

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2016                      ביוני                      20  
80-2067-2015                      מספרנו:

לכבוד

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן

המבקשת, חב' יוסי אברהמי בע"מ

וחב' נוף צמרת התחדשות בע"מ

באמצעות השמאית

באמצעות השמאית

שאול לב

ז'נט אמיר

[shaul-lev@barak.net.il](mailto:shaul-lev@barak.net.il)

[janetamir7@gmail.com](mailto:janetamir7@gmail.com)

ג.א.ג.

## שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 145 בגוש 6206, רחוב איתמר 4, רמת גן

### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/1643/ג. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה מס' 2015237.

### 2. מועדים

#### 2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
29/08/1980	רג/340/ג
30/03/2001	רג/מק/340/ג (*)
12/12/2005	רג/מק/340/ג
03/03/2006	רג/340/ג
28/01/2015	רג/מק/1643/ג

(\*) שני הצדדים רשמו מועד קובע שגוי (19/02/2001).

2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14/04/2016.

2.3 ביום 20/04/2016 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 3. פרטי הנכס

מהות	בניין המיועד להריסה ובניית בניין מגורים חדש
גוש	6206
חלקה <sup>1</sup>	145
שטח רשום של החלקה	686 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	איתמר 4, רמת גן

## 4. הזכויות במקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו, שהופק ביום 10/12/2015, לגוש 6206, חלקה 145, עולים הפרטים הבאים:

שטח: 686 מ"ר.

בעלות: בעלים שונים.

הערות: הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, בגין תמ"א 38, על הבעלים השונים.

## 5. תיאור הסביבה והנכס

### 5.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברח' איתמר 4, בחלקה הצפון מערבי של העיר רמת גן. רח' איתמר הינו רח' דו סטרי, המחבר בין רח' אבא הליל בדרום לרח' יואב בצפון. הקטע בו נמצא הנכס נימצא מצפון לפינת הרחובות יואב ואיתמר והינו קטע ללא מוצא הגובל מצפון עם פארק הירקון. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני 6-2 קומות, בבניה ותיקה וחדשה. הפיתוח הסביבתי מלא.

<sup>1</sup> במקור חלקה 100 בגוש 6206 ששטחה הרשום היה 791 מ"ר ממנה הופקעו 105 מ"ר להרחבת רח' איתמר. השטח שהופקע נרשם כחלקה 146 בגוש 6206.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 5.2 תיאור הנכס

הנכס הינו חלקה 145 בגוש 6206 בשטח רשום של 686 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, עם חזית מזרחית לרחוב איתמר. על החלקה היה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (9 יח"ד) בבניה ותיקה, אשר נהרס לצורך בניית בית מגורים חדש במסגרת תמ"א 38. במועד הביקור בנכס מתבצעות עבודות חפירת מרתף.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 מצב קודם

#### 6.1.1 תכנית רג/126

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1133 מיום 19/11/1964. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. בהתאם לתכנית, אחוזי הבניה ייחשבו משטח החלקות, כולל הפקעות לצרכי הרחבת דרכים.

#### 6.1.2 תכנית רג/340

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2591 מיום 27/12/1979. התכנית מסווגת את החלקה באזור **מגורים ב'** עם זכויות בניה בשתי חלופות, כמפורט:

שטח מגרש מינימאלי	מס' קומות	צפיפות	זכויות בקומה א'	זכויות בקומות עליונות	סה"כ זכויות
500 מ"ר	3 מעל ק' עמודים	6 יח"ד	25%	25%	75%
500 מ"ר	2 מעל ק' עמודים או 3 קומות	5 יח"ד	13.5%	27%	67.5%

בכל חלופה ניתן להוסיף מרפסות בשטח של 8% לכל קומה. בכפוף לאישור הועדה ניתן להוסיף 1% בניה לקומה, על חשבון מרפסות. ניתן לבנות נספח אחד בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מהחזית), כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולות המגרש, יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, באישור מיוחד, להתיר הקמתן של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, הכל בהתייחס למצב במקום, בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יחידות הדיור המותר באזור). השטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית רג/340/ג

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2651 מיום 14/08/1980. התכנית קובעת זכויות בניה לאזור **מגורים ב'** בשתי חלופות, כמפורט:

סה"כ זכויות	זכויות בקומות עליונות	זכויות בקומה א'	צפיפות	מס' קומות	שטח מגרש מינימאלי
105%	35%	35%	6 יח"ד	3 מעל ק' עמודים	500 מ"ר
90%	35%	20%	5 יח"ד	2 מעל ק' עמודים או 3 קומות	500 מ"ר

השטח כולל את שטח המרפסות ושטח של חדר מדרגות, עד 12 מ"ר לכל קומה, ב- 4 הקומות מעל קומת עמודים.

מרפסת שירות (מרפסת צמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כל ניקוי, חומרי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, לתליית כביסה, וכיוצ"ב), נכללת באחוזי הבניה וחובה להקימה בכל יח"ד, כמפורט:

- ביח"ד בשטח עד 80 מ"ר ועד בכלל - שטח המרפסת לא יקטן מ- 2.50 מ"ר.

- ביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר - שטח המרפסת לא יקטן מ- 3.00 מ"ר.

קווי בניין - צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

בקומת העמודים המפולשת ובקומה שמתחת לפני הקרקע ניתן להקים בנוסף: חניה או מוסך, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל/גנרטור/טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, פיר מעלית וחדר מכונות להפעלת מעלית, חדר לכלי אשפה, חדר למכלי גז, ארונות אוורור ואינסטלציה סניטרית, מחסן לאופניים ועגלות בשטח עד 10 מ"ר.

עמוד 4 מתוך 32

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

באישור מיוחד, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד 12 מ"ר.

## 6.2.2 תכנית רג/340/ג/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3181 מיום 29/03/1985. התכנית מתירה בתנאים להרחיב את חדרי היציאה לגג עד לשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, כולל שטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות הפנימי שלא יעלה על 4 מ"ר.

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

## 6.2.3 תכנית רג/340/ג/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4047 מיום 08/10/1992. התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף אחת בגובה 2.2 מ', לפי גודל קומה טיפוסית, לצרכי: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. ניתן להקצות את יתרת השטח למחסנים לדיירי הבית, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. הועדה רשאית להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד עד גבולות המגרש. הקמת מרתף בבניין אינה חובה, אולם בכל מקרה של הקמת מרתף, יש להקים בו את המקלט ולא בקומת הקרקע.

## 6.2.4 תכנית רג/מק/340/ג/6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4413 מיום 28/05/1996. בהתאם להוראות התכנית גודל מגרש מינימאלי באזורי מגורים ב' ו-ג' יהיה 450 מ"ר.

## 6.2.5 תכנית רג/מק/340/ג/9

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4451 מיום 24/10/1996. התכנית קובעת כי באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה, ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג על תיקוניה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 6.2.6 תכנית רג/מק/340/ג/11

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4972 מיום 15/03/2001.
- התכנית קובעת את עיקרי ההוראות, כדלקמן:
- דירות גג - אפשרות לבניית דירות גג במקום חדרים על הגג, בשטח שלא יעלה על 75% משטח הגג.
  - גובה - ברחובות שרוחבם 12 מ' ויותר, תותר תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית רג/מק/340/ג על תיקוניה. ברחובות שרוחבם נמוך מ-12 מ', יידרש הליך של הקלה.
  - מיצוי הקלות - התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות בניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).
  - ניווד בבניינים קיימים - בבניינים קיימים ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה, מותנה בהסכמת בעלי הזכויות, שיפוץ הבניין עפ"י הנחיית מהנדס העיר, והתקנת מעלית.
  - גינון - קבלת היתר מותנית בהגשת תכנית פיתוח שתכלול שטח מגוון בשיעור של 30% לפחות.

## 6.2.7 תכנית רג/מק/340/ג/19

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5462 מיום 27/11/2005.
- התכנית מבטלת את חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

## 6.2.8 תכנית רג/מק/340/ג/21

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5480 מיום 12/01/2006.
- התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה בתוספת שטח הממ"ד, לפי הקטן ביניהם. שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר משטח חדר היציאה לגג.

## 6.2.9 תכנית רג/מק/340/ג/15

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5495 מיום 16/02/2006.
- התכנית חלה באזור מגורים ב' רק על בניה חדשה.
- התכנית מאפשרת בניית מחסנים במספר חלופות, כמפורט:
- מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו בתוך כל יח"ד, שיתווסף לשטח העיקרי המותר.
  - מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד וששטחו הכולל 4-10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות עילי וירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה הקומה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- באזורים בהם מותר להקים מרתפים, ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת, בה לכל יח"ד יוצמד מחסן בשטח של עד 10 מ"ר נטו.

## 6.2.10 תכנית רג/מק/340/ג/21/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5561 מיום 30/07/2006. התכנית מאפשרת ניווד שטחי בניה עיקריים בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירות מדרון. הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניווד שטחי בניה עיקריים כאמור, מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג ודירות גג, מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/11 בהתאמה

## 6.2.11 תכנית רג/מק/340/ג/1/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5629 מיום 15/02/2007. התכנית מתירה בניית מרתף עד גבולות המגרש, תחת מגבלה של מקסימום 85% משטח המגרש.

## 6.2.12 תכנית רג/מק/340/ג/2/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5837 מיום 05/08/2008. התכנית מתירה גובה קומת מרתף עליונה עד 4 מ' נטו וגובה קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ' נטו.

## 6.2.13 תכנית רג/מק/340/ג/33

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5931 מיום 16/03/2009. התכנית מאפשרת הבלטת הבניין בקו בניין קדמי ואחורי עד 1.40 מ', מעל קומת הכניסה.

## 6.2.14 תכנית רג/מק/340/ג/38

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6101 מיום 24/06/2010. התכנית מגדילה את מס' יח"ד באזור מגורים ב' ל- 6 יח"ד במגרש של 450 מ"ר, כאשר מס' יח"ד יגדל בהתאמה במגרשים ששטחם גדול יותר. מס' יח"ד יעוגל כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל מקרה בו התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר.

## 6.2.15 תכנית רג/מק/340/ג/30

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6140 מיום 07/10/2010. התכנית חלה רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 ונערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

עיקרה של התכנית, תוספת זכויות בניה, בנוסף לזכויות אותן רשאית הועדה המקומית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה, בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין, כאשר תוספת זו יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות והן כשילוב ביניהם.

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

## 6.2.16 תכנית רג/מק/ג/340/21/ב

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6515 מיום 17/12/2012. התכנית מחילה את הוראות תכנית רג/מק/ג/340/21/א על דירות מדרון, לרבות אפשרות ניוד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין.

## 6.2.17 תמ"א 38 על תיקוניה

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי"פ 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1/א' פורסם בי"פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ 6430 מיום 11/06/2012.

להלן עיקרי התמ"א בנושא הריסה ובנייה:

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו.

תוספת שטחי הבנייה - בבניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם עולה על 2 קומות או ששטחם הכולל עולה על 400 מ"ר, סך תוספות זכויות הבנייה מכוח התמ"א לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

- שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת שיכול לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

- שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה. תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

- שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תוספת של עד 2 קומות באחת מאלה: תוספת של שתי קומות למבנה, הקמת אגף נוסף בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה, או שילוב ביניהם.

## 6.2.18 תכנית רג/מק/1643

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6963 מיום 13/01/2015. התכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38 על תיקוניה. התכנית חלה על חלקות 145 ו-146 בגוש 6206 ומסמנת את חלקה 145 ביעוד מגורים ד'.

מטרת התכנית היא מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות החלות במגרש, לרבות תמ"א 38 ו- רג/340 על תיקוניה, ו- רג/126 במקרה של הריסה ובניה מחדש, כמפורט:

- מס' יח"ד: 24.
- מס' קומות מעל כניסה קובעת: 10.
- מס' קומות מתחת לכניסה קובעת: 2.
- קו בנין צדדי: 2.7 מ'.
- קו בנין אחורי: 3 מ'.
- קו בנין קדמי: 2 מ'.
- שטח תכסית הקומה התשיעית יהיה 75% משטח הקומה שמתחתיה.

## 6.3 רישוי

6.3.1 היתר בניה מס' 6946 מיום 22/04/1963 להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 9 יח"ד, בשטח כולל של 619.11 מ"ר ובנוסף מרפסות בשטח של 185.79 מ"ר.

6.3.2 היתר בניה מס' 10097 מיום 29/12/1968 לסגירת מרפסות ב- 3 דירות בשטח כללי של 20.83 מ"ר.

6.3.3 היתר בניה מס' 10104 מיום 01/01/1969 לסגירת מרפסת בדירה בקומה א' בשטח של 3.12 מ"ר.

6.3.4 היתר בניה מס' 1782 מיום 03/01/1975 לסגירת מרפסת בדירה בקומה א' בשטח של 3.75 מ"ר.

6.3.5 היתר בניה מס' 1783 מיום 03/01/1975 לסגירת מרפסת בדירה בקומה א' בשטח של 2.90 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.3.6 ועדת רשות הרישוי לתכנון ובניה אישרה (בישיבה מס' 2015007 מיום 10/03/2015) את בקשה מס' 2014809 להריסה ובניה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה. הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה, 24 יח"ד, 1 יח"ד בקומת הקרקע ו-1 יח"ד בקומת הגג, 29 חניות מתוכן 7 במכפילי חניה.

6.3.7 בתאריך 22/02/2016 הונפק היתר בניה מס' 2015237 (מתייחס לבקשה מס' 2014809)<sup>2</sup>, להריסת בניין קיים בן 9 יח"ד 3 קומות ו-0 חניות בהיתר ובניית בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, מעל 2 מרתפי חניה, סה"כ 23 יח"ד, מתוכן 0 בקומת הקרקע ו-1 בקומת הגג, 28 חניות, מתוכן 7 מכפילי חניה, הכל לפי תכנית רג/מק/1643. להלן שטחי הבניה שאושרו:

שטח שירות (מ"ר)					שטח עיקרי (מ"ר)	קומה
ממ"ד	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות		
		56.11	497.83	30.03		מרתף 2
		56.11	497.83	30.03		מרתף 1
	67.85			103.25		קרקע
36.02				41.65	300.15	א'
36.02				42.04	282.46	ב'
36.02				42.73	284.46	ג'
36.02				42.04	282.93	ד'
36.02				41.65	300.15	ה'
36.02				41.65	300.15	ו'
23.99				34.42	283.28	ז'
24.00					282.14	ח'
12.00				30.44	192.45	ט'
276.11	67.85	112.22	995.66	479.93	2508.17	סה"כ

## 7. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
רג/340/ג	20.72 ₪	0 ₪
רג/340/ג/11	286,436 ₪	0 ₪ (*)
רג/מק/340/ג/19	162,792 ₪	0 ₪
רג/340/ג/15	468,600 ₪	0 ₪
רג/מק/1643	1,615,720 ₪	66,792 ₪

(\*) לחילופין במידה ויוחלט לחייב - 222,000 ₪.

<sup>2</sup> קיימות אי התאמות מסוימות בין פרוטוקול אישור הבקשה להיתר לבית תשריט ההיתר המאושר. השומה המכרעת נערכה בהתאם לנתונים שבהיתר.

## 8. עקרונות והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

### 8.1 חיוב השבחה / דחייה בתכניות השונות

#### 8.1.1 עמדת המשיבה

- הובא בחשבון כי תוספת הזכויות בתכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15 הינה בתום החיים הכלכליים של הבניין, ולפיכך חושבה בתכניות אלה הפחתה בגין דחייה עד להריסת הבניין בשנת 2015.

- בתכניות הכלליות לא גובים היטל השבחה כשמוכרים דירות, כי חלות הוראות הפטור ל- 140 מ"ר, לפי סעיף 19ג(2). כאן לא מוכרים, אלא יש מימוש בהיתר ולכן חל סעיף 19ג(1). בודקים את שטח הדירה שמתקבל ואם הוא עד 140 מ"ר יהיה פטור.

#### 8.1.2 עמדת המבקשת

- בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש לבחון את ההשבחה לכל תכנית, לפי השימוש היעיל והטוב של הנכס, במועד הקובע של כל תכנית.

- בהתאם לכך, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, לא מחייבת בתשלום היטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר לגבי תכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/מק/340/ג/15, מאחר והשימוש המיטבי בעת אישורן של תכניות אלה הינו הבניין הקיים ולא ניתן לממש את הבנייה בהתאם לשטח הבנוי בפועל.

- לאור זאת, הועדה המקומית לא מחייבת בגין התכניות הנ"ל, לא בגלל הפטור ל- 140 מ"ר, אלא מאחר שלא חלה השבחה בגינן.

- לחילופין הוצגו טיעונים נפרדים לכל תכנית, כמפורט בהמשך.

#### 8.1.3 הכרעה

בעת מימוש בדרך של מכר או הוצאת היתר בניה, יש לבחון את היטל השבחה בגין כל אחת מהתכניות שאושרו, מאז המימוש הקודם. איני מוצא הצדקה חוקית לכך שהועדה נהגה (אם נהגה) לא לגבות היטל השבחה בגין רצף התכניות שלעיל, בעת מימוש בדרך של מכר דירה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2 השבחה בגין תכנית רג/340ג

8.2.1 עמדת המשיבה

- בהתאם לתכנית רג/126 (מצב קודם) הותרה בחלקה בניה של 593 מ"ר<sup>3</sup>, אולם עפ"י ההיתרים, נימצא כי בפועל בנוי שטח גדול יותר, כמפורט:

שטח דירות בהיתר 6946	619.11 מ"ר
שטח מרפסות שנסגרו בהיתרים	30.60 מ"ר
סה"כ שטח דירות כולל מרפסות שנסגרו בהיתר	649.71 מ"ר
שטח מרפסות בהיתר 6946 שלא נסגרו	155.19 מ"ר
מקדם שווי מרפסת לא סגורה (*)	0.5
שטח אקו' מרפסות לא סגורות	77.60 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקו' בנוי</b>	<b>727.31 מ"ר</b>

(\*) הוצגו שומות מכרעות לפיהן שווי קרקע למרפסות מקורות עפ"י תכנית רג/340ג נמוך משווי קרקע לשטח עיקרי (מקדם 0.7).

- השווי הראוי הינו \$ 200 למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה בעיר ר"ג, עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מתאריך 03/1980 (120,000 - 250,000 ל"י לחדר) ומתאריך 12/1980 (25,000 - 50,000 שקל לחדר), ולאחר ביצוע התאמות מיקום ומועד.

- תחשיב ההשבחה:

שטח חלקה במקור (גו"ח 6206/100)	791.00 מ"ר
זכויות בניה עפ"י תכנית רג/340ג	105%
סה"כ שטח עיקרי מצב חדש	830.55 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם (עפ"י היתרים)	727.31 מ"ר
תוספת שטח	103.25 מ"ר
דחיה	0.18
שווי מ"ר מבונה (\$ 200 לפי שער של 0.005578)	1.12 ₪
<b>השבחה</b>	<b>20.72 ₪</b>

<sup>3</sup> 25% X 3 קומות X 791 מ"ר (שטח חלקה ברוטו).

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 8.2.2 עמדת המבקשת

- בחלק מהדירות נעשה מימוש זכויות בדרך של מכר לאחר המועד הקובע של תכנית רג/340 ג (דהינו לאחר 29/08/1980), כמפורט:

תת חלקה	שם הבעלים	החלק ברכוש משותף	מהות הרישום היום	מועד אישור רג/340 ג 29/9/1980
1	פרובסקי יואל ופרובסקי נעמי	60/522	רישום בעלות משנת 1965	
2	הירשברג יצחק והירשברג מרים	63/522	רישום לפי מכר מיום 27/11/1990	לא חייב בהיטל השבחה
3	אורבך יפה	51/522	רישום לפי מכר מיום 14/2/1992	לא חייב בהיטל השבחה
4	גולן גורדון בלהה, קוניסר בנימין גולן בלהה וקוניסר בנימין	60/522	רישום מכר ביום 7/4/1986	לא חייב בהיטל השבחה
5	כהן משה	63/522	רישום בעלות מיום 14/6/1964	
6	בן משה חגית	51/522	רישום בעלות מיום 8/12/1999	לא חייב בהיטל השבחה
7	לוי אסתר לבית לונסקי, לוי אסתר	60/522	רישום בעלות משנת 1964	
8	גינדי דוד גינדי חנה	63/522	רישום בעלות שנת 1976	
9	לו עדי טל	51/522	רישום בעלות מיום 12/11/1996	לא חייב בהיטל השבחה

בהתאם לכך, בגין 276/522 חלקים בחלקה לא חלה חבות בתשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי בהתאם להלכת נווה בנין, מועד המימוש הינו מועד חתימת חוזה הרכישה ולא מועד רישום הבעלות בפנקס הבתים המשותפים. לפיכך, ראוי להציג את הסכם הרכישה של כל אחד מהבעלים, על מנת לקבוע אם הוא חייב בהיטל השבחה בגין התכניות השונות.

- במצב קודם, יש לקחת בחשבון את המרפסות המקורות כשטח עיקרי, מאחר ושימשו כחלק מהשטחים העיקריים בדירה, זאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים ובהתאם לתקנות להיתר לעבודה מצומצמת (ק.ת. 2326 עמ' 560) אשר אפשרה סגירת מרפסות בכל רחבי מדינת ישראל. שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי השומות המכריעות שהוצגו מהרצליה עוסקות בעניין מעט שונה, כיון שהתכנית בהרצליה שונה מזו של רמת גן. לגבי שומת אייל יצחקי, טען כי המקדם 1.0 למרפסות נקבע למועד ההכרעה, בעוד שיש לבחון את המקדם הראוי במועד הקובע.

עמוד 13 מתוך 32

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- השומות המכריות אותן הציג שמאי המשיבה, בהן נקבע מקדם 0.7 למרפסות מקורות, התייחסו למגרשים ריקים ולא לבתים קיימים.
  - לאור האמור לעיל, יש לקחת בחשבון כי השטח במצב קודם הינו 804.9 מ"ר<sup>4</sup>, תוספת השטח במצב חדש 25.6 מ"ר (= 804.9 - 830.5) ומתוכו יש לחייב שטח של 12.06 מ"ר (= 25.6 מ"ר X 522 / 246 חלקים).
  - בהתחשב בבינוי הקיים בפועל, קיים ספק לגבי היכולת הפיסית להוסיף שטחי בנייה אלה לבניין קיים ומאחר ומדובר בתוספת בנייה זניחה, לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו.
- שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי יש לקחת בחשבון תוספת זכויות בניה גם אם היא שולית, מאחר והיא כלולה בבקשה להיתר בניה. יש להעריך את ההשבחה בגין תוספת הזכויות בדחיה, עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, כאשר גישה זו נתמכת בכל השומות המכריות שנערכו ברמת גן, בגין בקשות להיתר בניה עפ"י תמ"א 38.

## 8.2.3 הכרעה

- שמאית המבקשת טוענת כי בחלק מהדירות נעשה מימוש זכויות בדרך של מכר לאחר המועד הקובע של תכנית רג/340/ג, בהתבסס על מועד רישום הבעלות בפנקס הבתים המשותפים, ובהתאם לכך יש לבצע חיוב חלקי.
- מאחר ולא הומצאו לי חוזי הרכישה ומאחר ומדובר בסוגיה משפטית עובדתית, חושבה על ידי ההשבחה במלואה. הצדדים יוכלו להסדיר את ההיטל בפועל על בסיס המצב העובדתי.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי מרפסות מקורות בשיעור 0.5 ומקדם שווי 1.0 למרפסות מקורות שנסגרו בהיתר. שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם שווי 1.0 הן למרפסות מקורה והן למרפסות מקורות שנסגרו בהיתר. מרפסות מקורות מהוות חלק אינטגרלי בדירה ומשמשות באופן מעשי כחלק מהשטחים העיקריים. בעת מכר דירה, מובא בחשבון שטחה הכולל, לרבות מרפסות מקורות. קיים פחת פונקציונאלי מסוים במרפסת מקורה ביחס לשטח עיקרי (כגון: קורה בתקרה, בידוד מופחת - חשיפה מוגברת לחום וקור) וכן קיים פחת הנובע מהצורך בהליך לקבלת היתר לסגירת מרפסת. לפיכך, הובא בחשבון מקדם שווי 0.9 למרפסות מקורות המשקף שווי הקרוב לשווי של שטח עיקרי, אך נחות ממנו במעט.

<sup>4</sup> סך השטח בהיתר 6946, כולל מרפסות מקורות לפי מקדם שווי 1.0.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- איני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי תוספת השטחים לכל אחת מהדירות הינה קטנה ולכן אינה מוצדקת מבחינה פיסית וכלכלית. אין ספק שאין כלכליות במימוש זכויות הבניה שנוספו בתכנית זו בבניה על הקיים, אולם מאחר וההשבחה מחושבת לתום חייו הכלכליים של הבית, הרי שמדובר במגרש ריק וכל תוספת זכויות תורמת לשווי.
- בהתאם למועד הבניה של המבנה המקורי<sup>5</sup>, הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2015 המבטאת הן את אורך החיים הכלכלי של המבנה (50 שנה) והן את הצורך בגיבוש הסכמה עם השכנים למימוש הזכויות.
- לאחר בחינת ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומות מכריעות כמפורט להלן, אני מקבל את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך של 1.12 ₪ למ"ר מבונה.

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6158	1039, 1029	אלוף הניצחון 16-18	שמואל רוזנברג	1.40 ₪
6158	1155	סנהדרין 14	שושי שרביט	1.18 ₪
6158	208, 209	שד' ירושלים 3	אבישי זיו	1.008 ₪
6157	652	המלך יוסף 52	דורית פריאל	1.12 ₪
6186	350	גרשום 9	אריה אריאל	1.00 ₪
6158	160	רכסים 11	שמואל רוזנברג	1.12 ₪
6145	750	החייל 7	שמואל רוזנברג	1.40 ₪
6158	1107	צל הגבעה 13	עאטף עאלם	1.40 ₪
6186	115	דונש 1	מנחם מלוכנא	0.90 ₪
6186	112, 113	אריה בן אליעזר 12	רן וירניק	0.84 ₪
6158	906	עוזיאל 8	אמנון נזרי	1.23 ₪
6145	801	השושן 6	אריה אריאל	1.12 ₪
6158	589	חברון 3	משה נדם	1.23 ₪

- הובאה בחשבון השבחה גם בגין הגדלת שטח קומת מדרון (ראו פירוט בסעיף 8.5.3 בהמשך). התכנית הגדילה את שטח הקומה מ- 25% במצב קודם ל- 35% במצב חדש ובכך יצרה אפשרות להגדלת שטח קומת מדרון ב- 31.64 מ"ר<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> ההיתר ניתן בשנת 1963 והונח כי הושלם ב- 1965.  
<sup>6</sup> 31.64 מ"ר = 40% X (25% - 35%) X 791 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
שטח דירות בהיתר 6946	619.11 מ"ר	
שטח מרפסות שנסגרו בהיתרים	30.60 מ"ר	
סה"כ שטח דירות כולל מרפסות שנסגרו בהיתר	649.71 מ"ר	
שטח מרפסות בהיתר 6946 שלא נסגרו	155.19 מ"ר	
מקדם שווי מרפסת לא סגורה	0.9	
שטח אקו' מרפסות לא סגורות	139.67 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' בנוי במצב קודם	789.38 מ"ר	
מצב חדש		
שטח חלקה במקור (גו"ח 6206/100)	791.00 מ"ר	
זכויות בניה עפ"י תכנית רג/340/ג	105%	
סה"כ	830.55 מ"ר	
תוספת שטח בגין הגדלת קומת מדרון	31.64 מ"ר	
סה"כ שטח מצב חדש	862.19 מ"ר	
תוספת שטח	72.81 מ"ר	
דחיה (35 שנה, 6%)	0.13	
שווי מ"ר מבונה	1.12 ₪	
<b>השבחה</b>	<b>10.61 ₪</b>	

8.3 השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/11

8.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת תוספת זכויות של 16% משטח החלקה המקורית.
- השווי הראוי הינו 4,500 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקאות קרקע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.
- תחשיב ההשבחה:

שטח חלקה במקור (גו"ח 6206/100)	791.00 מ"ר
תוספת זכויות	16%
תוספת שטח	126.56 מ"ר
דחיה	0.50
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
<b>השבחה</b>	<b>286,436 ₪</b>

8.3.2 עמדת המבקשת

- התכנית מאפשרת תוספת של 14 מ"ר לכל יח"ד קיימת<sup>7</sup>.
- נוכח הבינוי הקיים, מגבלות קווי בנייה והוצאות התאמה שיש לערוך בדירות המגורים לצורך ביצוע ההרחבה, לא חלה השבחה בנכס במועד הקובע.

<sup>7</sup> 9 יח"ד / 16% X 791 מ"ר.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- לחילופין, במידה ויוחלט כן לחייב בהיטל השבחה, יש לקחת בחשבון את הגורמים הבאים:

- דחייה עד למועד אישור תכנית רג/מק/1643 (שנת 2015).
- השווי הראוי הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס שומות מכריעות.
- תחשיב ההשבחה:

שטח חלקה במקור (גו"ח 6206/100)	791.00 מ"ר
תוספת זכויות	16%
תוספת שטח	126.56 מ"ר
דחיה (N = 14, I = 6%)	0.44
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
<b>השבחה</b>	<b>222,000 ₪</b>

## 8.3.3 הכרעה

- התכנית מוסיפה זכויות בניה באמצעות מיצוי הקלות הבניה האפשריות (6% בגין שיפור תכנון, 5% בגין מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת) וכן מאפשרת הקמת 2 קומות נוספות והמרה של חדרי היציאה לגג לדירות גג.

- הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2015, בהתאם להכרעתי בסעיף 8.2.3.  
- לצורך אומדן השווי, ניתחתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה וכן בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות.  
בחינת עסקאות ההשוואה:

בניתוח שערך שמאי המשיבה לעסקאות, נפלה טעות בחישוב שטחי הבניה, כתוצאה מטעות בשטח המגרשים. לצורך ניתוח העסקאות, בחנתי את היתרי הבניה במגרשי ההשוואה וערכתי את חישוב השווי לפי שטח הבניה שהותר בפועל במגרשים כמפורט:

כתובת	ברקאי 7 (גו"ח 6158/342)		
תאריך עסקה	12/12/1999		
תאריך היתר	22/05/2001		
שטח עיקרי	595.14 מ"ר	1.0	595.14 מ"ר
ממ"דים	82.30 מ"ר	1.0	82.30 מ"ר
מחסנים בלובי קומה	70.76 מ"ר	0.6	42.46 מ"ר
סה"כ שטח אקוילנטי	719.90 מ"ר		
מחיר (מוערך *)	3,462,860 ₪		
<b>שווי מ"ר מבונה</b>	<b>4,810 ₪</b>		

(\*) השווי המוערך ע"י רשות המיסים גבוה מהשווי המוצהר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המבדיל 9 (גו"ח 6205/362)			כתובת
07/02/2001			תאריך עסקה
28/04/2003			תאריך היתר
1.0	760.65 מ"ר	760.65 מ"ר	שטח עיקרי
1.0	94.20 מ"ר	94.20 מ"ר	ממ"דים
0.6	61.94 מ"ר	103.23 מ"ר	מחסנים בלובי קומה
916.79 מ"ר			סה"כ שטח אקוילנטי
3,930,150 ₪			מחיר
<b>4,287 ₪</b>			<b>שווי מ"ר מבונה</b>

להלן ריכוז ערכים משומות מכריעות:

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6158	1039, 1029	אלוף הניצחון 16-18	שמואל רוזנברג	4,100 ₪
6158	1155	סנהדרין 14	שושי שרביט	4,115 ₪
6158	208, 209	שד' ירושלים 3	אבישי זיו	4,500 ₪
6186	75	גרשום 5	אמנון נזרי	3,773 ₪
6157	652	המלך יוסף 52	דורית פריאל	3,900 ₪
6186	350	גרשום 9	אריה אריאל	4,300 ₪
6158	906	עוזיאל 8	אמנון נזרי	3,700 ₪
6158	160	רכסים 11	שמואל רוזנברג	4,115 ₪
6145	801	השושן 6	אריה אריאל	4,192 ₪
6145	750	החייל 7	שמואל רוזנברג	3,350 ₪
6158	589	חברון 3	משה נדם	4,192 ₪
6186	115	דונש 1	מנחם מלוכנא	3,144 ₪
6186	112, 113	אריה בן אליעזר 12	רן וירניק	3,000 ₪
6186	116	דונש 3	אמנון נזרי	3,354 ₪
6128	208	בועז 11	שושי שרביט	4,000 ₪
6128	161	תש"י 6	גבע בלטר	4,000 ₪
6205	381, 383	השואבה 5, 7	שושי שרביט	4,115 ₪
<b>ממוצע</b>				<b>3,873 ₪</b>

שקלול התוצאות:

מקור	שווי	משקל	שווי משוקלל
ניתוח עסקאות	4,500 ₪	0.6	2,700 ₪
ממוצע שומות מכריעות	3,873 ₪	0.4	1,549 ₪
<b>ממוצע משוקלל</b>			<b>4,250 ₪</b>

לאור האמור לעיל, השווי הראוי הינו 4,250 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה:

שטח חלקה במקור (גו"ח 6206/100)	791.00 מ"ר
תוספת זכויות	16%
תוספת שטח	126.56 מ"ר
דחיה (14 שנה, 6%)	0.44
שווי מ"ר מבונה	4,250 ₪
<b>השבחה</b>	<b>237,905 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 8.4 השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/19

### 8.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית מוסיפה 48 מ"ר שטח עיקרי כתוצאה מאי הכללת 48 מ"ר משטח חדר המדרגות בשטח עיקרי.
- ניתן לראות בטבלת השטחים ובחישוב זכויות הבניה בבקשה להיתר כי שטח חדר המדרגות בקומות א'-ד' לא נכלל בשטח העיקרי, אלא נכלל בשטח שירות, בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/19, כאשר במצב קודם הם היו חלק מהשטח העיקרי.
- השווי הראוי הינו \$ 1,150 למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקה מיום 01/06/2006 ברח' איתמר 18 (חלקה ועליה מבנה ותיק שאינו תורם לשווי).
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח עיקרי	48.00 מ"ר
דחיה	0.64
שווי מ"ר מבונה (\$ 1,150 לפי שער של 4.608)	5,299 ₪
<b>השבחה</b>	<b>162,792 ₪</b>

### 8.4.2 עמדת המבקשת

- התכנית מאפשרת תוספת של 48 מ"ר עיקרי בגין חדרי המדרגות. יחד עם זאת, עפ"י ניתוח זכויות הבניה למגרש שנערך ע"י מח' התכנון בעירייה<sup>8</sup>, לא הובא בחשבון שטח בניה מכוח תכנית רג/מק/340/ג/19. בהתאם לכך, אין מימוש של זכויות הבניה בגין התכנית ולכן גם לא השביחה את הנכס.
- מדובר בתכנית "מק" שהינה בסמכות ועדה מקומית ולכן אינה יכולה להוסיף שטח עיקרי.

### 8.4.3 הכרעה

- תכנית רג/מק/340/ג קבעה כי סך השטח העיקרי (105%) כולל שטח מדרגות של 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות, ואילו תכנית רג/מק/340/ג/19, ביטלה את חובת חישוב שטח המדרגות הנ"ל מתוך השטח העיקרי.
- בהתאם לתחשיב השטחים המותרים לבניה בתשריט ההיתר, השטח שהובא בחשבון כשטח עיקרי עפ"י תכנית רג/מק/340/ג, אכן התייחס למלוא הזכויות המוקנות בתכנית, ללא גריעה שטח לחדר מדרגות.
- הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2015, בהתאם להכרעתי בסעיף 8.2.3.

<sup>8</sup> כפי שעולה מעמ' 8 בפרוטוקול ישיבת הועדה המקומית שדנה בהתנגדויות לתכנית רג/מק/1643.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- באשר לטענת שמאית המבקשת כי אין בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית המוסיפה שטח עיקרי, הרי שהתכנית אושרה ויש לחשב ההשבחה בגינה.
- לא הצלחתי לאתר את עסקת ההשוואה עליה נסמך שמאי המשיבה, מבלי להציג אסמכתאות. מכיוון שלא איתרתי עסקאות רלוונטיות של מגרשים סמוכים, מצאתי כי השווי הראוי הינו 4,500 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, כמפורט:

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6158	1039, 1029	אלוף הניצחון 16-18	שמואל רוזנברג	4,600 ₪
6158	1155	סנהדרין 14	שושי שרביט	4,695 ₪
6186	75	גרשום 5	אמנון נזרי	4,460 ₪
6158	208, 209	שד' ירושלים 3	אבישי זיו	5,000 ₪
6158	603	בית לחם 2	אייל יצחק	4,200 ₪
6157	652	המלך יוסף 52	דורית פריאל	4,300 ₪
6186	350	גרשום 9	אריה אריאל	5,500 ₪
6158	160	רכסים 11	שמואל רוזנברג	4,300 ₪
6157	740	המלך יוסף 12	בצלאל קציר	3,500 ₪
6145	750	החייל 7	שמואל רוזנברג	4,250 ₪
6159	411	יונה 3	שמואל רוזנברג	4,225 ₪
6158	1107	צל הגבעה 13	עאטף עאלם	5,503 ₪
6186	115	דונש 1	מנחם מלוכנא	3,521 ₪
6186	112, 113	אריה בן אליעזר 12	רן וירניק	3,500 ₪
6186	116	דונש 3	אמנון נזרי	3,756 ₪
6158	906	עוזיאל 8	אמנון נזרי	4,700 ₪
6145	801	השושן 6	אריה אריאל	5,500 ₪
6158	589	חברון 3	משה נדם	4,695 ₪

- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח עקרי	48.00 מ"ר
דחיה (10 שנה, 6%)	0.56
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
<b>השבחה</b>	<b>120,613 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.5 השבחה בגין תכנית רג/340/ג/15

## 8.5.1 עמדת המשיבה

- התכנית אפשרה בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד כשטח עיקרי, בשונה משטח שירות למחסן בקומת המרתף בתכנית רג/340/ג/3.
- בהחלטה לאשר את הבקשה להיתר, נרשמו זכויות מכוח דירות מדרון עפ"י תכנית רג/340, אולם מאחר ולא אושרה בדיון קומת מדרון באישור מיוחד כמתחייב<sup>9</sup>, הזכויות ניתנו מכוח תכנית רג/340/ג/15.
- אם יוחלט שלא לחייב לפי תכנית רג/340/ג/15 וכי החלטת הועדה המקומית לאשר את הבניה היתה באישור מיוחד, יש לחשב את היטל ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה לקומת מדרון כדלקמן:
  - בתכנית רג/340 הותרה קומת מדרון בשטח של 79.1 מ"ר<sup>10</sup>.
  - בתכנית רג/340 הותרה קומת מדרון בשטח של 110.7 מ"ר<sup>11</sup>, קרי ישנה תוספת בניה של 31.6 מ"ר.
  - תכנית רג/מק/340/ג/21/ב אפשרה ניווד של זכויות הבניה מקומת המדרון לקומות העליונות. שווי מ"ר מבונה בקומת המדרון הינו לפי מקדם 0.8 משווי מ"ר מבונה בקומות.
- בהתאם להלכת אליק רון, היטל ההשבחה בגין דירות המדרון יחול על בעלי המקרקעין במועד הבקשה להיתר הבניה.
- שמאית המבקשת הגיבה לכך וטענה כי צריך להתייחס להחלטת הועדה המקומית ולא לפרשנות שמאי הועדה. אם שמאי הועדה חולק על החלטת רשות הרישוי, עליו לדון על כך בוועדה ולא כאן.
- השווי הראוי הינו \$ 1,150 למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקה מיום 01/06/2006 ברח' איתמר 18 (חלקה ועליה מבנה ותיק שאינו תורם לשווי).
- תחשיב ההשבחה:

שטח מחסן דירתי	6.00 מ"ר
מס' יח"ד	23
שטח המחסנים הדירתיים	135.61 מ"ר (*)
דחיה	0.64
שווי מ"ר מבונה (\$ 1,150 לפי שער של 4.695)	5,399 ₪
<b>השבחה</b>	<b>₪ 468,600</b>

(\*) בפועל חושב כהפרש בין סך השטחים שנוספו לבין השטחים המוקנים בתכניות השונות ולכן שונה מ- 138 מ"ר.

<sup>9</sup> החלטה שתתקבל בישיבת הועדה המקומית ברוב של 2/3 קולות של הנוכחים בישיבה.  
<sup>10</sup> 791 X 25% X 40% מ"ר.  
<sup>11</sup> 791 X 35% X 40% מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 8.5.2 עמדת המבקשת

- התכנית מאפשרת חלופה של בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר נטו בדירה, אולם בהתאם לבקשה להיתר בנייה, בניית המחסנים מבוקשת בקומות המרתף (קומות 1-, 2-) ולא בדירות.
- בהתאם לניתוח זכויות הבניה למגרש שנערך ע"י מח' התכנון בעירייה, שטח המחסנים אינו כלול בשטחים העיקריים.
- האפשרות לבניית מחסנים בקומת המרתף נובעת מתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב - 1992)<sup>12</sup>, כך שלא חלה השבחה בגין בניית המחסנים בקומת המרתף.
- לחילופין, אין השבחה גם אם בניית המחסנים במרתף הינה מכוח תכנית רג/340/ג/3, מאחר ובמועד הקובע לאישור התכנית, עלויות הבניה לחפירת מרתף חנייה ומחסנים דירתיים היו גבוהות מהשווי. עמדה זו נתמכת הן בשומות שנערכו ע"י הועדה המקומית והן בשומות מכריעות.

## 8.5.3 הכרעה

- תכנית רג/340/ג/15 מאפשרת תוספת מחסן בשטח 6 מ"ר בתוך כל יח"ד, כתוספת לשטח העיקרי.
- עיון בתשריט ההיתר מצביע כי לא התבקשו מחסנים כחלק מהדירות, ולכן אין מימוש לתכנית רג/340/ג/15 בנכס ולא חלה השבחה בגינה.
- בהתאם לתשריט ההיתר, מבוקשים 16 מחסנים בקומות המרתף. הזכות לבניית מחסנים לדיירי הבניין בקומת המרתף הוקנתה בתכנית רג/340/ג/3 שאושרה בשנת 1992. אני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי במועד אישור התכנית עלויות חפירת מרתף חנייה ומחסנים דירתיים היו גבוהות מהשווי ועל כן גם תכנית רג/340/ג/3 לא משביחה.
- על פי טענת שמאי המשיבה, קיימות בהיתר הבניה זכויות שמקורן בתכנית רג/340/ג/15, אולם אם יקבע כי זכויות אלה אינן נובעות מתכנית זו וכי החלטת הועדה המקומית לקומת מדרון היתה באישור מיוחד, הרי שיש ליחסן לתכניות רג/340/ג/1 ו- רג/מק/340/ג/21/ב, כדירות מדרון. מעיון בתכנית רג/מק/1643 ובהיתר הבניה, עולה כי נקבעו זכויות לדירות מדרון ולכן חזקה על הועדה המקומית שאישרה את ההיתר כדין ויש ליחס זכויות אלה לתכניות העוסקות בדירות מדרון.

<sup>12</sup> ישנן ועדות, כגון בהרצליה, בהן אין תכנית מחסנים ומאפשרות בניית מחסנים מכוח התקנות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תכנית רג/340 מהווה "מצב קודם" ולכן אין לחייב בגין הזכויות לדירות מדרון שיצרה בסך 79.1 מ"ר =  $791 \times 25\% \times 40\%$  מ"ר. תכנית רג/340 ג הרחיבה את שטח הקומה ל- 35% ובכך הגדילה את שטח קומת המדרון האפשרית ב- 31.64 מ"ר =  $791 \times (35\% - 25\%) \times 40\%$  מ"ר. שטח זה חויב בחישוב ההיטל לתכנית רג/340 ג (ראו סעיף 8.2.3).

עפ"י היתר הבניה, סה"כ השטח הנובע מדירות מדרון הוא 166.98 מ"ר ואילו השטח הנובע מתכניות רג/340 ו- רג/340 ג, כאמור לעיל, הוא 110.74 מ"ר בלבד. השטח הנוסף שאושר, נובע ככל הנראה, מהגדלת התכנית לפי תמ"א 38 ולכן אינו חייב בהיטל השבחה. תכניות רג/מק/340 ג/21 א ו- רג/מק/340 ג/21 ב התירו ניווד זכויות דירות המדרון לקומות, אולם אינו מקבל את הטענה כי הן משביחות. דירות מדרון יכולות לנצל את החצר כדירות גן ולכן אין לראות בהן כנחותות ואין לראות בניוד הזכויות לקומות כמשביח.

## 8.6 השבחה בגין תכנית רג/מק/1643

### 8.6.1 עמדת המשיבה

- התכנית כוללת תוספת קומה ומקטינה קווי בניין ובכך מאפשרת ניצול זכויות בניה שהוקנו בתכניות לחיזוק בנינים נגד רעידות אדמה. בנוסף התכנית הוסיפה את קומת מרתף 2-.

- סך שטח הבניה (עיקרי + שירות) המבוקש בקומות 1-7 הינו 2,981 מ"ר, בעוד שסך השטחים בתחום קווי הבניין במצב קודם בקומות 1-7 הינו רק 2,681 מ"ר (383 מ"ר תכנית קומה עפ"י קווי הבניין  $7 \times$  קומות). בהתאם לכך, אם לא היו מניידים את השטחים מקומות 1-7 לקומה השמינית לא ניתן היה לבנות אותם בכלל. השווי שיש לתת לחלק הזכויות שלא ניתן לנצל בתחום קווי הבניין הינו אפס (לאור פס"ד כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה עמ"נ 16-06-23304). לאור זאת הובא בחשבון מקדם השבחה 0.4 לשטח קומה שמינית.

שמאית המבקשת הגיבה לכך וטענה כי פס"ד יצחק כהן אינו תואם את פס"ד אליק רון. גם לזכויות בניה שאינן ניתנות לניצול יש שווי.

- שטח המגורים שנוסף בגין השינוי בקו בניין אחורי הינו 86 מ"ר, כמפורט:
- קומות 1-6: שטח חריגה של 11 מ"ר  $6 \times$  קומות = 66 מ"ר.
- קומות 7-8: שטח חריגה של 10 מ"ר  $2 \times$  קומות = 20 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- שטח המרפסות המקורות שנוסף בגין השינוי בקו בניין אחורי הינו 66.8 מ"ר, כמפורט:
  - קומות 1-6: שטח חריגה של 8.8 מ"ר X 6 קומות = 52.8 מ"ר.
  - קומה 7: שטח חריגה של 14 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי קרקע בסך של 20,000 ₪ למקום חניה רגיל<sup>13</sup> ושווי קרקע של 25,000 ₪ למתקן חניה כפול. ההערכה היא על הצד הזהיר והיה ראוי לתת שווי גבוה יותר, כיון שהחניות מאפשרות עמידה בתקן חניה ושיווק של דירות עם חניה (בגין מקומות חניה חסרים נדרש תשלום כופר חניה של 103,000 ₪ למקום חניה).
- תמ"א 38 מציינת אפשרות לבניית מרתף עד קו בניין אפס אך אינה מציינת כי ניתן להוסיף קומת מרתף (מתוך המותר אנו למדים על האסור). יתרה מכך, תיקון 3א' בתמ"א 38 הקובע כי תותר בניית חניה ב- 4 מרתפי חניה, מלמד על זכויות הבניה לפני התיקון (אם מותר היה להוסיף קומות מרתף לא היה צורך לתקן את התמ"א). כמו כן, אפשר היה לממש את התמ"א עם פחות דירות ואז היו צריכים פחות חניות.
- השווי הראוי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקאות בדירות מגורים שנמכרו בשנים 2013-2014 בסביבת הנכס, בהתאם לנתוני אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

<sup>13</sup> בשומה מכרעת של שמואל רוזנברג (ג"ח 6186/265) נקבע שווי מקום חניה בסך 115,000 ₪, ומאחר והשווי למ"ר מגורים אצלנו גבוה יותר, הרי שגם החניה שווה אצלנו יותר.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין תוספת קומה	
שטח קומה 8 שנוספה	282.14 מ"ר
מקדם השבחה	0.40
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה	1,128,560 ₪
השבחה לשינוי בקווי בנין אחורי (3 מ' במקום 5) לשטחי מגורים	
תוספת שטח	86.00 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה	172,000 ₪
השבחה לשינוי בקו בנין אחורי לשטחי מרפסות מקורות	
תוספת שטח	66.80 מ"ר
מקדם שווי מרפסת מקורה	0.60
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה	80,160 ₪
השבחה לתוספת קומת מרתף שניה (-2)	
מס' מקומות חניה רגילים	3
שווי מרכיב קרקע למקום חניה רגיל	20,000 ₪
השבחה	60,000 ₪
מס' מתקני חניה כפולים	7
שווי מרכיב קרקע למתקן חניה כפול	25,000 ₪
השבחה	175,000 ₪
<b>סה"כ השבחה</b>	<b>1,615,720 ₪</b>

## 8.6.2 עמדת המבקשת

- התכנית קובעת תוספת קומה מעבר לקבוע בתכנית, אפשרות לניוד שטחים בין הקומות, וכן הקטנה בקווי בניין והבלטת מרפסות.

- ניוד שטחים (תוספת קומה):

- בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית הר/מק/1643 (על פי תשריט בית משותף) השטח הכלוא בתחום קווי הבניין הינו כ- 406.6 מ"ר, כאשר את שטחי הגוזזטראות ניתן לבנות לפי התקנות בקו בניין קדמי של עד 1.2 מ' מגבול המגרש.
- בהתאם לבקשה להיתר, לא מבוקשת בניה בקומת הקרקע והתכסית המבוקשת בקומת הגג נמוכה מהתכסית המותרת בקומת הגג (75%).

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הפרש השטחים אשר לא מומשו בהיתר / נידוד לקומות עליונות הינו, כמפורט:

הפרש שטח לא מנוצל בקומות	שטח לבניה בפועל	שטח לבניה פוטנציאלי	
257	0	257 (*)	שטח לבניה בקומת קרקע / דירות גן
70	234.89	305 (**)	שטח לבניה בקומת הגג
<b>327</b>			<b>סה"כ הפרש לנייד בין הקומות</b>

(\*) 150 מ"ר (שטח גרעין) - 407 מ"ר (שטח תכסית קומת קרקע). בפועל בהיתר ניתן לראות ששטח הגרעין הינו 170 מ"ר.  
(\*\*) 407 X 75% מ"ר (שטח תכסית).

- שטח הקומה הנוספת (שמינית) הינו 360 מ"ר (עיקרי + ממ"ד + מרפסת), כאשר 33 מ"ר מתוכה (327 - 360) ניתן ליחס לזכויות בניה אשר לא ניתן לנצלן בקומות המאושרות לפי התכניות החלות על הנכס.
- השווי למ"ר מבונה בקומת קרקע (דירת גן) ובקומת הגג גבוה יותר מהשווי למ"ר ממוצע בבניין / בקומה השמינית. בהתאם לכך, לא חלה השבחה בגין נייד השטחים מקומות אלה לקומה השמינית.
- לגבי יתרת השטח, יש לחשב שווי עבור זמינות זכויות בניה אלה לפי מקדם בשיעור 10%, כפי שנקבע בשומות מכריעות.
- שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין תוספת הקומה השמינית לפי מקדם 0.4 שהינו גבוה ולא משקף את העובדה כי ניתן לנצל חלק ניכר מזכויות אלה בקומות התמ"א.

שמאי המשיבה הגיב לטענות שמאית המבקשת כמפורט:

- הטענה כי השטח הכלוא בין קווי הבניין במצב קודם הינו 406.65 מ"ר אינה נכונה. בהתאם למידות המופיעות בתשריט תכנית רג/מק/1643 (מצב קיים), סך השטח בתחום קווי הבניין הינו 388.6 מ"ר ועקב צורתו הטרפזית של המגרש ישנו פחת של כ- 1.5% בשטח התכסית האפקטיבית שהינו כ- 383 מ"ר.
- בחינת סך שטחי השירות הנדרשים בקומת הקרקע (מבואה ומעברים, חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר אשפה, חדר גנרטור, חדר מפוחים, חדר בלוני גז, מאגר מים וחדר משאבות) מעלה כי שטח הגרעין בקומת הקרקע אינו 150 מ"ר אלא 250 מ"ר. אמנם ניתן למקם חלק משטחי השירות למתקנים בקומת המרתף, אולם אז מפסידים שטחי חניה הנדרשים למילוי תקן החניה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- השטחים שנידו מקומת הקרקע וקומת הגג לקומה 8 אפשרו שימוש בשטחים שהתפנו לצרכים אחרים. השטחים שנידו מקומת הקרקע הפכו לחדרי אופניים וחדרי עגלות שראוי לתת להם מקדם שווי 0.5 והשטחים שנידו מקומת הגג הפכו למרפסת גג שראוי לתת לה מקדם שווי 0.25.
- הטענה כי יש לחשב את ההשבחה בגין תוספת קומה בשיעור של 10% מתוספת השטח שגויה, שכן היא מביאה בחשבון כי כל זכויות הבניה הינן זכויות מוקנות, למרות שלא ניתן היה לנצל חלק מהזכויות בתחום קווי הבניין ושווין אפס, כאמור לעיל.
- כל השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאית המבקשת לביסוס מקדם ההשבחה בשיעור 10%, נערכו למצב בו ניתן לנצל את זכויות הבניה במצב קודם ללא אישור ההקלה לתוספת קומה/קווי בנין, ולמעשה ההקלה שאושרה בשומות הנ"ל מהווה שיפור תכנוני שהינו שונה מהמקרה הנדון.
- זכויות הבניה שנידו הינן זכויות בניה שנוספו בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3 שאינן זכויות מוקנות. הוראות תמ"א 38 תיקון 3 קובעות כי תוספת זכויות הבניה תתאפשר רק בתחום קווי הבניין ולפיכך גם מסיבה זו לא מדובר בזכויות מוקנות כטענת שמאית המבקשת.

## - שינויים בקווי בניין:

- ההשבחה בגין החריגה בקווי בניין בקומות 6-7 פטורה מתשלום היטל השבחה שכן קומות אלה מאושרות מכוח תמ"א 38 אשר קובעת כי:

**"הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף**

**של הקומה שמתחתיהן..."**

- ההשבחה בגין החריגה בקו בניין בקומה 8 גלומה בתוך ההשבחה לתוספת הקומה.
- הובאה בחשבון השבחה בגין חריגה מקווי בניין בקומות 1-5: שטח עיקרי 55 מ"ר (11 מ"ר X 5 קומות) ומרפסות 44 מ"ר (8.8 מ"ר X 5 קומות).

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי יש לחייב גם על החריגה בקווי בניין בקומות 6-7 שניתנו בהתאם להוראות התמ"א, כיון שעפ"י תמ"א 3/38 תוספת זכויות הבניה אפשרית במסגרת קווי הבניין בלבד. בהתאם לכך, תוספת בניה הנובעת מחריגה מקווי הבניין, אינה לפי תמ"א 38 ואינה פטורה מהיטל השבחה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## - השבחה בגין קומת מרתף 2:-

בהתאם להוראות סעיף 17 לתמ"א 38, תנאי לתוספת בניה עפ"י האמור בסעיפים 11-14 יהיה הצגת פתרון חניה אשר ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה.

סעיף 14א' להוראות התמ"א קובע כי במקרה של הריסה ובניה, תותר בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או בתקנות.

מאחר והפרויקט הנבנה בנכס הינו בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית רג/מק/1643 אושרה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שהפתרון המוצע בבקשה להיתר, לבניית קומת חניה במרתף 2-, פטורה מתשלום היטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

גם מבחינה כלכלית אין השבחה, שכן נדרשת חפירה עמוקה יותר לקומת מרתף נוספת ומתקני החניה מהווים מטרד וכרוכים בהוצאות תפעול.

## ערכי שווי:

השווי הראוי הינו 6,600 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח סקר מחירים לפרויקטים חדשים ברחוב איתמר.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי כאשר מעריכים היטל השבחה בפרויקט תמ"א 38, אין להביא בחשבון עלויות נוספות שהיזם נוטל על עצמו במסגרת ההתקשרות החוזית עם בעלי הזכויות בחלקה. בהתאם לכך יש לקחת בחשבון עלויות בניה של כ- 6,500 ₪ למ"ר במקום עלויות של 10,000 ₪ למ"ר כפי שעשתה שמאית המבקשת, המקטינות את השווי לקרקע.

## - תחשיב השבחה:

סה"כ	מקדם זמינות	שטח	
3.30 מ"ר	0.1	33.00 מ"ר	שטח לניוד לקומה שמינית
5.50 מ"ר	0.1	55.00 מ"ר	שטח בהקלה בקו בנין עיקרי (קומות 1-5)
1.32 מ"ר	0.1	44.00 מ"ר	שטח בהקלה למרפסות לפי מקדם מרפסת מקורה 0.3 (קומות 1-5)
10.12 מ"ר			סה"כ שטח אקוילנטי
6,600 ₪			שווי מ"ר מבונה
<b>66,792 ₪</b>			<b>השבחה</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.6.3 הכרעה

## תוספת קומה 8

בהתאם להיתר הבניה, השטח הכולל (עיקרי ושירות) בקומות 1-8 הוא 2,866 מ"ר. ללא אישור תוספת הקומה ניתן היה לפרוס שטחי בניה אלה על פני 7 קומות ולקבל שטח קומה של כ- 409 מ"ר. בהתאם לבדיקתי, שטח זה נכנס בתחום קווי הבניין המותרים (לפי תמ"א 38) ולפיכך, הזכות לקומה נוספת לא יצרה את האפשרות לממש שטחים חדשים, אלא יצרה שיפור תכנוני לשטחים אלה. בהתאם לכך, פס"ד יצחק כהן אינו רלוונטי כאן. הובא בחשבון מקדם השבחה 0.2 לתוספת הקומה וזאת רק לשטח העיקרי בקומה 8 (282.14 מ"ר), מכיוון ששטח ממ"ד פטור מהיטל השבחה ושטחי שירות (לובי קומתי) אינם משפיעים על השווי (שווי מ"ר מגלם את שווי שטחי השירות).

## שינויים בקווי בניין

בהתאם לסעיף 11.14 לתמ"א 38, בהרחבת קומות בבניין, מותרת חריגה בקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. לאור זאת, שינוי קו הבניין האחורי כפי שנקבע בתכנית רג/מק/1643, תואם להוראות התמ"א ועל כן אינו חייב בהיטל השבחה.

## קומת מרתף 2-

- בהתאם לתקן החניה, המרתף הנוסף שאושר (2-) נדרש עבור הסדרת החניות לדירות התמ"א בלבד, כאשר עבור 11 יח"ד מתוקף התכניות הקודמות<sup>14</sup>, ניתן היה למצוא פתרון חניה בקומת מרתף אחת (בתשריט ההיתר מופיעות 10 חניות בקומת מרתף 1- וניתן היה להוסיף חניה נוספת למשל ע"ח מחסן).

- בהתאם להוראות תמ"א 3/38, הקמת מקומות חניה עבור דירות התמ"א, הינה חלק מהוראות התמ"א, כדלקמן:

## סעיף 14 א (ב)

**"יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות"**

<sup>14</sup> בהתאם לתכנית רג/340/ג/38 הצפיפות המותרת 11 יח"ד = 6 יח"ד X 450 מ"ר / 791 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## סעיף 17

**"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."**

- בהתאם לסעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נקבע פטור מתשלום היטל השבחה, כדלקמן:

**"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:  
(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:  
(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);"**

- איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה תיקון 3 לתמ"א 38 אשר נמצא בהכנה ומתעתד לקבוע כי תותר בניית חניה ב- 4 מרתפי חניה נובע מכך שכיום לא מותרים מרתפי חניה נוספים. לדעתי, הצורך בתיקון נועד רק להבהיר את המתבקש, כדי לאפשר עמידה בתקן החניה לדירות לפי תמ"א 38.

יתרה מכך, הועדה המקומית ברמת גן הכירה בעצמה בפתרון של שני מרתפי חניה כמותר לפי תמ"א 38, כפי שמעיד על כך סעיף 4.1(ג) בתקנון תכנית נקודתית רג/מק/1648 למימוש זכויות עפ"י תמ"א 38:

**"כל החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, על פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן החניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לסעיף 14(ב) בתמ"א 3/38"**

- מהאמור לעיל עולה כי לא חלה חובת תשלום היטל השבחה עבור דירות התמ"א כולל החניה הנדרשת עבורן, קרי עבור הקמת קומת המרתף הנוספת.

## ערכי שווי

לצורך ניתוח השווי ביקשתי מהמבקשת להגיש דו"ח אפס שהוכן לצורך הבניה וזאת בכדי לבצע את ניתוח השווי בהתאמה לפרוייקט. שמאית המשיבה טענה כי דו"ח האפס הוא מידע פנימי עסקי של החברה ולא ניתן להציגו. לפיכך, ערכתי את התחשיב על פי ערכי רווח יזמי כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה ועלות בניה מקובלת. מניתוח עסקאות מכר ברח' איתמר, בסמוך למועד הקובע, השווי הראוי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה כמפורט:

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מחיר למ"ר	שטח	מחיר מכירה	שנת בניה	כתובת	תאריך
23,564 ₪	101 מ"ר	2,380,000 ₪	2016	איתמר 16	30/06/2015
26,619 ₪	139 מ"ר	3,700,000 ₪	2016	איתמר 16	30/06/2015
26,786 ₪	98 מ"ר	2,625,000 ₪	2016	איתמר 16	30/06/2015
24,444 ₪	90 מ"ר	2,200,000 ₪	2016	איתמר 16	30/06/2015
23,368 ₪	95 מ"ר	2,220,000 ₪	2016	איתמר 16	30/06/2015
30,089 ₪	112 מ"ר	3,370,000 ₪	2016	איתמר 16	22/06/2015
25,647 ₪	125 מ"ר	3,205,900 ₪	2016	איתמר 4	21/06/2015
24,770 ₪	100 מ"ר	2,477,000 ₪	2015	איתמר 10	15/06/2015
27,800 ₪	100 מ"ר	2,780,000 ₪	2015	איתמר 6	17/05/2015
28,000 ₪	100 מ"ר	2,800,000 ₪	2015	איתמר 6	27/04/2015
26,019 ₪	78 מ"ר	2,029,500 ₪	2016	איתמר 10	02/04/2015
26,719 ₪	95 מ"ר	2,538,350 ₪	2017	איתמר 10	26/02/2015
24,413 ₪	80 מ"ר	1,953,000 ₪	2017	איתמר 10	08/02/2015
26,611 ₪	95 מ"ר	2,528,000 ₪	2016	איתמר 10	13/01/2015
27,500 ₪	96 מ"ר	2,640,000 ₪	2017	איתמר 10	04/01/2015
27,845 ₪	72 מ"ר	2,004,860 ₪	2014	איתמר 10	29/12/2014
23,562 ₪	73 מ"ר	1,720,060 ₪	2015	איתמר 16	18/12/2014
27,133 ₪	75 מ"ר	2,035,000 ₪	2015	איתמר 6	08/12/2014
23,964 ₪	95 מ"ר	2,276,550 ₪	2015	איתמר 16	08/12/2014
24,730 ₪	100 מ"ר	2,473,011 ₪	2014	איתמר 10	07/12/2014
24,141 ₪	114 מ"ר	2,752,096 ₪	2015	איתמר 16	01/12/2014
26,852 ₪	108 מ"ר	2,900,000 ₪	2014	איתמר 6	27/11/2014
23,789 ₪	95 מ"ר	2,260,000 ₪	2014	איתמר 16	16/11/2014
28,571 ₪	70 מ"ר	2,000,000 ₪	2014	איתמר 6	13/11/2014
24,024 ₪	82 מ"ר	1,970,000 ₪	2014	איתמר 10	29/10/2014
25,045 ₪	128 מ"ר	3,205,752 ₪	2014	איתמר 10	02/10/2014
26,408 ₪	79 מ"ר	2,086,225 ₪	2014	איתמר 10	16/09/2014
25,463 ₪	108 מ"ר	2,750,000 ₪	2014	איתמר 6	04/09/2014
25,495 ₪	97 מ"ר	2,473,011 ₪	2014	איתמר 10	26/08/2014
24,400 ₪	75 מ"ר	1,830,000 ₪	2014	איתמר 10	17/08/2014
23,852 ₪	128 מ"ר	3,053,100 ₪	2014	איתמר 10	07/08/2014
24,326 ₪	82 מ"ר	1,994,692 ₪	2014	איתמר 10	28/07/2014
24,964 ₪	110 מ"ר	2,746,045 ₪	2014	איתמר 16	16/06/2014
25,664 ₪	ממוצע				
1,700 ₪	סטיית תקן				
23,964 ₪	מינימום				
27,364 ₪	מקסימום				
25,408 ₪	ממוצע בניכוי חריגים				
21,532 ₪	בניכוי מע"מ 18%				
17,226 ₪	בניכוי רווח יזמי 25%				
<b>10,226 ₪</b>	7,000 ₪	בניכוי עלויות בניה			

## תחשיב השבחה

שטח עיקרי קומה 8	282.14 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
<b>השבחה</b>	<b>564,280 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

## 9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש זכויות בהיתר בניה, היא כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית
₪ 5.30	₪ 10.61	29/08/1980	רג/340/ג
₪ 118,952	₪ 237,905	30/03/2001	רג/מק/340/ג/11
₪ 60,307	₪ 120,613	12/12/2005	רג/מק/340/ג/19
₪ 0	₪ 0	03/03/2006	רג/340/ג/15
₪ 282,140	₪ 564,280	28/01/2015	רג/מק/1643

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע