עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 910-2020

מספרנו : 1355-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 67 בגוש 6206

רחוב יואב 16

רמת גן

אוגוסט 2020

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 20/08/2020

מס' מינוי : 910-2020

מספרנו : 1355-04

לכבוד,

ק.אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ

המיוצגת ע"י דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין

בדוא"ל: dani@ktap.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

המיוצגת ע"י שאול לב, שמאי מקרקעין

בדוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 67 גוש 6206

רחוב יואב 16, רמת גן

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות: ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר והקלות בניה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2016535, הריסה ובניה מכוח תמ"א/38.

3. דיון מקצועי

בתאריך 12/07/2020 קיימתי דיון בנושא באמצעות אפלקצית ה"ZOOM". פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 07/06/2020.

בהסכמת הצדדים הביקור בנכס נערך בלא נוכחות מטעמם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב יואב 16, רמת גן
גוש	:	6206
חלקה	:	67
שטח רשום	:	599 מ"ר (לפי נסח רישום)
מהות הנכס	:	מגרש מבונה במבנה וותיק בן שלוש קומות המיועד להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א/38
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועדים הקובעים להחלטה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית/הקלות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע[1]
רג/340/ג	14/08/1980	29/08/1980
רג/מק/340/ג/11	04/02/2001	19/02/2001
רג/מק/340/ג/33	16/03/2009	31/03/2009
הקלות	מועד אישור ההקלות	07/05/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20-43 מיום 02/04/2020, שנערכה ע"י השמאי שאול לב (להלן-"שמאי המשיבה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 10573 מיום 03/06/2020, שנערכה ע"י השמאי דן טרשנסקי (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 02/07/2020.

[1] מועד תחילתה של התכנית הרלוונטית, 15 יום לאחר אישור התכנית, מועד אישור ההקלות בהחלטת הוועדה המקומית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כחלקה 67 בגוש 6206, המהווה מגרש מבונה בבנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המצוי ברחוב יואב 16, שכונת "חרוזים" בעיר רמת גן.

שכונת "חרוזים" בחלק הצפון מערבי של העיר, מאופיינת בבנייה של בניני מגורים בני 3 קומות לצד בנייני מגורים חדשים ומשופצים כולל הרחבות בפרויקטים של תמ"א/38.

רחוב יואב מהווה מחבר בין רחוב רוקח בצפון מזרח לרחוב איתמר בדרום מערב. החלקה מצויה בחלק המרכזי של הרחוב ומעברו הדרומי.

חלקה 67 בשטח רשום של 599 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הצפונית לרחוב יואב באורך של כ- 20 מ', עומקה כ- 30 מ'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

החלקה כאמור מבונה בבנין בו 3 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים חלקית וכולל 9 יח"ד (3 דירות בקומה), קומת העמודים משמשת לחניה.

הבנין מיועד להריסה ובניה מחדש בפרויקט במסלול תמ"א/38.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

מערב : חלקה 66, מבונה בבנין מגורים חדש בן 9 קומות

מזרח : חלקה 68, מבונה בבנין מגורים חדש בן 8 קומות

דרום : חלקה 55, מבונה בבנין מגורים חדש בן 8 קומות

צפון : רחוב יואב מעברו שטח פתוח

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לנסח מס' 178330 שהופק בתאריך 26/05/2020, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 67 בגוש 6206 הינה בשטח רשום של 599 מ"ר

הבעלות בחלקה: בעלים שונים (10 תתי חלקות)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית רג/222

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1199 מיום 22.08.1965.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב' מפולש.

באזור מגורים ב' מפולש מותר להקים בנין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

זכויות הבניה - 25% לקומה, הצפיפות 6 יח"ד למגרש בשטח של 500 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

תכנית רג/340

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2591 מיום 27.12.1979.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה ששטחה 599 מ"ר ליעוד מגורים ב'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב' בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר:

מס' קומות: 3 מעל קומת עמודים עמודים

אחוזי הבניה: 25% + 8% מרפסות מקורות לקומה

צפיפות: 6 דירות במגרש מינימלי

בהתאם להוראות סעיף 162 בתוכנית, במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית - באישור מיוחד - להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, הכל בהתייחס למצב במקום בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יחידות הדיור המותרות באזור), בתנאים שבתכנית.

תכנית רג/340/ג

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2651 מיום 14.08.1980.

מטרת התכנית: קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות, קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה, קביעת יצאות על גגות הבתים, קביעת מרתפים ושימושם, הצמדת מקומות חניה באזורים השונים, שינוי להוראות תכנית המתאר רג/340 לענין עירובי שימושים באזורי מגורים, קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בנין בן 2 קומות על מגרש שיעודו אזור מגורים ב' או ג', השלמת בניה לבניינים קיימים והבלטת בנין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבנין.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, להלן עיקר ההוראות הרלוונטיות:

א. לקביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון שטחים על:

- שטחי הבניה לא יכללו שטח יציאה לגג ושטח מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
- מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
- עליות וחדרי יציאה לגג.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ב. סגירת מרפסות - הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבניתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו ובתנאים כדלקמן:

- סגירת המרפסת תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים.

ג. עליות וחדרי יציאה לגג - בגג שטחו של הבית, יהא זו מסמכותה של מליאת הועדה המקומית באשור מיוחד לאשר את העליה לגג והשימוש בו בתנאים הבאים:

- השטח המכסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית, ליתרת השטח בשעור 25%.
- העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשמוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

ד. <u>זכויות הבניה באזור מגורים ב':</u>

בבניה מעל קמת עמודים - 35% לקומה ב- 3 קומות, 6 יח"ד למגרש מינימלי.

תכנית רג/340/ג/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3181 מיום 29.03.1985.

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג, ומתירה בניה של חדרי יצאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל יחידה עליונה. הכניסה לחדר היציאה לגג תהייה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות לגג ולא מחדר המדרגות המשותף לבית. השטח כולל 4 מ"ר היטל אופקי של המדרגות.

בכל דירה אשר מעל תקרתה חלל גג רעפים, תותר הקמת יציאה לחלל גג הרעפים בתנאי שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' המדוד מרצפת המפלס שמתחת.

תכנית רג/340/ג/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4047 מיום 08.10.1992.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת לפי שטח קומה טיפוסית למטרות שירות, גובה המרתף 2.2 מ'. השימושים המותרים בקומת המרתף הנם למערכות טכניות/הנדסיות, מערכות תאורה, חנייה, חדרי משחקים וכושר, הכל בתנאי שירשם סוג השימוש ברכוש המשותף, ביתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, בשטח של 6 מ"ר לכל היותר לדירה, לא יותר שימוש למגורים.

תכנית רג/340/ג/6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4413 מיום 28.05.1996.

בהתאם להוראות התכנית, שטח המגרש המינימלי באזור מגורים ב' יהיה 450 מ"ר.

תכנית רג/מק/340/ג/9

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4451 מיום 24.10.1996.

בהתאם להוראות התוכנית, הוועדה רשאית באזורים בהם קיים בנין להריסה לקבוע, כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י

התכנית הראשית (רג/340/ג).כמו כן רשאית הוועדה המקומית להתיר השלמת מספר יח״ד בקומה העליונה לצורך אחידות תכנונית.

תכנית רג/מק/340/ג/11

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4967 מיום 04.02.2001.

התכנית מתירה בניית דירות גג במקום חדרים על הגג ללא שינוי באחוזי הבניה הכוללים, בתנאי ששטח הדירה לא יקטן מ- 75 מ״ר ושהשטח המבונה בקומת הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

התכנית מתירה ברחובות שבהם רוחב הדרך 12 מ׳, תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות שנקבעו בתכנית הראשית.

התכנית מאפשרת מיצוי כל ההקלות בסך של 16% (6% שיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל תוספת קומה).

תכנית תמ״א/38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבנין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980, כתנאי לחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה עפ״י תקן 413.

התכנית מאפשרת הרחבת יח״ד קיימות ע״י תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ״ר לכל דירה כולל ממ״ד ותוספת יח״ד בשטח הקומה העליונה בבנין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תכנית רג/מק/340/ג/19

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5462 מיום 27.11.2005.

התכנית מאפשרת תוספת של שטחי שירות לחדר מדרגות, ומבטלת את חובת חישוב של 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

תכנית רג/מק/340/ג/21

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5480 מיום 12.01.2006.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר במקום 23 מ״ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים במצב קודם.

השטח העיקרי של חדרי היציאה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה בתוספת ממ״ד (באם יבוקש במלס זה) לפי הקטן בינהם. ובכל מקרה תותר בניה של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר.

תכנית רג/מק/340/ג/15

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5495 מיום 16.02.2006.

התכנית מתירה מחסנים דירתיים. בין יתר הוראות התכנית מותרת הוספת מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהיחידה. השטח הנ״ל יכלל באחוזי הבניה ויחשב כשטח עיקרי ונכלל בשטח העיקרי המותר כולל הקלות, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ קומות. בנוסף ניתן להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר נטו ליח״ד. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא

יפחת מ- 4 מ״ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ״ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של הדירות באותה קומה. לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם הדבר נדרש לצורך הקמת מחסנים. שטח מחסן מירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו וייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

תכנית רג/מק/340/ג/21/א׳

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5561 מיום 30.07.2006.

התכנית מתירה ניוד זכויות בניה בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, ללא שינוי בסה״כ זכויות הבניה בבנין, וללא שינוי בקווי בנין ומס׳ הקומות. לא יותרו ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבנין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים לפי תכנית רג/340/ג/21.

תכנית רג/מק/340/ג/3/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5629 מיום 15.02.2007.

בהתאם להוראות התכנית, תותר בנית מרתף בקו בנין אפס על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

תכנית תמ״א/38 - שינוי מס׳1א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ״א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ״א 38 לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תכנית רג/מק/340/ג/3/2

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5837 מיום 05.08.2008.

באזורים בהם לא צויין במפורש בתכנית מפורטת גובה המרתף, גובה קומת מרתף עליונה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ׳. גובה קומות המרתף התחתונות יהיה עד 3.5 מ׳.

תכנית רג/מק/340/ג/33

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5931 מיום 16.03.2009.

מטרת התכנית לאפשר הבלטת הבנין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ׳ מעל קומת הכניסה, בכל אזורי מגורים בבניה רוויה.

תכנית תמ״א/38 - שינוי מס׳ 2

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, להבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ״א 38. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות עפ״י תמ״א 38.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית רג/מק/340/ג/38

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6101 מיום 24.06.2010.

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה עפ"י הפרשנות הנוהגת, כלומר, יחס הצפיפות צפיפות באזור מגורים ג'- 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש. כן נקבע כי, יותר עיגול של מס' יח"ד כלפי מעלה כאשר התקבל חלק יח"ד שהוא 50% ויותר.

תכנית רג/מק/340/ג/30

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6140 מיום 07.10.2010.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א/38, מטרת התכנית, חיזוק בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 בפני רעידות אדמה בעיר רמת גן, ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבנין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הוועדה להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

תותר תוספת של עד קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבנין. מס' יח"ד לתוספת בבנין יקבע כשטח קומה חדשה חלקי גודל דירה ממוצע בבנין. תותר תוספת יח"ד בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש של הדיירים.

במקרה של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש, ניתן יהיה לנצל גם את זכויות הבניה התקפות.

תכנית תמ"א/38 - שינוי מס' 3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6430 מיום 11.06.2012.

תכנית שינוי מס' 3 לתמ"א 38 נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת המגורים עפ"י תקנון חוק התכנון והבניה. תוספת השטחה יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבנין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. בתוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת לכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה עפ"י תוכניות מאושרות לבניה על הגג.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- הרחבת קומות קיימות בבנין לצורך תוספת יח״ד חדשות בבנין (הקמת אגף נוסף) - תותר בניית אגף נוסף שישמש לתוספת יח״ד חדשות במסגרת קווי הבנין ובלבד שסך השטח הנוסף באגם ו/או בקומות הנוספות לא יעלה על שטח של שתי קומות.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח״ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח עד 25 מ״ר ליח״ד במפלס קיים, כולל ממ״ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- הרחבת הקומות הקיימות יהיו עפ״י קווי הבנין עפ״י תכנית מאושרת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980, ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה עפ״י תוכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ״א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ״י הוראות החוק והתקנות.
- במידה ואושרה תכנית מתאר מקומית לפי סעיף 23 לתכנית תמ״א 38 תיקון 3, לא יחולו הוראות זכויות הבניה בתמ״א על מבנים בתחום התכנית המתאר המקומית.
- קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ״ד ורכיבי חיזוק או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי ענין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפירסום, שמיעת ההערות והחלטה בבקשה להיתר ייעשו לקבוע בסעיף 149 לחוק.
- הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבנין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בנין.

תכנית 506-019871

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7209 מיום 21.02.2016.

בהתאם להוראות התכנית, תכנית מס׳ רג/340/ג/30, תשאר בתוקף עד לאישור תכנית רג/מק/340/ג/53.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית תמ"א/38 - שינוי מס' 3א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7416 מיום 03.01.2017.

התוכנית קובעת שינויים להוראות דרך חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש.

<u>רישוי והיתרים</u>

- רישיון בניה מס' 8563 מתאריך 21.11.1965, להקמת בנין המכיל: 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א, 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כולל של 465 מ"ר.

שטחי הבניה בבנין:

מקלט:	17.68 מ"ר
קומה א:	161 מ"ר
קומה ב:	161 מ"ר
סה"כ:	161 מ"ר

בנוסף מרפסות בשטח 191.22 מ"ר

- היתר בניה בניה מס' 9817 מתאריך 31.05.1698, לסגירת מרפסת בדירה קיימת בקומה ב' בשטח של 6.08 מ"ר.
- <u>בקשה להיתר מספר 2016535:</u>

בתאריך 18.03.2019 הוגשה בקשה מספר 2016535, תיק בנין 11501001, להריסת בנין קיין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, ובו 9 יח"ד בהיתר (ללא חניה), והקמת בנין חדש ובו 23 יח"ד בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע, (סה"כ 9 קומות ברוטו), מעל 2 מרתפי חניה הכוללים 24 חניות.

בתאריך 18.03.2019, בישיבה מס' 2019006 של וועדת המשנה, אישרה הוועדה את הבקשה להיתר כדלקמן:

הריסת בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, ובו 9 יח"ד בהיתר (ללא חנייה) והקמת בנין חדש ובו עד 23 יח"ד בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע,(סה"כ 9 קומות ברוטו) או לחילופין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע,(סה"כ 8 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה הכוללים חניות עפ"י תקן חניה 1:1 עפ"י מס' הדירות.

הבקשה אושרה כולל הקלות:

- תוספת 2 קומות.
- תוספת מרתף חניה 2-.

בתאריך 07.05.2019, בישיבה מס' 2019008 של וועדת המשנה, אישרה הוועדה את הבקשה באותם תנאים מישיבה מס' 2019006 מיום 19.03.2018 פרט לסעיף 2ב' המשתנה כדלקמן: 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות ברוטו). קו בנין קדמי 3.0 מ' לכוון רח' יואב, תותר הבלטת מרפסות של 1.0 מ', קווי בנין צדדיים: 3.0 מ', קו בנין אחורי 3.6 מ'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי מ״ר	שטח שירות מבואות וחדרי מדרגות מ״ר	שטח שירות כולל מבואות וחדרי מדרגות מ״ר	סה״כ שטח במ״ר	מרפסת מקורה במ״ר
מרתף 2-	-	27.4	581.89	581.89	-
מרתף 1-	-	24.38	576.35	576.35	-
קומת קרקע	230.28	119.58	331.63	331.63	-
ראשונה	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
שניה	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
שלישית	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
רביעית	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
חמישית	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
שישית	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
שביעית	230.28	31.34	67.49	297.77	29.73
שמינית	166.43	30.50	54.62	221.05	29.73
תשיעית	-	14.94	14.92	14.92	-
סה״כ	**1,778.39 מ״ר**	**436.18 מ״ר**	**2,031.84 מ״ר**	**3,810.23 מ״ר**	**237.84 מ״ר**

בתאריך 01.04.2020, בישיבה מס׳ 2020007 של וועדת הרישוי לתכנון ובניה, אישרה הוועדה את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת משנה מס׳ 2019008 מיום 07.05.2019, שתוקפה פג ביום 07.05.2020, בשנה נוספת ועד ליום 07.05.2021 וללא אפשרות הארכה נוספת, לבקשת היזם ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע״מ.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. תמצית מהות ההשבחה

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס הנדון במסגרת הבקשה להיתר בפרויקט תמ"א/38.

להלן תמצית ההשבחה לחלקה, כפי שהוצגה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה בשלמות	ההשבחה בשומת המבקשת בשלמות	חלק חייב בהשבחה בהתאם לשומות הצדדים
רג/340/ג	29.08.1980	₪ 19	₪ 19	182/402
רג/מק/340/ג/11	19.02.2001	₪ 11,900	₪ 11,900	278/402
רג/מק/340/ג/33	03.03.2009[2]	₪ 26,440	₪ 26,440	364/402
הקלות	07.05.2019	₪ 2,236,360	₪ 413,600	1

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. החלטה זו מתייחסת להשבחה החלה על החלקה הנדונה עקב בקשה להיתר בניה מס' 2016535 להריסה ובניה מחדש על החלקה שבנדון בהתאם לתמ"א 38.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בהחלטה.

ד. יעוד וזכויות הנכס- עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

[2] לפי דרישת החיוב של הועדה המקומית 31.3.2009.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

13. <u>עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים למהות ההשבחה בגין תכניות בנין עיר, והקלות, שהתבקשו בפרויקט תמ"א/38, להריסת מבנה מגורים קיים והקמת בנין מגורים חדש, עפ"י בקשה להיתר מס' 2016535.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה מהתכניות כמפורט להלן, יתר התכניות כמפורט במצב התכנוני אינן משביחות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב ההשבחה בהתאם למועדי רכישת הזכויות של הבעלים בחלקה, עפ"י נסח רישום מקרקעין.

13.1. **<u>השבחה בשומת המשיבה:</u>**

ההשבחה הינה עקב בקשה להיתר בניה מס' 2016535 המהווה בקשה להריסת בנין מגורים ובנייתו מחדש ע"פ תמ"א/38, ותכנית רג/340/ג/30 הכוללת הקלות.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה, הוצאת היתר בניה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה פטורה מתשלום היטל השבחה, כך גם לבגין אישור תכניות לחדרים על הגג. כמו כן נקבע כי הוצאת היתר בניה עפ"י תוכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א/38 תהיה פטורה מתשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה החופפות את תוכנית תמ"א/38. לאור האמור לעיל, נלקח בחשבון כי כל זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א/38 תיקון מס' 3 פטורות מתשלום היטל השבחה.

<u>מצב קודם:</u>

הובאו בחשבון זכויות הבניה ע"פ תוכנית רג/222 והיתרי הבניה.

<u>מצב חדש:</u>

הובאו בחשבון התכניות המפורטות במצב תכנוני חדש, כדלקמן:

נלקח בחשבון כי הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה קובעות, כי ההשבחה בגין אישור תוכניות לחדרים על הגג, פטורה מהיטל השבחה בבקשות להיתר ע"פ תוכניות תמ"א/38. לאור האמור, לא קיימת השבחה בגין תוכניות רג/340/ג/1, רג/340/ג/21, שעניינן תוספת זכויות בניה בחדרים על הגג. לפיכך לא הובאו בחשבון את שטחי חדר היציאה לגג הבנוי בהיתר.

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר רג/8524/0419 (אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג) המתייחסת לאופן הערכת היטל השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות מעל הקרקע. בהתאם להחלטת ועדת הערר יש לבחון האם במועד אישור התכניות המקומיות ניתן לנצל את כל זכויות הבניה מכוחן של התכניות, או שמא ניצולן כרוך באישור הקלה. במידה שניצול הזכויות התאפשר רק בשל הקלה, קבעה ועדת הערר כי יש לשום את מלוא ההשבחה במועד אישור ההקלה, ולא לשום אותה במועד אישור התכנית הרלוונטית. עוד קבעה ועדת הערר כי ככל שניצול הזכויות התאפשר במועד אישור התכניות הרלבנטיות,

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

כולם או חלקם, ואולם בהינתן פרויקט תמ"א/38 לא היה מנוס מניודן של הזכויות לקומות בהקלה, יש לשום את ההשבחה הנובעת משיפור התכנוני הנובע מהקמת השטחים המוקנים בקומות בהקלה.

הובא בחשבון התכסית המותרת בתחום קווי הבנין בהתאם לתכניות רג/340, רג/340/ג ורג/מק/340/ג/33. בתוכנית רג/340 נקבעו קווי בנין קדמי ואחורי 5 מ', בתכנית רג/340/ג נקבע כי תותר הבלטה של 1.4 מ' לקו בנין קדמי ואחורי לקומות שמעל קומת הכניסה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, תכנית רג/מק/340/ג/33 ביטלה את הצורך בקבלת אישור מיוחד של הוועדה המקומית לצורך הבלטה של מבנה ב- 1.4 מ' לקו בנין קדמי ואחורי.
תכנית רג/340 קבעה כי קו הבנין הצדדי למגרש ביעוד מגורים ב' ברוחב של 20 מ' הינו 4 מ', תכנית רג/מק/340/ג/11 לא שינתה את קו הבנין הנ"ל.
הובאו בחשבון תכסית הבניה המותרת ונפח הבניה המירבי האפשרי ב- 3 קומות מעל קומת הקרקע (ללא קומת קרקע וללא קומת גג) לפי כל אחת מהתכניות החלות על החלקה הנדונה.

תכנית רג/340 - אינה משביחה לאור שטחו הבנוי של המבנה.

תכנית רג/340/ג' - הובא בחשבון כי תוספת זכויות הבניה בתכנית ניתנות לניצול בתחום קווי הבנין.

תכנית רג/מק/340/ג/11 - איפשרה תוספת זכויות של 16% משטח החלקה. לאור קווי הבנין המותרים בחלקה ובמגבלת מס' הקומות רק חלק מתוספת הזכויות בתכנית אפשרית לבניה בכפוף לאישור מיוחד של הוועדה המקומית להבלטת 1.4 מ' של המבנה לקו בנין קדמי ואחורי. הובאה בחשבון הפחתה של 50% בגין אי הוודאות לקבלת אישור מיוחד של הוועדה מקומית.

תכנית רג/מק/340/ג/33 - ביטלה את הצורך בקבלת אישור מיוחד של הוועדה המקומית לצורך הבלטת 1.4 מ' של המבנה לקו בנין קדמי ואחורי, לפיכך ההשבחה בגין אישורה של התכנית נובע מביטול אי הוודאות הכרוך בקבלת אישור מיוחד של הוועדה המקומית.

תוכנית רג/מק/340/ג/19 - איפשרה תוספת 36 מ"ר עיקרי, ע"ח שטח חדר המדרגות. בהתחשב בקווי בנין המותרים ומס' הקומות לא ניתן לנצל את תוספת הזכויות על פי התכנית.

תכנית רג/340/ג/15 - איפשרה בנית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. נלקח בחשבון כי בהתחשב בקווי בנין המותרים ומס' הקומות לא ניתן לנצל את תוספת הזכויות על פי התכנית.

תוספת זכויות הבניה בתכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/33 הינה בתום החיים הכלכליים של הבנין, לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה עד לאפשרות להריסת הבנין בשנת 2014, לפי שיעור היוון 6%.

לאור העובדה כי זכויות הבניה שהוסיפו תכניות רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15, לא ניתן היה לנצל במסגרת קווי הבנין ומס' הקומות המותרים, לפיכך בהערכת ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת הקומות חושבה ההשבחה על פי 100% משווין של זכויות בניה אלו. ההשבחה בגין יתרת זכויות הבניה בקומות, שנוספו בהקלה, חושבה כשיפור תכנוני.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הובא בחשבון כי השיפור התכנוני כולל זמינות של חלק מזכויות הבניה שלא ניתן היה לנצל במסגרת קווי הבנין שאושרו במסגרת פרויקט תמ"א/38 ומס' הקומות המותר. סה"כ נפח הבניה האפשרי בתחום קווי הבנין הינו כ- 1,964 מ"ר (ללא קומת הקרקע), בפועל מבוקשת בניה של כ- 2,305 מ"ר + מרפסות בשטח כ- 237.84 מ"ר. לפיכך השיפור התכנוני נובע מיצירת זמינות לניצול כ- 341 מ"ר + 237 מ"ר מרפסות. הובא בחשבון השבחה בגין הזמינות לפי 20% משווי הזכויות המבטאת דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% והפחתה בגין היטל השבחה צפוי.

הובא בחשבון כי בנוסף השיפור התכנוני נובע מניוד זכויות בניה תבעיות שאמורות היו להיבנות בקומות 1-4 כך שהקומה הממוצעת במצב קודם הינה קומה 2.5 לקומות 6-7 שנוספו בהקלה קרי לקומה ממוצעת 6.5. כלומר כי יש תוספת ממוצעת של 4 קומות. נלקחה בחשבון תוספת שווי של 1.5% לקומה ובסה"כ תוספת שווי של 6% לשטחים העיקריים המבוקשים בקומות 6-7. כמו כן נלקחה בחשבון תוספת שווי של 6% בשווי הדירות בקומת הגג עקב שינוי גובה הדירות מקומה 6 לקומה 8.

הובא בחשבון כי ניוד יח"ד מהקומות התחתונות לקומות שנוספו בהקלה איפשר צימצום הצפיפות בקומות הנמוכות. מספר יח"ד שנויידו לקומות 6-7 הינו 6 יח"ד. נלקח בחשבון כי במצב קודם ערב אישור ההקלה ניצול 6 יח"ד הנ"ל בקומות 1-6 היה מחייב תוספת יח"ד אחת בכל קומה. המשמעות היתה כי בכל קומה טיפוסית 1-5 היו נבנות 4 יח"ד במקום 3 יח"ד המבוקשות ובקומת הגג היו נבנות 3 יח"ד במקום 2 יח"ד. בנוסף הקטנת שטח גרעין הבנין בקומות המרתף כתוצאה מצמצום מס' יח"ד בכל קומה איפשרה ניצול מיטבי למקומות חניה במרתף. ההשבחה בגין פיזור יח"ד במס' קומות גדול יותר גרם להשבחה של 2% משווי כל השטחים העיקריים, מהסיבות המפורטות.

נלקח בחשבון כי הבקשה להיתר אינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה שאושרו על ידי הוועדה המקומית לפרויקט תמ"א/38. לפיכך נלקחו בחשבון כי רק חלק מזכויות הבניה שנוספו בתכניות רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15 מנוצלים בבקשה להיתר הבניה. תוספת הזכויות ע"פ תכניות אלה התאפשרה אך ורק כתוצאה מאישור ההקלה לתוספת קומות.

נלקח בחשבון כי הבקשה להיתר אינה מנצלת את תוספת זכויות הבניה בהתאם להקלה שאושרה לתוספת זכויות בסך של 5% משטח החלקה.

הובאה בחשבון החלטת וועדה ערר מס' רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, הקובעת כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות מרתף.
בהתאם להחלטת וועדת ערר הוראת סע' 19ב(10) לתוספת השלישית המקנה פטור מתשלום היטל השבחה בגין אישור תוכנית תמ"א/38 אינה חלה על הקלה לתוספת קומות המרתף.

נלקח בחשבון כי ההקלה להוספת קומת מרתף חניה 2- איפשרה תוספת של 13 מקומות חניה רגילים.
הובא בחשבון שווי מבונה קרקע למקום חניה רגיל הינו 25,000 ₪. ההערכה הינה על הצד הזהיר,

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כיוון שלמקומות החניה שנוספו ראוי ונכון לתת שווי גבוה יותר, כיוון שהם מאפשרים עמידה בתקן חניה ושיווק של דירות עם חניה.

הובאו בחשבון מחירי המקרקעין דומים במועדים הקובעים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה.

<u>חישוב שטחים</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח מגורים בהיתר כולל מרפסות שנסגרו: 489.08 מ"ר

שטח מרפסות בהיתר: 92.57 מ"ר אקו' = 0.5 * 185.14 מ"ר

סה"כ שטח מצב קודם: 581.65 מ"ר

<u>שטחים שהוספו ע"פ תוכנית תמ"א/38 ושינוייה, ותוכנית מפורטת רג/340/ג/30</u>

שטח קומה מורחבת לחישוב תוספת הזכויות: 264.95 מ"ר (כולל הרחבת דירות)

תוספת 2 קומות: 529.9 מ"ר

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע: 271.80 מ"ר

תוספת שטח עיקרי בקומת הגג: 117.47 מ"ר

הרחבת דירות קיימות: 117 מ"ר = 9 יח"ד * 13 מ"ר

סה"כ תוספת זכויות תמ"א/38 ו-רג/340/ג/30: 1,036.17 מ"ר

<u>שטחים החייבים בהיטל</u>

סך השטח עיקרי המבוקש במצב חדש: 1,778.39 מ"ר

בניכוי מצב קודם: (581.65 מ"ר)

ובניכוי תוספות ע"פ תמ"א/38 ו-רג/340/ג/30: (1,036.17 מ"ר)

סה"כ שטח החייב בהיטל (לא כולל תוספת שטח עיקרי ע"ח ח.מדרגות) - **160.57 מ"ר**

<u>תוספות זכויות ע"פ תוכניות שאושרו עד לתמ"א/38 ותכנית רג/340/ג/30:</u>

1. תכנית רג/340: 521.13 מ"ר אקוו' = (0.5 * 24% + 75%) * 599 מ"ר

   זכויות לדירת מדרון: 59.9 מ"ר= 40% * 25% * 599 מ"ר

   סה"כ זכויות ע"פ רג/340: 581.03 מ"ר

   אין תוספת זכויות ע"פ רג/340

2. תכנית רג/340/ג 628.95 מ"ר אקוו' = 105% * 599 מ"ר

   זכויות לדירת מדרון 83.86 מ"ר= 40% * 35% * 599 מ"ר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

סה"כ תוספת זכויות ע"פ רג/340 712.813 מ"ר

תוספת זכויות בניה ב - רג/340/ג 581.65 מ"ר – 712.81 מ"ר = **131.16 מ"ר**

אין מגבלה לניצול זכויות הבניה בתחום קווי הבנין ומס' הקומות.

3. תכנית רג/340/ג/1: שטחים שהוספו בגג פטורים מהיטל

4. תכנית רג/מק/340/ג/11: 694.84 מ"ר = 116% * 599 מ"ר

זכויות שאינן ניתנות לניצול 28.06 מ"ר

זכויות לדירת מדרון 57.98 מ"ר= 40% * 24.2% * 599 מ"ר

סה"כ זכויות ע"פ רג/מק/340/ג/11 724.76 מ"ר

סה"כ התוספת זכויות רג/מק/340/ג/11 712.81 מ"ר - 724.76 מ"ר = **11.95 מ"ר**

קיימת מגבלה לניצול של 37.83 מ"ר מזכויות הבניה שנוספו בתכנית היות והן כפופות לאישור מיוחד להבלטה של 1.4 מ' בקו בנין קדמי ואחורי של הועדה המקומית, יתרת זכויות הבניה בסך של 28.06 מ"ר אינן ניתנות לניצול במגבלת קווי הבנין ומס' הקומות ללא אישור הקלה.

5. יתרת זכויות שנוספו בהתאם לתכניות אך רק ההקלה לתוספת קומות איפשרה את ניצולן
17.46 מ"ר = 11.95 מ"ר - 131.16 מ"ר - 160.57 מ"ר

<u>חישוב היטל השבחה</u>

1. היטל השבחה לתוספת שטח של 131.16 מ"ר ע"פ תוכנית רג/340/ג:

9.51 ₪ = 2 / (דחיה) 0.13 * 0.005578 (שער $) * 200 $ * 131.16 מ"ר

2. היטל השבחה לתוספת שטח של 11.95 מ"ר בכפוף לאישור מיוחד להקטנת קווי בנין של הועדה המקומית ע"פ תוכנית רג/מק/340/ג/11:

5,950 ₪ = 2 / (דחיה) 0.44 * 4.115 (שער $) * 1,100 $ * 11.95 מ"ר * 0.5 מקדם

3. היטל השבחה לביטול אי הודאות לתוספת של 11.95 מ"ר ע"פ רג/מק/340/ג/33:

13,220 ₪ = 2 / (דחיה) 0.75 * 5,900 ₪ * 11.95 מ"ר * 0.5 מקדם

השבחה בגין אישור ההקלות למועד 07.05.2019

<u>הקלה לתוספת 2 קומות:</u>

תוספת שטח עיקרי בהתאם לתכניות שניצולו התאפשר בעת אישור ההקלה **17.46 מ"ר**

השבחה בגין תוספת 2 קומות לדירות הגג 6% * 166.43 מ"ר = **10 מ"ר אקו'**

שטח עיקרי מבוקש בקומות 7-6 = 460.56 מ"ר

השבחה לניוד זכויות תב"עיות מקומות 4-1 לקומות 7-6: 6% * 460.56 מ"ר = **27.6 מ"ר אקו'**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שטח המתאפשר מאישור ההקלה לתוספת קומות 341 מ"ר + 237 מ"ר * 0.4 = 435.8 מ"ר אקו'

סה"כ שטח לחישוב השבחה בגין זמינות 17.46 מ"ר - 435.8 מ"ר = 418.34 מ"ר

השבחה בגין זמינות זכויות הבניה 20% * 418.34 מ"ר = **83.7 מ"ר אקו'**

סה"כ שטח לחישוב השבחה בגין פיזור יח"ד 17.46 מ"ר - 1,778.39 מ"ר = 1,760.93 מ"ר

השבחה עקב פיזור יח"ד במס' קומות גדול יותר 2% * 1,760.93 מ"ר = **35 מ"ר אקו'**

סה"כ שיפור תכנוני:	173.76 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 11,000
השבחה:	₪ 1,911,360 = 173.76 מ"ר * ₪ 11,000

<u>הקלה תוספת קומות מרתף 2-:</u>

מס' מקומות חניה רגילים במרתף 2-:	13
שווי מבונה קרקע למקום חניה רגיל:	₪ 25,000
השבחה:	₪ 325,000 = ₪ 25,000 * 13
סה"כ השבחה בגין הקלות:	₪ **2,236,360**
סה"כ היטל ההשבחה בגין אישור הקלות:	₪ **1,118,180**

13.2. **<u>השבחה בשומת המבקשת:</u>**

ההשבחה הינה עקב בקשה להיתר בניה מס' 2016535 המהווה בקשה להריסת בנין מגורים ובנייתו מחדש ע"פ תמ"א/38, ותכנית רג/340/ג/30 הכוללת הקלות.

פטור מסל זכויות עד 2.5 קומות טיפוסיות - הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים או תכנית מפורטת שהוכנה על פי שמקורה בתוספת שטחי בנייה בשיעור של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטורה מהיטל השבחה. על החלק שמעבר ל-2.5 קומות יחול היטל השבחה ששיעורו 25% מן ההשבחה.

פטור לתכניות גגות - הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה הנכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים, פטור מהיטל השבחה.

<u>תכנית רג/340/ג</u>

אין מחלוקת להשבחה בסך של 19 ₪, ואחוזי החיוב בגין התכנית כפי שנקבע בשומת המשיבה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תכנית רג/340/ג/11</u>

אין מחלוקת להשבחה בסך של 11,900 ₪ ואחוזי החיוב בגין התכנית כפי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>תכנית רג/340/ג/33</u>

אין מחלוקת להשבחה בסך של 26,440 ₪, ואחוזי החיוב בגין התכנית כפי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הקלות למועד 07/05/2019:</u>

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ בשומת המשיבה.

<u>תוספת קומת מרתף 2-:</u>

במקרה הנדון מתוך 23 יח"ד שאושרו, 7.98 מיוחסות לתב"ע מקומיות, ויתר יח"ד הינם מכוח תמ"א/38 ותכנית רג/340/30/ג המהווה תכנית מכוח ס. 23 לתמ"א/38.

בקומת המרתף -1 ניתן להסדיר את כל צרכי יחידות התב"ע (7.98) ולחלק מדירות תמ"א/38, כלומר כי החניות בקומה 2- הינם ליחידות תמ"א/38.

לטענת המבקשת כל עוד תמ"א/38 היא זו שמחייבת פתרון חניה ליחידות הדיור מכוחה, ואף מהווה תנאי להיתר בנייה, יש לייחס לאלו פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א/38, לפיכך מרכיב החניה פטור שכן מדובר בחלק בלתי נפרד מהדירה מכוח תמ"א/38.

מסקנה: לא חלה השבחה.

לחילופין בהתייחס להחלטת ועדת ערר 8059/0218 אשר קבעה פרשנות מצומצמת לעניין הפטור מהיטל השבחה, נבחנה ההשבחה ביחס לעלותה מול שווי החניות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בקומת מרתף 2- שטח של 581.89 מ"ר עבור 13 מקומות חניה לטובת דירות התמ"א.

שווי חניות בקומה 2-: 125,000 ₪ * 13 חניות = 1,625,000 ₪

עלות הקמת החניות: 3,300 ₪/מ"ר * 581.89 מ"ר = 1,920,237 ₪

העלות הקמת החניות גבוהה משווי החניות, לפיכך לא חלה השבחה בגין ההקלה לקומת מרתף 2- מבחינה כלכלית.

<u>הקלה לתוספת 2 קומות:</u>

<u>זמינות:</u>

בהתחשב בקווי הבנין המותרים מכוח תכניות בנין עיר והוראות תמ"א/38 אשר בו לידי ביטוי בתכנית רג/מק/30/340 המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א ניתן היה להקים את כל

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השטחים המבוקשים בבקשה להיתר, לפיכך לא חלה השבחה מהקלה למרכיב זמינות למועד אישור ההקלה לתוספת 2 קומות.

להלן התייחסות לקווי הבנין לחישוב תכסית בניה מרבית מותרת:

קו בנין קדמי – הובא בחשבון לצורך חישוב תכסית כי בתכנית רג/מק/340/ג/33 (משנת 2009) נקבע כי תותר הבלטת הבנין במרווח קדמי עד 1.4 מ' – כלומר קו בנין 3.6 מ' (למעט שטחי שירות). עוד יש לציין כי עפ"י הוראות תמ"א/38 תיקון 2, נקבע כי לצורך הרחבת קומות קיימות במידה וקווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר בקו הבנין הקדמי עד 2 מ'.

קו בנין אחורי – הובא בחשבון לצורך חישוב תכסית מרבית קו בנין 3 מ', למעט שטחי שירות כגון מבנה מעלית, ממ"ד, מרפסות וכל הקבוע בתכנית רג/30. וזאת לפי תכנית רג/340/ג/30 (מחודש יולי 2007) אשר נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 שקבעה כי במקרים בהם קווי הבנין של התכניות המאושרות במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבנייה האחורי עד 3 מ'. כמו כן נקבע כי על אף האמור תותר חריגה מקו בנין אחורי לצורך הקמת מרפסת והקמת ממ"ד, חדר מדרגות, מעלית אף בבנייה עד קו 0. בתכנית תמ"א/38 תיקון 2 (מחודש מרץ 2010) נקבע כי לצורך הרחבת קומות קיימות בבנין, במידה וקווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר בקו הבנין האחורי עד 3 מ'.

קו בנין צדדי – הובא בחשבון לצורך חישוב תכסית מרבית קו בנין 2 מ', למעט שטחי שירות כגון מבנה מעלית, ממ"ד, מרפסות וכל הקבוע בתכנית רג/30. בתכנית תמ"א 38 תיקון 2 (מחודש מרץ 2010) נקבע כי לצורך הרחבת קומות קיימות בבנין, במידה וקווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר בקו הבנין האחורי עד 2 מ'. עוד נקבע כי ניתן לאשר קו בנין 0 לצד, במידה ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תכסית בניה ברוטו במגבלות קווי הבנין לעיל 374 מ"ר.

הוצג תחשיב ממנו עולה כי היקף הזכויות המבוקש בתכנית הבקשה 1,778 מ"ר ניתן היה באופן עקרוני לנצל גם ללא ההקלה לתוספת 2 קומות וזאת בהתעלם מגמישות נוספת אשר מאפשרת תכנית רג/30 ביחס למרפסות, חדרי מדרגות, מעליות, ממ"דים ועוד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חישוב נפח הבנייה המירבי:

נפחי בנייה								צפיפות		
מספר קומה (ללא הקלה)			שטח ברוטו	ניכוי ש"ש קומתי	שטח פלדלת	ניכוי ממ"ד	שטח עיקרי	מספר קומה (ללא הקלה)	מס' יח"ד בקומה ללא הקלה	מס' יח"ד בקומה (בהתאם לבקשה להיתר)
קרקע	קרקע		374 מ"ר	100 מ"ר	274 מ"ר	36 מ"ר	238 מ"ר	קרקע	3	0
1	1		374 מ"ר	50 מ"ר	324 מ"ר	36 מ"ר	288 מ"ר	1	3	3
2	2		374 מ"ר	50 מ"ר	324 מ"ר	48 מ"ר	276 מ"ר	2	4	3
3	3		374 מ"ר	50 מ"ר	324 מ"ר	36 מ"ר	288 מ"ר	3	3	3
4	4		374 מ"ר	50 מ"ר	324 מ"ר	48 מ"ר	276 מ"ר	4	4	3
5	5		374 מ"ר	50 מ"ר	324 מ"ר	48 מ"ר	276 מ"ר	5	4	3
	6		0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	7 - נוכה		3
	7		0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	8 - נוכה		3
6 חלקית	8 חלקית	50%	187 מ"ר	30 מ"ר	157 מ"ר	24 מ"ר	133 מ"ר	6 חלקית	2	2
סה"כ שטח לניצול			2,434 מ"ר	380 מ"ר	2,054 מ"ר	276 מ"ר	1,778 מ"ר		23	23

במקרה הנדון נוסח ההקלה מטעה לאור כך כי ההקלה התבקשה <u>עבור הזכויות התב"עיות</u> בעיקר מטעמים תכנוניים כגון השוואת גבהים למבנים צמודים וכדי לאפשר פיזור דירות אחר, מפנה לחלקים מהחלטות הוועדה.

לאור כל האמור, ניתן היה לנצל את זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין המותרים.

<u>שיפור תכנוני לתוספת גובה:</u>

אין מחלוקת לתוספת 1.5% לתוספת גובה במרכיב הקרקע.

השטח האק' הנוסף הינו 34.7 מ"ר (בשומת הוועדה 37.6 מ"ר).

במקרה הנדון הובאה בחשבון השבחה כפי שנקבעה בשומת המשיבה:

37.6 מ"ר * 11,000 ₪ = 413,600 ₪

<u>פיזור יח"ד:</u>

צפיפות קומתית של 4 יח"ד בקומה מול 3 יח"ד בקומה אינה משמעותית ואינה מפחיתה משווי הדירות. ייתכן וקיימת השפעה בגין צפיפות במקרים אחרים לדוגמא ממעבר מ- 5 יח"ד בקומה ל 2 יח"ד.

כמו כן נטען כי לא מדובר בפיזור שונה בכל הקומות, ניתן לשמור על צפיפות 2 יח"ד בקומת הגג גם במצב הקודם ולפיכך אין לייחס השבחה לכל שטחי הבקשה להיתר, לדוגמא:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

צפיפות		
קומה	מס' יח"ד בקומה	מס' יח"ד בקומה (בהתאם לבקשה להיתר)
קרקע	3	0
1	3	3
2	4	3
3	3	3
4	4	3
5	4	3
7 - נוכה		3
8 - נוכה		3
6 חלקית	2	2
	23	23

לפיכך, אין השבחה בגין פיזור שונה של הדירות.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

<u>הקלה לקומת מרתף 2-:</u>

שווי מקום חניה 162,000 ₪ בהתאמה לנתוני שווי בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור לנכס ברחוב חביבה ריייך 14 גו"ח 6207/30, נתוני מכר חניות במגדל ספיר, שומת מקרקעין מקיפה עבור חברת אמות במגדל ספיר. לאחר הפחתה ליזמות 10% ועלות בניה בסך 115,000 ₪, מתקבל שווי קרקע למקוסחניה 47,000 ₪, בשומה הובא בזהירות שווי קרקע 25,000 ₪ בזהירות.

בהתייחס לחישוב עלות עודפת לחניות במרתף 2- בשומת המבקשת, יש לחשב את ההשבחה בגין אישור ההקלה בהתאם לגובה החיסכון אלמלא אושרה ההקלה לתוספת קומות המרתף.

בשומה מכרעת מיום לנכס ברחוב שאר ישוב 2 גו"ח 6181/341 קבע השמאי המכריע יצחק ברמן כי למרות שיש עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית, קיימת השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף 2- המאפשרת הקמת 28 מקומות בסך של 1,547,980 ₪, השבחה המשקפת סך של 55,285 ₪ לכל מקום חניה שנוספה בקומה שאושרה בהקלה. וזאת בהתבסס על החיסכון בעלות פתרונות חניה במרתף אחד במצב הקודם. וועדת ערר רג/85327/17 (אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג) קבעה ועדת הערר כי אין כל פגם בדרך החישוב שערך השמאי המכריע ואימצה את קביעתו.

לפיכך ובהסתמך על הפסיקה גישת השומה הנכונה הינה גישת לפני ואחרי, בדרך זו קיימת השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות מרתף חניה מאחר וככל שקיימת עלות עודפת למקום חניה אזי בהכרח עלות פתרון החניה במצב חדש נמוכה מעלות פתרון החניה הנדרש במצב קודם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תחשיב השבחה:

ערכי השווי והעלויות במצב הקודם נקבעו בהתאם לשומה האחרת תוך עריכת התאמות לעלויות והשוויים עקב הצורך במצב קודם לבנות 24 מקומות חניה בקומת מרתף ב- 12 מכפילים, ההתאמות הינן בהתאם לשומת השמאי המכריע יצחק ברמן בשומה לנכס בגו"ח 6181/341.

ההתאמות כוללות תוספת עלות בניה של 1,000 ₪ למ"ר לצורך בנית הבורות עבור מכפילי החניה, וקביעת שווי מקום חניה במכפיל לפי 60% משווי מקום חניה רגיל.

<u>מצב קודם</u>

עלות בנית מרתף:	2,580,000 ₪ = 600 מ"ר * (3,300 ₪ + 1,000 ₪)
עלות מכפילים:	600,000 ₪ = 12 * 50,000 ₪
שווי מקומות חניה:	1,800,000 ₪ = 24 * 0.6 * 125,000 ₪
עלות עודפת במצב קודם:	1,380,000 ₪

<u>מצב חדש</u>

עלות בניה	3,821,400 ₪ = 1,158 מ"ר * 3,300 ₪
שווי מקומות חניה	3,000,000 ₪ = 125,000 ₪ * 24
עלות עודפת במצב חדש	821,400 ₪
השבחה (חיסכון בעלויות)	**558,600** ₪ = 821,400 ₪ - 1,380,000 ₪

<u>הקלה לתוספת קומות:</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון כי למעט 28.06 מ"ר + 37.83 מ"ר שהקנו תוכניות רג/מק/340/ג/11 + רג/מק/340/ג/33 לא ניתן לנצל את יתרת הזכויות שהוקנו בתוכניות רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19 ו- רג/340/ג/15 במועד אישור התוכניות אלא בכפוף לאישור הקלות. לפיכך ההשבחה שנקבעה בשומה לתוכנית רג/מק/340/ג/11 היתה לתוספת חלקית של זכויות הבניה, ובגין אישור תוכניות רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15 שנמצא כי לא ניתן להוסיף זכויות בניה בגינן במסגרת קווי הבנין ומס' הקומות, נקבע כי לא קיימת השבחה.

בהתאם לכך בשומת הוועדה זכויות הבניה בגינן "שולם" היטל השבחה הינו כדלקמן:

מצב קודם	581.65 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג	131.16 מ"ר
תוספת זכויות בתוכניות רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/33	11.95 מ"ר
סה"כ זכויות בניה בגינן "שולם" היטל (כולל מצב קודם)	724.76 מ"ר

סה"כ זכויות בניה בסך של 724.76 מ"ר <u>כוללות 36 מ"ר</u> חדרי מדרגות, שבהתאם לתכנית רג/340/ג כלולים בזכויות הבניה.

הבקשה להיתר בניה כוללת 1,778.39 מ"ר עיקרי + חדרי מדרגות + 237.87 מ"ר מרפסות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

במסגרת החלטת הוועדה המקומית ופירוט זכויות הבניה בשומה, סה"כ זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 הפטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית הינו 1,036.17 מ"ר.

מכאן, שמתוך 1,778.39 מ"ר עיקרי (לא כולל חדרי מדרגות) חוייבו הבעלים רק בשטח של 1,724.93 מ"ר (36 - 724.76 + 1,036.17). מכאן עולה שההקלה לתוספת הקומות איפשרה ניצול זכויות בניה בסך של 53.46 מ"ר מכח התוכנית המאושרות שלא ניתן היה לנצל במועד הקובע עקב מגבלות קווי בנין ומס' קומות, ולאחר אישור ההקלות זכויות אלה מבוקשות, לפיכך בהתאם להחלטת ועדת הערר יש לחייב זכויות אלה לפי שוויוון המלא.

בשומת הוועדה הוערך ההיטל בטעות לפי 17.46 מ"ר בלבד, וזאת מאחר ולא הובא בחשבון בטעות כי הבקשה להיתר כוללת גם ניצול של האפשרות להוסיף מכח תוכנית רג/מק/340/ג/19 36 מ"ר חדרי מדרגות ובכך "לשחרר" 36 מ"ר מזכויות הבניה לצורך ניצול הזכויות כשטח עיקרי. לפיכך יש להביא בחשבון בשומה המכרעת תוספת השטח הנכונה שהתאפשר במועד אישור ההקלה ולא השטח שנקבע בטעות בשומת הועדה.

מפנה להחלטת וועדה ערר רג/8524/0419 (אוחנה גרופ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג), לדרך בחינת האפשרות לניצול הזכויות.

מפנה להחלטת ועדת ערר בערר רג/8016/0118 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג נ' חב' שמי אשקלוני) בענין שומה מכרעת שערך השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס ברחוב בועז 4 בר"ג, שם נקבע כי השמאי המכריע יתקן את השומה המכרעת שערך וזאת לאור קביעתו כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה שהקנתה תכנית רג/340/ג/15 כך שבגין כל שטח המחסנים שלא ניתן לנצל במועד הקובע החיוב בהיטל ההשבחה יערך למועד אישור ההקלות לפי מלוא השווי ולא למועד אישורה של תכנית רג/340/ג/15.

זמינות:

זכויות הבניה של תמ"א/38 הינן זכויות מותנות והן "באות לעולם" רק עם החלטת הוועדה המקומית, לפיכך יש להעריך את השווי במצב קודם בהתבסס על קווי הבנין שאושרו מכח תמ"א/38 ו- רג/340/ג/30 במקרה הנדון ולא בהתאם לקווי הבנין האפשריים בהתאם לתמ"א/38 אך לא אושרו במקרה הנדון.

יתרה מזאת, גם בתחשיב שערך שמאי המבקשת נמצא על ידו כי לא ניתן לנצל את האפשרות להוסיף מרפסות בשטח של כ- 237 מ"ר במסגרת קווי הבנין. בנוסף, ההנחה של שמאי המבקשת כי בקומת הקרקע ניתן לנצל בניה בכתסית מלאה של 374 מ"ר במסגרת קווי הבנין המורחבים לצורך בנית 3 יח"ד הינה טעות. לכל היותר הוועדה המקומית נוהגת לאשר יח"ד אחת עורפית בקומת הקרקע כפי שנקבע בהחלטת הוועדה במקרה הנדון.

במקרה שתתקבל טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב קודם קווי בנין ע"פ תמ"א/38, יש להביא בחשבון את השפעת קווי הבנין והמרווחים המצומצמים בין הבנינים על שווי הדירות, וזאת לאור הפגיעה בפרטיות, איוורור ופגיעה בכניסת אור ואויר לדירות.

הבקשה להיתר כוללת בקומת הקרקע בניה של כ- 330 מ״ר שטחי שירות שמותכם כ- 120 מ״ר מבואות וחדרי מדרגות, והיתר שטחי שירות אחרים. שטחי שירות אלה נחוצים לתפעול תקין של המבנה, ולפיכך לא ניתן להתעלם מהם ולקבוע בפרוגרמה שהוכנה כי הם אינם נחוצים. בנוסף בניה בהיקף מלא מונעת שימוש ברמפה לכניסה למרתף החניה. יתרה מזאת, אם ניתן היה לבנות שטחי מגורים בקומת הקרקע, חזקה על היזם כי היה בונה אותם וזאת לאור העובדה כי בנכס יתרת זכויות בניה שניתן לנצל למגורים. העובדה שלא עשו זאת מוכיחה כי הדבר בלתי אפשרי.

האפשרות לבנות מרפסות כתוצאה מאישור ההקלה אינה פטורה מהיטל השבחה וזאת על אף העובדה כי המרפסות נבנות מכח תקנות חוק התכנון והבניה וזאת לאור העובדה כי ללא אישור ההקלה לתוספת הקומות גם שמאי הבעלים מסכים כי לא ניתן לבנות מרפסות.

מפנה להחלטת ועדת הערר ת״א/8512/0219 (פרדקין אברהם ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א). במסגרת החלטת ועדת הערר נידונה השאלה האם קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית שביטלה תכנית עיצוב שמנעה בניית מרפסות ובכך השביחה ואיפשרה בניית מרפסות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ועדת הערר החליטה שעל אף שמקור הזכויות לבניית המרפסות הינו תקנות חוק התכנון והבניה, קיימת חבות בהיטל השבחה בגין אישור התכנית שביטללה את תכנית העיצוב שמנעה תוספת מרפסות לפי תקנות החוק. המקרה הנדון זהה לחלוטין במצב קודם ללא אישור ההקלות לתוספת הקומות לא ניתן לבנות מרפסות בהתאם לתקנות.

<u>פיזור יח״ד בבנין:</u>

בבניית 3 יח״ד במקום 4 יח״ד בקומה, לדירה אחת בקומה יש 3 כיווי אוויר לעומת 2 כיווני אוויר במצב בו בונים 4 דירות בקומה. תוספת כיוון האוויר מוסיף לשווי הדירה כ- 3% ולמרכיב הקרקע כ- 6%, הובא בחשבון בממוצע 2% לכל הקומה.
בקומת הקרקע ניתן היה לבנות יח״ד אחת ובמקרה כזה בכל אחת מהקומות העליונות 4 דירות בניגוד לטענת שמאי המבקשת כי בחלק מהקומות יש 3 דירות.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתחשיב חלופי להקלה בקומת מרתף 2-:</u>

בתחשיב החילופי של שמאי המשיבה הובא בחשבון במצב קודם הפחתה לשווי מקום חניה במכפיל חניה של 60%, בעוד השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם הפחתה 73%.

יש להביא בחשבון את השוני בין שני מצבי התכנון בעלויות הבנייה למ״ר מרתף. במצב חדש העלות למ״ר חפירת קומת מרתף (2 קומות תת״ק) גדולה מעלות למ״ר בחפירת מרתף אחד, לדוגמא בחפירת קומת מרתף אחת אין צורך בקלונסאות ועוגנים, אין צורך בפתרונות איוורור....

עלות הקמת קומת מרתף אחת הינה 2,200 ₪ למ״ר + 500 ₪ למ״ר בגין חפירת בורות = 2,700 ₪ סה״כ, בעוד עלות למ״ר בחפירת קומות מרתף כפולה (2 קומות) הינה כ-3,300 ₪ למ״ר, מפנה להכרעתת החתום מטה.

מצב קודם:

שווי 23 מקומות חניה במכפילים: 2,098,750 ₪ = 0.73 * 125,000 ₪ *23 חניות

עלות בניית מרתף: 2,170,000 ₪ = 600 מ״ר * 2,700 ₪ + 50,000 ₪ * 11 מכפילים

סה״כ עלות עודפת במצב קודם 71,250 ₪

מצב חדש:

שווי 23 מקומות חניה במכפילים: 2,875,000 ₪ = 125,000 ₪ *23 חניות

עלות בניית 2 קומות מרתף: 3,821,400 ₪ = 3,300 ₪ * 1,158 מ״ר

סה״כ עלות עודפת במצב חדש 946,400 ₪

לפיכך, במקרה הנדון קיימת עלות עודפת של 875,150 ₪.

14. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

מהות ההשבחה:

ההשבחה במקרקעין נבחנה עקב בקשה להיתר בניה מספר 2016535 מכוח תמ״א/38, עבור הריסת בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, ובו 9 יח״ד בהיתר (ללא חנייה) והקמת בנין חדש ובו עד 23 יח״ד בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (סה״כ 9 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה הכוללים חניות עפ״י תקן חניה 1:1 עפ״י מס׳ הדירות. הבקשה כוללת בין היתר הקלות לתוספת 2 קומות, ותוספת קומת מרתף חניה 2-.

בתכנית הבקשה להיתר התבקש שטח עיקרי של **1,778.39 מ״ר**, כמפורט בפרק רישוי.

מקור השטחים העיקרים המותרים עפ״י פרוטוקול הוועדה ותכנית ההגשה, מכוח תכניות בנין עיר תקפות ותמ״א 38, כדלקמן:

זכוית בניה 116% משטח המגרש:	694.84 מ״ר = 116% X 599 מ״ר
מחסן 6 מ״ר ליח״ד:	138 מ״ר = 6 מ״ר X 23 יח״ד
תוספת 13 מ״ר לדירה להריסה:	117 מ״ר = 13 מ״ר X 9 דירות
שטח קומה מורחבת ללא ממ״ד:	264.95 מ״ר = 3 יח״ד X 13 + 225.95 מ״ר[3]

[3] כולל שטח מרפסות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תוספת 2 קומות מורחבות:	529.9 מ״ר = 2 קומות X 264.95 מ״ר
תוספת שטח חצי קומה:	117.47 מ״ר = 15 מ״ר קיזוז מדרגות – 264.95/2 מ״ר
תוספת בקומת קרקע בקיזוז הקיים:	271.8 מ״ר = 29.15 מ״ר קיים – 300.95 מ״ר
תוספת שטח 2 קומות בהקלה:	29.95 מ״ר = 5% X 599 מ״ר
תוספת שטח מגרש מדרוני:	95.17 מ״ר = 40% X 237.92 מ״ר
סה״כ:	**1,994.13 מ״ר**

מהות שומת ההשבחה במקרה הנדון הינה, תכניות בנין עיר מהם התאפשרו זכויות הבניה כמבוקש בבקשה להיתר (ראה חישוב לעיל) בהתחשב באפשרות למימוש עפ״י מאפייני המגרש, הקלות לתוספת 2 קומות למימוש זכויות בניה, ותוספת קומת מרתף לחניה 2-, הכל עפ״י תכנית הבקשה להיתר שאושרה.

ההשבחה תיבחן לשטחי הבניה המבוקשים (1,778 מ״ר) בתכנית הבקשה להיתר המהווה את המצב החדש, לכל תכנית משביחה ובהתחשב באפשרות למימוש הזכויות בבנין כפי שהתבקש.

בערר רג/8524/0419 אוחנה גרופ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר״ג, נקבעו עקרונות לדרך בחינת אפשרות ניצול הזכויות, מהם עולה כי יש לבחון ברמה העובדתית האם ניתן היה לנצל את הזכויות מכוחן של התכניות השונות במצב הקודם, כולן או חלקן, או שמא ניצולן התאפשר אך ורק כתוצאה מאישור הקלה. במידה וניצול הזכויות התאפשר אך ורק בשל הקלה לתוספת קומות, יש לשום את ההשבחה ב-100% למועד אישור ההקלה. ככל שניצול הזכויות התאפשר במועד אישור התכניות הרלבנטיות, כולם או חלקם, ואולם בהינתן פרויקט התמ״א לא היה מנוס מניודן של הזכויות לקומות בהקלה, יש לשום את ההשבחה במקדם שיפור תכנוני.

בבחינת ההשבחה מכוח תמ״א/38 בפרויקט הנדון, אביא בחשבון השבחה לזכויות בנייה מבוקשות מתכניות רלוונטיות, כפי שהתבקשו ואושרו בהחלטת הוועדה המקומית מיום 07.05.2019, עפ״י תכנית הבקשה, בפועל, כולל הקלות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב ההשבחה בהתאם למועד רכישת הדירות, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

כאמור לעיל שטח עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר 1,778.39 מ״ר מכוח תכניות בנין עיר ותמריצ תמ״א/38 ותכנית רג/340/ג/30.

להלן חישוב שטח עיקרי הפטור מהשבחה בזיקה לבנוי על חלקת מושא ההחלטה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח בנוי עפ"י היתר:

מצב קודם:

שטח מגורים בהיתר: 489.08 מ"ר (כולל מרפסת סגורה בהיתר)

שטח מרפסות בהיתר: 138.855 מ"ר אקו' = 0.75 X 185.14 מ"ר

סה"כ: 627.94 מ"ר אקו'

שטחים שנוספו עפ"ע תכנית תמ"א/38 ותכנית רג/340/ג/30:

שטח קומה מורחבת ללא ממ"ד: 264.95 מ"ר = 3 יח"ד X 13 + 225.95 מ"ר[4]

תוספת 2 קומות מורחבות: 529.9 מ"ר = 2 קומות X 264.95 מ"ר

תוספת בקומת קרקע בקיזוז הקיים: 271.8 מ"ר = 29.15 מ"ר קיים – 300.95 מ"ר

תוספת שטח חצי קומה: 117.47 מ"ר = 15 מ"ר קיזוז מדרגות – 264.95/2 מ"ר

תוספת 13 מ"ר לדירה להריסה: 117 מ"ר = 13 מ"ר X 9 דירות

סה"כ תוספת זכויות: 1,036.17 מ"ר

להלן חישוב שטח חייב בהשבחה בהתאם לשטח בניה עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר (1,778.39 מ"ר) מכוח תכניות בנין עיר במצב חדש.

שטח חייב בהשבחה:

שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר: 1,778.39 מ"ר

ניכוי מצב קודם: 627.94 מ"ר

ניכוי תוספות תמ"א/38: 1,036.17 מ"ר

סה"כ שטח לחיוב השבחה: **114.3 מ"ר**

דחיה ומושע:

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2014.

אני מקבל את הסכמתם הצדדים לדחייה לשנת 2014 מועד תום החיים הכלכליים של הבנוי, לתכניות בנין עיר המשביחות.

[4] כולל שטח מרפסות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תכנית רג/340, מועד קובע 11.01.1980:</u>

במקרה הנדון החלקה מבונה בבנין מגורים בנוי בהיתר בניה (ראה פרק רישוי).

במצב קודם, יובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים בהיתר בניה, שטח עיקרי ומרפסות. אציין כי בהתאם לתכנית ההיתר, שטח המדרגות בקומות כלול בשטח הבניה.

במצב חדש, תכנית רג/340, התירה תוספת מרפסות בשיעור של 8% לקומה וסה"כ 24% למרפסות ב- 3 קומות, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון מקדם 0.75 למרפסות מקורות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם: 627.94 מ"ר אקו' = 185.14 מ"ר מרפסות X 0.75 + 489.08 מ"ר

מצב חדש:

557.07 מ"ר אקו'= (24% X 0.75 מ.מרפסות + 75%) * 599 מ"ר

59.9 מ"ר = 40% * 25% X 599 מ"ר דירת מדרון

סה"כ: 616.97 מ"ר אקו'

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בשטח הבנוי (מצב קודם 627.94 מ"ר אקו') וזכויות הבניה במצב חדש (616.97 מ"ר אקו') התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>תכנית רג/340/ג, מועד קובע 29.08.1980:</u>

הצדדים אינם חלוקים לגובה ההשבחה לחלקה בשלמות מכוח התכנית 19 ₪.

התכנית מבטלת את זכויות הבניה למרפסות, ומגדילה את זכויות הבניה ל- 105% (3 קומות * 35%), כאשר בשטח זה נכלל שטח חדר מדרגות קומתי בשטח של 12 מ"ר עד 4 קומות, במקרה הנדון 3 קומות = 36 מ"ר (שטח המדרגות יהווה חלק משטח הבניה המותר).

במצב קודם, יובא בחשבון השטח הבנוי.

שטח אקו' מצב קודם: 627.94 מ"ר אקו' (הבנוי ראה לעיל)

זכויות בניה במצב חדש:

599 מ"ר * 105% = 628.95 מ"ר

599 מ"ר * 35% X 40% = 83.86 מ"ר דירת מדרון

סה"כ: 712.81 מ"ר

בהתחשב במאפייני מגרש מושא השומה השטח האפשרי לניצול במגבלות קווי בניה 240 מ"ר, לפיכך במקרה זה לא קיימת מגבלה לניצול זכויות הבניה במצב חדש במגבלת קווי הבנין והקומות המותרות.

מהחישוב לעיל, עולה כי במקרה הנדון, התכנית מוסיפה זכויות בניה בשטח של 84.87 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אני מקבל את הדחייה בשומת המשיבה לתום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2014.

אני מקבל את שווי מ״ר מבונה $200 המוסכם על הצדדים, בהתאם להכרעת השמאי המכריע אלי כהן לנכס ברחוב רות 13 גו״ח 6207/27.

<u>תחשיב השבחה:</u>

84.87 מ״ר X $ 200 X 0.005578 ₪/$ X 0.13 = **12.3** ₪

השבחה לחלק החייב 182/402 = 5.57 ₪

<u>תכנית רג/340/ג/1, 12.04.1985:</u>

בהתאם לשומת המשיבה, הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה קובעות כי השבחה בגין אישור תכניות לחדרים על הגג פטורה מהיטל השבחה בבקשות להיתר מכוח תמ״א/38.

<u>תכנית רג/340/ג/11, מועד קובע 19.02.2001:</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה בדרך של הכללת ההקלות הכמותיות לשיפור דיור 6%, מעלית 5%, ושתי קומות נוספות 5%.

קודם לאישור התכנית, היה צורך בהליך של הקלה לקבלת ההקלות הכמותיות. הליך של הקלה כרוך בפרסום, דיון בהתנגדויות והכרעת הוועדה המקומית באם לאשר את ההקלות המבוקשות. כך שאין כל וודאות כי אלו יאושרו בסופו של יום. כמו כן, בעת אישור הקלות בבקשה להיתר מחויבות אלו בהיטל השבחה.

כאמור, סה״כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר 1,778.4 מ״ר.

במצב קודם לתכנית רג/340/ג/11 זכויות הבניה מכוח תכניות בנין עיר וזכויות מכוח תמ״א/38 ותכנית רג/340/ג/30 כ-1,749 מ״ר (712.8 מ״ר + 1,036.17 מ״ר).

לפיכך תוספת השטח המבוקשת מכוח התכנית **29.4 מ״ר** (1,749 מ״ר – 1778.4 מ״ר).

שטח אפשרי לניצול במגבלות קווי בניה ללא אישור מיוחד 240 מ״ר, כלומר כי עד לשטח של 720 מ״ר לא נדרש אישור מיוחד.

שטח אפשרי לניצול במגבלות קווי בניה עם אישור מיוחד לחריגה של 1.4 לחזית ולעורף בתכנית רג/340/ג, 273.6 מ״ר, כלומר כי שטח מקסימלי לבניה עם אישור מיוחד 820.8 מ״ר בבנין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים.

במקרה הנדון בבניה של 3 קומות לפי זכויות בניה של 712.8 מ״ר בתוספת שטח עבור 8 ממ״דים מתקבל שטח פלדלת לבניה של 808.8 מ״ר. אציין כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לתוספת שטח מדרגות של 58.02 מ״ר.

לפיכך, שטח בניה עיקרי ניתן לבניה במגבלות קווי הבנין ללא שטח ממ״דים 712.8 מ״ר (808.8 מ״ר – 96 מ״ר ממ״דים).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לאור כל האמור לעיל, אביא בחשבון מקדם אי-וודאות 0.8 לתוספת זכויות הבניה העיקריות מכוח תכנית רג/מק/340/ג/11.

אני מקבל את הדחייה בשומת המשיבה לתום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2014.

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 1,100$ המוסכם על הצדדים, בהתאם להכרעת השמאי המכריע אלי כהן לנכס ברחוב רות 13 גו"ח 6207/27.

<u>תחשיב השבחה:</u>

29.4 מ"ר X 0.8 מקדם X 1,100$ X 4.115 ₪/$ X 0.44 = **46,844** ₪

<u>תכנית רג/340/ג/19, מועד קובע 12.12.2005:</u>

בהתחשב כי שטח הבניה העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר התאפשר מכוח התכניות במצב קודם, התכנית אינה משביחה.

<u>תכנית רג/340/ג/21, 27.01.2006:</u>

בהתאם לשומת המשיבה, הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה קובעות כי השבחה בגין אישור תכניות לחדרים על הגג פטורה מהיטל השבחה בבקשות להיתר מכוח תמ"א/38.

<u>תכנית רג/340/ג/15, מועד קובע 03.03.2006:</u>

בהתחשב כי שטח הבניה העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר התאפשר מכוח התכניות במצב קודם, התכנית אינה משביחה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/33, מועד קובע 31.03.2009:</u>

התכנית ביטלה את הצורך בקבלת אישור מיוחד של הוועדה המקומית לצורך הבלטת 1.4 מ' של המבנה לקו בנין קדמי ואחורי.

אני מקבל את הסכמת הצדדים להשבחה בגין ביטול אי הוודאות לקבלת אישור הוועדה לשטח של 29.4 מ"ר בתכנית רג/340/ג/11, במקדם 0.2.

אני מקבל את הדחייה בשומת המשיבה לתום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2014.

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 5,900 ₪ המוסכם על הצדדים, בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב אסף 30 גו"ח 6206/35.

<u>תחשיב השבחה:</u>

29.4 מ"ר X 0.2 מקדם X 5,900 X 0.75 = **26,000** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>הקלות, מועד קובע, 07/05/2019 :</u>

<u>הקלה לתוספת 2 קומות :</u>

<u>תוספת שטח עיקרי :</u>

כפי שפורט לעיל השטח העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר 1,778.4 מ״ר, מהווה זכויות בניה מכוח תכניות רג/340/ג/1 (בניה בגג), רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/33, לגביהם חושב השבחה כמפורט לעיל, ותוספת זכויות הבניה מכוח תמ״א/38 + רג/340/ג/30 כפי שחושבו עפ״י פרוטוקול הוועדה ביחס לחלקה ולבנוי בהיתר.

במקרה הנדון בגין כל השטח העיקרי המבוקש חושבה השבחה כמפורט לעיל.

<u>שטח אפשרי לניצול :</u>

בשומת המשיבה נלקחה בחשבון השבחה בגין זמינות ל-418.34 מ״ר במקדם 20%.

בשומת המבקשת נטען כי בהתאם לקווי הבנין המותרים, ניתן להקים את כל השטח העיקרי בקומות המותרות (קרקע + 5 קומות וקומת גג), ולפיכך לא השבחה בגין זמינות.

מעיון בהחלטת הועדה המקומית לבקשה להיתר עולה כי לבנין המבוקש אושרו קווי בנין בהתאם לתמ״א/38 ומדיניות הוועדה : לחזית 2.5 מ׳ (ללא הבלטת מרפסות ב-1 מ׳), לצדדים 3 מ׳, לאחור 3 מ׳.

תכנית רג/340/ג/30 קובעת כי במקרים בהם קווי הבנין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקוי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ׳ לצדדים, ו-3 מ׳ לאחור, יותרו חריגות נוספות באישור מהנדס העיר בתנאים להקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסות ו/או אגף או ממ״ד.

במקרה הנדון הבקשה להיתר הינה הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש בפרויקט תמ״א/38, לפיכך ובהתחשב בתכנית רג/340/ג/30 שנערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א/38, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לבחון את אפשרות הקמת הבנין וניצול זכויות הבניה המותרות בהתאם לקווי הבנין המותרים בתמ״א/38 ובתכנית רג/340/ג/30.

לאור האמור בחנתי את תכסית הבניה האפשרית להקמת הבנין בהתחשב במידות המגרש ובקווי הבנין כפי שהוצגו בשומת המבקשת (ראה עמוד 23 לעיל). אני מקבל את טענתו העיקרית של שמאי המבקשת כי קיימת אפשרות להקמת השטח העיקרי (1,778 מ״ר) בבנין בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, וזאת בהתחשב בשטחי ממ״דים ושטחי שירות נדרשים. אציין כי איני סבור כי הקמת 3 דירות בקומת הקרקע הינה אפשרית, ולפיכך הבינוי הרלוונטי במקרה כזה הינו בינוי של 4 דירות בקומה טיפוסית בתוספת דירה בקומת קרקע ו2 דירות בקומת הגג.

עוד אציין כי גם בהחלטת הוועדה נקבע כי ״לצורך ניצול מלוא זכויות תב״עיות, לא נדרשות קומות בהקלה מעבר ל-3 הקומות מהתב״ע״.

לפיכך במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין זמינות בניה לשטח עיקרי.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אין חולק כי ההקלה לתוספת קומות מאפשרת הקמת בנין מגורים בן 9 קומות (כולל קומת קרקע) המהווה שיפור תכנוני ביחס לאפשרות לניצול זכויות הבניה ללא אישור ההקלה לתוספת קומות, כפי שיובא בחשבון לעיל.

<u>ניוד זכויות:</u>

בשומת המשיבה נלקחה בחשבון השבחה לניוד שטח עיקרי לקומת הגג וקומות 6-7 במקדם 6%.

בשומת המבקשת אין מחלוקת להשבחה בגין ניוד הזכויות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים להשבחה בגין שטחי הבניה המנויידים לקומות העליונות.

בקומות 6-7 שטח עיקרי מבוקש 460.56 מ"ר.

בקומת הגג שטח עיקרי מבוקש 166.43 מ"ר.

תחשיב השבחה:

שטח מנויוד: 627 מ"ר

מקדם השבחה: 6%

שטח להשבחה: 37.6 מ"ר אקו'

<u>פיזור יח"ד:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיפור תכנוני בגין פיזור יח"ד בבנין במקדם 2%.

בשומת המבקשת נטען כי לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת להקמת 3 דירות בקומת קרקע, שכן לא יוותר שטח עבור שטחי שירות נדרשים בבנין מודרני.

כאמור לעיל קודם לאישור ההקלות לתוספת קומות התאפשרה הקמת בנין מגורים ובו 4 דירות בקומה טיפוסית. אני מקבל בקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה כי תוספת הקומות מהווה שיפור תכנוני לכלל שטחי הבניה העיקריים בשימוש למגורים בבנין.

אני סבור כי מרכיב ההשבחה לשיפור התכנוני הינו רלוונטי לכלל השטח העיקרי למעט שטח קומת הגג בו 2 דירות מגורים גם במצב קודם.

במקרה הנדון אני מקבל את מקדם תוספת השווי בשיעור של 2% כפי שנלקחה בחשבון בשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

סה"כ שטח עיקרי: 1,778.39 מ"ר

שטח עיקרי קומת גג: 166.43 מ"ר

שטח עיקרי לחישוב: 1,611.96 מ"ר

מקדם השבחה: 2%

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שטח להשבחה: 32.24 מ"ר אקו'

<u>הקלה לתוספת קומות מרתף 2-.</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה ל- 13 מקומות חניה בקומות המרתף בהקלה, לפי שווי מקום חניה 25,000 ₪.

בשומת המבקשת לא חלה השבחה בגין תוספת קומות המרתף לאור עלות עודפת להקמת קומת מרתף 2-.

אציין כי הצדדים הציגו בפני תחשיבים לבחינת ההשבחה מההקלה לקומת מרתף 2-, בין שני מצבי התכנון (שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש).

בשומות מכריעות קודמות שערכתי לעניין הקלה לתוספת קומות מרתף קבעתי כי לא חלה השבחה וזאת לאור העובדה כי פתרון מקומות חניה מהווה תנאי להיתר בניה, וכך גם בהתאם להוראות סעיף 14א'(ג) בתמ"א/38, הקובע כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, נדרשת הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. גם בסעיף 17 לתמ"א/38 נקבע כי תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

במקרה הנדון הפרויקט הינו הריסה ובניה מחדש, מכוח תמ"א/38, בו התבקשו תוספת 14 יח"ד חדשות, עפ"י תכנית הבקשה להיתר בקומת מרתף 2- 13 מקומות חניה. לאור שטח המגרש, נדרשת תוספת קומת מרתף שניה לשם עמידה בתקן חניה, לציין כי לא אושרו מקומות חניה מעבר לתקן, וכי בקומות המרתף, לא קיימים שטחי בניה אחרים למעט שטח לחניה ושירות (מבואות ומדרגות, מתקנים).

בהחלטת וועדת ערר רג/8059/0218, מיום 11.09.2019, נקבע כי "בחינת הוראת תמ"א/38 בטרם תיקונים 3 ו-3א', מלמד כי תמ"א/38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה". וועדת הערר קיבלה את הטענה כי כיוון שתיקון 3א' אינו חל בעיר רמת גן, הרי שאין ברמת גן תכנית שמתירה בניית 3 מרתפי חניה, ורק הקלה היא זו אשר מאפשרת את בניית מרתפי החנייה והעמידה בתקן חניה, על כן אישורה מחייב היטל השבחה.

לאור החלטת וועדת ערר, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לבחינת השבחה בגין ההקלה לתוספת קומות מרתף.

במקרה הנדון הציג שמאי המבקשת תחשיב לבניית שטח המרתפים המבוקש (ראה טענות שמאי המבקשת), ממנו עולה כי עלות בניית החניות בפרויקט גבוהה משווין.

בבדיקתי, בתכנית ההגשה להיתר בניה מס' 201653, התבקש שטח מרתף עבור 23 מקומות חניה בשטח של כ-1,065 מ"ר.

עלות הקמת מ"ר בקומת מרתף הינו כ-3,000 ₪ (בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2018), ובמקרה הנדון כ- 3,200,000 ₪, כ- 139,000 ₪ למקום חניה.

בשומות הצדדים שווי מקום חניה 125,000 ₪[5].

[5] אציין כי בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי שווי חניה 162,000 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לקביעת שווי מקום חניה בחנתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

השמאי המכריע אלי כהן הביא בחשבון שווי מקום חניה 125,000 ₪, למועד 28.08.2019, לנכס ברחוב רות 13 גו"ח 6207/27.

השמאי המכריע ארז כהן הביא בחשבון שווי מקום חניה 125,000 ₪, למועד 14.10.2018, לנכס ברחוב יואב 20, גו"ח 6206/69.

השמאית המכריעה דנה שיחור הביאה בחשבון שווי מקום חניה 125,000 ₪, למועד 12.02.2017, לנכס ברחוב חביבה רייך 14, גו"ח 6207/30.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי קרקע למקום חניה 130,000 ₪.

לפיכך, במקרה הנדון שווי הקרקע ל-23 חניות מבוקשות 2,990,000 ₪.

במקרה הנדון מתקבל כי לאור הצורך ב-2 קומות מרתף, קיימת עלות עודפת לשם עמידה בתקן חניה נדרש.

בחנתי גם את התחשיבים החילופיים כפי שהעבירו לעיוני הצדדים. אני סבור כי העלות הנוספת לחפירת מרתף גבוה יותר לשם מכפילי חניה כ-500 ₪ למ"ר היות והחפירה ועבודת הביטון נעשיית לכלל החניות. אביא בחשבון מקדם חניה במכפיל 0.7.

<u>מצב קודם:</u>

שווי 23 מקומות חניה במכפילים: 2,093,000 ₪ = 0.7 * 130,000 ₪ *23 חניות

עלות בניית מרתף: 2,650,000 ₪ = 600 מ"ר * 3,500 ₪ + 50,000 ₪ * 11 מכפילים

סה"כ עלות עודפת במצב קודם 557,000 ₪

<u>מצב חדש:</u>

שווי 23 מקומות חניה במכפילים: 2,990,000 ₪ = 130,000 ₪ *23 חניות

עלות בניית 2 קומות מרתף: 3,474,000 ₪ = 3,000 ₪ * 1,158 מ"ר

סה"כ עלות עודפת במצב חדש 574,000 ₪

לפיכך במקרה הנדון קיימת עלות עודפת של 17,000 ₪.

לאור המקובץ לעיל, במקרה הנדון, אני סבור כי לא חלה השבחה בגין ההקלה לתוספת קומת מרתף לחניה.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד הקובע.

השמאי המכריע אלי כהן קבע שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד 28.08.2019, לנכס ברחוב רות, 13 גו"ח 6207/27.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השמאי המכריע ארז כהן קבע שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪ למועד 14.10.2018, לנכס ברחוב יואב 20, גו״ח 6206/69.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪.

<u>סיכום ההשבחה מההקלות המבוקשות:</u>

השבחה לניוד זכויות לקומות עליונות:	413,600 ₪ = 11,000 ₪ X 37.6	מ״ר אקו׳
השבחה לשיפור תכנוני לפיזור יח״ד:	354,640 ₪ = 11,000 ₪ X 32.24	מ״ר אקו׳
סה״כ השבחה בגין הקלות:	768,240 ₪	
סה״כ היטל ההשבחה בגין אישור הקלות:	384,120 ₪	

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 67 בגוש 6206, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2016535, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה בשלמות	החלק החייב בהיטל השבחה	היטל השבחה לחלק החייב
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 12.3	182/402	₪ 2.78
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	₪ 46,844	278/402	₪ 16,197
רג/מק/340/ג/33	31/03/2009	₪ 26,000	364/402	₪ 11,711
הקלות	07/05/2019	₪ 768,240	100%	₪ 384,120

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום 20/08/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com