

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 22.07.2020
מס' מינוי: 2807-2019
מספרנו: 517

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רעננה
המיוצגת ע"י הגב' פנינה נוי, שמאית מקרקעין,
ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין
במייל: noy-aaa@zahav.net.il

לכבוד המבקשת,
חברת בוני רעננה התחדשות עירונית בע"מ
המיוצגת ע"י מר שגיא שער, שמאי מקרקעין
במייל: shaar-s@zahav.net.il

שומה מכרעת - תיקון שומה¹

גוש 6581 חלקה 378

רחוב שברץ 13, רעננה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 23.12.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר מס' 20180358 הכוללת הקלות.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפני

- 2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב רעננה מיום 11.11.2019, שנערכה ע"י השמאית פנינה נוי וע"י השמאי צחי לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 29.01.2020.
- 2.2 שומת המבקשת חברת בוני רעננה התחדשות עירונית בע"מ, מיום 08.01.2020, שנערכה ע"י השמאי שגיא שער.
- 2.3 בתאריך 30.03.2020 נערך דיון במשרדי שומאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14.05.2020 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מועד קובע	מהות
27.05.2018	הקלות

¹ שומה מתוקנת לשומה שנחתמה ביום 25.05.2020. בשומה זו תוקנו טעויות סופר המשפיעות על תחשיב ההשבחה (מסומן באדום).

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6581
חלקה	379
שטח רשום	1,129 מ"ר ברוטו
מהות המקרקעין	בניין מגורים בן 2 כניסות ו-3 קומות מעל קומת עמודים, המיועד לפרויקט תמ"א 38, בהתאם לתכנית רע/מק/1010א
כתובת	שברץ 13 רעננה
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "קריית דוד רמז" שבמרכז העיר רעננה, מצפון לרחוב אחוזה, מדרום לרחוב החשמונאים.

רחוב שברץ מהווה רחוב ראשי זו סטרי הכולל אי הפרדה בנוי. הרחוב מסתעף מרחוב אחוזה בדרום ומסתיים בצומת הרחובות החשמונאים ועקיבא בצפון. באזור ניכרת מצוקת חניה.

סביבת המגורים מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות מעל עמודים, מבני ציבור (בית ספר, גן ילדים, גינה ציבורית, בית כנסת, מרכז מסחרי וכד').

באזור פיתוח סביבתי מלא. ברחוב מספר מבנים עוברים תהליך חיזוק ושיפוץ במסגרת תמ"א 38. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

צורת החלקה מלבן רגולרי בעל חזית מזרחית לרחוב שברץ. רוחב החזית 20 מ', עומקה כ-56.5 מ'. על החלקה בנוי בניין הכולל 2 כניסות ו-3 קומות, מעל קומת עמודים המשמשת לחניה, וקומת חדרי גג חלקית. סה"כ בבניין 15 יח"ד. בחזית הכניסה לבניין מספר מדרגות.

7. המצב תכנוני

מצב תכנוני קודם

7.1 תכנית רע/292/1 פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1987 (י.פ. 3463).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג במבנה עם גג שטוח, בשטח של עד 23 מ"ר לרבות שטח חדר המדרגות הפנימיות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג.

7.2 תכנית מתאר רע/2000 פורסמה למתן תוקף ביום 08.11.1990 (י.פ. 3813)

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים ג".

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

אחוזי בניה: 28% לקומה * 4 קומות ע"ע, סה"כ 112% + 8% בקומת הקרקע

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

צפיפות : 6-7.5 יח"ד למגרש מינימלי (10-8 יח"ד לדונם)

קווי בניין : קדמי 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

לפי סעיף 10 לתקנון, אחוזי הבניה הינם המירביים.

במגרשים בהם הופקע שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק עד 25%, תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.
במגרשים בהם הופקע שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק מעל 25% ועד 32.5%, תותר בניה של 9 יח"ד לדונם נטו.

במגרשים בהם הופקע שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק מעל 32.5% ועד 40%, תותר בניה של 10 יח"ד לדונם נטו.

בקומת העמודים תותר בניה של עמודי קונסטרוקציה, חדר מדרגות, פיר למעלית, ביתן אשפה, חניה, תא למיכלי גז, חדר דוודים, מחסן עזר משותף לצרכי דיירי הבית או מקלט - כאשר תנאי הקרקע אינם מאפשרים בנייתו מתחת לקומת העמודים המפולשת, מבוא סגור לחדר המדרגות ובלבד שכלל השטח הבנוי כאמור לא יעלה על 30% משטח הקומה הראשונה של הבניין.

במרתף יותר מקלט עפ"י דרישות הג"א, מחסן משותף שישמש את כלל דיירי הבניין, חדר הסקה מרכזי (בתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים המפולשת), חניה למכוניות דיירי הבניין, חדר עגלות ואופניים לדיירי הבית בשטח כולל של עד 20% משטח היטל הבניין.

סגירת מרפסות : במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף תכנית המתאר רע/2000, ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטח המרפסות באחוזי הבניה ובתנאי שהבית נבנה כדין.

7.3 תכנית רע/292/1'א' פורסמה למתן תוקף ביום 06.01.1999 (י.פ. 4719)

התכנית מתירה שטח חדר יציאה לגג עד 25 מ"ר ליח"ד, שייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

7.4 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

מטרות התכנית :

קביעת מכלול הסדרים בפן התכנוני, כלכלי וחוקי הנוגעים לשיפור וחזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, קביעת הנחיות לחיזוק המבנים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, אפיון סוגי המבנים וקביעת התנאים למימוש תוספת הבניה שיוותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-1 בינואר 1980 ועל מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תוספות הבניה שיוותרו כחלק מתמריץ לחיזוק המבנים הינן סגירה ומילוי של קומה מפולשת אשר תכלול מרחב מוגן.

הקמת קומה אחת נוספת למבנה אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה תחתיה, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י דין, תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת ומבלי לפגוע בחוזקו של המבנה.

הקמת אגף נוסף אשר שטחו לא יעלה על שטח הכולל של קומה טיפוסית.

הרחבת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן עפ"י דין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.6 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב 10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.7 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה.

תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסויימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, **תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור**. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.8. תמ"א 38 תיקון 3' אושר ע"י הממשלה בישיבה מס' 600 ביום 01.11.2016.

תוספת שטחי בניה :

1.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני קומה אחת.

2.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני שתי קומות.

3 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני 3 קומות.

3.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני 4 קומות ומעלה.

קומה טיפוסית מורחבת הינה לפי קונטור קומה קיימת + 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת + שטחי ממ"ד לכל יח"ד קיימת.

7.9. תכנית רע/מק/1010 פורסמה למתן תוקף ביום 30.05.2012 (י.פ. 6423).

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

יותר ניווד זכויות בניה בין הקומות על פי תכניות מאושרות.

ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת מכח סעיף 11.2 לתמ"א 38 יתאפשר אך ורק בתנאי שייבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת.

תוספת שטחי שירות: בקומת הקרקע 8% משטח המגרש לטובת מדרגות, מעלית, מבואה, חדרי שירות משותפים. חדר אשפה משותף יבוא בנוסף לשטחי השירות בקומת הקרקע.

בכל קומה יותרו 35 מ"ר עבור מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות.

יותר לנייד את יתרת השטח שלא נוצל לכל קומה אחרת להגדלת שטחי השירות, ובאישור מהנדס העיר.

מחסן דירתי בקומת קרקע בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד - ניתן להקים בשטח המרתף במקום בקומת הקרקע.

יותר ממ"ד לכל יח"ד בשטח הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית.

תותר הקמת מרתף כשטח שירות לצורך חניה.

יותר מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

זכויות הבניה בהתאם לתכניות מאושרות, לרבות תמ"א 38 ולרבות הקלות המותרות בחוק (6% לשיפור תכנון + 5% למעלית + 2.5% לכל קומה ולא יותר מ-5%).

תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף למותר בתכניות המאושרות, לרבות תמ"א 38, ולא יותר מסה"כ 6 קומות מעל קומת הקרקע.

בנוסף תותר בניה של חדרי יציאה לגג עפ"י התכניות המאושרות.

יותר לאחד את חדרי היציאה לגג ליח"ד עצמאית, וללא יציאות לגג. במידה וחדרי היציאה לגג יהיו בקומה שמעל הקרקע + 6 קומות, לא יתאפשר שינוי בהיקפי הבינוי והוראות תכנית רע/292/א'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תותר תוספת יח"ד במסגרת מימוש זכויות הבניה והוראות הבניה מכוח תכנית זו. שטח היח"ד הנוספת לא יפחת מ-60 מ"ר, ובלבד שתובטח הקמת ממ"ד לכל יח"ד חדשה.
קווי בניין: עד 2 מ' לחזית הרחוב ולצדדים, עד 3 מ' לאחור.
במגרשים הגובלים בשצ"פ יותר קו בניין של 1 מ' לצד הגובל בשצ"פ.
תותר חניה לאחר הצגת פתרון תנועה וחניה במסגרת המגרש, ולפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד חדשה.
תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים בלבד (מכפילי חניה) בגבולות המגרש, בהתאם לתקן הישראלי.
יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחינות, ובאישור מהנדס העיר.
תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה בחוק ע"י רישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

7.10. תכנית מתאר רע/3000 פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.2016 (י.פ. 7237)

קביעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות.

לא ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו.

הנכס הנדון ממוקם במתחם מרכז עסקים ראשי (מע"ר), מתחם מס' 1 (מסומן בסגול).

7.11. תכנית רע/מק/1010א (416-0447284) פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 14.11.2019.

תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה.

תכנית זו מחליפה את תכנית רע/מק/1010 למעט במוקדי פינוי בינוי כפי שסומנו ברע/3000.

מטרת התכנית 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 בניין, גובה מבנים, תקן חניה, ותוספת זכויות בניה כתמריצים מעבר לתמריצים שנקבעו בתמ"א 38, בכפוף לתנאים.

על חיזוק בניין קיים (ללא הריסה ובניה מחדש וללא גג תפוס) יחולו הוראות תמ"א 38 בלבד על תיקוניה.

בחיזוק בניין קיים, רק בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש משותף עפ"י חוק המקרקעין, והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדתה של תכנית זו כקומה המוצמדת לדירה הצמודה שמתחתיה או לדירת הגג הקיימת:

(1) העברת זכויות בניה 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 בלבד.

(3) תוספת שטח:

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

א. תותר תוספת של עד 16% בניה שטח עיקרי משטח המגרש נטו, כפי שנקבע בתכנית מאושרת לאחר שנוכה ממנו 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.

ב. תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(4) גובה בנייה:

על אף האמור בתמ"א 38 (על תיקוניה ככל שיהיו) ובתכנית זו, קומות הבניין לא יחרגו מהגובה המותר בתכנית רע/3000, כפי שנקבע לאותו אזור.

(5) צפיפות בנייה:

א. מספר יחידות דיור בכל קומה טיפוסית חדשה ו/או חלקי קומה חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הקיימות בקומה טיפוסית, שנקבע בהיתר בניה אשר ניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבניין.

ב. מספר יחידות הדיור בקומת העמודים או בקומת הקרקע לא יעלה על מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין, שנקבע בהיתר בניה כדן שניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבניין.

(6) קווי בניין:

תנאי למימוש זכויות מכח תכנית זו הינו שמירה על קווי בניין של תמ"א 38 לכל חזיתות הבניין – קדמי, צדדי ואחורי, גם לצורך הקמת ממ"דים.

על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל, בבניינים עם גג תפוס, ניתן יהיה להגיש, לחילופין, בקשה להיתר בניה לחיזוק בניינים עם גג תפוס, אך ורק, על פי תמ"א 38 על תיקוניה אשר תחול על הבקשה להיתר, ובמקרה זה לא תחולנה הוראות תכנית זו.

חניה:

בחלופת חיזוק בניינים עם גגות תפוסים (תקן זה כפוף להוראות סעיף 17 לתמ"א 38) מספר החניות יהיה הסכום של:

(1) מספר החניות הקיימות בהיתר הבניה.

(2) מספר החניות ליחידות הדיור החדשות יהיה על פי סעיף 1א' (תקן החניה לבניינים של תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש).

מתקני חניה:

בחלופת חיזוק בבניינים עם גגות תפוסים:

(1) פתרונות חניה באמצעות מכפיל חניה או מתקנים יותרו, אך ורק, כשלא ניתן להמציא פתרונות חניה קונבנציונליים על גבי הקרקע או במרתף חניה.

(2) מכפילי חניה - תותר התקנת מתקנים המכילים לא יותר מ-2 כלי רכב במתקן, כאשר הרכב העליון חונה במפלס הקרקע. בכל מקרה, גובהו המירבי של מתקן מסוג מכפיל חניה, בעת הפעלתו והעלאתו, לא יעלה על 3.6 מ'.

(3) מתקני חניה אוטומטיים - רובוטים - יותרו בבנייני תמ"א 38 במסגרת חיזוק בניינים בלבד (ולא בהריסה ובניה מחדש), ובשיקול דעת מהנדס הועדה.

(4) לא תותר הקמת קונסטרוקציה חיצונית על פני הקרקע מכל סוג שהוא לצורך תפעולו של המתקן או המכפיל.

(5) לא תותר הצבת מתקני חניה בחזית הבניין/או חזיתות אם מדובר במגרש פינתי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על זכויות הבניה מכוח תכנית זו, מעבר לזכויות הבניה המוקנות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה יוטל היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

סיכום זכויות הבניה:

יעוד:	מגורים ג'
שטח מגרש:	1,129 מ"ר ברוטו
צפיפות:	8 יח"ד
אחוזי בניה עיקרי:	28% לקומה טיפוסית, סה"כ 112% + 8% לקומת הקרקע.
הקלות:	הועדה המקומית רשאית לאשר 6% לשיפור תכנון + 5% למעלית + 2.5% לכל קומה שתאושר.
שטחי שירות:	8% בקומת הקרקע (חדר כניסה, חדר אשפה, חדר גז, מחסנים וכו')
חדרי יציאה לגג:	25 מ"ר מירבי עיקרי לכל דירה בקומה העליונה, הכניסה מתוך הדירה
מרתף ומחסנים:	הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומת מרתף לשימושים הבאים: מקלט, מחסן משותף, חדר הסקה, חניה לדיירי הבניין.
קווי בניין:	בקומה מפולשת תותר הקמת חדר עגלות ואופניים בשטח של עד 20% משטח היטל הבניין. חזית 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'. לפי רע/מק/1010: עד 2 מ' לחזית הרחוב ולצדדים, עד 3 מ' לאחור.

8. רישוי - תיק בניין מס' 1314:

- 8.1. ביום 13.12.2007 ניתן היתר בניה מס' 20070387 לתוספת לובי, שינוי מהלך מדרגות והתקנת מעלית.
- מתשריט היתר הבניה עולה כי שטחי הבניה הקומתיים הם 338.67 מ"ר * 3 קומות + 25 מ"ר בקומת הגג.
- 8.2. ביום 29.06.2010 ניתן היתר בניה מס' 20100187 למעלית פנימית, חדר מכונות, שינוי מהלך מדרגות ותוספת ללובי בבית משותף קיים.
- מתשריט היתר הבניה עולה כי שטחי הבניה הקומתיים הם 338.67 מ"ר * 3 קומות + 50 מ"ר בקומת הגג.
- 8.3. ביום 27.05.2018 אושרה בקשה להיתר מס' 20180358 לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מתוקף תמ"א 38 ותכנית רע/1010א בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בעל 2 כניסות עם 15 דירות קיימות, הכוללים:
- חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין.
בקומת העמודים: תוספת יח"ד אחת חדשה, הרחבת מבואות כניסה, תוספת שטחי שירות ומתקנים טכניים.
בקומות שנייה, שלישית ורביעית (קיימות): הרחבת 15 יח"ד קיימות בשיעור של עד 25 מ"ר לכל יח"ד הכולל ממ"ד ומרפסת.
תוספת 3.5 קומות חדשות:
בקומה חמישית ושישית: תוספת 10 יח"ד חדשות (5 יח"ד בכל קומה)
בקומה שביעית: תוספת 4 יח"ד חדשות מתוכן 3 דירות מסוג דופלקס ודירה עצמאית אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בקומה שמינית חלקית (חדשה): מפלס עליון של דירות הדופלקס, מרפסות גג צמודות לדירות. סידור 40 מקומות חניה ע"פ תקן נדרש, מהן 14 קיימות בהיתר, ו-26 חניות מוצעות מתוכן 19 חניות עיליות ו-21 חניות תת קרקעיות במתקן חניה רובוטי בחזית דרומית במרווח צדי בקו 0 עם חלקה 377.

סה"כ תוספת 15 יח"ד בנוסף ל-15 יח"ד הקיימות ובסה"כ 30 יח"ד בבניין. הבניין המוצע הינו בן שבע קומות הכולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית. פירוט הבקשה:

בקומת העמודים: תוספת יח"ד אחת חדשה בשטח כולל של כ-133 מ"ר כולל ממ"ד, תוספת בניה ל-2 מבואות כניסה הכוללת: תוספת חדר אשפה חדש בנוסף לקיים, חדר גז ומתקנים טכניים, סה"כ שטח כולל כ-65 מ"ר.

תוספת 26 מקומות חניה חדשים מתוכם 19 חניות עיליות ו-21 חניות במתקן רובוטי תת קרקעי קיימות בהיתר 14 חניות (4 שינוי מקומן למתקן החניה), סה"כ 40 מקומות חניה בשטח כולל של כ-500 מ"ר (קרקע + מרתף);

בקומות שניה שלישית ורביעית (קיימות): הרחבת 15 יח"ד קיימות (5 דירות בקומה) כולל ממ"ד ומרפסות בשטח כולל של כ-203 מ"ר. (בקומות אלו נותר כ-173 מ"ר לניוד).

בקומה חמישית ושישית (חדשות): 10 יח"ד חדשות (5 יח"ד בכל קומה) בשטח כולל של כ-1445 מ"ר (722 מ"ר לקומה).

בקומה שביעית (חדשה): 4 יח"ד חדשות מתוכן שלוש דירות מסוג דופלקס בשטח כולל של כ-584 מ"ר, המורכבת ממחצית קומה טיפוסית מורחבת מתוקף תמ"א 38, ניוד שטחי הרחבות שלא נוצלו בקומות הקיימות ומהזכויות שהתבקשו במסגרת תוספת שטחים בסך של 16% משטח המגרש עפ"י תכנית רע/מק/1010א.

בקומה שמינית חלקית (חדשה): מפלס עליון של 3 דירות דופלקס בשטח כולל של כ-150 מ"ר המורכבת מניוד זכויות בסך של כ-132 מ"ר שלא נוצלו בקומות התחתונות עפ"י תכנית רע/מק/1010א.

יש לצמצם את שטח הקומה בכ-18 מ"ר מעבר לשטח שנותר לניצול כמפורט לעיל. הקלות נוספות שנתבקשו:

הקלה של 16% תוספת בניה של שטח עיקרי משטח המגרש נטו עפ"י רע/מק/1010א.

בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי בקו בניין "0" לצורך הסדרת מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן, בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 25 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.

הקלה בקו בניין קדמי מזרחי 2 מ' במקום 5 מ' עפ"י התב"ע אך בהתאם ל-2 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הקלה בקו בניין אחורי מערבי 3 מ' במקום 6 מ' עפ"י התב"ע אך בהתאם ל-3 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך הרחבת יח"ד קיימות וחיזוק הבניין.

הקלה בקו בניין אחורי מערבי 3 מ' במקום 6 מ' עפ"י התב"ע אך בהתאם ל-3 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

הקלה בקו בניין צדדי צפוני 2 מ' במקום 4 מ' עפ"י התב"ע אך בהתאם ל-2 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך הרחבת יח"ד קיימות וחיזוק הבניין.

הקלה בקו בניין צדדי צפוני 2 מ' במקום 4 מ' עפ"י התב"ע לצורך הקמת ממ"דים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקלה בקו בניין צדדי דרומי 2 מ' במקום 4 מ' עפ"י התביעה ובהתאם ל-2 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך הרחבת יחיד קיימות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ולחיוזוק הבניין.

להלן שטחי הבניה המבוקשים :

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)																			
	סה"כ		סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	גובה בנין	גובה בנין	מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע			מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע	מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע									
	% משטח המגרש	מ"ר					מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע	מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע	מגורים ע"פ תמ"א 38 מוצע											
מרתף																				
קרנף	10.59%	119.64	119.64						118.55	1.09										
קרמה א	49.42%	558.03	16.81	541.22		59.87	16.81													338.67
קרמה ב	49.60%	560.09	18.87	541.22		52.25	18.87													338.67
קרמה ג	49.84%	562.74	21.52	541.22		47.38	21.52													338.67
קרמה ד	53.30%	601.84	601.84				37.50	558.99	5.35											(50.00)
קרמה ה	53.31%	601.98	601.98				41.87	555.02	5.09											
קרמה ו	42.78%	483.07	483.07			80.64	15.63	11.85	466.55	4.67										
קרמה ז	8.97%	101.29	101.29				105.03													
סה"כ		317.86%	3588.68	1965.02	1623.66	80.64	120.66	148.42	1699.11	16.20										25.47
א																				
מעל הגרעק		317.86%	3588.68	1965.02	1623.66	80.64	120.66	148.42	1699.11	16.20										24.27
מתחת הגרעק																				

הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר)																			
	סה"כ		סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	מתקנים ומערכות טכניות קיים	חדר אשפה מוצע	חדר מדרגות מוצע	חדר מדרגות קיים	חדר מדרגות קיים	חדר מדרגות קיים	חדר מדרגות קיים									
	% משטח המגרש	מ"ר																		
מרתף																				
קרנף	17.46%	197.21	17.46%	197.21	167.21	69.60														
קרמה א	22.17%	250.39	11.58%	130.75	76.08	54.67	11.70	42.35	21.73		42.97	362.10								12.00
קרמה ב	5.21	57.29%	646.82	7.86%	88.79	49.72	39.07				39.07									49.72
קרמה ג	23.55	57.48%	648.99	7.87%	88.90	49.83	39.07				39.07									49.83
קרמה ג	21.71	57.71%	651.64	7.87%	88.90	49.83	39.07				39.07									49.83
קרמה ד	10.70	62.29%	703.36	8.99%	101.52	101.52				41.52	-7.12	7.12								60.00
קרמה ה	10.70	62.32%	703.70	9.00%	101.72	101.72				41.72										60.00
קרמה ו	121.34	12.92	50.33%	568.30	7.54%	85.23	85.23			37.23										48.00
קרמה ז	367.47		11.58%	130.20	2.56%	28.91	28.91			28.91										
סה"כ			398.63%	4500.61	80.77%	911.93	710.05	241.48	11.70	42.35	172.98	-7.12	167.30	146.92	24.21	-24.21	69.60			329.38
ב																				
מעל הגרעק			381.16%	4303.40	63.03%	714.72	542.84	171.88	11.70	42.35	171.11	-7.12	167.30							329.38
מתחת הגרעק			17.46%	197.21	17.46%	197.21	167.21	69.60			1.87			146.92	24.21	-24.21	69.60			

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 11.11.2019 עולה כדלהלן:

גוש: 6581
חלקה: 378
שטח רשום: 1,129 מ"ר
תתי חלקות: 17 (כולל יחידה רישומית חדשה בבעלות כל בעלי הזכויות)
בעלות: בעלות פרטית, בעלים שונים.

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	15.04.2018	₪ 1,408,103	₪ 31,578

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. שמאי המשיבה:

אין מחלוקת על ערכי השווי.

לא חושבה השבחה בגין ההקלות בקווי הבניין, מהסיבה שלפי תכנית ההגשה עולה כי אין חריגה מקווי הבניין שנקבעו בהוראות תמ"א 38.

ההשבחה חושבה בגין ניווד שטחים עיקריים מקומות 1-3 לקומה 6, ולהקלה כמותית לתוספת שטח עיקרי לדירות בקומה 6 ובקומת הגג.

שטחי הבניה שנוידו והשטחים בהקלה הינם כפי שמופיעים בתחשיב שטחים שערך אדריכל הפרויקט בתכנית ההגשה.

שטח לניוד מקומות 1-3 לקומה 6 : 168.42

שטח בהקלה כמותית (תוספת שטח עיקרי) : 130.83

שטח לניוד מקומות 1-3 לקומה 6 : 168.42

מקדם ניווד מקומות 1-3 לקומות עליונות : 0.15

שטח אקו' : 25.26 מ"ר אקו'

תוספת שטח עיקרי (130.83 מ"ר) :

שטח עיקרי לדירות בקומה 6, 29.54 מ"ר במקדם 0.7 : 20.68 מ"ר אקו'

שטח עיקרי לדירות בקומה 7 (פנטהאוז), 101.29 במקדם 1.4 : 141.81 מ"ר אקו'

סה"כ : 162.48 מ"ר

סה"כ שטח אקו' להשבחה : 187.75 מ"ר

סיכום ההשבחה :

7,500 * 187.75 ₪ : 1,408,103 ₪

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת ומעיקרי הדיון:

שמאי המבקשת קבע מקדם שווי של 1 לשטחים העיקריים בקומות 6 ו-7, וגם לשטחי הפלדלת בקומות 1-3. מאחר ומדובר בדירות פנטהאוז בקומות העליונות, ראוי להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר. בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות פנטהאוז קבעו שמאי המשיבה מקדם 1.4 לשטחים בקומת הגג/קומה 7 (מקדם המשקלל את שטחי המרפסות). שטחים אלו נוצרו יש מאין ולכן לא נדרש לקזז בגינם אף שטח אלא לחשבם כתוספת מעבר לקיים.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם שוליות 0.7 לשטחים בקומת הגג, אשר מהווים שטחים עיקריים לדירות הפנטהאוז, ובזכותם נוצרו מרפסות גדולות. לשטחים אלה חשיבות רבה והתרומה שלהם לשווי גדולה מתרומת שטחים בקומה טיפוסית. השוק מתמחר דירות גג בכ-25% - 35% יותר משווי דירות טיפוסיות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב השטחים הפטורים מהיטל מתוקף תמ"א 38, השטחים לניוד והשטח העיקרי שנוסף בהקלה:

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת בוצע חישוב של סך השטחים המוצעים בקומות 4-7 בניכוי שטחים תיאורטיים שאינם רלוונטיים, שכן מדובר בפרויקט חיזוק בבניין קיים, במסגרתו יתווספו קומות חדשות על גג הבניין בהתאם לבינוי הקיים, בהתאם לאילוצים תכנוניים ומשפטיים, ובהתאם לאישורה ושיקול דעת הועדה המקומית. מדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות.

מפנים לשומה מכרעת של אבישי זיו, גו"ח 6586/564, ברחוב קזן ברעננה, שם בוצע פרויקט חיזוק לפי תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010, ונקבע כי כל עוד זכויות התמ"א לא אושרו ע"י הועדה המקומית, אין להביאן בחשבון במצב הקודם. בשומת זיו נקבע כי זכויות הבניה בקומת הקרקע אושרו במצב החדש ואלו נידו לקומות קיימות.

לטענת שמאי המבקשת שנייד השטחים מקומת העמודים, מפנים שמאי המשיבה לתכנית 1010א' שלא מאפשרת ניוד מקומת העמודים אלא מהקומות העליונות ועד 16%.

בחישוב של שמאי המבקשת, האדריכל מראה אלו שטחים נותנת התמ"א ולקחו שטח קומה טיפוסית קיימת + 25 מ"ר וחיזוקים כפול 2.5. בפועל ניתן לראות שהיזום לא ניצל את כל ה-25 מ"ר לכל דירה ולכן ביצע ניוד מקומות 1-3 לקומה 6, שהם השטחים המשלימים ל-25 מ"ר לדירה, ועל זה אין מחלוקת.

בשומת המבקשת לא חישובו השבחה להקלה הכמותית.

לעניין עלויות החניה - שמאי המבקשת צריך להציג את העלויות. במידה ויימצא שהינן גבוהות יש מקום להתחשב בעלויות הלא מכוסות בשווי החניות.

11.2. שמאי המבקשת:

שמאי המשיבה ערכו שומה בהתבסס על שומה מכרעת בודדת של השמאי שלומי יפה בגו"ח 6580/712, וזאת בניגוד להכרעות של שמאים אחרים, ובניגוד לדעתם שלהם כפי שניתן לראות בתיק נוסף שאצל השמאי המכריע ברחוב בר אילן.

לא סביר שהמשיבה תשנה את דעותיה בחישוב הזכויות ועוד כשמדובר באותו נישום.

המחלוקות על מקדם הניוד, 15%, על מקדם שטח עיקרי נוסף בקומה ו', 0.7, ועל מקדם שטח עיקרי בקומת הגג, 1.4.

נשוא השומה מתייחס למימוש ניוד עפ"י רע/1010 ומתן הקלות כמותיות כפי שאושרו בוועדה. לדעת שמאי המבקשת, אם לא ניתן היה לנייד מקומת העמודים לפי רע/1010, היזום היה רואה לנגד עיניו 2.5 קומות שהן הזכויות העומדות לרשותו. יש לראות את מכלול השטחים מתוקף התמ"א כמצב קודם.

לפי הרשום בתכנית ההגשה, עפ"י תמ"א ניתן לבנות בקומות הנוספות שטח ברוטו של 1,924.37 מ"ר ללא שטחי ניוד מקומות א-ג.

מוסכם שניידו שטחים של 168.42 מ"ר, ולכן זכויות תמ"א 38 פטורות וניתנו לניצול לאחר הניוד הינן 2,092.79 מ"ר ברוטו. מבוקש שטח של 2,105.01 מ"ר, כך שבפועל נוספו שטחי בניה ברוטו של 12.22 מ"ר בלבד.

חישוב לשטחים עיקריים:

שטח תמ"א כולל ניוד 2,092.79 מ"ר, בקיזוז שטחי שירות בקומות חדשות (ללא ז') – 288.47 מ"ר, מתקבל שטח עיקרי מוקנה של 1,804.32 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבוקש בפועל עיקרי 1,788.18 מ"ר בכל קומות התמ"א כולל הקומה הנוספת, ומכאן שהשטח שנוסף בהקלה נועד ככל הנראה לשטח שירות של ממ"ד ליחידה שנוספה.

אין מחלוקת על ערכי השווי, אך לדעת שמאי המבקשת, השווי הנ"ל הינו למ"ר מבונה פלדלת המגלם שטחי שירות ומגלם חניה רגילה ולא חניה במתקן רובוטי.

שמאי המבקשת ערך תחשיב השבחה לפי שיטת שמאי המשביה בתיק בר אילן, עוד בטרם אימצו שמאי המשיבה את הכרעת שלומי יפה, והגיע להשבחה בסך 806,636 ₪. שמאי המבקשת מבהיר כי אינו מסכים לשיטת החישוב הנ"ל והיא מובאת רק לידעה.

שמאי המבקשת ערך שתי חלופות לתחשיב ההשבחה:

אפשרות 1: בהנחה שהזכויות לחיוב של הועדה נכונות:

ללא ניוד הזכויות ותוספת יח"ד ניתן היה להקים בקומה ו' כ-3 דירות בלבד ולא 4, אשר יכלו שלושתם להיות דירות פנטהאוז במפלס 1 עם מרפסות גדולות.

בפועל שטחי הבניה שניתנו בהקלה כמותית ו/או ניודו, הן תוספת יח"ד בקומה ו', ולצורך הרחבת מספר הדירות בקומה ו' על חשבון מרפסת קומה ו'.

תוספת הקומה והשטח שנוסף בקומה ז' הינו לצורך חדרי גג והרחבת הדירות בקומה ו'.

על כן סבור שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון שוליות גבוהה לשטחים שנוספו בהקלה.

לטענתו, הפיכת הדירות בקומה ו' מדירות פנטהאוז לדירות גג עם חדר בגג, פוגעת בשווין הבסיסי, ולכן מובאת בחשבון הפחתה למצב החדש בגין צפיפות ופונקציונליות של השטחים.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 ₪ בגין הצורך לפתרון חניה ליח"ד הנוספת.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לאפשרות 1:

מצב חדש	שטח	שוליות	אקו'	סה"כ
עיקרי בקומה 7	101.29	0.7	1	70.903
מרפסת גג קומה 7	367.47	0.5	0.3	55.1205
עיקרי בקומה 6 ניוד מקומות	168.42	1	1	168.42
עיקרי בקומה 6 כולל הקלה בשטח	314.65	0.95	1	298.9175
מרפסת גג קומה 6	121.34	1	0.3	36.402
				629.763
			שווי מבונה	7500
			שווי זכויות	4,723,223 ₪
מצב קודם	שטח	שוליות	אקו'	סה"כ
עיקרי בקומה 7	0	1	1	0
עיקרי בקומות א'-ג'	168.42	1	1	168.42
עיקרי בקומה 6 ללא הקלות	285.11	1	1	285.11
מרפסת גג קומה 6	319.3	1	0.3	95.79
				549.32
			שווי מבונה	7500
			שווי זכויות	4,119,900 ₪
			השבחה גולמי	603,323 ₪
			קיזוז חניה למקום	50,000 ₪
			ההשבחה	553,323 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אפשרות 2: לפי חישוב הזכויות שבתכנית ההגשה:

סה"כ שטח לניוד מקומות א-ג': 168.42 מ"ר

סה"כ שטח ברוטו שנוסף בגין הקלה כמותית: 12.22 מ"ר (ככל הנראה לשטח ממ"ד שפטור (מתשלום))

תחשיב ההשבחה לאפשרות 2:

$31,578 ₪ = 168.42 \text{ מ"ר} \times 2.5\% \times 7,500 ₪$

מדובר בפרויקט עם רווחיות מינימלית.

עלות מקום חניה במתקן הרובוטי 120,000 ₪.

11.3. הכרעה:

כללי:

בטרם מוניתני לדון בתיק זה, דנתי בתיק אחר מס' מינוי 2019-2462 ברחוב בר אילן 39, גוש 6580 חלקה 396 (להלן: "מינוי בר אילן"). במינוי בר אילן ובמינוי זה מדובר על אותו יזם שמבקש את ההקלות, על אותם שמאי הצדדים ואף מדובר בבניינים דומים במאפייניהם כמו שטח המגרש, השטח הבנוי, מספר הקומות, מספר הדירות הקיימות בכל קומה וכד'.

בין טיעוני שמאי הצדדים במינוי בר אילן וגם בדיון בתיק זה, צפו ועלו בכתב ובע"פ שלל גישות שונות לביצוע תחשיב השבחה להקלות המבוקשות.

כמו מכן, הובאו וצוטטו החלטות של שמאים מכריעים להם תפיסת עולם שונה לגבי אופן ביצוע תחשיבי השבחה לפרויקט בו מבוקשות זכויות מתוקף תמ"א 38, תכניות משלימות לתמ"א (שאושרו מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38) והקלות.

נראה כי הפתרון לשיטת חישוב ההשבחה במקרה דנן כמו במינוי בר אילן אינו אחד ויחיד ויתכנו אופנים שונים לחישוב ההשבחה.

לשם הדוגמה להבדלי גישות, שמאי המשיבה ערכו את תחשיבי ההשבחה תוך אימוץ פסיקתו של חברי השמאי המכריע מר שלומי יפה לסוגיית השבחה דומה ברחוב בר אילן 43 ברעננה, גו"ח 6580/712, נכס הסמוך לתיק בו דנתי במינוי בר אילן.

התחשיב כאן שונה מתחשיבי השומה שערכו שמאי המשיבה במינוי בר אילן. לשם הגילוי הנאות יצוין, כי בעת תגובת המשיבה באותו תיק כבר עמדה לנגד עיניהם פסיקתו של מר שלומי יפה והם הציגו תחשיב חלופי בהתאם שמבחינתם משפר עד מאוד את סך ההשבחה.

במקרה דנן קבעו שמאי המשיבה שקיימות זכויות שאותן ניתן לחשב מתוקף זכויותיה המיוחדות של תמ"א 38, כמו למשל, 13 מ"ר תוספת לשטח עיקרי וכן 12 מ"ר ממ"ד וכן חישוב קומה טיפוסית והכפלתה ב-2.5 קומות מתוקף תמ"א 38. מסך זכויות אלה קבעו, כי ניתן לנייד זכויות לקומות העליונות שם נמצאו שטחים חסרים.

כלומר, גם שמאי המשיבה מאמצים דה פקטו את הדעה שסוברת, כמו זו של שמאי המבקשת, שניתן להסתמך על זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, הגם שמדובר בתוספת בניה בחיזוק ולא בהריסה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לגופו של עניין :

לאחר שבחנתי את פרטי בקשת ההקלה ואת טיעוני שמאי הצדדים, אני סבור כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה היא בחינת שווי **מצב חדש** לעומת שווי **מצב קודם** של כלל הזכויות בנכס ומבלי להתעכב על דרך ואופן אישור הזכויות שהתנהל בוועדות התכנון והרישוי.

לדעתי, כל ההקלות המבוקשות על סוגיהן כפי שראה אותן היוזם על יתרונותיהן וחסרונותיהן באות לידי ביטוי, בסופו של דבר, בטבלת השטחים המובילה והמסכמת את תכנית ההגשה המאושרת. ניצול הזכויות כולל, בין היתר, יתרון לגובה בקומה נוספת, ניצול טוב יותר של שטחי בניה ואף מניעה של הרחבות הניתנות במסגרת הזכויות אך בעייתיות באופן ביצוען.

ועדות התכנון והרישוי השתמשו בזכויות הסטטוטוריות השונות והסתמכו על ההוראות הנובעות מהן לניצול הזכויות והתוו, בסופו של דבר, את היקף הזכויות שינוצלו במסגרת הבקשה להיתר.

לאור כך נראה כי ניתן לקבוע לצורך חישוב ההשבחה את היקף הזכויות המוצג בטבלת השטחים **כמצב חדש**.

עתה נותר להתחקות אחר השטחים שהיו יכולים להתאשר במצב הקודם בהסתמך על מכלול המצב התכנוני הסטטוטורי ובכלל זה הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב בבינוי הקיים, קווי בניין ויתר ההתאמות הנדרשות.

ואכן, בחנתי את הבקשה להיתר ובכלל זה את טבלת השטחים המסכמת את הזכויות המבוקשות, תוך ציון הזכויות המנוצלות בפועל. בתחשיבי השטח בחנתי את המצוין כשטח קיים בשלוש קומות, שטח המשרת את דירות הבניין הקיים (שטח פלדלת).

על מנת לקבוע את השטח שניתן יהיה לנצל מתוקף זכויות תמ"א 38 בשתי קומות וחצי שהתכנית מאשרת, בדקתי את היקף השטחים שניתן לנצל בפועל לקבלת "קומה מורחבת" ולא הסתמכתי רק על התוספות שתמ"א 38 מאפשרת לדירה קיימת באופן אוטומטי (25 מ"ר לדירה).

ובמה דברים אמורים?

בחנתי את הבינוי ואת קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 וכן הסתמכתי על חישובי השטחים המפורטים בגוף תכנית ההגשה המאושרת. בדקתי את השטח שהיה ניתן לנצל במסגרת תוספת 13 מ"ר עיקרי מתוקף התמ"א לכל דירה ומצאתי כי אכן, לכל 5 הדירות הקיימות בקומה ניתן להוסיף את השטח במלואו.

המצב שונה בשטחי הממ"דים. שטחי הממ"דים לא נוצלו במלואן עקב מגבלות הבינוי הקיים וקווי הבניין ושטחם קטן מ-12 מ"ר בהתאם לתקן. כלומר, לא מומשו כל זכויות הממ"דים הקומתיים.

לאור כך בתחשיבי השטח למצב הקודם הסתמכתי על הממ"דים כפי שמתוכננים ובאים לידי ביטוי בתשריטי הקומות וזאת מתוך הנחה כי זהו המיטב שניתן היה לנצל בשטחי הממ"דים לכל דירה כיחידה אחת.

יוער, כי אין להביא בחשבון ההשבחה את שטחי הממ"דים מהסיבה שמדובר בבקשה להיתר בניה ולא במכר.

כך או כך, לצורך חישוב השטחים להשבחה הבאתי בחשבון את שטחי הממ"דים בהתאם לאלה המצוינים בתכנית ההגשה, כלומר לא הובאו הממ"דים בשטחם התיקני 12 מ"ר אלא פחות, כאמור לעיל².

מעבר לכך, השטחים שכן הובאו בחשבון בחישוב הינם כלל השטחים הסחירים בקומות א'-ג' (למעט ממ"דים, כאמור) הכוללים את השטח העיקרי הקיים, שטח מרפסות, שטח מרפסות מוצע ותוספת

2 בכל מקרה הממ"דים מקוזים האחד את השני בין שני מצבי התכנון. הממ"ד החדש בקומה שביעית ממילא לא יובא בחשבון היות וכאמור, מדובר על מימוש בהיתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת וסך השטחים המבוקשים בקומות א'-ז' - השטחים העיקריים.

עוד לעניין תוספת שטח עיקרי לדירה (13 מ"ר). נבדק על ידי ונמצא כי תוספת שטח של ה-65 מ"ר לקומה אפשרית במסגרת קווי הבניין ואף קיים חישוב לכך במסגרת ה"הורדות" בתחשיבי קונטור קומה בתכנית ההגשה. יחד עם זאת, נראה כי תוספת שטח זה לכל דירה היא בעייתית ולא אטרקטיבית לדירות הקיימות, לא תהיה ברצף אלא במקטעים ויהיה צורך בהתאמות יקרות, הריסה ובינוי וכד'.

לאור כך ובהתחשב בשוליות נלוות, אני רואה לנכון להביא בחשבון במצב הקודם את השטח שניתן לתוספת (65 מ"ר לקומה) במקדם משוקלל של 0.5 לקומות הקיימות.

יודגש כי בקומות ד' ו-ה' שאינן בנויות ומוגדרות כבניה חדשה, לא תהיה מניעה לנצל את השטח באופן מיטבי וכן להקים ממ"ד תיקני בשטחי הקומות החדשות. כך באמת נעשה בתכנון החדש.

לאור כך, השטחים שחושבו לקומות ד'-ה' במצב הקודם הם בהתאם לקונטור הבניה הישים לניצול בקומה ג'.

היות ובקומות ד'-ה' שהינן קומות חדשות, ניתן להקים ממ"דים תיקניים ונדרש לעמוד בקונטור הקומה שמתחתן, יוצא שבפועל השטח העיקרי בקומה קטן יותר מהשטח העיקרי שבקומה ג'.

מקדם גובה - בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון תוספת שווי לקומות גבוהות מקומות א'-ג' להן ניתן מקדם גובה 1.0. לקומות ד'-ה' ניתן מקדם גובה של 1.025, לקומה ו' מקדם של 1.05 ולקומה ז' מקדם של 1.06.

לסיכום אופן התחשיב:

אין חולק שתכנית רע/1010/א' היא התכנית המתווה את האפשרות לניוד זכויות מהקומות הקיימות למעט מקומת הקרקע ככל שקיימת. תכנית זו אף מאפשרת הקלה בשיעור של 16% משטח המגרש נטו. הזכויות מתכנית זו יחושבו לעת מתן ההקלה בועדה המקומית שכן למועד האישור לבקשה תכנית זו עדיין לא מאושרת.

הועדה המקומית דנה ואישרה את בקשת היזם בשם הבעלים לנצל את זכויות תמ"א 38 בתוספת הקלות לניוד שטח ותוספת הקלה של 16%.

הבקשה באה לידי ביטוי בחישוב השטחים ובטבלת השטחים הראשית של תכנית ההגשה.

בפירוט השטחים בטבלה הראשית מובאים גם שטחי הבניה הקיימים.

לאור כל האמור, ניתן לראות בטבלת השטחים כפי שמבוקש על ידי היזם וכפי שהועדה רואה לנכון לאשר את "המצב החדש".

אני סבור כי תחשיב ההשבחה הנכון במקרה זה הוא חישוב שווי המצב החדש בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההגשה המאושרת אל מול השטח הקיים ובהתאם להשלמות מתוקף תמ"א 38 בהנחות היסוד שהובאו לעיל. שטח זה הוא "המצב הקודם". אני רואה מקום לדון בכל הקלה לגופא במקרה זה.

אני מקבל גם את השווי למ"ר מבונה אקו' בהתאם לעמדת הצדדים.

אני מקבל את הסכמת השמאים לקיזוז עלות חניה שאיננה מכוסה בשווי.

לעניין זה אציין כי בעת הדיון שנערך בשיחת ועידה בעת משבר הקורונה, הסכים שמאי המשיבה לבקשת שמאי המבקשת להתחשב בעלויות האמיתיות לקיזוז בגין הקמת מתקן חניה רובוטי (ולא כפי שנקב שמאי המבקשת בשומתו) וזאת בתנאי ששמאי המבקשת ישלח אסמכתא לעניין העלויות.

יחד עם זאת ציין שמאי המשיבה כי השווי במתקן חניה מסוג זה עולה על השווי במכפיל חניה רגיל וגם זה יובא בחשבון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עוד באותה ישיבה, שלח שמאי המבקשת במייל, הן את החוזה שנחתם עם חברת מתקני חניה והן את דו"ח ה-0 שנערך לבקשת היזם.

משני מסמכים אלה עולים הנתונים כדלקמן:

חוזה מתקן החניה:

בתאריך 22.12.2019 נחתם הסכם הספקת מתקן חניה רובוטי בין "בוני רעננה התחדשות עירונית בע"מ" ובין "פרומוט מתקני חניה בע"מ".

בהתאם לחוזה מדובר על מתקן חניה אוטומטי לפרויקט שיכיל 23 חניות בעלות של 430,000 אירו. בהתאם לשער יציג באותו יום העלות היא כ-1,660,000 ש"ח. יצוין כי המחיר לא כולל את ההכנה לבור החניה על כל המשתמע מכך.

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון עלויות עודפות של מתקן החניה בניכוי 4 חניות שלא היו נדרשות במצב הקודם.

דו"ח 0:

בתאריך 02.05.2019 הוכן ונחתם דו"ח 0 החתום על ידי שמאי המקרקעין אלון אהרוני ועפר אודלס לבקשת "בוני רעננה התחדשות עירונית בע"מ".

מהדו"ח עולה כי עלות מתקן החניה הצפוי הינו כ-1,550,000 ש"ח (על פי הצעת מחיר שהיתה מונחת בפניהם). עוד עולה כי עלות ההכנה למתן על כל הרכיבים הכרוכים בכך היא 735,000 ש"ח. כלומר העלות היא לכל הפחות 2,285,000 ש"ח.

המסקנה לעניין העלויות הלא מכוסות בשווי של מתקן החניה, כי קיים עודף של לכל הפחות כ-20,000 ש"ח למקום חניה. בתחשיב השומה אביא רכיב זה בחשבון.

להלן סיכום ההשבחה להקלות כפי שתוארו לעיל:

מצב קודם - מותר עפ"י תמ"א 38 (השטחים במ"ר)									
קומה	קומה קיימת / חדשה	מס' יח"ד	עיקרי קיים ואפשרי	סגירת מרפסות	מרפסות בשטח עיקרי מוצע ואפשרי	תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד	תוספת 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד	שטח פלדלת מתוקף תמ"א 38	מרפסת גג
א'	קיימת	5	338.67	202.55	16.81	65	49.72	655.94	
ב'	קיימת	5	338.67	202.55	18.87	65	49.83	656.05	
ג'	קיימת	5	338.67	202.55	21.52	65	49.83	656.05	
ד'	חדשה	5	509.53		21.52	65	60	656.05	
ה'	חדשה	5	509.53		21.52	65	60	656.05	
ו'	חדשה	3	253.03			39	36	328.03	349.55

בוועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בוועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שטח אקו' מצב קודם :						
1,623.66	1	1623.66	שטח דירות ללא ממ"ד בקומות א-ג וללא הרחבה			
97.50	0.5	195	שטח הרחבה 13 מ"ר בקומות א-ג			
22.88	0.4	57.2	שטח מרפסות			
1,744.04						סה"כ
1,744.04	1	1744.04	סה"כ בתוספת מקדם קומה			
1,192.10	1	1192.1	שטח דירות בקומות ד-ה ללא ממ"ד			
17.22	0.4	43.04	שטח מרפסות			
1,209.32						סה"כ
1,239.55	1.025	1209.316	סה"כ בתוספת מקדם קומה			
335.83	1.15	292.03	שטח דירות ללא ממ"ד בקומה ו חלקית			
69.91	0.2	349.55	שטח מרפסות גג			
405.74						סה"כ
426.02	1.05	405.73775	סה"כ בתוספת מקדם קומה			
3,409.61						סה"כ שטח אקו'

מצב מוצע - עפ"י הבקשה להיתר (השטחים במ"ר)						
קומה	קומה / קיימת / חדשה	מס' יח"ד	עיקרי	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד
א'	קיימת	5	541.22	16.81	49.72	590.94
ב'	קיימת	5	541.22	18.87	49.83	591.05
ג'	קיימת	5	541.22	21.52	49.83	591.05
ד'	חדשה	5	564.34	37.5	60	624.34
ה'	חדשה	5	560.11	41.87	60	620.11
ו'	חדשה	3	471.22	11.85	48	121.34
ז'	חדשה		101.29			367.47

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שטח אקו' מצב מוצע:			
1,623.66	1	1623.66	שטח דירות ללא ממ"ד בקומות א-ג
-	0.5	0	שטח הרחבה 13 מ"ר בקומות א-ג
22.88	0.4	57.2	שטח מרפסות
1,646.54			סה"כ
1,646.54	1	1646.54	סה"כ בתוספת מקדם קומה
1,124.45	1	1124.45	שטח דירות בקומות ד-ה ללא ממ"ד
31.75	0.4	79.37	שטח מרפסות
1,156.20			סה"כ
1,185.10	1.025	1156.198	סה"כ בתוספת מקדם קומה
541.90	1.15	471.22	שטח דירות ללא ממ"ד בקומה ו חלקית
26.64	0.2	133.19	שטח מרפסות גג
568.54			סה"כ
596.97	1.05	568.541	סה"כ בתוספת מקדם קומה
101.29	1	101.29	שטח קומת המשך לדירות קו' ו
55.12	0.15	367.47	שטח מרפסות גג
156.41			סה"כ
165.80	1.06	156.4105	סה"כ בתוספת מקדם קומה
3,594.41			סה"כ שטח אקו'

סיכום ההשבחה:			
3,409.61			סה"כ שטח אקו' מצב קודם
3,594.41			סה"כ שטח אקו' מצב מוצע
184.79			הפרש שטח אקו'
₪ 7,500			שווי מ"ר אקו'
₪ 1,385,944			סה"כ ההשבחה הגולמית
4	חניית נדרשות במתקן חניה רובוטי בניכוי 17 חניות שהיו נדרשות במצב הקודם (21-17)		
₪ 20,000	עלות לא מכוסה של מקום חניה במתקן רובוטי		
₪ 80,000	יתרת עלות לא מכוסה לחניות במתקן רובוטי		
₪ 1,306,000	סה"כ ההשבחה בהפחתת עלויות לא מכוסות במתקן חניה רובוטי במעגול		

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה כולל הקלות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב שברץ 13, רעננה.

12.3. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני בכל אחד ממצבי התכנון, ובכלל זה נתוני החלקה והבנוי עליה.

12.4. אין מחלוקת על ערכי השווי.

12.5. הובא בחשבון זיכוי מקומות חניה לא מכוסות במתקן חניה רובוטי.

12.6. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור ההקלות בועדה לתכנון ובניה.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, חלקה 378 בגוש 6581 הינה כדלהלן:

היטל השבחה	ההשבחה	המועד הקובע	תכנית
₪ 653,000	₪ 1,306,000	15.04.2018	הקלות

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע