גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12 ביולי 2017

תיק מס': 2060-2016

לכבוד

חב' שמי אשקלוני בע"מ

ע"י רלי טרייסטמן אגמי - שמאית מקרקעין

lea@traistman.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

ע"י אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין

efraim@efmargalit.co.il

בענין שמי אשקלוני בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' הרא"ה 150 ו- 152, רמת גן

<u>חלקות 579, 580 בגוש 6158</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 5.4.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28.6.2017.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתן של השמאיות רלי טרייסטמן אגמי וגילת משה מיום 22.1.2017.
- נסח רישום מקרקעין.
- היתר בניה.
- החלטת ועדה.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אפרים מרגלית מיום 3.12.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 12.2.2017.
- מידע נדל"ן.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6158	
חלקה:	579	580
שטח:	500 מ"ר	500 מ"ר
כתובת:	הרא"ה 150 ו- 152, רמת גן	
סוג הנכס:	מגרש להקמת בנייני מגורים במסגרת תמ"א 38	
זכויות:	בעלות פרטית	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו שתי חלקות צמודות המהוות מגרש לבנייה ברח' הרא"ה 150 – 152 פינת שדרות ירושלים ברמת גן.

הנכס ידוע גם כחלקות 579 ו- 580 בגוש 6158, ששטחן הרשום הינו 500 מ"ר כ"א ובסה"כ 1,000 מ"ר. שטח החלקות נטו לאחר הפקעות 370.72 מ"ר ו – 384.22 מ"ר בהתאמה.

רחוב הרא"ה מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר רמת גן מדרום לצפון, סביבת הרחוב מאופיינת בבנייה ותיקה רוויה לצד חדשה במסגרת תמ"א 38, ברחוב קיים מסחר רב בקומות הקרקע.

שדרות ירושלים הינו רחוב ראשי ממזרח למערב המחבר בין דרך חזון איש בעיר בני ברק לבין דרך בן גוריון. ברחוב קיימים בנייני מגורים ותיקים בני 3 – 4 קומות לצד בנייני העוברים חיזוק במסגרת תמ"א 38.

למגרש המשותף צורה מלבנית עם חזית מזרחית באורך כ- 35.15 מ' לרחוב הרא"ה וחזית צפונית לרחוב ירושלים כ- 40 מ'.

בעת הביקור בנכס היו המבנים בשלבי בניה אחרונים. הבנין כולל 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר ומעל 5 קומות מרתפי חניה. הגישה לרכב ל – 4 קומות המרתף התחתונות הינה באמצעות מעלית לרכב. הבנין כולל 45 יח"ד.

בסביבת הנכס קיים פיתוח מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **רג/340**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2591 מיום 27.12.1979 כלולה חלקה 580 ביעוד ל**אזור מגורים ג'**, וחלקה 579 בייעוד **מסחרי**. בחזית חלקה 579 לרח' חרות מסומנת רצועה להרחבת דרך.

רחוב דרך ירושלים ודרך הרא"ה מסומנים בתשריט (1:10,000) בקו אדום. עפ"י סעיף 122 (ב) ברחובות וקטעי רחובות המסומנים בקו אדום תותר בניה של **3 קומות** מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן זכויות הבנייה לחלקה 579:

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

רוחב מינימלי של מגרש - 18 מ'

	אחוזי בניה		מרפסת לכל קומה	מס' דירות למגרש מינימלי	מס' קומות
	קומה א'	קומה נוספת עליונה			
קומה א' מפולשת	32%	32%	11%	9	3 קומות מעל קומה מפולשת
קומה א' חלקית	22%	33%	11%	8	בחזית - 2 קומות מעל ק' עמודים בעורף - 3 קומות

מרווחים - באזור מגורים ג', רוחב מגרש עד 22 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.0 מ', מרווח אחורי 5 מ'.

א. שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה. מידותיו הפנימיות של הנספח לא תעלינה על 2.00 מ' ברוחבו, 3.00 מ' באורכו, ו- 2.20 בגובהו.

ב. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על האחוז המותר כמפורט בטור 7 בלוח החלוקה לאזורים.

ג. שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית תיכלל מחצית שטחו בחישוב אחוזי הבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ד. באזור מגורים ב' ו-ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות.

למרות האמור לעיל מבנה עזר בתחום יחידת דיור יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

<u>בניה מעל קומת עמודים מפולשת</u>

- בקומת העמודים המפולשת לא יבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4.0 מ' לפחות מקו חזית הבית הקדמית.
- גובה קומת העמודים המפולשת, עד לתקרה, יהיה 2.20 מ'. במצב טופוגרפי מיוחד תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר גובה עד 2.5 מ'.
- המקלט לא ייבנה בשטח קומת העמודים המפולשת. בתנאי קרקע מיוחדים תהיה בניית המקלט בקומת העמודים המפולשת מותרת באישור המהנדס.
- השטח הפנוי יהיה מיועד לגינון, משחק וחניית מכוניות לדיירי הבית.
- גג הבנין יהיה שטוח ומבטון מזוין.
- שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית תיכלל מחצית שטחו בחישוב אחוזי הבניה.

להלן זכויות הבנייה לחלקה 580 ייעוד מסחרי:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
רוחב מינימאלי של מגרש :	18 מ'
אחוז בניה קומת קרקע:	35%
אחוז בניה קומה עליונה:	33%
מרפסת לכל קומה	10%
מס' דירות למגרש	9
מס' קומות:	שלוש קומות מעל קומת חנויות

- עפ"י תכנית **רג/340/ג**, שפורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2651 מיום 14.8.1980 נקבע כי שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבנין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבנין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבנין.

