

שאל אשרת – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 במרץ, 2012

מס' תיק: 14411

מספרנו: הע/12/204

לכבוד

ת.מ.א. שקום מבנים בע"מ

ע"י מר דורון ברינקר, שמאי מקרקעין

(להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

ע"י מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין וגב' ליאת פרידמן עוקב, שמאית מקרקעין (להלן: המשיבה)

ג.א.ג.

שומה מכרעת – היטל השבחה

הנדון:

גוש 3926 חלקה 497, רח' עולי הגרדום 49, ראשון לציון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מונתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון בגין מימוש בהיתר בניה.

2. מסמכים

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 1.11.11 שנערכה ע"י מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין וגב' ליאת פרידמן עוקב, שמאית מקרקעין.
- התייחסות ל"שומה אחרת" מיום 19.2.12.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 17.10.10 שנערכה ע"י מר דורון ברינקר, שמאי מקרקעין
- היתר בניה מס' 201200079 לחלקה שבנדון.
- פירוט השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה.
- תשריט קומות א,ב,ג,ד, מתכנית הבקשה להיתר בניה.

- טבלאות "מודל לבחינת התכנית הכלכלית לחיזוק מבנים".

3. ישיבה

ביום 26.2.12 קיימתי ישיבה בה השתתפו:
מטעם המשיבה – מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין.
מטעם המבקש – מר דוד טובול, היזם ומר דורון ברינקר, שמאי מקרקעין.
מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרד.
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. התכניות והמועדים הקובעים

| המועד הקובע | התכנית |
|-------------|----------|
| 2.10.08 | רצ/1/106 |

5. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום 7.3.12 ע"י מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרד. בביקור נכח היזם מר דוד טובול. שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

6. תאור הנכס והסביבה

- 6.1 הנכס הינו מבנה מגורים בין 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 8 יח"ד (2 יח"ד בקומה). המבנה מצוי ברח' עולי הגרדום 49 פינת רח' בן אליעזר, בגוש 3926 חלקה 497.
- 6.2 המבנה בנוי על חלקה שצורתה דומה למלבן עם חזית לרחוב בן אליעזר באורך כ – 29 מ' וחזית לרח' עולי הגרדום באורך כ – 18.5 מ'. שטח החלקה הרשום 537 מ"ר, שטח החלקה נטו כ – 473 מ"ר.
- 6.3 גבולות הנכס: מצפון – רח' עולי הגרדום ומעברו מבני מגורים בני 4 ו – 5 קומות על עמודים. ממזרח – רח' בן אליעזר ומעברו מבנה חד קומתי ותיק המשמש גן ילדים. ממערב – מבנה מגורים בין 5 קומות על עמודים. מדרום – מבנה מגורים בן 5 קומות משופץ.
- 6.4 המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. בקומת הקרקע מצוי מקלט. בבניין אין מעלית. החניות בקומת העמודים. החלקה גבוהה ביחס למיפולס רח' עולי גרדום ורח' בן אליעזר.
- 6.5 הנכס מצוי בצפון שכונת רמז, במרכז העיר ראשון לציון.
- 6.6 רח' עולי הגרדום הינו רחוב חד סטרי המהווה ציר פנימי בשכונה. רח' בן אליעזר הינו

שאל אשרת - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב דו סטרי פנימי המחבר בין רח' ויניק מדרום לרח' עולי הגרדום מצפון.

6.7 הסביבה מאופיינת בבניה רוויה חדשה לצד ותיקה חלקה משופצת, לצד בניה צמודת קרקע.

6.8 בסביבה פיתוח עירוני מלא.

7. פרטי הנכס והזכויות¹

7.1 גוש: 3926

חלקה: 497

שטח רשום: 537 מ"ר (שטח נטו כ - 473 מ"ר).

בעלות: פרטית לפי הפירוט כדלקמן:

| תת חלקה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף | קומה | בעלות | הצמדות במ"ר |
|---------|----------|-------------------|--------|---------------------------|--------------|
| 1 | 15.12 | 15/729 | קרקע | עמך את חי חברה לבנין בע"מ | |
| 2 | 7.92 | 8/729 | קרקע | עמך את חי חברה לבנין בע"מ | |
| 3 | 5.62 | 6/729 | ראשונה | ביגלמן חגי | |
| 4 | 81.6 | 94/729 | ראשונה | פרנקו שמואל ועינת אסתר | 12.5 - חניה |
| 5 | 80.65 | 90/729 | שנייה | בליץ אליהו ושרה | 9.7 - חניה |
| 6 | 81.6 | 82/729 | שנייה | ביגלמן חגי | |
| 7 | 81.6 | 82/729 | שלישית | מוצפי עזרא וסימה | |
| 8 | 81.6 | 94/729 | שלישית | עיינשי רבקה ואליהו | 12.25 - חניה |
| 9 | 81.6 | 82/729 | רביעית | בלאיש אורנה | |
| 10 | 81.6 | 94/729 | רביעית | גוכמן בוריס ריטה ואולג | |
| 11 | 81.6 | 82/729 | | זימרמן יוסף ושולמית | 12.50 - חניה |

¹ עפ"י נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 18.1.12 לצפייה בלבד.

8. מצב תכנוני

- 8.1 **תכנית מתאר מקומית רצ/1/1/ב'** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 1991 מיום 21.2.74. נקבע כי עבור דירות ששטחן פחות מ – 90 מ"ר ברטו יהיו 2 מקומות חניה לכל 3 דירות ו - עבור דירות ששטחן מעל ל - 90 מ"ר ברטו, מכנית אחת לכל יחידת דיור.
- 8.2 **תכנית המתאר רצ/1/1/ג'** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 2461 מיום 10.8.78. באזור מגורים ג' בשטח מגרש מינימאלי שבין 450-620 מ"ר, הותרו 34.4% בניה מרבי לקומה כולל מרפסות, ובס"ה ב – 4 קומות על קומת עמודים 137.5% בניה. מס' יחידות דיור מרבי למגרש – 8 יח"ד.
- 8.3 **תכנית מתאר רצ/1/5** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 2690 מיום 5.2.81. לפי התכנית מיועדת החלקה הנדונה לאזור מגורים ג' ולדרך. שטח המגרש נטו – 473 מ"ר לאחר הפרשה לדרך בשטח של כ – 64 מ"ר. זכויות הבניה בהתאם לרצ/1/ג'.
- 8.4 **תכנית מתאר רצ/2000** - שהופקדה בשנת 1984. קבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו.
- 8.5 **תכנית מתאר רצ/1/1/ו/ב'** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 3814 מיום 13.11.90 ועל בסיס תכניות זו ועל בסיס תכניות רצ/1/1/ו' מאושרת מתאריך 11.9.86 ותכנית רצ/1/1/ו'/א' מאושרת משנת 1988, ניתן לבנות חדר יציאה לגג לדירה בקומה עליונה עם יציאה מהדירה בלבד, בשטח 23 מ"ר. בהתאם לתקנון התכניות הנ"ל נקבע כי "השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידה דיור". ... בבניינים חדשים נקבע כי שטח חדרי היציאה לגג ייכלל בזכויות הבניה המותרות ובבניינים קיימים – שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים. כמו כן, הותרה בתכניות הקמת פרגולות בגג.
- 8.6 **תכנית המתאר רצ/1/1/ז'** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4106 מיום 29.4.93. באזור מגורים ג' ניתן לבנות גזוזטראות, מרפסות פתוחות, בשיעור של 15% מהשטח המבונה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית. כמו כן, הותרה הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. בנוסף הותרה בניה מדורגת.

- 8.7 **תכנית מתאר רצ/מק/1/1/ז"1** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב י.פ. 4454 מיום 18.11.96. הוקמו שינויים בבינוי.
- 8.8 **תכנית רצ/מק/1/1/28** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4647 מיו 22.5.98. נקבע כי מגדל המעלית לא יבלוט מעבר ל 1.5 מ' מקווי הבניין הקיים, בתנאים מסוימים.
- 8.9 **תכנית רצ/1/1/י"ג** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5280 מיום 9.3.04. באזור מגורים ג' בשטח מגרש מינימאלי שבין 450 מ"ר ל – 620 מ"ר שטחי השירות הם 40% לקומת העמודים ועד 15% לקומה ובס"ה 80% שטחי שירות עיליים ובנוסף, שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של עד 80% תכסית לקומה.
- 8.10 **תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5397 מיום 18.5.05. הותרה תוספת קומה אחת למבנה קיים בתנאים שלהלן:
- א. הקומה הנוספת לא תחרוג מהיקף הקומות שמתחתיה, למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- ב. התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין.
- ג. תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
- התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה - 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו, וכן על מבנים בהיתר, שהוקמו קודם אישור תכנית זו ונקבע בכתב ע"י מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413. לעניין המעלית, תותר הקמת מעלית והבלטתה במידת הצורך מעבר לקווי הבניין המותרים. תוספת הבניה תאושר, בין היתר, רק לאחר שהוצג פיתרון חניה והוצגה תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו. בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 96) התשע"א – 2011, נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, בין היתר, בגין תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), החל מיום 30.11.2010.
- 8.11 **תכנית מתאר מקומית משולבת לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ולעיבוי בינוי מס' רצ/1/106** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5850 מיום 17.9.08. הותרה תוספת לזכויות הבניה הקיימות בפועל, כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיו עד ולא יותר מכפול הזכויות הקיימות בפועל וכי תותר תוספת יח"ד לבניין, כך שסה"כ יח"ד מבוקשות יהיו עד ולא יותר מכפול יח"ד המותרות עפ"י תב"ע מאושרת החלה במקום,

בהתאם לדו"ח היתכנות כלכלית ובאישור מהנדס העיר. כמו כן, תותר תוספת קומות ביחס של עד כפול ממספר הקומות בפועל, ולא יותר מתוספת של 4 קומות.

- 8.12 לתכנית רצ/מק/1/1/ז'3 - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 6030 מיום 7.12.09. נקבע, באזור מגורים ג' ו - ד' שינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/1/1/ז' בדבר בניית גזוזטראות (מרפסות) לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה, כלהלן: -
1. במקום סעיף 5 יבוא:
 - א. גזוזטרא (מרפסת פתוחה) – מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבניין.
 - ב. מרפסת גג פתוחה – מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבניין ואשר אינ מעליה גג כלשהו.
 2. בסעיף 6 (ב) (2) סיפא יבוא: "או עפ"י הקבוע בתקנות חישוב שטחים, על פי הגבוה מבניהם".

8.2 רישוי והיתר בניה

- 8.2.1 היתר בניה מס' 201200079 מיום 7.2.12 – על פי אישור ועדת משנה לרישוי ותכנון בישיבה מס' 2011069 מיום 19.5.11 הותר:
- חיזוק בניין מגורים משותף עם 4 קומות, 8 יח"ד כנגד רעידת אדמה, לפי תמ"א 38 ורצ/1/106.
 - תוספת 2 קומות וחדרים על הגג - 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד. ע + 6 קומות לאחר התוספת.
 - תוספת ממ"ד ומרפסת עבור כל דירה קיימת.
 - תוספת 4 מקומות חניה במתקנים מכניים ל - 6 מקומות קיימים. סה"כ 10 מקומות חניה.
 - ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, גינות והשקיה בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.

שאל אשרת – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט השטחים המבוקשים והקיימים עפ"י הבקשה להיתר:

| מטריק לא מטריקים | סה"כ הבנוי | | חלקי שירות (מ"ר) | | | | | | | | | | | | השימושים העיקריים (מ"ר) | | | | | | מטריקים סה"כ מבוקש | מטריקים סה"כ מבוקש |
|---|---------------|--------|------------------|--------|-------|-------|-------|--------|------------|---------|--------|--------|-------|--------|-------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|
| | | | א | | | | | | | | | | | | ב | | | | | | | |
| | | | מ"ר | סה"כ | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | | |
| 249.65 | 249.65 | 48.30 | -48.30 | 158.17 | 36.50 | 36.50 | 19.38 | 2387 | ק - א | 174.27 | 177.65 | 16.64 | 16.64 | 174.27 | 177.65 | -3.38 | 177.65 | | | | | |
| 249.65 | 249.65 | 75.39 | 51.51 | | | | | 2387 | ק - ב | 174.27 | 177.65 | | | 174.27 | 177.65 | -3.38 | 177.65 | | | | | |
| 249.65 | 249.65 | 75.39 | 51.51 | | | | | 2387 | ק - ג | 174.27 | 177.65 | | | 174.27 | 177.65 | -3.38 | 177.65 | | | | | |
| 249.65 | 249.65 | 75.39 | 51.51 | | | | | 2387 | ק - ד | 174.27 | 177.65 | | | 174.27 | 177.65 | -3.38 | 177.65 | | | | | |
| 263.55 | 263.55 | 42.06 | | | 18.06 | | | 24.00 | ק - ה | 221.49 | | | | 221.49 | | | 221.49 | | | | | |
| 263.55 | 263.55 | 42.06 | | | 18.06 | | | 24.00 | ק - ו | 221.49 | | | | 221.49 | | | 221.49 | | | | | |
| 158.75 | 78.80 | 24.95 | -14.65 | | | | 1187 | הק | 43.85 | | | | | | | | 43.85 | | | | | |
| * המקלט חושב לשטח עיקרי לפי השיטה הישנה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1844.15 | 668.24 | 246.34 | -25.63 | 158.17 | 72.12 | 36.50 | 30.45 | 143.48 | סה"כ מבוקש | 1183.91 | 727.24 | -16.64 | 16.64 | 473.31 | 711.60 | | | | | | | |
| א | | ב | | | | | | | | | | | | | | א | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סוג הקרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מחצית הקרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

9. עמדת הצדדים

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים ומהדין המשותף.

9.1 הסכמות בין הצדדים

- קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי התכניות החלות והמועדים הקובעים.
- שווי מ"ר קרקע מבונה.
- עלויות חיזוק למ"ר לתוספת קומה ולתוספת 2 קומות.
- חישוב ההשבחה בגין תוספת קומה בהתאם לתכנית רצ/1/106.
- חישוב פטור לקומה נוספת וחדרי יציאה לגג בהתאם לתמ"א 38.

9.2 המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עלויות החיזוק, חישוב השטחים לחיזוק ושיעורי הוצאות הבלתי צפויות מראש והוצאות התכנון מסה"כ עלויות החיזוק.

9.3 שמאי המבקש – חישב עלויות חיזוק לשטחים הקיימים ברוטו (עיקרי + שירות), כולל חדרי יציאה לגג מאחר וכל אלו תורמים את משקלם למבנה. בנוסף הביא בחשבון עלויות לחדרי היציאה לגג הבנויים מעל הקומה השנייה כך שבפועל קיימות 3 קומות נוספות כאשר הקומה השלישית הינה קומה חלקית.

קבע עלויות ב.צ.מ. ותכנון בשיעור 15% בגין התחשבות בהוצאות מוכרות אשר אינן מפורטות בטבלה שציין בשומתו, (טבלה זה לזו אשר בשומתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בגוש 3929 חלקה 492 בבניין ברח' סטפן וייז 4 בראשון לציון).

היזם טען בישיבה במשרדי, כי השומה של שמאי המשיבה הייתה נכונה אילו במבנה היו 4 יח"ד בקומה. בבניין שיש בו רק 2 יח"ד בקומה הרווחיות יותר נמוכה. במבנה הנדון יש

שאל אשרת – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להחליף את הליבה של הבניין (חדר המדרגות) לפיכך עליו לפנות את הדיירים. לכן יש לו עלויות יותר גבוהות.

9.4 שמאי המשיבה - מחשב עלויות חיזוק לשטחים עיקריים בקומות הנוספות. איננו מחשב עלויות חיזוק בגין חדרי היציאה לגג. שטחי הממד"ם וחדרי היציאה לגג פטורים מהיטל השבחה לכן לא הביא אותן בחשבון בעלויות החיזוק.

בשומה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר שהוזכרה ע"י שמאי המבקש, שימש כשמאי המשיבה. הנכס בשומה הנ"ל התייחס למבנה ללא ממד"ם וגם חדרי היציאה לגג לא היו פטורים אז לפי תמ"א 38. השמאית המכריעה כללה שם בחישוב עלויות החיזוק את שטח חדרי היציאה לגג ואת שטחי השירות וקומה ראשונה ושנייה שנוספו, לצורך קביעת ההשבחה ל - 3 תכניות. מקבל את דרך החישוב שערכה השמאית המכריעה גב' גבע בלטר ונהג באותה דרך. שיעור של 15% ב.צ.מ. ותכנון יועצים, מתייחס לעלויות של תמ"א 38 בשומה של השמאית המכריעה. כאשר היא מחשבת עלויות חיזוק עבור הקומה הנוספת השנייה, היא מחשבת שיעור של 5% לב.צ.מ. ולתכנון, מאחר ובעליה מקומה 5 ל - 6 יש פחות עלויות ב.צ.מ.

המחיר למ"ר מבונה קרקע מתייחס לשנת 2008 (תכנית רצ/1/106) ולא רלוונטי להיום. לכן אין להביא בחשבון את העלויות שהיזם טוען שדורשים ממנו כיום. השמאית המכריעה כללה בתחשיבה שטח קומה כולל שטח שירות לפי תכנית רצ/1/106 כי שם לא היו ממד"ם.

9.5 להלן סיכום עמדות הצדדים :

| התכנית | הנושא | עמדת שמאי המבקש | עמדת שמאי המשיבה |
|----------|--|--|--|
| רצ/106/1 | עלויות חיזוק | | |
| | השטח לחישוב | לקומה אחת: 230.32 מ"ר לקומה שנייה + 2 חדרי גג: 531.44 מ"ר | לקומה אחת: 188.26 מ"ר לקומה שנייה + 2 חדרי גג: 376.52 מ"ר |
| | עלות חיזוק למ"ר | תוספת קומה אחת: 2,571 ₪ תוספת 2 קומות: 1,906 ₪ | תוספת קומה אחת: 2,571 ₪ תוספת 2 קומות: 1,906 ₪ |
| | הפרש עלויות חיזוק עודפות להקמת 2 קומות ביחס להקמת קומה אחת | 420,772 ₪ | 233,631 ₪ |
| | ב.צ.מ. | 15% | 5% |

שאל אשרת – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

| תכנון | 15% | 5% |
|--------------------|-------------|-------------|
| סה"כ עלויות חיזוק | 547,004 ₪ - | 256,994 ₪ - |
| חישוב השבחה | | |
| השטח לחישוב | 188.26 מ"ר | 188.26 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה | 4,100 ₪ | 4,100 ₪ |
| עלות מתקני חניה | 100,000 ₪ - | 100,000 ₪ - |
| ההשבחה | 124,862 ₪ | 414,872 ₪ |

10. עקרונות גורמים ושיקולים / הכרעה

10.1 כללי: הנכס הינו מבנה מגורים בין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 2 יח"ד לקומה (סה"כ 8 יח"ד), המצוי ברח' עולי הגרדום 49, פינת רח' בן אליעזר, בגוש 3926 חלקה 497 בראשון לציון. עפ"י היתר מיום 7.12.12 אושרה תוספת 2 קומות וחדרים על הגג במסגרת חיזוק המבנה כנגד רעידת אדמה לפי תמ"א 38 ותכנית רצ/106/1.

10.2 פטור מהיטל השבחה עפ"י תמ"א 38

בהתאם לחוק תכנון והבניה (תיקון מס' 96), התשע"א – 2011 נקבע, בהמשך לסעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שמהותו פטור מחובת תשלום היטל השבחה, כי הפטור הנ"ל יהא גם מהשבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

א. "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ב. תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א),

ג. תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה, פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסוף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה. שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו".

תחולת החוק היא מיום 30.11.2010, כאשר בגין החדרים על הגג תחולת החוק היא 30 ימים מיום פרסומו של חוק זה. החוק פורסם ביום 28.3.11.

אין מחלוקת בין הצדדים כי תוספת קומה וחדרי יציאה לגג פטורים מהיטל השבחה עפ"י תיקון 96 לחוק התכנון והבניה. את ההשבחה מחשבים הצדדים בגין תוספת קומה בניכוי עלויות חיזוק ועודפות ומתקנים חניה (2 מכפילי חניה). חילוקי הדעות בין הצדדים הינם כאמור, בגין גובה עלויות החיזוק העודפות וחישוב השטחים בגין יש לחשב עלויות אלו.

10.3 לעניין עלויות חיזוק עודפות

10.3.1 שני הצדדים מסתמכים בחישוביהם על שומה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בשומתה בגוש 3926 חלקה 492 בבניין ברח' סטפן וייז 4 בראשון לציון. (להלן השומה המכריעה). אולם בשומה הנ"ל לא בוצע ממ"ד עבור הדירות הקיימות (במבנה קיים מקלט בקומת המרתף). כמו כן במועד אישור הבקשה להיתר ב- 29.7.10, לא חל פטור בגין בניית חדרי יציאה לגג עפ"י תיקון 96 לחוק התכנון והבניה. סעיף זה קבל תוקף רק ב – 28.3.11.

10.3.2 שני הצדדים מסתמכים על מודל לבחינת התכנות כלכלית לחיזוק מבנים שהוקן ע"י משרד הבינוי והשיכון (בתוך מצגת שהוכנה עבור מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ב – 24.1.10).

| תוספת קמה 1 | תוספת 2 קומות | |
|-------------|---------------|---|
| 2,571 ₪ | 1,906 ₪ | עלות החיזוק בשקלול עלות הממ"ד לדירות קיימות |
| 1,297 ₪ | 1,024 ₪ | חיזוק ללא ממ"ד – רגישות סוסמית נמוכה |

עפ"י המודל הנ"ל קובעים הצדדים עלות חיזוק לתוספת קומה אחת לפי 2,571 ₪ למ"ר ומחשבים את סך עלויות החיזוק העודפות מהפרש עלויות החיזוק בין תוספת 2 קומות לבין עלויות החיזוק לתוספת קומה אחת. שיטה זו מקובלת גם עלי. אומנם המחירים למ"ר במודל נכונים לינואר 2010 והמועד הקובע לתכנית רצ/1/106 הינו אוקטובר 2008, אולם בתקופה זו מדד מחירי תשומות הבניה למגורים ירדו דווקא בכ – 2.68% לפיכך אשתמש בערכים אלו ביחס למועד הקובע.

עלויות חיזוק אשר מביאים בחשבון בתמ"א 38 אמורות לפתור את הבעיות ההנדסיות למקרה של חשיפת הבניין (המקורי, לפני תוספות), לרעידות אדמה.

אולם, תוספת קומה לבנין וחדרי יציאה לגג משנים את הכוחות הפועלים על הבניין ויש לבצע חיזוקים הכרוכים בעלויות נוספות. בנכס הנדון חישוב ההשבחה בוצע לתוספת קומה אחת לפיכך יש להפחית את עלויות החיזוק המתייחסים לקומה זו בלבד. ניתן להסביר זאת מבחינה כלכלית בכך כי בהסכמים הנערכים בין בעלי הזכויות בנכס ליזם/קבלן במסגרת תמ"א 38, כל העלויות חלות על היזם / קבלן אולם חלק מעלויות אלה "חוזרים" ליזם / קבלן ממכירת הדירות וחלק מהעלויות "חוזרים" לבעלים ע"י ערך הדירות (כתוצאה מהשיפורים במבנה). לפיכך, אם מחייבים בגין השבחה (במקרה זה כתוצאה מתוספת קומה) יש לנכות את העלויות העודפות הכרוכות בהשבחה זו ולא את כל העלויות העודפות הנובעות מכל ההשבחות במבנה.

10.4 עלויות התאמה

בנוסף לעלויות עודפות לחיזוק המבנה, ישנן עלויות נוספות אשר נדרשות מעצם ביצוע עבודות בבניין קיים ומאוכלס. עלויות אלו הינן בעיקר להחזרת המצב לקדמותו (לפני ביצוע עבודות הבניה והחיזוק) ואינן כוללות שיפורים שונים במבנה שעלותן מתקזזת כאמור, עם העלייה בערך הדירות. בהתייחס לנכס הנדון עלויות אלה כוללות בין היתר:

- פירוק והחלפת הליבה של הבניין (חדר מדרגות) אשר בנוי בלוקים ובטון ולא בצורת פיר בטון יצוק.
- פינוי הדיירים מהבניין עד לגמר יציקת לבה חדשה לבניין (בעת הביקור בנכס נמצא כי הדיירים פונו).
- פיתוח שטח החצר כולל חניות.
- העתקת מערכות.
- דלת כניסה ואינטרקום
- התאמה לדרישות בטיחות.

אני מעריך עלויות אלו בשיעור של כ – 30% מעלויות החיזוק העודפות.

10.5 לעניין השטח לחישוב עלויות החיזוק העודפות

שמאי המבקש מחשב את עלויות החיזוק לפי שטח ברוטו לקומה כולל שטח קומת חדרי הגג. שמאי המשיבה מחשב לפי שטח עיקרי לקומה ללא שטח חדרי הגג. לפי המודל לבחינת התכנית הכלכלית לחיזוק מבנים, עלות החיזוק למ"ר נקבעה בשיקול עלות הממ"ד לדירות הקיימות. לפיכך, לגבי הקומות הנוספות יש לחשב לפי שטח עיקרי בלבד.

10.6 לענין שיעור הוצאות בלתי צפויות מראש (ב.צ.מ.) והוצאות תכנון

שמאי המבקש קובע מקדם בשיעור של 15% להוצאות אלו, בעוד שמאי המשיבה קובע מקדם בשיעור של 5%. באומדן עלויות הקמה של מבנה על מגרש ריק מקובל לקבוע שיעור שבין 5%-7.5%. אולם בנכסים כמו הנכס הנדון בהן מבוצעות תוספות בניה למבנה קיים ותיק, סביר לפי הערכתי, לקבוע שיעור של 10% לב.צ.מ. ולהוצאות תכנון ויועצים.

10.7 ערכי שווי

שני הצדדים קבעו בשומתם שווי למ"ר קרקע מבונה ליום הקובע בסך 4,100 ₪ ושווי זה מקובל גם עלי.

10.8 שטח עיקרי לחישוב ההשבחה

שני הצדדים מחשבים את ההשבחה לפי שטח עיקרי 188.26 מ"ר לקומה. לפי טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר שאושרה, שטח קומה ו' – 221.49 מ"ר שטח עיקרי.

11. תחשיבים

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/106 – (המועד הקובע 2.10.08)

11.1.1 חישוב עלויות חיזוק עודפות

| מס' קומות | שטח עיקרי במ"ר | עלות חיזוק למ"ר בש"ח | סה"כ בש"ח |
|-----------|----------------|----------------------|-----------|
| 1 | 221.49 | 2,571 | 569,451 |
| 2 | 442.98 | 1,906 | 844,320 |
| | | הפרש | 274,869 |

11.1.2 ריכוז עלויות

| מהות | שיעור | סה"כ בש"ח |
|---------------------------|-------|-----------|
| עלויות חיזוק עודפות לקומה | | 274,869 |
| תכנון ויועצים | 10% | 27,487 |
| ב.צ.מ. | 10% | 27,487 |
| עלויות התאמה | 30% | 82,461 |
| סה"כ | | 412,304 |

שאל אשרת - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

| | | |
|------------|-------------------------------------|--------|
| | ההשבה | 11.1.3 |
| ₪ 908,109 | = 4,100 מ"ר x 221.49 | |
| ₪ 412,304 | בניכוי עלויות | |
| ₪ 100,000 | בניכוי מכפילי חניה - 2 x 50,000 ₪ = | |
| ₪ -512,304 | | |
| ₪ 395,805 | | |

12. הערכה

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבה בנכס הנדון כדלקמן:

| היטל ההשבה | ההשבה | המועד הקובע | התכנית |
|------------|-----------|-------------|----------|
| ₪ 197,903 | ₪ 395,805 | 2.10.2008 | רצ/1/106 |

הסכום צמוד בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ולראיה באתי על החתום

שאל אשרת, M.A.

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע