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 : 1579-2019

מספרנו : 1207-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 606 בגוש 6158

רחוב בית לחם 8

רמת גן

ינואר 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 : 04/01/2020

מס' מינוי : 1579-2019

מספרנו : 1207-04

לכבוד

צמרת הדר בע"מ

המיוצגת ע"י אריק דסה, שמאי מקרקעין

בדוא"ל: eric@dassa-nayer.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.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 606 גוש 6158

רחוב בית לחם 8, רמת גן

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 17/07/2019, 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 השומה

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 בניין עיר והקלות בניה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2014876, הריסה ובניה מכוח תמ"א/38.

3. דיון מקצועי

בתאריך 03/11/2019 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריכים 25/08/2019, 03/11/2019.

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 בית לחם 8, רמת גן
גוש	:	6158
חלקה	:	606
שטח רשום	:	500 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 לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית/הקלות	מועד הקובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/1	13/04/1985
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001
רג/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
רג/340/ג/30	30/07/2017
הקלות	30/07/2017

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 19-65 מיום 30/05/2019, שנערכה ע"י השמאי שאול לב (להלן-"שמאי המשיבה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 19-6-2252 מיום 21/08/2019, שנערכה ע"י השמאי אריק דסה (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 19/09/2019.

7.4. השלמות מסמכים ותגובות הצדדים לאחר הדיון המקצועי.

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 606 בגוש 6158, מגרש מבונה בבית מגורים ותיק בן 3 קומות על קרקע, המצוי ברחוב בית לחם 8, בחלק הצפון מערבי של העיר רמת גן.

סביבת נשוא השומה מאופיינת בבנייה של בניני מגורים בני 3 קומות חלקם מעל קומת עמודים, לצד בנייני מגורים חדשים ומשופצים כולל הרחבות בפרויקטים של תמ"א/38.

רחוב בית לחם מחבר בין שדרות ירושלים בצפון לרחוב חורגין בדרום. החלקה מצויה במרכז הרחוב ומעברו המערבי.

חלקה 606 בשטח רשום של 500 מ"ר, צורתה מלבנית, החזית המזרחית לרחוב בית לחם באורך של כ- 18 מ', עומקה כ- 28 מ'. בחזית החלקה מסומנת רצועה להפקעה להרחבת דרך בתכנית רג/340, שטח החלקה כ- 460 מ"ר עפ"י טופס מידע מעיריית רמת גן.

טופוגרפית פני הקרקע משופעת ממזרח/חזית לרחוב בית לחם למערב/עורף החלקה, כך שמפלס עורף החלקה נמוך בכ- 2.5 מ' לעומת מפלס רחוב בית לחם.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

על החלקה כאמור בנוי בניין מגורים בן שלוש קומות על הקרקע, כולל 8 יח"ד ללא מעלית, בנוי בבניה ותיקה הגג בטון שטוח. שטח הבניין כולל מרפסות עפ"י היתר בניה כ-512 מ"ר.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון : חלקה מס' 605, מבונה בבניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים.
מזרח : רחוב בית לחם מעברו בניין מגורים חדש בן 8 קומות.
דרום : חלקה מס' 1341, מבונה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים.
מערב : חלקה מס' 611 מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות.

הבניין מתוכנן להריסה והקמה מחדש במסגרת פרויקט תמ"א/38.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לנסח מפנקס הזכויות מס' 292070 שהופק בתאריך 06/08/2019, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים:
חלקה 606 בגוש 6158 הינה בשטח רשום של 500 מ"ר
הבעלות בחלקה: בעלים שונים
רשומות חכירות ומשכנתאות על בעלים שונים
רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת צמרת הדר בע"מ, על הבעלות והחכירות.

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 DJ

דבר אישורה של התכנית פורסם בע.ר 1645 מיום 05.02.1948.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים B.

זכויות הבניה - 25% לקומה, ב-2 קומות בשטח של 500 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>

תכנית רג/340

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

התכנית מסמנת רצועת שטח בחזית החלקה לדרך, שטח החלקה נטו בשטח של 462 מ״ר בייעוד מגורים ב׳.

זכויות הבניה באזור מגורים ב׳ עם קו אדום, בשטח מגרש מינימלי של 500 מ״ר:

מס׳ קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת

אחוזי הבניה: 25% + 8% מרפסות מקורות לקומה

צפיפות: 6 דירות במגרש מינימלי של 500 מ״ר

<u>הוראות מיוחדות למגרשים בעלי אופי מדרוני</u>:

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:

- רצפת קומה כזאת לא תהיה נמוכה יותר מאשר שני מטרים מתחת לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש.
- שטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומה.
- גובה הקרקע בצד הקיר האחורי יהיה לפחות 20 ס״מ מתחת לגובה הרצפה.

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:

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.)

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 ילידם בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר.
- עליות וחדרי יציאה לגג.

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׳ בשטח מגרש מינימלי של 500 מ״ר</u>:

בבניה מעל קומה מפולשת - 35% לקומה ב- 3 קומות סה״כ 105%, 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.

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.

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

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

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.

התכנית מבטלת את צפיפות 8 יח"ד ל- 600 מ"ר, ומתירה צפיפות של 9 יח"ד לשטח מגרש של 500 מ"ר, ללא שינוי בזכויות הבניה במגרשים בשטח מעל 600 מ"ר, היינו 130%.

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 לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980, כתנאי לחיזוק הבניין 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 בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תכנית רג/מק/340/ג/11/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5402 מיום 31.05.2005.

התוכנית מאפשרת בבניינים הנמצאים באזורים ב' ו- ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית.

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 בניין ומס׳ הקומות. לא יותרו ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים לפי תכנית רג/340/ג/21.

תכנית רג/מק/340/ג/1/3

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/2/3

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 16.02.2009.

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.

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 בבניין. 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 בבניין. 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.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח״ד חדשות בבניין (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 בניין, 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 בניין 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 הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

תכנית רג/מק/340/ג/21/ב

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6515 מיום 17.12.2012.
מטרת התוכנית החלת כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין, וקביעת תנאים והוראות בינוי.
בהתאם להוראות התוכנית מגרש מדרוני מוגדר כמגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, ובעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.**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.

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' 1905 מתאריך 08.05.1950, להקמת בניין המכיל:7 דירות בנות שני חדרים ונוחיות ודירה בת חדר וחצי ונוחיות, בשטח כללי של 489 מ"ר.
  עפ"י מדידה גרפית מתכנית ההיתר בבניין מרפסות מקורות בשטח של כ-23 מ"ר.
- <u>בקשה להיתר מספר 2014876:</u>

בתאריך 28.12.2014 הוגשה בקשה מספר 2014876, תיק בניין 67780000 בקשה לתמ"א/38 כולל הקלות, להריסת מבנה קיים ובו 8 יח"ד בן 3 קומות על הקרקע,

והקמת מבנה מגורים ובו 20 יח״ד, בן 8 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 2 מרתפי חניה ובהן 20 חניות.
בקומת קרקע 2 יח״ד, ושטחים לכלל הדיירים.
בקומת הגג 2 יח״ד.

בתאריך 30.07.2017, בישיבה מס׳ 2017018 של וועדת המשנה, אישרה הוועדה את הבקשה להיתר בתנאים, כדלקמן:
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 8 יח״ד, והקמת מבנה חדש ובו 20 יח״ד, בן 8 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו) ומעל 2 קומות מרתף וחניה ובהן 20 חניות.
קומת קרקע ובה 2 יח״ד ושטחים לכל הדיירים.
קומת גג ובה 2 דירות גג.

- <u>פרסום הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (23.07.2015):</u>

1. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות תב״עיות, בהתאם להוראות סטיה ניכרת.
2. תוספת קומת מרתף וחניה לשם עמידה בתקן חניה.
3. הגבהת גובה קומת מרתף ל-4.60 מ׳ מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן חניה.
4. הקטנת שטח דירת גג מ- 75 מ״ר ל- 69 מ״ר.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית ג/340.
6. הוספת דירות בהיקף של 30% ממספר הדירות המירבי המותר.
7. מילוי אדמה מעל מרתף בפחות מ-1 מ׳ בקטעים מסויימים.

- <u>פרסום הודעות לפי סעיף 27 לתמ״א 38:</u>

1. בניה בקו בניין חזית (מזרח) 2.0 מ׳ לצורך ניצול זכויות תמ״א 38.
2. בניה בקו בניין צדדי (צפון - דרום) 2.8 מ׳ לצורך ניצול זכויות תמ״א 38.
3. בניה בקו בניה עורפי (מערב) 3.0 מ׳, לצורך ניצול זכויות תמ״א 38.
4. תוספת 2.5 קומות בהתאם להוראות תמ״א 38.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ״א 38.

- בתאריך 15.07.2018, בישיבה מס׳ 2018024 של וועדת המשנה, אישרה הוועדה את הערכת תוקף החלטת וועדה מס׳ 2017018 מיום 30.07.2017 לשנה נוספת, ועד ליום 30.07.2019, וללא הערכה נוספת.
- בתאריך 20.08.2019 ניתן היתר בניה מס׳ 2019157.

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 8 יח״ד, והקמת מבנה חדש ובו 20 יח״ד, בן 8 קומות + קומת גג חלקית (דירה אחת), מעל קומת קרקע (דירה אחת), (סה״כ 10 קומות ברוטו) ומעל 2 קומות מרתף וחניה ובהן 20 חניות (+ חניה אחת עוקבת) + חנית נכה.

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 בהתאם לתכנית ההיתר החתומה:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 2-		430.42	430.42
מרתף 1-		424.94	424.94
קומת קרקע	98.36	146.37	244.73
ראשונה	151.48	59.93	211.41
שניה	151.48	59.93	211.41
שלישית	164.04	48.53	212.57
רביעית	164.04	48.53	212.57
חמישית	164.04	48.53	212.57
שישית	164.04	48.53	212.57
שביעית	164.04	48.53	212.57
שמינית	164.04	48.53	212.57
תשיעית	140.37	32.32	172.69
עשירית		43.62	43.62
סה"כ	**1,525.93**	**1,488.71**	**3,014.64**

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. <u>תמצית מהות ההשבחה</u>

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	חלק חייב בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת בשלמות	חלק חייב בשומת המבקשת
רג/340	11.01.1980	אין השבחה		אין השבחה	
רג/340/ג	29.08.1980	₪ 7.64	6/17	אין השבחה	
רג/340/ג/1	13.04.1985	אין חיוב, מימוש עפ"י תמ"א/38		אין השבחה	
רג/מק/340/ג/11	19.02.2001	₪ 99,144	6/17	אין השבחה	
רג/340/ג/19	12.12.2005	₪ 145,616	8/17	₪ 107,556	8/17
רג/340/ג/21	27.01.2006	אין חיוב, מימוש עפ"י תמ"א/38		אין השבחה	
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 350,682	8/17	₪ 279,394	8/17
רג/340/ג/30	30.07.2017	₪ 273,470	100%	₪ 258,716	100%
הקלות	17.09.2017	₪ 795,829	100%	₪ 94,249	100%

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

אני מקבל את הסכמת הצדדים למהות ההשבחה בגין תכניות בניין עיר, והקלות, שהתבקשו בפרויקט תמ"א/38, להריסת מבנה מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש, עפ"י בקשה להיתר מס' 2014876.

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 ע"פ נסח רישום, כמוסכם על הצדדים.

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

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

12.1. **<u>השבחה בשומת המשיבה:</u>**

ההשבחה הינה עקב בקשה להיתר בניה מס׳ 2014876 המהווה בקשה להריסת בניין 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 ורג/340/ג/30 פטורה מתשלום היטל השבחה, 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 הובא 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 DJ והיתר הבניה.

<u>מצב חדש:</u>

הובאו בחשבון זכויות בניה ע״פ תוכניות כדלקמן:

נלקח בחשבון כי הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה קובעות, כי ההשבחה בגין אישור תוכניות לחדרים על הגג, פטורה מהיטל השבחה בבקשות להיתר לחיזוק או הריסה ובניה ע״פ תוכניות תמ״א 38. לאור האמור, לא חושבה השבחה בגין תוכניות רג/340/ג/1, רג/340/ג/21, המתירות תוספת זכויות בניה בחדרים על הגג.

תכנית רג/340 - לא הוסיפה זכויות בניה מעבר לשטח הבנוי בהיתר.

תכנית רג/340/ג/3 - לא קיימת השבחה עקב אופי ושטח הבנין הבנוי על החלקה.

תוכנית רג/מק/340/ג/11 - איפשרה תוספת זכויות של 16% משטח החלקה.

תוכנית רג/מק/340/ג/19 - איפשרה תוספת 48 מ״ר עיקרי, ע״ח שטח חדר המדרגות.

תוכנית רג/340/ג/15 - איפשרה בנית מחסנים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד.

הובא בחשבון כי הבקשה להיתר כוללת זכויות לדירת מדרון שנוידו בהתאם להוראות תוכניות רג/340/ג/30 ורג/מק/340/ג/21ב.
הבא בחשבון כי בהוראות סעיף 162 בתכנית רג/340, נקבעו תנאים והוראות לדירת מדרון.
בין השאר נקבע כי שטח דירת המדרון יהיה 40% משטח קומה.
הובא בחשבון כי שטח קומה עפ״י תוכנית רג/340 הינו 25% משטח המגרש ולפיכך שטח דירת המדרון הינו 10% משטח המגרש.
הובא בחשבון כי שטח קומה עפ״י תוכנית רג/340/ג הינו 35% משטח המגרש ולפיכך שטח דירת המדרון הינו 14% משטח המגרש.
הובא בחשבון כי שטח קומה עפ״י תוכנית רג/מק/340/ג/11 בשימוש המיטבי הינו 24.2%

ולפיכך שטח דירת המדרון הינו 9.68% משטח המגרש.
הובא בחשבון כי תוכנית רג/מק/340/ג/19 הגדילה את קונטור הקומה ב 12 מ״ר (שטח עיקרי שנוסף ע״ח שטח חדר מדרגות) ולפיכך התוכנית הגדילה את שטח דירת המדרון ב-4.8 מ״ר.

הובא בחשבון כי תוכנית רג/340/ג/15 איפשרה הגדלת שטח הקומה ע״י תוספת 2 מחסנים לקומה טיפוסית בשטח של 12 מ״ר ולפיכך התוכנית הגדילה את שטח דירת המדרון ב-4.8 מ״ר.

הובא בחשבון כי הבקשה להיתר כוללת תוספת זכויות בניה עבור דירת מדרון בשטח של 88 מ״ר. הובא בחשבון כי תוכנית רג/340/ג/30, שאיפשרה ניצול של זכויות הבניה עבור דירת מדרון בפרויקטים של תמ״א 38 מעבר לזכויות בתמ״א 38, איפשרה תוספת שטח עיקרי בסך של 33.35 מ״ר כזכויות בניה לדירת המדרון.

הובא בחשבון כי תוספת זכויות הבניה בתכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15 הינם בתום החיים הכלכליים של הבנין, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה עד לאפשרות להריסת הבנין בשנת 2014, למעלה מ-50 שנים ממועד הוצאת ההיתר המקורי לבניין בשנת 1950.

הובא בחשבון כי ההקלה לתוספת קומה, מאפשרת לנצל את זכויות הבניה במגרש הנדון.

הובא בחשבון כי תוספת זכויות הבניה ע״פ רג/340/ג/30 לדירת המדרון חופפת את ההשבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומה, לפיכך קוזזו תוספת הזכויות ע״פ רג/340/ג/30 משטחה של קומה 6 אשר אושרה בהקלה לתוספת הקומה.

הובא בחשבון כי ההקלות להוספת קומת מרתף חניה 2- והגבהת קומת מרתף, איפשרו תוספת של 16 מקומות חניה מתוכם 12 מקומות חניה ב-6 מתקני חניה (מכפילי חניה), 2 מקומות חניה רגילים וחניה טורית כפולה (2 חניות) בקומת מרתף 2-.
הובא בחשבון כי שווי מבונה קרקע למקום חניה רגיל הינו 25,000 ₪, שווי מבונה קרקע למתקן חניה (מכפיל חניה) הינו 30,000 ₪, שווי מבונה קרקע למקום חניה טורי הינו 15,000 ₪.
הובאו בחשבון מחירי המקרקעין דומים במועדים הקובעים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה.

<u>חישוב שטחים</u>

<u>מצב קודם כבנוי:</u>

סה״כ שטח עיקרי למגורים:	489 מ״ר
סה״כ שטח מרפסות:	11.75 מ״ר אקו׳ = 0.5 * 23.5 מ״ר
סה״כ שטח מצב קודם:	500.75 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

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>תוספות שטח עפ"י תכניות שאושרו עד לתמ"א/38:</u>

1. תכנית רג/340: 401.94 מ"ר אקוו' = (0.5 * 24% + 75%) * 462 מ"ר

   זכויות לדירות מדרון: 46.2 מ"ר = 40% * 25% * 462 מ"ר

   סה"כ זכויות רג/340: 448.14 מ"ר

   אין תוספת זכויות בניה בתכנית רג/340

2. תכנית רג/340/ג: 485.1 מ"ר = 105% * 462 מ"ר

   זכויות לדירות מדרון: 64.68 מ"ר = 40% * 35% * 462 מ"ר

   סה"כ זכויות רג/340/ג: 549.78 מ"ר

   תוספת זכויות רג/340/ג: 49.03 מ"ר = 500.75 מ"ר – 549.78 מ"ר

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

4. תכנית רג/מק/340/ג/11: 559.02 מ"ר = 121% * 462 מ"ר

   זכויות לדירות מדרון: 44.72 מ"ר = 40% * 24.2% * 462 מ"ר

   סה"כ זכויות רג/340/ג/11: 603.74 מ"ר

   תוספת זכויות רג/340/ג/11: 53.96 מ"ר = 549.78 מ"ר – 603.74 מ"ר

5. תכנית רג/מק/340/ג/19: 48 מ"ר שטח עיקרי ע"ח חדר מדרגות

   זכויות לקומת מדרון: 4.8 מ"ר = 40% * 12 מ"ר

6. תכנית רג/340/ג/21: תוספת זכויות על הגג הפטורים מהיטל

7. תכנית רג/340/ג/15: 120 מ"ר = 6 מ"ר * 20 יח"ד

   זכויות לקומת מדרון: 4.8 מ"ר = 40% *2 יח"ד * 6 מ"ר

   תוספת זכויות רג/340/ג/15: 124.8 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

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.)

סה"כ תוספות זכויות לבנין הקיים עד לאישור תמ"א/38 (ללא תוספת שטח עיקרי ע"ח חדר מדרגות ע"פ רג/מק/340/ג/19): **232.59 מ"ר**

שטח קומה מורחבת:	241 מ"ר שטח לחישוב התוספת כולל הרחבת דירות
תוספת 2 קומות:	482 מ"ר
תוספת שטח בקומת קרקע:	69 מ"ר
תוספת שטח בקומת הגג:	104 מ"ר
הרחבת דירות קיימות:	104 מ"ר = 13 מ"ר * 8 יח"ד

סה"כ השטח שניתן ע"פ תמ"א/38 ותכנית רג/340/ג/30: **759 מ"ר**

<u>שטחים החייבים בהיטל</u>

סה"כ שטח מבוקש במצב חדש:	1,525.69 מ"ר
בניכוי מצב קודם:	(500.75 מ"ר)
ובניכוי תוספות ע"פ תמ"א/38 ורג/340/ג/30:	(759 מ"ר) פטורים מהיטל
סה"כ שטח החייב בהיטל:	**265.94 מ"ר**
סה"כ שטחים לחיוב בהיטל ע"פ תוכניות המפורטות לעיל	232.59 מ"ר
תוספת זכויות לדירת מדרון החייבת בהיטל ע"פ רג/340/ג/30	33.35 מ"ר

<u>מקור השטחים שהתווספו ע"פ תכניות (לא כולל 48 מ"ר ע"פ רג/מק/340/ג/19):</u>

ג/340/ג:	49.03 מ"ר
רג/מק/340/ג/11:	53.96 מ"ר
רג/מק/340/ג/19:	4.8 מ"ר (לא כולל 48 מ"ר עבור חדרי מדרגות)
רג/340/ג/15:	124.8 מ"ר
רג/340/ג/30:	33.35 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

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 היטל השבחה

1. היטל השבחה לתוספת שטח של 49.03 מ"ר ע"פ תוכנית רג/340/ג:

   3.82 ₪ = 2 / (דחיה) 0.14 * 0.005578 (שער $) * 200 $ * 49.03 מ"ר

2. היטל השבחה לתוספת שטח של 53.96 מ"ר ע"פ תוכנית רג/מק/340/ג/11

   49,572 ₪ = 2 / (דחיה) 0.47 * 4.115 (שער $) * 950 $ * 53.96 מ"ר

3. היטל השבחה לתוספת שטח של 52.8 מ"ר ע"פ רג/מק/340/ג/19

   72,808 ₪ = 2 / (דחיה) 0.63 * 4.608 (שער $) * 950 $ * 52.8 מ"ר

4. היטל השבחה לתוספת שטח של 124.8 מ"ר ע"פ תוכנית רג/340/ג/15

   175,341 ₪ = 2 / (דחיה) 0.63 * 4.695 (שער $) * 950 $ * 124.8 מ"ר

השבחה בגין אישור תכנית רג/340/ג/30 למועד 30.07.2017

תוספת זכויות עבור דירת מדרון:	33.35 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	8,200 ₪
השבחה:	**273,470** ₪ = 8,200 ₪ * 33.35 מ"ר
היטל השבחה:	**136,735** ₪

השבחה בגין אישור ההקלות למועד 30.07.2017

הקלה לתוספת קומה 6:

שטח עיקרי בקומה 6 בקיזוז תוספת זכויות שנוספו ברג/340/ג/30 לדירת המדרון:

130.69 מ"ר = 33.35 מ"ר - 164.04 מ"ר

שווי מ"ר מבונה 8,200 ₪

השבחה: 535,829 ₪ = 8,200 ₪ * 0.5 * 130.69 מ"ר

הקלה לתוספת קומת מרתף 2- והגבהת קומת מרתף:

שווי מקומות חניה בקומות המרתף בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

מס' מקומות חניה רגילים:	2
מס' מתקני חניה (מכפילי חניה):	6
מס' מקומות חניה טוריים:	2
שווי קרקע למתקן חניה:	30,000 ₪
שווי קרקע למקום חניה רגיל:	25,000 ₪
שווי קרקע למקום חניה טורי:	15,000 ₪
השבחה:	260,000 ₪ = 15,000 ₪ * 2 + 25,000 ₪ * 2 + 30,000 ₪ * 6
סה"כ השבחה בגין ההקלות:	**795,829** ₪
סנ"כ היטל השבחה להקלות:	**397,914** ₪

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

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

12.2. **<u>השבחה בשומת המבקשת:</u>**

<u>שמאי המבקשת מקבל את המרכיבים הבאים בשומת המשיבה:</u>

שטח לבניה במצב חדש 462 מ"ר.

שטח בנוי על החלקה 512 מ"ר.

במצב קודם תכנית בנין עיר DJ ורישיון בניה.

אין מחלוקת לתכניות המשביחות ולהקלות כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

ארוך החיים הכלכלי של הבניין עד לשנת 2014 ומשך הדחיה בשיעור היוון של 6%.

אין מחלוקת לערכי השווי בשומת המשיבה.

החלק היחסי לחיוב בהתאם לנסח רישום בשומת המשיבה.

<u>תכנית רג/340/ג:</u>

במועד הקובע יתרת החיים הכלכליים של המבנה 34 שנים.

הובא בחשבון כי השטח הבנוי במצב הקודם תורם לשווי בלפחות 20% לשווי הזכויות.

בנוסף קיימות זכויות בניה נוספות לדירת מדרון המתווספות לבניין חדש. לזכויות אלו בוצעה דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס בהתאם לתחשיב שמאי הוועדה.

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי: 489 מ"ר + 23.5 מ"ר מרפסות מקורות * 0.8 = 507.8 מ"ר

שטח בנוי במונחי שטח עיקרי:

507.8 מ"ר * 1.2 תרומת בנוי = 609.36 מ"ר קרקע מבונה אקו' (מגלם בנוי)

קומת מדרון:

462 מ"ר * 25% לקומה * 40% * 0.8 * 0.138 דחיה = 5.1 מ"ר

סה"כ מצב קודם:

609.36 + 5.10 = **614.46 מ"ר אקו'**

<u>מצב חדש:</u>

קוזז מהשטח המותר 12 מ"ר לקומה עליונה עבור חדר מדרגות וסה"כ 36 מ"ר ל-3 קומות.

שטח עיקרי: (462 מ"ר * 105%) - 36 מ"ר מדרגות = 449.10 מ"ר

קומת מדרון: (462 מ"ר * 35% לקומה) * 40% * 0.8 = 51.74 מ"ר

סה"כ מצב חדש: 449.10 מ"ר + 51.74 מ"ר = **500.84 מ"ר אקו'**

<u>השבחה:</u>

במצב הקודם זכויות הבניה גבוהות ממצב חדש, לפיכך התכנית אינה משביחה.

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>תכנית רג/340/ג/11:</u>

<u>מצב קודם</u>:

הובא בחשבון כי השטח הבנוי תורם לשווי קרקע במצב קודם לפחות 8% (13 שנים יתרת חיים כלכליים/34*20%) לשווי הזכויות העיקריות.

שטח בנוי במונחי שטח עיקרי:

507.8 מ"ר * 1.08 תרומת בנוי = 548.42 מ"ר קרקע מבונה אקו' (מגלם בנוי)

קומת מדרון: 462 מ"ר מגרש * 35% לקומה[1] *40% * 0.8 * מקדם דחיה 0.47 = 24.26 מ"ר

סה"כ מצב קודם: 548.42 מ"ר + 24.26 מ"ר= **572.68 מ"ר אקו'**

<u>מצב חדש</u>:

קוזז מהשטח המותר לבניה 12 מ"ר לקומה עליונה עבור חדר מדרגות סה"כ 48 מ"ר עבור 4 קומות.

שטח עיקרי: (462 מ"ר מגרש *121%) - 48 מ"ר חדר מדרגות = 511.02 מ"ר

קומת מדרון: 462 מ"ר מגרש * 24.2% לקומה[2] *40% *0.8 מקדם =35.78 מ"ר

סה"כ מצב חדש: 511.02 מ"ר + 35.78 מ"ר= **546.80 מ"ר אקו'**

<u>השבחה</u>:

במצב הקודם זכויות הבניה גבוהות ממצב חדש, לפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>תכנית רג/340/ג/19:</u>

<u>מצב קודם</u>:

הובא בחשבון כי השטח הבנוי תורם לשווי במצב קודם לפחות 5%[3] לשווי הזכויות.

שטח בנוי במונחי שטח עיקרי:

507.8 מ"ר * 1.05 תרומת בנוי = 533.19 מ"ר אקו' (מגלם בנוי)

קומת מדרון: 462 מ"ר מגרש * 24.2% לקומה * 40% * 0.8 * דחיה 0.63 = 22.45 מ"ר

סה"כ מצב קודם:

533.19 מ"ר + 22.45 מ"ר= **555.64 מ"ר אקו'**

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי: 462 מ"ר מגרש *121% = 559.02 מ"ר

קומת מדרון: 462 מ"ר מגרש * 24.2% לקומה *40% * 0.8 = 35.78 מ"ר

סה"כ מצב חדש: 559.02 מ"ר + 35.78 מ"ר = **594.80 מ"ר אקו'**

[1] שטח קומה טיפוסית על פי תכנית רג/340/ג

[2] שטח קומה טיפוסית 121% חלקי 5 קומות= 24.2% לקומה

[3] 8 שנים יתרת חיים כלכליים חלקי 34 שנים כפול 20%= 4.7%

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

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

הערה:
שטח קומת המדרון נותר ללא שינוי לאור כך כי חישוב שטח קומת מדרון הינו 40% משטח לבנייה המותר בקומה ולא מכלל שטח בנייה עיקרי לחלקה.
ככול וטענה זו לא תתקבל, כדי למצוא את תוספת השטח בכל קומה יש לחלק את ה- 48 מ"ר עיקרי ב- 5 קומות ולא ב- 4 קומות (מספר קומות בתכנית רג/340/ג/11) כפי שחושב בשומת המשיבה, ואז התוספת הינה 3.84 מ"ר.
תחשיב השבחה:
הובאה בחשבון דחיה בהתאם לתחשיב שמאי הועדה 8 שנים, 6% - מקדם 0.63.
השבחה: 107,556 ₪ = 0.63 * 4,376 ₪ * 39.16 מ"ר
היטל השבחה: 53,778 ₪

תכנית רג/340/ג/15:
לטענת שמאי המבקשת, בהוראות התכנית השטח שמתווסף לכל דירה הוא מחסן המהווה חלק אינטגרלי מהדירה אך יכול להתווסף עם וללא פתחים, לכן שטח זה אינו במובהק שטח למגורים, לפיכך הובא בחשבון מקדם 0.8, מפנה להכרעות שמאים מכריעים.
הובא בחשבון מקדם שווי 0.8 לשטח עיקרי של קומת מדרון.
חישוב תוספת שטח:
תוספת שטח עיקרי להשבחה: 6 מ"ר מחסן * 20 יח"ד * 0.8 = 96 מ"ר
תוספת שטח לקומת מדרון: 6 מ"ר * 2 יח"ד בקומה טיפוסית * 0.4 * 0.8 = 3.84 מ"ר
סה"כ השטח לחיוב: 96 מ"ר + 3.84 מ"ר = **99.84 מ"ר**
תחשיב השבחה:
הובאה בחשבון דחיה בהתאם לתחשיב שמאי הועדה 8 שנים, 6% - מקדם 0.63.
השבחה: 279,394 ₪ = 0.63 * 4,460 ₪ * 99.84 מ"ר
היטל השבחה: 139,697 ₪

תכנית רג/340/ג/30:
ההשבחה חושבה לשטח קומת מדרון בהתאם לשומת המשיבה.
הובא בחשבון מקדם שווי 0.8 שניתן לקומת המדרון.
מצב קודם:
השטח שהובא בחשבון בתכניות שקדמו ל-רג/340/ג/30 עבור קומת מדרון:
44.72 מ"ר (רג/340/ג/11) + 3.84 מ"ר (רג/340/ג/15) = 48.56 מ"ר
מצב חדש:
בתכנית הבקשה להיתר השטח שמיוחס לקומת מדרון בחישוב זכויות מותרות 88 מ"ר
תחשיב השבחה:
סה"כ השטח לחיוב בהשבחה ההפרש: (88 מ"ר - 48.56 מ"ר) =39.44 מ"ר
השבחה: 258,716 ₪ = 8,200 ₪ * 0.8 מקדם קומת מדרון * 39.44 מ"ר
היטל השבחה: 129,358 ₪

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.)

הקלות:

הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס תחתון:

זכויות תמ"א/38 פטורות מהיטל השבחה. ככל ותוספת החניות הנדרשת הינה מכוחה וכל עוד לא הוקצו למגרש הבניה יותר חניות מהתקן הנדרש במסגרת ההקלה לקומת מרתף הנדונה - אין חיוב בהיטל השבחה.

במקרה הנדון אושרו סה"כ 20 יח"ד ו- 20 מקומות חניה. לכל דירה הוקצה מקום חניה אחד בלבד ולכן אין כל תוספת של מקומות חניה מעבר למס' מקומות החניה הקבוע בתקן החניה (2-1 מקומות חניה ליח"ד). לפיכך אין השבחה. מפנה לפסיקות שמאים מכריעים.

לחילופין:

בקומת מרתף 2-: 4 חניות רגילות, 2 חניות טוריות,8 חניות ב- 4 מכפיל חניה.

עלויות לצורך הקמת החניות במרתף בש"ח ללא מע"מ:

אומדן לעלות בניה למ"ר מרתף 3,000 ₪/למ"ר + עלויות עקיפות 25%.

עלות מתקן חניה בהתאם לשומות מכריעות של ארז כהן ברחוב הבנים 17 וגיל הרצברג ברחוב הבנים 15, 60,000 ₪ למקום חניה.

שווי חניה עפ"י עסקאות ממס שבח: 90,000 ₪ ללא מע"מ.

בהתאם לסקר דלפי מפברואר 2017: מקדם שווי חניה תת קרקעית בודדת עוקבת ביחס לשווי חניה תת קרקעית בודדת 0.68. מקדם שווי חניה בודדת במתקן חניה אוטומטי 0.73.

מכל האמור:

שווי חניה טורית כ-151,200 ₪ (שתי חניות עוקבות).

שווי חניה אחת במכפיל חניה כ- 66,000 ₪.

תחשיב השבחה:

עלות הקמה:	
עלות חפירת מרתף לשטח מבוקש:	1,577,025 ₪ = 3,750 ₪ * 421 מ"ר
עלות מתקן חניה:	240,000 ₪ = 60,000 ₪ * 4
סה"כ עלות חניה במרתף -2:	1,817,025 ₪
שווי החניות:	
2 חניות רגילות:	90,000 ₪ ללא מע"מ
2 חניות טוריות:	151,200 ₪ ללא מע"מ
8 חניות במתקן חניה:	66,000 ₪ ללא מע"מ
סה"כ שווי חניות:	1,010,400 ₪

לפיכך אין השבחה בגין ההקלה.

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>הקלה לקומה:</u>

בחינת ניצול זכויות הבניה העיקריות המאושרות 1,525.93 מ"ר בשטח המגרש:

תכסית בניה מותרת לקומה טיפוסית בהתאם לקווי הבניין המותרים 255.15 מ"ר, הוצג שרטוט גרפי לשטח בניהאפשרי בהתחשב בקווי בניין.

בהתחשב בתכסית זו, הוצג תכנון בניין אפשרי ללא תוספת קומה בהקלה עבור 20 יח"ד.

שטח עיקרי בקומת קרקע, לפי תכנית בקשה: 98.36 מ"ר

שטח עיקרי בקומות א'-ג', עבור 6 דירות (2 בקומה):

שטח תכסית קומה 255.15 מ"ר בניכוי חדר מדרגות ושני ממ"דים עפ"י תכנית הבקשה להיתר המאושרת 48.53 מ"ר => 206.62 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי של 619.86 מ"ר.

שטח עיקרי בקומות ד'-ז', עבור 12 דירות (3 בקומה):

סה"כ שטח תכסית קומה 255.15 מ"ר בניכוי חדר מדרגות ושלושה ממ"דים לפי תכנית הבקשה להיתר המאושרת 59.93 מ"ר => 195.22 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי של 780.88 מ"ר.

שטח עיקרי בקומת גג - לפי בקשה להיתר מאושרת השטח 140.37 מ"ר (יח"ד1).

סה"כ- 1,639.47 מ"ר עבור 20 דירות.

מכאן כי ההקלה לקומה לא אפשרה לנצל זכויות מותרות שלא היו "נכנסות" בחלקה ללא ההקלה אלא רק שיפרה את התכנון.

לפיכך הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 10% עבור שיפור תכנון (מפנה להכרעות שמאים מכריעים) לשטח של **124.6 מ"ר** = 39.44 מ"ר קומת מדרון - 164.04 מ"ר קומה שישית.

<u>עלות עודפת להעתקת קו מתח גבוה בחלקה:</u>

עפ"י סעיף 9 בהחלטת הוועדה יש להביא בחשבון העתקת קו מתח גבוה בחלקה הנדונה.

עלות העתקת קו מתח גבוה כ- 310,000 ₪ לא כולל מע"מ.

סה"כ שטח לחיוב היטל השבחה הינו 39.44 מ"ר מתוך 1526 מ"ר שהתבקשו לבניה.

לכן, יש להפחית 39/1526 מ"ר * עלות העתקת קו מתח גבוה מההשבחה.

7,923 ₪ = 39/1,526 * 310,000 ₪

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

השבחה: 94,250 ₪ =7,923 ₪ - (8,200 ₪ * 0.1 * 124.6 מ"ר)

היטל השבחה: 47,125 ₪

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

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

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>**

<u>זכויות לדירת מדרון:</u>

במידה ויקבע כי שווי דירת מדרון הינו במקדם 0.8, יש להביא זאת גם בחשבון בהשבחה במצב חדש כשטח מנויד שהושבח.

<u>תרומת המבנה הקיים</u>

בחישוב השבחה בגישת שווי לפני ואחרי כל תכנית, יש להביא בחשבון את שווי המחוברים בשני מצבי התכנון, כך שהם מתקזזים.

<u>תכנית רג/340/ג:</u>

בשומת המבקשת הופחת במצב חדש 36 מ״ר שטח חדרי מדרגות, אלא שגם במצב קודם שטח הבנין כולל חדרי מדרגות בשטח דומה. לפיכך בשומת הועדה לא הופחת השטח, כי שטח חדר המדרגות שיש להפחית במצב חדש מתקזז עם שטח חדר המדרגות שצריך להפחית במצב קודם.

<u>תכנית רג/340/ג/19:</u>

ככל שתתקבל טענת שמאי המבקשת להגדלת שטח קומת מדרון ב-3.84 מ״ר בלבד, אזי יש להביא שטח זה גם בהשבחה לתכנית מאוחרת יותר או להקלה לניוד.

שמאי המשיבה אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת כי קומה טיפוסית בבנין לא הורחבה עקב תוספת של 12 מ״ר חדרי מדרגות בתכנית. במצב קודם שטח כל אחת מ- 4 הקומות הראשונות כלל 12 מ״ר כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, ובמצב חדש ב- 4 קומות הראשונות בנוסף לאותו שטח עיקרי שהיה מותר לבניה נוספו 12 מ״ר חדרי מדרגות. לפיכך השטח העיקרי למגורים בכל אחת מ- 4 הקומות גדל ב- 12 מ״ר, דבר שאיפשר הגדלת הזכויות לדירת המדרון שהיא נגזרת משטח קומה טיפוסית.

<u>מקדם השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות:</u>

ההקלה לתוספת הקומה איפשרה בניית מרפסות מקורות בתחום קווי הבנין בשטח של כ- 192 מ״ר, שלולא אישור ההקלה לא ניתן היה לנצל זכויות אלה. לפיכך ההקלה איפשרה תוספת שטחי המרפסות לפי מקדם אקוו׳ של 0.4 המהווים 76.8 מ״ר אקוו׳.
בחישוב שמאי המבקשת לא הובאו בחשבון שטח חללים בקומה לדוגמא פירי מעלית, פיר שחרור עשן וכיוצ״ב, שאינם נמנים כחלק מהשטחים לרישוי אולם הם חלק מהשטח המותר לבניה בתחום קווי הבנין. לפיכך לא ניתן לנצל את מלוא התכסית המותרת בסך של כ- 255 מ״ר כפי שחושבה כשטח עיקרי + שירות בשומת המבקשת.

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.)

השבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף חניה

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר רג/8059/0218 מיום 11.9.2019 (קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג). לעניין היטל השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות מרתף בפרויקט תמ"א/38.
וועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי ההקלה בגין תוספת קומות מרתף אינה חוסה תחת הפטור עפ"י סע' 19ב(10) לתוספת השלישית.

לעניין התחשיב החלופי בשומת המבקשת. בשומה המכרעת שהיתה בפני ועדת הערר נקבע כי שווי מקום חניה הינו 144,000 ₪ ולאחר ניכוי עלות בניה ויזמות נותרת יתרה חיובית. ועדת הערר אימצה קביעה זו. יתרה מזאת למרות ששטח מקום חניה ממוצע הינו 56 מ"ר, עלות הבניה לחניה חושבה לפי 35 מ"ר בלבד.

בנוסף, שמאים מכריעים אחרים קבעו כי קיימת יתרת חיובית לקרקע לחניה תת קרקעית, בניגוד לקביעת השמאי המכריע גיל הרצברג.

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.)

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה, הכרעה</u>

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:

<u>מהות ההשבחה:</u>

בקשה להיתר בניה מספר בקשה מספר 2014876, תיק בניין 67780000, בקשה לתמ"א/38 כוללת הקלות, להריסת מבנה קיים ובו 8 יח"ד בן 3 קומות על הקרקע, והקמת מבנה מגורים ובו 20 יח"ד, בן 8 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 2 מרתפי חניה ובהן 20 חניות.

בתכנית הבקשה להיתר התבקש שטח עיקרי של **1,525.93 מ"ר**, כמפורט בפרק רישוי.

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

שטח מגרש 500 מ"ר ברוטו, 462 מ"ר נטו, הפקעה לצרכי ציבור 38 מ"ר.

זכוית בניה 121% משטח המגרש:	559 מ"ר = 1.21 * 462 מ"ר
מחסן 6 מ"ר ליח"ד:	120 מ"ר = 6 מ"ר * 20 יח"ד
תוספת 13 מ"ר לדירה להריסה:	104 מ"ר = 13 מ"ר * 8 דירות
שטח בגין מגרש מדרוני:	88 מ"ר = 0.4 *220 מ"ר
שטח קומה מורחבת ללא ממ"ד:	241 מ"ר = 3 יח"ד * 13 + 202 מ"ר
תוספת 2 קומות מורחבות:	482 מ"ר = 2 קומות * 241 מ"ר
תוספת בקומת קרקע, מחצית מורחבת:	69 מ"ר = 172 מ"ר קיים - 241 מ"ר
תוספת בקומת גג, מחצית מורחבת:	104 מ"ר = 16 מ"ר – 241/2 מ"ר
סה"כ:	1,526 מ"ר

מהות שומת ההשבחה במקרה הנדון הינה תכניות בנין עיר מהם התאפשרו זכויות הבניה כמבוקש, הקלה לתוספת קומה שישית, הקלה לתוספת קומת מרתף 2-, הכל עפ"י תכנית הבקשה להיתר שאושרה, היתר בניה ניתן כדין.

ההשבחה תיבחן לשטחי הבניה (1,525.93 מ"ר) בתכנית ההיתר המהווה את המצב החדש, לכל תכנית משביחה ועד לשטח בהיתר כאמור.

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

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

בערר רג/5383/15, שמחה ומרים ברטר נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע כי פרויקטים לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, יהיו עפ"י תכניות רג/340/ג/30 ותיקון 2 לתמ"א/38, במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא עפ"י תיקון 3א' לתמ"א/38.

לעניין זה אציין כי בהחלטת הוועדה נרשם כי זכויות הבניה חושבו עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה, תמ"א/38 על תיקוניה, ותכנית רג/3440/ג/30.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לעניין זכויות הבניה מכוח תמ"א/38.

בבחינת ההשבחה מכוח תמ"א/38 בפרויקט הנדון, אביא בחשבון השבחה זכויות בנייה מבוקשות מתכניות רלוונטיות, כפי שהתבקשו ואושרו בהחלטת הוועדה המקומית מיום 27.05.2018, עפ"י תכנית ההיתר, כולל הקלות.

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

<u>דחיה ומושע:</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2014. לאור מועד הבניה של הבניין, אני מקבל את הסכמתם לאורך החיין הכלכליים של המבנה והדחיה בשיעור היוון של 6%.

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

במועד הקובע על החלקה בנוי בניין שנבנה בהיתר בשנת 1950 בן 3 קומות בשטח של 163 מ"ר לקומה כולל שטח מדרגות של כ-9.5 מ"ר, ובנוסף מרפסות בשטח של כ-23.5 מ"ר (אותם אביא בחשבון במקדם 0.75). לאור הבנוי אין להביא בחשבון זכויות לקומת מדרון אותה ניתן להקים רק במקרה של הריסת הבנוי. מכאן כי השטח העיקרי האקו' לקיים הינו:

478.13 מ"ר אקו' = 0.75 *23.5 מ"ר + (9.5 מ"ר - 163 מ"ר) * 3 קומות

זכויות הבניה בתכנית רג/340 הינם לבניין בן 3 קומות 25% לקומה ומרפסות בשיעור של 8% לקומה ובנוסף דירת מדרון בשיעור של 40% משטח קומה, מכאן כי השטח העיקרי המותר לבניה:

בקומות: 401.94 מ"ר אקו' = (0.5 * 24% + 75%) * 462 מ"ר

קומת מדרון: 36.96 מ"ר אקו' = 0.8 * (40% * 25% * 462 מ"ר)

סה"כ: 438 מ"ר אקו'

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון התכנית אינה משביחה, וזאת לעור העבודה כי התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה לשטח עיקרי אקו' הבנוי בהיתר.

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

<u>תרומת המבנה הקיים:</u>

בשומת המבקשת, הובא בחשבון במצב קודם תרומת שווי המבנה בשיעור של 1.2 לשטח הבנוי. בחישוב שטח בניה אקו' במצב חדש לא הובא בחשבון תרומת השטח הבנוי לשווי מצב חדש. איני מקבל את דרך חישוב שמאי המבקש. בבחינת השבחה למועד התכנית יש לבחון את שווי המקרקעין ערב אישור התכנית (המצב הקודם) אל מול שווי המקרקעין לאחר אישורה של התכנית (המצב החדש). לפיכך ככל שתכנית מוסיפה זכויות בניה שאינן זמינות לניצול במועד הקובע לתכנית, הרי ששווי הבנוי מתקזז בשני מצבי התכנון ואת תוספת זכויות הבניה שהתכנית מקנה שאינן זמינות יש להביא בחשבון בדחיה למועד בו קיימת כדאיות כלכלית למימושם.

<u>מצב קודם:</u>

במקרה הנדון, אביא בחשבון כי המצב הקודם הינו הבניין הבנוי בהיתר כאמור בתחשיב שטח אקו' בתכנית רג/340.

478.13 מ"ר אקו' = 0.75 *23.5 מ"ר + (9.5 מ"ר - 163 מ"ר) * 3 קומות

<u>מצב חדש:</u>

התכנית מבטלת את זכויות הבניה למרפסות, ומגדילה את זכויות הבניה ל- 105% (3 קומות * 35%) ובנוסף קומת מדרון בשיעור של 40% משטח קומה, כאשר בשטח זה נכלל שטח חדר מדרגות קומתי בשטח של 12 מ"ר עד 4 קומות (שטח המדרגות יהווה חלק משטח הבניה המותר). במקרה הנדון אביא בחשבון הפחתת שטח מדרגות עבור 4 קומות כולל קומת מדרון.

בקומות: 485.1 מ"ר אקו' = 105% * 462 מ"ר

קומת מדרון: 51.74 מ"ר אקו' = 0.8 * (40% * 35% * 462 מ"ר)

מדרגות: 48 - מ"ר

סה"כ: 488.84 מ"ר אקו'

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 1.12 ₪/מ"ר בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם משנת 1980, פסיקת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב בית לחם 12, ושמאי המשיבה.

במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים לאורך חיים כלכלי של הבנוי עד לשנת 2014. תובא בחשבון דחייה לשנת 2014, מקדם 0.14 (34 שנים בריבית 6%).

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

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת שטח: 10.71 מ"ר אקו'

דחיה (34 שנים, 6%): 0.14

השבחה: 1.68 ₪ = 1.12 ₪ * 0.14 * 10.71 מ"ר אקו'

השבחה ל - 6/17 חלקים: 0.59 ₪

היטל השבחה ל - 6/17 חלקים: 0.295 ₪

<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>

<u>תרומת המבנה הקיים:</u>

ראה הכרעתי לעיל לתכנית רג/340/ג.

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

קודם לאישור התכנית, היה צורך בהליך של הקלה לקבלת ההקלות הכמותיות.

<u>מצב קודם:</u>

בקומות: 485.1 מ"ר אקו' = 105% * 462 מ"ר

קומת מדרון: 51.74 מ"ר אקו' = 0.8 * (40% * 35% * 462 מ"ר)

מדרגות: 48 - מ"ר

סה"כ: 488.84 מ"ר אקו'

<u>מצב חדש:</u>

בקומות: 559.02 מ"ר אקו' = 121% * 462 מ"ר

קומת מדרון: 35.78 מ"ר אקו' = 0.8 * (40% * 24.2% * 462 מ"ר)

מדרגות: 48 - מ"ר

סה"כ: 546.8 מ"ר אקו'

תובא בחשבון דחייה לשנת 2014, מקדם 0.47 (13 שנים בריבית 6%).

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

נתוני שווי:

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6145/459, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 950 $.

בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב בית לחם 12, שווי מ"ר מבונה 865 $.

בשומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב האגדה 7, שווי מ"ר מבונה 950 $.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,700 ₪.

תחשיב השבחה:

השבחה: 100,792 ₪ = 0.47 דחייה X 3,700 ₪ X 57.96 מ"ר אקו'

השבחה ל - 6/17 חלקים: 35,574 ₪

היטל השבחה ל - 6/17 חלקים: 17,787 ₪

תכנית רג/340/ג/19, מועד קובע 12.12.2005:

תרומת המבנה הקיים:

ראה הכרעתי לעיל לתכנית רג/340/ג.

התכנית מוסיפה זכויות בניה בדרך של ביטול חובת חישוב שטח המדרגות כשטח עיקרי.

כאמור לעיל תוספת שטח של 48 מ"ר, המהווים שטח מדרגות ב-4 קומות, 12 מ"ר לקומה (ראה תכנית רג/340/ג).

לאור העובדה כי הותרו 5 קומות במצב קודם, לא אביא בחשבון הרחבת שטח קומת המדרון.

תובא בחשבון דחייה לשנת 2014, מקדם 0.63 (8 שנים בריבית 6%).

נתוני שווי:

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6145/459, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 950 $.

בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב בית לחם 12, שווי מ"ר מבונה 4,500 ₪.

בשומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב האגדה 7, שווי מ"ר מבונה 950 $.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,375 ₪, 950 $ כבשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

השבחה: 132,300 ₪ = 0.63 דחייה X 4,375 ₪ X 48 מ"ר אקו'

השבחה ל - 8/17 חלקים: 62,258 ₪

היטל השבחה ל - 8/17 חלקים: 31,129 ₪

<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>

התכנית מתירה שטח של 6 מ"ר מחסן דירתי, אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהיחידה, השטח יכלל באחוזי הבניה ויחשב כשטח עיקרי

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה לשטח מחסנים של 120 מ"ר = 6 מ"ר * 20 יח"ד, ובנוסף 4.8 מ"ר עבור 2 דירות מדרון.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח מחסנים בדומה לשמאי המשיבה, לטענתו יש להביא בחשבון מקדם 0.8 לשטח המחסנים.

בחנתי את תכנית ההיתר ממנה עולה כי שטח המחסנים מהווה שטח עיקרי בדירות, לפיכך אביא בחשבון את תוספת השטח במקדם שטח עיקרי 1, בדומה לשומות המשיבה.

במקרה הנדון לא אביא בחשבון שטח מחסנים לדירות קיימות במצב קודם שכן במועד הקובע לתכנית רג/340/ג/3 בשנת 1992, לא הייתה כדאיות לחפירת מרתף לשטח שירות ולא חושבה השבחה בגין המחסנים.

תובא בחשבון דחייה לשנת 2014, מקדם 0.63 (8 שנים בריבית 6%).

<u>נתוני שווי:</u>

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגוש"ח 6145/459, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 950 $.

בשומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב האגדה 7, שווי מ"ר מבונה 950 $.

בחנתי את נתוני השווי בשומת המשיבה ואני מקבל את שווי מ"ר מבונה 4,460 ₪ המהווה 950 $, כך גם בשומות הצדדים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח מחסנים בקומות: 120 מ"ר אקו'

קומת מדרון: 3.84 מ"ר אקו' = 0.8 *0.4 *2 *6 מ"ר

תוספת שטח אקו': 123.84

השבחה: 347,965 ₪ = 0.63 דחיה * 4,460 ₪ * 123.84 מ"ר

השבחה ל - 8/17 חלקים: 163,748 ₪

היטל השבחה ל - 8/17 חלקים: 81,874 ₪

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>תכנית רג/340/ג/30, מועד קובע 30.07.2017 (מועד אישור הבקשה):</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי המועד הקובע הינו יום אישור הבקשה 30.07.2017.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לשטח קומת מדרון של 33.35 מ"ר בהתחשב בהפרש שטחים בתכנית הבקשה להיתר, שטח קיים בהיתר ושטחים שהוספו בתמ"א/38 ותכנית רג/340/ג/30 הפטורים מהיטל.

בשומת המבקשת חושבה השבחה לשטח קומת מדרון של 39.44 מ"ר במקדם 0.8, בהתייחס לשטח שנויד לקומה שישית בהקלה.

אני מקבל במקרה הנדון את דרך חישוב שמאי המשיבה לקומת המדרון וזאת בהתאם לתוספת השטחים כפי שחושבו לעיל בתכניות עד למועד תכנית רג/340/ג/30, וחישוב השטח העיקרי המותר בהחלטת הוועדה המקומית, להלן:

<u>תוספות זכויות לבנין הקיים עד לאישור תמ"א/38:</u>

תכנית רג/340/ג:	10.71 מ"ר
תכנית רג/340/11:	57.96 מ"ר
תכנית רג/מק/340/ג/19:	48 מ"ר
תכנית רג/340/ג/15:	123.48 מ"ר
סה"כ:	**240.15 מ"ר**

<u>שטחים שנוספו עפ"י תמ"א/38 הפטורים מהיטל השבחה:</u>

שטח קומה מורחבת241 מ"ר לחישוב התוספת כולל הרחבת דירות.

תוספת 2 קומות:	482 מ"ר
תוספת שטח בקומת קרקע:	69 מ"ר
תוספת שטח בקומת הגג:	104 מ"ר
הרחבת דירות קיימות:	104 מ"ר = 13 מ"ר * 8 יח"ד
סה"כ:	**759 מ"ר**

<u>שטחים החייבים בהיטל</u>

סה"כ שטח מבוקש במצב חדש:	1,525.93 מ"ר
בניכוי מצב קודם:	(478.13 מ"ר)
בניכוי תוספות ע"פ תמ"א/38 ורג/340/ג/30:	(759 מ"ר) פטורים מהיטל
סה"כ שטח החייב בהיטל:	**288.8 מ"ר**
סה"כ שטחים לחיוב בהיטל ע"פ תוכניות המפורטות לעיל:	240.15 מ"ר
תוספת זכויות לדירת מדרון החייבת בהיטל ע"פ רג/340/ג/30:	**48.65 מ"ר**

<u>נתוני שווי:</u>

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6145/459, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 8,750 ₪ למועד 25.10.2017.

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

בשומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב האגדה 7, שווי מ״ר מבונה 8,100 ₪ למועד 17.07.2016.

בחנתי את נתוני השווי בשומת המשיבה המבוססים על עסקאות ברחוב בית לחם, ואני מקבל את שווי מ״ר מבונה 8,200 ₪ המוסכם על הצדדים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 319,144 ₪ = 8,200 ₪ * 0.8 * 48.65 מ״ר

<u>הקלה לתוספת קומה, מועד קובע 30.07.2017:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה לשטח עיקרי בקומה 6 בקיזוז תוספת זכויות שנוספו ברג/340/ג/30 לדירת המדרון, במקדם 0.5.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון השבחה לשטח עיקרי בקומה 6 בקיזוז תוספת זכויות לקומת מדרון. הובא בחשבון כי במצב קודם ניתן היה לממש את מלוא זכויות הבניה ואף יותר מהמבוקש בקווי הבניין, לפיכך הובאה בחשבון השבחה במקדם שיפור תכנון 0.1. במועד הדיון קיבל שמאי המבקשת את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה בקומת המידרון במקדם 0.8 כפי שנלקח בתחשיב ההשבחה לשטח זה.

בחנתי את תכנית היתר הבניה ממנה עולה כי שטח תכסית הבניה האפשרי במגבלות קווי הבניין הינו כ-255 מ״ר ובהתחשב בשטח שירות נדרש בקומה עבור לובי קומתי, חדר מדרגות, מעלית ושטח חדרי ממ״דים מתקבל שטח עיקרי קומתי של כ-200 מ״ר.

בשומת המבקשת פורטו שטחי הבניה האפשריים בקומות במגבלות קווי הבניין ושטחי שירות.

בבדיקתי שטחי הבניה כפי שהבאו בחשבון נכונים. לפיכך, אני מקבל את חישוב שטח בניה עיקרי אפשרי במצב קודם בשומת המבקשת המבוסס על שטחי הבניה כפי שהתבקשו בפועל בתכנית הבניה שבהיתר. סה״כ שטח בניה עיקרי אפשרי במגבלות קווי הבניין 1,639.47 מ״ר ומכאן כי את סה״כ השטח עיקרי בהיתר הבניה 1,525.93 מ״ר ניתן היה לממש בבניין גם ללא ההקלה המבוקשת. לציין כי שטח עיקרי נוסף של 113.54 מ״ר היה מתאפשר לבניה לו נותרו זכויות בניה שלא נוצלו.

יחד עם זאת, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת קומה איפשרה במקרה הנדון את האפשרות לשטח המרפסות. בתכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח מרפסות מקורות של כ-192 מ״ר.

לאור העובדה כי במגבלת קווי הבניין והקומות ללא הקלה ניתן היה לנצל לבניה שטח עיקרי נוסף, אביא בחשבון כי ההקלה לתוספת קומה איפשרה שטח מרפסות מקורות נוסף במסגרת קווי הבניין שלא היה ניתן להקימן ללא ההקלה לתוספת קומה.

אביא בחשבון כי לשטח קומת מדרון של 48.65 מ״ר חושבה השבחה במקדם 0.8.

כמו כן אביא בחשבון כי בגין שטח של 12 מ״ר עבור 2 מחסנים חושבה השבחה בתכנית רג/340/ג/15.

מכל האמור לעיל:

שטח עיקרי בקומה שישית: 164.04

ניכוי שטח מחסנים: 12 מ״ר - (בגינם חושבה השבחה)

ניכוי שטח קומת מדרון: 38.92 מ״ר - = 0.8 * 48.65 מ״ר

סה״כ שטח לחישוב: 113.12 מ״ר

מכל האמור לעיל אביא בתחשיב השבחה לשטחים הבאים:

שטח מרפסות לחיוב: 78.46 מ״ר = 113.54 מ״ר – 192 מ״ר

מקדם מרפסת מקורה: 0.4

שטח עיקרי לחיוב: 113.2 מ״ר

מקדם שיפור תכנון: 0.1

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ״ר מבונה 8,200 ₪ ראה תכנית רג/340/ג/30 לעיל.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 350,172 ₪ = 8,200 ₪ * (0.1 * 113.2 מ״ר + 0.4 * 78.46 מ״ר)

<u>הקלה לתוספת קומות מרתף 2-:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה למקומות החניה בקומת מרתף 2- בהתחשב בשווי סוג החניה (רגילה, טורית במתקן חניה).

בשומת המבקשת נטען כי לא חלה השבחה לאור כך כי זכויות מתמ״א/38 פטורות מהיטל השבחה ותוספת החניות הנדרשות הינה מכוחה, ולפיכך פטורות.

לחילופין, הציג שמאי המבקשת תחשיב כלכלי לבניית שטח המרתפים המבוקש (ראה טענות שמאי המבקשת), ממנו עולה כי עלות בניית החניות בפרויקט גבוהה משווין. לציין כי בדיון שהתקיים הציג שמאי המבקשת תחשיב חילופי שגם ממנו עולה כי לא קיימת השבחה להקלה לתוספת קומת מרתף 2-.

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 20 יח"ד חדשות. לאור שטח המגרש ומספר יח"ד, 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.

בבדיקתי, בהיתר בניה מס' 2019157 מיום 20.08.2019, התבקש שטח מרתף עבור 21 חניות (אחת טורית כפולה). בקומת מרתף עליונה 6 חניות בשטח מרתף של 424.94 מ"ר, בקומת מרתף תחתונה (2-) 15 חניות (12 במכפיל חניה,2 טוריות וחנית נכה) בשטח מרתף של 430.42 מ"ר. כאמור לעיל, ללא ההקלה לקומת מרתף שניה (2-), לא ניתן היה לספק את כל מקומות החניה הדרושים עפ"י תקן חניה.

שמאי המשיבה מפנה בין היתר, להכרעת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס בגו"ח 6128/396 המצוי בסמוך לנכס נשוא השומה, לעניין השבחה לתוספת קומות חניה. בחנתי את דרך תחשיב השמאית המכריעה ואני מקבל את קביעתה של השמאית המכריעה לשווי קרקע לחניה למגורים בסך 125,000 ₪.

אביא בחשבון שווי קרקע לחניה במכפיל חניה 91,250 ₪ = 0.73 * 125,000 ₪, שווי קרקע לחניה טורית 85,000 ₪ = 0.68 * 125,000 ₪.

שווי קרקע לחניות במרתף 2-:

1,390,000 ₪ = 91,250 ₪ * 12 + 85,000 ₪ * 2 + 125,000 ₪

עלות הקמת מ"ר בקומת מרתף הינו כ-3,000 ₪, אביא בחשבון עלות בסך 3,300 ₪ למרתף בקומה 2-, ומכאן עלות בסך 1,420,00 ₪ לשטח מרתף של 430.42 מ"ר בקומה 2-.

במקרה הנדון מתקבל כי לאור הצורך בקומות מרתף נוספת, קיימת עלות עודפת לשם עמידה בתקן חניה נדרש.

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

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.)

הפחתה להעתקת קו מתח גבוה:

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה להעתקת קו מתח גבוה מההשבחה מהקלות.

שמאי המשיבה טוען כי העתקת קו מתח גבוה הייתה נדרשת גם ללא אישור ההקלות, דהיינו בשני מצבי התכנון, לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה.

שומת ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין הריסת מבנה והקמתו מחדש במסגרת פרויקט תמ"א/38. אני סבור כי העתקת קו מתח גבוה נדרשת לאור הקמת הבניין מחדש, ואינה פועל יוצא של הקלות הבניה.

לפיכך במקרה הנדון לא אביא בחשבון הפחתה בגין העתקת קו מתח גבוה.

סיכום ההשבחה מההקלות המבוקשות:

סה"כ השבחה בגין הקלות:	350,172 ₪
סה"כ היטל ההשבחה בגין אישור הקלות:	175,086 ₪

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

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

14. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 606 בגוש 6158, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2014876, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה בשלמות	החלק החייב בהיטל השבחה	היטל השבחה לחלק החייב
רג/340	11/01/1980	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
רג/340/ג	29/08/1980	1.68	6/17	0.295
רג/340/ג/1	13/04/1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	₪ 100,792	6/17	₪ 17,787
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 132,300	8/17	₪ 31,129
רג/340/ג/21	27/01/2006	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 347,965	8/17	₪ 81,874
רג/340/ג/30	30/07/2017	₪ 319,144	100%	₪ 159,572
הקלות	30/07/2017	₪ 350,172	100%	₪ 175,086

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי שומתי 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 04/01/2020

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