זכויות הבניה לאזור מגורים ג': (במגרשים בהם סומן בתשריט רג/340 בקנ"מ 1:10,000, קו אדום בחזית הותרה בניית 3 קומות בלבד):

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

רוחב מינימלי של מגרש - 18 מ'

	אחוזי בניה מקס'		מס' דירות למגרש מינימלי	מס' קומות
	קומה א'	קומה נוספת עליונה		
קומה א' מפולשת	40%	40%	9	3 קומות מעל קומה מפולשת
קומה א' חלקית	28%	44%	8	בחזית - 2 קומות מעל ק' עמודים בעורף - 3 קומות

זכויות הבניה לאזור מסחרי:

	אחוזי בניה מקס'		מס' דירות למגרש מינימלי	מס' קומות
	קומת קרקע מסחרית'	קומה נוספת עליונה		
שטחי קומות	35%	35%	9	3 קומות מעל קומה מסחרית

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של:

א. עליות וחדרי יציאה לגג.

ב. אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

ג. שטחו של מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג ובריכת מים סגורה להספקת מים.

ד. בקומת העמודים המפולשת, בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות להפעלת מעלית,

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

פיר מעלית, חדר למיכלי גז, מקום או חדר למיכלי אשפה של הבנין, ארונות איוורור ואינסטלציה סנטריה.

ה. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

ו. פרוזדורים ומסדרונות בבניני משרדים המיועדים לצרכי מילוט והדרושים עפ"י החוק.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בניני מגורים שהיתר לבניתם הוצא בטרם כניסה לתוקף של תכנית זו בתנאים.

מרפסת שרות - נכללת באחוזי הבניה.

הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שרות כדלהלן:

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

וביחידת דיור ששטחה למעלה מ - 80 מ"ר - מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ - 3 מ'.

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

1) השטח המקסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשעור 25%.

2) העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין.

3) השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

<u>אחוזי בניה בבניינים קיימים בני שתי קומות באזורי מגורים ב' ו- ג'</u>

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' בתכנית המתאר רג/340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות של 40% בשטח החלקה ובתנאים המפורטים בתכנית.

- עפ"י תכנית **רג/340/ג/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3181 מיום 29.3.1985 נקבעו הוראות לבניה על הגג כדלקמן :

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>חדרי יציאה לגג</u>

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי (השטח המירבי, כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר) שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה

- עפ"י תכנית **רג/340/ג/3**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4047 מיום 8.10.1992, נקבע כי באזור מגורים ג' ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

באזור שאינו מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת עד 100% משטח המגרש, בשטחי שירות אך לא לצרכי מסחר ובנוסף קומת מרתף עבור חניה בלבד עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

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

לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4413 מיום 28.5.1996, בוטל סעיף 122 ב' מתכנית רג/340/ג בו נקבע כי ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום ניתן לבנות 3 קומות בלבד.

בוטלה הצפיפות של 8 יח"ד ל- 600 מ"ר ונקבעה צפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג', כולל במגרשים שמעל 600 מ"ר.

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

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/8**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996, נקבע כי באזור מגורים ג' בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות ניתן יהיה להרחיב שטח יח"ד קיימות בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר – עד ל- 120% בניה, בסה"כ – 60% בכל קומה עפ"י התכנית הראשית.

בכל מקרה שטח יחידות הדיור לא יעלה על 120 מ"ר לשימושים עיקריים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קווי הבנין יהיו קווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר, רג/340 על שינוייה, ניתן יהיה לאשר שינוי קווי הבנין הקדמי והאחורי בקומת הקרקע בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר ב- 1.4 מ' (בדומה למותר בתכנית המתאר רג/340/ג בקומה א').

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/9**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996, נקבעו הוראות לשינוי צפיפות יח"ד באזורי מגורים ב' וג' כדלקמן:

א. הועדה רשאית באזורים ב' ו- ג' בהם קיים בנין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית.

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

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

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/11**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4957 מיום 4.2.2001. התכנית חלה על אזורי מגורים ב' ו- ג' ואזור מסחרי א'.

מטרות התכנית :

א. מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התכנית הראשית, תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ב. לשנות גובה הבנינים המותר באזורים ב' ו- ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו ובלבד שתנתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. מתן אפשרות בבניני מגורים באזורים ב' ו- ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ד. לשנות סעיף 125 (ג) בתקנון תכנית המתאר רג/340 הקובע כי גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.20 מ' ולקבוע כי גובה הקומה המפולשת יהיה עד 3 מ'.

ה. גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.

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

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

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

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

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

- עפ"י תכנית **רג/340/ג/21**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5480 מיום 12.1.2006 נקבע כי השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יתבקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

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

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

<u>מצללות</u> - תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג או לדירות הגג.

- עפ"י תכנית **רג/340/ג/15**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5495 מיום 16.2.2006, נקבע כי בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א') ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות כדלקמן:

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

2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר ליח"ד. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו. ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

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

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

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/21/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5561 מיום 30.7.2006, נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.
הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור לעיל מהקומות השונות בבנין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י רג/ג/340/21.

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

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

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/28,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5631 מיום 20.02.2007, נקבעו הוראות להחלת הוראות תכניות רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, ו רג/מק/340/ג/1/11 לאזור מסחרי א' ומסחר.

באזור מסחרי א', אזור מסחרי ואזורי מגורים ב' וג' עם חזית חנויות ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר או חלקם בשטחים למגורים עפ"י אישור מיוחד של הוועדה המקומית. כל 1 מ"ר מסחר יהיה שווה ל 1 מ"ר מגורים.

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

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/33**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5931 מיום 16.3.2009 נקבעו הוראות לקווי בנין כדלהלן:

1. בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א') אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבנין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבנין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.40 מ', מעל קומת הכניסה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2. למרות האמור לעיל, הועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבנין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו על ידי מהנדס העיר.

3. במקרה של קו בנין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס העיר להקטנת קו הבנין ב 1.40 מ'.

4. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבנין.

5. במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב: 1.40 מ', כאמור, לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא (בכלל זה מרפסות, קרניזים וכדומה), מעבר להבלטה כנ"ל.

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/38**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6101 מיום 24.6.2010, נקבעו הוראות לגבי צפיפות המגורים באזורי מגורים ב' ו- ג', כדלקמן:
  - הגדלת מספר יחידות הדיור באזור מגורים ג' מ- 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ל- 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש – ובהתאמה מספר יחידות דיור גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ- 450 מ"ר – ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
  - הגדלת מספר יחידות הדיור באזור מגורים ב' מ- 6 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ל- 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש – ובהתאמה מספר יחידות דיור גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ- 450 מ"ר – ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
  - עיגול חלק מיחידת דיור שלמה בכל מקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור (עפ"י כל התכניות החלות על המקרקעין) התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

- עפ"י תכנית **רג/340/ג/30**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6140 מיום 7.10.2010, שהינה תכנית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי.

<u>מטרת התכנית</u>

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

תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38, על עידכוניה, חלה עליהם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תוספת קומות</u>

1. תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית התוקף במגרש. יודגש כי תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

2. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.

3. במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התכנית המפורטת והן עפ"י התמ"א. על כל תוספת שטחים/ קומות שתתבצע – תחולנה הוראות תכנית זו.

<u>תוספת זכויות</u>

1. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.

2. תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.

3. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21/א "גגות".

4. במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תכניות המתאר המקומיות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/340/ג/21, ו- רג/מק/340/ג/21/א, "גגות".

   במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תכניות רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/340/ג/1/11.

5. בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, עפ"י החוק.

<u>תוספת יח"ד בקומה עליונה חדשה</u>

1. מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה עפ"י תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2. תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

<u>זכויות בניה לחיזוק בלבד</u>

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

<u>קווי הבנין</u>

1. במקרים בהם קווי הבנין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית צדית ו- 3 מ' לחזית האחורית, וזאת לאחר שמהנדס העיר ינמק בהחלטה את הצורך בחריגה מקו בניין.

2. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.

3. על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקווי הבנין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים ובאישור מהנדס העיר:

א. תותר חריגה מקו בנין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסת ו/או אגף ו/או ממ"ד.

ב. במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח תותר חריגה בקווי הבנין של החזית הגובלת.

ג. תותר חריגה מקו בנין אחורי וצידי לצורך בניית מרפסות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ד. תותר חריגה מקו בניין לבניית ממ"ד.

ה. בניה על קו בנין 0 תותר לצורך הקמת ממ"ד ו/או חדר מדרגות ו/או מעלית וזאת בחזית צדית ואחורית בלבד.

ו. תותר חריגה מקווי הבנין אם החריגה נחוצה לחיזוקו של הבניין (חריגת רכיבי חיזוק), כאמור בסעיף 10 בתמ"א 38.

4. על אף האמור לעיל בסעיף 3, לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לאורך תוואי דרכים המופיעות בתמ"א 3.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תנועה וחניה</u>

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

<u>ידוע הציבור</u>

לא יותרו תוספות בניה עפ"י תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק בתכנון והבניה.

<u>היטל השבחה</u>

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

<u>תוקף התכנית</u>

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **רג/מק/340/ג/21/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 6515 מיום 17.12.2012 הוחלו כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות מס' יחידות הדיור בכל אזורי המגורים בהן ניתן לבנות דירות מדרון בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג.

תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

- **תמ"א 38** על תיקוניה שאושרה בהחלטות הממשלה כדלקמן:

	החלטת ממשלה		י.פ	
	מס' החלטה	תאריך	מס'	תאריך
תמ"א 38	3537	14.4.2005	5397	18.5.2005
תיקון 1	1953	12.7.2007	5704	16.8.2007
תיקון 2	1334	4.2.2010	6069	10.3.2010
תיקון 3	4737	7.6.2012	6430	11.6.2012

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

<u>מטרות התכנית</u>

מטרות התכנית הינן לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור וחיזוק מבנים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תחולת התכנית</u>

התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, כולל מבנים שלאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה שלא עפ"י ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005.

התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

על בניינים שנקבע בתכנית המפורטת כי גובהם אינו עולה על 2 קומות (כולל קומה מפולשת וללא קומת מרתף או קומת גג חלקית) ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות ללא קומת מרתף וקומת גג חלקית) לא יחולו ההוראות בדבר תוספת הבניה אולם רשאית ועדה מקומית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד עד שטח של 25 מ"ר ליח"ד באמצעות סגירת קומת עמודים מפולשת או הרחבת קומות קיימות.

הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי בינוי") עדיפות על הוראות תכנית זו.

<u>תוספת זכויות בניה בחיזוק מבנים</u>

וועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות או לתוספת יח"ד חדשות למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.
תוספת הבניה תינתן באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (במצטבר):

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. שטח שתי קומות ע"י קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד מחצית הקומה מתחתיה או לפי תכנית גגות בכפוף לשיקול הועדה).

ד. הרחבת קומות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד, לצורך הרחבת יח"ד קיימות בלבד.

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור אלא לצורך הבלטת מעלית, ממ"ד או מרכיבי חיזוק או כי ניתן לאשר קו בנין 0 צדדי.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק, אם בתכנית מפורטת קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה על פי התכנית המפורטת ולא על פי תכנית זו.

<u>יחס לזכויות בניה לא מנוצלות</u>

חלה על המבנה תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן, היתר לזכויות אלו ייראה כאילו ניתן מהוראות התמ"א.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

היה היקף תוספת הבניה לפי תכנית מפורטת נמוך מתוספת הבניה מהתמ"א, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת בניה משלימה עד לגובה התוספת לפי התמ"א.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.

חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות המפורטות בתמ"א. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

<u>ניוד זכויות בניה למגרש אחר</u>

מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים שלא על מבנה שבנוי בפועל אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה.

<u>תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

היתר בניה

- ביום 20.10.2013 התקבל היתר בניה מס' 2013214 להריסת 2 בנייני מגורים קיימים בקיר משותף (חלקות 579 ו 580) ולבנות שני בניינים בקיר משותף בני 7 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית הכוללת: מעלית דירת גן אחת ושלוש דירות גג במפלס 26.7 + (סה"כ 45 יח"ד), 3 יח"ד מסחריות וחניון משותף תת קרקעי בן שלוש מפלסי חניה ופיתוח. גדר 97.25 מ"א.

סה"כ שטח עיקרי 2,281.85 מ"ר, סה"כ שטחי שירות 2,708.5 מ"ר, סה"כ שטחי מרפסות 859.01 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ שטחי הבנין	מרפסות
	מסחר מוצע	מגורים מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ שטחי שירות	
מרתף 3			0		6.82		245.73	20.12		272.67	272.67	
מרתף 2			0				245.73	19.66		265.39	265.39	
מרתף 1			0			12.51	228.85	19.04		260.4	260.4	
קומת קרקע	99.66	0.89	100.55	15.13	14.54	18.5		56.73		104.9	205.45	
ראשונה		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
שניה		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
שלישית		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
רביעית		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
חמישית		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
שישית		137.07	137.07	41.59	1.04			24.04		66.67	203.74	37.92
שביעית		151.52	151.52	28.19	1.04			23.33		52.56	204.08	37.92
שמינית		73.25	73.25	15.13	0.7			19.41		35.24	108.49	140.07
גג			0					16.7		16.7	16.7	87.89
סה"כ	99.66	1048.08	1147.74	307.99	29.34	31.01	720.31	319.23	0	1407.88	2555.62	493.4

מגרש 579

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ שטחי הבנין	מרפסות
	מסחר מוצע	מגורים מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ שטחי שירות	
מרתף 3			0		41.59	10.2	143.61	18.72		214.12	214.12	
מרתף 2			0		6.4	10.2	143.61	18.25		178.46	178.46	
מרתף 1			0		93.92	10.2	154.39	25.41		283.92	283.92	
קומת קרקע		51.73	51.73	12.77	32.87			50.55		96.19	147.92	
ראשונה		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
שניה		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
שלישית		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
רביעית		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
חמישית		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
שישית		136.5	136.5	40.44	1.74			24.49		66.67	203.17	22.33
שביעית		136.49	136.49	40.43	1.74			24.5		66.67	203.16	22.33
שמינית		126.92	126.92	26.55	0.64			21.31		48.5	175.42	52.83
גג			0					13.35		13.35	13.35	156.49
סה"כ	0	1134.14	1134.14	322.39	187.6	30.6	441.61	319.03	0	1301.23	2435.37	365.63

מגרש 580

סיכום שטחים	שטחים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ שטחי הבנין	מרפסות
	מסחר מוצע	מגורים מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ שטחי שירות	
סה"כ	**99.66**	**2182.22**	**2281.88**	**630.38**	**216.94**	**61.61**	**1161.92**	**638.26**	**0**	**2709.11**	**4990.99**	**859.03**

מצב חדש

- ביום 25.09.2016 אושרה בוועדת המשנה בישיבה מס' 2016021 בקשה להיתר מס' **2015523** להוספת 2 מפלסי חנייה סה"כ 5 מרתפי קונבנציונליים, במקום 3 מרתפים מתוכם אחד קונבנציונלי ושניים בעלי מכפילי חנייה.

להלן שטחי החנייה:

הקומה והמפלס בבנין	שטחי שירות													סה"כ שטחי הבנין	מרפסות
	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	אחסנה קיים	אחסנה מוצע	חניה קיים	חנייה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חדרי דיירים	הפרשי עובי קירות	סה"כ שטחי שירות		
מרתף 5								223.34		19.83		9.61	252.78	252.78	
מרתף 4								223.34		19.83		9.61	252.78	252.78	
מרתף 3			6.82					-22.39	20.12	-0.29		9.61	259.6	259.6	
מרתף 2								-22.39	19.66	0.17		9.61	252.78	252.78	
מרתף 1				12.23	12.51			-18.37	19.04	0.78		9.66	264.7	264.7	
קומת קרקע	15.13	-1.39	14.54	3.09	18.5	0.19			56.73	-14.64	12.23	0.32	104.7	205.25	
ראשונה	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
שניה	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
שלישית	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
רביעית	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
חמישית	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
שישית	41.59		1.04						24.04				66.67	203.74	37.92
שביעית	28.19		1.04						23.33				52.56	204.08	37.92
שמינית	15.13		0.7						19.41				35.24	108.49	140.07
גג									16.7				16.7	16.7	87.89
סה"כ	**307.99**		**29.34**		**31.01**		**720.31**		**319.23**		**12.23**		**1891.86**	**3039.6**	**493.4**

מגרש 579

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הקומה והמפלס בבנין	שטחי שירות														סה"כ שטחי הבנין	מרפסות
	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	אחסנה קיים	אחסנה מוצע	חניה קיים	חנייה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חדרי דיירים	הפרשי עובי קירות	סה"כ שטחי שירות			
מרתף 5				17.32		9.96		122.42		19.55		11.98	181.23		181.23	
מרתף 4				17.32		9.96		122.42		19.55		11.98	181.23		181.23	
מרתף 3			41.59	-24.27	10.2	-0.24	143.61	-21.19	18.72	0.83		11.98	181.23		181.23	
מרתף 2			6.4	10.92	10.2	-0.24	143.61	-21.19	18.25	1.3		11.98	181.23		181.23	
מרתף 1			93.92	15.53	10.2	-0.24	154.39	-21.19	25.41	-2.3		18.1	293.82		293.82	
קומת קרקע	12.77	-1.09	32.87	-8.79					50.55	3.15	11.02	2.53	103.01		154.74	
ראשונה	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
שניה	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
שלישית	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
רביעית	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
חמישית	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
שישית	40.44		1.74						24.49				66.67		203.17	37.92
שביעית	40.43		1.74						24.5				66.67		203.16	37.92
שמינית	26.55		0.64						21.31				48.5		175.42	140.07
גג									13.35				13.35		13.35	87.89
סה"כ	**322.39**		**187.6**		**30.6**		**441.61**		**319.03**		**11.02**		**1650.29**		**2784.43**	**493.4**

מגרש 580

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

חלקה 580:

עפ"י העתק מרישום פנקס הזכויות מיום 22.01.2017 רשומה חלקה 580 בגוש 6158 אשר שטחה 500 מ"ר בבעלות:

ארביב חי ויטו - בשלמות.

הערות:

- ביום 09.07.2013 נרשמה הערת אזהרה ע"י עירית רמת גן בגין המנעות מעשיית עסקה.
- ביום 25.08.2013 נרשמה הערת אזהרה ע"י שמי אשקלוני בע"מ על כל הבעלים.

חלקה 579:

עפ"י העתק מרישום פנקס הזכויות מים 22.01.2017 רשומה חלקה 579 בגוש 6158 אשר שטחה 500 מ"ר בבעלות:

חסן דוד - 1/2

נעים בנדטו - 1/2

הערות:

- ביום 17.04.2013 נרשמה הערת אזהרה ע"י עירית רמת גן בגין המנעות מעשיית עסקה.
- ביום 03.12.2014 נרשמה הערת אזהרה ע"י שמי אשקלוני בע"מ על 72/100 חלקים במקרקעין.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

מהות ההשבחה הינה אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 2015523 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב רמת גן מס' 2016021 מיום 25.09.2016 להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
הקלה	אין השבחה / ₪ 60,000	₪ 600,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין הקלה (25.09.2016)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במצב החדש במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקמת תוספת שני מרתפי חנייה בנוסף לשלושה מרתפי חנייה שאושרו במסגרת היתר בניה 20132414.

הובא בחשבון אפשרות ניצול 40 חניות.

במצב הקודם פתרון החניה האפשרי היה במתקני חניה כפולים או משולשים בקומות המרתף המותרות כאשר במצב המוצע נוצרה האפשרות לחניות רגילות בשים לב לשטחי הקומות הנוספות שהותרו.

ההשבחה מחושבת בגין היתרון הכלכלי המתקבל בחלופה במצב החדש בהקמת המרתפים בהשוואה לעלות הקמת מרתף + מתקנים ואחזקתם.

הובאה בחשבון הפחתה לשווי חנייה במתקן בשיעור 35% משווי חנייה רגילה.

הובא בחשבון שווי חנייה במתקן 80,000 ₪.

יודגש כי במצב הקודם שטח הבניה הנדרש לקומות המרתף הינו 1,475 מ"ר ל 28 חניות המשקף שטח חניה של 53 מ"ר וזאת לעומת שטח חניה של 47.9 מ"ר במצב החדש לפי 48 חניות.

<u>טענת פטור מכוח תמ"א 38</u>

עפ"י סעיף 17 לתמ"א *"תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור בסעיפים 11 -14 יהיה הצגת פתרונות חנייה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית...."*

מאחר וכבר במצב הקודם נמצא ואושר פתרון חניה בהיתר הקודם (שלגביו ניתן פטור מהיטל השבחה) אין פטור נוסף במסגרת תמ"א 38 בגין תוספת מרתפי החניה.

במצב החדש אושרה הקלה לשינוי ושיפור פתרונות החניה וזאת ע"י התרת שתי קומות נוספות למרתפי חנייה רגילים – גדל מהותית השווי והיתרון הכלכלי לעומת המצב הקודם.

העובדה שבתיקון 3 א' לתמ"א נקבע שאין לגבות היטל השבחה בגין התרת תוספת שטחי קומות מרתף (בהיקף פי 3 משטח המגרש) משמעותה כי במועד אישור ההקלות (טרם אישור תיקון 3 א') לא היה קיימת הוראה זו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>עלות הבנייה ביחס לשווי מקומות החנייה</u>

הטיעון בדבר אי כלכליות המהלך התכנוני אינו סביר שכן בקשת ההליך התכנוני נעשתה ע"י הבעלים בנכס ולא נכפתה עליהם.

יודגש כי ההשבחה חושבה עפ"י שווי החנייה ולא על השפעת שווי החנייה על הדירה, כשם שדירה אשר לה חניה מוצמדת במרתף נוצר יתרון הן ביחס לשוויה והן ביחס לתקופת זמן השיווק.

פתרון חניה במתקן כרוך באי נוחות, סרבול ולעיתים אי זמינות לשימוש בשעות מסוימות וזאת בנוסף להוצאות אחזקה קבועות לאורך השנים כולל אף צורך בהחלפת המתקן בסיום חייו הכלכליים.

<u>ערכי שווי</u>

התחשיב התבסס על העלות ליצירת שני מקומות חנייה במתקן + הקמת המרתף המסתכמות ב 195,000 ₪ דהיינו 97,500 ₪ למקום חנייה וזאת לפי הפרוט להלן:

עלות בניית מרתף כולל רווח יזמי	110,000	₪
עלויות נוספות בגין העמקת הבור והגבהת מרתף	20,000	₪
מתקן חנייה כפול	45,000	₪
עלות אחזקה	20,000	₪
סה"כ	**195,000**	**₪**

הובאה בחשבון עלות כוללת למתקן חנייה בסך 95,000 ₪.

הובא בחשבון שווי חנייה במתקן בגובה של 80,000 ₪. שמאי המשיבה ציין את שומתו המכריעה של השמאי שמואל רוזנברג בחלקה 265 בגוש 6186 ברחוב תרצה 8 בו נקבע שווי חנייה במתקן בשיעור 60% משווי חנייה רגילה.

במצב תכנוני קודם עלות פתרון החניה גבוה ב – 15,000 ₪ משוויה. לפיכך הובא בחשבון כי ההשבחה מחושבת לפי 15,000 ₪ לחנייה. (שהוא היתרון הכלכלי במצב החדש).

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

השבחה לכל מקום חנייה	15,000	₪
מס' מקומות חנייה	40	
השבחה	**600,000**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאית המבקש

<u>פטור מכח תמ"א 38</u>

סעיף 14 א (ב) לתמ"א 3/38 קובע כדלקמן: *"יובהר כי תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות".*

משמעות האמור כי שטחי הבניה לחנייה תת קרקעית הינם מכח תמ"א 38 ולפיכך פטורים מחבות השבחה.

לעניין זה ציינה שמאית המבקש את השומות המכריעות הבאות:

שמאי	גוש	חלקה	הכרעה
יעקב פז	6158	869,868	אין השבחה בגין קומות מרתף.
ארז כהן	6186	428 ,55	קיים פטור מהיטל השבחה, אין להשוות את עלות הקמת החנייה לעלות קרן החנייה אלא לשווי מקומות חניה שייתכן שהוא נמוך מעלות קרן החנייה.
בצלאל קציר	6204	170	אין השבחה בגין קומות מרתף.
בצלאל קציר	6144	608	אין השבחה בגין קומות מרתף
יעקב פז	6108	127	אין השבחה בגין קומות מרתף.

מהאמור לעיל אין חבות בהשבחה.

<u>עלות הבנייה ביחס לשווי מקומות החניה</u>

יצירת פתרון חניה ועמידה בתקני חניה בעת תכנון מבנה המגורים, הינה חובה אשר מהווה מעמסה כלכלית על הפרוייקט שכן שווי חניה נמוך מעלות הקמתה.

במצב הקודם אושרו בהיתר בניה 3 קומות מרתף בהן מוצג פתרון חניה לחניות "רגילות" בקומה 1 - ומכפילי חניה בקומות 2- ו- 3-.

להלן פרוט מקומות החניה עפ"י תכנית ההיתר:

קומה	מקומות חניה	מתוכם חניות במכפיל
1 -	8	0
2 – עד 3 -	0	40
סה"כ	8	40
סה"כ חניות עפ"י היתר בניה מאושר		**48**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במסגרת תכנית הבקשה להיתר מבקש היזם לבנות מספר זהה של מקומות חניה ב 5 מרתפי חניה במקום 3 מרתפי חנייה. תוספת הקומות מאפשרת בניית 48 מקומות חניה "רגילים".

ערכי שווי

עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 24.12.2015 לחלקות 55 ו 438 בגוש 6186 נקבע שווי מקום חנייה בקומת מרתף 1- של 85,000 ₪.

הירידה לקומות חניה 2 – עד 5- הינה במעלית (לא מתאפשרת בנית רמפה בקומות הנמוכות). נתון זה מפחית משווי החניות לאור חוסר הנוחות "לרדת קומות" עד לקומת החנייה הפרטית, הן מהיבט הירידה והן מצוואר הבקבוק שיוצרת ההמתנה.

הובאה בחשבון הפחתה לשווי חניה בקומות 3 – (10% הפחתה) וקומה 4- (20% הפחתה).

עפ"י סקר דלפי ליום 08/2013 עולה כי שווי מקום חניה במתקן הינו 70% משווי חנייה רגילה. שווי מקום חניה במפלס 3 – נקבע בהפחתה של 20% ומביא בחשבון בנוסף לטיעונים לעיל את תוספת הצפיפות.

לפיכך שווי מקום חנייה במתקן כפול בקומה 2 – הינו 60,000 ₪.

שווי מקום חניה במתקן כפול בקומה 3 – הינו 48,000 ₪.

עלות מתקן חניה הינו 53,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב קודם

שטח מרתפי החנייה 1474.96

	יחידות / מ"ר	שווי	עלות בנייה	הפרש
חניות "רגילות"	8	₪ 680,000		₪ 680,000
חניות במתקן כפול קומה 2-	20	₪ 600,000	₪ 265,000	₪ 335,000
חניות במתקן כפול קומה 3 -	20	₪ 480,000	₪ 265,000	₪ 215,000
עלות בנית מרתף 3 קומות	1474.96		₪ 5,427,853	₪ -5,427,853
סה"כ הפרש (עלות פחות שווי)				**₪ -4,197,853**

מצב חדש

שטח מרתפי החנייה 2301.42

	יחידות / מ"ר	שווי	עלות בנייה	הפרש
חניות רגילות בקומה 1 -	8	₪ 680,000		₪ 680,000
חניות רגילות בקומה 2 -	10	₪ 850,000		₪ 850,000
חניות רגילות בקומה 3 -	10	₪ 765,000		₪ 765,000
חניות רגילות בקומה 4 -	10	₪ 680,000		₪ 680,000
חניות רגילות בקומה 5 -	10	₪ 680,000		₪ 680,000
עלות בניית מרתף 5 קומות	2301.42		₪ 8,469,226	₪ -8,469,226
סה"כ הפרש (עלות פחות שווי)				**₪ -4,814,226**

תיקון 3 א' לתכנית המתאר

עפ"י הוראות תיקון 3א' במסגרת זכויות התת קרקעיות ניתן לבנות במסגרת השטחים הפטורים מהיטל השבחה לפי תמ"א 38, מרתפים בהיקף של פי 3 משטח המגרש. סעיף 14.א.א.5.

להלן תחשיב השבחה חלופי אשר הציגה שמאית המבקש:

שטח מגרש	705
שטח חניה מותר מתמ"א 38/3/א	2,115
שטח מרתפי חניה עפ"י הבקשה להיתר	2,301
הפרש	186
שטח חניה ממוצע	48
מס' חניות	4
אומדן השבחה לפי שומת הוועדה לחניה	₪ 15,000
השבחה	**₪ 60,000**

הכרעה

במצב הקודם - התקבל היתר במסגרת תמ"א 38 תיקון 2, להריסת שני בנייני המגורים והקמת שני בנייני מגורים עם קומה מסחרית מעל 3 קומות מרתף. החניות המתוכננות בקומות 2- ו – 3- הינה באמצעות מתקני חניה כפולים, הגישה לקומות המרתף 2- ו – 3- הינה באמצעות מעלית רכב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במצב החדש - במסגרת בקשה להיתר מס' 2015523 אושרה הקלה לתוספת 2 קומות מרתף. החניה ב – 5 קומות החניה הינה במקומות חניה רגילים (ללא מכפילים). הגישה ל- 4 הקומות התחתונות הינה באמצעות מעלית רכב.

כחלק מהערות הבדיקה באישור הבקשה בוועדה נכתב: "נוספו שטחי שירות (מרתפים) במסגרת המעבר מחניון תחתון עם מכפילי חנייה ל 5 מרתפים הכוללים חניות קונבנציונאליות (ללא מכפילים)".

<u>טענה לפטור מכח תמ"א 38</u>

לטענת שמאית המבקשים קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת קומות מרתפי החניה.

סעיף 17 לתקנון התמ"א קובע כי :" *תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11 – 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה."*

לפי סעיף 14.א. בהוראות התמ"א לעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש:

א. ייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.

ב. *יובהר כי תותר בנית חנייה תת – קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי שנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.*

ג. *הצגת פתרון החנייה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.*

מהאמור לעיל עולה כי התמ"א מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה הקיימות בנוסף לזכויות לפי התמ"א. עפ"י התכניות התקפות ניתן לבנות קומת מרתף אחת בלבד. אולם התמ"א מאפשרת לספק את מקומות החניה הנדרשים עפ"י החוק והתקנות במסגרת גבול המגרש וזאת בהתאם ל"שביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית".

הזכויות לפי התב"ע אינן מספיקות למלא את תקן החניה הנדרש, לפיכך התירה הועדה במסגרת הבקשה הקודמת להיתר הקמת 2 קומות חניה נוספות והצבת מכפילי חניה.

בבקשה הנדונה להיתר בקשו בעלי הנכס לבנות 5 קומות חניה ללא מכפילי חניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י פרוטוקול דיון וועדת המשנה מיום 25.09.2016 עולה כי *"מטרת הדיון: מובא לדיון בהקלה שפורסמה למעבר לחניון קונבנציונלי מלא וע"י כך, ביטול מכפילי חניה ובהתאם לדרישות הוועדה מישיבה מס' 2016010 מיום 08.05.2016.*

המלצת מהנדס הוועדה: הוספת 4 מרתפי חנייה מעבר למותר עפ"י התב"ע – לאשר, לצורך עמידה בתקן חנייה ובחניון רגיל, בהתאם למדיניות הוועדה להעדפה של פתרון חניה קונבנציונלי."

הועדה המקומית העדיפה פתרון חניה קונבנציונלי ללא מתקני חניה ואישרה את תוספת הקומות. סה"כ מקומות החניה הינו ללא שינוי מההיתר הקודם דהיינו 48 מקומות חניה בסה"כ – מקום חניה אחד לכל יחידה (מגורים או מסחר).

מאחר ובהוראות התמ"א אין מגבלה של מס' קומות ואין חובה להציב מכפילי חניה, הרי שאני סבורה כי כל פתרון שיאושר ע"י הועדה והינו במסגרת תקן החניה הינו אפשרי לפי התמ"א.

העובדה כי תוספת קומות החניה ניתנה במסגרת הקלה אין משמעותה כי קיימת בהכרח חריגה מהוראות התמ"א, שכן עפ"י הוראות ס' 27 לתמ"א תוספות בניה (לרבות הזכויות המותרות לפי התמ"א) מחייבת יידוע הציבור ופרסום הודעה במתכונת סעיף 149 לחוק.

מאחר ואין חריגה במספר מקומות החניה המותר והמתחייב לפי התקנות או מהכללים שנקבעו בתמ"א 38 תיקון 3 הרי שאני סבורה **כי, <u>חל פטור מהשבחה</u> במקרה הנדון.**

<u>למעלה מן הצורך</u> תבחן ההשבחה גם מן הפן הכלכלי:

<u>עלות הקמת החניונים ביחס לשווי החניות</u>

לצדדים מחלוקת האם ההקלה לתוספת שתי קומות המרתף תרומה לשווי הנכס בכללותו.

במצב הקודם - עפ"י תכנית היתר הבניה מס' 2013214 אושרו 3 קומות מרתף הכוללים 48 מקומות חניה, הירידה לשני המפלסים התחתונים מתבצעת ע"י מעלית רכב (ללא רמפות). החניות בשני המפלסים התחתונים הינה באמצעות מכפילי חניה.

במצב החדש - אושרה הקלה לתוספת 2 קומות מרתף (5 מפלסים בסה"כ), כל מפלסי החניה כוללים חניה קונבנציונלית, הגישה ל – 4 המפלסים התחתונים הינה באמצעות מעלית רכב. אין שינוי במספר הכולל של מקומות החניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לשינוי תכנון מרתפי החניה יתרונות וחסרונות.

היתרונות הינן חסכון במתקני חניה ושיפור מקומות החניה ע"י יצירת מקומות חניה קונבנציונלים העדיפים על פני מתקני חניה.

החסרונות הינן הצורך בחפירה ובבניה של 2 מפלסי חניה נוספים והעמקת מעלית הרכב.

יצויין כי בשיווק דירות בפרויקט משולב בין מגורים למסחר אשר ממוקם באזור עם מצוקת חנייה קשה קיימת עדיפות למקום חנייה קונבציונאלי/רגיל למכפיל חנייה ודרך הגישה אליה.

עפ"י תכניות הבקשה להיתר מס' החניות לא השתנה, עולה השאלה האם למהלך זה תרומה חיובית לשווי הנכס בכללותו. לשם כך יש לבחון את שווי מקומות החניה ואת העלויות בשני מצבי התכנון.

בהתחשב במתקן המעלית המתוכנן בבניין המונע עיכוב, כניסה ויציאה מהירה לחניון, הובאה בחשבון הפחתה לשווי החניות במפלסים התת קרקעיים 1-3 בשני מצבי התכנון בשיעור 15% ולמפלסים 4- ו – 5- מקדם 0.3.

<u>ערכי שווי</u>

אני מקבלת את עמדת המשיבה כי עלות הקמת מכפיל חנייה בשווי של 95,000 ₪ לא כולל מע"מ הכולל: העמקת בור + מתקן מכפיל + עלות אחזקה. (העלות הינה לשני כלי רכב).

עפ"י מחירון דקל (יולי 2016) עלות (ישירה) לבניית מרתף 2,170 ₪, כ- 2,700 ₪ למ"ר כולל רווח קבלני.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי חנייה של 85,000 ₪. הובאה בחשבון הפחתה לשווי חניה במתקן לפי מקדם 0.8 – 68,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב הפרשי העלויות (לידיעה בלבד):

<u>מצב קודם</u>

שווי החניות

קומה	מס' חניות	שווי חניה	מקדם שווי (בגין נגישות)	שווי
1 -	8	₪ 85,000	1	₪ 680,000
2 -	20	₪ 68,000	0.85	₪ 1,156,000
3 -	20	₪ 68,000	0.85	₪ 1,156,000
סה"כ שווי				**₪ 2,992,000**

<u>עלות הבניה</u>

שטח קומות המרתף 1454.56

קומה	מס' מתקנים / שטח	עלות מתקן/מ"ר בניה	עלות כללית
מרתף 2 -	10	₪ 95,000	₪ 950,000
מרתף 3 -	10	₪ 95,000	₪ 950,000
עלות המרתף	1,454.56	₪ 2,500	₪ 3,636,400
סה"כ עלויות הקמה			₪ 5,536,400

שווי מצב קודם **₪ -2,544,400**

<u>מצב חדש</u>

שווי החניות

קומה	מס' חניות	שווי חניה	מקדם שווי	שווי
1 -	10	₪ 85,000	1	₪ 850,000
2 -	10	₪ 85,000	0.85	₪ 722,500
3 -	10	₪ 85,000	0.85	₪ 722,500
4 -	10	₪ 85,000	0.7	₪ 595,000
5 -	8	₪ 85,000	0.7	₪ 476,000
סה"כ שווי				**₪ 3,366,000**

<u>עלות הבניה</u>

קומה	מס' חניות / שטח	עלות	עלות כללית
עלות המרתף	2,301.42	₪ 2,500	₪ 5,753,550
סה"כ עלויות הקמה			₪ 5,753,550

שווי מצב חדש **₪ -2,387,550**

הפרש **₪ 156,850**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה	25.9.2016	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com