

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 28/10/2025
מספר מינוי : 1162-2025
מספרנו : 617

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אורי כהן
בדוא"ל uric9@walla.com
(להלן, "המשיבה")

חברת גרופין בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אבירן חן
בדוא"ל ac@aviranchen.com
(להלן, "המבקשת")

א.ג.נ ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 6145 חלקה 1176
רחוב חד נס 16 פינת רח' האר"י 2, רמת גן

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "חוק התו"ב"), מוניתי ביום 27/05/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישורן של תוכניות בניין עיר והקלות המפורטות בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 201700695.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 11/05/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורי כהן ובתגובתו מיום 29/07/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

ביום 20/08/2025 צרף השמאי תוכנית בקשה להיתר עדכנית וביום 11/09/2025 צרף את פרשנות הוועדה המקומית לסוגיית הפטור לשטחי המרתפים.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 30/06/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבירן חן, על נספחיה.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מועדים

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה לתוכניות המחלוקת הרלוונטיות למימוש המבוקש¹:

מועד קובע	גורם ההשבחה
11/01/1980	רג/340
29/08/1980	רג/340/ג
13/04/1985	רג/340/ג/1
19/02/2001	רג/מק/340/ג/11
27/01/2006	רג/340/ג/21
03/03/2006	רג/340/ג/15
12/03/2006	רג/מק/340/ג/19
02/12/2020	הקלות
27/12/2023	הקלות

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 01/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 20/08/2025 נערך דיון² בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, גבי אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	6145
חלקה	1176
שטח רשום	443 מ"ר
מהות הנכס	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, המיועד להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38.
כתובת	רחוב חד נס 16 פינת רחוב האר"י 2, שכונת נגבה, רמת גן.

¹ המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". ככל ויום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

² הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס³

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברח' חד נס 16 פינת רח' האר"י 2, שכונת נגבה, ברמת גן. סביבת הנכס מאופיינת במגורים, בעיקר בבנייה רוויה וותיקה של מבנים בני 4-2 קומות לצד בניינים חדשים בני 8-10 קומות שעברו התחדשות עירונית. רחוב חד נס הינו רחוב חד-סטרי המתחבר לרחוב תל חי ממזרח ולרחוב עוזיאל ממערב. רחוב האר"י הינו רחוב פנימי דו-סטרי, המקשר בין רחוב חד נס מצפון לרחוב בעל שם-טוב מדרום. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 1176 בגוש 6145 הינה בשטח רשום של 443 מ"ר, וצורתה דמוית מלבן עם חזית צפונית לרחוב חד נס וחזית מזרחית לרחוב האר"י. על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, הכולל 2 דירות בכל קומה ובסה"כ 6 יח"ד. המבנה בנוי בשלד בטון וקירות בלוקים מטויחים, עם גג בטון שטוח. עפ"י תוכנית ההיתר, הבניין מיועד להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, שיכלול הקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-3 מרתפי חניה (סה"כ 16 יח"ד). נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה קיים בניין המגורים הוותיק.

³ לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק בתאריך 19/05/2025 בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	-	6145
חלקה	-	1176
שטח חלקה רשום	-	443.00 מ"ר
בעלויות	-	קיימות 6 תתי חלקות הרשומות ע"ש בעלים שונים בחלקים שונים.
משכנתאות	-	קיימות משכנתאות על שם חלק מהבעלים.
הערות	-	הערת אזהרה לתמ"א 38 ע"ש נ.ב.א לוי – חברות להשקעות ובניה בע"מ.

6.2. הסכם תמ"א 38

בתאריך 04/06/2017, נערך הסכם התקשרות מותנה לתמ"א 38, בין חברת נ.ב.א לוי חברה להשקעות ובנין בע"מ (להלן: "הקבלן" ו/או "היזם" ו/או "החברה") לבין בעלי הדירות ברחוב חד נס 16 ברמת גן, הידוע כחלקה 1176 בגוש 6145.

בתאריך 25/05/2022 נערך הסכם להסבת זכויות לפי הסכם תמ"א 38, בין חברת נ.ב.א. לוי – חברה להשקעות ובניה בע"מ (להלן: "צד א"), לבין חברת גרופין בע"מ (להלן: "צד ב").

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב תכנוני⁴

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תוכנית רג/312

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1592 מיום 08/01/1970.

ב. עפ"י תשריט התוכנית, החלקה מסווגת כמגרש 482 בייעוד אזור מגורים ב', עם סימון לדרך חדשה בחזית הצפונית והמזרחית.

ג. באזור מגורים ב' הותרה בנייה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת באחוזי בנייה של 25% לקומה.

ד. שטחי רצפות הבנייה לבניינים יחושבו לפי שטח החלקות המתאימות לפני ביצוע חלוקה חדשה או הפרשה לצרכי ציבור בהתאם לתוכנית זו.

מצב חדש

7.2. תוכנית רג/340

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

ב. תוכנית המתאר מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד אזור מגורים ב' וקובעת זכויות והוראות בנייה למגרש מינימלי ששטחו 500 מ"ר בשתי חלופות:

חלופה א':

אחוזי בנייה: 25% בקומה וסה"כ 75% ב- 3 קומות מעל קומה מפולשת.

אחוזי בנייה למרפסות: 8% לקומה ובסה"כ 24%.

מס' יח"ד למגרש מינימלי: 6 יח"ד.

חלופה ב':

אחוזי בנייה: 13.5% בקומה א', ו- 27% לכל קומה נוספת עליונה.

מס' קומות: 2 מעל קומת עמודים או 3 קומות.

אחוזי בנייה למרפסות: 8% לקומה.

מס' יח"ד למגרש מינימלי: 5 יח"ד.

הוראות נוספות:

- קווי בניין: אחורי- 5 מ', צדדי- 3-4 מ' (בהתאמה יחסית, עפ"י רוחב המגרש).
- עפ"י סעיף 113(ד), תהיה רשאית הועדה להתיר תוספת בנייה של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

⁴ האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה.
- מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימאלי, יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה. מותר לתת היתר להקמת בניין על מגרש פחות גודל בתנאי כי בגודלו של בניין כזה יהיה משום התאמה יחסית לשטח המקסימלי הקבוע של הבנייה המותרת לפי התוכנית הזאת.

7.3. תוכנית רג/340/ג

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.
- ב. התוכנית מתקנת את הוראות וזכויות בניה למגרשים בשטח מינימלי 500 מ"ר, שנקבעו בתוכנית הראשית כדלהלן:
- אחוזי בניה: (בינוי- קומה א' מפולשת) אחוזי הבניה בקומה יהיו 35% ובסה"כ 105%.
 - (בינוי- קומה א' חלקית) אחוזי הבניה יהיו 20% בקומה א' ו- 35% לקומה עליונה.
 - שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.
 - מס' יח"ד למגרש: (בינוי- קומה א' מפולשת) 6 יח"ד.
 - (בינוי- קומה א' חלקית) 5 יח"ד.
 - מס' קומות: (בינוי- קומה א' מפולשת) 3 קומות מעל קומה מפולשת (חזית ועורף).
 - (בינוי- קומה א' חלקית) 2 קומות מעל קומת עמודים (חזית), 3 קומות (עורף).
 - מרפסות שירות: כלולות באחוזי הבניה. הועדה לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבע בה מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר לדירה ששטחה עד 80 מ"ר, ובשטח מינימלי של 3 מ"ר לדירה ששטחה מעל 80 מ"ר.
 - עליות וחדרי יציאה לגג: חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר לכל דירה, אשר יוצמדו זו לזו ולא יעלו יחדיו על 75% משטח הגג. החדרים יוצמדו לדירות ויחברו במדרגות פנימיות.
 - שטחים נוספים: שטח הבניה המותר לעיל, אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר בקומה (עד 4 קומות מעל קומה מפולשת), בקומה מפולשת ובקומה שמתחת לפני הקרקע למוסך או חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, מכונות, גנרטור, מקלט, חדר גז, חדר אשפה, ארונות אוורור ואינסטלציה ועוד.
 - כמו כן, מחסן אופניים/עגלות בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
 - מקומות חניה: עפ"י תקן משרד התחבורה.

7.4. תוכנית רג/340/ג1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניה על גגות הבתים.

ג. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1. הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, כולל חדר מדרגות פנימי שלא יעלה על 4 מ"ר, אשר ישמשו כחלק אינטגרלי מהדירה.
2. הכניסה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירות עליהן מוצמד שטח הגג ולא מחדר המדרגות משותף של הבניין.
3. סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג, כולל מתקנים טכניים.
4. השטח הכולל של הרכוש המשותף על הגג לא יפחת מ- 25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג.
5. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'. הנסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.2 מ'. על קומה חלקית של פחות מ- 75% לא יותרו חדרי יציאה לגג.

7.5. תוכנית רג/340/ג/3

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.
- ב. התוכנית קובעת הוראות ותנאים למרתפים.
- ג. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:
 1. באזורי המגורים מותר יהיה להקים קומת מרתף אחת כשטח שירות שלא למגורים, לפי גודל קומה טיפוסית.
 2. השימושים המותרים באזור מגורים ב': חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים/תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/משחקי ילדים (בתנאי שירשמו כרכוש משותף).
 3. ביתרת השטח מותר להקצות מחסנים לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה.
3. הוועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת המרתף עד גבולות המגרש לצרכי לחניה.

7.6. תוכנית רג/340/ג/6

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996.
- ב. התוכנית מתקנת את תוכנית רג/340/ג' וקובעת, בין היתר, כי גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' יהיה 450 מ"ר.

7.7. תוכנית רג/מק/340/ג/9

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.
- ב. מטרת התוכנית שינוי צפיפות באזורי מגורים ב' ו-ג'.
- ג. הועדה רשאית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית (רג/340/ג) על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אושרה של תוכנית זו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ד. במידה והצפיפות על פי התוכנית הראשית אינה אחידה בקומה העליונה, רשאית הועדה להשלים את מס' יח"ד, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית (רג/340/ג) על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.

7.8. תוכנית רג/מק/10/ג/340

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4486 מיום 30/01/1997.

ב. התוכנית מתירה תוספת מעלית בבניין קיים בחריגה מקו בניין המקביל לחזית הבניין בו תוקם המעלית, בכל האזורים בתחום העיר רמת גן, זאת ע"י פרסום לפי סעיף 149 לחוק והודעה אישית לשכנים הגובלים באותה חזית, אך לא פחות מ- 1.5 מ' מגבולות המגרש.

7.9. תוכנית רג/מק/11/ג/340

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף לראשונה בי.פ. 4957 מיום 04/02/2001 ובפעם נוספת בי.פ. 4972 מיום 15/03/2001.

ב. התוכנית מתקנת את הוראות התוכנית הראשית (רג/340/ג) על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו כדלהלן:

- מתן אפשרות לבניית חדרים או דירות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. שטח דירה על גג לא יפחת מ- 75 מ"ר עיקרי. סה"כ השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית ו-1.5 מ' לצדדים ולאחור.
- שינוי גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו-ג' ברחובות ברוחב 12 מ' ויותר ואפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מס' הקומות שנקבע בתוכנית הראשית. ברחוב בו רוחב הדרך קטן מ-12 מ' ניתן יהיה לאשר 2 קומות נוספות בהליך של אישור הקלה לקומות על פי חוק. קווי בניין הצדדים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי נוסף ב-0.5 מ', מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתוכנית ולא יותר מ-4 מ'.
- מתן אפשרות לניוד זכויות בניה מקומה לקומה בבניינים קיימים באזורי מגורים ב' ו-ג', עפ"י הזכויות המותרות.
- לשנות את קומה קומת העמודים המפולשת מ-2.2 מ' ל-3 מ'.
- לקבוע כי גובה המבנים שעל הגג יהיו כגובה קומה טיפוסית בבניין.
- תוכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת).
- היתר בניה יינתן בתנאי שתוגש תוכנית פיתוח שתכלול לפחות 30% שטח מגוון שתאושר ע"י מהנדס העיר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ד. הוראות תוכנית זו לא יחולו על תוכניות מפורטות עתידיות. לא יותרו הקלות נוספות מעבר לתוכנית זו.

7.10. תוכנית רג/מק/340/ג/17

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004.

ב. התוכנית קובעת כי בכל הייעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, שטח מגוון או מצופה בחומר מחלחל, עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, בטרם הוצאת היתר הבניה.

7.11. תוכנית רג/מק/340/ג/11

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005.

ב. התוכנית מתקנת את סעיף 9' בתוכנית 11/ג/340, כך שניוד הזכויות מקומה לקומה יותר לא רק בבניינים קיימים (מחיקת המילה "קיימים").

7.12. תוכנית רג/מק/340/ג/21

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006.

ב. התוכנית קובעת כי השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה או 50% משטחה העיקרי של הדירה (לפי הקטן מבניהם), ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ'.

ג. למרות האמור לעיל, תותר בניה בשטח של עד 23 מ"ר, לכל דירה, על אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

ד. תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים התשנ"ב 1992), בחומרים קלים ובגובה שלא יעלה על 3 מ'.

7.13. תוכנית רג/מק/340/ג/15

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006.

ב. התוכנית מתירה באזור המגורים הרלוונטי תוספת מחסנים בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה, יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לסה"כ השטח העיקרי המותר.

ג. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. המחסן לא יקטן מ-4 מ"ר ולא יעלה על 10 מ"ר, יחשב כשטח שירות מעל הקרקע וירשם כרכוש משותף לבעלי הדירות באותה הקומה. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

ד. לחלופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרשת לצורך המחסנים. שטח מחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו ויחשב כשטח שירות.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.14. תוכנית רג/מק/340/ג/19

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005 ופרסום מאוחר לתוקף בעיתונים מיום 24/02/2006.⁵

ב. התוכנית משנה הוראות ודנה באופן חישוב שטחי שירות.

ג. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה על תוכנית זו.
- ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשנ"ב 1992) ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב') (2) לתקנות הנ"ל.
- התוספת האמורה לעיל, מבטלת את סעיף 6ב' לתוכנית רג/מק/340/ג בה נקבע שטח חדר מדרגות 12 מ"ר לכל קומה * 4 קומות, כולל קומת עמודים מפולשת.

7.15. תוכנית רג/מק/340/ג/21'א

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006.

ב. התוכנית מתירה לוועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה מותרים עפ"י תוכניות תקפות בין הקומות השונות לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה, קווי הבניה ומס' הקומות.

ג. הועדה לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה האמורים מהקומות השונות לצורך הרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטח המותר עפ"י תוכנית רג/מק/340/ג/21.

ד. שטח דירת גג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם לתוכנית רג/מק/340/ג/11 (סעיף 9ג').

7.16. תוכנית רג/מק/340/ג/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15/02/2007.

ב. התוכנית מאפשרת להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו 0), ללא צורך בהודעה לבעלי המגרשים הגובלים ובכך מהווה שינוי לתוכנית רג/מק/340/ג/3.

ג. בכל האזורים יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש.

⁵ כפי שעולה מעיון באתר ההנדסי של עיריית רמת גן, תוכנית זו פורסמה לפי סעיף 117 לחוק התו"ב, בפרסום מאוחר בעיתונים ביום 24/02/2006.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.17. תוכנית רג/מק/340/ג/2/3

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.
- ב. התוכנית קובעת גובה קומת המרתף באזורי המגורים.
- ג. בכל האזורים (למעט צמודי קרקע) בהן לא צוין באופן מפורש בתוכנית מפורטת גובה קומת מרתף, הגובה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4 מ' בקומת המרתף העליונה ולא גדול מ-3.5 מ' נטו בכל אחת מקומות המרתף התחתונות.

7.18. תוכנית רג/מק/340/ג/33

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16/03/2009.
- ב. התוכנית מתירה בכל אזורי המגורים (למעט צמודי קרקע) הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.
- ג. הועדה רשאית שלא לאפשר את ההבלטה בהתאם לטעמים טכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.

7.19. תוכנית רג/מק/340/ג/38

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24/06/2010.
- ב. התוכנית קובעת את יחס הצפיפות באזורי המגורים.
- ג. באזור מגורים ב' יותרו 6 יח"ד במגרש הגדול מ- 450 מ"ר (במקום 500 מ"ר), ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.
- ד. עיגול חלק מיחידת דיור ליח"ד שלמה בכל במקרה בו מתקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר.

7.20. תוכנית רג/מק/340/ג/30

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 07/10/2010.
- ב. התוכנית מאפשרת תוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הועדה להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- ג. תותר תוספת של עד 1 קומה, בהיקף זכויות בניה של שטח קומה עליונה מאושר בבניין, למטרת בניית יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.
- ד. במקרים של הריסה ובניה מחדש בהתאם לתיקון 2 לתמ"א 38, ניתן יהיה לנצל גם זכויות התקפות מכוח רג/מק/340/15 (מחסנים), רג/מק/340/11 ("תוספת 2 קומות"), רג/מק/340/11/1 ("ניוד זכויות"), רג/מק/340/21 ו-רג/מק/340/21/ג ("גגות").
- ה. תוקף התוכנית: 5 שנים מיום אישורה כחוק.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התוכנית הוארכה ב-5 שנים נוספות בהחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 825 מיום 03/08/2015.

7.21. תוכנית רג/340/ג/21/ב

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6515 מיום 17/12/2012.
- ב. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, החלת הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניווד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין.
- ג. תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון. החניה תהיה תת קרקעית ובכפוף להוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17.

7.22. תוכנית 506-0197871 (רג/מק/340/ג/30/1)

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21/02/2016.
- ב. התוכנית קובעת כי תוכנית רג/340/ג/30 תבוטל עם פרסומה לאישור של תוכנית רג/מק/340/ג/53.

7.23. תמ"א 38 על תיקוניה

א. תמ"א 38

- דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5397 מתאריך 18/05/2005.
- התוכנית קובעת הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.
- התוכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר בניה טרם 01/01/1980, למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו.
- בהתאם לסעיף 11, תותר תוספת זכויות בניה, כנגד חיזוק המבנה לצורך הוספת יח"ד במבנה קיים עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:
- סגירת קומה מפולשת
 - הקמת קומה אחת נוספת למבנה
 - הקמת אגף נוסף למבנה בשטח קומה טיפוסית של המבנה.
- התוכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד, בתנאים מסוימים.
- תנאי להיתר לתוספות הבנייה הינו בין היתר הצגת פתרון חנייה ועיצוב המבנה ושיפוצו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ב. תמ"א 1/38

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מתאריך 16/08/2007.

התוכנית קובעת כי סגירת ומילוי הקומה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה בבניין.

בנוסף, במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות המפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

ג. תמ"א 2/38

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מתאריך 10/03/2010.

התוכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות הקיימות עפ"י תמ"א 38.

כמו כן, התוכנית מתירה שילוב של האפשרויות המוצעות בסעיף 11 כך שתותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.

ד. תמ"א 3/38

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

להלן עיקרי השינויים שקבעה התוכנית:

- אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן.
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית.
- ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן
- במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ה. תמ"א 38/3

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מתאריך 13/12/2016.

התוכנית משנה הוראות בעיקר בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (שינוי סעיף 14א').

בהתאם לתיקון, במקום בו חלה תוכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א).

השטח הכולל מירבי שרשאית הועדה המקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא:

- (1) תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- (2) תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות⁶ בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

- א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן קומה אחת
- ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שתי קומות
- ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שלוש קומות
- ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בבניין בן ארבע קומות או יותר.
- ה. הבהרה לעניין מניין הקומות:

קומה בתת קרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית, ובתנאי שהשטח הבנוי סגור בלפחות 3 קירות.

- (3) תוספת שטחי בניה בקומה המפולשת, אם קיימת כזו, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- (4) תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתיבנה.

- (5) תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: חניה עפ"י הדרוש לפי הוראות החוק, שטחים טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

⁶ לעניין זה, "קומה טיפוסית מורחבת", משמעותה שטחה של קומה טיפוסית בבניין טעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכולול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי

להלן פירוט המסמכים המצויים בתיק הבניין של האתר ההנדסי בעיריית ר"ג, הרלוונטיים להכרעה:

8.1. היתר בניה מס' 414 מיום 17/10/1971 המתיר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל: 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 391.29 מ"ר, מקלט בשטח של 22.38 מ"ר, והתקנת תורן מרכזי לאנטנות לטלוויזיה.

8.2. היתר בניה מס' 1076 מיום 15/05/1973 המתיר שינויים לתוכנית מס' 27242 ותוספת שטח של 16.74 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' 5477 מיום 07/09/1984 המתיר הוספת חדר לדירה קיימת בקומה א' בשטח 9.55 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.4. בקשה להיתר מס' 201700695 – המימוש המבוקש

מהותה של הבקשה להיתר הינה הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש בן 7 קומות + קומת קרקע + שתי קומות גג חלקיות המונה 16 יח"ד. סה"כ 10 קומות מעל 3 מרתפי חניה בהם 17 מקומות חניה.

דיון בוועדת משנה בישיבה מס' 202008 מתאריך 02/12/2020:

במסגרת החלטה זו, אושרו ההקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, עפ"י הפירוט שלהלן:

- ביטול מרפסת שירות בדירות כמתחייב לתוכנית ג/340.
- תוספת קומת מרתף חניה מעבר למותר בתוכנית ג/340 לשם עמידה בתקן חניה.
- הגבהת קומת הקרקע ל- 3.5 מ' נטו.

כמו כן, אושרו לפרסום הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38, עפ"י הפירוט שלהלן:

- תוספת קומות לפי הוראות תמ"א 38, באופן בו גובה המבנה לא יחרוג מ- 9 קומות ברוטו.
- סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- הקלה בקו בניין צפוני ומזרחי קדמי עד 2.0 מ', במקום 4.0 מ' לצורך ניצול זכויות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- הקלה בקו בניין מערבי עד 3.0 מ' במקום 3.5 מ', לצורך ניצול זכויות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- הקלה בקו בניין דרומי עד 3.0 מ' במקום 3.5 מ', לצורך ניצול זכויות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

דיון בוועדת משנה בישיבה מס' 2023020 מתאריך 27/12/2023:

במסגרת החלטה זו, אושרו ההקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, עפ"י הפירוט שלהלן:

- הקלה לתוספת קומה לצורך ניצול זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8ב' בתקנות סטייה ניכרת – 10 קומות ברוטו כאשר 2 הקומות העליונות הן בנסיגה.
- תוספת קומת מרתף חניה 3, מעבר למותר בתוכנית ג/340 לשם עמידה בתקן חניה.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן שטחי הבניה המבוקשים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

אחר (במ"ר)				סה"כ הבניין	חלקי שירות (במ"ר)					שימושים עיקריים (במ"ר)			קומה
פרגולה	מרפ. גג	מרפסת	מרפ. לא מקורה		סה"כ שירות	מ. טכני	חניה	מבואות וח. מדרגות	ממ"ד	סה"כ עיקרי	מחסן	מגורים	
				412.6	412.6	33.7	349.8	29.2					-3
				407.3	407.3	1.2	377.0	29.1					-2
				406.0	406.0	52.2	325.2	28.6					-1
				241.0	⁷ 241.0	76.9		90.4					0
	2.0	20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.4	166.8	12.0	154.8	1
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	2
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	3
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	4
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	5
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	6
		20.5		216.1	49.3	2.2		22.7	24.3	166.8	12.0	154.8	7
	55.7		20.9	160.3	31.5	2.8		16.6	12.1	128.8	6.0	122.8	8
35.0	35.4			124.0	28.4	3.4		12.8	12.2	95.7	6.0	89.7	גג
21.5				12.4	12.4			12.4					ג.טכני
56.4	93.1	143.2	20.9	3,276.4	1,884.1	185.6	1,052.0	378.1	194.7	1,392.3	96.0	1,296.3	סה"כ

⁷ בסכמת שטחי השירות מתקבל היקף שטחים נמוך יותר. על אף האמור, נרשם השטח המצוין בתוכנית ההיתר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע ⁸	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה
רג/340	11/01/1980	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג'	29/08/1980	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג'1	13/04/1985	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג'11	19/02/2001	₪ 36,311	₪ 135,650
רג/340/ג'21	27/01/2006	אין השבחה	₪ 39,164
רג/340/ג'15	03/03/2006	₪ 45,057	₪ 80,284
רג/מק/340/ג'19	12/03/2006	אין השבחה	אין השבחה
הקלות	02/12/2020	₪ 156,600	₪ 649,200
הקלות	27/12/2023	₪ 183,254	₪ 343,524

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

חישוב סל הזכויות מכוח תמ"א ומכוח תב"ע

סה"כ השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר (לא כולל מחסנים דירתיים) - 1,296.3 מ"ר. להלן חישוב השטח הפטור שהותר בתמ"א/38 כמפורט בבקשה להיתר ובהחלטת הוועדה:

תוספת 13 מ"ר לכל יחיד קיימת =	78 מ"ר
תוספת 2 קומות מורחבות =	490.775 מ"ר (196.31 מ"ר ⁹ קומה מורחבת X 2.5 ק')
סגירת קומת מפולשת =	175.45 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי פטור תמ"א = 38	744.225 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	1,296.3 מ"ר (לא כולל מחסנים דירתיים)
יתרת שטח ע"פ זכויות תב"ע	552.075 מ"ר

⁸ קיימת שונות בין שומות הצדדים לעניין המועדים לגבי חלק מהתוכניות. המועדים הרשומים בטבלה זו הינם בהתאם לפרמטרים המפורטים בהערה מס' 1 להכרעה.

⁹ שטח קומה טיפוסית עפ"י החלטת הוועדה הינה – 170.31 מ"ר + 26 מ"ר לקומה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוכנית רג/340

במצב החדש עפ"י תוכנית רג/340, שטח החלקה 443 מ"ר, זכויות הבניה ב- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 25% אחוזי בניה לקומה + 24% מרפסות (8% לקומה) לפי מקדם 0.5 וסה"כ 385.41 מ"ר אקו' כולל מדרגות.

בהתאם להיתרי הבניה שטח הדירות כולל מרפסות מקורות ומדרגות הינו כ- 518.72 מ"ר. לאור האמור, לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית.

תוכנית רג/340/ג

במצב החדש עפ"י תוכנית רג/340/ג, הותר באזור מגורים ב' 105% בניה המהווים 465.15 מ"ר כולל מדרגות. שטח במצב החדש לא כולל מדרגות – 429.15 מ"ר, בתוספת זכויות ל-2 חדרי גג 12 מ"ר וסה"כ 453.15 מ"ר.

בהתאם להיתרי הבניה שטח הדירות כולל מרפסות מקורות ומדרגות הינו כ- 518.72 מ"ר, וסה"כ השטח ללא מדרגות (11.52 מ"ר מדרגות לקומה) – 484.16 מ"ר. לאור האמור, לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית.

תוכנית רג/340/ג/11

מהות השבחה

התוכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה. בהתאם לתוכנית נוספו לחלקה 16% (6%) לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 5% עבור תוספת קומות).

במצב החדש, זכויות בניה כוללות 536.03 מ"ר (121%) + 46 מ"ר חדרי גג ובניכוי 48 מ"ר מדרגות – 534.03 מ"ר עיקרי.

בהתאם להיתרי הבניה שטח הדירות ללא מדרגות (11.52 מ"ר מדרגות לקומה) – הינו 484.16 מ"ר. לפיכך, ההשבחה מתייחסת לתוספת של 49.87 מ"ר עיקרי, בהתחשב בדחייה ומושעא של 15 שנים בריבית 6% (מקדם 0.417) – 20.79 מ"ר אקו'.

בנוסף, חושבה השבחה לשיפור תכנוני בגין זכויות לתוספת 2 קומות מעבר ל-3 קומות על עמודים שהותרו במצב הקודם, המקטינה את הצפיפות בקומות ומאפשרת שיפור תכנוני בכיווני אוויר ותוספת גובה לבניין המוערכת במקדם 0.1¹⁰.

השטח העיקרי המבוקש בקומות 4-5 הינו 333.68 מ"ר, במקדם שיפור תכנון 10%, ובדחייה ומושעא של 15 שנים בריבית 6% (מקדם 0.417) – 13.91 מ"ר אקו'.

¹⁰ בהתאם לשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לתוספת קומה בחלקה 293 בגוש 6126.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה \$950 למ"ר, בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמואי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיא צדיק	6145/1142	חד נס 13	\$950
מוטי דיאמנט	6145/442	פנחס רוטנברג 33	\$900
אמנון נזרי	6145/325	בר כוכבא 36	\$900
אמנון נזרי	6157/560	עוזיאל 128	\$900
דורית פריאל	6145/732	הרוא"ה פינת החי"ל 22	ש"ח 3,900

תחשיב

סה"כ	מהות
20.79	תוספת שטח עיקרי
13.91	שיפור תכנוני
<u>34.7</u>	שטח אקו' לחיוב
950	שווי מ"ר מבונה ב - \$
3,909.25	שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 4.115 ש"ח)
135,650	השבחה בש"ח

תוכנית רג/340/ג/21

ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר לחדר. בהתאם לכך התוספת מהווה כ- 34 מ"ר (80 מ"ר – 46 מ"ר).

זכויות הבניה הכולל הינן 536.03 מ"ר (121%) + 80 מ"ר חדרי גג ובניכוי 48 מ"ר מדרגות – 568.03 מ"ר אקו'. בהתאם לצביעת הזכויות יתר השטח לחיוב הינה 15.955 מ"ר, המוערכים בדחייה ומושעא לפי מקדם 0.558 (10 שנים בריבית 6%) – 8.9 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו \$950 למ"ר מבונה (לפי שעי"ח 4.632 ש"ח), המבטא השבחה בסך **39,164 ש"ח**.

תוכנית רג/340/ג/15

מהות ההשבחה

התוכנית מקנה זכויות למחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר, עבור 6 יח"ד קיימות במועד הקובע ובסה"כ 36 מ"ר, המוערכים לפי מקדם 0.9 לסך של 32.4 מ"ר אקו'.

בהתחשב בדחייה ומושעא של 10 שנים בריבית 6% (מקדם 0.558) – 18 מ"ר אקו'.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה \$950 למ"ר, בהישען על שומות מכריעות כדלהלן:

שמיא מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיא צדיק	6145/1142	חד נס 13	\$950
דנה שיחור	6145/1477	אמנון ותמר 8	\$950
אמנון נזרי	6145/325	בר כוכבא 36	\$950
מוטי דיאמנט	6145/442	פנחס רוטנברג 33	\$900
אמנון נזרי	6157/560	עוזיאל 128	\$950
דורית פריאל	6157/652	עוזיאל 92 פינת המלך יוסף	\$915

תחשיב

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
תוספת מחסנים	36	0.9	32.4
מקדם מושע ודחיה (10 שנים בריבית 6%)			0.558
שווי מ"ר מבונה ב - \$			950
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 4.695 ₪)			4,460
השבחה בש"ח			80,284

תוכנית רג/340/ג/19

ההשבחה נובעת מביטול חובת חישוב 48 מ"ר מדרגות לפי 12 מ"ר לקומה עבור 4 קומות, ובכך מקנה התוכנית זכויות נוספות של 48 מ"ר לחלקה.

בהתחשב במיצי הזכויות בתוכנית רג/340/ג/21 בהתאם לצביעת הזכויות, אין יתרת זכויות לחיוב שטח עיקרי מכוח תוכנית זו.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית.

הקלות - מועד קובע 02/12/2020

הקלה לתוספת מרתף 2-

בהתאם להחלטות ועדת ערר בעררים מס' רג/85149/16 ו- רג/8059/0218, נקבע כי על מרתפי החניה הנוספים מעבר לקומת מרתף אחת נדרשה הקלה וכי תוספת קומות המרתף בהקלה אינן פטורות מהיטל השבחה בהתאם לתיקון 96 לחוק התנו"ב.

לשיטת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מתוספת 6 מקומות חניה רגילים בקומת מרתף 2-, בהתאם לבקשה להיתר.

בנוסף מציין נתונים משומות מכריעות להקלה לתוספת קומת מרתף 2-, כדלהלן:

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי קרקע למקום חניה
דנה שיחור	6145/1477	אמנון ותמר 8	28/05/2017	20,000 ₪
מוטי דיאמנט	6145/442	פנחס רוטנברג 33	02/04/2017	25,000 ₪
אמנון נזרי	6145/325	בר כוכבא 36	01/02/2015	20,000 ₪
דנה שיחור	6126/242	שילה 3	06/08/2017	25,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6159/543	חיבת ציון 27	10/12/2017	30,000 ₪
דוד טיגרמן	6186/513	תרצה 3	15/07/2018	30,000 ₪

בהתאם לאמור לעיל, נקבע בשומתו שווי זכויות למקום חניה רגיל תת קרקעי בסך 20,000 ₪.

תחשיב להקלה בגין תוספת קומת מרתף 2 - :

מהות	מס' מקומות	שווי למקום חניה	סה"כ
חניות רגילות	6	20,000 ₪	120,000 ₪
סה"כ ההשבחה			120,000 ₪

הקלה לתוספת מחסנים דירתיים

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' רג/85208/16 נקבע כי מחסנים דירתיים אשר אושרו במסגרת תמ"א 38 יחויבו למועד אישור הבקשה בוועדה.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים סה"כ 96 מ"ר שטחי מחסנים. בניכוי 36 מ"ר המיוחסים לחלקה טרם אישור תמ"א 38 (עפ"י תוכנית רג/340/ג/15), מתקבל שטח לחיוב של 60 מ"ר.

להלן עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה :

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
6145-1476-007	01/03/2020	2,225,000	2022	92	24,185
6145-161-018	19/04/2020	2,000,000	2022	86	23,256
6145-161-014	05/05/2020	2,100,000	2021	86	24,419
6145-459-000	21/05/2020	1,978,190	2019	89	22,227
6145-816-019	27/05/2020	2,550,000	2020	110	23,182
6145-161-008	22/06/2020	2,120,000	2022	86	24,651
6145-1476-008	18/06/2020	2,200,000	2022	92	23,913
6145-459-010	01/07/2020	2,178,190	2019	89	24,474
6145-1476-003	01/07/2020	2,190,000	2022	92	23,804
6145-253-000	15/07/2020	2,350,000	2020	101	23,267
6145-816-000	16/06/2020	2,510,000	2020	110	22,818
6145-816-000	13/07/2020	2,550,000	2020	110	23,182
6145-459-012	11/08/2020	2,158,190	2019	89	24,249

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
6145-161-011	12/10/2020	2,250,000	2021	86	26,163
6145-1108-000	18/10/2020	2,320,000	2020	100	23,200
6145-1189	11/08/2020	2,240,000	2018	96	23,333
6145-815	02/09/2020	2,220,000	2022	88	25,227
6145-1064-010	19/10/2020	1,970,000	2023	85	23,176
6145-1139-007	22/10/2020	2,315,000	2019	98	23,622
6145-1139	29/10/2020	2,335,000	2019	98	23,827
6145-1095	28/10/2020	2,550,000	2019	102	25,000
6145-1095	03/11/2020	1,965,812	2019	92	21,368
6145-459-008	12/11/2020	2,128,190	2019	89	23,912
6145-459-004	07/12/2020	2,002,340	2019	89	22,498
6145-815	24/11/2020	2,132,000	2022	88	24,227
6145-1108	26/11/2020	2,620,000	2020	116	22,586
6145-1108	14/12/2020	2,325,000	2021	104	22,356
6145-815	14/12/2020	3,550,000	2022	133	26,692
6145-161	22/12/2020	2,200,000	2022	85	25,882
6145-815	24/12/2020	2,170,000	2021	88	24,659
6145-172-015	04/06/2020	2,650,000	2019	113	23,451
6145-1601-000	29/06/2020	2,550,000	2018	105	24,286
6145-760	17/12/2020	2,180,000	2020	84	25,952
ממוצע					23,910

שווי מ"ר בנוי הינו כ- 24,000 ₪. בניכוי מע"מ, רווח יזמי (20%), ועלות בניה כ- 8,000 ₪ (המגלמת שטחי שירות וחניה), מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 9,100 ₪.

להלן סקירת שומות מכרעיות מהסביבה:

- בשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן לנכס ברח' אמנון ותמר 21, בגו"ח 6145/921, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,600 ₪ - נכון למועד קובע 13/11/2019.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' בת שבע 8, בגו"ח 6145/183, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ - נכון למועד קובע 13/11/2019.
- בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לנכס ברח' החי"ל 31א', בגו"ח 6145/779, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ - נכון למועד קובע 22/06/2021.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב להקלה בגין תוספת מחסנים :

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מחסנים דירתיים - מצב קודם (תוכנית רג/340/ג/15)	36	0.9	32.4
מחסנים דירתיים - מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר	96	0.9	86.4
השבחה במ"ר אקו'	54		
שווי מ"ר מבונה בש"ח	9,000 ₪		
השבחה בש"ח	486,000		

הקלה לביטול מרפסות שירות בדירות

במצב הקודם תוכנית רג/340/ג מחייבת הקמת מרפסת שירות בשטח 3 מ"ר לכל דירה ששטחה עולה על 80 מ"ר ומרפסת שירות בשטח 2.5 מ"ר לכל דירה בשטח עד 80 מ"ר, כאשר ההקלה שבנדון ביטלה חובה זו.

ההשבחה מתייחסת לשיפור תכנוני עבור שטח של 48 מ"ר (16 דירות מעל 80 מ"ר), שיובא במקדם השבחה 0.1.

מהות	שטח	מקדם השבחה	שטח אקו'
ביטול מרפסת שירות בדירות בשטח גדול מ- 80 מ"ר ליחיד (16 דירות)	48	0.1	4.8
השבחה במ"ר אקו'	4.8		
שווי מ"ר מבונה בש"ח	9,000 ₪		
השבחה בש"ח	43,200		

הקלות - מועד קובע 27/12/2023

הקלה לתוספת מרתף 3-

ההשבחה מתייחסת לתוספת 8 מקומות חניה רגילים בקומת מרתף 3-, בהתאם לבקשה להיתר. שווי הזכויות למקום חניה רגיל תת-קרקעי מוערך למועד הקובע בסך 20,000 ₪, ועבור 8 מקומות חניה ובסך 160,000 ₪.

הקלה לתוספת קומה

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקשות 9 קומות מעל קומת כניסה. מספר הקומות בבניין כולל – 5 קומות בהתאם לתב"ע (כולל 2 קומות מכוח תב"ע רג/340/ג/11 + קומה 6 בהקלה + 2.5 קומות בהתאם לתמ"א/38.

ההשבחה מתייחסת לתוספת קומה 6 המקטינה את הצפיפות בקומות, ומאפשרת שיפור תכנוני בכיווני אוויר ותוספת גובה לבניין, המוערכת במקדם השבחה 0.1.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה:

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
6145-585-019	26/02/2023	3,075,374	2025	93	33,069
6145-505-011	17/07/2023	3,020,000	2022	92	32,826
6145-1351-006	16/08/2023	2,366,000	2023	87	27,195
6145-1264-016	20/08/2023	2,995,000	2023	93	32,204
6145-920-003	13/09/2023	2,400,000	2023	85	28,235
6145-1334-005	09/11/2023	2,897,500	2022	95	30,500
6145-183-008	08/11/2023	2,174,038	2023	85	25,577
6145-500-014	05/12/2023	3,160,000	2022	105	30,095
6145-174-012	10/12/2023	2,800,000	2023	87	32,184
6145-174-014	11/12/2023	2,825,000	2023	87	32,471
6145-1351-015	28/12/2023	3,325,000	2024	108	30,787
6145-1351-013	28/12/2023	3,170,000	2024	108	29,352
6145-1668-003	15/06/2023	2,830,000	2022	92	30,761
6145-1668-004	15/06/2023	2,830,000	2022	91	31,099
6145-1668-002	16/11/2023	2,930,000	2023	92	31,848
6145-1650-034	13/03/2023	3,325,000	2020	101	32,921
ממוצע					30,695

שווי מ"ר בנוי הינו כ- 30,000 ₪. בניכוי מע"מ, רווח יזמי (20%), ועלות בניה כ- 10,000 ₪ (המגלמת שטחי שירות וחניה), מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 11,367 ₪.

להלן סקירת שומות מכריות מהסביבה:

- בשומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' חצור 9, בגו"ח 6158/1167, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,700 ₪ - נכון למועד קובע 06/06/2022.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י ארז כהן, לנכס ברח' החי"ל 10, בגו"ח 6145/739, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ - נכון למועד קובע 21/02/2023.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי בקומה 6	-	166.84 מ"ר
מקדם השבחה	-	0.1
שווי מ"ר מבונה	-	11,000 ₪
השבחה בש"ח	-	183,254 ₪

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאי המבקשת

דחייה לתום חיים הכלכליים

הבניין שבנדון הוקם עפ"י היתר בשנת 1971, הכולל בינוי של 3 קומות עם 6 יח"ד, בניצול של כ- 120% (518 מ"ר / 433 מ"ר מגרש).

אורך חיים כלכליים של נכסים בבנייה רוויה בסביבה הינו בטווח שבין 60-70 שנים. לפיכך, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים עד לשנת 2026, דהיינו לתקופה של 55 שנה.

חישוב סל הזכויות מכוח תמ"א 38 ומכוח תב"ע מאושרות

שטח פטור ל-2.5 קומות עפ"י תמ"א 38	-	490 מ"ר = 196 מ"ר X 2.5 קומות
שטח פטור להרחבת דירות עפ"י תמ"א 38	-	78 מ"ר = 6 יח"ד X 13 מ"ר
קומת עמודים עפ"י תמ"א 38	-	199.45 מ"ר = 20.86 מ"ר – 220.31 מ"ר
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38	-	767.45 מ"ר

סיכום:

שטח עיקרי מבוקש בהיתר (ללא אחסנה)	-	1,296.43 מ"ר
שטח פטור מכוח תמ"א 38	-	767.45 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול מכוח תב"ע	-	528.98 מ"ר
שטח עיקרי מאושר בהיתר בניה	-	488.30 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לחיוב	-	40.68 מ"ר

תוכנית רג/340/11

שמאי המבקשת מבהיר כי בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לנכס ברח' קרינצי 51 בגו"ח 6126/293, לא נגבה היטל השבחה בגין השיפור התכנוני הנובע כתוצאה מהגדלת מספר הקומות.

הצפיפות הקומתית במצב המוצע הינה 2 יח"ד בקומה, ולכן לא חל שינוי במספר כיווני האוויר ביחס ליחידות בבניין הקיים.

שטח עיקרי (ללא ממ"ד ומחסן) במצב המוצע מסתכם ב- 76.5 מ"ר לעומת שטח של כ- 79 מ"ר ליח"ד במצב הקודם, וכך למעשה אין שטחים שוליים.

לאור האמור, אין מקום לגבות בהיטל השבחה בגין המרכיב הנ"ל.

להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תוספת שטח עיקרי	-	39.96 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	3,900 ₪
דחייה לתום חיים כלכליים	-	0.23
השבחה בש"ח	-	36,311 ₪

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוכנית רג/340/ג/21

עפ"י חישוב סל הזכויות שנערך לשטחי תמ"א 38, יתרת השטח העיקרי לחיוב מכוח תב"ע מאושרת הינו כ- 40 מ"ר, שאותם יש לחייב במסגרת תוכנית רג/340/ג/11. לאור האמור, אין לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תוכנית זו.

תוכנית רג/340/ג/15

להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תוספת מחסנים	-	36 מ"ר
מקדם שווי	-	0.9
שווי מ"ר מבונה	-	4,460 ₪
דחייה לתום חיים כלכליים	-	0.31
השבחה בש"ח	-	45,057 ₪

הקלות - מועד קובע 02/12/2020

הקלה לתוספת קומת מרתף 2-

עפ"י הבקשה להיתר, קומת המרתף השנייה הינה בשטח 407 מ"ר, הכוללת 6 חניות רגילות, דהיינו כ- 68 מ"ר למקום חניה.

בשומת המשיבה נסקרו החלטות שמאים מכריעים השונות בתכלית מהנכס הנדון. ממסד הכרעות אלו, עולה כי שטח ממוצע למקום חניה הינו בגבולות של כ- 38 מ"ר כולל מעברים, וזאת בשוני מוחלט מהמקרה שבנדון בו מקום חניה הינו בשטח ברוטו של כ- 68 מ"ר.

בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק לנכס ברח' חד נס 15, בגו"ח 6145/1143, ביחס לשטח חניה ממוצע של 71 מ"ר, נקבעה עלות של 310,000 ₪ למקום לעומת שווי מקום חניה בגבולות של עד 140,000 ₪, והגיע למסקנה כי אישור ההקלה לתוספת קומות המרתף לא השביחה את הנכס הנדון.

בשומתו המכרעת של מר בועז קוט לנכס ברח' חד נס 39, בגו"ח 6145/1345, ביחס לשטח חניה ממוצע של 66 מ"ר, נקבעה עלות של 198,000 ₪ למקום לעומת שווי מקום חניה בגבולות של עד 120,000 ₪, והגיע למסקנה כי העלות העודפת מאיינת את ההשבחה.

להלן נתוני עזר מהעיר רמת גן לצורך קביעת שווי מקום חניה:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מקום חניה
בועז קוט	6145/1345	24/08/2021	120,000
ד"ר בועז ברוזילי	6158/757	27/10/2021	125,000
שלומי יפה	6158/697	10/09/2019	125,000
אלי כהן	6158/1419	13/10/2021	130,000
שלומי יפה	6158/697	10/09/2019	125,000

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמואי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מקום חניה
אלי כהן	6207/28	28/08/2019	125,000
ג'קי פז	6145/174	16/12/2019	146,000
עומר סרחאן	6206/67	07/02/2019	130,000
ארז כהן	6206/6	14/10/2019	132,000
יהודה פלד	6207/50	18/08/2020	128,000
שווי מקום חניה תת-קרקעי			128,600

תאריך עסקה	גוש / חלקה	כתובת	תמורה בש"ח
14/02/2019	6145/1601	דרך נגבה 8	90,000
17/02/2019	6145/1601	דרך נגבה 8	90,000
19/02/2019	6145/1601	דרך נגבה 8	90,000
21/02/2019	6145/1601	דרך נגבה 8	90,000
27/05/2020	6145/1477	אמנון ותמר 8	140,000
שווי מקום חניה תת-קרקעי			100,000

בהתאמה לכך, שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי מקום חניה תת-קרקעי למועד הקובע בסך של 130,000 ₪.

להלן נתוני עזר מהסביבה הקרובה לצורך קביעת עלויות בניה למקום חניה:

שמואי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	עלות למ"ר
גיא צדיק	6145/1143	24/08/2021	3,000
בועז קוט	6145/1345	24/08/2021	3,000
ד"ר בועז ברזילי	6158/757	27/10/2021	3,000
שלומי יפה	6158/697	10/09/2019	2,900
אלי כהן	6158/1419	13/10/2021	3,000
ג'קי פז	6145/174	16/12/2019	2,250
עומר סרחאן	6206/67	07/02/2019	3,000
ארז כהן	6206/6	14/10/2019	3,000

בהתאמה לכך, שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה ישירה למקום חניה תת-קרקעית למועד הקובע בסך של 3,000 ₪.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה להקלה בתוספת קומת מרתף 2-:

חישוב עלות מקום חניה	
שטח מקום חניה ממוצע בקומה 2-	68
עלות בניה ישירה + עקיפות	3,000
בתוספת מרכיב יזמות	20%
בתוספת מרכיב מע"מ	17%
עלות הקמת מקום חניה	286,416
מס' חניות בקומת מרתף 2-	6
סה"כ עלות הקמת מרתף 2-	1,718,496
חישוב שווי מקום חניה	
שווי מקום חניה	130,000
מס' חניות בקומת מרתף 2-	6
סה"כ שווי החניות בקומת מרתף 2-	780,000
עלות עודפת לקומת מרתף 2-	-938,496

הקלה לתוספת מחסנים דירתיים

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מ"ר אקו'
תוספת מחסנים	60	0.9	54
שווי מ"ר מבונה			5,800
השבחה בש"ח			313,200

הקלה לביטול מרפסות שירות בדירות

בשים לב לעובדה כי ככל וקיימות בעסקאות ההשוואה מרפסות שירות המהוות חלק אינטגרלי מהבית ומהווה חלק מהגדרת שטח ה"פלדלת", השוק אינו מביא לידי ביטוי הבדל בשווי באם השטח הוגדר כשטח שירות ובאם הוגדר כשטח עיקרי.

להלן סקירת שומות מכריעות שדנו באותו נושא:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת
בועז קוט	6145/1345	חד נס 39
אלי כהן	6158/1419	הרכסים 77
יעקב פז	6186/489	תל חי 9

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה למועד קובע 02/12/2020

שטח יח"ד אופיינית בנכס נשוא השומה הינו 96 מ"ר, ולכן חלק מעסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה אינן רלוונטיות ואינן ברות השוואה.

להלן עסקאות השוואה לדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר בפרויקט של הריסה ובניה מסביבת הנכס :

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	שטח מקום חניה ממוצע
6145-1140	27/07/2020	2,190,000	2022	101	21,683	50
6145-1140-002	19/03/2020	2,220,000	2022	100	22,200	50
6145-253	15/07/2020	2,350,000	2020	101	23,267	26
6145-857	19/01/2020	2,200,000	2018	98	22,449	
6145-1140-016	23/07/2020	2,250,000	2022	101	22,277	50
6145-771	30/06/2020	1,900,000	2020	100	19,000	40
6145-771	29/07/2020	2,000,000	2020	100	20,000	40
6145-1140	11/08/2020	2,220,000	2022	103	21,553	50
6145-771	24/08/2020	2,000,000	2020	100	20,000	40
6145-1189	11/08/2020	2,240,000	2018	96	23,333	30
6145-771-001	18/11/2020	2,110,000	2020	100	21,100	40
6145-1139-007	22/10/2020	2,315,000	2019	98	23,622	45
6145-1139	29/10/2020	2,335,000	2019	98	23,827	45
6145-771	26/11/2020	2,240,000	2020	100	22,400	40
ממוצע					21,908	42

מרבית העסקאות נערכו בתחילתה של מגפת הקורונה שפרצה בחודש מרץ 2020 – תקופה שלווה בסגרים ואי ודאות גדולה שהשפיעה על היציבות הכלכלית ובניהם מחירי המקרקעין.

שווי מ"ר בנוי ממוצע	22,000
בהפחתת מע"מ	17%
בהפחתת רווח יזמי	20%
עלות בניה כולל שטח מקום חניה לפי 42 מ"ר	9,356
התאמה בגין עלות חניה בשטח ממוצע של 58.5 מ"ר	496
שווי מ"ר מבונה במעוגל	5,800

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלות - מועד קובע 27/12/2023

הקלה לתוספת קומת מרתף 3-

עפ"י הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לתוספת קומה 3-, בה מתוכננות 8 חניות רגילות בשטח של 412 מ"ר, דהיינו כ- 51 מ"ר למקום חניה.

להלן תחשיב ההשבחה להקלה בתוספת קומת מרתף 3-:

חישוב עלות מקום חניה	
51	שטח מקום חניה ממוצע בקומה 3-
3,375	עלות בניה ישירה + עקיפות
20%	בתוספת מרכיב יזמות
17%	בתוספת מרכיב מע"מ
241,664	עלות הקמת מקום חניה
8	מס' חניות בקומת מרתף 2-
1,933,308	סה"כ עלות הקמת מרתף 2-
חישוב שווי מקום חניה	
150,000	שווי מקום חניה
8	מס' חניות בקומת מרתף 2-
1,200,000	סה"כ שווי החניות בקומת מרתף 2-
-733,308	עלות עודפת לקומת מרתף 2-

הקלה לתוספת קומה

מניתוח טבלת נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, שווי דירה ממוצעת נע סביב 30,000 ₪ למ"ר. בחילוף מע"מ (17%) ויזמות (20%), ובהפחתת עלות בניה של 9,100 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪.

על מנת לצמצם את חילוקי הדעות, שמאי המבקשת מקבל את תחשיב ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה העומד על סך 183,254 ₪.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת

להלן תגובת שמאי המשיבה:

התייחסות לעניין מקדם הדחייה

מדובר בבניין ישן וללא מעלית שהוקם בשנת 1971. בשנת 2017 כאשר הבניין בן 46 שנה, הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש. לפיכך, אורך החיים הכלכליים עד לשנת 2017 הינו ראוי ואינו תיאורטי.

התייחסות לעניין חישוב סל הזכויות

שטח קומה מורחבת הינו 196.31 מ"ר (בדומה לשומת המבקשת). בקומת העמודים קיים שטח של 20.86 מ"ר, דהיינו השטח שנותר למילוי קומת העמודים הינו 175.45 מ"ר (20.86 מ"ר – 196.31 מ"ר).

בהתאם לכך, יתרת השטח עפ"י זכויות תב"ע הינו 552.075 מ"ר.

התייחסות לעניין הקלות לקומות מרתף 2-3

המבחן להשבחה הוא אינו תחשיב של שווי מקום חניה בניכוי עלויות הבניה, אלא התרומה של מקום החניה לשווי הדירה.

במועדים הקובעים קיימת מצוקת חניה רבה מאוד בסביבה ולכן היעדר של מקום חניה לדירה או הקצאת מקום חניה נחות (במכפיל חניה לדוגמא) גורע מאוד משווי הדירה.

במגרש הנדון, ששטחו קטן מאוד, לא ניתן לספק מקומות חניה עבור 16 דירות בקומת מרתף אחת. ללא אישור ההקלה לתוספת קומות מרתף, יוותרו דירות ללא חניה כלל ודירות עם מקומות חניה פגומים. שווי דירות ללא חניה לעומת שווי דירות עם חניה נחות במאות אלפי שקלים.

שמאי המשיבה סוקר שומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הבנים 8 בגו"ח 3159/340, במסגרתה נקבעה השבחה בסך 20,000 ₪ למקום חניה למועד קובע 23/12/2020.

כמו כן, בשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון מיום 24/11/2020, לנכס ברח' אסף 32 בגו"ח 6206/34, נקבעה השבחה בסך 20,000 ₪ למק' חניה. כתימוכין נוסף, שמאי המשיבה סוקר 14 שומות מכריעות נוספות מהעיר רמת גן, לפיהן נקבעה השבחה למקומות חניה רגילים ומקומות חניה במכפיל שנעה סביב 20,000 ₪ - 30,000 ₪ לכל מקום חניה.

לעניין ההקלה לביטול מרפסות שירות בדירות

שמאי המשיבה מבהיר כי מקדם השבחה בשיעור 10% בגין השיפור התכנוני לביטול מרפסות שירות, נקבע בין היתר, בשומה מכרעת שנערכה מטעם הח"מ, לנכס ברח' הבנים 8 ברמת גן בגו"ח 3159/340.

כמו כן, סוקר את השומות המכריעות שלהלן:

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת	מקדמ השבחה
ברק שוורצברד	6207/604	רות 1	0.1
עומר סרחאן	6145/579	-	0.1
דוד דדון	6157/56	אלישיב 4	0.15

התייחסות הוועדה המקומית לסוגיית ההקלה למרתפים

כאשר אושרה ההקלה להוספת קומת מרתף שלישית ולא נטען על ידי העוררת כי לא נדרש פרסום הקלה, אין לאפשר לעוררים לאחר מועד אישור ההקלה לראשונה, לפתוח הליכי רישוי תיאורטיים מחוץ לדרך ולסד הזמנים אותו קבע המחוקק, ולתקוף הליכים אלו בתקיפה עקיפה במסגרת ערר זה.

לחלופין ובנוסף, מספר קומות המרתף בבקשה להיתר מכוח תמ"א נקבע לפי תכנית המרתפים החלה בלבד, כאשר תמ"א 38 מבחינה בין קביעת סל שטחים במסגרת זכויות בניה מותנות ובין אישור מספר קומות מותנות בין אם אלו קומות על קרקעיות או תת קרקעיות.

במקרה דנא, קבע תיקון 3א לתמ"א 38 שטחי בניה מותנים בתת הקרקע למטרות שירות, אולם לא קבע מספר קומות בתת הקרקע (כל זאת להבדיל מקביעה פוזיטיבית של מספר קומות על קרקעיות מותנות מירביות).

בסעיף 14א(א)(5) לתמ"א 38, נקבעה תוספת קומות ליציקת סל הזכויות בקומות העל קרקעיות וביחס לקומות התת קרקעיות לא קבעה תמ"א 38 כל הוראה שיש בה קביעה של מספר קומות תת קרקעיות (להבדיל כאמור מזכויות בניה).

כפי שהובא לעיל, כאשר העוררת לא טענה כנגד הדרישה לפרסום הקלה מתוכנית רג/340/3, ועל כן ברי כי לא יותר להם לטעון אחרת בהליך זה.

הנה כי כן, כאשר מספר קומות המרתף בתוכנית רג/340/3 קבעה קומה אחת בלבד, אין, ולא יכולה להיות מחלוקת, כי אישורן של קומות חניה נוספות טעון הקלה וחבות נגזרת בהיטל השבחה.

מטעם אלו, אין רלוונטיות לפסק הדין בעניין עמ"נ (ירושלים) 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ, שכן הוועדה המקומית אינה חולקת על כך שהפטור יחושב לפי סעיף 3א לתמ"א 38. כל זאת ועוד וכפי שהובא לעיל בהרחבה, תיקון 3א קובע סל זכויות בתת הקרקע אולם לא את מספר הקומות, ולפיכך נדרשה הקלה כאמור וכמפורט לעיל.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההכרעה מהווה חלקת קרקע עליה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, המיועד להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, הידוע כחלקה 1176 בגוש 6145, הממוקמת ברח' חד נס 16 פינת רח' האר"י 2 ברמת גן.

המיושם הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 201700695 שנדונה לראשונה בתאריך 02/12/2020 בוועדת המשנה בישיבה מס' 202008, ופעם נוספת בתאריך 27/12/2023 בישיבה מס' 2023020.

ההחלטה להלן הינה בגין המימוש המבוקש בהיתר, המיוחס לתוכניות רג/340, רג/340ג, רג/340ג1, רג/מק/340ג11, רג/340ג21, רג/340ג15, רג/מק/340ג19 ולהקלות.

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי בהתחשב בהיקף השטחים הקיים בהיתרי הבניה, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תוכניות רג/340, רג/340 ג' ו- רג/340 ג'1.

10.2. חישוב סל הזכויות הפטור מכוח תמ"א 38

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לגבי אופן חישוב היקף הפטור המיוחס לקומת העמודים. לטענת שמאי המשיבה השטח העיקרי הפטור בגין סגירת קומת הקרקע הינו 174.45 מ"ר, בעוד שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח פטור של 199.45 מ"ר.

בעניין זה דעתי היא כי בחינת "סל הזכויות הפטור", צריכה להיצמד לתחשיב הזכויות שהותווה במסגרת החלטת הוועדה.

עפ"י מסמך החלטת הוועדה, שטח עיקרי לקומה מורחבת הינו 196.31 מ"ר¹¹, כאשר השטח הקיים עפ"י היתר בקומת העמודים הינו 20.86 מ"ר. יוצא מכך, שמניין השטח העיקרי הפטור למילוי קומת העמודים הינו 174.45 מ"ר – בדומה לגישת שמאי המשיבה.

לאור האמור, קיבלתי את תחשיב סל הזכויות כפי שנלקח בשומת המשיבה, ועומד על שטח פטור כולל מכוח תמ"א 38 בהיקף של **744.23 מ"ר** (ראה פירוט לעיל בעמ' 17 להכרעה).

10.3. היקף הזכויות לחיוב מכוח תב"ע מאושרות

שמאי הצדדים חלוקים לגבי מניין הזכויות השיורי לחיוב מכוח תב"עות מאושרות.

הפער בין הצדדים נובע מהשוני בשטחי הנטו למגורים עפ"י היתר הבניה. שמאי המשיבה מפחית שטח מדרגות קומתי עפ"י החלטת וועדה של 11.52 מ"ר לקומה, בעוד שמאי המבקשת מפחית שטח של 9.9 מ"ר.

$$196.31 \text{ מ"ר} = (13 \text{ מ"ר הרחבה} * 2 \text{ יח"ד בקומה}) + 170.31 \text{ מ"ר שטח קומה קיימת}.^{11}$$

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה, עולה כי שטח המדרגות הקומתי דומה בקירוב לזה שנקח בהחלטת הוועדה העומד על 11.52 מ"ר.

בהתחשב בכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין היקף שטחי הדירות בהיתר (ללא חדרי מדרגות), העומד על 484.16 מ"ר.

להלן חישוב היקף הזכויות לחיוב מכוח תב"ע מאושרות:

סה"כ	מקור הזכויות
1,296.30	שטח עיקרי מבוקש בהיתר (ללא מחסנים)
744.23	סל זכויות פטור מכוח תמ"א 38
552.08	סל זכויות מכוח תב"ע מאושרות
484.16	שטח לזיכוי עפ"י היתר (בניכוי חדר מדרגות)
67.92	היקף זכויות לחיוב מכוח תב"ע מאושרות

בהתחשב בציר הזמן הכרונולוגי של המועדים הקובעים (כפי שמפורט בפרק 3 להכרעה), אומדן ההשבחה ייערך עבור אישורן של תוכניות רג/מק/340/ג/11, רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15.

ביחס לתוכנית רג/מק/340/ג/19, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי מאחר ולא קיימת יתרת זכויות לחיוב – היא אינה נושאת חיוב בהיטל השבחה במסגרת המימוש המבוקש.

10.4. מקדם דחייה עד לתום החיים הכלכליים

לצורך חיוב בגין תב"ע מאושרות, שמאי המשיבה התבסס בתחשיבי השווי על תקופות דחייה הנגזרות מאורך חיים כלכליים למבנה של כ- 46 שנים.

לטענת שמאי המבקשת, יש להתבסס על אורך חיים כלכליים של 55 שנה עד להריסת הבניין והקמתו מחדש.

הנכס הנדון הוקם עפ"י היתר בניה בשנת 1971, הכולל בינוי של 6 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, באופן בו מנצל חלק ניכר מזכויות הבניה במצבו כבנוי. באופן טבעי, כאשר מנוצלים שטחי תב"ע בהיקף גבוה, כך גם הכדאיות להריסת המבנה פוחתת.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה לכך שיש להתחשב בעובדה שכבר בשנת 2017 הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש של הנכס הנדון, אציין כי היטל השבחה נבחן בהתאם למצב הידוע במועד הקובע. טרם אישורה של תמ"א 2/38 בשנת 2010, הריסת בנייני מגורים ובנייתם מחדש אינה הייתה דבר שבשגרה.

למרות זאת, ביחס למועדים הקובעים לתוכניות רג/מק/340/ג/11, רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15, ניכר כי באותן שנים החלה האצה תכנונית של הגדלת זכויות הבניה ומכאן שאורך החיים הסביר של המבנה במקרה הנדון - פחת משמעותית.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהמשך לכך, אפנה לשומתו המכרעת של מר גיא צדיק לנכס סמוך ברח' חד נס 13 בחולון, בגו"ח 6145/1142, שם נדונה בהרחבה סוגיית הדחייה. כמו כן, באותה החלטה נלקחו מקדמי הדחייה שלהלן:

תוכנית	מועד קובע	שנות דחיה
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	20
רג/340/ג/21	27/01/2006	12 -
רג/340/ג/15	03/03/2006	15

בהתחשב בחוות דעתו המפורטת של מר גיא צדיק, ובכך שאותה החלטה עסקה בבניין מגורים בעל מאפיינים זהים יחסית לאלו של הנכס הנדון, אאמץ את מקדמי הדחייה המפורטים לעיל, המבטאים רף תחתון לאורך חיים כלכליים לתקופה של כ- 50 שנה.

10.5. תוכנית רג/340/ג/11 (מועד קובע 19/02/2001)

התוכנית מתקנת את הוראות התוכנית הראשית (רג/340/ג) על תיקוניה, כולל מיצוי כל ההקלות בנושא זכויות בניה.

שיפור תכנוני בגין תוספת קומות

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השיפור התכנוני בגין תוספת 2 קומות מעבר ל- 3 קומות על עמודים שהותרו במצב הקודם.

במצב הקודם עפ"י היתר הבניה המאושר, בניין המגורים הקיים כולל 6 יח"ד ב-3 קומות טיפוסיות בשטח נטו למגורים עפ"י היתר של 484.16 מ"ר. התכנון הני"ל מבטא צפיפות של 2 יח"ד לקומה בשטח ממוצע של כ- 80.7 מ"ר ליח"ד. בהתחשב בהיקף הבניה המאושר למגורים, מדובר בתכנון של דירות בעלות פונקציונאליות טובה.

לפיכך, במועד הקובע לאישור התוכנית, הובא בחשבון כי תוספת הקומות כשלעצמה אינה מייצרת שיפור תכנוני נוסף ביחס לשטחי הבניה הקיימים בהיתר.

לעמדת שמאי המשיבה, תוכנית רג/340/ג/11 מאפשרת תוספת שטח עיקרי (ביחס להיתר הבניה) של 49.87 מ"ר. לגישתי, מדובר על שטח בניה בהיקף מצומצם, דבר המקשה על "יציאת הזכויות החדשות" בקומות הגבוהות (4-5).

בהמשך לכך, שמאי המשיבה נתמך בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לנכס ברח' קרינציקי 51 ברמת גן, בגו"ח 6126/293. מעיון באותה החלטה, לא נמצאה כל עדות לכך שהשמאי המכריע הביא בחשבון במסגרת תוכנית רג/340/ג/11 חיוב בגין שיפור תכנוני נוסף עקב תוספת הגובה.

לפיכך, הובא בחשבון כי במועד הקובע לאישור התוכנית, תוספת הקומות אינה מייצרת תועלת כלכלית עודפת, מעבר לזו המגולמת בחיוב של שטחי הבניה התוספתיים.

¹² במסגרת אותה החלטה, לא נערך חיוב למדרגת תוכנית זו ועל כן גם לא הובאה התייחסות לעניין משך הדחייה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות כמפורט בפרק עמדות הצדדים והניח שווי מ"ר מבונה בגבולות של 3,900 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת לא חלק על כך.

לצורך ביסוס ערכי השווי, להלן סקירת שומות מכריעות נוספות מסביבת הנכס:

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הראובני 7 ברמת גן, בגו"ח 6145/1264, נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה בסך 3,900 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית זו.

בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק, לנכס ברח' חד נס 13 ברמת גן, בגו"ח 6145/1142, נקבע על ידו שווי מ"ר מבונה בסך 3,909 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית זו.

בהתחשב בסקירה שלעיל, אתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 3,900 ₪.

10.6. תוכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע 27/01/2006)

תוכנית זו מתירה את הרחבת חדר היציאה לגג לשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה או 50% משטח העיקרי של הדירה (לפי הקטן מבניהם).

בהתחשב בשטח השיורי לחיוב מתב"ע מאושרות (כמפורט בעמ' 33 להכרעה), אומדן ההשבחה ייערך לתוספת שטח עיקרי של 18.05 מ"ר¹³. לאור העובדה שתוספת זו כרוכה בהפסד מרפסות גג, מקדם השווי לזכויות הבניה נקבע בשיעור של 0.75¹⁴.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך כ- 4,400 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת אינו מביא התייחסות לעניין ערכי השווי במדרגת תוכנית זו.

לצורך ביסוס ערכי השווי, להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הראובני 7 ברמת גן, בגו"ח 6145/1264, נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪ - נכון למועד קובע 12/12/2005.

- בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק, לנכס ברח' חד נס 13 ברמת גן, בגו"ח 6145/1142, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,378 ₪ - נכון למועד קובע 12/12/2005.

בהתחשב בסקירה שלעיל, אתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪.

¹³ 18.05 מ"ר עיקרי לחיוב = 49.87 מ"ר מתוכנית רג/340/ג/11 - 67.92 מ"ר לחיוב מכוח תב"ע מאושרות.
¹⁴ 0.75 מקדם השבחה = 0.25 בניכוי הפסד מרפסת גג - 1.0 מקדם שווי לחדר יציאה לגג.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.7. תוכנית רג/340/ג/15/מועד קובע 03/03/2006

שמאי המשיבה סוקר שומות מכריעות מסביבת הנכס, לפיהן מביא בחשבון השבחה בגין תוספת 6 מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, לפי מקדם 0.9 ושווי מ"ר מבונה בסך 4,460 ₪. שמאי המבקשת אינו חולק על עקרונות אלו.

ערכי שווי מ"ר מבונה

לצורך ביסוס ערכי השווי, להלן סקירת שומות מכריעות נוספות מסביבת הנכס:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הראובני 7 ברמת גן, בגו"ח 6145/1264, נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית זו.
- בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק, לנכס ברח' חד נס 13 ברמת גן, בגו"ח 6145/1142, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,460 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית זו.

מקדם שווי למחסנים דירתיים

לצורך ביסוס מקדם השווי, להלן סקירת שומות מכריעות נוספות מסביבת הנכס:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הראובני 7 ברמת גן, בגו"ח 6145/1264, נקבע על ידי מקדם שווי למחסן דירתי 0.9 - נכון למועד אישור תוכנית זו.
- בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק, לנכס ברח' חד נס 13 ברמת גן, בגו"ח 6145/1142, נקבע שווי מקדם שווי למחסן דירתי 0.9¹⁵ - נכון למועד אישור תוכנית זו.

בהתחשב בסקירה שלעיל, התבססתי על שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪, ומקדם שווי למחסן דירתי של 0.9.

10.8. הקלות (מועד קובע 02/12/2020)

הקלה לקומת מרתף 2-

מקור החיוב בגין הקלה להקמת מרתפים

במהלך הדיון ביקשתי את עמדת הצדדים, בכל הנוגע ליחס שבין הוראות תיקון 3א' לתמ"א 38 לבין הבקשה להיתר שבענייננו.

מטעם הוועדה המקומית נטען כי ההקלה פורסמה במסגרת הליך רישוי לגביו המבקשת לא טענה כנגד. לחילופין, תיקון 3א' לתמ"א 38 קובע זכויות מותנות בתת הקרקע למטרות שירות, אולם לא את מספר הקומות בתת קרקע, ולכן נדרשת הקלה.

¹⁵ תחשיב ההשבחה נערך לפי מקדם 1. עם זאת, עפ"י העקרונות המפורטים באותה החלטה, השמאי המכריע קבע כי המקדם הראוי עבור שטחים אלו הינו 0.9.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוכנית רג/340/3 מתירה להקים קומת מרתף אחת ותוכנית רג/340/15 מאפשרת תוספת קומה נוספת באם זו נדרשת עבור מחסנים.

סעיף 14א' לתיקון 3א' לתמ"א 38 קובע בחלופת הריסת המבנה והקמתו מחדש כדלקמן:
"... השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא: ... 5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש". (ההדגשה אינה במקור א.ד.ש.)

מהאמור לעיל עולה, כי האפשרות לתוספת שטחי בניה במרתף, מעבר למותר בהוראות תוכניות קיימות, נכללת בהוראותיה של תיקון 3א' לתמ"א 38.

ביום 11/09/2019 התקבל ערר רג/8059/0218 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג, ממנו עולה כדלקמן:

"במהלך הדיון שבפנינו הובהר כי הצדדים אינם חלוקים על כך כי תיקון 3א' להוראות תמ"א 38 אינו חל על הבקשה... ואכן, בחינת הוראות תמ"א 38, בטרם תיקונים 3 ו-3א', מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת חניה, לצרכי חניה".

"בחינת תיקון 3א', שאינו חל על ענייננו, כפי שהובהר לעיל ומוסכם על הצדדים, מלמדת כי במסגרתו הוספו זכויות לצרכי חניות. שכן בהוראות סעיף 14א(א)5 לתמ"א 38 כפי שתוקנה במסגרת תיקון 3א', נקבע כי "תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מטר לכל יחיד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש". ואולם להוראה זו אין תחולה בענייננו. הוראה זו מלמדת כי לימים הורחב הפטור, ואולם הרחבה זו אינה רלבנטית לעניין שבפנינו ועל כך אין מחלוקת". (ההדגשות אינן במקור א.ד.ש.)

מהאמור לעיל עולה כי לגישת ועדת הערר, במסגרת תיקון 3א' לתמ"א 38 – נוספו זכויות בניה לצרכי חניות.

בתאריך 04/12/2019 התקבל ערר רג/85149/16 אפריקה 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בו נכתב כדלקמן:

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

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"... בחינת הוראות התוכניות הרלוונטיות מלמדת כי אכן היה מקום לאשר הקלה לצורך מרתף החניה הנוסף... הרי שאין מדובר בזכות מוקנית על פי התוכנית ויש לנקוט בהליך של הקלה..."

ביחס לקביעת וועדת הערר, אציין כי הבקשה להיתר שבענייננו אושרה לאחר תיקון 3א' לתמ"א 38, אשר קובעת זכויות למרתפי חניה.

בתאריך 30/01/2025, ניתנה פסיקה בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה, שם נכתב כדלקמן:

"... מדברי ההסבר עולה כי תכליתו של סעיף (ב) הייתה לגזור גזירה שווה לעניין היטל ההשבחה מקום בו ההיתר ניתן ישירות מכח תמ"א 38 ומקום בו ההיתר ניתן מכח תכנית מפורטת שהוכנה מכוחה של תמ"א 38. נראה כי תכלית ההוראה היא להבהיר כי הפטור חל גם מקום בו אין ההיתר מתקבל ישירות מכח תמ"א 38 וכי בכל מקרה הזכויות המוקנות מכח תמ"א 38 הן הקובעות את גבולות גזרת הפטור..."

"תכליתה של הוראת 23 לתמ"א 38 היא אחרת – לאפשר את התאמת הוראות התכנית הארצית של תמ"א 38 לתנאים היחודיים של כל ישוב לעניין תוספות הבניה המתאפשרות מכח תכנית כאמור. היא לא נועדה ליטול מ"המעמד הבכיר" שיש להוראת תמ"א 38 לעניין היטל ההשבחה..."

"אין מחלוקת בענייננו כי המועד הקובע לעניין היטל ההשבחה הוא מועד מתן ההיתר. במועד זה כבר התקבל תיקון 3א' לתמ"א 38. ההיתר שניתן תואם את תיקון 3א' בנקודת המחלוקת בענייננו, גם אם לא ניתן ישירות מכוחו. לפיכך סבורה אני כי בדין קבעה ועדת הערר כי יש לחייב את המשיבה בהתאם להיקף הפטור לפי תיקון 3א' לתמ"א 38..."

הבקשה הנדונה להיתר אושרה לאחר שהתקבל תיקון 3א' לתמ"א 38, ועל כן המימוש המבוקש בענייננו על פי פסק הדין, לכאורה, חוסה תחת הוראות הפטור.

בתאריך 27/02/2025, התקיים דיון במסגרת הליך ערר רג/84022/0924 קופרשטיין אסתר עדנה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, במסגרתו נדונה שאלת החיוב באשר להקלות שנתנו לתוספת קומות המרתף. במסגרת אותו הליך, הוצע ע"י ועדת הערר מתווה פשרה לפיו תבוצע "הפחתה" של 10% למרכיב ההקלות בגין תוספת קומות מרתף 2- ו- 3-.

במסגרת הערעור לא נתנה הכרעה חד-משמעית ביחס לשאלה האם תוספת קומות תת-קרקעיות מעבר למותר בתב"ע מאושרת – חוסה תחת הוראות הפטור של תיקון 3א' לתמ"א 38.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נושא זה מהווה סוגיה משפטית שמוטב כי הייתה מתבררת במסגרת הליך וועדת ערר, שכן, החלטה כזו או אחרת עשויה לגרור השפעה משמעותית על גובה ההשבחה.

בהמשך לאמור לעיל ובטרם יורחב הדיון בעניין המשפטי על כלל השפעותיו, אבחן תחילה את תרומת ההקלה במישור הכלכלי.

השבחה כלכלית בגין הקלה לקומת מרתף 2-

שמאי המשיבה סוקר שומות מכריעות מסביבת הנכס, לפיהן סבור כי קיימת השבחה בסך 20,000 ₪ לכל מק' חניה, זאת בהתייחס ל-6 מקומות חניה המתוכננות בקומת מרתף 2.

שמאי המבקשת סוקר שומות מכריעות ונתוני שווי של מקומות חניה ועלויות בניה למרתפים, לפיהן מסיק כי קיימת עלות עודפת להקמת קומת המרתף.

תחילה, אדגיש כי ככל וקיים מסד נתונים מבוסס דיה, הגישה העדיפה לאומדן ההשבחה בגין הקלה זו היא בחינת התרומה הכלכלית הצפויה לפרויקט בגין תוספת מקומות חניה אל מול העלויות הכרוכות בהקמתם.

שווי מקום חניה תת-קרקעי:

שמאי המבקשת מציג מסד נתונים לפיו מתבסס על שווי מקום חניה במועד הקובע לחודש מרץ 2020 - בסך 130,000 ₪.

כבקרה למסקנת שמאי המבקשת, איתמד בסקירת שמאים מכריעים נוספת מסביבת הנכס:

- בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק לנכס סמוך ברח' חד נס 13 ברמת גן, בגו"ח 6145/1142, נקבע שווי מקום חניה בסך 150,000 ₪ - נכון למועד קובע 06/04/2022.

- בשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון לנכס ברח' חורגין 52 ברמת גן, בגו"ח 6158/771, לצורך בקרה לקביעת גובה ההשבחה, הובא בחשבון שווי מקום חניה כולל יזמות ומע"מ בסך 170,000 ₪ - נכון למועד קובע 29/04/2018.

- בשומתו המכרעת של גב' רמה מאור לנכס ברח' הרא"ה 196 ברמת גן, בגו"ח 6145/858, נקבע שווי מקום חניה רגילה בסך 150,000 ₪ - נכון למועד קובע 24/12/2017.

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז לנכס ברח' שלומציון 6 ברמת גן, בגו"ח 6145/174, נקבע שווי מקום חניה ללא מע"מ בסך 170,940 ₪ - נכון למועד קובע 26/12/2019.

מהמוצג לעיל, עולה כי שווי מקום חניה סטנדרטי מצוי בגבולות של 150,000 ₪ - 170,000 ₪.

עלות מקום חניה תת-קרקעי:

לצורך אומדן העלויות, שמאי המבקשת מביא בחשבון מק' חניה תת-קרקעי של כ- 68 מ"ר, המחושב ע"י ניתוח השטחים בקומת מרתף 2.

אני חולקת על גישת שמאי המבקשת ואסביר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הבקשה הנדונה להיתר מהווה "מוצר סופי", הכוללת 3 קומות תת-קרקעיות אשר תוכננו יחדיו, משלימות האחת את השנייה, ובכך מייצרות תכנון אופטימלי לכלל שטחי המרתף. בחינה של קומה ספציפית וגזירת העלות ממנה, הינה בחינה צרה שעשויה לגרור עיוותים במסקנת השווי.

גישה ראויה יותר היא בחינה של עלות ממוצעת למקום חניה בפרויקט, המחושבת ביחס לכלל קומות המרתף המבוקשות בהיתר. עפ"י גישה זו, מתקבל כי שטח ברוטו תת-קרקעי לכל מק' חניה במרתף הינו כ- 72 מ"ר¹⁶.

עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2020, עלות בניה לחניון תת-קרקעי (לרבות חפירה) הינו 2,270 ₪ למ"ר, ובהעמסת עלות עקיפה של 25% - כ- 2,800 ₪ למ"ר.

בהתחשב באמור לעיל, מתקבלת עלות הקמה בסך כ- 200,000 ₪/מק' חניה, אשר גבוהה מהשווי המקסימלי של מקום חניה כפי שעולה הן מסקירת השומות המכריעות והן מעסקאות ההשוואה שהוצגו לעיוני.

לאור האמור, הובא בחשבון כי במקרה הנדון, ההקלה להקמת קומת מרתף 2- אינה מייצרת השבחה כלכלית לפרויקט. אי לכך, במקרה הנדון בפני, מייתר הצורך בהרחבת הדיון בסוגיה המשפטית על כלל השפעותיה.

הקלה לביטול מרפסות שירות בדירות

שמאי המשיבה מבטא שיפור תכנוני במקדם 0.1, עבור ביטול החובה להקמת מרפסות שירות לדירות המגורים בפרויקט.

לטענת שמאי המבקשת, לא קיימים הבדלי שווי באם שטח הדירה הוגדר כעיקרי או שירות, ולאחר סקירות שמאים מכריעים סבור כי אין לחייב בהשבחה בגין הקלה זו.

תוכנית רג/340 ג' מחייבת מרפסות שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר לכל דירה ששטחה עד 80 מ"ר ובשטח מינימלי של 3 מ"ר לכל דירה ששטחה מעל 80 מ"ר.

עפ"י הבקשה להיתר קיימות 16 דירות בשטח שמעל 80 מ"ר. לפיכך סה"כ שטחי מרפסות השירות המבוטלות ע"י הקלה זו הינם 48 מ"ר, כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה.

מרפסות השירות מהוות אילוץ תכנוני. מהות ההקלה הינה תכנון גמיש יותר ללא אילוץ זה ולכן אני סוברת כי ההקלה תורמת לשיפור תכנוני. מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.15 בדומה להחלטות אחרות שלי בסוגייה דומה.

¹⁶ כ- 72 מ"ר ברוטו למק' חניה = 17 מק' חניה / 1,225.97 מ"ר ברוטו ב-3 קומות מרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי לשנת 2020

שמאי המשיבה מנתח בגישת החילוץ עסקאות מכר לדירות מגורים וסוקר שומות מכריעות, לפיהן מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.

שמאי המבקשת מנתח אף הוא בגישת החילוץ נתוני מכר לדירות מגורים, לפיהן סבור כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪.

לצורך ביסוס ערכי השווי, אותרו עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס הסמוכה, שנערכו בטווח של עד 6 חודשים מהמועד הקובע לחודש דצמבר 2020 (מאתר מס' שבח):

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי
6145-1095	04/03/2021	2,180,000	2019	92	3	23,696
6145-1095	02/03/2021	2,200,000	2020	92	4	23,913
6145-1108	04/02/2021	2,425,000	2021	103	5	23,544
6145-1095	04/01/2021	2,200,000	2019	92	4	23,913
6145-1108	14/12/2020	2,325,000	2021	104	5	22,356
6145-1108	26/11/2020	2,620,000	2020	116	5	22,586
6145-1139	29/10/2020	2,335,000	2019	98	3	23,827
6145-1139	22/10/2020	2,315,000	2019	98	2	23,622
6145-1108	18/10/2020	2,320,000	2020	100	5	23,200
6145-1140	11/08/2020	2,220,000	2022	93	1	23,871
6145-1189	11/08/2020	2,240,000	2018	96	1	23,333
6145-1140	27/07/2020	2,190,000	2022	88	6	24,886
6145-1140	23/07/2020	2,250,000	2022	88	8	25,568
<u>ממוצע</u>	<u>07/11/2020</u>	<u>2,293,846</u>	<u>2020</u>	<u>97</u>	<u>4</u>	<u>23,700</u>
בניכוי מע"מ (17%)						20,256
יזמות (18%)						17,166
עלות בניה למ"ר ¹⁷						-8,900
שווי מ"ר מבונה במעוגל						8,300

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הראובני 7 ברמת גן, בגו"ח 6145/1264 (בסמיכות של כ- 200 מ' לנכס הנדון), נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה בסך 8,200 ₪ - נכון למועד קובע 11/02/2020.

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בסך 8,300 ₪ למ"ר.

¹⁷ עלויות הבניה חושבו עפ"י מחירון דקל לחודש נוב' 2020, בהעמסת שטחי שירות ומרתפים תת-קרקעיים ועלויות עקיפות בשיעורים השכיחים לסביבת הנכס.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עלות בניה תת-קרקעית נוספת ביחס לערכי השווי:

שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה נוספת, המועמסת על כל מ"ר דירתי בפרויקט, בגין חניות תת-קרקעיות בשטח גדול יותר ביחס לערכי השווי.

הפרויקט הנדון כולל חניות בשטח ברוטו תת-קרקעי של כ- 72 מ"ר¹⁸ לכל מק' חניה, שהקמתן כרוכה בעלות גבוהה ביחס לפרויקטים הסמוכים באזור. לפיכך, קיבלתי את גישת המבקשת לכך שיש לבטא חיסרון זה על ידי העמסת עלות בניה נוספת על כל מ"ר דירתי.

בהתחשב בעלויות עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2020, הובאה בחשבון עלות תת-קרקעית נוספת לכל מ"ר דירתי בסך 780 ₪.

10.9. הקלות (מועד קובע 27/12/2023)

הקלה לקומת מרתף 3-

בהמשך לעקרונות המפורטים ביחס להקלה לבניית קומת מרתף 2-, שטח הברוטו לכל חניה תת-קרקעית ממוצעת בפרויקט הנדון הינו כ- 72 מ"ר.

עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2023, עלות בניה לחניון תת-קרקעי (לרבות חפירה) הינו 2,700 ₪ למ"ר, ובהעמסת עלויות עקיפות של 25% - כ- 3,375 ₪ למ"ר, המבטאת עלות הקמה בסך כ- 243,000 ₪/מק' חניה.

בהתחשב בסקירת נתוני השווי למקומות חניה בנויים שנערכה לסוף שנת 2020 ובהתאמה לביקושים הקיימים בסביבת הנכס נכון לסוף שנת 2023, העלות הכרוכה בהקמת חניות תת-קרקעיות גבוהה מהשווי המקסימלי של מקומות חניה.

לאור האמור, הובא בחשבון כי ההקלה להקמת קומת מרתף 3-, אינה מייצרת השבחה כלכלית לפרויקט הנדון.

הקלה לתוספת קומה

שמאי המשיבה מביא בחשבון שיפור תכנוני במקדם 10%, זאת בגין השטח העיקרי המבוקש בקומה 6. כמו כן, השמאי מנתח בגישת החילוף עסקאות מכר לדירות מגורים וסוקר שומות מכרעיות לפיהן מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

שמאי המבקשת אינו חולק על גובה החיוב שנקבע בשומת המשיבה.

¹⁸ כ- 72 מ"ר ברוטו למק' חניה = 17 מק' חניה / 1,226.97 מ"ר ברוטו ב-3 קומות מרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

היקף שטחי הבניה לחיוב

עפ"י החלטת הועדה המוקדמת מיום 02/12/2020 (טרם אישור ההקלה לתוספת קומה), אושר מכוח תמ"א 38 הקמת בניין מגורים בגובה שלא יחרוג מ- 9 קומות ברוטו, שיכלול קומת גג חלקית.

ההקלה שבנדון אפשרה הקמת בניין בגובה 10 קומות ברוטו, כאשר 2 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה. לפיכך, לצורך החיוב בגין ההקלה לתוספת הקומה החדשה, הובא בחשבון מניין השטח העיקרי בקומה התשיעית (עליונה), **בהיקף של 95.7 מ"ר**.

כמו כן, החיוב בגין השיפור התכנוני לניצול השטחים העיקריים בקומה 9, חושב לפי מקדם השבחה בשיעור של 2.5% לכל קומה, המבטא **מקדם השבחה של 12.5%**¹⁹.

שווי מ"ר מבונה

לאחר עיון בעסקאות המכר שהציג שמאי המשיבה, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לאמוד שווי מ"ר בנוי לפרויקט בסך כ- 30,700 ₪.

בניכוי מע"מ (17%), בניכוי רווח יזמי (18%), ובהפחתת עלות בניה בסך 10,500 ₪²⁰, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בסך **11,700 ₪**.

הפרויקט הנדון כולל חניות בשטח ברוטו תת-קרקעי של כ- 72 מ"ר²¹ לכל מק' חניה, שהקמתן כרוכה בעלות גבוהה ביחס לפרויקטים הסמוכים באזור. לפיכך, יש לבטא חיסרון זה על ערכי השווי בענייננו.

בהתחשב בעלויות עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2023, הובאה בחשבון עלות תת-קרקעית נוספת לכל מ"ר דירתי בסך כ- 920 ₪.

¹⁹ 12.5% מקדם שיפור תכנון = 2.5% לקומה * (קומה 4 ממוצעת במצב קודם – קומה 9 לאחר אישור ההקלה).
²⁰ עלויות הבניה חושבו עפ"י מחירון דקל לחודש נוב' 2023, בהעמסת שטחי שירות ומרתפים תת-קרקעיים ועלויות עקיפות בשיעורים השכיחים לסביבת הנכס.
²¹ כ- 72 מ"ר ברוטו למק' חניה = 17 מק' חניה / 1,226.97 מ"ר ברוטו ב-3 קומות מרתב.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.תחשיבים

תוכנית רג/340/ג/11 (19/02/2001)

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
הפרש שטח לחיוב	49.87	1	49.87
מקדם דחיה (20 שנים בריבית 6%)			0.312
שווי מ"ר מבונה בש"ח			3,900
השבחה בש"ח			60,644

תוכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע 27/01/2006)

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
הפרש שטח לחיוב	18.05	220.75	13.53
מקדם דחיה (15 שנים בריבית 6%)			0.417
שווי מ"ר מבונה בש"ח			4,400
השבחה בש"ח			24,848

תוכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע 03/03/2006)

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת מחסנים דירתיים	36	0.9	32.4
מקדם דחיה (15 שנים בריבית 6%)			0.417
שווי מ"ר מבונה בש"ח			4,500
השבחה בש"ח			60,837

²² בניכוי מרפסת גג במקדם 0.25.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלות (מועד קובע 02/12/2020)

תוספת מחסנים דירתיים

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת מחסנים דירתיים	60	0.9	54
שווי מ"ר מבונה בסיסי בש"ח			8,300
עלות תת-קרקעית נוספת לכל מ"ר דירתי			-780
שווי מ"ר מבונה מגלם עלות עודפת לחניה			7,520
השבחה בש"ח			406,080

הקלה לביטול מרפסות שירות

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח לביטול מרפסות שירות	48	0.15	7.20
שווי מ"ר מבונה בסיסי בש"ח			8,300
עלות תת-קרקעית נוספת לכל מ"ר דירתי			-780
שווי מ"ר מבונה מגלם עלות עודפת לחניה			7,520
השבחה בש"ח			54,144

הקלות (מועד קובע 27/12/2023)

הקלה לתוספת קומה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למגורים בקומה 9	89.68	1	89.68
שטח מחסן דירתי בקומה 9	6	0.9	5.4
סה"כ שטח אקו' לניוד			95.08
מקדם שיפור תכנון			12.5%
שטח אקו' לחיוב			11.89
שווי מ"ר מבונה בסיסי בש"ח			11,700
עלות תת-קרקעית עודפת לכל מ"ר דירתי			-920
שווי מ"ר מבונה מגלם עלות עודפת לחניה			10,780
השבחה בש"ח			128,120

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.החלטה

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים כחלקה 1176 בגוש 6145, רח' חד נס 16 פינת רח' האר"י 2 ברמת גן, חלה השבחה עקב אישור התוכניות להלן הרלוונטיות למימוש המבוקש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
רג/340	11/01/1980	-	-
רג/340/ג	29/08/1980	-	-
רג/340/ג/1	13/04/1985	-	-
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	60,644 ₪	30,322 ₪
רג/340/ג/21	27/01/2006	24,848 ₪	12,424 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	60,837 ₪	30,419 ₪
רג/מק/340/ג/19	12/03/2006	-	-
הקלות	02/12/2020	460,224 ₪	230,112 ₪
הקלות	27/12/2023	128,120 ₪	64,060 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.תצהיר

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום
דודזון שמאמה אוולין
שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד - 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com