



**שומה מכרעת להיטל השבחה**

**גוש 6580 חלקה 260**

**רחוב הגליל 16/מכבי 15, רעננה**



תאריך: 10 ספטמבר, 2020  
מספר מינוי: 988-2020  
מספרנו: 39. שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב רעננה  
באמצעות השמאים, גב' פנינה נוי ומר צחי לוי  
בדוא"ל [office@pninanoy.co.il](mailto:office@pninanoy.co.il)

לכבוד,  
המבקשת, יחד חיזוק ומימוש מבנים בע"מ  
באמצעות השמאי, מר ראובן כהן  
בדוא"ל [ruvkan@gmail.com](mailto:ruvkan@gmail.com)

ג.א.ג.

**שומה מכרעת להיטל השבחה**  
**גוש 6580 חלקה 260**  
**רחוב הגליל 16/מכבי 15, רעננה**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 09/07/2020 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, מר ראובן כהן ומר צחי לוי, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

**1. מטרת השומה:**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: בקשה להיתר בניה מס' 20171020.

**2. המועד הקובע לשומה:**

20/01/2019 – מועד אישור תכנית הבקשה להיתר.

**3. ביקור בנכס:**

נערך ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 22/07/2020 ע"י החתומה מטה וליטל כנפי שחר, שמאית מקרקעין ממשרדי.



#### 4. פרטי הנכס:

מהות:	בניין מגורים ותיק, בעל שתי חזיתות, בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים (4 יח"ד בקומה), חדרי יציאה לגג ומרתף למקלט המיועד לעבור שיפוץ, חיזוק ותוספות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רע/מק/1010א'
גוש:	6580
חלקה:	260
שטח חלקה <sup>1</sup> :	1,166 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב הגליל 16/מכבי 15, רעננה

#### 5. תיאור הסביבה:

- 5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב הגליל ומעברו המערבי של רחוב הגליל בחלק הצפוני של מרכז העיר רעננה, סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה לצד מעט מבנים בבניה צמודת קרקע ותיקה.
- 5.2 הרחובות הגליל ומכבי הינם רחובות חד סטריים מקבילים, המחברים בין הרחובות החשמונאים מצפון ואחוזה מדרום.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

#### תצ"א סביבת הנכס



<sup>1</sup> עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

## 6. תיאור הנכס:

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 260 בגוש 6580 ששטחה הרשום 1,166 מ"ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן. החלקה פונה לרחוב הגליל בחזית מערבית בת כ-20 מ' וחזית מזרחית בת כ-20 מ' לרחוב מכבי.

6.2. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון – מכבי 17, ועליו בניין מגורים ותיק בבניה רוויה בן 4 קומות מעל לדירות גן.

ממזרח – חזית לרחוב מכבי ומעברו בניין מגורים ותיק בבניה ותיקה בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג.

ממערב – חזית לרחוב הגליל ומעברו בניין מגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג.

מדרום – הגליל 14, ועליו בניין מגורים בבניה רוויה בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי מבנה מגורים בגובה 3 קומות ותיק מעל לקומת עמודים ולובי הבניין. בקומה העליונה חדרי יציאה לגג. המבנה כולל 4 יח"ד בקומה, 12 יח"ד סה"כ.

## תמונת חזית הנכס





## 7. המצב התכנוני:

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית רע/292, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3463 מיום 25/06/1987.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:

- המבנה בעל גג שטוח ו/או נמצא באזור שאין לגביו חובה להתקין גג רפעים.
- המבנה מצוי באזורי מגורים ב', ב' דמוי ג', ג' ומסחר – מגורים.
- היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקשת זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 ליח"ד כולל המדרגות הפנימיות וגגונים צמודים.

7.2. תכנית רע/2000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08/11/1990.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מושא השומה מסווגת בייעוד "מגורים ג".

באזור מגורים יותרו השימושים הבאים כולם או מקצתם בכפוף להוראות תכניות מפורטות המגבילות שימוש מהשימושים המותרים: בנייני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין ובכיו"ב, בנייני עזר, מגרשי חניה, באזורים א' וב' דמוי א' תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבני עזר.

תקן חניה בניה רוויה: דירה עד 120 מ"ר – מקום 1, דירה מעל 120 מעל – 3/4 מקום.

זכויות בניה:

מגרש מינימלי –	750 מ"ר
חזית מינימלית –	20 מ'
אחוזי בניה בקומה –	28% חישוב אחוזי הבניה יהיה על פי חישוב שטח המגרש נטו, לאחר הפקעה
סה"כ אחוזי בניה –	112% + 8% בקומת הגג
מס' קומות מירבי –	4 קומות על עמודים
מס' יח"ד –	6 – 7.5 יח"ד במגרש
צפיפות לדונם –	8-10 יח"ד
קווי בניין –	4 מ' לצדדים, 6 מ' לאחור



סגירת מרפסות – במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית מתאר רע/2000 ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קוי בניין מבלי להכליל את שטח המרפסות באחוזי הבניה ובתנאי שהבית נבנה כדין.

צפיפות מגורים – במקום שנקבל מס' יח"ד לא שלם, יעוגל השבר למספר הקרוב (להקטנת/הגדלת הצפיפות).

קומת עמודים מפולשת – לא תעלה על 30% משטח הקומה שמעליה.

7.3. תכנית רע/292/1א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 06/01/1999.

תחולה - הוראה זו תחול על אזורי מגורים ב', ב' דמוי ג', ג', מסחר + מגורים ואזור מגורים מיוחד.

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח 25 מ"ר כל אחד ובתנאי שהעליה לחדר היציאה לגג מתוך הדירה שמתחתיה. השטח ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות קיימות. שטח המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג יחשב כשטח שרות נוסף, בנוסף לשטחי השרות המותרים.

מצללות (פרגולות) תהיינה צמודות לחדרי העלייה לגג.

7.4. תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מיום 18/05/2005.

התוכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התוכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתוכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התוכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתוכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התוכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו.





כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

- א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.
  - ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.
  - ה. בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה.
  - ו. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.
- 7.5. **תיקון 1 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30/07/2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.
- עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.



7.6. **תיקון 2 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04/02/2010, קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ"י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המופרטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

7.7. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. לחלופין, תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.
- תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכנית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה והזכויות מתוקף תכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.





7.8. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

- א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
  - ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
  - ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
  - ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.
- ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה על המגרש. בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד.

7.9. **תכנית רע/מק/1010**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6423 מיום 30/05/2012.

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת התכנית – שיפור הבינוי ומיצוי מיטבי לזכויות הבניה הקיימות לצורך עידוד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית.

הוראות התכנית –

א. תחולת התכנית – התכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 חלה עליהם למעט מבנים קיימים שהם קוטגיים עם או בלי קומת עמודים. התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או צו בית משפט ועל מבנים לשימור.

ב. העברת זכויות בניה מקומה לקומה – יהיה בהתאם ליחס בין תכניות שבסעיף 1.6 בתכנית. בנוסף, ניווד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38, יתאפשר אך ורק בתנאי שיבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת.

ג. תוספת שטחי שרות – 8% בק"ק, חדר אשפה בק"ק, 35 מ"ר בכל קומה למדרגות, מעלית, מעברים ומבואות (ניתן לנייד שטחים לא מנוצלים בין הקומות באישור מהנדס העיר), מחסן דירתי בק"ק/מרתף בשטח 6 מ"ר ליחיד, ממ"ד ליחיד, תותר הקמת מרתף לצורך חניה, מרפסות בכפוף לחוק התכנון והבניה.

ד. גובה בניה - תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף לקומות עפ"י תכניות מאושרות לרבות תמ"א 38, ולא יותר מ-6 מעל ק"ק, כמו כן, תותר בניה של חדרי יציאה לגג עפ"י תכניות מאושרות, יותר להמיר את היקפי הבניה של חדרי היציאה לגג ליחידות עצמאיות, לדירות שנוצרו מאיחוד חדרי יציאה לגג לא יהיו יציאות לגג (במידה שחדרי היציאה לגג יהיו בקומה מעל קרקע +6 קומות, לא יתאפשר שינוי מהיקפי הבינוי והוראות הבינוי של תכנית רע/292א).



ה. צפיפות בניה – תותר תוספת יח"ד בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר לכל יח"ד ובלבד שתובטח הקמתו של ממ"ד לכל יח"ד חדשה.

ו. קווי בנין – עד 2 מ' לחזית ולצדדים ועד 3 מ' לאחור. במגרשים הגובלים בשצ"פ יותר קו בנין 1 מ' בצד הגובל עם השצ"פ.

ז. חיזוק המבנה – מימוש זכויות עפ"י תכנית זו מותנה בחיזוק המבנה לפי דרישות מ"י 413.

זכויות והוראות בניה – זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות לרבות עפ"י תמ"א 38 וכן לרבות ההקלות המותרות בחוק (6% + 5% למעלית + 2.5% לכל קומה ולא יותר מ-5%).

תנועה וחניה – תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה במסגרת מגרש המגורים הפרטי ולפחות מקום חניה נוסף לכל יחידת דיור חדשה.

7.10. תכנית רע/מק/3000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30/03/2016.

תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה אשר לא ניתן להוציא היתרים מכוחה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התכניות, מושא השומה ממוקם בטבעת פנימית – מתחם מס' 2, תא שטח מס 112.

זכויות בניה במתחם מס' 2:

במגרש עד 0.8 דונם – עד 260% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

במגרש בין 0.8 – 1.5 דונם – עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

במגרש מעל 1.5 דונם – עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הצפיפות לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו בתכנית, מס' קומות מירבי לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

7.11. תכנית רע/מק/1010א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8527 מיום 17/11/2019.

תכנית זו הינה תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה ומטרתה להתאים את הוראות התמ"א למדיניות התכנון ברעננה במספר נושאים, לרבות: הגדרת מתחם המע"ר כמתחם לתכנון סטטוטורי ללא מימוש תמ"א 38, קביעת הוראות בדבר מספר יח"ד מותרות במגרש, קביעת הוראות בדבר קווי בנין, גובה מבנים, תקן חניה ותוספות זכויות בניה כתמריצים שנקבעו בתמ"א 38, בכפוף לתנאים כמפורט בתכנית.



עיקרי הוראות התכנית:

1. ביטול תכנית רע/מק/1010 למעט במוקדי פינוי בינוי.
  2. החרגת מתחם מע"ר אחוזה מהוראות תמ"א 38.
  3. קביעת הוראות משלימות לחלופת חיזוק ועיבוי בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "בניין עם גג תפוס"). ניתן להגיש לחלופין בקשה להיתר בניה לחיזוק בבניינים עם גג תפוס לפי תמ"א 38, במקרה זה לא תחולנה הוראות תכנית זו.
  4. קביעת הוראות בדבר מס' יח"ד במגרש.
  5. קביעת הוראות בדבר בינוי, גובה, תנועה וחניה, קווי בנין, תנאים למתן היתר בניה. הוראות בינוי לחיזוק מבנים קיימים בבניין עם גג תפוס:
    1. העברת זכויות מקומה לקומה – יותר ניווד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת, מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38 ובתנאי שיבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת. ניווד הזכויות יתאפשר במסגרת קונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בלבד.
    2. שטחי שירות – במסגרת הזכויות המוקנות לחיזוק בניין מכוח תמ"א 38, יותרו בקומת העמודים חדרים טכניים וכן מחסנים דירתיים בשטח של עד 8 מ"ר.
    3. תוספת שטח – תותר תוספת של עד 16% בניה שטח עיקרי משטח המגרש נטו, כפי שנקבע בתכנית מאושרת לאחר שנוכה ממנה החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור. זכויות בניה של עד 16% שתינתנה בבניין עם גג תפוס, שאינן מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או התקנות, תחושבנה בסל זכויות הבניה של תכנית המתאר רע/3000 בהתאם לאזור ההתייחסות הרלוונטי. תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה.
    4. גובה בניה – על אף האמור בתמ"א 38 על תיקוניה ככל שיהיו ובתכנית זו, קומות הבניין לא יחרגו מהגובה המותר בתכנית רע/3000, כפי שנקבע לאותו איזור.
    5. צפיפות בניה – מס' יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס' היח"ד בקומה טיפוסית קיימת שנקבע בהיתר בניה כדין שניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבניין.
    6. קווי בנין – תנאי למימוש תכנית זו הינו שמירה על קווי בנין של תמ"א 38 לכל חזיתות הבניין.
- דרכים תנועה וחניה – בחלופת חיזוק בבניינים עם גגות תפוסים (תקן זה כפוף להוראות סעיף 17 לתמ"א 38) מס' החניות יהיה סכום של מס' החניות הקיימות בהיתר הבניה + מס' החניות ליחידות החדשות יהיה כלהלן (גם בהריסה ובניה מחדש):
1. דירות בשטח עד 75 מ"ר – 1 חניות ליח"ד
  2. דירות בשטח מ-75 מ" עד 120 מ"ר – 1.5 חניות ליח"ד
  3. דירות בשטח מעל 120 מ"ר – 2 חניות ליח"ד.



## 8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 06/02/1973 ניתן היתר בניה מס' 14/73<sup>2</sup> להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים ומקלט.

8.2. בתאריך 10/05/1983 ניתן היתר בניה מס' 76/83 לתוספת חדר יציאה לגג דירה קיימת.

קיים – 12 מ"ר

מוצע – 12 מ"ר

8.3. תכנית בקשה להיתר מס' 20171020:

בישיבה מס' 2018008 מיום 27/05/2018 הוצגה בקשה להיתר מס' 20171020 ממנה עלו הפרטים כדלקמן:

מהות הבקשה:

"חיזוק הבניין, שינויים, הרחבת הקומות הקיימות ותוספת קומות חדשות מתוקף תמ"א 38 ורע/1010/א לבניין מגורים בן 3 קומות וחדרים על הגג מעל קומת הקרקע ומרתף.

השינויים כוללים:

בקומת מרתף: שינוי שימוש במקלט הקיים והפיכתו למחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: סגירת שטח בין עמודים לטובת תוספת שתי דירות, מחסנים, חדרי אשפה, חדר בלוני גז, חדר עגלות וחדרים טכניים, הריסת המדרגות ובנייתם מחדש בכל הקומות ותוספת מעלית בכל אגף.

בקומות שניה, שלישית ורביעית (קיימות): הרחבת 12 דירות קיימות (4 בכל קומה) כולל ממ"דים ומרפסות.

בקומות חמישית (חדשה): הריסת חדרי גג ובניית ארבע דירות חדשות בקומה.

בקומה שישית (חדשה): ארבע דירות חדשות כאשר שתי הדירות הקיצוניות מצד מזרח ומערב הינן דירות דופלקס.

בקומה שביעית חלקית (חדשה): שתי דירות גג, במפלס העליון שתי דירות הדופלקס מהקומה השישית.

בקומה שמינית חלקית (חדשה): דירת גג אחת ויציאה מחדרי המדרגות לגגות טכניים.

בתחום החלקה: שינויים בפיתוח שטח ובגדרות, והסדרת 17 חניות מתוכם 16 חניות ב-11 מתקני חניה תת קרקעיים במרווח הצפוני והדרומי וחניה אחת עילית.

<sup>2</sup> כמפורט בשומת הועדה.



סה"כ בבניין לאחר שינויים ותוספות, שבע וחצי קומות (כולל קומת הקרקע) עם 25 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 13 יח"ד חדשות) ו-17 מקומות חנייה.

פירוט ההקלות:

"פרסום למימוש תמ"א 38 בהתאם להוראות התכנית והכולל:

א. חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.

ב. סגירת קומת העמודים המפולשת הכוללת הרחבת מבואות כניסה, חדרי אשפה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, וכן תוספת 2 יח"ד וסגירת בסיסי ממ"ד בקומת עמודים מפולשת לצורך הוספת המתקנים הטכניים.

ג. הרחבת 12 יח"ד קיימות בבניין (קומות א'–ג') עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור בכל הקומות הכוללות ממ"דים ומרפסות.

ד. תוספת 2 קומות מלאות ו-2 קומות חלקיות לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מתוקף תכנית רע/מק/1010 א.

ה. תוספת 4 יח"ד בשתי קומות מלאות בקונטור קומה מורחבת בקומות רביעית וחמישית, תוספת 2 יח"ד בקומה שישית חלקית. תוספת 1 יח"ד בקומה שביעית חלקית.

ו. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:

- קו בניין קדמי מזרחי לחזית רחוב מכבי 0.2 מ' במקום 0.5 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-0.2 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38.

- קו בניין צדי צפוני 0.52 מ' במקום 0.4 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-0.2 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך בניית ממ"דים.

- קו בניין צדי דרומי 0.2 מ' במקום 0.4 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-0.2 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38.

- קו בניין קדמי מערבי לחזית רחוב הגליל 0.2 מ' במקום 0.5 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-0.2 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38.

- הכשרת 16 מקומות חנייה תת קרקעיים מתוכם 10 מקומות חנייה במתקן מכפיל במרווח של 0.0 מ' עם גבול מגרש קדמי הגובל עם רחוב מכבי ובמרווח של 0.0 מ' עם גבול מגרש צדי הגובל עם חלקה 341 וחלקה 993, ו-6 מקומות חנייה במתקן מכפיל במרווח של 0.0 מ' עם גבול מגרש קדמי הגובל עם רחוב מכבי ובמרווח של 0.0 מ' עם גבול מגרש צדי הגובל עם חלקה 1035. בנוסף תוספת מקום חנייה עילי מוצע ובסה"כ 17 מקומות חנייה.

- סה"כ תוספת 13 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות, ובסה"כ 25 יח"ד בבניין.

- תוספת 3.5 קומות שניתן לאשר על פי תמ"א 38, מעל 4 קומות קיימות ובסה"כ 7.5 קומות (כולל קומת כניסה).



8.4. ועדת ערר - בתאריך 09/01/2019 דנה ועדת הערר בעניין הבקשה להיתר האמורה ולהלן מסקנתה מיום 20/01/2019 :

"ועמדת העוררת בסוגיית צפיפות הבניה, גובה הבניה, פתרון החניה ותכנון דירות הדופקלס, מקובלת עלינו בהחלט. מדובר בבקשה התואמת את הוראות תמ"א 38 והתכניות החלות במקום, ובמישור שיקול הדעת מוצאים אנו הצדקה מלאה לאשרה.

העוררת תגיש אפוא לוועדה המקומית בקשה מתוקנת להיתר, בה יצומצם שטחה של הקומה העליונה לכדי מחצית משטח הקומה שתחתה. כן יורחקו מבני הממ"דים בצידה הצפוני של החלקה, בהתאם להסכמה אשר גובשה מול הוועדה המקומית ומול המשיבים 2. לבסוף יתוקנו שטחי המרפסות והיקף חריגתם מקווי הבניין כאמור בהחלטת הוועדה המקומית בנושאים לגביהם לא הוגש ערר".



להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בבקשה להיתר בניה מס' 20171020 :

סה"כ (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר)												שימושים עיקריים (מ"ר)							
	סה"כ שרות	חדר אשפה			מאגר מים	קומת עמודים מפולשת מוצע	מבואות ומדרגות		חניה מקורה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		סה"כ עיקרי	מגורים עפ"י רע/מק/1010א'		מגורים עפ"י תמ"א 38	מגורים עפ"י תב"ע		
		סה"כ	מוצע	קיים			מוצע	קיים				מוצע	קומה		קיים	מוצע		קלות משטח מגרש נטו	ניוד מקומות טיפוסיות	מרפסות בשטח עיקרי
241.5	241.5							197.6 -373.9				36	-36							
585.17	421.48	36.08	26.54	9.54	4.12	234.23	26.45	36.17	13.77	40.78	5.88	24		163.69			163.69			
559.52	43.71						-4.29					48		515.81		-8.19	24.74	19.07	98.4	373.6
559.52	43.71						-4.29					48		515.81		-8.19	24.74	19.07	98.4	373.6
562.76	43.71						-4.29					48		519.05		-4.95	24.74	22.31	98.4	373.6
556.8	71.84						23.84					48		484.96				484.96		
552.41	77.02						29.02					48		475.39				475.39		
330.44	53.81						29.81					24		276.63	22.62	21.33		232.68		
162.53	31.55						19.55					12		130.98	130.98					
15.48	15.48						15.48							גג						
4126.13	1043.8	36.08	26.54	9.54	4.12	234.23	131.28	44.17	211.37	40.78	5.88			3082.32	153.6	21.33	74.22	1417.17	295.2	1120.8

מרפסות מקורות – 55.98 מ"ר

מרפסת לא מקורות – 316.53 מ"ר

פרגולות – 83.83 מ"ר



**9. המצב המשפטי:**

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 02/06/2020:

חלקה 260 בגוש 6580 בשטח 1,166 מ"ר.

החלקה מחולקת ל-12 תתי חלקות בבעלות פרטיים, בחלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.

**10. עמדות הצדדים:**

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים בגין הבקשה להיתר בניה:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית בקשה להיתר	השבחה: 1,467,499 ₪ היטל השבחה: 733,749 ₪	השבחה: 324,498 ₪ היטל השבחה: 81,125 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר צחי לוי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. שומת הועדה – עפ"י פרוטוקול הועדה לא התבקשו הקלות בשיעור 16% מכוח רע/מק/1010א' ולכן נפלה טעות בחישוב ההשבחה בשומת המשיבה.

10.1.2. מהות ההשבחה – שטחי הבניה שנוידו בין הקומות והשטחים בהקלה כמותית הינם כפי שמופיעים בתחשיב השטחים שערך אדריכל הפרויקט בתכנית ההגשה. לפיכך, נקבעו לניוד זכויות בניה בשטח 14.63 מ"ר מקומות 1-3 לקומה 6, ניוד זכויות בניה בשטח 6.7 מ"ר מקומות 1-3 לקומה 7 ותוספת 136.28 מ"ר עיקרי לדירות הפנטהאוז. ההשבחה להקלה בקווי בניין לממ"דים הינה זניחה.

10.1.3. אומדן שווי מ"ר מבונה – חושב בהתאם לניתוח 38 עסקאות מכר מהשנים 2017-2019 לדירות חדשות בבניינים שחוזקו ושופצו בהתאם להוראות תמ"א 38. נאמד שווי מ"ר בנוי בסך 21,000 ₪/מ"ר. בחילוף מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪. כתימוכין, הוצגו שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

חילוף שווי מ"ר מבונה דירתי:		
שווי מ"ר בנוי		21,000 ₪
בניכוי מע"מ	17%	17,949 ₪
בניכוי יזמות	20%	14,957 ₪
עלי בניה	7,500 ₪	7,457 ₪
<b>שווי מ"ר מבונה במעוגל</b>		<b>7,500 ₪</b>



10.1.4. תחשיב אקווי לניוד שטחים מקומות 1-3 לקומות 6-7 – נערך עפ"י העקרונות שנקבעו בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה מיום 21/08/2019 בגו"ח 6580/712, רח' בר אילן 43, רעננה (להלן: "שומת שלומי יפה").

14.63	שטח במ"ר לניוד מקומות 1-3 לקומה 6 (מ"ר)
0.15	מקדם ניוד מקומות 1-3 לקומות העליונות
<b>2.19</b>	<b>סה"כ שטח אקווי לניוד</b>

6.7	שטח במ"ר לניוד מקומות 1-3 לקומה 7 (מ"ר)
0.4	מקדם ניוד מקומות 1-3 לקומות העליונות
<b>2.68</b>	<b>סה"כ שטח אקווי לניוד</b>

10.1.5. תחשיב אקווי לתוספת שטח עיקרי בקומה 7 :

136.28	תוספת שטח עיקרי לדירות בקומה 7 (פנטהאוז) (מ"ר)
1.4	מקדם אקווי לדירת פנטהאוז
<b>190.79</b>	<b>סה"כ שטח אקווי נוסף</b>

10.1.6. תחשיב השומה בהתאם לשטח אקווי אשר חושב בסעיפים הנ"ל :

ניוד שטח עיקרי לקומה 6 –	2.19 מ"ר אקווי
ניוד שטח עיקרי לקומה 7 –	2.68 מ"ר אקווי
תוספת שטח עיקרי בקומה 7 –	<u>190.79 מ"ר אקווי</u>
סה"כ שטח אקווי לחיוב –	195.67 מ"ר אקווי
שווי מ"ר מבונה –	₪ 7,500
ההשבחה –	₪ 1,467,499

10.2. עיקרי עמדת מר ראובן כהן, שמאי מטעם חברת יחד חיזוק ומימוש מבנים (2015) בע"מ (המבקשת) :

10.2.1. שומת שמאי המשיבה – בניגוד לנטען בשומת שמאי המשיבה ועל פי המפורט בפרוטוקול החלטת הועדה, לנכס לא התבקשו הקלות של 16%. בשומת הועדה נפלה טעות בחישוב ההשבחה עפ"י המודל של השמאי המכריע, שלומי יפה.

10.2.2. מהות ההשבחה – הקלות מבוקשות לתוספת קומה וחצי חלקיות מעל למותר ומשכך היטל ההשבחה יחושב לפער בין סל הזכויות מכוח תמ"א 38 לבין הסל המבוקש בתכנית הבקשה להיתר.



10.2.3. אומדן שווי מ"ר מבונה – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 7,000 ₪ (לא הוצגו נתונים כתימוכין לאומדן שווי זה).

10.2.4. מקדם תוספת שווי בין קומות – הובא בחשבון מקדם לניוד זכויות לפי שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 04/04/2018 בגו"ח 6580/716 רח' קרן היסוד 5, רעננה, (להלן: "שומת אמנון נזרי"), לפיה קבע מקדם תוספת לשווי בשיעור 2.5% לכל עליה בקומה החל מקומה 2.5. לדירת פנטהאוז קבע מקדם בשיעור 1.2.

10.2.5. שיעור היטל ההשבחה – יש לגבות היטל השבחה בשיעור 25%, מאחר שהזכויות אושרו עפ"י סי' 23 לתמ"א 38.

10.2.6. תחשיב ההשבחה – להלן יוצג תחשיב ההשבחה:

מצב קודם – סל הזכויות מתוקף תמ"א 38:

קומה	שטח עיקרי קיים (מ"ר)	סגירת מרפסות (מ"ר)	תוספת 13 מ"ר עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי מותר (מ"ר)
קרקע				524
1	373.6	98.4	52	524
2	373.6	98.4	52	524
3	373.6	98.4	52	524
4				524
5				524
6				262
7				0
<b>סה"כ</b>				<b>3,406</b>

מצב חדש – סך השטחים העיקריים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר:

שטח פלדלת מוצע (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ הפרש שטח לא מנוצל בקומה (מ"ר)	שטח לניצול בקומה 7 (מ"ר)	מקדם השבחה (מ"ר)	סך שטח אקוי' (מ"ר)	שטח לניצול קומה 6 (מ"ר)	מקדם השבחה	סך שטח אקוי' (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
163.69	100.63	259.68	22	1	22.00	14.63	1	14.63	36.63
515.81		8.19	8.19	0.18	1.47			1.47	1.47
515.81		8.19	8.19	0.15	1.23			1.23	1.23
519.05		4.95	4.95	0.12	0.59			0.59	0.59
484.96		39.04	39.04	0.09	3.51			3.51	3.51
475.39		48.61	48.61	0.06	2.92			2.92	2.92
276.63		-14.63							
130.98		-130.98	130.98						
<b>3082.32</b>									<b>46.36</b>



תחשיב ההשבחה:

שטח אקווי לחיוב	46.36
שווי מ"ר מבונה במעוגל	₪ 7,000
סה"כ השבחה	₪ 324,498
היטל השבחה 25%	₪ 81,125

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. טעות בחישוב ההשבחה בשומת המבקשת – עפ"י טבלת השטחים בתכנית בקשה להיתר מבוקש שטח סחיר נוסף של 136 מ"ר בנוסף לשטחים המנויידים מהקומות הקיימות. שטח זה נובע מתכנית רע/מק/1010א' המאפשרת הקלה כמותית בשטח של עד 16% משטח המגרש. במקרה הנדון נוצלו כ-136 מ"ר, המהווים 14.2% משטח המגרש.

10.3.2. סל זכויות הבניה במצב הקודם בשומת המבקשת – בשומת שמאי המבקשת הוצג תחשיב לסל זכויות בקומות 4-7, אולם בבקשה להיתר הנדונה מוצעים שטחים שונים מהשטחים שהציג שמאי המבקשת. לא מדובר בפרויקט הריסה ובניה מחדש שבו ניתן לחשב את זכויות הבניה באופן תיאורטי ולתכנן ככל העולה על רוחו של היזם, אלא מדובר על בניין קיים שבמסגרת הבקשה להיתר ייתוספו קומות חדשות על גג הבנין הקיים בהתאם לבינוי הקיים, לאילוצים תכנוניים ומשפטיים ובהתאם לאישורה ולשיקול דעת הוועדה המקומית לתו"ב.

זכויות מתוקף תמ"א 38 הינן זכויות הנדרשות באישור כלל דיירי הבנין, בפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב וכן באישור הוועדה המקומית לתו"ב, לכן מהוות זכויות מותנות ולא מוקנות. כתימוכין, ציין את עמדתו בעניין זה של השמאי המכריע אבישי זיו בשומה מיום 23/07/2018 בגו"ח 564/6586 ברח' קזן 10 ברעננה.

10.3.3. שיעור היטל ההשבחה – לפי סעיף 19ב(10)א לתוספת השלישית לחוק התו"ב לא יחול תשלום היטל השבחה בגין 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), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב)"



סעיף 14א(א)(2) לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) מתייחס אך ורק להריסת המבנה והקמתו מחדש ולא לחיזוק ותוספת קומות במבנה קיים.

10.3.4. שווי מ"ר מבונה – שמאי המבקשת לא הציג עסקאות השוואה ו/או דרך החילוץ לשווי מ"ר מבונה.

10.3.5. חילוץ שווי מ"ר מבונה – בעדכון לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי שפורסם בחודש ינואר 2020 קבע השמאי הממשלתי רווח יזמי לבניה רוויה בטווח שנע בין 15%-18%. היות ומדובר בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת, שהינו מורכב יותר מפרויקט בניה רוויה סטנדרטית, הובא בחשבון שיעור רווח יזמי בשיעור 20%.

עלות בניה ישירה נעה סביב 5,000-5,400 ₪ בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ברחבי העיר רעננה, בתוספת עלויות עקיפות, עלויות חיזוק, שיפוץ חזיתות, לובאים וחדרי מדרגות, מתקבלת עלות בניה בסך כ-7,500 ₪. עלות זו תואמת לעלויות שנקבעו בשומות מכריעות רבות לפרויקטים מסוג זה.

10.3.6. תחשיב שמאי המבקשת – התחשיב כלל בתוכו ניווד זכויות בניה מקומת העמודים – דבר שלא התאפשר עפ"י תכנית רע/מק/1010א' ולכן נתבקשה תוספת של 16% משטח המגרש כפי שהוצגה בבקשה להיתר.

בסעיף ד' לפירוט ההקלות בהחלטת הועדה המקומית, מופיעה הקלה לתוספת שתי קומות מלאות ושתי קומות חלקיות מתוקף תכנית רע/מק/1010א' ולכן לא ניתן לטעון שלא התבקשה הקלה לתוספת שטח עיקרי, היות ותכנית רע/מק/1010א' מעגנת בתוכה תוספת שטח עיקרי בסך 16%.

10.3.7. מקדם שווי – רחוב הגליל הינו רחוב מרכזי לו קיים ביקוש גבוה המתבטא בעסקאות הגבוהות בשיעור של לפחות 10%.

מקדם לקומה 7 – דירת הפנטהאוז הינה דירה יחידה בקומה הכוללת מרפסת גג בשטח של כ-80 מ"ר. בהשוואה לדירות בקומות א-ג, שבהן קיימות 4 יחידות דירור בקומה, ראוי להביא מקדם שווי הגבוה מ-1. בשקלול מרפסת הגג מתקבל מקדם שווי של 1.4.

מקדם ניווד לקומה 6 – מקדם הניווד לדירות מיני-פנטהאוז משקלל מרפסות בשטח גדול יותר באופן משמעותי. מדובר בדירות מיני-פנטהאוז אל מול דירות טיפוסיות בקומות נמוכות ולכן הובאה בחשבון תוספת בשיעור 15% לשווי מ"ר מבונה, בתוספת עלות בניה זהה ורווח יזמי – מתקבלת תוספת לשווי הבנוי בשיעור של כ-7-8%.





#### 10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

10.4.1. חישוב שטח עיקרי – שמאי המשיבה טען כי השטחים אשר הוצגו בתחשיב שונים מהשטחים בתכנית הבקשה להיתר, אולם למעשה אלו השטחים שפורטו בטבלת השטחים כשטח עיקרי מוצע.

10.4.2. סל זכויות רעיוני (מצב קודם) – בניית סל הזכויות מבוססת על שומות שמאים מכריעים רבים<sup>3</sup> הטענה שלא ניתן לעשות תחשיב של סל זכויות רעיוני נוגדת את הילכת פמיני, לפיה יש לחשב היטל השבחה במצב הקודם ובמצב החדש ובעניינינו המצב הקודם הינו סל הזכויות שניתן לקבל בהתאם למדיניות הועדה בתמ"א 38.

10.4.3. תחשיב השומה – תחשיבו של שמאי המשיבה מתבסס על שומת שלומי יפה, אולם, בשומתו מדובר על פרויקט תמ"א 38 שם התכנית המאושרת היתה תכנית רע/מק/1010, לפני שאושרה תכנית רע/מק/1010א' ולפיכך התבקשו וניתנו הקלות כמותיות של 16% משטח המגרש. במקרה שלנו, בהתאם לפרסום, לא התבקשו ולא ניתנו הקלות של 16%. ההקלה שהתבקשה וניתנה הינה בגין תוספת קומה וקומה נוספת חלקית. בנוסף, על פי ההנחה בשומת שלומי יפה נוידו כל השטחי ההקלה לקומת הפנטהאוז על אף שהן מתפזרות באופן רעיוני על כל השטח.

מקדם אקווי לפנטהאוז – מקדם בשיעור 1.4 כפי שקבע שמאי המשיבה, הינו גבוה. מדובר בדירה סטנדרטית עם מקדם פרטיות וכן כולל שטחי גג. ניתן לקבוע מקדם 1.2 או לחילופין מקדם 1 לעיקרי ומקדם 0.25 למרפסות הגג.

התחשיב מכמת בצורה מדויקת מה הזכויות שנוידו - מקומה לכל קומה חושב מקדם ניוד ונקבע מקדם השבחה לכל קומה בגין הקלה, מודל זה מתבסס על שומת אמנון ניזרי ובהתאם להלכת פמיני כאמור.

<sup>3</sup> ביניהן שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 04/04/2018 בגו"ח 6580/716 רח' קרן היסוד 5, רעננה ושומתו של השמאי המכריע יעקב פז מיום 23/05/2019 בגו"ח 6580/566 רח' חנקין 39 פינת החשמונאים 24, רעננה.



10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מועד קובע	20/01/2019	20/01/2019
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500	₪ 7,000
הקלת שטחים	מבוקשת מכוח רע/מק/1010/א' לשטח של 136.28 מ"ר	לא התבקשו הקלות של 16% מדובר בניוד זכויות בין הקומות והקלה לניוד שטחים מכל הקומות לקומה 7
מקדם אקווי' להקלת השטח קומה 7	לפנטאהו 1.4	לפי שומת אמנון נזרי מקדם עליה לפי תופסת בשיעור 2.5% לקומה * מקדם פנטאהו 1.2 קומה 1 - 0.18 קומה 2 - 0.15 קומה 3 - 0.12 קומה 4 - 0.09 קומה 5 - 0.06
ניוד לקומה 6	0.15 ניוד מקומות 1-3	ישנה תוספת שטח של 14.63 מ"ר בהקלה אותה יש להביא בחשבון במקדם 1
ההשבה	₪ 1,467,499	₪ 324,498
שיעור היטל השבחה	50%	25%
היטל השבחה	₪ 733,749	₪ 81,125



**11. הכרעה:**

המחלוקת מתמקדת בקביעת שווי מ"ר מבונה, קביעת מקדמי שווי בין הקומות, שטח לחיוב בהקלה כמותית ואופן תחשיב סל הזכויות במצב הקודם לצורך קביעת ההשבחה.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

**11.1. שווי מ"ר מבונה:**

**נתוני השוואה** – להלן יוצגו נתוני השוואה לדירות בפרויקטים של תמ"א 38 בקומות הביניים החדשות, מסביבת הנכס הקרובה, בסמוך למועד הקובע לשומה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	סוג	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)
1	10/04/2019	6586/758	אוסטרובסקי 20	4	דירה	4	109	2,100,000	19,266
2	12/03/2019	6586/758	אוסטרובסקי 20	5	דירה	4	133	2,600,000	19,549
3	13/06/2018	6586/758	אוסטרובסקי 20	5	דירה	4	133	2,600,000	19,549
4	22/11/2018	6586/55/17	ברנר 17	5	דירה	5	129	2,570,000	19,922
5	15/11/2018	6586/55	ברנר 17	5	דירה	4	126	2,590,000	20,556
6	26/12/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	4	108	2,320,000	21,481
7	23/12/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	4	108	2,255,000	20,880
8	15/12/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	4	105	2,150,000	20,476
9	22/10/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	5	108	2,250,000	20,833
10	01/09/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	5	108	2,220,000	20,556
11	01/09/2019	6586/564	קזן 10	5	דירה	5	124	2,475,000	19,960
12	21/08/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	5	105	2,145,000	20,429
13	24/02/2019	6586/564	קזן 10	4	דירה	4	105	2,090,000	19,905
14	20/02/2019	6586/564	קזן 10	5	דירה	4	124	2,650,000	21,371
15	26/04/2018	6586/564	קזן 10	5	דירה	5	123	2,630,000	21,382
16	04/08/2019	6581/374	שברץ 5	3	דירה	5	85	1,950,000	22,941
17	11/06/2019	6581/374	שברץ 5	4	דירה	4	100	2,290,000	22,900
18	05/06/2019	6581/374	שברץ 5	4	דירה	5	100	2,320,000	23,200
19	12/02/2020	6580/282	אליעזר יפה 9	4	דירה	5	132	2,550,000	19,318
20	05/02/2019	6580/282	אליעזר יפה 9	5	דירה	5	129	2,690,000	20,853
21	05/12/2018	6580/282	אליעזר יפה 9	5	דירה	5	111	2,320,000	20,901
22	10/10/2018	6580/282	אליעזר יפה 9	5	דירה	4	130	2,500,000	19,231
23	25/07/2018	6580/282	אליעזר יפה 9	4	דירה	4	111	2,200,000	19,820
24	25/06/2018	6580/282	אליעזר יפה 9	5	דופלקס	4	121	2,450,000	20,248
25	29/11/2018	6580/738	יפה אליעזר 25	4	דירה	4	145	2,965,000	20,448
26	30/04/2018	6580/319	בר אילן 24	4	דירה	5	108	2,170,000	20,093
27	22/04/2018	6580/319	בר אילן 24	4	דירה	4	115	2,497,000	21,713
28	22/04/2018	6580/319	בר אילן 24	4	דירה	4	108	2,206,000	20,426



מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	סוג	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)
29	22/04/2018	6580/319	בר אילן 24	4	דירה	4	108	2,147,000	19,880
30	20/05/2019	6580/399	בר אילן 33	4	דירה	5	114	2,260,000	19,825
31	13/05/2018	6580/399	בר אילן 33	4	דירה	4	102	2,050,000	20,098
32	12/11/2019	6580/133	מכבי 22	4	דירה	4	98	2,220,000	22,653
33	31/10/2019	6580/133	מכבי 22	4	דירה	5	103	2,200,000	21,359
34	26/03/2019	6580/133	מכבי 22	4	דירה	4	104	2,150,000	20,673
35	18/02/2019	6580/133	מכבי 22	4	דירה	4	97	2,150,000	22,165
36	15/10/2018	6580/133	מכבי 22	4	דירה	5	98	2,200,000	22,449
37	08/10/2018	6580/133	מכבי 22	3	דירה	5	97	2,160,000	22,268
38	18/09/2017	6580/120	מכבי 28	5	דירה	4	140	2,900,000	20,714
39	16/01/2020	6580/127	מכבי 34	6	דירה	6	175	4,100,000	23,429
40	24/02/2019	6580/127	מכבי 34	5	דירה	4	122	2,700,000	22,131
41	30/12/2019	6580/127	מכבי 34	5	דירה	5	122	2,750,000	22,541
42	26/11/2018	6580/127	מכבי 34	5	דירה	5	116	2,470,000	21,293
43	19/10/2018	6580/127	מכבי 34	5	דירה	5	117	2,300,000	19,658
44	05/02/2018	6580/127	מכבי 34	5	דירה	5	122	2,680,000	21,967
45	18/07/2017	6580/127	מכבי 34	5	דירה	4	120	2,600,000	21,667
<b>20,955</b>							<b>ממוצע</b>		

**רווח יזמי** – שמאי המשיבה אמד רווח יזמי בשיעור 20% ואילו שמאי המבקשת לא ציין את שיעור הרווח היזמי. פרויקטים מסוג תמ"א 38 הינם מורכבים יותר ובעלי עלויות בניה יקרות יותר מפרויקטים אחרים למגורים. בהתאם לקו מנחה יח' – בשימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי שפורסם בחודש ינואר 2020 עולה כי רווח יזמי למגורים הינו בגבולות 15%-18%.

שומות שמאים מכריעים:

- בשומתו של השמאי המכריע אבישי זיו מיום 23/07/2018 בגו"ח 6586/564 רח' קזן 10 (להלן: "קזן 10") למועד קובע 20/03/2016 נקבע רווח יזמי בשיעור 20%.
- בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה מיום 21/08/2019 בגו"ח 6580/712 רח' בר אילן 43 למועד קובע 07/01/2018 נקבע רווח יזמי בשיעור 22%.
- בשומתו של השמאי המכריע יעקב פז מיום 23/05/2019 בגו"ח 6580/566 רח' חנקין 39 למועד קובע 14/02/2016 נקבע רווח יזמי בשיעור 20%.

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי רווח יזמי בשיעור 20% הינו סביר לפרויקט זה ומביא בחשבון את השינויים הדינמיים בבניה בבניין בשטח מאוכלס ועלויות הבלתי צפויות. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.



**עלויות בניה** – שמאי המשיבה העריך את עלויות הבניה בסך 7,500 ₪ למ"ר לדירות בקומות הביניים ואילו שמאי המבקשת אינו מציין עלויות בניה. בהתאם למחירון דקל שפורסם ביולי 2017 לאומדן עלויות בניה (למ"ר) בבתים של 5-8 קומות מחיר בניה בסיסי הינו בסך 4,480 ₪, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% והעמסת שטחי שירות בשיעור 25%. מתקבלת עלות בניה בסך 7,000 ₪ למ"ר.

פרויקטים מסוג תמ"א 38 כרוכים בעלויות בניה גבוהות לאור תוספות החיזוק הנדרשות. בפרויקט מושא השומה, בנוסף לחיזוקים והתוספות הנדרשות, נדרשות עבודות מאסיביות בתוך דירות הדיירים הקיימים ויתוספו שטחים עיקריים ושטחי מרפסות רחבים. לפיכך, אני סבורה כי בנסיבות אלה יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר, כפי שהעריך שמאי המשיבה.

להלן יוצג תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה דירתי:

שווי מ"ר בנוי		20,955 ₪
בניכוי מע"מ	17%	17,910 ₪
בניכוי יזמות	20%	14,925 ₪
על' בניה	7,500 ₪	7,425 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל		7,400 ₪

כמו כן, בשומת שמאי המשיבה הוצגו 17 שומות מכריעות לפיהן אומדן שווי מ"ר מבונה נע בגבולות שבין 6,700 ₪-7,500 ₪.

## 11.2. זכויות בניה כתוצאה מניוד/הקלה כמותית מקומות 1-3 לקומות 6-7:

לצורך חישוב השטח לניוד בנה שמאי המשיבה סל זכויות בניה, המגלם את תוספת השטחים המותרים על פי הוראות תמ"א 38 בתוספת ממ"דים, ניכה את שטח הבניה המבוקש בקומות ולפיכך, קבע כי הניוד יחולק באופן הבא: 14.63 מ"ר לקומה 6 ו-6.7 מ"ר לקומה 7, את השטחים שנוצרו מהתכסית המורחבת בקומות, אשר נוספו מכוח התמ"א, לא הביא בחשבון מאחר שאין מדובר בזכויות מוקנות אלא מותנות שלא עברו את אישור הועדה/התנגדויות וכי.

שמאי המבקשת בנה סל זכויות בהתאם לתכסית המורחבת אשר מתייחס לשטחים העיקריים בלבד (ללא ממ"דים) בקומות 0-7. מהסל שבנה, ניכה את השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר ואת יתרת השטחים בסך 14.63 מ"ר ו-130.98 מ"ר נייד לקומות 6 ו-7 בהתאמה.



בניית סל זכויות לצורך ניווד שטחים להם לא ניתן אישור בועדה לתכנון ובניה וועדת הערר אינה יכולה להתקיים מאחר שזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא ניתן להביאן בחשבון במצב הקודם. לפיכך, יש להביא בחשבון את סכימת השטחים בתכנית הבקשה להיתר כפי שהוכנה ע"י אדריכל הפרויקט ואושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם למדיניותה.

בהוראות תמ"א/א 38 נקבע לעניין שטח "קומה טיפוסית מורחבת" כדלקמן:

**"שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטח של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה".**

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי תכנית הבנין (עיקרי+שירות, לרבות חדרי המדרגות) כמעט זהה בכל הקומות (קיימים הפרשים זניחים) ולכן אני סבורה כי נוצלו מלוא זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 במלואן.

יתר על כן, ככל שהיתה מחלוקת לעניין פירוט ניווד ו/או הקלות השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה מצד המבקשת, הרי שהמבקשת יכלה להעלות טענות אלה בפני הגורמים הרלוונטיים המוסמכים, דהיינו מחלקת הרישוי בועדה לתכנון ובניה ו/או בפני ועדת הערר. לעניין זה יצויין כי ועדת הערר דנה בעניין הבקשה להיתר בענייננו (פירוט בסעיף 8.4 לעיל), ככל שהיו טענות לעניין ניווד ו/או הקלות, ניתן היה לטעון זאת בפני ועדת הערר.

לאור זאת, חישוב ההשבחה ייערך עפ"י השטחים כפי שמופיעים בתכנית הבקשה להיתר:

- ניווד 21.33 מ"ר מהקומות 1-3 לקומה 6.
- הקלה כמותית בשיעור 16% משטח המגרש עפ"י תכנית רע/מק/1010א', המהווים 153.6 מ"ר, כאשר 22.62 מ"ר מתוכם ינוצלו בקומה 6 ו-130.98 מ"ר ינוצלו בקומה 7 אשר נוצרה מכוח הקלה זו.





### 11.3. מקדמים לתוספת שווי:

מקדם שיפור תכנון לניוד זכויות בניה – ניוד השטח מקומות 1-3 מגלם שיפור תכנון, השבחה בגין עליה בקומה וביטול שוליות.

להלן יוצגו שומות שמאים מכריעים לקביעת מקדם שיפור תכנון בגין ניוד זכויות להרחבת קומה 6 שנוצרה מכוח תמ"א 38:

- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 03/10/2017 בגו"ח 6580/342 רח' בר אילן 51, נקבעה תוספת שווי בשיעור 1% בגין עלייה בקומה, החל מהקומה הראשונה.

- בשומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 04/04/2018 בגו"ח 6580/716 רח' קרן היסוד 5, נקבעה תוספת שווי לניוד השטחים מקומת הקרקע בשיעור 2.5% לכל עלייה בקומה מעבר לקומה הממוצעת בבניין (קומה 2.5).

- בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה מיום 21/08/2019 בגו"ח 6580/712 רח' בר אילן 43, נקבעה תוספת שווי בשיעור 15% לניוד מקומות 1-3 לקומה 6.

קיימת עליית ערך הנובעת מניוד שטחים מהקומות הנמוכות לקומה 6, אולם תוספת השטח האמורה גורעת שטח ממרפסות דירות המיני-פנטהאוז בקומה. לפיכך, אני סבורה כי ככל שקיימת השבחה בגין ניוד זה, הרי היא מתאינת.

מקדם אקו"י לשטח בהקלה בקומה 6 – את השטח שניתן בהקלה בקומה 6 יש להביא בחשבון במקדם 1 מאחר שעסקאות ההשוואה הינן לדירות שנבנו מתוקף תמ"א 38 ובנויות בקומות 4-7, אולם יש לנכות את גריעת שטח מרפסת הגג השולית במקדם 0.2. בנוסף, שטח דירות הדופלקס בקומות 5+6 הינו כ-142 מ"ר, לפיכך, אני סבורה כי מדובר בתוספת שטח שולי אשר יש להביאו בחשבון במקדם 0.8.

מקדם אקו"י לדירת פנטהאוז בקומה 7 – בהתאם לטבלת השטחים מבוקשת קומה נוספת בשטח 130.98 מ"ר עיקרי. שמאי המשיבה חישב מקדם אקו"י בשיעור 1.4 ואילו שמאי המבקשת חישב מקדמי אקו"י בשיעור הנע בין 0.06-1, המורכב מתוספת בשיעור 2.5% בגין עליה בקומה, בהתאם לקומה ממנה השטח נניד, בתוספת מקדם 1.2 לדירת הפנטהאוז. שטח זה יחושב על ידי לפי מקדם משוקלל לדירת הפנטהאוז המגלם גם פרטיות, בשיעור 1.2 המשקף שטח עיקרי במקדם 1 ושטח מרפסת הגג במקדם 0.3.



#### 11.4. מקומות חניה :

בפרוטוקול החלטת הועדה ובהתאם להחלטת ועדת הערר, אושרו 17 מקומות חניה, מתוכם 16 מקומות ימוקמו ב-11 מכפילי חניה תת קרקעיים.

בהתאם למסמך מדיניות חניה - עיריית רעננה אשר אושר בוועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 2016008 מיום 13/03/2016 נקבע כי תקן החניה בבנייני תמ"א 38 – חיזוק מבנים (בכפוף להוראות סעיף 17 לתמ"א 38) יהיה לפי מספר החניות הקיימות בהיתר בתוספת; 1 מקום חניה לדירות ששטחן קטן מ-75 מ"ר, 1.5 מקומות חניה לדירות ששטחן נע בין 75 מ"ר ל-120 מ"ר ו-2 חניות ליחיד ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

תחשיב מס' חניות הדרושות לפי התקן :

0	חניות קיימות -
1	חניות לדירות תמ"א ששטחן עד 75 מ"ר -
11	חניות לדירות תמ"א ששטחן נע בין 75-120 מ"ר -
<u>8</u>	<u>חניות לדירות תמ"א מעל 120 מ"ר -</u>
20	סה"כ -

לפיכך, לא יוסדרו מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש.

#### 11.5. עלויות לקיזוז :

על אף שסוגיה זו לא הועלתה בשומות הצדדים ו/או במסגרת המסמכים שהועברו אשר ידם, לשם ההוגנות והאחידות אתייחס לסוגיה זו, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו"ח 6583/72, רח' הרצל 19, רעננה.

קיימות עלויות עודפות בפרויקט הנובעות מהריסת חדרי יציאה לגג הקיימים בקומה העליונה עפ"י היתר בניה משנת 1983. עלויות אלה חלות על ההשבחה הכוללת בפרויקט (גם זו הפטורה מהיטל השבחה מתוקף תמ"א 38) ולא על ההשבחה שנוצרה מתוקף ההקלות/תכנית רע/מק/1010א' לבדן. לפיכך, ערכתי חישוב של החלק היחסי מההשבחה המחויבת בהיטל לעומת סך ההשבחה בפרויקט ולקזז ממנה את העלויות העודפות בפרויקט בהתאם לחלק יחסי זה.



**להלן תחשיב החלק היחסי אותו יש לקזז מההשבחה**

תחשיב אקוי' לזכויות בניה ללא פטור לזכויות מתוקף תמ"א 38			תחשיב אקוי' לזכויות בניה כולל פטור לזכויות מתוקף תמ"א 38			
סה"כ	מקדם אקוי'	שטח (מ"ר)	סה"כ	מקדם אקוי'	שטח (מ"ר)	מהות
163.69	1	163.69		פטור	163.69	שטח עיקרי קומת קרקע
		36.08			36.08	חדר אשפה
		5.88			5.88	מתקנים ומערכות טכניות
12.234	0.3	40.78		פטור (בתכסית מורחבת)	40.78	אחסנה קומת קרקע
		175.45			175.45	מבואות וחדרי מדרגות
		234.23			234.23	קומת עמודים מפולשת
		4.12			4.12	מאגר מים
	קיים	1461		קיים	1461	שטח עיקרי קיים + סגירת מרפסות מקורות
1417.7	1	1417.7		פטור	1417.7	שטח עיקרי מכוח תמ"א 38
21.33	1	21.33		מתקוזז עם מרפסת גג	21.33	ניוד שטח עיקרי מקומת הקרקע לקומה 6 (שיפור תכנון)
29.688	0.4	74.22		פטור	74.22	מרפסות בשטח עיקרי
17.864	0.8	22.33	17.86	0.8	22.33	הקלה כמותית בקומה 6 לפי רע/מק/1010א'
-4.466	0.2	-22.33	-4.47	0.2	-22.33	ניכוי מרפסת גג בהקלה בקומה 6
157.176	1.2	130.98	157.18	1.2	130.98	הקלה כמותית להקמת קומה 7 לפי רע/מק/1010א'
1815.22			170.57			סה"כ

החלק היחסי לחישוב עלויות נוספות לקיזוז:  $170.57/1815.22 = 9.40\%$  שכן התרומה מגולמת בשווי מ"ר מבונה.

חדרי יציאה לגג הקיימים במצב הקיים ומיועדים להריסה – במקרה הנדון מדובר בחדרי יציאה לגג ששטחם 12 מ"ר כ"א בהתאם להיתר בניה מס' 76/83 משנת 1983 כאמור, כאשר חדר אחד היה קיים במועד הוצאת היתר זה. תרומת חדרי היציאה לגג המיועדים להריסה תובא בחשבון לפי ערך גרט בסך 3,000 ₪ למ"ר.



11.6. שיעור היטל ההשבחה:

שמאי המשיבה טוען כי יש לחייב בהיטל השבחה מלא בשיעור 50% ואילו שמאי המבקשת טוען כי יש לחייב בהיטל השבחה ששיעורו 25% מאחר שמדובר בזכויות בניה שאושרו מתכנית עפ"י ס' 23 לתמ"א 38.

בהוראות סעיף 19ב(10)א לתוספת השלישית נקבע:

**"תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב);"**

ההוראות מפנות לסעיף 14א(א)2 בהוראות תמ"א 38, המתייחסות להריסת מבנה והקמתו מחדש בלבד. במקרה הנדון מדובר על תוספת בניה לבניין הקיים, לפיכך שיעור החיוב בגין ההקלות מכוח תכנית רע/מק/1010א' הינו 50%.



## 12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות המבוקשות עפ"י תכנית הבקשה להיתר מס' 20171020 אשר ניתנו מתוקף תכנית רע/מק/1010א' בנכס מושא השומה, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 12.3. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
  - 12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב הגליל/מכבי, במרכז העיר רעננה.
  - 12.3.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.
  - 12.3.3. השטח הבנוי בהיתר במועד הקובע לשומה.
  - 12.3.4. השטח המבוקש לבניה, לרבות ההקלות.
  - 12.3.5. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף.
  - 12.3.6. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י מימוש תכניות תמ"א 38, רע/מק/1010א' והקלות בניה בדרך של הוצאת היתר בניה.
  - 12.3.7. בחינת עלות עודפת לחניה – בפרויקט הנדון מדובר בפתרונות חניה במתקנים מסוג מכפילי חניה אשר הינם שווה ערך לשווי מקום חניה במכפיל בסביבת הנכס. אף הצדדים לא הביאו עלות זו בחשבון.
  - 12.3.8. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.
  - 12.3.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

### 13. תחשיב:

13.1. שטח אקווי לחיוב בהקלה כמותית – קומה 6 :

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי
שטח במ"ר כתוספת בהקלה כמותית לקומה 6 במקדם שוליות	22.62	0.8	18.096
בניכוי מרפסת גג	-22.62	0.2	-4.524
<b>סה"כ מ"ר אקווי</b>			<b>13.57</b>

13.2. שטח אקווי לחיוב – קומה 7 :

תוספת קומה חלקית לדירת פנטהאוז במ"ר	130.98		
מקדם אקווי		1.2	
<b>סה"כ מ"ר אקווי</b>			<b>157.176</b>

13.3. עלות בניה של חדרי יציאה לגג שניתנת לקיזוז :

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר	סה"כ
עלויות בניה חדרי יציאה לגג (מצב קודם)	24	₪ 3,000	₪ 72,000
החלק היחסי לחיוב			9.40%
<b>סה"כ לניכוי</b>			<b>₪ 6,768</b>

13.4. תחשיב ההשבחה :

סה"כ שטח אקווי	170.75		
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,400	
עלויות לקיזוז			(₪ 6,768)
<b>השבחה</b>			<b>₪ 1,256,767</b>
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 628,384</b>



**14. השומה:**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בגין ההקלות, אשר ניתנו מתוקף תכנית רע/מק/1010א' בנכס מושא השומה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רע/מק/1010א'	20/01/2019	1,256,767 ₪	628,384 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן  
שמאית מכריעה