

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 ינואר, 2021  
מספר מינוי: 1230-2020  
מספרנו: 57 ש. מייעצת

לכבוד,  
ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב  
בדוא"ל [telaviviph@iplan.gov.il](mailto:telaviviph@iplan.gov.il)

לכבוד,  
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו  
באמצעות מיכאל עין-דור, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל [miki@eindorm.co.il](mailto:miki@eindorm.co.il)

לכבוד,  
העוררת, בנייני מ.מטלון בע"מ  
באמצעות אייל קוק, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל [eyalccc@zahav.net.il](mailto:eyalccc@zahav.net.il)  
א.נ.,

שומה מייעצת להיטל השבחה

גוש 6920 חלקה 28, רחוב מונטיפיורי 9א', תל אביב - יפו

ערר מספר תא/8338/1218

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לעניין שבנדון.

בתאריך 20.8.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

## 1. החלטת ועדת ערר מיום 3.6.2020

בהחלטת ועדת הערר מיום 3.6.2020 נדונו 3 עררים, תא/8336/1218, תא/8337/1218 ותא/8338/1218 למקרקעין ברחוב מונטיפיורי 9, 9א' ו-11 בתל אביב, חלקות 29, 28 ו-27 בגוש 6920 בהתאמה, בהם ניתן היתר בניה לפרויקט הריסה ובניה מכח תמ"א 38 והתוכניות החלות. בהחלטת ועדת הערר נקבע כי יש לקבל חוות דעת של שמאי מייעץ בנושאי הערר, בטרם ההכרעה בערר, בכפוף להנחיות.

### - החייב מכוח תוכנית ע/1

לטענת העוררות כי אין לחייבן בהיטל השבחה מכוח תוכנית ע/1, בהתייחס לנכס ברחוב מונטיפיורי 11 שלגביו נטען כי היה מימוש במכר במסגרתו חויבו בהיטל מכוח ע/1, נקבע כי הדין עם העוררות. ובהמשך המתייחס אף לשאר העררים:

- 9" במצב דברים זה, כפי שנקבע בהחלטה בענין קרסו, הרי שהמועד הקובע לענין תכנית ע/1 הוא מועד כניסתה לתוקף של תכנית זאת.
10. ודוק, מקום בו היתה מניעה תכנונית ממימוש תכנית ע/1 במועד הקובע, יכול שהמועד הנכון לחיוב מכחה הוא אכן מועד מתן ההיתר מכח תמ"א 38 – המקים את תכנית ע/1 לתחיה במקרקעין. דא עקא שזה איננו המקרה שבפנינו. בתוך כך אין לקבל את טענת הוועדה המקומית לפיה תמ"א 38 הניבה שטחים נוספים למימוש מכח תכנית ע/1. גם אם אישור הבקשה להיתר מכח תמ"א 38 היא "האקט התכנוני שיצר את הצורך בבניית שטחי המרתף לדירות החדשות" כטענת הוועדה המקומית, הרי שהקמת שטחי הבניה במרתף התאפשרה מכח תכנית ע/1."

### - שטחי המרפסות

- 11" ...
12. ...מקובלת עלינו טענת העוררים כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבלם מכוח תמ"א 38."

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 1 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ובהמשך:

13. אשר לבנין ברחוב מונטיפיורי 9, לגביו לא נטען כי קיימים שטחים למימוש מכח תמ"א 38, הרי שיש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו בעניינו, רק ככל שחורגים הם מקווי הבנין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א...

14. לאור הוראת סעיף 14 לתמ"א, אין להבחין במסגרת העיסוק בסוגיה זאת בין מבנה למגורים למבנה אחר, ואף לא בין שטחי מרפסות מכוח התקנות לבין שטחים אחרים."

## - קומת ביניים

15. בעניין זה הדין עם המשיבה. מקובלים עלינו הדברים שנאמרו בהחלטת ועדת הערר בערר 85219/16 יצחקי חברה לבנין והשקעות בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית ת"א ולפיהם: "...

במצב דברים זה השימוש היעיל והטוב הינו הקלה בהתאם לפרוטוקול 219 והפיכת קומת הביניים לקומת מגורים כפי שעשו העוררים בבקשה להיתר נשוא ערר זה. המדובר בהקלה שהינה שיפור התכנון של הזכויות המוקנות שאיננה אפשרית מכוח תמ"א 38 ואיננה אפשרית ללא הקלה. משאלו פני הדברים הרי שחיוב המשיבה נכון ומוצדק."

## - מרתף משותף

16. בסוגיה זו נכריע לאחר קבלת חוות דעתו של שמאי מייעץ שיתייחס אף לשאלה אם מהות ההקלה היא יצירת מרתף אחד במקום שניים או מרתף אחד במקום שלושה. בתוך כך ייבחן מה ניתן היה להקים מכח תוכנית 44 ומה היתרה שנתאפשרה בהקלה, בגינה יש לחייב."

- לסיכום נקבע כי הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין מעודכנות בהתאם להחלטה, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לוועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) התשס"ט-2008. השמאי המייעץ יחווה את דעתו בכפוף להנחיות דלעיל.

## 2. מטרת השומה

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

2.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

## 3. מועדים קובעים לשומה

תאריך קובע	תוכנית/אחר
2.4.2003	1/ע
16.3.2016	
16.3.2016	הקלות בניה

## 4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ במספר מועדים ולאחרונה בתאריך 23.12.2020.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 5. פרטי הנכס:

גוש:	6920
חלקה:	28
שטח החלקה הרשום:	322 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש עליו נבנה בנין מגורים
מיקום:	רחוב מונטיפיורי 9א, תל אביב-יפו

### 6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון, חלקה 28 בגוש 6920 ממוקם ברחוב מונטיפיורי 9א', במרכז העיר תל אביב. הסביבה הינה אזור מעורב למגורים, משרדים ומסחר, המאופיין ברובו בבניינים וותיקים בני 4-2 קומות. בסמוך לנכס מצוי בנין הבורסה לניירות ערך ובניינים רבים בדרגות שימור שונות. רחוב מונטיפיורי הינו רחוב חד סטרי המקשר בין רחוב נחמני לרחוב השחר, בסמוך לרחוב נחלת בנימין. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 322 מ"ר, הפונה בחזית דרומית בת כ-11 מ' לרחוב מונטיפיורי. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ-29 מ'. על החלקה היה קיים מבנה בן 3 קומות כולל קומת קרקע הבנוי בקיר משותף עם הבנין ממערב (מונטיפיורי 9). היתר הבניה המקורי בנכס הוצא לשימוש למגורים, לאחר מכן הוצא היתר בניה למשרדים ובשנת 2003 ניתן שימוש חורג לשימוש כבית מלון. המבנה הישן נהרס ותחתיו נבנה כיום (במשותף עם חלקות 29,27 הצמודות) פרויקט מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית + 4 קומות מרתף, כמפורט להלן.

### 7. המצב התכנוני

#### 7.1 תוכנית 44

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20.11.1941.. בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מסחרי I". הוראות הבניה:  
אחוזי בניה: 40% לקומה  
מספר קומות: 3 (לא כולל קומת ביניים וקומת מרתף)  
רשימת השימושים כוללת: מגורים, משרדים, בתי מלון ופנסיונים, בניינים ציבוריים עסקים ומלאכות (כמפורט בתקנון).  
שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר, פרט לאזור מסחרי ואזורי הריסה ופרט למקומות אשר בהם קיימת פרצלציה מאושרת, במקרה זה שטח מגרש יוכל להיות קטן ב-15% משטח מגרש מינימלי. בסעיף 62 להוראות התוכנית נקבע ביחס לבניה בקיר משותף כי "יורשו שני בעלים לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום- אולם בתנאי ששטח שניהם יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 3 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.2. פרוטוקול 219

הפרוטוקול אושר בהחלטת ועדה מקומית מיום 07.11.1962.  
עפ"י הפרוטוקול, נקבע כי באזורים בהם מותרת הקמת קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף שטח בשיעור של 75% משטח קומה רגילה לשטח הכולל המותר. ניתן לחלק את שטח הרצפות ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים בתנאים.

### 7.3. תוכנית 1200

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975.  
בהתאם לתוכנית החלקה מסווגת כשטח לתכנון בעתיד, בו לא תורשה כל בניה לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת. הועדה רשאית לאשר בניה בשטח זה אם המבנה המבוקש אינו מפריע לתכנון בעתיד.

### 7.4. תוכנית 1680

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.  
ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברטו (כולל מדרגות פנימיות) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

### 7.5. תוכנית מ'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24.6.1982.  
התוכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.  
בבנייני מגורים קיימים בהם אחוזי הבניה הינם 40% לקומה תותר תוספת של 5% לאחוזי הבניה המותרים. כמו כן, בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

### 7.6. תוכנית ע'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים.  
בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.2 מ'.  
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת, בתנאים.  
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף.

### 7.7. תוכנית ג'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים (מחליפה את תוכנית 1680).  
בגגות שטוחים - חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בהתאם לתנאים.  
לא תותר בניה חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.  
תותר פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.8. תוכנית 2710

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.  
התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

### 7.9. תוכנית ח'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.4.2001.  
מטרת התוכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת הוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

### 7.10. תוכנית 2945

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 14.12.2001.  
התוכנית הינה תוכנית נקודתית לחלקה. מטרת התוכנית שינוי בקו בנין צדדי ואחורי ללא תוספת זכויות בניה, עפ"י סעיף 62א' לחוק. קו בנין צדדי (למזרח) - 2 מ', קו בנין אחורי - 4 מ'.

### 7.11. תוכנית ע/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע'). בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש.  
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ' (יותרו עד 4 קומות נוספות בגובה עד 3.5 מ' לקומה, בתנאים).

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן ושטחם לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. מחסנים דירתיים – בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יחיד. לא יותרו מגורים במרתף.

ביחידות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לשטח הדירה אליה הוא מוצמד ובלבד שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימושי דיירי היחידה שמעליו.

### 7.12. תמ"א 38

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותנאים. תחולת התוכנית הינה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר לפני תאריך 1.1.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו). תנאי למימוש זכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, בהתאם לתנאים המפורטים.

### 7.13. תיקון מס' 1 לתמ"א 38

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.  
מטרת התיקון הינה שינוי הוראות בתוכנית הראשית. בין היתר נקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.14. תיקון מס' 2 לתמ"א 38

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.  
מטרת התיקון הינה שינוי והבהרת הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי, הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

### 7.15. תיקון מס' 3 לתמ"א 38

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.  
מטרת התיקון הינה שינוי הוראות שונות בתוכנית הראשית ובתיקונים. נקבעו בין היתר הוראות חדשות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

### 7.16. תיקון מס' 3א' לתמ"א 38

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.  
מטרת התיקון הינה קביעת הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

### 7.17. פרוטוקול 15-2007 ב-2

הפרוטוקול אושר ביום 13.6.2007. ברחובות מסחריים בהם לא נקבעה צפיפות בשטח ממוצע של 53 מ"ר עיקרי, שטח מינימלי ליחיד לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי.

## 8. רישוי

- 8.1. רישיון בניה מספר 285 מיום 17.2.1933 ניתן להקמת בנין בן 10 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, 2 ב"כ (2 יחיד מגורים, יחיד בכל אגף, במשותף עם החלקה ממערב).
- 8.2. רישיון בניה מספר 1521 משנת 1933 ניתן לשינוי מחדר מדרגות לחדר ובנין גדר לצד הרחוב.
- 8.3. רישיון בניה מספר 290 מיום 30.7.1947 ניתן לתוספת קומות ב' ו-ג' המכילות 7 משרדים וח"ש בכל קומה.
- 8.4. בהתאם להיתר בניה מספר 230601 מיום 22.9.2003 אושר שימוש חורג ממגורים ומשרדים למלון, הריסת הבניה הקיימת על גג הבנין פרט לחדר המדרגות, אישור מצב קיים לגבי תוספת בניה בקומות בחזית האחורית ובצדדים ושינויים בבנין הכוללים סידור חדרי מלון עם חדר שירותים בכ"א, סידור קבלה בתוך לובי הכניסה, מזנון, מחסנים וחדרי שרותים בקומת הקרקע.  
שטחי הבניה על פי תוכנית ההיתר הינם כמפורט להלן:  
קומת קרקע – 164.95 מ"ר  
קומה א' - 159.1 מ"ר + 5.85 מ"ר (משטח לא מקורה).  
קומה ב' - 152.67 מ"ר + 0.88 מ"ר (משטח לא מקורה).
- 8.5. היתר בניה מספר 07-0990 מיום 6.12.2007 ניתן לשינויים כלפי היתר 230601-4 מתאריך 22.9.2003 בבנין בית מלון בן 3 קומות.  
הערה: בהתאם לשומת המבקש, ההיתר לא מומש.
- 8.6. היתר בניה מספר 08-1113 מיום 23.4.2009 להארכת תוקף היתר מספר 07-0990 מיום 6.12.2007 בשנתיים נוספות מתאריך 6.12.2008.  
הערה: בהתאם לשומת המבקש, ההיתר לא מומש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 8.7. בקשה להיתר מספר 15-1677

מהות הבקשה- הריסת בנין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 16 יח"ד, כל זה מכוח תמ"א 38. כמו כן מבוקש מרתף עם 4 קומות ברובו עבור חניה עם גישה באמצעות רמפה מהמגרש השכן במונטיפיורי 11 (כחלק מהמרתף המשותף). בניין זה הינו אחד משלושה בניינים חדשים המבוקשים בקירות משותפים ב-3 חלקות גובלות וחולקים מרתף, לובי בקומת קרקע, שטחים ציבוריים וחדרים טכניים משותפים. לבניין הנדון חדר מדרגות משותף עם הבניין המתוכנן בחלקה גובלת מס' 29. עבור שני הבניינים האחרים הוגשו בקשות במקביל.

### החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0007-2 מיום 16.3.2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקש:
  - קומה מלאה עבור 2 יח"ד.
  - קומת גג בתכסית של עד 65% משטח הגג עבור יח"ד אחת.
  - תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי ל-14 יח"ד המותרות (לפי המפתח שנקבע בתיקון א/3).

הבקשה כוללת הקלות לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי:

  - פטור ממרפסות שירות.
  - העברת זכויות בין הקומות.
  - ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבניין.
  - הגדלת תכסית קומת הקרקע מעבר ל-52% המותרים עד ל-59% ובקומה הטיפוסית מעבר ל-45% המותרים עד ל-68%.
  - בנייה בקיר משותף בהסכמת שכנים.
  - מרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול המגרש הצדדי.
  - 6% משטח המגרש תוספת לשטחים המותרים (כ-19.3 מ"ר).
  - הקמת מרתף מעבר לגבולות מגרש על 3 חלקות.

3. התאמת הצפיפות למותר ברחובות מסחריים בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כך ששטח ממוצע של דירה לא יקטן מ-53 מ"ר עיקרי ושטח דירה מינימלי לא יפחת מ-35 מ"ר. בתנאי של מתן תוקף לתמ"א 38 תיקון א' והתאמת הבקשה לתיקון במידת הצורך, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים מפורטים בהחלטה.

## 8.8. בקשה להיתר מספר 17-0404

בהחלטת רשות הרישוי מספר 17-0045-1 מיום 15.3.17 הוחלט לאשר בקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת עד לתאריך 16.3.2018, בתנאים.

## 8.9. בקשה להיתר מספר 18-0767 – דיון נוסף

נימוקי הדיון:

1. הבקשה היא חלק מפרויקט בן 3 מגרשים בכתובות מונטיפיורי 11, א' ו-9. החלטת הועדה המקורית התקבלה לפני תמ"א 38 תיקון א' וכללה תנאי של התאמה לתוכנית לאחר מתן תוקף לתיקון. התוכניות הותאמו להוראות תיקון א' ולפי חוות דעת משפטית נדרש אישור חוזר של הועדה שיפרט בכל בקשה מה מאושר מכח תמ"א 38 תיקון א'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 7 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחינת זכויות תמ"א מתייחסת לבנין קיים מאחר ומדובר בבנין בן 3 קומות המשמש למלון בהיתר. לפי חוות דעת משפטית, היות ומדובר במבנה אשר נבנה בהיתר למגורים ושימש למגורים בעבר והשימוש כיום במבנה נעשה לפי היתר לשימוש חורג מהיתר, ניתן לראות במבנה הקיים כמבנה מגורים ולענין תמ"א 38 בלבד, גם המבנה החדש שייבנה ישמש למגורים. אי לכך ניתן לאשר שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות היות והמלון בן 3 קומות. לצורך כך, ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% מעליה, בהתאם לתנאים מגבילים לרובע 5 ו-6 פורסמו לסעיפים 77 ו-78 לחוק.

2. מבוקש הקמת מרפסות במרווח האחורי עבור כך פורסמה הקלה- "הקלה לבניית גזוזטרא וקורות דקורטיביות הבולטות ב-2 מ' או ב-40% מקו בנין הקדמי והאחורי, הקטן בין השניים". בהחלטת הועדה המקורית נוסח ההקלה לא כלל את המרפסות האחוריות ועל כן יש לאשר מחדש את ההקלה עבור הבלטת מרפסות מעבר למותר מכח תוכנית 44. בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0010-2 מיום 30.5.2018 נקבע כדלקמן: לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאים.

## 8.10. בקשה להיתר מספר 18-0767 – דיון נוסף

בהחלטה מס' 51 של ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מיום 15.8.2018 נקבע כדלקמן: לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0007-2 מיום 16.3.2016:

1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון א':
  - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות בהיתר מקורי.
2. מתוך סל הזכויות המותר מכוח תמ"א 38 תיקון א' השטח ישמש לשם:
  - השלמת שטחים לקומות המותרות לפי תוכניות 44 ו-219.
  - תוספת של קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכסית של 65%.
3. כל האמור לעיל תואם את התנאים המגבילים לרובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.
4. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בנין אחורי של 5 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון העיצוב האדריכלי.
5. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית ללא שינוי.

## 8.11. היתר בניה מספר 18-0583 (בקשה מספר 18-0767)

היתר הבניה אושר בתאריך 13.9.2018. היתר הבניה ניתן עפ"י האישורים בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20180015 מיום 15.8.18, ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20180010 מיום 30.5.18, רשות רישוי בישיבת מספר 20170045 מיום 15.3.2017, ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20160007 מיום 16.3.16. עפ"י ההיתר אושרה בנכס:

1. הריסת כל הקיים במגרש לרבות בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל 4 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד כמפורט להלן:
  - ב-4 קומות מרתף תחתונות: גרעין חדר מדרגות עם פיר מעלית, מעברים, רמפה, חדר אופניים, חדר טראפו, חדר חשמל, 7 מחסנים, שטח נלווה מוצמד ליחידת המסחר בקומת הקרקע, 21 מקומות חניה מתוך 73 מקומות חניה במרתפי החניה המשותפים לשני המגרשים

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 8 מתוך 30



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הצמודים במונטיפיורי 9 ו-11.

- בכל קומות הבנין : גרעין חדר מדרגות עם פיר ומעברים משותפים.
- בדירות : מטבח, שירותים ומרפסת פתוחה ומקורה.
- בקומת הקרקע : לובי כניסה, ממ"ק למסחר ודירות, דירה אחת, יחידת מסחר אחת.
- קומות 2-3 טיפוסיות : בכל קומה 4 יח"ד.
- בקומה 4 – 3 יח"ד.
- בקומה 5 – 2 יח"ד.
- קומה 6 חלקית המכילה יח"ד אחת ושתי ומרפסות גג המקורות חלקית ע"י שתי פרגולות.
- על הגג- מערכת סולארית ומעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבנין.
- בחצר פיתוח שטח, נטיעות, גדרות הפרדה בין החצרות הפרטיות וביניהן לחצר המשותפת וגדרות בגבולות המגרש.

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר :

הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ במ"ר	שטחי מרפסות במ"ר
מרתף 4-		293.83	293.83	
מרתף 3-		289.97	289.97	
מרתף 2-		289.90	289.90	
מרתף 1-		242.78	242.78 <sup>1</sup>	
קומת קרקע	149.36 <sup>2</sup>	70.14	219.15	
קומה 1	170.69	32.01	202.70	29.80
קומה 2	170.69	32.01	202.70	29.80
קומה 3	169.09	32.00	201.09	29.75
קומה 4	163.90	35.60	199.50	29.80
קומה 5	98.23	26.10	124.33	72.56 (מרפסת גג) <sup>3</sup>
סה"כ מעל הקרקע	921.96	227.86	1,149.82	191.71
סה"כ מתחת לקרקע		1,116.48	1,116.48	
<b>סה"כ</b>	<b>921.96</b>	<b>1,344.34</b>	<b>2,266.30</b>	<b>191.71</b>

## 9. הזכויות בנכס

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 27.3.2017, חלקה 28 בגוש 6920 ששטחה הרישום 322 מ"ר רשומה על שם בנייני מ. מטלון בע"מ, בשלמות.

<sup>1</sup> שטח אחסנה-53.71 מ"ר, שטח הצמדה (ע1)-140.25 מ"ר (76.75 מ"ר צמוד למגורים ו-63.5 מ"ר צמוד למסחר שבקומת הקרקע)

<sup>2</sup> שטח מגורים 82.51 מ"ר, שטח מסחר – 63.37 מ"ר

<sup>3</sup> בנוסף, פרגולה בשטח 40.08 מ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 9 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 10. עמדות הצדדים

### 10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת העוררת
1/ע	2.4.2003	181,915 ₪	108,200 ₪
	<sup>4</sup> 16.3.2016	901,500 ₪	לא חלה השבחה
הקלות בניה	16.3.2016	1,084,380 ₪	28,800 ₪

\* שומות הצדדים נערכו בשנת 2018, לפני החלטת ועדת הערר. לא הוגשו על ידי הצדדים שומות מעודכנות לאחר החלטת ועדת הערר.

### 10.2. תוכנית 1/ע

#### 10.2.1. עמדת שמאי המשיבה

##### א. מהות ההשבחה

ההשבחה מחושבת למימוש בדרך של היתר בניה. בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה מביא בחשבון את הנתונים הבאים:

במצב קודם - הותר על פי תוכנית ע' מרתף בהיקף קומת הקרקע.

במצב חדש- תוכנית 1/ע מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח המגרש, מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר ליח"ד, גובה קומת מרתף עד 4 מ', מקומות חניה והצמדת שטחים למסחר שבקומת הקרקע ולמגורים שבעורף קומת הקרקע.

רכיבי ההשבחה – תוספת שטח לבניה במרתף, הרחבת השימושים במרתף, הגדלת השטח המסחרי המוצמד לקומת הקרקע והצמדת מרתף לדירות הקרקע.

הפרויקט הנדון כולל מימוש עבור 15 יח"ד (9 עפ"י תוכנית תקפה ו-6 עפ"י תמ"א 38). בהחלטה שהתקבלה בעניין צור מעוף ואח' נקבע כי אירוע המס בתמ"א 38 מתגבש עם הוצאת היתר בניה (ולא במכר). הפטור בגין התמ"א הינו בגין שטחי התמ"א בלבד ולא בגין שטחים במרתף, מרפסות וכיו"ב. התמ"א מפרטת במדויק את מיקום השטחים שהיא מאפשרת ורק הם פטורים מהיטל השבחה.

בהחלטת הועדה בבקשה להיתר הנדונה הוגדר כי תוספת השטחים מכוח התמ"א הינה בגין תוספת קומה וקומת גג חלקית ובגין הרחבת יח"ד.

קומת המרתף לא הוגדרה כהרחבת דירות תמ"א 38 ואפשרות ניצול המרתף התאפשר רק עפ"י החלטת הועדה.

לפיכך, ההשבחה בגין תוכנית 1/ע מחושבת לשני מועדים קובעים כדלקמן:

למועד הקובע 2003 – עבור שטחי מרתף הנדרשים לזכויות הבניה הקיימות במועד הקובע – 9 יח"ד ומסחר עם זכויות של 162.5%. ההשבחה מחושבת בדחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה (20 שנים).

<sup>4</sup> מועד החלטת הועדה לשטחי המרתפים שאינם קיימים במועד אישורה של התוכנית בשנת 2003.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

למועד קובע 16.3.2016 - מועד אישור הבקשה להיתר- בגין שטחי המרתף הנדרשים לזכויות הבניה שאינן קיימות במועד הקובע עבור 6 יח"ד, זאת ניתן ללמוד מ"הלכת גוזלן" (בר"מ 2866/14-הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה).

## ב. ההשבחה למועד קובע 2003

מצב קודם- 2 קומות מרתף לשימושים עפ"י תוכנית ע'.  
שטחי המרתפים הנדרשים עד 2 קומות בתכסית המבנה-  
322 מ"ר 2X קי X 40% 1.2X (ברוטו/נטו) = 309 מ"ר  
חניות לפי תקן - 9 מקומות לדירות + 2 מקומות למסחר = 11 מקומות לפי 35 מ"ר ממוצע למקום חניה.  
בהתחשב במגבלת השטחים, שטח 2 קומות המרתף ינוצלו עבור פתרון חניה בלבד.  
מקדם שווי חניה – 0.15. כתימוכין, הוצגו מקדמי שווי חניה עפ"י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	מקדם שווי חניה
אריה אריאל	פינסקר 38	15%
מנחם מלוכנא	הירקון 64	16%
שמואל רוזנברג	מונטיפיורי 11	15%
בועז קוט	ירמיהו 29	15%
אייל יצחקי	שיבת ציון 3	15%
תמיר שדה	אלנבי 29	20%
אמנון נזרי	מזא"ה 45	10%

מצב חדש- עד 4 קומות מרתף בשטח של 80% מהמגרש לשימושים על פי תוכנית ע/1.  
התוכנית מאפשרת שיפור הניצול לשטחים האפשריים במצב קודם + הצמדת שטח לדירת המגורים בעורף קומת הקרקע ולמסחר בחזית קומת הקרקע + שטחים לאחסנה. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון השטחים כמבוקש בבקשה להיתר.

## ג. ערכי השווי למועד קובע 2003

הובאו בחשבון ערכי השווי כדלקמן: \$ 1,100 למ"ר מבונה למגורים.  
\$ 132 למ"ר מבונה מרתף במצב קודם - תוכנית ע' (שימוש כללי לחניה)  
\$ 165 למ"ר מבונה מרתף במצב חדש - תוכנית ע/1 (שימוש כללי לחניה).  
ערכי השווי על בסיס הנתונים שלהלן:

- עסקה מתאריך 8.8.2004 - חלקה 34 בגוש 6914 בשטח של 520 מ"ר, ברח' הרב קוק 3, נמכרה בסך של \$ 1,400,000. על החלקה מותר לבנות בנין מגורים, 180%, 10 יח"ד + חדרי יציאה לגג. הנכס כלול באזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200. משקף כ-\$ 1,280 למ"ר מבונה.
- עסקה מתאריך 14.5.2001 - מחצית הזכויות בחלקה 65 בגוש 7229, בשטח רשום של 504 מ"ר, ברח' דניאל 6, נמכרו בסך של \$ 920,000. על החלקה מותר לבנות בנין מגורים, 180%, 13 יח"ד + חדרי יציאה לגג (אזור לתכנון בעתיד) משקף כ-\$ 1,620 למ"ר מבונה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 11 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

■ ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות:

שווי למ"ר מבונה	כתובת	מועד קובע	שמאי מכריע
\$ 1,100 (מגורים) \$ 132 מרתף (ע) \$ 165 מרתף (ע/1)	מונטיפיורי 11	2003	שמואל רוזנברג
\$ 1,100 (מגורים)	אלנבי 29		
\$ 1,000 (מגורים)	אלנבי 69		
\$ 400 מרתף (ע/1) \$ 300 מרתף (ע)	גאולה 6		
\$ 132 מרתף (ע) \$ 165 מרתף (ע/1)	אלנבי 86		
\$ 132 מרתף (ע) \$ 165 מרתף (ע/1)	אלנבי 99		
\$ 1,100 (מגורים)	אלנבי 29		

## ד. תחשיב ההשבחה למועד קובע 2003:

מצב קודם -322 מ"ר X 40% X 2 X ק"2 X 1.2 (ברוטו/נטו) X \$ 132 /מ"ר = \$ 40,804 (-)  
 מצב חדש - מרתף דירת-1 יח"ד X 77 מ"ר X \$ 1,100 X 0.5 (מרתף דירת) = \$ 42,350  
 מרתף מסחרי- 63 מ"ר X \$ 1,100 X 0.6 (מרתף למסחר) = \$ 41,580  
 מרתף לאחסנה- 53.71 מ"ר X \$ 1,100 X 0.5 (אחסנה למגורים) = \$ 29,540  
 מרתף כללי – 321 מ"ר (יתרה) X \$ 165 /מ"ר = \$ 52,965  
 ההשבחה - \$ 125,631  
 השבחה בדחיה (20 שנה, מקדם 0.31) X \$ 4.671 /ש = \$ 181,915

## ה. תחשיב השבחה למועד אישור הבקשה – 16.3.2016

מצב קודם – שטח המרתף שחושב במצב חדש למועד 2003.

מרתף מצב קודם- כ-515 מ"ר  
 שטח מרתף במצב חדש- כ-1,116 מ"ר  
 הפרש השטח לחיוב- 601 מ"ר  
 מקדם תוספת שווי- 0.1  
 מקדם הפחתה (מיקום בקומות תחתונות) - 0.75  
 שווי למ"ר מבונה<sup>5</sup>- 20,000 ש/מ"ר  
 ההשבחה- 901,500 ש

<sup>5</sup> ר' סעיף 10.3.1 להלן

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2.2. עמדת שמאי העוררת

א. בחינת ההשבחה עקב אישור תוכנית ע/1 למועד הקובע לתוכנית

במצב קודם תוכנית ע' התירה בבנייני מגורים עם חזית מסחרית הקמת 2 קומות מרתף בתכסית קומת הקרקע. גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה יקבע ע"י הועדה המקומית לפי השימושים שיוותרו בה ובכל מקרה לא יעלה על 4 מ'. השימושים המותרים הינם לאחסנה שתוצמד למסחר בקומת קרקע בשטח של עד 50% מהשטח המסחרי, מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, חניה ושטחי שרות.

במצב חדש התוכנית מתירה 2 קומות מרתף ובנוסף בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים. ניתן לבנות קומות מרתף עד גבול המגרש ובתכסית של עד 80% מהמגרש. גובה הקומה העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מ'. גובה כל אחת מהקומות התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-5.3 מ'. במבנים עם חזית מסחרית הנלווים לשימוש למגורים התוכנית מתירה בקומה העליונה הצמדת שטח נלווה למסחר שבקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד. בבניינים עם דירות צמודות קרקע התוכנית מתירה בקומת מרתף עליונה הצמדת שטח נלווה למגורים בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על דירת המגורים אליה הוא מוצמד. כמו כן, מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר ליח"ד ושימושי חניה ושטחי שירות כהגדרתם בתוכנית.

במועד הקובע, במגרשים ריקים הדומים במאפייניהם למגרש הנדון, אין כדאיות לנצל מעבר ל-2 קומות מרתף. במועד אישור התוכנית הנכס בנוי בהיתר כמבנה בן 3 קומות למגורים ומשרדים ללא מרתף, ומצוי בהליך של הוצאת היתר לשימוש חורג למלונאות. הבקשה להיתר הוגשה בשנת 2002 והיתר הבניה הוצא ב-9/2003. השימוש המלונאי חייב שיפוץ של המבנה, חלוקה פנימית חדשה והתאמת המבנה על מערכותיו לשימוש המלונאי. לאור הבנוי והיתר הבניה לשימוש החורג, ההשבחה לתוכנית חושבה במקדם של 0.23 המשקף דחיה של 25 שנים בשיעור היוון של 6%. בהתאם לבקשה להיתר הובאו בחשבון השטחים הבאים:

שטח הצמדה למסחר – 63.37 מ"ר לפי מקדם 0.35

שטח הצמדה למגורים 76.75 מ"ר לפי מקדם 0.5

שטח מחסנים 53.71 מ"ר לפי מקדם 0.3

מרתף כללי – 338.85 מ"ר במקדם 0.15

שווי למ"ר מבונה – \$ 1,100 ומקדמי השווי לחניה בשני מצבי התכנון אומצו על בסיס השומה המכרעת של שמואל רוזנברג בנכס הגובל – מונטיפיורי 11.

ב. תחשיב ההשבחה למועד קובע 2.4.2003

מצב קודם –

\$ 40,800

322 מ"ר X 40% X קי'2 X 1.2 (ברוטו/נטו) X \$ 132 /מ"ר =

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 13 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

תאור	שטח במ"ר	מקדם מרתף	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מרתף הצמדה למסחר	63.67	0.35	\$ 1,100	\$ 24,400
מרתף הצמדה למגורים	76.75	0.5		\$ 42,200
מחסנים	53.71	0.3		\$ 17,700
מרתף כללי	338.85	0.15		\$ 55,900
סה"כ שווי מצב חדש				\$ 140,200
ההשבחה				\$ 99,400
השבחה לאחר דחיה (25 שנים, 6%) – 0.233				\$ 23,160
השבחה בש"ח לפי שע"ח 4.671 ₪				₪ 108,200
היטל השבחה				₪ 54,100

ג. בחינת ההשבחה עקב אישור תוכנית 1/ע למועד אישור החלטת הועדה -16.3.2016 :

הזכויות מכוח תוכנית 1/ע למועד הקובע בשנת 2003 הן זכויות מוקנות. בהתאם להוראות התוכנית יותר מרתף בקומות התחתונות מכוח התוכנית ולא בדרך של הקלה. מותר לנצל ארבע קומות מרתף בקו בנין "אפס" ללא הגבלת תכסית בתנאי של פתרון חלחול וניקוז. בבקשה להיתר הוצג פתרון חלחול טבעי של 15% משטח שלושת המגרשים שהתקבל ע"י ועדת המשנה. בתוכנית היתר מס' 18-0583 שהוצא לנכס צוין כי "האסמכתא" לכל שטחי המרתפים הינה 1/ע הן מבחינת הקומות והן מבחינת התכסית.

בהתאם להלכת פמיני יש לחשב את ההשבחה למועד הקובע לתוכנית. החשיבות בכך הינה על מנת שלא יוטל היטל בגין עליית שווי שאינה נובעת מאישור התוכנית, כמו עליית מחירים בשוק. גם תנאי השוק בין המועד הקובע למועד אישור החלטת הועדה הם שונים. במועד הקובע בשנת 2003 לא היתה כדאיות לנצל 2 קומות מרתף ואילו במועד החלטת הועדה (2016) קיימת כדאיות להקמת 4 קומות מרתף.

ד. התייחסות לעניין המועד הקובע

לגישת שמאי המשיבה המועד הקובע הינו יום אישור הבקשה להיתר, זאת עפ"י פס"ד גוזלן (בר"מ 2866/14-הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה). במקרה גוזלן היה מדובר באישור הקלה ע"י הועדה אשר אישרה הגדלת קומת הקרקע ובהתאם את שטח המרתף. שם קבע בית המשפט כי אישור ההקלה מהווה אירוע מחולל השבחה ומכאן כי המועד הקובע הינו אישור ההקלה. במקרה הנדון לא אושרה כל הקלה לתוספת קומות מרתף או הקלה להגדלת תכסית המרתף, מכאן כי פסק דין זה אינו חל במקרה הנדון. החיוב עפ"י פסק דין גוזלן בגין ההקלה תואם את הוראות התוספת השלישית בעוד החיוב עפ"י גישת המשיבה בגין שטחי המרתפים מבלי שאושרה הקלה חסר עילה חוקית. עוד צוין, כי גם עפ"י סעיף 14 א' לתמ"א 38 תותר בניה חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בשטח הנדרש, ובהתאם לסעיף 19(ב)10 השטחים פטורים מהיטל השבחה מכוח הפטור לתמ"א 38.

מכל האמור לעיל, אין עילה לחייב בהיטל השבחה את תוכנית 1/ע למועד החלטת הועדה וההשבחה היחידה הינה ההשבחה שנוצרה במועד אישור התוכנית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 14 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי העוררת

ההשבחה לתוכנית ע/1 למועד הקובע 2003 חושבה בדחיה של 20 שנים עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. ההשבחה כאמור חושבה למועד 2003 ביחס לזכויות הבניה התקפות במועד זה ולמועד החלטת הועדה חושבה ההשבחה ביחס לשטחי המרתפים הנובעים מזכויות בניה שאושרו בהחלטת הועדה שלא היו קיימים במועד קובע 2003. ככל והייתה מאושרת תוכנית בנין עיר שהייתה משנה את זכויות הבניה (מוסיפה), הייתה מחושבת השבחה בגין תוספת שטחים אלו ולא היה קושי לחשב (תוכנית מול תוכנית). אותו הכלל צריך לחול בבקשה להיתר הנדונה (בכפוף לפטורים לשטחי התמ"א). כתימוכין, הוצגה החלטת השמאי המכריע אלי כהן, ברח' פרזון 19-21 תל אביב (גוי"ח 6134/336-335) שם קיבל השמאי המכריע את העמדה כי יש לחשב השבחה מתוכנית ע/1 רק בגין השטחים שנדרשו מעבר לזכויות הבניה הקיימות וכל ניצול מעבר לכך חייב בהשבחה.

10.2.4. **הכרעה**

בהחלטת ועדת הערר בערר מיום 3.6.2020 בנכס שבנדון, ביחס לחיוב מכוח תוכנית ע/1 נקבע כי כפי שנקבע בהחלטה בעניין קרסו, המועד הקובע לתוכנית ע/1 הינו מועד כניסתה לתוקף. וכן, אין לקבל את טענת הועדה המקומית לפיה תמ"א 38 הניבה שטחים נוספים למימוש מכח תוכנית ע/1. גם אם אישור הבקשה הינו "האקט התכנוני שיצר את הצורך בבניית שטחי המרתף לדירות החדשות" כטענת הועדה, הרי שהקמת שטחי הבניה במרתף התאפשרה מכח תוכנית ע/1. בהתאם להחלטה לעיל, ההשבחה בגין תוכנית ע/1 תחושב למועד אישור התוכנית, דהיינו לשנת 2003.

א. **מהות ההשבחה למועד קובע 2003**

**מצב קודם**

הובאו בחשבון 2 קומות מרתף בתכסית קומת הקרקע לשימושים עפ"י תוכנית ע/1. שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם 2 קומות מרתף הנדרשות לשימוש חניה לפי 40% בקומה.

$322 \text{ מ"ר} \times 40\% \times 2 \text{ ק' } \times 1.2 \text{ (ברוטו/נטו)} = 309 \text{ מ"ר}$ .

שווי מצב קודם -  $309 \text{ מ"ר} \times \$132 = \$40,804$

שמאי העוררת ערך תחשיב זהה במצב הקודם לתחשיב שמאי המשיבה.

לאחר בחינת התחשיב אני מקבל את השווי במצב קודם כמפורט לעיל.

**מצב חדש**

במצב החדש התוכנית מאפשרת עד 4 קומות מרתף בשטח של 80% מהמגרש לשימושים המותרים עפ"י התוכנית ומאפשרת הרחבת השימושים, הצמדת שטח לדירת המגורים, הצמדת שטח למסחר בחזית קומת הקרקע ומחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 15 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ב. ערכי השווי למועד קובע 2003

לאחר שבחנתי את ערכי השווי המוסכמים על הצדדים ונתוני השווי שהוצגו לרבות שומה מכרעת בחלקה הגובלת, חלקה 27 לה מרתף משותף עם הנכס הנדון, החלטתי לקבל אותם כדלקמן:

\$ 1,100 למ"ר מבונה למגורים.

\$ 132 למ"ר מבונה מרתף במצב קודם - תוכנית ע'.

\$ 165 למ"ר מבונה מרתף כללי – תוכנית ע/1 (מקדם שווי של 0.15 ממ"ר מבונה).

שטחים ומקדמי השווי- הובאו בחשבון שטחי ההצמדה והמחסנים הדירתיים המבוקשים בהיתר הבניה. הובאו בחשבון מקדמי שווי אקווי של 0.5 להצמדה למגורים, 0.5 להצמדה למסחר ו-0.4 למחסנים.

מקדם דחיה – בהתחשב בגיל הבנין במועד הקובע (היתר בניה לתוספת 2 קומות ניתן בשנת 1947) ובעובדה כי אושר שימוש חורג לשימוש מלונאי בחודש 9/2003 (מספר חודשים לאחר המועד הקובע), מקדם הדחיה שהובא בחשבון על ידי שמאי העוררת לתקופה של 25 שנים עד תום החיים הכלכליים של הנכס הינו סביר ולפיכך קיבלתי אותו.

ג. תחשיב ההשבחה למועד קובע 2003

מצב קודם - 309 מ"ר X \$ 132 /מ"ר = \$ 40,804

שטח המרתף במצב חדש – 322 מ"ר X 2 ק' X 80% = 515.2 מ"ר.

שווי מצב חדש

סה"כ	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	שטח במ"ר	מהות
\$34,925	\$1,100	0.5	63.5	מרתף הצמדה למסחר
\$42,213		0.5	76.75	מרתף הצמדה למגורים
\$23,632		0.4	53.71	מחסנים
\$53,005		0.15	321.24	יתרת מרתף כללי
\$153,775				שווי מצב חדש כ"סה
\$112,971				ההשבחה
0.2330				מקדם דחיה (25 שנים, I=6%)
\$26,322				סה"כ לאחר דחיה
₪ 122,951				השבחה בש"ח (שע"ח- \$ 1 = 4.671 ₪)
₪ 61,475				היטל השבחה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 16 מתוך 30



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 10.3. הקלות בניה

#### 10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

חלק מההקלות לא מומש (הקלה ל-6% משטח המגרש כתוספת שטחים) וחלקן חוסות תחת הפטור או לא תורמות לשווי (הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע וקומה טיפוסית, הקלה לבנייה בקיר משותף).

להלן ההקלות בגינן חושבה השבחה:

#### 1. הקלה בגין פטור ממרפסות שירות

על פי תוכנית מ' נדרשת הקמת מרפסות שירות בדירות. הוראה המהווה אילוץ תכנוני בפני מגיש הבקשה. עצם ביטול הדרישה מהווה שיפור תכנוני. מקדם ההשבחה – 0.15 בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים כדלקמן:

מקדם השבחה	כתובת	שמאי מכריע
0.15	דיזינגוף 176	תמיר שדה
0.15	עזרא הסופר 11	ניקי פרימו
0.2	רוטשילד 84	שושי שרביט
0.2	נחלת בנימין 15	נורית גרבי

שטח מרפסות נדרשות על פי תוכנית מ' - דירות בשטח מעל 80 מ"ר – 3 מ"ר, דירות בשטח עד 80 מ"ר - 2.5 מ"ר.

סה"כ מבוקשות 15 יח"ד - 1 יח"ד X 3 מ"ר + 14 יח"ד X 2.5 מ"ר, סה"כ 38 מ"ר.

#### תחשיב ההשבחה

$$38 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.15 = 114,000 \text{ ₪}$$

#### 2. הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות, הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה

##### רגילה והגבהת גובה הבנין -

ההקלות מאפשרות בינוי טוב יותר של השטחים המותרים בקומת הביניים המותרת עפ"י פרוטוקול 219, השלמתה כקומה טיפוסית לרבות גובה קומה.

$$\text{שטח קומת ביניים מותר} - 371 \text{ מ"ר} \times 32.5\% = 104.65 \text{ מ"ר}$$

מקדם ההשבחה - 10% (תואם שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, ברח' דיזינגוף 176 ושומה מכרעת של השמאית נורית גרבי, ברח' נחלת בנימין 25).

#### תחשיב ההשבחה

$$104.65 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.1 = 209,300 \text{ ₪}$$

#### 3. הקלה למרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול מגרש צדדי והבלטת מרפסות עורפיות

ההקלה הינה בגין שטח מרפסות הנבנות בעורף מעבר לקו בניין אחורי.

בהתאם לחישוב השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, ההקלה מתייחסת למרפסות בשטח של 18.02 מ"ר לקומה 4 X קומות ובסה"כ 72.08 מ"ר, מתוכם 38.5 מ"ר כלולים בהקלות אלו.

מקדם ההשבחה - 40% (תואם שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, ברח' דיזינגוף 176 ושומה מכרעת של השמאית נורית גרבי, ברח' למדן 10).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב ההשבחה

$$38.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.4 = 308,000 \text{ ש"ח}$$

4. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות

ההקלה מאפשרת איחוד של קומות המרתף והקמת מרתף משותף יחד עם חלקות 27, 29 הסמוכות. ההשבחה מחושבת בגין הרכיבים הבאים:

חיסכון בעלויות בניה להקמת רמפות למרתף.

שחרור השטחים במרתף כתוצאה מאי הקמת הרמפות יצר זמינות לזכויות הבניה להצמדה למסחר ולמגורים.

ההשבחה חושבה על בסיס עקרונות תחשיב ההשבחה בגין הקלה דומה בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, ברח' מקווה ישראל 17 תל אביב.

### תחשיב ההשבחה

א. השבחה בגין חיסכון בעלויות בניה להקמת רמפות למרתף

שטח מרתפים בתחום החלקה-	1,116 מ"ר
שיעור השטח הנחסך-	10%
שטח נחסך -	111.6 מ"ר
עלות בניה -	2,000 ש"ח
סה"כ חסכון -	223,200 ש"ח

ב. השבחה בגין יצירת זמינות לשטחי הצמדה למסחר ומגורים -

שטח צמוד למגורים – 77 מ"ר X 0.5 (מקדם) =	38.5 מ"ר
שטח צמוד למסחר – 63.25 מ"ר X 0.3 (מקדם) =	18.97 מ"ר
סה"כ אקווי -	57.47 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -	20,000 ש"ח/מ"ר
מקדם זמינות -	20%
סה"כ -	229,880 ש"ח
השבחה כוללת (א+ב) -	453,080 ש"ח
5. סך ההשבחה בגין ההקלות-	1,084,380 ש"ח

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שווי מ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 20,000 ₪/למ"ר על בסיס הנתונים שלהלן:

- עסקה מתאריך 4.2.2016 למגרש ברח' יהודה לפין 14 בשטח של 288 מ"ר שנמכר בתמורה לסך של 17,900,000 ₪. (מבוקש בבקשה להיתר 810 מ"ר סחיר – עיקרי + ממ"ד), משקף כ-23,000 ₪ למ"ר מבונה.
- נתוני מכירות של דירות בסביבה כדלקמן:

כתובת	גו"ח	תאריך	מחיר מכירה	שנת בניה	חדרים	שטח	מחיר למ"ר
גרזונברג 37	6918/53	10/04/2014	3,021,550	2013	3	75	40,287
	6918/53	01/04/2014	2,805,000	2013	3	100	28,050
	6918/53	18/03/2014	1,980,000	2015	2	50	39,600
	6918/53	20/02/2014	1,896,000	2015	2	47	40,340
	6918/53	08/01/2014	4,780,000	2013	4	104	45,962
גרזונברג 9	7228/47	26/10/2015	2,300,000	2013	2	56	41,071
	7228/47	17/11/2014	3,930,000	2013	4	118	33,305
קלישר 4	7227/2	15/11/2015	2,200,000	2012	2	56	39,286
	7227/2	29/12/2013	3,100,000	2011	3	71	43,662

## ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמואל מכריע	מועד קובע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	4.2015	רמב"ם 24	21,000 ₪ <sup>6</sup>
אמנון נזרי	11.2014	כרמלית 11	20,000 ₪
נורית גירבי	4/2012	נחלת בנימין 25	17,000 ₪

## 10.3.2. עמדת שמאי העוררת

### כללי

בהחלטת ועדת הערר 136/10 רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה לתו"ב ירושלים נקבע כי הקלה שלא מביאה להשבחת הזכויות לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. בהחלטת ועדת ערר 268/10 קמיאגרוב נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נקבע כי ועדת הערר מחויבת לבחון האם הליך ההקלה גרם לעליה בערך במקרקעין.

בדומה לשומת המשיבה, לא חושבה השבחה בגין ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית קומת הקרקע וקומה טיפוסית;
- בניה בקיר משותף בהסכמת השכנים;
- תוספת 6% משטח המגרש לשטחים המותרים;

לגישת שמאי העוררים, בגין ההקלות בגינן חושבה השבחה על ידי שמאי המשיבה לא חלה השבחה, מלבד ההקלה למרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול מגרש צדדי, כמפורט להלן:

<sup>6</sup> כולל רכיב שווי מחוברים

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 19 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 1. הקלה בגין פטור ממרפסות שירות

בהוראות תוכנית מ' נקבע כי הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות. מרפסת שירות נועדה למקם אלמנטים המשרתים את הדירה (מכונת כביסה, מייבש, כלי ניקוי וכד'). אלמנטים אלו ממוקמים בדירה על חשבון שטח עיקרי גם אם במקום שלא היה מוגדר כמרפסת שירות. שטח זה הינו פונקציונלי בנצילות מלאה לכן בין אם הוא מוגדר מרפסת שירות ובין שלא, הוא משרת את הדירה מהווה חלק ממנה. עצם ההגדרה אינה משפיעה על השווי. כ"כ אין מניעה לאחר גמר בניה לבצע שינוי פנימי בתוך הדירה ולבטל המרפסת ללא צורך בהיתר. מכאן, כי ההקלה לפטור ממרפסת שירות לא יצרה השבחה. תימוכין לעמדתו בהכרעות של שמאים מכריעים ובין היתר:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
אמנון נזרי	7229/52	דניאל 15
	7227/2	קלישר 4
	7229/78	כרמלית 11
רן וירניק	6903/64	אסתר המלכה 11
	6915/1-2,6	הכובשים 1,3,5
יצחק ברמן	6909/56	טרומפלדור 10
בצלאל קציר	6963/62	אוסישקין 42
	7466/49	רבי עקיבא 16
גבע בלטר	6941/17	טיומקין 12
שמואל רוזנברג	6901/179	זלוטופולסקי 18

## 2. הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות, הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה

### רגילה והגבהת גובה הבנין

ההקלות במאוחד מתייחסות לביטול קומת ביניים המותרת עפ"י פרוטוקול 219, והפיכתה לקומה טיפוסית רגילה, סה"כ כ-104.65 מ"ר. הקלות אלו המבוקשות במסגרת בקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38 ותוכניות מפורטות בתוקף הפטורות מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. סעיף 13 להוראות התמ"א קובע:

"(א) חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

(ב) ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמא ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א".

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 15.8.2018, אושר מכח התמ"א תיקון 3א' שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות ונקבע כ"י" מתוך סל הזכויות המותר מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' השטח ישמש לשם השלמת שטחים לקומות המותרות לפי תכניות 44 ו-219 ותוספת של קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכנית של 65%".

סל הזכויות עפ"י תוכנית 44, פרוטוקול 219, תמא 38 ותוכנית ג', הינו 1,073.72 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש הינו 921.26 מ"ר. מכאן כי קיימת יתרת שטחים לא מנוצלת של כ-152 מ"ר.

שטח קומת הביניים- 104.65 מ"ר קטן יותר מיתרת השטחים הלא מנוצלת. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 13 לתמ"א אין כלל צורך במתן הקלה לביטול קומת ביניים והעברת זכויות בין הקומות, שכן הזכויות ניתנו מכוח תמ"א 38 בגינה קיים פטור מהיטל. כ"כ, גם מבחינת מס' הקומות המותרות אין ניצול של קומת ביניים (3 קומות מכוח תוכנית

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 20 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

44 ו-3 קומות מכוח התמ"א, סה"כ 6 קומות כאשר במסגרת הבקשה להיתר אושרו 5.65 קומות בלבד).

- התייחסות לשומות המכריעות שהוצגו ביחס להקלה הנדונה:

השומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי, ברח' נחלת בנימין 25 אינה רלוונטית ודנה בבקשה להיתר במבנה לשימור עפ"י תוכנית 2650ב' ואינה על פי תמ"א 38.

השומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, ברח' דזינגוף 176- מדובר בהיתר בניה להריסה ובניה מחדש מ-2009 טרם אישור תמ"א 38/2 ומכאן כי היא אינה מכוח תמ"א 38.

3. הקלה למרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול המגרש הצדדי

ההקלה מתייחסת למרפסות בחזית לרחוב הגובלות בקיר המשותף. בהתאם לסעיף 65 לתוכנית 44 "קווי בנין מצד הרחוב ובליטות" נקבע כי הגוזזטרואות בחזית תיפסקנה במרחק של לא פחות מ-1.5 מ' מהקיר המשותף. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, רק המרפסות המערביות בחזית לרחוב מתוכננות במרחק של פחות מ-1.5 מ' מהקיר המשותף. שטח המרפסת בקומה הנכלל במרחק של פחות מ-1.5 מ' הינו 2.4 מ"ר (1.6 מ' X 1.5 מ') ומתוך שטח זה, השטח הנכלל בתחום ההקלה הינו השטח שבולט מעבר לקו בנין קדמי של 2 מ', סה"כ כ-0.9 מ"ר (0.6 מ' X 1.5 מ'), ובסה"כ 3.6 מ"ר בקומות 4-1. מקדם שווי המרפסת 40% והשווי למ"ר מבונה הינם בהתאם לקביעת שמאי הועדה.

תחשיב ההשבחה

$$3.6 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} = 0.4 \times 28,800$$

4. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות מקו בנין אחורי של 5 מ'

תוכנית 2945 קבעה קו בנין אחורי של 4 מ'. שטח מרפסות אחוריות בכל קומה הינו 18 מ"ר ובסה"כ 72 מ"ר. מתוך שטח זה, שטח המרפסות החורגות מקו הבנין של 4 מ' הינו כ-6.8 מ"ר בקומה וסה"כ ב-4 קומות- 27.2 מ"ר. הקלה זו מבוקשת במסגרת היתר בניה לפי תמ"א 38 ולפיכך פטורה מהיטל השבחה. סעיף 14א(ב) (להוראות התמ"א העוסק בהריסה והקמה מחדש מפנה להוראות סעיפים 11,15,16 לענין התרת חריגה של קווי בנין.

כאמור לעיל, קיימת יתרת שטחים לא מנוצלת של כ-152 מ"ר ולאחר ניכוי שטח קומת הביניים של כ-104.65 מ"ר, קיימת יתרה של כ-48 מ"ר. לפיכך, השטח הנכלל בהקלה זו של כ-27.2 מ"ר הינו קטן יותר ועדיין אין מיצוי של מלוא הזכויות שהותרו וההשבחה נכללת בפטור לפי תמ"א 38. מעבר לכך, אין מקום לחייב בגין הקלה בקו בנין מאחר ושטח המרפסות הינו מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992) אשר אינם חייבים בהיטל מאחר ואין מקורם בתוכנית או בהקלה. ההקלה שהתבקשה לא נדרשת מאחר ומדובר בפרויקט תמ"א 38 אשר מתיר קו בנין אחורי 3 מ' בפטור מהיטל.

תימוכין לעמדתו בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
דורית פריאל	7113/80	דזינגוף 126
	6649/308	אנדרסן 10
אמנון נזרי	7229/78	כרמלית 11

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

התייחסות לשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לעיל ביחס להקלה הנדונה:

השומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, ברח' דיזינגוף 176- אינה רלוונטית מאחר ומדובר בהיתר בניה להריסה ובניה מחדש משנת 2009, טרם אישור תמ"א 38/2 ומכאן כי היא אינה מכוח תמ"א 38.

השומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי, ברח' למדן 10, הוצאה בעקבות בקשה להיתר לחיזוק בנין קיים מכוח תמ"א 38 שאושר בשנת 2014 טרם אישור תיקון 3/א. בשומה צוין כי אין יתרת זכויות לניצול מכוח התמ"א ואין אפשרות חישוב סל זכויות מכוח תיקון 3/א.

5. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות -

בבחינת ההשבחה להקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש יחד עם חלקות 27, 29 הסמוכות יש לבדוק את ניצולתן של קומות המרתף במצב קודם לעומת ניצולתן של קומות המרתף בשלושת המגרשים במאוחד במצב חדש, כפי שאושר.

במצב הקודם עפ"י תוכנית 44 ניתן היה לנצל מרתף משותף על שני מגרשים סמוכים, בתנאי ששטח שניהם יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה. שטח מגרש מינימלי עפ"י תוכנית 44 הינו 500 מ"ר. שטחם של שני המגרשים (מונטיפיורי 9 ו-9א) יחד הינו 651 מ"ר. מכאן שבמצב הקודם ניתן להקים שני בניינים בקיר משותף (לראיה, עפ"י הבקשה להיתר, שני הבניינים חולקים חדר מדרגות משותף), האחד ברח' מונטיפיורי 11 (671 מ"ר) והשני ברחוב מונטיפיורי 9 ו-9א' (651 מ"ר) עם מרתפי חניה משותפים, ללא הליך של הקלה. במצב קודם נדרשו 2 רמפות כניסה ויציאה בצידי המגרשים מחוץ לקווי בנין, למעט שטח של כ-10 מ"ר החודר לתוך קווי הבנין.

בהתאם לטבלת מאזן החניה- ברח' מונטיפיורי 11 נדרשים 38 מקומות חניה, ברח' מונטיפיורי 9א' נדרשים 20.5 מקומות חניה וברח' מונטיפיורי 9 נדרשים 15.2 מקומות חניה, סה"כ 74 מקומות חניה.

שטחי החלחול במצב הקודם היו באותו שיעור כמו המצב החדש אלא ששטח החלחול היה מחולק בין המגרשים ולא מרוכז ברחוב מונטיפיורי 9 בלבד.

במצב קודם הובא בחשבון (ברח' מונטיפיורי 9 ו-9א') כי בשל צורת המרתף קיים הפסד שטח עיקרי של 10 מ"ר מסחר בקומת קרקע לטובת רמפה, הפסד של 10 מ"ר הצמדה למסחר במרתף, הפסד של 125 מ"ר בקומת מרתף עליונה לטובת רמפה מחוץ לקווי בנין (מקדם 0.15). (שטח זה לא הובא בחשבון במונטיפיורי 11 מאחר וקיים בשני המצבים).

במצב החדש, בשל ההנחיות לתכנון חניה (פרק ד') של משרד התחבורה, כאשר מדובר בחניון המשרת יותר מ-40 מקומות חניה, נדרשת הקמת רמפה דו סטרית ברוחב של 2.75 מ' והפרדה של 30 ס"מ. מכאן שבמצב חדש המרתף המאוחד הכולל 74 מקומות חניה ייבנה עם רמפה דו סטרית (כתימוכין הוצג מכתב יועץ תנועה לפרויקט מיום 18.11.18 בדבר החובה בהקמת רמפה דו סטרית עם מיסעה לכל כיוון). במצב הקודם נדרשו פחות מ-40 מקומות חניה בשני המרתפים (38 מקומות ברחוב מונטיפיורי 11 ו-36 מקומות ברחוב מונטיפיורי 9, 9א') וניתן היה לתכנן רמפה חד סטרית.

הקמת רמפה דו סטרית גרמה להפסד שטחים לעומת רמפה חד סטרית כדלקמן:

הפסד שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע של כ-45 מ"ר, הפסד שטח של כ-45 מ"ר הצמדה בקומת מרתף עליונה, הפסד של כ-151 מ"ר הצמדה למגורים במרתף עליון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 22 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח המיסעה דומה בשני מצבי התכנון לאור שטח המיסעה הכפול הנדרש במצב חדש המתקזז בין שני מצבי התכנון. השווי והמקדמים לשטחי המרתף הינם עפ"י שומת המשיבה. להלן התחשיב:

חישוב הפסד שטחים במצב חדש –

שטח אקוי'	מקדם אקוי'	שטח במ"ר	קומה	בנין	
45	1	45	שטח עיקרי ק"ק	מונטיפיורי 11	
13.5	0.3	45	שטח צמוד למסחר מרתף 1-		
75.5	0.5	151	שטח הצמדה למגורים מרתף 1-		
134 מ"ר		241		סה"כ הפסד שטחים במצב החדש לרמפה דו סטרית	

חישוב הפסד שטחים במצב קודם –

שטח אקוי'	מקדם אקוי'	שטח במ"ר	קומה	בנין	
10	1	10	שטח עיקרי למסחר ק"ק	מונטיפיורי 9, ו-9א'	
3.0	0.3	10	שטח צמוד למסחר מרתף 1-		
18.8	0.15	125	שטח רמפה במרתף 1-		
31.8 מ"ר		145		סה"כ הפסד שטחים במצב קודם לרמפה נוספת	
102.3 מ"ר				הפסד שטח במצב חדש לעומת מצב קודם	

התייחסות לשומת המשיבה:

לעניין שחרור שטחים במרתף כתוצאה מאי הקמת הרמפות שיצר זמינות לזכויות הבניה להצמדה למסחר ולמגורים – הקמת הרמפה הדו סטרית לא יצרה שחרור שטחים אלא גרעה שטחים סחירים לעומת המצב הקודם. לעניין חיסכון בעלויות בניה להקמת רמפות למרתף – שטחי המרתפים לא השתנו עקב אישור ההקלה. העלויות הינן לפי מ"ר ואין שינוי בעלויות הבניה. כ"כ, שטחה של הרמפה הדו סטרית כפולה בגודלה ומתקזזת עם שתי הרמפות במצב הקודם.

- לסיכום – לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

### 10.3.3. להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי העוררת

- לעניין ההקלה בגין פטור ממרפסות שירות – במצב קודם חלה הוראה להקים מרפסות שרות כחובה תכנונית מכוח תוכנית מ' המהווה אילוץ תכנוני. ברוב המכריע של הבקשות להיתר מבוקש לבטל את מרפסות השירות, דהיינו, הדרישה הינה לדירות ללא מרפסות שירות. ההקלה מאפשרת גמישות תכנונית ומכאן ההשבחה. כ"כ לא ניתן להתייחס להוראה עפ"י התוכנית כאל שינוי פנימי אלא בהיתר בניה. מקדם ההשבחה שנקבע של 15% נתמך בהחלטות שמאים מכריעים.
- לעניין ההקלה בגין העברת זכויות בין הקומות, הקלה לביטול קומת ביניים הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבניין – אין מחלוקת כי במצב חדש אין צורך בקומת ביניים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בבקשה להיתר אושרו ההקלות המאפשרות את ביטול קומת הביניים וללא אישורן הייתה מחויבת קומת ביניים. במצב הקודם יש זכויות לקומת ביניים (חלק מהזכויות בשיעור של 162.5%) שיובאו בחשבון בהפחתה.

לעניין המחלוקת לעצם הצורך באישור ההקלה - אין זה ההליך לערער על עצם החבות. כ"כ לא ניתן לפעול ע"פ פרוטוקול 219 ללא הליך של הקלה (תימוכין, בעת"מ (ת"א) -15456-05, 11 אהובה אטלס נ' ועדת ערר מחוזית לתו"ב ת"א שם נקבע כי פרוטוקול 219 מחייב אישור הקלה).

כתימוכין, הוצגו תחשיבי השבחה משומות מכריעות בגין ביטול קומת ביניים והקמת קומה רגילה (שומת השמאי המכריע יצחק ברמן ברחוב בן יהודה 204, לפי מקדם השבחה 0.1, שומת השמאית המכריעה נורית גירבי ברחוב נחלת בנימין 25 לפי מקדם השבחה 0.1, שומת השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב דיזינגוף 176, לפי מקדם השבחה 0.1 ושומת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב דיזינגוף 216, לפי מקדם השבחה 0.1).

לעניין ההקלה להבלטת מרפסות עורפיות – הגוזזטראות אושרו מכח תקנות התו"ב ואין להן כל קשר לזכויות בניה עפ"י תמ"א. עמדת הועדה המקומית הינה כי מדובר בהקלה מכוח תקנות התכנון והבניה ואין מדובר במימוש לתמ"א 38 ולפיכך אין לתת להם פטור. לעניין ההקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות - טרם אישור ההקלות מותר היה להקים 3 מרתפים עצמאיים על כל חלקה בנפרד. ההקלה מאפשרת מרתף אחד משותף. כתימוכין לעמדתו, הוצגו החלטות שמאים מכריעים (גבע בלטר ברחוב מקווה ישראל 17, דורית פריאל ברחוב בית יוסף, 17, שושי שרביט שפירא ברחוב אלנבי 102 פינת מונטיפיורי, ארז כהן ברחוב יוחנן הסנדלר 3). אישור ההקלה לא גרם להפסד שטחים כפי שנטען. אין ספק כי תכנון קומת מרתף אחת גדולה עדיף על קומות מרתף קטנות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 24 מתוך 30



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3.4. הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא תחושב השבחה בגין ההקלות שחלקן לא מומש וחלקן חוסות תחת הפטור של תמ"א 38 על תיקוניה או אינן תורמות להשבחה. ההשבחה תיבחן בגין ההקלות שאושרו ובגין חושבה השבחה על פי שמאי המשיבה ובהתאם להחלטת ועדת הערר.

### שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 20,000 ₪/למ"ר בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל. שמאי העוררת קבע אף הוא שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה.

לצורך בחינת השווי בחנתי את הנתונים בשומת המשיבה לרבות נתונים משומות מכריעות בסביבה כמפורט להלן:

שמואי מכריע	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
יעקב פז	9.12.2015	מונטיפיורי 7	6920/30	19,000 ₪ <sup>7</sup>
שושי שרביט	18.2.2015	קלישר 11	6919/38	20,000 ₪
שמואל רוזנברג	1.4.2015	רמב"ם 24	6918/57	19,000 ₪ <sup>8</sup>
שלומי יפה	3.6.2015	גרונברג 7	7228/46	20,000 ₪
ארז כהן	18.10.2017	יוחנן הסנדלר 3	6933/100	21,000 ₪
אמנון נזרי	11.11.2015	בלפור 7	6933/107	21,000 ₪
רינת וייס רביב	25.11.2015	בעלי המלאכה 9	6933/24	21,000 ₪

בהתבסס על ערכי השווי המפורטים לעיל, הגעתי למסקנה כי השווי שהובא בחשבון והמוסכם על שמאי הצדדים בסך של 20,000 ₪/למ"ר מבונה הינו בגבולות הסביר.

### 1. הקלה בגין פטור ממרפסות שירות –

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לפיה התרומה בגין ההקלה מהווה שיפור תכנוני. כאמור, תוכנית מ' מחייבת הקמת מרפסת שירות דירתית הצמודה למטבח (למטרת אחסון, הצבת מכונת כביסה, תלית כביסה וכיו"ב) בשטח שבין 2.5 מ"ר - 3 מ"ר כנגזרת משטח הדירה. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני וביטולה מהווה שיפור תכנוני המאפשר גמישות בתכנון אלמנטים של שירות בדירת המגורים ושימוש בשטח קטן מהנדרש בתוכנית כפי שאכן נעשה בבקשה להיתר בנכס הנדון. מרבית הדירות בפרויקט הנדון הינן דירות קטנות והתרומה בגין ההקלה הנדונה בתכנון דירות אלו מאפשרת גמישות תכנונית וניצול שונה של השטח.

יוער כי בתוכנית היתר הבניה מופיע הנימוק להקלה "שטח הדירות מצומצם והתכנון מוגבל, תוכנן פתרון של מיקום מכונת כביסה ומייבש בתוך ארון שירות". מקדם ההשבחה שיובא בחשבון הינו 0.15 בהתאם לשומת המשיבה ולשומות מכריעות שונות.

שטח המרפסות הנדרש על פי תוכנית מ' בהתאם לבינוי המוצג בתוכנית ההיתר (שתי דירות מעל לשטח של 80 מ"ר ו-13 דירות בשטח שמתחת ל-80 מ"ר) הינו 2 יח"ד X 3 מ"ר + 13 יח"ד X 2.5 מ"ר = 38.5 מ"ר.

<sup>7</sup> תוספת בניה-מבנה לשימור  
<sup>8</sup> נקבע שווי של 21,000 ₪ למ"ר כולל מחוברים

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 25 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## תחשיב ההשבחה

$$38.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.15 = 115,500 \text{ ש"ח}$$

2. הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות, הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה

### רגילה והגבהת גובה הבנין

בהתאם להנחיות ועדת הערר כמפורט לעיל, נקבע לעניין ההקלה לביטול קומת ביניים כי הדין עם המשיבה לפיכך, לא אדון בטענות שמאי העוררת המפורטות לעיל. ההשבחה בגין ההקלות תיבחן לעניין ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה ע"י העברת זכויות בין הקומות והגבהת גובה הבנין כמבוקש בבקשה להיתר. שטח קומת הביניים הינו כאמור 75% משטחה הממוצע של קומה טיפוסית (40% למסחר  $+ 2 \times 45\% = 3/130\% = 3/130\% = 43.33\% \times 75\%$ ) סה"כ 32.5%, בנוסף לזכויות המאושרות. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלות המבוקשות מאפשרות בינוי טוב יותר של זכויות הבניה שהותרו בקומת ביניים ששטחה קטן יותר והסבתה לקומה רגילה מלאה, כך שמתקבלות 4 קומות זהות בשטח ובגובה.

$$\text{שטח קומת הביניים המותרת} - 322 \text{ מ"ר} \times 32.5\% = 104.65 \text{ מ"ר}$$

קיבלתי את מקדם ההשבחה בשיעור של 10% בהתבסס, בין היתר, על שומות מכריעות כדלקמן:

מקדם השבחה	כתובת/גו"ח	גו"ח	שמאי מכריע
0.1	מונטיפיורי 7	6920/30	יעקב פז
0.1	דיזינגוף 135	7089/220	אייל יצחקי
0.1	לבונטין 5	7442/18	אמנון נזרי
0.1	החשמל 20	7446/13	עאטף עאלם
0.1	גרוזנברג 27-39	6918/53	שושי שרביט
0.1	נחלת בנימין 25	6918/51	נורית גרבי

## תחשיב ההשבחה

$$104.65 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.1 = 209,300 \text{ ש"ח}$$

3. הקלה למרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול מגרש צדדי והבלטת מרפסות עורפיות

ההקלה למרפסות ללא נסיגה של 1.5 מ' מגבול מגרש צדדי – שמאי העוררת חישב השבחה בגין שטח של 3.6 מ"ר למרפסות מערביות בחזית לרחוב. עם זאת, ההוראה בתוכנית 44 אליה מפנה השמאי חלה על מרפסות בקומת הקרקע ולא על מרפסות בקומות העליונות. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות – שמאי המשיבה חייב על שטח של 38.5 מ"ר לעומת שטח של 27.2 מ"ר לגישת שמאי העוררת, כמפורט לעיל. לגישת שמאי העוררת, אין לחייב על שטח זה מאחר וההקלה מבוקשת במסגרת תמ"א 38 הפטורה מהיטל השבחה. כמפורט לעיל, ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבלם מכוח תמ"א 38. עוד קבעה הועדה כי "לאור הוראת סעיף 14 לתמ"א, אין להבחין במסגרת העיסוק בסוגייה זאת בין מבנה מגורים למבנה אחר, ואף לא בין שטחי מרפסות מכח התקנות לבין שטחים אחרים". לפיכך, בהתאם להחלטת ועדת הערר, אין חבות בהיטל השבחה כתוצאה מההקלה להבלטת המרפסות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 4. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות

א. בהתאם להנחיות ועדת הערר במינוי הנדון כמפורט לעיל, נקבע לעניין ההקלה הנדונה כי סוגיה זו תוכרע לאחר קבלת חוות דעת. נתבקשתי כאמור אף להתייחס לשאלה אם מהות ההקלה היא יצירת מרתף אחד במקום שניים או מרתף אחד במקום שלושה וכן, לבחון מה ניתן היה להקים מכוח תוכנית 44 ומה היתרה שנתאפשרה בהקלה, בגינה יש לחייב.

בחינת ההשבחה עקב ההקלה כאמור מאפשרת איחוד של קומות המרתף והקמת מרתף משותף יחד עם חלקות 27 ו-29 הצמודות ממזרח וממערב בהתאמה (מונטיפיורי 11 ו-9). בטרם אדון בסוגיה, ראוי להתייחס לטענת שמאי העוררת כי ההקלה הנדונה אינה משביחה ומהווה אף פגיעה. טענה זו אינה סבירה היות וההקלה הינה יוזמה של היזמים/בעלים אשר סביר להניח כי הם מונעים מאינטרס של כדאיות כלכלית ובמידה ומהלך זה אינו כלכלי הרי שלא היה כלל מתבקש ולא היה נבנה מרתף משותף לכלל החלקות.

### ב. שאלת התכנון במצב קודם

במצב קודם, ערב אישורה של הבקשה להיתר הכוללת הקלות, בהתחשב בשטחה של חלקה 27 ממזרח (671 מ"ר), ניתן היה להקים בתחומה מרתף עצמאי. לעומת זאת, בתחום חלקות 28, 29 שממערב קיימים שני מבנים הבנויים בקיר משותף. בינוי זה תואם את ההיתר לבניה משותפת שניתן לחלקות (רישיון מס' 285 מתאריך 15.2.1933) וכן את הוראות תוכנית 44 בה נקבע כי מותר לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים בתנאי ששטחם הכולל הינו 425 מ"ר ומעלה. מכאן כי לאור הוראות תוכנית 44 לבינוי משותף כפי שאף עולה מנתוני הרישוי בחלקות 28, 29, ניתן היה לאשר הקמת מרתף משותף בתחומן. לפיכך, ההקלה מאפשרת הקמת מרתף אחד משותף במקום שני מרתפים במצב קודם, מרתף אחד בחלקה 27 ומרתף נוסף בחלקות 28 ו-29.

ג. שטחי הבניה שאושרו במרתף המשותף בהתאם להיתרי הבניה בתחום החלקה הנדונה ובתחום חלקות 27 ו-29 והחלק היחסי המיוחס לחלקה, בהתאם לשטח החלקה מכלל שטח החלקות, הינם כדלקמן:

תיאור	שטח החלקה	שטח מרתף כולל <sup>9</sup>	חלק יחסי עפ"י שטח החלקה
חלקה 27 - מונטיפיורי 11	671 מ"ר	2435.66 מ"ר	0.50756
חלקה 28 - מונטיפיורי 9א	322 מ"ר	1116.48 מ"ר	0.24357 <sup>10</sup>
חלקה 29 - מונטיפיורי 9	329 מ"ר	747.63 מ"ר	0.24887
סה"כ	1,322 מ"ר	4,299.77 מ"ר	1.000

<sup>9</sup> ב-4 קומות מרתף, עפ"י תוכנית ההיתר  
<sup>10</sup> 322 מ"ר / 1,322 מ"ר (שטח 3 החלקות)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### ד. לעניין שטחי הרמפות הנדרשים

בהתאם לתוכנית ההיתר, הגישה לקומות המרתף/החניונים הינה דרך רמפה דו כיוונית ממזרח, נתיב לכל צד ברוחב של 2.75 מ' עם רצועת הפרדה בין הנתיבים ברוחב של 30 ס"מ.

במצב חדש ההקלה מאפשרת כאמור מרתף אחד משותף על 3 החלקות. בחנתי את טענת שמאי המשיבה בדבר החסכון בהקמת רמפה נוספת במצב חדש. במקרה הנדון, אני בדעה כי הקמת רמפה אחת משותפת לכניסה ויציאה במרתף המשותף אינה תורמת לחסכון בשטחי הרמפות שהיו נדרשים במצב קודם בבינוי של שני מרתפים. בהתאם להנחיות משרד התחבורה (מחודש פברואר 2000) לתכנון חניונים, עולה כי בחניון המשרת מעל 40 מקומות חניה, כמו במקרה הנדון, נדרשת רמפה דו סטרית ברוחב מיסעה מזערי (בין אבני השפה) של 2.75 מ' לכל כיוון עם רצועת הפרדה של 30 ס"מ בין הנתיבים, כפי שמתוכנן בתוכנית הבקשה להיתר, זאת לעומת תכנון רמפה חד סטרית לכניסה ויציאה בחניון המשרת עד 40 מקומות חניה בלבד. לפיכך, שטחי ההקצאה הנדרשים של הרמפות בשני מצבי התכנון הינם דומים. יחד עם זאת, אני בדעה כי עצם תכנון המיסעה המשותפת ואיחוד המרתפים תורם לתכנון יעיל יותר של כלל שטחי המרתפים המשותפים עם נגישות ומרחבי תמרון טובים יותר, כך שלמעשה, התכנון במצב חדש מהווה חסכון של שטחי מרתף נוספים לחניה שהיו נדרשים אם בחיסכון ביצירת חניות עוקבות על חשבון שטחי אחסנה ואם ביצירת מתקני חניה אוטומטיים.

### ה. בחינת אלמנטים נוספים:

חדרי מדרגות- כאמור, אף במצב החדש נבנים שני חדרי מדרגות (אחד ברוחב מונטיפיורי 11 והשני ברוחב מונטיפיורי 9 ו-9א). קיר הפרדה- במצב חדש בבינוי מרתף משותף נחסך קיר הפרדה בין המרתפים שתרומתו הינה קטנה לעניין העלויות אך מאפשר, כאמור לעיל, מרחבי תמרון ומיסעות יעילים יותר.

הקצאת שטח החלחול- בהתאם לתוכנית היתר הבניה, פתרון שטח החלחול הנדרש במרתף המשותף מבוצע (ברובו הגדול) בתחום חלקה 29 (מונטיפיורי 9) בלבד, לעומת הקצאת שטח זה בשני מקומות נפרדים בהתאם למצב בו לא היה נבנה מרתף משותף. מאחר והרמפות של החניון רוכזו בצד אחד של הפרויקט בתחום חלקה 27, ניתן פתרון למרבית שטח החלחול בצידו האחר.

מכל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לנושא רכיב ההשבחה בגין החסכון בעלויות הבניה של כלל שטחי המרתף המביא בחשבון חסכון בשיעור של 10% מעלות בסך של כ-2,000 שח/למ"ר.

כתימוכין לעמדתי, עיינתי אף בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה (שומת השמאית המכריעה גבע בלטר ברוחב מקווה ישראל 17-בגו"ח 7446/5 ובגו"ח 7465/21, שומת השמאי המכריע אלי כהן ברוחב אסף הרופא בגו"ח 8999/38, שומת השמאית המכריעה שושי

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 28 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שרביט שפירא ברחוב אלנבי 102 בגו"ח 7460/28, שומת השמאי המכריע ארז כהן ברחוב יוחנן הסנדלר בגו"ח 6933/100) מהן עולה, בין היתר, מסקנה דומה לעניין החסכון בעלויות בניית המרתף המשותף.

לפיכך, ההשבחה תחושב לכלל שטחי המרתף המשותפים בתחום שלושת החלקות 27, 28, 29 וממנה תחושב ההשבחה היחסית לכל חלקה בנפרד בהתאם לשטח החלקה היחסי. לאור המסקנות שלעיל, אין השפעה על ניצול השטחים במצב חדש במרתף העליון.

## - תחשיב ההשבחה

### השבחה בגין שיפור תכנוני של המרתף

סה"כ שטח המרתף המשותף	4,299.77 מ"ר
עלות בניה	₪ 2,000
עלות בניה	10.0%
סה"כ השבחה כוללת	₪ 859,954
השבחה לחלקה 28 (0.24357)	₪ 209,459

₪ 534,259

5. סך ההשבחה בגין ההקלות-

₪ 267,130

היטל ההשבחה-

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 29 מתוך 30

---

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 11. שומה

לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטת ועדת הערר המפורטת לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית/אחר	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
1/ע	2.4.2003	₪ 122,951	₪ 61,475
הקלות בניה	16.3.2016	₪ 534,259	₪ 267,130

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

---

יהודה פלד, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב