



4.12.17

לכב'

הגב' אביבית מאור נימרודי, עו"ד

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

ג.נ.,

**הנדון: נייר עמדה בנושא חישוב זכויות חורגין אל מול תיקון 3 א' לתמ"א 38**

בהמשך לפנייתך לקבלת עמדת הלשכה בנושא חלופות לחישוב זכויות במסגרת הריסה ובניה מכוח תמ"א 38, להלן התייחסותנו לכל אחת מהחלופות:

**בחישוב זכויות לפי תיקון 3 א':**

אופן חישוב זכויות לפי תיקון 3-א' הינו בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, דהיינו קומה טיפוסית בנויה בהיתר בתוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

תוספת הקומות תלויה במספר הקומות הבנויות בהיתר:

בניין קיים בגובה קומה 1 ניתן לקבל זכויות בשטח 1.5 קומות.

בניין קיים בגובה 2 קומות ניתן לקבל זכויות בשטח 2.5 קומות נוספות.

בניין קיים בגובה 3 קומות ניתן לקבל זכויות בשטח 3 קומות נוספות.

בניין קיים בגובה 4 קומות ניתן לקבל זכויות בשטח 3.5 קומות.

הזכויות הניתנות הינן בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת (שטח קומה טיפוסית קיימת ברוטו בנוסף 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בקומה).

**בנוסף לסל הזכויות לפי תיקון 3-א' ניתן לקבל 40 מ"ר לכל דירה הנמצאת מתחת לקומת הגג.**

**בחישוב זכויות לפי חורגין**

ניתן לקבל תוספת של 2.5 קומות בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת (שטח קומה טיפוסית בנויה בהתאם להיתר בניה, במידה ולא קיים היתר בניה בהתאם למדידה של מודד מוסמך, לרבות עובי קירות ופתחים, ובנוסף 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בקומה), במניין השטחים לא יכללו שטחים שנבנו ללא היתר בניה.

לפי חורגין בחישוב זכויות לפי תכנית (תב"ע) לא ניתן לקבל 40 מ"ר לכל דירה הנמצאת תחת קומת הגג היות והחצי קומה בנוסף ל-2 קומות הינה חלף חדרי יציאה לגג.



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

### סיכום:

יוצא שהזכויות מתוקף תיקון 3-א' מורחבות יותר מאשר בשיטת חורגין (מלבד בניין בגובה קומה אחת בו מקבלים רק קומה וחצי - יצוין כי נראה שכמעט ואין בניינים כאלה). בנוסף לפי שיטת חורגין, בניינים בני 3 ו-4 קומות מקבלים זכויות מועטות של 2.5 קומות מה שגורם להם להיות לא כדאיים כלכלית.

### לעניין היטל השבחה:

בחורגין בנוסף לזכויות התב"ע יגבה היטל השבחה למרתפים ולקומה בהקלה, היטל השבחה למרכיבים אילו אינו גבוה ונמוך משמעותית לעומת היטל השבחה שניתן יהיה לגבות מכוח תיקון 3א' וזכויות הבניה הניתנות מעבר ל-2.5 קומות בשיעור רבע מההשבחה, שכן בתיקון 3א' שווי למ"ר הינו עדכני וגבוה מאוד.

### דוגמאות מתוך שומות מכריעות:

#### 1. שומה מכרעת - ד"ר גד נתן רחוב כנפי נשרים 36 ר"ג מיום 7.5.17

בשומה זו, ניתנו זכויות בניה ע"פ השיטה המצומצמת (חורגין) ונקבע ע"י הוועדה המקומית היטל השבחה בגין קומת מרתף 2-  
השמאי המכריע קבע: "מתחשיב ההשבחה עולה כי שווי החניית נמוך מעלות הקמתם, לפיכך אני קובע כי לא קיימת השבחה בגין תוספת חניה מעבר לדרישת התקן" השבחה שלילית 575,259 ₪. עוד קבע השמאי המכריע כי בגין ההקלות לא חלה השבחה.  
ככל וזכויות הבניה במקרה זה היו מתקבלות מכוח תיקון 3א', אזי היטל השבחה לגביה היה גבוה במאות אלפי שקלים מהתוצאה הסופית בשומות המכריעות ולאחר שהוחזרו למבקש מרבית מהיטל השבחה שגבתה ממנו הוועדה המקומית.

#### 2. שומה מכרעת - ארז כהן רחוב הירדן 67 רמת גן, מיום 04.05.17

השבחה בגין הקלה לתוספת מרתף.  
שמאי הוועדה - קבע השבחה בגובה 150,000 ₪  
שמאי מכריע - "ההקלה נותנת מענה להסדיר את החניית במתקן, ומכאן, שעקרון ההשבחה הנטען אינו קיים במקרה זה. יתרה מכך, ההקלה הנדרשת עבור הסדרת חניית לדירות תמ"א בלבד.  
בהתאם להוראות תמא 38/3 הקמת מקומות חניה עבור דירות התמ"א הינם חלק מהוראות התמ"א ופטורות מהיטל השבחה".  
בפועל השבחה שך 150,000 ₪ הופחתו ל-0 ע"י שמאי המכריע.  
גם במקרה זה, במידה וניתן היה לעשות שימוש בתיקון 3-א' אזי היטל השבחה היה גבוה במאות אלפי שקלים וללא צורך גביה בגין מרתפים.



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

### 3. שומה מכרעת – גיל הרצברג- הבנים 15 ר"ג מיום 1.1.17

בניין חדש במסגרת הריסה ובניה מחדש, שבבקשה ישנה הקלה לקומת מרתף נוספת. שמאי הוועדה קבע השבחה של 350,000 ₪.

שמאי מכריע – סה"כ עליות בניה לחניות במרתף 2- : 1859,350 ₪.

סה"כ שווי חניות כבנויות 1,840,000 ₪

עלות הקמת החניות הינה גבוהה מהשווי שלהם.

שוב קבע השמאי המכריע שאין היטלי השבחה בגין הקלה למרתף שני וביטל קביעתו שך שמאי הוועדה בגובה של 350,000 ₪.

ככל והיה נעשה שימוש בזכויות לפי תיקון 3-א' גובה היטל ההשבחה היה גבוה במאות אלפי שקלים ובטח לא היה מופחת.

דוגמאות נוספות :

4. בניין בן 3 קומות ברחוב רוקח 15 ר"ג בייעוד מגורים ג', שטח קומה מורחבת לצורך חישוב זכויות 251 מ"ר בחלופה לפי תיקון 3 א' :

ניתן לקבל תוספת 3 קומות, סה"כ 753 מ"ר, בנוסף השלמה לקומה מפולשת 251 מ"ר, בנוסף תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת סך הכל 1,095 מ"ר, מתוך זה יחול היטל השבחה על 251 מטרים (חצי קומה) בגובה רבע מההשבחה כ- 500 א' ₪.

**בחלופה לפי חורגין:**

ניתן לקבל 2.5 קומות, סך הכל 628 מ"ר, נוסף לכך השלמה קומה מפולשת 126 מ"ר, בנוסף השלמת 13 מ"ר לדירות הקיימות, סך הכל בגין זכויות תמ"א לפי חורגין 844 מ"ר- כל המטרים הללו פטורים מהיטל השבחה. במצב זה לא יחול היטל השבחה על ה-2.5 קומות.

5. בניין בן 3 קומות ברחוב איינשטיין 21 רמת גן בייעוד מגורים ב', שטח קומה מורחבת לצורך חישוב זכויות 211 מ"ר בחלופה לפי תיקון 3 א' :

ניתן לקבל תוספת 3 קומות, סך הכל 844 מ"ר, נוסף לכך השלמה קומה מפולשת 211 מ"ר, בנוסף 13 מ"ר לכל יחיד קיימת 78 מ"ר, סך הכל זכויות התמ"א 922 מ"ר, מתוך זה יחול היטל השבחה על 211 מ"ר בגובה רבע מההשבחה כ- 527 א' ₪.

**בחלופה לפי חורגין:**

ניתן לקבל 2.5 קומות, סך הכל 528 מ"ר, נוסף לכך השלמה קומה מפולשת 105 מ"ר, בנוסף השלמת 13 מ"ר לדירות הקיימות, סך הכל בגין זכויות תמ"א לפי חורגין 711 מ"ר- כל המטרים הללו פטורים מהיטל השבחה. במצב זה לא יחול היטל השבחה על ה-2.5 קומות.

E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

הלשכה באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

5239419-03 פקט. 5225969-03, 5277642

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל.

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239419



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

### מסקנה:

בתיקון 3-א' הזכויות הניתנות ליזם הינן גבוהות יותר, אולם מנגד היטל ההשבחה **גבוה יותר** וגם השווי למ"ר הינו גבוה יותר, מאשר זכויות בניה מצומצמות, שאינם משפיעות על כמות יחידות הדיור, תורמת לדירות קטנות ויוצרת היטל השבחה נמוך.

ניצול זכויות לפי חורגין והתעלמות מתיקון 3א' יאפשר ישימות כלכלית רק בשכונות בהם ערכי השווי גבוהים יותר ואליו בשכונות שבהן איכות המתגוררים נתפסת כטעונה שיפור ואשר ערכי השווי בהן נמוכים יותר, לא תימצא הישימות הכלכלית להתחדשותן והפערים ילכו ויתעמקו.  
נראה שאם הוועדה המקומית תפעל לפי תיקון 3-א', הכדאיות הכלכלית ליזם תגבר והעירייה תגבה היטל השבחה גבוה יותר בהשוואה לחלופת חורגין, כך ששני הצדדים ירווחו מכך.

הננו לרשותך בכל שאלה / הבהרה!

בברכה

שלמה עסיס

נציג הלשכה בארגון הקבלנים

עותק: מזכירות הלשכה.