# ד ו ד  ט י ג ר מ ן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


| | |
|---|---|
| תאריך לועזי | 13/11/2019 |
| תאריך עברי | ט״ו חשון תש״פ |
| מספר תיק | 1248-2019 |

# שומה מכרעת להיטל השבחה

**גוש 6186 חלקה 513**

**רחוב תרצה 3**

**רמת - גן**

**<u>הצדדים</u>:**

<u>המבקש</u> : מר עדי וייס,

ע״י גב׳ שולי קרגולה, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן,

ע״י מר רחמים חי שרים, שמאי מקרקעין.


שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

# ד ו ד  ט י ג ר מ ן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


תאריך לועזי 13/11/2019
תאריך עברי ט״ו חשון תש״פ
מספר תיק 1248-2019

לכבוד,
מר עדי וייס- המבקש
ע״י גב׳ שולי קרגולה- שמאית מקרקעין
דוא״ל: karagulla.s@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית רמת גן- המשיבה
ע״י מר רחמים חי שרים- שמאי מקרקעין
דוא״ל: ramis@poran-shrem.com

ג.א.נ.

## שומה מכרעת להיטל השבחה

## גוש 6186, חלקה 513

## רחוב תרצה 3, רמת-גן

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

**1. מטרת השומה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת-גן (להלן: ״המשיבה״), לבין מר עדי וייס (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות והקלות, המימוש בדרך של בקשה להיתר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רחמים חי שרים, שמאי מקרקעין, מיום 05/05/2019.

מטעם המבקש הוגשה שומתה של גב׳ שולי קרגולה, שמאית מקרקעין, מיום 18/06/2019.

**2. המועדים הקובעים:**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| רג/מק/340/ג/11 | 19/02/2001 |
| רג/מק/340/ג/19 | 12/12/2005 |
| רג/מק/340/ג/15 | 03/03/2006 |
| הקלות | 15/07/2018 |

**3. פרטי הנכס:**

מהות הנכס: בניין מגורים ותיק בן 6 יח״ד המיועד להריסה ובניה מחדש
גוש: 6186
חלקה: 513
שטח חלקה רשום: 485 מ״ר
כתובת: רחוב תרצה 3, רמת-גן

**4. ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 03/11/2019 ע״י החו״מ ומר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


**5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 22/05/2019 נתקבלה שומתה של גב' שולי קרגולה, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 02/05/2019.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 07/05/2019.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 18/06/2019.
- החלטת ועדת המשנה, ישיבה מס' 2017017 מיום 23/07/2017.
- החלטת ועדת המשנה להארכת תוקף, ישיבה מס' 2018024 מיום 15/07/2018.
- תכנית בקשה להיתר מס' 2013632.
- תכנית והיתר בניה מס' 1060 מיום 23/03/1973.
- תכנית והיתר בניה מס' 1486 מיום 26/03/1974.
- תכנית והיתר בניה מס' 8763 מיום 05/10/1992.
- החלטה של השמאי המכריע מר אמנון נזרי, מיום 17/11/2016.
- החלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן, מיום 08/06/2016.
- החלטה של השמאי המכריע מר אלי כהן, מיום 08/11/2018.
- החלטה של השמאי המכריע מר בצלאל קציר, מיום 20/07/2016.

ביום 14/08/2019 נתקבלה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש, בצרוף החלטת ועדת ערר מס' רג/5383/15 מיום 30/10/2017.

ביום 15/08/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 18/08/2019. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

**6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס- בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 6 יחידות דיור. הבנין המיועד להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38. הבנין ממוקם בתחום חלקה 513 בגוש 6186, ברחוב תרצה 3, ברמת גן. רחוב תרצה נמשך מרחוב מולכו בצפון מזרח, חוצה את שדרות ירושלים, לכיוון סופו בדרום (מקטע ללא מוצא) במדרחוב מרכז תרבות נווה מרום. רחוב תרצה במקטע מצפון לשדרות ירושלים חד סטרי. הנכס הנדון בחלק הצפוני של הרחוב, מצפון לשדרות ירושלים.

6.2. הסביבה מהווה אזור מגורים במרכז העיר רמת גן, ממזרח לעיר גבעתיים וממערב לעיר בני ברק, מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-8 קומות, מבניה ווותיקה לצד חדשה.
בסביבה הקרובה מגרשים רבים בהם התבצעה התחדשות עירונית לסוגיה.

6.3. חלקה 513 צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך של כ-18 מ' לרחוב תרצה, עומקה כ-27 מ' ושטחה הרשום 485 מ"ר. שיפוע הטופוגרפי בחלקה שלילי לכיוון מזרח.
בתחום החלקה מבנה מגורים המיועד להריסה, במקומו מתוכננת בניה חדשה של בנין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתפי חניה, המונה 18 יח"ד במסגרת תמ"א 38.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


### 7. מצב תכנוני:

7.1. תכנית רג/176, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 996 מיום 21/02/1963, משנה את יעוד הקרקע הנמצאת בגבולותיה מאזור מגורים א-1 לאזור מגורים ב'.

תכנית רג/222, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1199 מיום 22/08/1965, מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים ב', עם הוראות הבניה, כדלקמן:

אחוזי בניה : 25%

מספר דירות מקסימאלי בכל הבנין : 6 למגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר

בשטח קומת העמודים המפולשת לא ייבנה כל מבנה, פרט לחדר מדרגות בנסיגה של 4 מ'.

במגרשים שרוחב חזיתותיהם מ-20 מ' ומעלה (באזור מגורים ב'), קוו הבנין הצדדי יהיה 4.0 מ'.

7.2. תכנית רג/340, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979, מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ב', עם זכויות בניה, כדלקמן:

שטח מינימאלי למגרש : 500 מ"ר

רוחב מינימלי של מגרש : 18 מ'

| | חלופה א'- קומה א' מפולשת | חלופה ב'- קומה א' חלקית |
|---|---|---|
| אחוזי בניה קומה א' | : 25% | : 13.5% |
| אחוזי בניה קומה עליונה | : 25% | : 27% |
| מס' קומות | : 3 קומות מעל ק' מפולשת | : שתי קומות מעל ק' עמודים או 3 קומות |
| מרפסת לכל קומה | : 8% | : 8% |
| מס' דירות למגרש | : 6 | : 5 |
| קו בניין צדדי | : לפחות 3 מ' | : לפחות 3 מ' |
| קו בניין אחורי | : 5 מ' | : 5 מ' |

7.3. תכנית רג/340/ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980, מטרות התכנית כדלקמן:

- קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות.
- סגירת מרפסות.
- קביעת תקן למרפסות ומסתורי כביסה.
- קביעת יציאות על גגות הבתים.
- קביעת מרתפים ושימושם.
- הצמדת מקומות חניה באזורים שונים.
- שינוי להוראות תכנית המתאר רג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים.
- קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בניין בן שתי קומות על מגרש שייעודו אזור מגורים ב' או ג'.
- השלמת בניה לבניינים קיימים.
- הבלטת בניין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבניין.

התכנית קובעת כי שטח המרפסות, נכלל בשטח הכלול של הבנין. חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה. לא תותר הקמת יחידות דיור ללא מרפסת שרות.

באזור מגורים ב', נקבעו זכויות של 35%, 3 קומות מעל עמודים מפולשת, 6 יח"ד למגרש.

7.4. תכנית רג/340/ג/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985, קובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים:

שטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר.

סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ׳, מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה מכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ׳, למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

7.5. תכנית רג/מק/340/ג/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים באזור מגורים ולפיה ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית לצורך חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים והנדסיים, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט וכד׳ ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

7.6. תכנית רג/מק/340/ג/6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996, תיקון לתכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, מטרת התכנית:

א. מחיקת סעיף בפרק ה׳ סעיף 122 ב׳ בתקנות התכנית רג/340/ג- להלן הסעיף:
״ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום-3 קומות בלבד.
ברחבות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול-4 קומות בלבד.
ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים-4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטות הועדה המקומית״.

ב. לבטל צפיפות 8 יח״ד ל-600 מ״ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח״ד ל-500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳ כולל מגרשים מעל 600 מ״ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ״ר הווה אומר 130%.

ג. גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳ יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי-450 מ״ר.

7.7. תכנית רג/מק/340/ג/8, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996, שינוי לתכנית רג/340/ג על תיקוניה, מטרת התכנית:

להוסיף בסעיף ח׳ בתקנות תכנית רג/340/ג כי למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הרחבת שטח יח״ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳.

באזור מגורים ב׳ 105% ובכל מקרה שטח יח״ד לא יגדל מעל 110 מ״ר לשטחים עיקריים ובאזור מגורים ג׳ 120% ובכל מקרה שטח יח״ד לא יגדל מעל 120 מ״ר לשטחים עיקריים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


7.8. תכנית רג/מק/340/ג/9, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996, שינוי לתכנית רג/340/ג על תיקוניה, מטרת התכנית:

שינוי צפיפות יח"ד באזורים ב' ו- ג' כדלהלן:

א. הועדה רשאית, באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בנין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית הראשית- תכנית רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית, במגרשים באזורים ב' ו-ג' בהם צפיפות יח"ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה, להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

7.9. תכנית רג/מק/340/ג/10, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4486 מיום 30/01/1997, קובעת הוראות לתוספת מעליות.

הקמת מעליות בחריגה מקו בניין קיים המקביל לחזית הבניין, אך לא פחות מ-1.5 מ'.

7.10. תכנית רג/מק/340/ג/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4957 מיום 04/02/2001, שינוי לתכנית רג/340/ג- על תיקוניה, מטרת התכנית:

בניית חדרים על הגג או לחלופין דירות נוספות על הגג, שינוי גובה הבניינים באזורים ב' ו-ג', תוספת 2 קומות נוספות מעל מס' הקומות שנקבע, העברת זכויות בניה מקומה לקומה ועוד.

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

היתר בניה יינתן ע"פ תכנית זו בתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית פיתוח שתכלול לפחות 30% שטח מגונן.

ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בנין צדדי ב- 1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'.

ג. שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על- 75% משטח הגג.

ד. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או ע"פ שיקול מהנדס העיר. תוגש תכנית עיצוב גג.

ה. ברחוב בו רוחב זכות הדרך קטן מ- 12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות ע"פ חוק.

ו. בבניינים קיימים באזורים ב' ו-ג' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית רג/340.

ז. בבניינים הקיימים היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


7.11. תכנית רג/מק/340/ג/17, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004, קובעת הוראות בדבר משמרת מים.

ע"פ הוראות התכנית עולה כי בכל הייעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

7.12. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005, התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020. לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

| מס' תכנית | י.פ. | תאריך מתן תוקף | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| תמ"א 38 | 5397 | 18/05/2005 | תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים |
| תמ"א 38/1/א' | 5704 | 16/08/2007 | שינוי מס' 1א' לתמ"א 38 |
| תמ"א 38/2 | 6069 | 10/03/2010 | שינוי מס' 2 לתמ"א 38 |
| תמ"א 38/3 | 6430 | 11/06/2012 | שינוי מס' 3 לתמ"א 38 |
| תמ"א 38/3/א' | 7400 | 13/12/2016 | חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש |

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

מטרת התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים, הנחיות לחיזוק מבנים ועידוד ביצוע חיזוק מבנים קיימים, כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים שנדרש חיזוקו והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או על פי צו של בית משפט.

יחס לתכניות אחרות- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת, למעט הוראות שנקבעו לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

תוספות בניה בבנייני מגורים:

על פי סעיף 11 לתכנית, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[1]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה (עד שתי קומות נוספות).

ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה.

ד. הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה (25 מ"ר לכל דירה).

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

בלבד, שסך תוספת הזכויות תעלה על השטח המצטבר שכולל- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית על הגג ותוספת שטח של עד 2 קומות עליונות או אגף נוסף לצורך הקמת יח"ד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

- על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:
  תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.
  תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:
  שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן קומה אחת.
  שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שתי קומות.
  שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שלוש קומות.
  שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.
  התכנית מגדירה - "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.
  שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תותר חריגה מקווי הבניה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>ממ"ד</u>- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

<u>אופן חישוב שטח התוספת</u>- במקרה של בקשה להיתר, הכוללת הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית, מילוי וסגירה של קומת העמודים והוספת קומות או אגף, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

[1] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


חריגות- ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי הבניין המותרים, ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק. בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ומ-6 מ׳ לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בניה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

7.13. תכנית רג/מק/340/ג/1/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005, מטרת התכנית היא תיקון סעיף 9ז׳ בתקנון תבע רג/מק/340/ג/11 ע״י מחיקת המילה ״קיימים״.

סעיף 9ז׳ בתקנון תבע רג/מק/340/ג/11 ייכתב כך:

בבניינים קיימים באזורים ב׳ ו-ג׳ ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע״פ התכנית הראשית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

7.14. תכנית רג/מק/340/ג/19, הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005, מטרות התכנית, כדלקמן:

- לבטל חובת חישוב 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
- להתיר הוספת שטחי שירות.
- לבטל את סעיף 6 ב׳ בתקנון תכנית רג/340/ג.
- בכל בניין עפ״י דרישתו של מהנדס העיר, חובה להתקין מקום לדגל בתיאום עם אדריכל העיר.
- בכל בניין ״מיוחד״ עפ״י דרישתו של מהנדס העיר, חובה להתקין תאורה שתאיר את הבניין.
- קביעת הנחיות לבניית גדרות בין המגרשים באזורי המגורים.

7.15. תכנית רג/340/ג/21, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006, מטרות התכנית, כדלקמן:

- להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ״ר לחדר, במקום 23 מ״ר חדרי יציאה לגג, שהיו מותרים עפ״י התכנית הראשית.
- להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ״ר או 30% משטח הגג לחדר עפ״י הקטן מביניהם, במקום 12 מ״ר שהיו מותרים עפ״י התכנית הראשית.
- קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.
- קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ-5.5 מ׳ ל-6.5 מ׳ בבניינים עם גג משופע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.
- קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשית אליהם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


סעיף 11.1 להוראות התכנית: הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בניין מגורים לכל דירה עליונה, בכל אזורי המגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית.

סעיף 11.1.1 להוראות התכנית: השטח העיקרי של חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית), לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מ'.
בבנין עם גג משופע, ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג ובלבד שתשתלב עם תכנון הגג המשופע.

7.16. תכנית רג/340/ג/15, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006, קובעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים. התכנית תחול רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התכנית, למעט באזורי מגורים א', א'- מיוחד, א'-1 ו-א'-1 מיוחד. התכנית מאפשרת בניית מחסן בשטח מרבי 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה אשר ייחשב כשטח עיקרי.
ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כש"ש מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה.
לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם הדבר נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המרבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו וייחשב כש"ש מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר.
לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

7.17. תכנית רג/340/ג/21/א, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006, שינוי לתכנית מתאר רג/340/ג/21 ולתכנית רג/340 על כל תיקוניה.

- הועדה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים ע"פ תכניות תקפות בין הקומות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין ובקווי בניין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.
- הועדה לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עקריים כאמור מהקומות השונות בבניין, הרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תכנית רג/340/ג/21.
- שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 סעיף 9 ג'.

7.18. תכנית רג/מק/340/ג/1/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5629 מיום 15/02/2007, קובעת כי באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) ע"מ לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.
בכל האזורים שעליהם חלה תכנית זו יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


הועדה המקומית תוכל לאשר בהיתר הבנייה בשטח של 10%-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.

7.19. תכנית רג/מק/340/ג/2/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008, קובעת גובה קומת מרתף בכל אזורי המגורים, למעט צמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

7.20. תכנית רג/מק/340/ג/33, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5931 מיום 16/03/2009, מטרתה הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א' ו-א'1 למיניהן-צמודי קרקע).
במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב-1.4 מ', כאמור, לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא (בכלל זה מרפסות, קרניזים וכדומה), מעבר להבלטה הנ"ל.

7.21. תכנית רג/מק/340/ג/38, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6101, מיום 24/06/2010, מטרתה קביעת יחס צפיפות באזור מגורים ג' של 9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש וקביעת חישוב מספר יח"ד כך שנתקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר- הוא יעוגל ליח"ד שלמה.

7.22. תכנית רג/מק/340/ג/30, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6140 מיום 07/10/2010, מטרתה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן.
התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 והיא כוללת זכויות נוספות על הזכויות אשר ניתנו במסגרת תמ"א 38 ועיקרן תוספת קומה מעבר למאושר בתמ"א.

## 8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית רמת גן באמצעות האתר האינטרנטי של הועדה ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי הבניה הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 1060 מיום 23/03/1973, להקמת בנין מגורים בן 3 קומות ע"ג קומה מפולשת המכיל: 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א.

8.2. היתר בניה מס' 1486 מיום 26/03/1974, שינויים לתכנית 28483 ותוספת שטח של 27 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' 8763 מיום 05/10/1992, להגדלת חדרים בשטח 11.97 מ"ר בדירה קיימת בקומה ג' ע"י צירוף מרפסות, תוספת מדרגות לעליה לגג והקמת חדר מעליהן בשטח 22.98 מ"ר, מרפסת גג בשטח 58.02 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.4. לועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן הוגשה בקשה להיתר מס' 2013632, אושרה לאחר הארכת תוקף ביום 15/07/2018. תוכן הבקשה, כדלקמן:
הריסת בנין מגורים ובו 6 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת והקמת מבנה ובו 20 יח"ד בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף הכוללת מתקן חניה ל-22 רכבים.
בקומת קרקע- שטחים לכלל הדיירים ודירת גן.
בקומה 7- אחת הדירות הינה דירת דופלקס עם חדר בגג.
בקומת הגג- דירת פנטהאוז וחדר בגג (המשך דירה 7).

# דוד טיגרמן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


הבקשה כוללת הקלות, כמפורט:

1. הוספת קומה לצורך ניצול זכויות תב"עיות, בהתאם לס' 8ב בתקנות סטייה ניכרת.
2. הקלה בקו בנין חזית (צפון) 3.0 מ' לצורך הבלטת מרפסות.
3. ביטול מרפסות שירות בדירה.
4. התקנת מתקן חניה תת קרקעי ל-23 מקומות חניה.
5. הגבהת גובה קומת מרתף ל-11.0 מ' מעבר לקבוע בתכנית.

להלן השטחים המפורטים בחישובי השטחים:

| קומה | שימושים עיקריים במ"ר | | | חלקי שירות במ"ר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מגורים-מוצע | מחסנים-מוצע | ממ"דים | קיים | סה"כ |
| מרתף 2- | | | | | | 434.81 |
| מרתף 1- | | | | | | 471.43 |
| קרקע | | 104.38 | 6 | 12.47 | | 145.55 |
| א' | (513.69-) | 175.10 | 18 | 36.56 | (30.36-) | 64.45 |
| ב' | | 175.50 | 18 | 36.55 | | 64.07 |
| ג' | | 175.94 | 12 | 24.84 | | 48.11 |
| ד' | | 176.00 | 12 | 24.84 | | 48.11 |
| ה' | | 176.00 | 12 | 24.84 | | 48.11 |
| ו' | | 176.00 | 12 | 24.84 | | 48.11 |
| ז' | | 153.77 | 12 | 24.85 | | 52.65 |
| ח' | | 111.31 | 6 | 12.60 | | 32.96 |
| גג | | | | | | 13.67 |
| סה"כ | | 1,424 | 108 | 222.39 | | 1,472 |

הבקשה כוללת:

קומות המרתף: 20 חניות לרכבים, מתוכן מקום אחד לנכה במפלס 1-, 12 מקומות ע"י מתקן חניה ו-2 מקומות עוקבים במפלס 2-, חניית אופנועים ואופניים במפלס 1- וחדרים טכניים.

קומת קרקע: לובי כניסה לרבות חדר מדרגות ומעלית, חדרי גז, אשפה ועגלות, דירה אחת (גן) בת חמישה חדרים כוללת ממ"ד.

קומות א'-ב': 3 דירות בכל קומה, אחת בת 4 חדרים כולל ממ"ד, שניה בת 2 חדרים כוללת ממ"ד והשלישית בת 3 חדרים.

קומה ג'-ו': 2 דירות בכל קומה, אחת בת 5 חדרים כוללת ממ"ד והשנייה בת 4 חדרים כוללת ממ"ד.

קומה ז': 2 דירות, דירה אחת בת 3 חדרים כוללת ממ"ד, דירה שניה בת 4 חדרים כוללת ממ"ד.

קומה ח': דירה אחת בת 5 חדרים כוללת ממ"ד.

המבנה יכלול 18 יחידות דיור.


שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


**9. <u>זכויות במקרקעין</u>:**

9.1. עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 18/06/2019, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6186

חלקה : 513

שטח רשום : 485 מ"ר

מס' תתי חלקה : 7

- מעיון בנסח המרוכז של החלקה עולה כי מלבד תת חלקה 3, על שאר תתי החלקות רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת אנו באנו קרוספוינט מבצ בע"מ.

**10. <u>שומות הצדדים</u>:**

היטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים, כדלקמן:

| תכנית | חלק נישום | משיבה | מבקש |
|---|---|---|---|
| רג/מק/340/ג/11 | 83.06% | ₪ 42,151 | ₪ 28,533 |
| רג/מק/340/ג/19 | 83.06% | ₪ 45,428 | ₪ 35,983 |
| רג/340/ג/15 | 83.06% | ₪ 86,677 | ₪ 25,746 |
| הקלות | 100% | ₪ 105,000 | אין השבחה |

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר רחמים שרים, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור התכניות, כדלקמן:

<u>דחיה</u>:

הובאה בחשבון בתחשיבי המשיבה, דחייה למימוש הזכויות עד שנת 2014, שנתיים לאחר אישורה של תמ"א 38/2 המהווה תמריץ כלכלי להריסה.

10.1.1. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>:

תוספת אחוזי בניה מעבר ל-105%.

השמאי מציין, כי בבקשה להיתר, סך השטח המבוקש למגורים הינו 1,424 מ"ר ולמחסנים 108 מ"ר, השטחים לזיכוי בגין תמ"א הינם 729 מ"ר, מכאן סך שטח גולמי לחיוב לפי תכניות משביחות הינו 695 מ"ר. בניכוי שטחי אחסנה של 108 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר), שטח לחיוב במצב חדש הינו 587 מ"ר (121%).

<u>ערכי שווי</u>:

החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי מכריע | גו"ח | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| ארז כהן | 6186/256 | ₪ 3,700 |
| שמואל רוזנברג | 6186/265 | ₪ 4,100 |

בהתאם לנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה על הצד הזהיר 3,500 ₪/מ"ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


<u>דחיה</u>:

דחייה למימוש תכניות עד שנת 2014, שנתיים לאחר אישורה של תמ"א 38/2, מהווה תמריץ כלכלי להריסה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח חלקה במ"ר | | | | 485 |
| <u>מצב קודם</u> | | | | |
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ | |
| שטח בנוי ע"פ היתר ללא חדרי מדרגות (36 מ"ר) | 513 | 1 | 477 | |
| סה"כ שטח מצב קודם במ"ר (השימוש המטבי כבנוי) | | | 477 | |
| <u>מצב חדש</u> | | | | |
| תיאור | אחוזי בניה | מקדם | סה"כ | |
| זכויות בניה ללא חדרי מדרגות במ"ר (48 מ"ר) | 121% | 1 | 539 | |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ"ר | | | 539 | |
| השבחה במ"ר | | | 62 | |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,500 | |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2014) | | | 0.469 | |
| חלק נישום (תתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6) | | | 83.06% | |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 84,302 | |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 42,151 | |

10.1.2. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>:

התכנית מאפשרת תוספת 48 מ"ר לשטח העיקרי ע"ח שטחי השירות.

<u>ערכי שווי</u>:

החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי מכריע | גו"ח | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| ארז כהן | 6186/256 | ₪ 4,250 |

בהתאם לנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה על הצד הזהיר 3,850 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי לחיוב | 48 | 1.0 | 48 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,850 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2014) | | | 0.592 |
| חלק יחסי נישום | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 90,856 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 45,428 |

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


10.1.3. <u>תכנית רג/340/ג/15</u>:

התכנית מוסיפה 6 מ״ר לאחסנה לכל יח״ד ובסה״כ 108 מ״ר ל-18 יח״ד מבוקשות.

<u>מקדם שווי</u>:

הובא בחשבון מקדם שווי למחסנים כשטח עיקרי במקדם 0.8.

<u>ערכי שווי</u>:

החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי מכריע | גו״ח | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| ארז כהן | 6186/256 | 4,250 ₪ |
| שמואל רוזנברג | 6186/265 | 4,600 ₪ |

בהתאם לנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה על הצד הזהיר 3,850 ₪/מ״ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| תיאור | שטח במ״ר | מס׳ יח״ד | מקדם | סה״כ |
|---|---|---|---|---|
| תוספת מחסן עיקרי | 6 | 18 | 0.8 | 86.4 |
| שווי מ״ר מבונה | | | | 3,850 ₪ |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2014) | | | | 0.627 |
| חלק יחסי נישום | | | | 83.06% |
| סה״כ השבחה | | | | 173,354 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | | | | 86,677 ₪ |

10.1.4. <u>אישור הקלות</u>:

שמאי המשיבה מחייב בגין תוספת קומת מרתף אחת לחניות ע״י מתקנים.

במצב קודם, מותרת קומת מרתף אחת לפי רג/340/ג/3.

תחשיבו מושתת על גישה, כי עלות כופר חניה זהה לעלות בניית מקום חניה, כלומר, עלות מתקן חניה בתוספת עלויות חפירה ופיר זהה לסכום כופר חניה ולכן לא הובאה בתחשיבו עלות עודפת.

<u>ערכי שווי</u>:

השמאי הציג פסיקות שמאים מכריעים, בהן נקבע שווי למקומות חניה.

| שמאי | כתובת | גו״ח | מועד קובע | מהות | שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | בועז 11 | 6128/208 | 22/03/2015 | מתקן חניה בקומה 2- | 25,000 ₪ |
| דנה שיחור | החיצון 3 | 6128/396 | | מקום חניה בקומות 2-,3- | 20,000 ₪ |
| מוטי דיאמנט | אביגיל 14 | 6207/19 | 06/07/2014 | קרקע למקום חניה בקומה 2- | 20,000 ₪ |
| ניקי פרימו | רש״י 27 | 6204/98 | 06/10/2016 | קרקע למקום חניה בקומה 3- | 25,000 ₪ |

ע״פ נתונים העולים משומות מכריעות ברמת גן, שווי מקום חניה מוערך בכ-115,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


<u>תחשיב השבחה</u>:

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| תוספת התרומה לשווי למקומות חניה בקומות מרתף נוספות | ₪ 20,000 |
| תוספת התמורה למתקן הכולל 2 חניות | ₪ 30,000 |
| מס' מתקני חניה ל-2 רכבים בקומת 2- | 7 |
| תוספת התרומה לשווי | ₪ 210,000 |
| סה"כ השבחה | ₪ 210,000 |
| היטל השבחה (50%) | ₪ 105,000 |

10.2. <u>שומת המבקש- מר עדי וייס</u>:

גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, קובעת בשומתה את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות וההקלות, כדלקמן:

<u>ערכי שווי</u>:

שמאית המבקש בהתאם לתחשיביה, מקבלת את ערכי השווי שננקטו בשומת המשיבה.

<u>דחיה</u>:

בשומתה הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות עד שנת 2018, מועד המימוש.

10.2.1. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>:

ההשבחה מתכנית זו הינה תוספת זכויות בניה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| שטח חלקה במ"ר | | | 485 |
|---|---|---|---|
| מצב קודם | | | |
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
| שטח עיקרי בהיתר כולל חדר מדרגות | 431.5 | 1 | 431.5 |
| מרפסות מקורות סגורות | 110.3 | 0.8 | 88.3 |
| חדר מדרגות להפחתה ע"פ הבנוי בפועל | -33.8 | 1 | -33.8 |
| סה"כ שטח מצב קודם במ"ר | | | 486.0 |
| מצב חדש | | | |
| תיאור | אחוזי בנייה/ שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
| זכויות בניה עיקריות | 121% | 1 | 586.9 |
| חדר מדרגות להפחתה מתוך העיקרי | -48 | 1 | -48.0 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ"ר | | | 538.9 |
| השבחה במ"ר | | | 52.9 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,500 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | 0.371 |
| חלק נישום (תתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6) | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 57,067 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 28,533 |

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


10.2.2. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>:

שמאית המבקש עורכת את תחשיבה בדומה לתחשיב המשיבה, למעט שנות הדחייה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי לחיוב | 48 | 1 | 48 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,850 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | 0.469 |
| חלק יחסי נישום | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 71,967 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 35,983 |

10.2.3. <u>תכנית רג/340/ג/15</u>:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון שטחי מחסנים בקומת מרתף בחישוב שווי במצב קודם.

<u>מקדמי שווי</u>:

מצב קודם- הובא בחשבון מקדם שווי למחסנים במרתף 0.5.

מצב חדש- הובא בחשבון מקדם שווי למחסנים תוך דירתיים 0.8.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
| מחסנים בקומת מרתף- מתכנית רג/340/ג/3 | 108 | 0.5 | 54.0 |
| **מצב חדש** | | | |
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
| מחסנים בקומת מרתף- מתכנית רג/340/ג/3 | 108 | 0.8 | 86.4 |
| השבחה במ"ר | | | 32.4 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,850 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | 0.497 |
| חלק נישום (תתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6) | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 51,492 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 25,746 |

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


10.2.4. <u>אישור הקלות</u>:

טענת המבקש היא כי הקמת קומת מרתף נוספת שתשמש לחניה לצורך עמידה בתקן חניה, אינה משביחה את הנכס מאחר ולא נוצרו מקומות חניה מעבר לדרישות התקן.

תוספת יחידות דיור הנובעות מהוראות תמ״א 38 על תיקוניה, חוסות תחת פטור גורף מהיטל השבחה, מאחר ואין אפשרות לשווק דירה ללא חניה, הרי שיש לראות את הדירה והחניה הצמודה אליה כמקשה אחת, הפטורה מהיטל השבחה.

השמאית מציגה תימוכין לדבריה משומות מכריעות, כדלקמן:

| שמאי מכריע | כתובת | גו״ח | מהות |
|---|---|---|---|
| אמנון נזרי | עוזיאל 128 | 6157/560 | חיוב השבחה עבור מקומות חניה מבוקשים <u>מעבר</u> לתקן |
| ארז כהן | מאיר בעל הנס 7-5 | 6186/256 | קומת מרתף נוספת לחניה עבור דירות תמ״א פטורה מהשבחה |
| אלי כהן | האגדה 7 | 6158/1433 | חיוב השבחה עבור מקומות חניה <u>מעבר</u> לתקן |
| בצלאל קציר | עלומים 38 | 6144/608 | חניות עבור דירות תמ״א פטורות מהשבחה |

בנוסף, בהתאמה להוראות תמ״א/38/3/א- חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש, מאפשרת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים ושטחים למחסנים. תכנית זו אינה חלה ברמת גן ואף אושרה לאחר מועד אישור ההקלות בשומה הנ״ל, אולם יש בה כדי להצביע על כוונת המחוקק לפטור מהיטל השבחה בהרחבת הזכויות לבניית מרתפי חניה מכוח תמ״א 38 על תיקוניה, זאת לצורך עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

בנוסף עלות חניה עומדת על 105,000 ₪ ושווי מקום חניה עומד על 85,000 ₪.

מכל האמור לעיל, שמאית המבקש מגיעה למסקנה, כי ההקלה להקמת קומת מרתף 2- אינה משביחה את המקרקעין ואין לגבות בגינה השבחה.

## 11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- דחיה למימוש הזכויות.
- מצב קודם בתכנית רג/340/ג/11.
- מצב קודם בתכנית רג/340/ג/15.
- השבחה מאישור הקלה לבנית קומת מרתף נוספת.

11.1. <u>דחייה למימוש הזכויות</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות עד שנת 2014, שנתיים לאחר אישורה של תמ״א 38/3 המהווה תמריץ כלכלי להריסה, לעומת שמאית המבקש אשר מביאה בחשבון דחייה למימוש בשנת 2018.

11.2. <u>מצב קודם בתכנית רג/340/ג/11</u>:

תחשיב הצדדים לתכנית זהה למעט חישוב שטח מצב קודם.

שמאי המשיבה מציג שטח של 513 מ״ר בהתאם לרישוי לעומת שומת המבקש שלפיה השטח כ-541 מ״ר.

בנוסף שמאית המבקש מפרידה שטחי מרפסות סגורות במקדם אקוויולנטי 0.8.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


11.3. <u>מצב קודם בתכנית רג/מק/340/ג/15</u>:

שמאי המשיבה מעריך כי במצב קודם שווי המחסנים אפסי, לעומת שמאית המבקש המציגה שווי מחסנים בקומת מרתף בהתאם לתכנית רג/340/ג/3 לפי מקדם אקוויוולנטי 0.5.

11.4. <u>השבחה מאישור הקלה לבנית קומת מרתף נוספת</u>:

שמאי המשיבה טוען כי מתקיימת השבחה בגין תוספת מקומות חניה בקומת מרתף 2- ואין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 3/38/א אשר לא חלות בעיר רמת גן בה אושרה תכנית רג/340/ג/30. כפי שנקבע בהחלטת ערר מס' רג/5383/15, יש לגבות בגינה היטל השבחה. לעומתו, שמאית המבקש טוענת כי מקומות חניה אלו נוספו מכוח תמ"א 38, עבור דירות התמ"א, בנוסף, הן אינן עולות על מס' המקומות המוגדר בתקן חניה ולכן פטורות מחיוב היטל השבחה.

## 12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>ערכי שווי</u>:

במקביל למינוי זה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת השמאים כשמאי מכריע, במינוי בנכס בעל מאפיינים דומים, בסמוך, ממוקם ברחוב נחמיה תמרי 1 ו-3, גוש 6158 חלקה 1186 מינוי מספר 2019-991.

בשומה ברחוב נחמיה תמרי קבע שמאי המשיבה, מר שאול לב, את הערכים הבאים (ב-₪), לפי 950 $:

| תכנית | שע"ח | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| רג/מק/340/ג/11 | 4.115 ₪/$ | 3,909 ₪ |
| רג/מק/340/ג/19 | 4.608 ₪/$ | 4,377 ₪ |
| רג/340/ג/15 | 4.695 ₪/$ | 4,460 ₪ |

שמאי המשיבה בנכס הנדון מציין כי הסתמך על החלטות שמאים מכריעים בנכסים דומים באזור ועל הצד הזהיר קבע ערכים נמוכים יותר.

אני סבור כי אין מקום לזהירות יתר בה נקט שמאי המשיבה, לכן אני קובע את השווי לפי הערכים שקבע השמאי המכריע, מר ארז כהן, ברחוב מאיר בעל הנס 7, 5, בגוש 6186 חלקה 256 כמפורט להלן:

| תכנית | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|
| רג/מק/340/ג/11 | 3,700 ₪ |
| רג/מק/340/ג/19 | 4,250 ₪ |
| רג/340/ג/15 | 4,250 ₪ |

12.2. <u>דחיה למימוש הזכויות</u>:

במקרה לפנינו, בנית הבנין הושלמה בשנת 1974.

אורך חיים של בנין שהוקם בשנות השבעים הוא לפחות 50 שנה.

במועד הקובע לתכנית רג/מק/340/ג/11 לא היתה קיימת ברקע תמ"א 38 ובמועדים הקובעים לתכניות רג/מק/340/ג/19 ותכנית רג/340/ג/15 טרם הוטמעו יתרונות תמ"א 38 בשוק המקרקעין.

בנסיבות אלו אני מאמץ את הדחיה בשומת המבקשת.

12.3. <u>שטחים במצב קודם</u>:

לענין תכנית רג/מק/340/ג/11- ההבדלים בין שמאי הצדדים קטנים, אני מעדיף לאמץ את השטחים הנקובים בתכנית הבקשה להיתר נשוא החלטה זו, בהתאם אני מאמץ את השטח הנקוב בתכנית ההגשה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


לענין תכנית רג/340/ג/15- לאור המחסור בשטחי מרתף המצריכים הקלה בקומת מרתף נוספת, אין מקום ליחס זכויות במצב קודם למחסנים.

12.4. <u>השבחה מתכנית רג/340/ג/15</u>:

שטחי אחסנה ל-6 יח"ד מאושרות מתכניות תקפות, מקורם מתכנית רג/340/ג/15 שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה עבורם הוא המועד הקובע לאישור תכנית זו. שטחי האחסנה ל-12 יח"ד הנותרות, מקורם מכוח תוספת יח"ד לפי תמ"א 38 על תיקוניה, המועד לחישוב ההשבחה שנוי במחלוקת, האם לפי הלכת גוזלן, מועד אישור היתר הבניה, 15/07/2018, או מועד אישור התכנית.

מאחר והמשיבה אינה נוהגת לחייב את המחסנים שמקורם בדירות שנוספו מכח התמ"א למועד אישור הבקשה להיתר, החלטתי, במקרה זה, שלא להתערב בשיטת חישוב זו של המשיבה.

12.5. <u>הקלה לבנית קומת מרתף נוספת</u>:

בהתאם להחלטת ועדת ערר רג/8157/0218, קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, לא ניתן לקבל את טענת שמאית המבקש לפטור מכוח תמ"א 38 סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אשר מקנה פטור לשטחי המגורים ולא לשטחי המרתף ו/או חניות.

לעניין תחשיב ההשבחה, לפנינו הקלה המאפשרת הקמת 6 מתקני חניה (לשני מקומות חניה במתקן) ושני מקומות חניה עוקבים.

אני סבור כי תחשיב שמאי המשיבה, סביר להקלה המתבקשת ואני מאמץ אותו.

## 13. <u>תחשיב</u>:

13.1. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח חלקה במ"ר | | | | 485 |
| מצב קודם | | | | |
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ | |
| שטח בנוי עפ"י היתר ללא חדרי מדרגות (36 מ"ר) | 513 | 1 | 477 | |
| סה"כ שטח מצב קודם במ"ר (השימוש המטבי כבנוי) | | | 477 | |
| מצב חדש | | | | |
| תיאור | אחוזי בנייה | מקדם | סה"כ | |
| זכויות בניה ללא חדרי מדרגות במ"ר (48 מ"ר) | 121% | 1 | 539 | |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ"ר | | | 539 | |
| השבחה במ"ר | | | 62 | |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,700 | |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | 0.371 | |
| חלק נישום (תתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6) | | | 83.06% | |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 70,591 | |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 35,295 | |

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין


13.2. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>:

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי לחיוב | 48 | 1 | 48 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 4,250 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | 0.469 |
| חלק יחסי נישום | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 79,444 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 39,722 |

13.3. <u>תכנית רג/340/ג/15</u>:

| תיאור | שטח במ"ר | מס' יח"ד | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| תוספת מחסן עיקרי במ"ר | 6 | 18 | 0.8 | 86.4 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 4,250 |
| מקדם דחיה (ריבית 6% עד שנת 2018) | | | | 0.497 |
| חלק יחסי נישום | | | | 83.06% |
| סה"כ השבחה | | | | ₪ 151,579 |
| היטל השבחה (50%) | | | | ₪ 75,789 |

**14. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות והקלות, כדלקמן:

| מהות | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| רג/מק/340/ג/11 | 19/02/2001 | ₪ 70,591 | ₪ 35,295 |
| רג/מק/340/ג/19 | 12/12/2005 | ₪ 79,444 | ₪ 39,722 |
| רג/מק/340/ג/15 | 03/03/2006 | ₪ 151,579 | ₪ 75,789 |
| הקלות | 15/07/2018 | ₪ 210,000 | ₪ 105,000 |

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין