רמה מאור –שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין **רם מייזליץ- שמאי מקרקעין**

תאריך: 01/07/2020

מספר מינוי: 2987-2019

מספרנו: 15

לכבוד,

המבקשת, משה"ב חברה לשיכון ובינוי

באמצעות השמאי ירון ספקטור

בדו"אל yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה, ועדה מקומית רמת גן

באמצעות השמאי גדעון קרול

בדו"אל g_carol@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה

בגוש 6145 חלקה 858

רח' הרא"ה 196, רמת גן

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור תוכנית רג/מק/340/ג/19 ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה

2. **<u>מועדים:</u>**

המועדים הקובעים לשומה:

תוכנית	**מועד קובע**
תוכנית רג/מק/340/ג/19	12.12.2005
הקלות	24.12.2017[1]

מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 26.6.2020.

מועד דיון: ביום 30 מרץ 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] ביום 16.07.2019 בישיבה 2019012 הוחלט להאריך את ההחלטה המקורית בשנה, עד ליום 24.12.2019 .

3. **<u>מסמכים שהוצגו:</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

<u>מטעם המבקשת:</u>

א. שומה מטעם הנישום מיום 22.1.2020, שנערכה ע"י השמאי מר ירון ספקטור.

ב. התייחסות מיום 05.05.2020 לתגובת שמאי המשיבה לדיון, שנערכה ע"י השמאי מר ירון ספקטור.

ג. הצעות מחיר למתקני חניה אוטומטי.

<u>מטעם המשיבה:</u>

ד. שומה מטעם המשיבה מיום 14.11.2019 ,שנערכה ע"י השמאי מר גדעון קרול.

ה. מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 27.02.2020, שנערך ע"י השמאי מר גדעון קרול.

ו. מסמך תגובה מיום 05.04.2020 המתייחס לפרוטוקול הדיון.

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	-	בניין מגורים וותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית
גוש	-	6145
חלקה	-	858
שטח חלקה רשום	-	675 מ"ר[2]
זכויות משפטיות	-	בעלות
כתובת	-	רחוב הרא"ה 196, רמת גן

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הממוקם ברח' הרא"ה 196 בשכונת נגבה ברמת גן. השכונה נמצאת בחלק הדרום מזרחי של העיר ומאופיינת בבנייה רוויה למגורים לצד מוסדות ציבור.

רחוב הרא"ה מהווה עורק תחבורה ראשי שכיוונו צפון - דרום. בסביבת נשוא השומה קטע הרחוב הינו דו סטרי לכלי רכב, ומחבר בין רחוב טרומן מדרום לרחוב דרך נגבה מצפון .

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים בגובה 3-4 קומות, לצד בניה חדשה כחלק מהליך התחדשות עירונית. הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - בנין מגורים חדש בן 9 קומות מעל קומת קרקע, הכולל מרתפי חניה.

ממערב - בנין מגורים ותיק בן 3 קומות.

ממזרח - רחוב הרא"ה ומעברו מבני מגורים בבניה ותיקה, בני 3-4 קומות

[2] בהתאם להיתר הבניה מס' 2019234 השטח לחישוב זכויות בניה לאחר הפקעה להרחבת דרך הנו 639 מ"ר.

מדרום - בנין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית

החלקה הנדונה בעלת צורת דמוית מלבן, הפונה בחזית מזרחית באורך כ- 18 מ׳ לרחוב הרא״ה ועומקה הממוצע כ- 35.5 מ׳. הטופוגרפיה מדרונית בשיפוע חד ממערב למזרח.

על החלקה ניצב בניין מגורים ותיק שנבנה בסוף שנות ה- 50 המונה שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע חלקית, וכולל 16 יח״ד. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים משופע .

6. <u>המצב התכנוני:</u>

6.1. מצב קודם

תוכנית רג/222, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 1199 מיום 22.8.1965 מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד ״**אזור מגורים ג**״.

מטרת התכנית: לקבוע אזורי בניה מעל קומת עמודים מפולשת והתקנות להקמת בניינים כאלה.

<u>זכויות הבניה בייעוד ״אזור מגורים ג׳ ״:</u>

מס׳ קומות -	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
אחוזי בניה לקומה -	32% (96% = 3 קומות X 32%)
מס׳ דירות מקסימלי -	9 דירות למגרש בשטח מינימלי של 500 מ״ר
גובה קומת מגורים -	2.70 מ׳ (משטח הרצפה עד לתקרה)

<u>הוראות נוספות מתקנון התוכנית:</u>

שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.

בקומת העמודים המפולשת תהיה אסורה בניית כל חלק שהוא של הבניין, פרט לחדרי מדרגות (מקלט יהיה תת קרקעי) ומתקנים לצורך פחי אשפה וגז ותהיה מיועדת לגינון, שטחי משחק, חניה לדיירי הבנית, בתנאי שתהיה הפרדה בין שטחי החניה לשטחי המשחק.

גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.30 מ׳, אולם במצב טופוגרפי מיוחד לא יעלה הגובה בשום מקום על 2.50 מ׳ . גג הבניין יהיה שטוח מבטון מזוין.

6.2. רישוי

בתאריך 17.4.1958 הופק היתר בניה מס׳ 4825 להקמת בנין המכיל 16 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, בשטח כולל של של 857.35 מ״ר[3]. בהתאם לתשריט ההיתר החתום, שטחי הבינוי שהותרו הנם כלהלן:

שטח קומת עמודים	217.95 מ״ר
שטח קומה א׳	319.7 מ״ר
שטח קומה ב׳	<u>319.7 מ״ר</u>
סה״כ	857.35 מ״ר

<u>הערה</u>: בהתאם להיתר הבניה אושרו כ- 87.7% מתוך 88% המותרים. שטח המגרש ממנו נגזרו זכויות הבניה הנו כ- 977 מ״ר.

[3] בהתאם לחישוב השטחים בהיתר הבניה, השטח האמור אינו כולל שטחי מרפסות וקומת המרתף.

6.3. **מצב חדש**

תוכנית רג/340, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 2591 מיום 27.12.1979, מסווגת את החלקה בייעוד **"אזור מגורים ג'"**.

מעיון במסמכי התוכנית והתשריטים[4] המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, עולים הפרטים הבאים:

א. <u>הפקעה</u> - בחזית החלקה לרחוב הרא"ה מסומנת רצועת הפקעה לדרך.

ב. <u>גובה בניין</u> - רחוב הרא"ה לא מסומן בתשריט הערוך בקנ"מ 1:10,000, הקובע את מספר הקומות. סעיף 122 (ב) להוראות התוכנית קובע כי באזור מגורים ג׳ ברחובות או בקטעי רחובות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבניינים יהיה 4 קומות או 3 קומות, בהתאם להחלטת ועדה המקומית.

ג. <u>קווי בניין</u> - בנספח הרוזטות מסומן קוו בנין קדמי - 2.5 מ׳ ורוחב דרך 20 מ׳.

<u>זכויות הבניה בייעוד **"אזור מגורים ג'"**, מתוך לוח חלוקה לאזורים הנספח לתקנון התוכנית:</u>

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר. רוחב מינימאלי של מגרש- 18 מ׳.

	אחוזי בניה		**מרפסת לכל קומה**	**מס׳ דירות למגרש מינימלי**	**מס׳ קומות**
	קומה א׳	**קומה נוספת עליונה**			
קומה א׳ מפולשת	32%	32%	11%	9 (3 דירות לקומה)	3 קומות מעל קומה מפולשת
קומה א׳ חלקית	22%	33%	11%	8	בחזית - 2 קומות מעל קומת עמודים בעורף - 3 קומות

<u>סע׳ 122 ב-</u> באזור מגורים ג׳ ברחובות וקטעי רחובות **<u>שסומנו</u>** כאמור להלן בתשריט בקנ"מ 1:10,000 המצורף לתכנית, יהיה מותר להקים בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתנאים, בין היתר מגרש מינימלי בשטח של 600 מ"ר ואחוזי בניה מקסימליים של 26% לקומה סה"כ 104%. ברחובות שאינם מסומנים- 4 קומות או 3 קומות, גובה הבניין יקבע בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

<u>הוראות כלליות נוספות ממסמכי התוכנית</u>

- מרווחים מינימליים באזור מגורים ג׳, למגרש ברוחב 18 עד 22 מ׳: צדדי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳.
- שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה. מידותיו הפנימיות של הנספח לא תעלינה על 2 מ׳ ברוחבו ,3 מ׳ באורכו, ו- 2.2 בגובהו.

[4] תשריט התוכנית תשריט מגורים כחול/לבן בקנ"מ 1:10,000,וכן 2 תשריטי רוזטות (צפון ודרום)

- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על האחוז המותר כמפורט בטור 7 בלוח החלוקה לאזורים.
- באזור מגורים ב׳ ו-ג׳ בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות.
- למרות האמור לעיל מבנה עזר בתחום יחידת דיור ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- למרות האמור לעיל, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור, מתחת לשטח המינימאלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בניה.

<u>הוראות לעניין בניה מעל קומת עמודים מפולשת:</u>

- בקומת העמודים המפולשת לא יבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4.0 מ׳ לפחות מקו חזית הבית הקדמית.
- גובה קומת העמודים המפולשת, עד לתקרה, יהיה 2.20 מ׳. במצב טופוגרפי מיוחד תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר גובה עד 2.5 מ׳ .
- המקלט לא ייבנה בשטח קומת העמודים המפולשת. בתנאי קרקע מיוחדים תהיה בניית המקלט בקומת העמודים המפולשת מותרת באישור המהנדס.
- השטח הפנוי יהיה מיועד לגינון, משחק וחניית מכוניות לדיירי הבית.
- באזור מגורים ג׳, קוו פני העמודים החיצוניים יהיה לפחות 3.5 מ׳ מגבולות המגרש הצדדיים. בסמכות המהנדס להקטין את המרווח משיקולים תכנונים.
- גג הבניין יהיה שטוח ומבטון מזוין.
- שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.

תוכנית רג/340/ג, פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 2651 מיום 14.8.1980, ובין מטרותיה: קביעת אחוזי בנייה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות, קביעת מרתפים ושימושם, קביעת אחוזי בנייה לבניינים בגובה 2 קומות באזורים ב׳ או ג׳ .

<u>זכויות הבניה בייעוד **״אזור מגורים ג׳״**</u>

למגרשים בשטח מינימלי של 500 מ״ר. 2 חלופות אפשריות :

א. <u>קומה א׳ מפולשת</u> - 40% X 3 קומות מעל קומה מפולשת, סה״כ 120%. (9 דירות למגרש מינימלי)

ב. <u>קומה א׳ חלקית</u>- 28% ק׳ א+ 44% X 2 קומות = 116%. (8 דירות למגרש מינימלי)

אפשריות הבניה למגרשים בשטח מינימלי של 600 מ״ר (ראה סע׳ 122 ב):

אחוזי בנייה לקומה -	32.5% , כולל שטח מרפסות
מספר קומות -	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מספר דירות למגרש מינימלי-	8
קווי בניין-	צידי-3.5 מ׳, אחורי -5 מ׳, קדמי- לפי תוכנית רג 340

<u>הוראות רלוונטיות מתקנון התוכנית:</u>

- באזור מגורים ג' היכן שמותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אחוזי הבניה המקסימאליים יהיו 32% (כולל מרפסות) משטח מגרש הבניה.
- שטח המרפסות כלול בשטח הכולל של הבניין.
- לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של:

עליות וחדרי יציאה לגג , שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל , שטח מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג ובריכת מים סגורה להספקת מים. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר, פרוזדורים ומסדרונות בבניני משרדים המיועדים לצרכי מילוט והדרושים עפ״י החוק .

בקומת העמודים המפולשת בקומה שמתחת לפני הקרקע - שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות להפעלת מעלית ,פיר מעלית, חדר למיכלי גז, מקום או חדר למיכלי אשפה של הבניין, ארונות איוורור ואינסטלציה סנטריה .

- אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבניין .
- הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בניני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסה לתוקף של תוכנית זו, בתנאים .
- הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שרות כדלהלן:

ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ״ר :מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ - 2.50 מ' .

ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ״ר: מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ - 3 מ' .

מרפסת שרות - נכללת באחוזי הבניה.

<u>עליות גג וחדרי יציאה לגג</u> - בגג שטוח של הבית, יהא זו סמכותה של מליאת הועדה המקומית באשור מיוחד לאשר את העלייה לגג והשימוש בו בתנאים הבאים:

- השטח המקסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע״י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%. (הוראות סע' זה יחולו רק על בניינים להם יוצאו היתרי בניה לאחר אישור תוכנית זו)
- העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין.
- שטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה האחרונה .

בתוכנית רג/340/ג/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳3181 מיום 29.3.1985 נקבעו הוראות לבניה על הגג כדלקמן :

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי (השטח המירבי, כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר) שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה בתנאים הבאים :
- הכניסה מכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שלהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.
- סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ׳, מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ׳ למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטג׳ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזור א׳, א׳1 ואזור א׳ מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.
- יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים - 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.

בתוכנית רג/340/ג/3, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 4047 מיום 8.10.1992, נקבע כי באזור מגורים ג׳ ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית ובגובה של עד 2.2 מ׳ נטו. השימושים המותרים : לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳ ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה .

הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד עד גבולות המגרש.

לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

בתוכנית רג/מק/340/ג/6, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 4413 מיום 28.5.1996 בוטל סעיף 122 ב׳ מתוכנית רג/340/ג בו נקבע מספר הקומות המותר .

בוטלה הצפיפות של 8 יח״ד ל- 600 מ״ר ונקבעה צפיפות של 9 יח״ד ל- 500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳, כולל במגרשים שמעל 600 מ״ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ״ר הווה אומר 130%.

נקבע כי גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי - 450 מ"ר.

תוכנית רג/מק/340/ג/9, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996, נקבעו הוראות לשינוי צפיפות יח"ד באזורי מגורים ב' ו- ג' כדלקמן:

- 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 עפ"י התוכנית הראשית.
- הועדה רשאית במגרשים באזורי ב' ו- ג' בהם צפיפות יח"ד שעפ"י התוכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תוכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.

תוכנית רג/מק/340/ג/10, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4486 מיום 30.1.1997 נקבע כי תותר הקמת מעליות בבניני מגורים קיימים ובבניני ציבור בכל חזיתות הבניינים בחריגה מקו בנין המקביל לחזית הבניין שבה יוקמו המעליות וזאת אחרי הודעה אישית לבעלי החלקות או החלקה הגובלת באותו צד, ופרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

תוכנית רג/מק/340/ג/11, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס'4957 מיום 4.2.2001. התוכנית חלה על אזורי מגורים ב' ו- ג' ואזור מסחרי א', ומטרותיה כלהלן:

- מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התוכנית הראשית, תוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.
- לשנות גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו- ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו. הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.
- מתן אפשרות בבניני מגורים באזורים ב' ו- ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית תוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.
- לשנות סעיף 125 (ג) בתקנון תוכנית המתאר רג/340 הקובע כי גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.20 מ' ולקבוע כי גובה הקומה המפולשת יהיה עד 3 מ'.
- גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.
- תוכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור ,5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 16%)

היתר הבניה יינתן עפ"י תוכנית זו רק בתנאים הבאים :

- הגשת תוכנית פיתוח שתכלול לפחות 30% שטח מגונן. נטיעת עצים ושתילה בגבולות ההיקפיים של כל מגרש ובחזית הפונה לרחוב עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ'.
- הגדלת גובה הבניין תחייב קו בנין צדדי ב- 1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתוכנית המתאר ולא יותר מ- 4 מ'.
- אישור קווי בנין כפי שנקבעו בתוכנית המתאר התקפה ללא תוספת 1/2 מ' תחייב הודעה לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת.
- שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
- הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' בחזית הבניין, ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או עפ"י שיקול מהנדס העיר ועפ"י רג/ 340/ ג/1.
- תוגש תוכנית עיצוב גג הכוללת את כל המתקנים על הגג באישור מהנדס העיר.
- ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ- 12.0 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך של אישור הקלה לקומות עפ"י חוק.

תוכנית רג/מק/340/ג/17, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס'5293 מיום 29.4.2004 נקבע כי בכל היעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקי נחל), עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

תוכנית רג/מק/340/ג/1/11, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס'5402 מיום 31.5.2005 נקבע כי בבנינים באזורים ב' ו- ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית תוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תוכנית זו.

התוכנית מהווה תיקון לסעיף 9ז' בתקנות תוכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים."

תוכנית רג/מק/340/ג/19, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5462 מיום 27.11.2005 נקבע כי תבוטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. וכי לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של : אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

תוכנית רג/340/ג/21, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5480 מיום 1.1.2006, נקבע כי השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי,

הקטן מבינם. שטח זה כולל גרם מדרגות פנימי שלא יפחת מ- 5 מ״ר, בתוספת שטח הממ״ד (באם יתבקש במפלס זה) של אותה דירה. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר (כקבוע בתוכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ׳ .

מצללות - תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג או לדירות הגג.

תוכנית רג/340/ג/15, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5495 מיום 16.2.2006, נקבע כי בכל אזורי המגורים (למעט באזור מגורים מיוחד בהן נקבעו שטחי שירות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ״י החלופות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ״ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ״ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ובמס קומות.

2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר 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 כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ קומות.

3. לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו .השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

4. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ״י רג/340 על כל תיקוניה ולא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

5. התוכנית תחול רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התוכנית למעט באזור מגורים א׳, א- מיוחד ו- א-1 מיוחד.

תוכנית רג/מק/340/ג/21/א, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳5561 מיום 30.7.2006, נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ״י תוכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה .ללא שינוי בסה״כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ קומות בהתאם להנחיות אדר׳ העיר.

הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור לעיל מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ״י רג/340/ג/21.

שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11, סעיף 9 ג.

תוכנית רג/340/ג/1/3, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629 מיום 15.2.2007, נקבע כי באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף וע"י כך לשנות את סעיף 5.2 בתקנון תוכנית רג/340/ג/3, לפיו ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל קומה טיפוסית.

תוכנית רג/מק/340/ג/33, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס'5931 מיום 16.3.2009 נקבעו הוראות לקווי בנין כדלהלן:

- בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א') אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תוכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.40 מ', מעל קומת הכניסה.
- למרות האמור לעיל, הועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו על ידי מהנדס העיר.
- במקרה של קו בנין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס העיר להקטנת קו הבניין ב 1.40 מ'.
- הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבניין.
- במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב: 1.40 מ', כאמור, לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא (בכלל זה מרפסות, קרניזים וכדומה), מעבר להבלטה כנ"ל.

תוכנית רג/מק/340/ג/38, הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס '6101 מיום 24.6.2010,נקבעו הוראות לגבי צפיפות המגורים באזור מגורים ג', כדלקמן:

הגדלת מספר יחידות הדיור באזור מגורים ג' מ- 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ל- 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש – ובהתאמה מספר יחידות דיור גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ- 450 מ"ר – ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

עיגול חלק מיחידת דיור שלמה בכל מקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור (עפ"י כל התוכניות החלות על המקרקעין)התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

תוכנית רג/מק/340/ג/2/3, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס'5837 מיום 5.8.2008 נקבע כי בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

תוכנית רג/340/ג/30, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6140 מיום 7.10.2010, הינה תוכנית שנערכה בהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א ומטרתה חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א

38, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הועדה המקומית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

תוכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38, על עדכוניה, חלה עליהם.

<u>תוספת קומות</u>

- תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תוכנית התקפה במגרש. יודגש כי תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
- במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת זכויות לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התוכנית המפורטת והן עפ"י התמ"א. על כל תוספת שטחים/ קומות שתתבצע תחולנה הוראות תוכנית זו.

<u>תוספת זכויות</u>

- תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.
- תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.
- במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכח תוכניות המתאר המקומיות הבאות:

  רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21/א "גגות."

- במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תוכניות המתאר המקומיות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/340/ג/21, ו-רג/מק/340/ג/21/א, "גגות."
- במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תוכניות רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/340/ג/1/11.
- בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, עפ"י החוק.

<u>תוספת יח"ד בקומה עליונה חדשה</u>

- מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה עפ"י תוכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
- תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

<u>זכויות בניה לחיזוק בלבד</u>

זכויות הבניה, עפ"י תוכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

<u>קווי הבניין</u>

- במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית צדית ו- 3 מ׳ לחזית האחורית, וזאת לאחר שמהנדס העיר ינמק בהחלטה את הצורך בחריגה מקו בניין.
- לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
- על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקווי הבניין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים ובאישור מהנדס העיר:

1. תותר חריגה מקו בנין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסת ו/או אגף ו/או ממ״ד.
1. מגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח תותר חריגה בקווי הבניין של החזית הגובלת.
2. תותר חריגה מקו בנין אחורי וצידי לצורך בניית מרפסות בכפוף לאישור מהנדס העיר.
3. תותר חריגה מקו בניין לבניית ממ״ד.
4. בניה על קו בנין 0 תותר לצורך הקמת ממ״ד ו/או חדר מדרגות ו/או מעלית וזאת בחזית צדית ואחורית בלבד.
5. תותר חריגה מקווי הבניין אם החריגה נחוצה לחיזוקו של הבניין (חריגת רכיבי חיזוק), כאמור בסעיף 10 בתמ״א 38.
6. על אף האמור לעיל בסעיף 3, לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לאורך תוואי דרכים המופיעות בתמ״א 3.

<u>תנועה וחניה</u>

- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור המהנדס.
- פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי.
- תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
- הועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ״ג 1983.
- על אף כל האמור לעיל, בסמכות הועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור כולן או חלקן המתווספות עפ״י תוכנית זו מפתרון חניה, וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקמות חניה.

<u>ידוע הציבור</u>

- לא יותרו תוספות בניה עפ״י תוכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי

הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק בתכנון והבניה.

<u>היטל השבחה</u>

- היטל השבחה עבור תוספות הנובעות בזכויות בניה קיימות יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מתמ"א 38 ו/או יהיו בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, הוראת השעה, התשס"ח 2007) והתקנות לפיו.

<u>תוקף התוכנית</u>

תוקף התוכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כחוק. בתום 5 שנים מיום אישור התוכנית תתבטל תוכנית זו ויחולו הוראות התוכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תוכנית זו, אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב- 5 שנים נוספות.

תוכנית רג/מק/340/ג/30/א/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6655 מיום 2.9.2013

- במימוש זכויות מכח תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש לפי סעיף 14 א' לתמ"א, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר כמות יחידות דיור בבניין החדש שיוקם לפי שיקול דעתה, ובתנאי כי השטח הממוצע של יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ- 60 מ"ר, כולל שטח הממ"ד והמחסן אותו ניתן לאשר מכח תוכנית רג/340/ג/15.
- תוכנית זו מבטלת את סעיף 4.1.2 לתוכנית רג/340/ג/30. במימוש זכויות עפ"י תמ"א 38, הצפיפות במגרש תחושב עפ"י תוכנית זו ולא עפ"י תוכניות קודמות.
- הוראות התוכניות החלות בכל מגרש, הוראות תמ"א 38 והוראות רג/340/ג/30 על תיקוניהן יחולו על תוכנית זו, למעט מה ששונה בתוכנית זו.
- פתרון החניה יהיה עפ"י הדין. בהריסה ובניה תהיה חובת חניה תת קרקעית.
- תוקף התכנית הינו לשנה אחת ממועד פרסומה ברשומות.

תוכנית 506-0197871 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7209 מיום 21.2.2016 קבעה כי תוכנית רג/340/ג/30 תישאר בתוקף עד לאישור תוכנית רג/ מק/ 340/ג/ 53.

עיקרי תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה:

תוכנית	י.פ.	תאריך	מהות
תמא 38	5397	18.5.2005	תוספת יח"ד באחת מהאפשרויות: תוספת קומה 1 טיפוסית של המבנה / סגירת קומת עמודים/ תוספת אגף = ניתן לשלב בתנאי שסך השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. הרחבת יח"ד קיימות 12 ממ"ד + 13 מ"ר הרחבה= 25 מ"ר
תמא 38 תיקון 1	5704	16.8.2007	תחולת התוכנית בעת מתן היתר הבניה סגירת קומה מפולשת יכולה לשמש לשימושים אחרים התואמים תוכנית מאושרת החלה במקום, לרבות הרחבת דיור של הדירה בקומה ראשונה של הבניין תוכניות מאושרות הקובעות הרחבות ו/או תוספת קומות גוברות על תמא 38 מבחינת השטח המותר לבניה
תמא 38 תיקון 2	6069	10.3.2010	הריסה ובנית מבנה אפשרות שילוב תוספת יח"ד/הרחבות בקומה מפולשת + תוספת קומה / תוספת אגף
תמא 38 תיקון 3	6430	11.6.2012	תמורת חיזוק המבנה תותר תוספת זכויות בניה למבנה כולן או חלקן כדלקמן: סגירה ומילוי של ק. מפולשת, הקמת עד 2 קומות נוספות, הקמת קומה חלקית על הגג, הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יח"ד חדשות, (אגף חדש) , הרחבת יח"ד קיימות הקמת קומה חלקית תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. במקרה של תוכנית גגות , תוספת זכויות הבניה שתותר תהא בהתאם לתוכנית הגגות או מחצית לפי תמא , בכפוף לשק"ד המקומית זכויות בניה מכח תוכניות מאושרות נמוך מתמא , ניתן יהיה להשלים עד לגובה התוספת לפי התמא.
תמא 38 3 תיקון א	7400	13.12.16	מאפשרת הריסת מבנה והקמתו מחדש. תוספת מס' הקומות יהיה תלוי במספר הקומות הבנויות כדין+ תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין. הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר.

6.4. רישוי -

ביום 29.12.2019 הופק היתר בניה מס' 2019324 בהתאם להוראות תמ"א 38/2 , ומהותו הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובו 16 יח"ד (שתי כניסות לבניין) והקמת בניין ובו 42 יח"ד, בן 8 קומות+ קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו) ומעל 3 קומות מרתפי חנייה ובהם 42 חניות.

<u>במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בזה הנוסח:</u>

1. הוספת 2 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתוכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת גובה קומת מרתף ל- 5.0 מ' מעבר לקבוע בתוכנית 3/ג/340 לשם התקנת מתקני חניה.

3. הקטנת שטח דירות גג מ-75 מ״ר שטח עיקרי למינימום 37 מ״ר שטח עיקרי כקבוע בתוכנית מק/340/ג/11.
4. הוספת דירות בהיקף של 30% ממספר הדירות המירבי המותר לבניה על המגרש ע״פ התב״עות החלה במגרש
5. ביטול חלקי והקטנת מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתוכנית 340/ג.
6. מילוי אדמה מעל מרתף מתחת ל-1 מ׳ כנדרש בתוכנית מק/340/ג/17 ל 0.6 מ׳.

<u>כמו כן, פורסמו הודעות לפי סעיף 27 לתמ״א/38, כלהלן:</u>

7. בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 2.0 מ׳ במקום 3.5 מ׳, לצורך ניצול זכויות תמ״א/38.
8. בניה בקו בניין לשצ״פ 2.0 מ׳ במקום 5.0 מ׳, לצורך ניצול זכויות תמ״א/38.
9. בניה בקווי בניין צדדיים (צפוני ודרומי) 3.0 מ׳ במקום 3.5 מ׳, לצורך ניצול זכויות תמ״א/38.
10. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ״א/38 על כל תיקוניה.
11. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ״א/38 על כל תיקוניה.

<u>טבלת פירוט השטחים מתוך תשריט היתר הבנייה</u>

קומה	שטח עיקרי	מרפסת	סה״כ עיקרי	ממ״ד	אחסנה	חנייה מקורה	מבואות ומדרגות	קומות עמודים	סה״כ שירות	סה״כ הבניין
מרתף 3						506.1	19.8		608.7	608.7
מרתף 2						506.1	21.6		608.7	608.7
מרתף 1					17.2	307.9	35.1	110.4	501.0	501.0
קומת קרקע	210.2	13.9	224.1	36.0	11.3		68.6	25.2	147.5	371.6
קומה א	244.9	29.9	274.8	60.0			35.2		96.8	371.6
קומה ב	244.9	29.9	274.8	60.0			35.2		96.8	371.6
קומה ג	244.9	29.9	274.8	60.0			35.2		96.8	371.6
קומה ד	244.9	29.9	274.8	60.0			35.2		96.8	371.6
קומה ה	264.2	26.6	290.8	48.0			31.1		80.8	371.6
קומה ו	264.2	26.6	290.8	48.0			31.1		80.8	371.6
קומה ז	264.2	26.6	290.8	48.0			31.1		80.8	371.6
קומה ח	264.2	26.6	290.8	48.0			31.1		80.8	371.6
פנטהאוס	201.2		201.2	36.0			28.9		65.8	267.0
גג טכני							13.8		13.5	13.5
										0.0
סה״כ	**2,447.74**	**240.1**	**2,687.86**	**504.0**	**28.49**	**1,320.06**	**452.69**	**135.65**	**2,655.40**	**5,343.26**

הערה: לא פורטו שטח מערכות טכניות, קומת עמודים, מיכל מים, אשפה ובליטות המסתכם בסך של 399.09 מ״ר שטחי שירות . בנוסף לכך, בקומת הפנטהאוז הותרו פרגולה (45.18 מ״ר) ומרפסת גג פתוחה (10.64 מ״ר).

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 26.1.2020 עולים הפרטים הבאים:

<u>גוש</u> -6145 , <u>חלקה</u> - 858, <u>שטח חלקה</u> - 675 מ״ר, <u>תת חלקות</u> - 17, <u>תקנון</u> - מצוי.

<u>הערות בנסח</u> - בחלק מתת החלקות ישנן הערות על משכנתאות.

רשימת בעלי הזכויות ומועד רישום הבעלות בהתאם לנסח הרישום:

תת חלקה	שטח	קומה	בעלויות	חלק בנכס	מהות	תאריך רכישה לפי נסח או דיווח שע״מ	חלק ברכוש המשותף
1	46	ראשונה	אידלוביץ טינה	50%	מכר	1965	6.12%
			אידלוביץ טינה	50%	ירושה	1968	
2	47	ראשונה	אוליקר דן	50%	מכר	1999	6.25%
			אוליקר דן	50%	מכר ללא תמורה	2011	
3	47.5	ראשונה	פלדמן צבי	100%	מכר	1986	6.38%
4	47	ראשונה	וייצמן רוחלה	25%	ירושה	1982	6.25%
			כוכי אסתר	25%	ירושה	1982	
			כוכי אילנה	25%	ירושה	1982	
			וייצמן חיים	25%	ירושה	1982	
5	46	שניה	לוי יעל	50%	מכר	4.4.2006	6.12%
			לוי סער	50%	מכר	4.4.2006	
6	47.5	שניה	זזובסקי נדז׳דה	33%	מכר	7.6.2007	6.38%
			זזובסקי ויקטור	33%	מכר	7.6.2007	
			זזובסקי ויקטור	33%	צוואה	2019	
7	46	שניה	מססה עובד	50%	מכר	5.9.2008	6.12%
			מססה דורית	50%	מכר	5.9.2008	
8	47	שניה	קרמר משה	50%	מכר	1975	6.25%
			קרמר אדלה	50%	מכר	1975	
9	47.5	שניה	רווח בן ציון	100%	מכר	1996	6.38%
10	47	שניה	ריקם בנם	100%	צוואה	2001	6.25%
11	46	שלישית	בהר ריבה	100%	מכר	1990	6.12%
12	47.5	שלישית	פדלון פלד ויקטור	50%	מכר	24.3.2008	6.38%
			פדלון פלד איריית	50%	מכר	24.3.2008	
13	46	שלישית	בוכניק רבקה	100%	עדכון פרטי זיהוי	2013	6.12%
14	47	שלישית	דורון אילנה	100%	מכר	2001	6.25%
15	47.5	שלישית	יחיא ציון	50%	מכר	1980	6.38%
			יחיא רחל	50%	מכר	1980	
16	47	שלישית	טובי רונית	100%	מכר	2002	6.25%
סה״כ							100.00%

8. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תוכנית רג/מק/340 /ג/ 19 וכן עקב אישור הקלות ומימוש הזכויות בהיתר בניה.

9. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

גורם השבחה	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
תוכנית רג/מק/340 /ג/ 19	55,150 ₪	33,800 ₪
הקלה לתוספת 2 קומות מרתפי חנייה	600,000 ₪	0

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון :

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תוכנית רג/מק/340 /ג/ 19		
שטח לחיוב ומקדם הדחייה	שמאי הצדדים מסכימים לגבי השטח לחיוב שהינו 48 מ"ר ומקדם הדחיה לתקופה של ב- 15 שנה בשיעור היוון של 6% שהנו 0.4173	
הפחתה למושע	הובא בחשבון מקדם עבור מושע בשיעור של 0.7	לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע
ערכי שווי	3,500 ₪ למ"ר מבונה	4,000 ₪ למ"ר מבונה
חלק יחסי לחיוב	66.88%= 518/752	68.88% =518/752
תחשיב ההשבחה	0.7 X 0.417 X 3,500 ₪ X 48 מ"ר x 0.688	0.417 X 4,000 ₪ X 48 מ"ר X 0.688
הקלות עבור תוספת שטחי מרתפים		
אומדן ההשבחה	לא קיימת השבחה מהטעמים הבאים : 1. ישנה עלות עודפת בהקמת מקום חנייה רובוטי, מעל לשוויו. 2. המרתף הנו חלק מהשטח החוסה תחת הפטור לפי הוראות תמ"א 38.	40 מקומות חניה X 15,000 ₪ למקום חנייה = 600,000 ₪ . <u>תחשיב השבחה חלופי</u> :במידה ומתקבלת טענת העלות העודפת שווי מצב קודם = עלות עודפת חנייה שווי מצב חדש = עלות כופר חנייה
השטח לחישוב ההשבחה	בשל שיפוע המגרש, תרומת ההקלה היא תוספת קומה אחת בלבד, ולא שתי קומות בהתאם לנוסח הפרסום.	תרומת ההקלה הינה בהתאם לנוסח הפרסום.

11. **<u>הסכמות ועקרונות לשומה המכרעת:</u>**

1. בהתאם להסכמת הצדדים ,ועל סמך המידע התכנוני מאתר העיריה ופרוטוקול הועדה לבקשה מס׳ 2015633 נשוא השומה, סך זכויות הבניה בחלקה בהתאם לתוכניות התקפות הינו 130% (לפי תכנית רג/340/ג) + 16% (לפי תכנית רג/340/ ג/ 11) סה״כ 146% שהם 932.94 מ״ר, כולל 48 מ״ר חדרי מדרגות. בהתאם להיתר הבניה המקורי להקמת המבנה, השטח הבנוי בפועל הינו 857.35 מ״ר ללא שטחי מרפסות. בתוספת שטחי המרפסות במקדם מינימאלי של 0.5 מתקבל שטח של כ- 1,008 מ״ר[5]. לפיכך לא קיימת יתרת זכויות בניה בחלקה ותוכנית ג/ 11 אינה משביחה במקרה הנדון, כפי שהסכימו הצדדים.
2. כמו כן לאחר שבחנתי את התכניות המפורטות להלן ובהסכמת הצדדים אני קובעת כי אין השבחה בגין תכניות אלו : רג/340 , רג/340/ג , רג / 340 ג / 1, רג /340/ג / 3 , רג /מק / 340 / ג / 6 , רג /340/ג / 9 , רג /340/ג / 21 , רג /340/ג / 15 , רג /מק / 340 / ג / 21 / א , רג /340/ג / 3 / 2 , רג /340/ג / 33 רג /340/ג / 38.

12. **<u>להלן המחלוקת בין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:</u>**

12.1. **תוכנית רג/מק/340 /ג/ 19**

שמאי הצדדים מסכימים ביניהם לגבי השטח לחיוב שהינו 48 מ״ר, מקדם הדחיה המתקבל לתקופה של 15 שנה בשיעור היוון של 6%, שהנו 0.4173 , והחלק היחסי לחיוב שהנו 518/752 .

המחלוקות בין הצדדים הנן באומדן ערכי השווי הראויים למועד הקובע, ונחיצות ההפחתה בשווי, בגין ריבוי בעלים (מושע).

<u>שמאי המשיבה</u> : מחשב את ההשבחה בגין תוספת של 48 מ״ר, בדחייה של 15 שנה בשיעור היוון של 6%, לפי שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ למ״ר, המבוסס על מספר שומות מכריעות בסביבת הנכס, כמפורט בטבלה להלן, תוך התאמה למיקום.

מועד פסיקה	שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מבונה
28.07.2011	פריאל דורית	6145/691	עוזיאל 93	900 ₪
07.09.2011	פריאל דורית	6145/732	הרא״ה 22	4,300 ₪
09.07.2013	גבע בלטר	6145/1506	הרא״ה 227	4,000 ₪
24.07.2016	נורית ג׳רבי	6145/935	אמיר 6	4,800 ₪

<u>תחשיב ההשבחה לפי שמאי המשיבה</u> : 0.417 X 4,000 ₪ X 48 מ״ר X 0.688 = 55,150 ₪ .

[5]

<u>שמאי המבקשת:</u> מחשב את ההשבחה בגין תוספת של 48 מ״ר, בדחייה של 15 שנה בשיעור היוון של 6%, לפי שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪ למ״ר, המבוסס על שומה מכרעת של הגב׳ דנה שיחור מיום 05.08.2018 בעניין גו״ח 6182/480, רח׳ תל חי 60 רמת גן, בה נקבע שווי של 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

שמאי המבקשת נוקט במקדם הפחתה בגין בעלות משותפת (מושע) בשיעור 0.7. זאת, עקב הצורך בגיבוש ההסכמות הנדרשות למימוש זכויות הבנייה בין 16 בעלי דירות.

<u>תחשיב ההשבחה לפי שמאי המבקשת</u>: 0.7 X 0.417 X 3,500 ₪ X 48 מ״ר X 0.688 = 33,800 ₪ .

<u>הכרעה:</u>

אני חולקת על שמאי הצדדים באומדן ההשבחה בגין תוכנית זו, כפי שיובהר שלהלן:

בהתאם לערר גב/ 5159/16 א׳ אקו סיטי נ׳ הועדה המקומית גבעתיים נקבע כי כאשר במסלול הריסה ובניה מחדש לא מנצלים את כל זכויות הבניה מכוח התכניות החלות במקום + זכויות מכוח התמ״א , יש לייחס את זכויות הבניה הראשונות לתמ״א.

בחינת זכויות הבניה המבוקשות בהתאם להיתר הבניה הנוכחי, מס׳ 2019324, בניכוי אפשרויות הבניה לפי תמ״א 38 , מראה כי לא מבקשים לנצל את זכויות הבניה מכוח תכנית ג/ 19. במילים אחרות, יתרת הזכויות הנותרת קטנה משטח המבנה הקיים כיום, ללא חישוב תוספת שטחי המרפסות, ואף נמוכה מהשטח המותר לבניה בהתאם לתוכניות התקפות לפני אישור תכנית 340/ג/19.

מכאן, שבבקשה הנוכחית לא נוצלו זכויות הבניה מכוח תוכנית 340/ג/19, לכן לא קיימת השבחה במדרגה זו. לאור עובדה זו, ההכרעה במחלוקות בין הצדדים לעניין ערכי השווי ונכונות ההפחתה בגין ריבוי בעלויות (מושע) מתייתרת, ואיני מוצאת מקום לדון בה.

להלן התחשיב המפורט לבדיקת יתרת הזכויות:

תיאור	**לפי חישוב שטחים מעודכן בפרוטוקול הוועדה בבקשה מס' 2015633**
שטח קומה טיפוסית כולל ח. מדרגות + מרפסות	473.84
שטח קומה טיפוסית מורחבת בתוספת 13 מ"ר לדירה, לפי 6 דירות בקומה	551.8
שטח תוספת 2 קומות לפי תמא 38 ותוכנית- ג/30= A	1,103.7
תוספת שטח מחצית קומת גג	275.9
לאחר קיזוז חדר מדרגות בהיתר המקורי, בשטח של 15.03 מ"ר= B	260.9
שטח קיים בקומת הקרקע לפי היתר מקורי	321.8
תוספת שטח בקומה מפולשת/קרקע בניכוי הקיים בהיתר= C	[6]230.1
תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה , לפי 16 דירות = D	208.0
סה"כ שטח עיקרי לפי תמא 38 = A+B+C+D	**1,802.6**

שטח עיקרי מבוקש בהיתר נוכחי	2,447.7
יתרת זכויות לפי תוכניות תקפות	645.1
שטח עיקרי מותר לבניה לפי תכנית ג/340/11 (לפני אישור תכנית ג/19) ובניכוי 48 מ"ר מדרגות	[7]884.9
מסקנה : לא מומשה תוספת השטח מכוח תכנית ג/ 19	-239.8

12.2. **ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 2 קומות מרתפי חניה מעבר למותר בתוכנית ג/340/3**

עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה חושבה בגין תוספת 40 מקומות חניה רגילים בשתי קומות המרתף 2- ו 3- , לפי שווי יתרת קרקע בסך 15,000 ₪ למקום חנייה, קרי השבחה בסך 600,000 ₪ .

את שווי יתרת הקרקע למקום חנייה ביסס השמאי על 4 שומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר רמת גן, בהן נקבע שווי יתרת קרקע למקום חנייה בסך 20,000 ₪ . להלן פרטיהן:

מועד פסיקה	**שמאי מכריע**	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי קרקע**	**מועד קובע**
17.11.2016	אמנון ניזרי	6157/560	עוזיאל 128	₪20,000	05.11.2013
20.07.2016	בצלאל קציר	6144/608	עלומים 40-38	₪20,000	25.07.2014
17.11.2016	אמנון ניזרי	6145/325	בר כוכבא 36	₪20,000	01.02.2015
08.08.2016	מוטי דיאמנט	6207/19	אביגיל 14	₪20,000	06.07.2014
06.11.2018	שושי שרביט	6158/1255	סנהדרין 14	₪20,000	10.12.2017

[6] בפרוטוקול הועדה חושבה תוספת השטח בקומת העמודים לפי קומה טיפוסית מורחבת שגויה בשטח 302.05 מ"ר. מכאן שסה"כ השטח המותר מכוח תמ"א 38, בהתאם לפרוטוקול הועדה הינו 1,874.6 מ"ר ולפיכך יתרת השטח המבוקש מכוח התכניות התקפות קטן אף יותר.

[7] 639 מ"ר מגרש X 146% = 932.94 מ"ר. בניכוי 48 מ"ר מדרגות = 884.9 מ"ר

במענה לטענה שהקמת מרתפי החנייה האוטומטיים מהווה עלות עודפת ואין השבחה בצדה, טוען שמאי המשיבה כי יש לערוך תחשיב שווי מצב חדש מול מצב הקודם, בהתחשב בנתונים הבאים:

1. הקמת מתקני חנייה אוטומטיים המבוססים על קונסטרוקציית פלדה מייתרת הצורך בתקרות בטון במפלס -2 ו- 3-. לכן, עלות הבניה מופחתת בכ- 30% מעלות ישירה של 2,360 ₪ למ״ר, לפי מחירון דקל 11/2017, לעלות ישירה בגובה כ-1,650 ₪ למ״ר.

2. שטח מקום לחנייה לתחשיב עלות ההקמה מתקבל בחלוקת סך שטח מרתפי חנייה 2-,3- ברוטו, וחלוקתו ל-40 מקומות חנייה, קרי: 25.3 מ״ר למ.ח = 40 מ. ח/(מ״ר 506.1 X 2).

   לכן, עלות הבנייה עבור מקום חנייה הנה 25.3 מ״ר X 1,650 ₪ = 42,000 ₪ .

3. שמאי המשיבה חולק על העלות הנטענת ע״י המבקשת להקמת המתקן הרובוטי לבדו, בסך 75,000 ₪ למקום חנייה[8]. לטענתו, יש לבסס את העלות על חוזה חתום ולא על הצעות מחיר, כבשומת המבקשת. כמו כן , הוא סבור כי באומדן עלות מקום החנייה האוטומטי, אין להביא בחשבון עלויות תחזוקה כפי שבוצע בשומת המבקשת, כיוון שעלות זו משולמת ע״י הדיירים ואינה רלוונטית לעלויות ההקמה של היזם.

4. למרות האמור לעיל, לצורך המחשה בלבד, שמאי המשיבה מקבל את שווי מקום החנייה האוטומטי שקבע שמאי המבקשת בסך 80,000 ₪ , וכן את עלות ההקמה בגובה 75,000 למקום חנייה אוטומטי ומציע חישוב ההשבחה אלטרנטיבי, כלהלן:

מצב חדש		
שוויי מקום חנייה אוטומטי (לשיטת שמאי המבקשת)	80,000 ₪	
עלות בניית מקום חנייה במרתף	42,000 ₪	
עלות הקמת מקום חנייה אוטומטי (ללא תחזוקה)	75,000 ₪	
סה״כ עלות הקמת מקום חנייה אוטומטי	117,000 ₪	
שווי מקום חניה במצב חדש		-37,000 ₪
מצב קודם		
שווי מקום חניה במצב קודם	אין חניה	
עלות כופר חניה למקום	105,700 ₪	
שווי מקום חניה במצב קודם		-105,700 ₪
ההשבחה למקום חניה		68,700 ₪

5. לחילופין, שמאי המשיבה טוען כי לולא אושרה הקלה לתוספת 2 מרתפי חנייה, היה הפסד היזם עולה על העלות העודפת הנטענת, ולמעשה היה נפגע פעמיים - פעם אחת במכירת יח״ד ״נחותות״ ללא חנייה, בפער של כ- 121,000 ₪ ביחס ליח״ד עם חנייה,[9] ופעם שנייה, היה נאלץ לשלם לעירייה כופר חנייה בסך של 105,700 ₪ למקום חנייה.

6. תחת הנחות אלה ההשבחה הנאמדת גבוהה הרבה יותר, כמפורט בתחשיבו:

[8] הפנה לחוזה להקמת מתקן רובוטי עם תשתית שהוצג בשומה מכרעת של שלומי יפה בבת ים בגו״ח 7136/300 , במחיר 133,000 ₪ למ.ח

[9] כפי שנקבע בשומתה המכרעת של הגב׳ דנה שיחור בגו״ח 6145/1477 ברח׳ אמנון ותמר 8 ברמת גן.

תיאור	ערך	מס' מקומות חנייה	סה"כ
כופר חנייה למקום חנייה	₪105,700	40	₪4,228,000
הפרש בשווי יח"ד בהיעדר חנייה	₪121,000	40	₪4,840,000
סה"כ הפסד עקב היעדר חנייה ת"ק			₪9,068,000
סה"כ עלות עודפת, כנטען ע"י המבקשת			₪7,614,000
סה"כ השבחה			₪1,454,000

לביסוס נושא הכופר, הפנה שמאי המשיבה להחלטות ועדות ערר ברמת גן, מס' 5185/15 ו- 6088/17 , בהן ניתנה האפשרות לתשלום כופר חנייה במקום התקנת מקומות חנייה. כמו כן הפנה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 שניתן בתל אביב, ברח' יהודה הימית 6, בו אושרה השתתפות בקרן חנייה עקב מחסור של 6 מקומות חנייה .

7. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי קומת המרתף 1- אינה נחשבת "מרתף" בהתאם להוראות תוכנית רג/340/ג/3, ולכן בפועל נדרשה הקלה לקומת מרתף אחת בלבד, מספר 3 -, עונה שמאי המשיבה כי זוהי פרשנות של המבקשת, שאינה עולה בקנה אחד עם פרשנות הוועדה המקומית.

לכן, במידה והמבקשת חולקת על פרשנות הוועדה המקומית, היה עליה לפנות לוועדת ערר לרישוי. לביסוס טענתו מצטט שמאי המשיבה שתי החלטות ברוח זו שניתנו ע"י וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה [10]. בנוסף, הוא מציין כי סמכות השמאית המכריעה הינה לגבי מחלוקת על גובה החיוב ולא לעצם החיוב, כפי הנטען לעניין זה.

8. בתגובה לטענות שמאי המבקשת כי תוספת קומות מרתף לחנייה פטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב) 10 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שמאי המשיבה מפנה אל שתי החלטות וועדת ערר רג/0218/8059 ו 85149/16 , בהן נקבע כי הפטור חל אך ורק על הזכויות שניתנו במסגרת התמ"א שאינן כוללות מרתפי החנייה, ולפיכך אינן פטורות מהיטל השבחה.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

1. מאפייני החלקה הנדונה , ובפרט רוחבה הצר , אילצו את היזם לבנות את מרתפי החנייה כחניון אוטומטי. עלות הקמת מקום חנייה במתקן אוטומטי גבוהה משווי מקום חנייה במתקן אוטומטי. ולכן ההקלה לתוספת 2 קומות מרתפי חניה אינה משביחה את הנכס ואין לחייבה בהיטל. לטענתו, המבוססת על שתי שומות מכריעות של הגב' דנה שיחור ברמת גן[11] עלות הקמה ודיפון למ"ר מרתף הנה כ- 3,000 ₪ למ"ר. לצורך אומדן עלויות הקמה ואחזקה של מתקן חנייה אוטומטי צירף

[10] ערר תא/85011/14 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א. ערר תא 85358/17 פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

[11] ברח' אמנון ותמר 8 וברחוב החיתון 3.

השמאי 2 הצעות מחיר[12], מהן עולה כי עלות הקמת מקום חנייה רובוטי הנה כ-75,150 ₪, ועלות אחזקתו הנה 120 ש״ח לחודש, המהווים 24,000 ₪ לצמיתות[13].

מאידך, שווי מקום חנייה רובוטי הנו כ- 80,000 ₪ , נמוך משווי מקום חנייה ״רגיל״ בפער של כ-30%, ונמוך גם ממקום חנייה במכפיל חנייה, כיוון שהוא נחות ברמת השירות: מצריך המתנה ממושכת להוצאה והכנסה של רכבים לחניון, בעל תקלות תחזוקה רבות ועוד.

אומדן שווי מקום החנייה מבוסס על נתוני ההשוואה הבאים :

- 4 עסקות מכר חניה ת״ק ״רגילה״ בהתאם לאתר רשות המיסים, בגו״ח 6145/1601, במחיר של 90,000 ₪ מחודש 02/2019
- שיחות עם זכיין רימקס בסביבה, אשר נקב בשווי של 100,000 ₪ למקום חנייה ת״ק ״רגילה״.
- שומה מכרעת של הגב׳ שושי שרביט בעניין גו״ח 6158/1155 , רח׳ סנהדרין 14 רמת גן, בה צוין שווי של 115,000 ₪ למקום חנייה , למועד הקובע 10.12.2017.
- שומה מכרעת של הגב׳ דנה שיחור בעניין גו״ח 6128/396 , רח׳ החיצון 3 רמת גן, בה נקבע שווי של 125,000 ₪ למקום חנייה במיקום עדיף, למועד הקובע 08.05.2016.

בהתחשב בנתונים אלה, תוך ביצוע הפחתות בשווי בגין העובדה שאזור נשוא ההכרעה אינו מאופיין במצוקת חנייה ובגין הפרשי השווי בין מקום חנייה רגיל למקום חנייה במתקן חנייה אוטומטי, <u>אומד שמאי המשיבה את שוויו של מקום חנייה אוטומטי בנכס, בגבולות 80,000 ₪.</u>

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

תיאור	ערך
שטח קומות מרתפי חניה ע״פ הבקשה להיתר, ברוטו	₪1,216
עלות בניית מ״ר חנייה	<u>₪3,000</u>
סה״כ עלות בניית מרתפי החנייה	**₪3,648,000**
עלות הקמת מתקן חנייה אוטומטי, למקום חנייה	₪75,150
עלות תחזוקת מתקן חנייה אוטומטי , למקום חנייה	₪24,000
סה״כ עלות הקמה והתחזוקה של מקום חנייה אוטומטי	₪99,150
מספר מקומות חנייה במרתפי חנייה -2 ו -3	<u>40</u>
סה״כ עלות הקמת ותחזוקה ל 40 מ.ל אוטומטיים	**₪3,966,000**
סה״כ עלות כוללת	**₪7,614,000**
סה״כ עלות הקמה למקום חנייה אוטומטי	**₪190,350**
שווי מקום חנייה במתקן אוטומטי	**₪80,000**
השבחה	**אין**

[12] הצעת חב׳ PARKOMAT מיום 25.07.2019 והצעת חב׳ אינטרפרייז טכנולוגיות מיום 12.1.2020.

[13] לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

לביסוס טענתו מפנה שמאי המבקשת אל שלוש שומות מכריעות מרמת גן, בהן נקבע כי עקב העלות הגבוהה בהקמת מתקן חנייה רובוטי, לא קיימת השבחה בהקלה לתוספת מרתפי חנייה:

שומת הגב' דנה שיחור מיום 05.08.2018 בגו"ח 6182/480, רח' תל חי 60 רמת גן.

שומת הגב' נורית ג'רבי מיום 27.03.2016 בגו"ח 6207/414, רח' רחובות הנהר 4 רמת גן.

שומת מר מוטי דיאמנט מיום 01.02.2017 בגו"ח 6157/103 רח' כנפי נשרים 27 רמת גן.

2. שמאי המשיבה טען כי לולא אושרה הקלה לתוספת 2 מרתפי חנייה, היה הפסד היזם עולה על העלות העודפת הנטענת, משום שהיה נאלץ לשלם כופר חנייה ובנוסף, הפדיון ממכירת דירה ללא חנייה נמוך יותר. על כך עונה שמאי המבקשת, כי בהתאם להוראות תמ"א 38 האפשרות לתשלום כופר חנייה במקום התקנת מקומות חנייה קיימת רק כאשר אין אפשרות להתקין מקומות חנייה במגרש. מכיוון שבנשוא ההכרעה מדובר בבנייה חדשה ואין מניעה בהתקנת מקומות חנייה במגרש, הרי שהאפשרות לתשלום כופר חנייה אינה קיימת, ולכן בסיס התחשיב שגוי.

3. לחילופין, במידה ולא תתקבל טענת העלות העודפת של מתקן החנייה האוטומטי, טוען שמאי המבקשת כי בשל הטופוגרפיה המדרונית בחלקה הנדונה, מרבית קומת המרתף העליונה המסומנת כ"מרתף 1- ", ממוקמת מעל פני רחוב הרא"ה ובפועל משמשת כקומת עמודים ולא כקומת מרתף. לכן, לטענתו הקומה אינה עונה להגדרת "מרתף" כמפורט בהוראות תוכנית רג/3/ג/340 : "חלק מבניין שחללו, בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו ".

מסקנתו היא, שבפועל הוסיפה ההקלה קומת <u>מרתף אחת בלבד ולא שתי קומות חנייה</u>. לכן, ככל שקיימת השבחה, יש לחשבה עבור קומת מרתף אחת בלבד, (מרתף 3-) ובה מוצעים 22 מקומות חנייה בלבד, ולא 40 מקומות חנייה בגין קומות 2 - וגם 3- , כנטען ע"י שמאי הוועדה.

4. לחילופי חילופין, ובמידה ולא תתקבלנה טענותיו בדבר העלות עודפת של מתקן החנייה האוטומטי, טוען שמאי המבקשת כי מקור הזכויות להקלה לתוספת קומות מרתף נובע מתוכנית תמ"א 38, החוסה בצל הפטור מהיטל השבחה כמפורט בסעיף 19(ב) 10 לתוספת השלישית.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיו ההקלה לתוספת קומות מרתף אינה חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה לפי סע' 19(ב) (10) לתוספת השלישית. נושא זה נדון בשורת עררים האחרון בהם ערר יורו אפ [14], שם נקבע:

[14] ערר רג/ 85208/16

"...בחינת הוראת תמ"א 38, בטרם תיקונים 3 ו- 3 א', מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה. סע' 17 מחייב פתרון חניה אך אינו מקנה זכויות עבורו ואינו מתייחס למרתפי חניה."

לפיכך, נוסח התמ"א הרלבנטית החלה ברמת גן בהינתן התוכנית שנערכה לפי סע' 23 , אינה כוללת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה לצורכי הפטור. לכן, ההקלה לתוספת מרתפי חניה אינה חוסה תחת הפטור הקבוע בסע' 19 (ב) (10) לתוספת השלישית.

אלמלא אושרה ההקלה, לא ניתן היה ליצור 40 מקומות חניה כנדרש, במפלס מרתף חניה אחד ובגובה של 4 מ' לפי תוכנית רג/340/ג/3/ 2.

נוכח הכרעתי לעיל, אדון בהשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת שתי קומות מרתפי חנייה בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען להשבחה של 15,000 ₪ למקום חניה ל- 40 חניות, ואילו שמאי המבקשת טען להעדר השבחה עקב עלות עודפת לכל מקום חניה. לחילופין טען שמאי המבקשת, כי ככל שקיימת השבחה, הרי שיש לחשבה עבור קומת מרתף אחת בלבד, (מרתף 3-) ובה מוצעים 22 מקומות חנייה בלבד, ולא 40 מקומות חנייה בגין קומות 2 - וגם 3 -, כנטען ע"י שמאי הוועדה.

<u>שווי מקום חניה</u>

נשוא השומה ממוקם במתחם נגבה המאופיין במצוקת חנייה, בהשוואה לאזורים אחרים בעיר.

לאחר שבחנתי שורה ארוכה של נתוני שווי לחניות אני סבורה כי לאור השונות הגבוהה בשווי החניות בין אזורי העיר השונים, ובהיעדר עסקות השוואה למכר מקומות חנייה אוטומטיים, סביר לאמוד שווי מקום חנייה אוטומטי בנשוא ההכרעה ע"י בחינת נתוני השוואה ושומות מכריעות של חניות תת קרקעיות "רגילות" במתחם נגבה וסביבתו הקרובה, ובנקיטת מקדמי התאמה ראויים לביטוי יחסי השווי בין מקום חנייה "רגיל", מקום חנייה עם מכפיל חנייה ומקום חנייה אוטומטי.

<u>נתוני השוואה</u>

א. בחודש פברואר 2019 נמכרו ב"בית אלדר" מקומות חנייה ת"ק "רגילים" במחיר של 90,000 ₪ למקום חנייה[15]. מדובר במגדל מגורים חדש יחסית בן 30 קומות ובו 116 יח"ד למגורים מעל ארבע קומות מרתפי חנייה וקומת מסחר, הממוקם בגו"ח 6145/1601, ברח' נגבה מס' 6-8, ברמת גן. מבירור שערכתי מדובר במכר של מקומות חניה עודפים שנותרו ליזם, לדיירי הבנין להם מוצמד זה מכבר מקום חניה אחד לפחות (תלוי בשטח הדירה) , כלומר שמדובר במכר של מקום חניה שני ואף שלישי.

ב. מעיון בשומות מכריעות בסביבה עולה כי ערכי השווי שנקבעו לחניות ת"ק "רגילות" נעים בטווח שבין כ-85,000 ₪ ועד לכ-150,000 ₪ למקום חנייה, ובממוצע של כ-115,000 ₪ ו- 122,500 ₪

[15] לפי היתרי הבניה בחלקה מדובר במקומות חניה רגילים אולם לא ידוע האם מדובר על מכירת מקום חניה ראשון או שני.

למקום חניה, ללא שומת גבע בלטר. מקדם ההתאמה הממוצע בין חנייה ת"ק "רגילה" לבין "מכפיל חנייה" הנו כ-73%, כמפורט בטבלה המרכזת להלן:

פסיקות שמאים מכריעים במתחם נגבה ובסמוך אליו

מועד פסיקה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי לחנייה ת"ק "רגילה"	מקדם שווי למקום במכפיל חנייה	מועד קובע
06.11.2018	שושי שרביט	6158/1255	סנהדרין 14	₪115,000	60%	10.12.2017
04.05.2017	ארז כהן	6186/117	דונש 5	₪115,000	80%	07.08.2016
12.07.2017	גבע בלטר	6158/580	הרא"ה 150	₪85,000	80%	25.09.2016
07.06.2018	גיל הרצברג	6128/724	תרפ"ב 10	₪ 110,000	70%	29.10.2017
09.12.2019	עאטף עאלם	6144/552	הרא"ה 240	₪150,000	75%	05.08.2018
ממוצע שווי מקום חניה (ללא שומה של גבע בלטר)				**₪122,500**	**73%**	

ג. במחקר דלפי למקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, מחודש פברואר 2017, נקבע מקדם התאמה בין שווי חנייה תת קרקעית "רגילה" ובין שווי מקום חנייה במכפיל חניה בשיעור 73%.

ד. בהתבסס על נתונים אלה ולצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון שווי מקום חניה על הצד הגבוה בסך של כ- 150,000 ₪ ושווי מקום חניה במכפיל בהפחתה של 30% לסך של 105,000 ₪ למועד הקובע.

ה. אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי שווי מקום חנייה רובוטי הנו אף נמוך משווי מקום חנייה במכפיל חנייה, לאור נחיתות רמת השירות ללקוח הסופי.

עלות הקמת מקום חניה אוטומטי במרתף

עלות הקמת מקום חנייה אוטומטי במרתף כרוכה בעלות הקמת מרתף החנייה ובנוסף עלות הקמת המתקן האוטומטי עצמו. הצדדים חלוקים בעניין עלות הקמת מרתפי החנייה . שמאי המשיבה טוען כי מאחר ומתקני חנייה אוטומטיים מבוססים על קונסטרוקציית פלדה, מתייתר הצורך בתקרות בטון במפלס 2 - ו- 3-. לכן, עלות הבניה מופחתת בכ- 30%.

לשיטתו, שטח הבסיס בתחשיב עלות הקמת מרתף החנייה, מתקבל בחלוקת סך שטח מרתפי חנייה 2- ,3- ברוטו, ל-40 מקומות חנייה כמבוקש, קרי: 25.3 מ"ר למ.ח = 40 מ. ח/ (מ"ר 506.1 X 2).

לעומתו שמאי המבקשת טוען כי לאור מאפייני החנייה הרובוטית ובהתחשב בנתוני המגרש הצר, הכלוא בין שני מגרשים בנויים, יש להביא בחשבון עלות בנייה ישירה מלאה בתוספת כ-30% בגין עלויות עקיפות ותקורות. לשיטתו, השטח לתחשיב עלות ההקמה הנו מלוא שטח מרתפי החנייה 2 -ו 3- , בסך כ-608 מ"ר כל קומה, ובסה"כ כ- 1,216 מ"ר.

מבדיקותיי מול אנשי ביצוע בתחום, עולה כי הקמת חניונים רובוטיים מחייבת עמידה בהוראת נציבות כיבוי אש מס׳ 509 ב׳. הדרישה המשמעותית ביותר לתכנון החניונים היא הפרדות נגד אש בין קומות החניון כל עוד הגובה בין הקומות עולה מעל ל- 3.60 מטר. ברוב הפרויקטים המשמעות היא יציקת רצפות ביניים מבטון בין קומות החניון או לפחות בין כל 2 קומות חניון, במידה וגובהן לא עולה על 3.70 מטר. מאחר ועפ״י התכנון המוצע בתשריט ההיתר גובה התקרה ברוטו בין קומה 3- לקומה 1- נע בסביבות 6.5 מ׳ לא ניתן לוותר על 2 תקרות בטון כטענת שמאי המשיבה.

בנוסף בהתאם לחתכים המופיעים בתשריט היתר הבניה הנוכחי, נראה כי מתקני החניה מבוססים בעיקר על קונסטרוקציית בטון כך שחלל מרתף החניה מחולק ל 3 קומות ולא כפי שטוען שמאי המשיבה.

יתרה מכך, בחניונים סגורים הכוללים מתקן חניה אוטומטי קיימות עלויות נוספות בהתאם לתקן מעבר לדרישות הקיימות בחניונים תת קרקעיים רגילים או הכוללים מתקנים מכניים, בין היתר מדרגות גישה מוגנות אש לפנים החניון, מערכות כיבוי אש הכוללות ספרינקלרים, ובחניונים בעומק מעל ל- 8 מטר מפוח הוצאת עשן המחייב גם גנרטור.

לאור האמור לעיל, איני מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה, וקובעת כי העלות הסבירה לבניית מרתפי החנייה לצורך החניון הרובוטי בנשוא ההכרעה, נאמדת בכ- 3,000 ₪ [16] למ״ר.

לפיכך, גם אם נביא בחשבון, שטח בסיס לחישוב עלות הקמת מרתפי חניה על הצד הזהיר מתקבלת עלות הקמה הגבוהה משוויה המקסימלי של מקום חניה כדלקמן:

סה״כ עלויות בניה להקמת מרתפי החניה 1,012.2 מ״ר X 3,000 ₪ = 3,036,600 ₪

עלות בניה למקום חניה במעוגל 76,000 ₪

לכך מתווספת עלות הקמת המתקן הרובוטי אשר על פי בדיקותיי מול גורמי מקצוע בתחום, נעה בגבולות 80,000 ₪ - 100,000 ₪ למקום חנייה, בדומה להצעות המחיר שהעביר שמאי המבקשת, במחיר ממוצע של כ-75,000 ₪ למקום חנייה, המתקבלת כסבירה.

לאור האמור, סך עלות הקמת מקום חנייה רובוטי בנשוא ההכרעה מוערכת בכ- 151,000 ₪[17], הגבוהה בכ- 46,000 ₪[18] משווי מקום חנייה במכפיל חנייה, קל וחומר משוויו של מקום חנייה רובוטי.

המסקנה היא שאישור ההקלה להוספת 2 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתוכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש לא השביח את הנכס נשוא ההכרעה.

[16] בהתאם למחירון דקל 11/2017 העלות הישירה הנה 2,360 ₪ למ״ר, ובהעמסת כ- 30% עלויות עקיפות.

[17] 76,000 ₪ עלות הקמת חניה+ 75,000 ₪ עלות מתקן רובוטי למקום חניה= 151,000 ₪ עלות למקום חניה

[18] שווי מקום חניה במכפיל 105,000 ₪

עלות מקום חניה במתקן רובוטי 151,000 ₪
יתרה לקרקע - 46,000 ₪

כופר חנייה

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין האפשרות לתשלום כופר חנייה בחלקה נשוא ההכרעה, במקום התקנת מקומות חנייה. שמאי המשיבה טוען כי האפשרות קיימת ושמאי המבקשת שולל אפשרות זו.

להכרעה בסוגייה זו בחנתי את הוראות התוכניות הרלוונטיות: תוכנית תמ"א 38 והתוכניות המקומיות שע"פ סעיף 23 לתמ"א: תוכנית רג/340/ג/30, שהודעה על אישורה פורסמה ביום 7.10.2010, תכנית רג/מק/340/ג/ 30/א שהודעה על אישורה פורסמה ביום 10.7.2011 ותוכנית רג/מק/340/ג/30/א/1, שהודעה על אישורה פורסמה ביום 2.9.2013 [19].

כמו כן בחנתי את מדיניות הסדרי החנייה ברמת גן, כעולה ממסמך מדיניות מחלקת התכנון בעיר, ובנוסף החלטות וועדת ערר שאליהן הפנה שמאי הוועדה , כתקדימים ואסמכתאות לטענתו.

הוראת סעיף 17 בהוראות תוכנית תמ"א 38, נוסח משולב:

"תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11 - 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. **אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות" ... (הדגשים אינם במקור)**

מלשון סעיף 17 עולה כי לוועדות המקומית עומדת הרשות להתיר חנייה מחוץ לשטח המגרש, אם התקנתן אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות. קרי, שיקול הדעת מותנה.

משמתקיימת האפשרות בתוכנית הראשית, נשאלת השאלה האם וכיצד מיושמת אפשרות זו בהוראות התוכניות העירוניות, שע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 ?

הוראות סעיף 6.2 **בתוכנית רג/ 340/ג/30** קובעות, בין היתר, כי:

סעיף 2 - פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי.

סעיף 7 - הועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה **בהסדרתם של מקומות חניה בשכונה במרחק סביר**, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983.

סעיף 8 - על אף כל האמור לעיל, בסמכות הועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור כולן או חלקן המתווספות עפ"י תוכנית זו מפתרון חניה, **וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים** מחייבים זאת, **ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת** בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה.

הוראות סעיף 6.2 **בתכנית רג/ 340/ג/ 30/א** קובעות בין היתר, כי:

סעיף 3- בהריסה ובניה עפ"י תמ"א 38/2, יש לתת פיתרון חניה עבור כל היחידות במבנה, **ותהיה חובת חניה תת קרקעית.**

[19] תכנית רג/מק/340/ג/ 30/א ותכנית רג/מק/340/ג/30/א/1 בוטלו ולמועד הקובע תכנית תוכנית רג/340/ג/30 חלה .

סעיף 4- במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל מקומות החניה הנדרשים במגרש, ישולם תשלום בגין המקומות החסרים לקרן חניה של עירית רמת גן.

מהוראות אלה עולה כי האפשרות להסדרת מקומות החנייה מחוץ לתחומי המגרש, שהוזכרה בסעיף 17 לתוכנית תמ"א 38, אכן מיושמת גם בהוראות התוכנית המקומית במידה ולא ניתן לספק את כל מקומות החניה בשל התנאים הפיזיים והתכנוניים של המגרש.

בהמשך, לאור הניסיון שנצבר במימוש מקומי של תמ"א 38, עודכנה התוכנית ע"י **תוכנית רג/ מק/ 340/ג/30/ א/ 1,** המהווה תוכנית המשך.

התוכנית מעדכנת ומצמצת את הוראות החנייה שבתוכנית הקודמת וקובעת כחלק מהעיקרי הוראות התכנית סעיף 2.2 (5) " **קביעת חובת חניה תת קרקעית במקרה של הריסה ובניה**. בסעיף 6.2 תנועה וחניה נקבע:

(1) " פתרון החנייה יהיה ע"פ הדין. (2) בהריסה ובנייה תהיה חובת חניה תת קרקעית. "

המשמעות היא , שבפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש, צומצם מאוד שיקול דעת הוועדה המקומית, להגדרה מדויקת ומחייבת של **חנייה תת קרקעית**. וכך נכתב בסעיף 7 לדברי ההסבר לתוכנית:

"כמו כן, כוללת התוכנית החדשה עדכונים, על סמך ניסיון מימוש התוכנית, כדלהלן:

א. בכל מקום שנרשם מבנים המיועדים לחיזוק, עודכן ל-מגרשים עליהם חלה תמ"א 38.

ב. עדכון וצמצום סעיף החנייה, בהתאם להוראות החוק, **ולהבטחת חנייה תת"ק בהריסה ובנייה.**

(הדגשים אינם במקור) .

כלומר, מדיניות התכנון העירונית, המשתקפת בהוראות התוכנית עם הניסיון שנצבר במימוש תמ"א 38 , **היא להבטיח קיומה של חנייה תת קרקעית בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש.**

בחנתי גם את מסמך מדיניות ההנחיות מרחביות של אגף ההנדסה בעיר רמת גן[20] בסעיף 3 מובחנות דרישות החנייה בשני מסלולי מימוש תמ"א 38, כלהלן :

- חיזוק ועיבוי מבנים ללא הריסת המבנה הקיים - תיבחן כל בקשה באופן פרטני בהתאם למצב קיים. יש לציין את כמות החניות הקיימות בהיתר הבנייה, יש לתכנן **לפחות חנייה אחת לכל יח"ד חדשה.**
- הריסה ובנייה מחדש - **לפחות חנייה אחת לכל יח"ד.**

בנוסף בסעיף 5.3 נכתב מפורשות כי " בכל בנין חדש בו 4 יח"ד ומעלה במגרש, **תהיה החניה תת קרקעית**. הכל בכפוף להוראות תוכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבניה ולאופיה".

קרי, מדיניות אגף ההנדסה, האחראי ליישום מדיניות התכנון העירונית , גם היא מציינת דרישות חנייה מחמירות יותר כשמדובר בבנייה והריסה מחדש.

מהאמור עד כה נראה כי חלה "אבולוציה" במדיניות התכנון ברמת גן לעניין מקומות חנייה:

[20] לא נמצא תאריך פרסומם

תחילה, בהתאם להוראות תמ"א 38 המשתקפות בתוכניות המקומיות **רג/ 340/ ג/ 30** ו- **רג/ 340/ג/30/ א'** , ניתן שיקול דעת נרחב לוועדה המקומית להתיר חנייה מחוץ לתחומי המגרש, בתנאי שנוכחה כי קיימות מגבלות תכנוניות ואחרות בהקמת חנייה במגרש. זאת, ללא הבחנה בין מסלול הריסה ובנייה מחדש למסלול עיבוי הקיים.

לאחר מכן, לאור הניסיון שנצבר בפרויקטים בעיר, כמשתקף בהוראות תוכנית **רג/ מק/ 340/ג/30/ א 1 ובמסמך מדיניות אגף התכנון** חודדה האבחנה בין שני המסלולים, **כך שבמסלול הריסה ובנייה מחדש הובטח קיומו של לפחות מקום חנייה תת"ק אחד, עבור כל יח"ד.** כפועל יוצא מכך ובמענה ישיר לסוגייה שבמחלוקת , דומני כי הסבירות לאישור כופר חנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש הלכה ופחתה ככל שמדיניות התכנון בסוגייה זו הוקשחה.

על מנת לבחון את <u>הנעשה בשטח בפועל</u>, בדיון ביום 30.03.2020 התבקש שמאי הוועדה לאתר אסמכתאות למדיניות הוועדה המקומית ברמת גן בעניין כופר חנייה.

שמאי הוועדה העביר לעיוני שתי החלטות וועדת ערר ברמת גן , מס' 5185/15 ו- 6088/17 , בהן לטענתו ניתנה האפשרות לתשלום כופר חנייה במקום התקנת מקומות חנייה.

בנוסף, העביר שמאי הוועדה חלק ציטוט מהיתר בנייה מכוח תמ"א 38, ברח' יהודה הימית 6 בתל אביב, בו אושרה השתתפות בקרן חנייה עקב מחסור ב- 6 מקומות חנייה.

לעניין הפרויקט בתל אביב, הוא אינו יכול לשמש אסמכתא למדיניות התכנון ברמת גן, ואיני מוצאת טעם לדון בו.[21] את שתי החלטות וועדת הערר ברמת גן בחנתי כמפורט להלן :

1. בערר רג/5185/15 מיום 11.7.2016 , ברחוב משה דיין 25 רמת גן, נדון בהרחבה האיזון בין קידום יישומה של תמ"א 38 ובין האינטרס הציבורי המחייב פתרונות חנייה. לאור העדיפות ביישום תמ"א 38, הוועדה קובעת שגם אם יתברר שתנאי המגרש אינם מאפשרים פתרון חנייה לכל יח"ד הנוספות בגבולות המגרש, אין פירושו שלא ניתן יהיה לאשר את הפרויקט ותתאפשר השלמת מקומות החנייה באמצעות כופר חנייה.

> **"... מכאן שבאיזון בין הצורך בקידום יישומה של תמ"א 38 ובין האינטרס הציבורי כי יינתנו פתרונות חניה בתחום מגרשי הבניה, גובר הצורך ביישום תמ"א 38, וניתן, במקרים המתאימים, לפטור מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש.**
>
> **לפיכך, אף אם יתברר כי תנאי המגרש הינם כאלה שאינם מאפשרים פתרון חניה לכל יח"ד נוספת, אין פירושו של דבר שלא ניתן לאשר בקשה מכוח התמ"א. מובן כי ניתן להתיר פתרונות באמצעות מתקני חניה (אם כי לא בכמות ובאופן שהוצע ע"י מבקשי ההיתר, ותוך בחינת נתוני המגרש, כפי שצויינו לעיל) או באמצעות מתקן חניה רובוטי."**

[21] למעלה מן הצורך - מדובר בפרויקט עיבוי ולא הריסה ובנייה מחדש .גם מטעם זה אינו רלוונטי לנשוא ההכרעה .

2. בערר רג/6088/17 +6089 מיום 11.7.2018 , ברחוב יוחנן 4 רמת גן, נדחתה חלופת הריסה ובנייה מחדש לטובת עיבוי מבנה קיים עם תוספת של 10 יח"ד חדשות בלבד בשל תנאי הרחוב והסביבה ובמטרה למנוע תנועת כלי רכב בסמטה צרה. לכן הותרה השתתפות בקרן חנייה ללא הקמת חניות עבור יח"ד החדשות .

שני העררים עוסקים במימוש תמ"א 38 במסלול של עיבוי מבנה קיים ולא במסלול הריסה ובנייה מחדש. לאור האבחנה בין המסלולים וההחמרה במדיניות החנייה העירונית, עליהן עמדתי בהרחבה לעיל, איני מקבלת החלטות אלה כאסמכתא לאפשרות לחיוב כופר חנייה בנשוא ההכרעה, שהנו במסלול הריסה ובנייה מחדש.

לסיכום, לאור העובדה כי לא הוכח שמדובר במקרה בו התנאים הפיזיים והתכנוניים של המגרש אינם מאפשרים פתרון חניה בתחום המגרש, לא מצאתי בהחלטות אלה אסמכתא ממשית לכך שהוועדה המקומית ברמת גן תאפשר תשלום כופר חנייה במקום הקמת מקומות חנייה, כשמדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

יחד עם זאת, נראה כי מדיניות הוועדה המקומית לאחר שצברה ניסיון במימוש תמ"א 38 בעיר, המבוטאת בהוראות התוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א ובמסמך הנחיות מרחביות בנושא הסדר חניה, חד משמעית בדרישתה להקמת מקום חנייה ת"ק אחד לפחות עבור כל יח"ד כשמדובר במסלול הריסה ובנייה מחדש וכל עוד תנאי המגרש מאפשרים זאת.

מכיוון שכך, נראה כי הסבירות לכך שהוועדה המקומית רמת גן הייתה מתירה תשלום כופר חנייה במקום הקמת מקומות חנייה במגרש נשוא ההכרעה - קלושה. לכן, תחשיבי ההשבחה החלופיים שערך שמאי הוועדה, לפיהם שווי המצב הקודם נאמד לפי עלויות כופר חנייה, מבוססים על הנחות שלא נמצא להן תימוכין ואין לקבלן.

בבדיקתי המפורטת לעיל נמצא כי סך עלות הקמת מקום חנייה רובוטי גבוהה משוויו, ומכאן הכרעתי כי במקרה הנדון, בו פתרון החניה המוצע הינו אוטומטי, הרי שאישור ההקלה להוספת 2 קומות מרתפי חניה, מעבר למרתף החניה המותר בתוכנית 3/ג/340, לא השביח את נשוא ההכרעה.

13. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	אין השבחה
הקלה לתוספת קומות מרתף	24.12.2017	אין השבחה

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב