

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 26 אפריל, 2021

מספר מינוי: 2205-2020

מספרנו: 100 מכרעת

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,  
המבקשת, ב. רחביה יזום והשקעות בע"מ  
באמצעות רם ליבנה, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל - [ramilivne.100@gmail.com](mailto:ramilivne.100@gmail.com)

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה  
גוש 7452 חלקה 32 (חלקות ישנות 7, 8), רחוב קרל נטר 6, 8  
תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע להיטל השבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 16.12.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו<sup>1</sup> בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 1. מטרת השומה

- 1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 1.2. מהות ההשבחה: אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

## 2. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תוכנית
10.11.2019	תמא/38/א'
17.1.2019	4714/מק/תא-507-0541029

## 3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 23.12.2020, בהשתתפות שמאי הצדדים.

## 4. פרטי הנכס

גוש: 7452  
חלקה: 32  
שטח החלקה הרשום: 641 מ"ר  
חלקות ישנות: 7, 8  
שטח החלקות הרשום: 328 מ"ר, 313 מ"ר  
מהות הנכס: 2 בניינים וותיקים המיועדים להריסה  
מיקום: רחוב קרל נטר 6, 8, תל אביב-יפו

<sup>1</sup> בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

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

---

#### 5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, חלקות ישנות 7 ו-8 שאוחדו לחלקה 32 בגוש 7452 הממוקם בעברו המערבי של רחוב קרל נטר 6, 8 במרכז העיר (לב העיר) תל אביב.

הסביבה הינה אזור מעורב למגורים ומשרדים, המאופיין ברובו בבניינים וותיקים בני 3-4 קומות, חלקם בדרגות שימור שונות.

רחוב קרל נטר הינו רחוב חד סטרי הנמשך מצפון לדרום ומקשר בין רחוב מונטיפיורי לרחוב אחד העם. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

חלקה ישנה 7 (קרל נטר 8) בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 328 מ"ר, הפונה בחזית מזרחית בת כ- 13.6 מ' לרחוב קרל נטר. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ- 24 מ'.

על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת כניסה הכוללת מעלית וחניית בקומת הקרקע. כפי שנמסר לי וכפי שנצפה במועד הביקור בנכס, המבנה שימש עד לאחרונה למשרדים.

חלקה ישנה 8, צפונית לחלקה 7 (קרל נטר 6) בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 313 מ"ר, הפונה בחזית מזרחית בת כ- 13.1 מ' לרחוב קרל נטר. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ- 24 מ'.

על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה חלקית. כפי שנמסר לי, המבנה שימש בעבר למגורים והיה עד לאחרונה בשימוש כבית ספר פרטי.

המבנים מיועדים להריסה ותחתם ייבנה על המגרש המאוחד, מגרש 1 בתוכנית תא/מק/4714, פרויקט מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית + 4 קומות מרתף, כמפורט להלן.

---

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 2 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 6. המצב התכנוני

#### 6.1. תוכנית 44

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20.11.1941. בהתאם לתוכנית, החלקות מסווגות ביעוד "אזור דירות II". הוראות הבניה:

אחוזי בניה: 40% לקומה

מספר קומות: 3 (לא כולל קומת מרתף)

קווי בנין: קדמי – 4 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

רשימת השימושים כוללת: בתי מגורים, משרדים, בתי מלון ופנסיונים, בניינים ציבוריים עסקים ומלאכות (כמפורט בתקנון).

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר, פרט לאזור מרכז 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 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".

#### 6.2. 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 ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

#### 6.3. 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.

הוראות הבניה הרלוונטיות למגרשים ברחובות ברוחב של 9 מ' ומעלה:

בבנייה חדשה ללא קיר משותף ובמגרשים בשטח עד 500 מ"ר, סה"כ 146% (כולל מרפסות) ב-4 קומות מעל קומת עמודים.

בבנייה חדשה עם קיר משותף ובמגרשים בשטח עד 500 מ"ר, סה"כ 165% (כולל מרפסות) ב-4 קומות מעל קומת עמודים.

במגרשים בשטח מעל 500 מ"ר, סה"כ 180% (כולל מרפסות) ב-5 קומות מעל קומת עמודים.

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.

#### 6.4. 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.

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

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, שירותים כלליים לשירות הדיירים ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף.

### 6.5. 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. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת או דומיהם).

### 6.6. תוכנית 2710

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

### 6.7. 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.

### 6.8. 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. מחסנים דירתיים- בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד. 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.

### 6.9. 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.

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 4 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 6.10. 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.

### 6.11. 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.

### 6.12. 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 בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש.

### 6.13. 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 ובניה מחדש.

### 6.14. תוכנית תא/מק/4714 (507-0541029)

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8061 מיום 2.1.2019.  
מטרת התוכנית ("רחוב קרל נטר 6-8") הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנה ברח' בן יהודה 12/אידלסון 11 ת"א ע"י העברת זכויות למגרש מקבל ברח' קרל נטר 6-8 וקביעת הוראות בינוי בו.  
להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- איחוד המגרשים, קרל נטר 6,8 בהסכמת הבעלים ללא שינוי השטח הכולל של יעוד הקרקע ובכלל זה הריסת שני המבנים הקיימים ברחוב קרל נטר 6-8 והקמת מבנה חדש במקומם.
- בהתאם להוראות תכנית 2650ב', העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש ברחוב בן יהודה 12/אידלסון 11 למגרש המקבל ברח' קרל נטר 6-8 ע"י:
  - הפחתת 100 מ"ר עיקרי מזכויות הבניה המוקנות למגרש ברחוב בן יהודה 12/אידלסון 11 והניתנות להעברה.
  - תוספת 86 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ג' למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרש המקבל ברחוב קרל נטר, ביטול חובת קומת העמודים כד שתותר בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, וביטול חובה להקמת מסתורי כביסה.
- קביעת צפיפות במגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8 בהיקף של 18 יחידות דיור ושטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה וממוצע של 85 מ"ר עיקרי + ממ"ד או 93 מ"ר עיקרי, במידה ומתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים.
- קביעת שטחי שירות ע"פ תוכניות תקפות בהיקף של 435 מ"ר על קרקעי.
- קווי בנין:
  - למבנה - לצדדים - 3 מטר, לאחור - 4.5 מטר.
  - לגזוזטראות-קדמי - 2.4 מ', הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מ' מקו הבנין.
  - אחורי - 2.9 מ', הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מ' מקו הבנין.

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

קו בניין לכניסה למתקן חניה – 0.6 מ' מגבול מגרש צדדי והבלטה של 2.4 מ' מקו בנין

צדדי, 4.0 מ' מקו בנין קדמי.

- קביעת הוראות שניתן היה לאשר בהקלה:

- התרת בריכת שחיה על הגג.
- תוספת שימוש עבור מחסנים בקומות המרתף 3-, 4-.
- התרת יציאה לחצר מונמכת.

להלן זכויות הבניה במגרש ביעוד מגורים ג' בשטח של 641 מ"ר (קרל נטר 6-8):

קווי בנין	מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
					שטח שירות	שטח עיקרי
צידי ימני - 3 מ' צידי שמאלי - 3 מ' אחורי - 4.5 מ' קדמי - 4 מ'	4	7 (6 ק' + ק' גג חלקית)	18	שטח שירות 2,176 מ"ר	שטח שירות 435 מ"ר	שטח עיקרי 1,801 מ"ר <sup>2</sup>

- תכסית - 50% (לא כולל גוזזטראות).
- גוזזטראות בנוסף לשטחים לעיל - בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 216 מ"ר.
- מרתפים בהתאם להוראות ע"1 ובנוסף מחסנים בקומות המרתף התחתונות 3-, 4-.
- חניה – החניה תהיה תת קרקעית. מספר מקומות החניה – לפי תקן החניה התקף ביום קבלת ההיתר.

<sup>2</sup> הזכויות במגרש הינן עפ"י תכניות תקפות + תמ"א 38 ובתוספת 86 מ"ר עיקרי שנידו מהמגרש ברח' בן יהודה 12.

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. רישוי

### 7.1. חלקה 7 (קרל נטר 8)

- היתר בניה מספר 2/2 מיום 19.4.1982 להקמת בניין חדש עבור משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניה ומעל קומת מרתף. להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית ההיתר:
  - קומת מרתף - 68.51 מ"ר<sup>3</sup>
  - קומת כניסה - 39.14 מ"ר
  - קומה א' - 118.45 מ"ר
  - קומה ב' - 118.45 מ"ר
  - קומה ג' - 118.45 מ"ר
  - קומה ד' - 97.50 מ"ר
  - סה"כ 491.99 מ"ר
- היתר בניה מספר 2/31 מיום 22.7.1984 להגדלת מרתף עד קומה טיפוסית בבניין קיים. בהתאם לתכנית ההיתר, שטח המרתף הקיים 47.96 מ"ר, שטח המרתף המוצע - 20.55 מ"ר, סה"כ 68.51 מ"ר.
- היתר בניה מספר 4/87 מיום 30.10.1988 לתוספת בניה להגדלת מרתף וסידור חדר מכוונות מזוג אויר. שטח מרתף קיים – 120.90 מ"ר, שטח מרתף מוצע - 97.05 מ"ר, סה"כ 217.95 מ"ר.

### 7.2. חלקה 8 (קרל נטר 6)

- רישיון מספר 692 מיום 6.8.1931 להוספת מחסן במרתף, הוספת חדר מדרגות בקומה א', ובנין 4 חדרים ומרפסת.
- רישיון מספר 1872 מיום 25.4.1934 לבנין קומה ג', 4 חדרים, מרפסת סגורה, מטבח, חדר אמבטיה ובי"כ. שינוי פנימי בקומות א', ב'.
- היתר בניה מספר 4/102 מיום 7.11.1989 לתוספת בניה -דירת גג מעל בנין קיים בן 3 קומות, תוספת בנית מעלית במרווח אחורי ועל גג המשך חדר מדרגות וחדר מכוונות מעלית.
- היתר בניה מספר 4/14 מיום 7.2.1991 לשימוש חורג ממגורים למשרדים בבנין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף. כפוף לכופר חניה עבור 9 מקומות. להלן שטחי הבניה (קיימים ומוצעים) עפ"י תוכנית ההיתר:
  - קומת מרתף - 41.54 מ"ר
  - קומת קרקע - 154.14 מ"ר
  - קומה א' - 154.14 מ"ר
  - קומה ב' - 146.83 מ"ר
  - קומה ג' - 60.58 מ"ר (מוצע)
  - סה"כ 515.69 מ"ר (ללא מרתף)

<sup>3</sup> השטח המקורי (158.75 מ"ר) מחוק ומתוקן לשטח של 68.51 מ"ר

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 7.3. בקשה להיתר מספר 19-1150 מתאריך 15.9.2019

מהות הבקשה-

הריסת בנין משרדים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף (קרל נטר 8), ובניין בן 3 קומות וקומה חלקית (קרל נטר 6), איחוד החלקות של שניהם והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יח"ד.  
החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0301-1 מיום 10.11.2019:  
לאשר את הבקשה בהתאם להוראות תוכנית 4714, להריסת שני בנייני המשרדים בקרל נטר 6 ו-8, לאיחוד החלקות ולהקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד. בתנאי התאמה הוראות תוכנית 4714, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים כמפורט בהחלטת הוועדה.

## 7.4. היתר בניה מספר 20-0536 (בקשה מספר 19-1150)

היתר הבניה ניתן בתאריך 2.11.2020

היתר הבניה ניתן עפ"י אישור בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20190301 מיום 10.11.2019

עפ"י ההיתר אושרו בנכס:

- הריסת הקיים בשני המגרשים (קרל נטר 6 ו-8) והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.
- 3 קומות מרתף תחתונות עבור 17 מקומות חניה, 9 מחסנים, מאגרי מים, ח. משאבות וחדר גנרטור. במרתף העליון: 3 מחסנים דירתיים, ח. דוודים משותף, ח. כושר משותף ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המכיל ממ"ד.
- בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת, מבואה ראשית, חדר אשפחה וחדר גז.
- בקומות 1-2: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ק, מרפסות גזזטרה בחזית האחורית ומרפסות גזזטרה חלקית שקועות בחזית הקדמית.
- בקומה 3: 2 יח"ד עם ממ"ק, מרפסות גזזטרה בחזית האחורית ומרפסות גזזטרה חלקית שקועות בחזית הקדמית.
- בקומות 4-5: בכל קומה דירת מגורים אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת גג אחורית וקדמית ומדרגות עלייה לקומת הגג העליון.
- בקומת הגג העליון: שטח גג המוצמד לדירה 12 עם בריכת שחייה וחלק משותף לטובת מתקנים המיועדים לתפקוד הבניין עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: 3 כניסות למגרש, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים בריכת נוי, נישות למתקנים, כניסה למתקן חניה אוטומטי ונטיעות.

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

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ במ"ר	סה"כ עיקרי ושירות לא נכלל	משטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 4-		436.03	436.03	21.49	
מרתף 3-		427.38	427.38	20.88	
מרתף 2-		426.73	426.73	21.49	
מרתף 1-		316.25	<sup>4</sup> 316.25	9.54	
קומת קרקע	156.85	196.25	353.10		
קומה 1	275.75	46.32	322.07		38.95
קומה 2	276.17	45.65	321.81		38.95
קומה 3	291.54	41.51	333.05		27.99
קומה 4	309.79	37.16	346.95		14.00
קומה 5	309.75	36.57	346.33		14.00
קומה 6	175.45	28.31	203.76		104.56
סה"כ מתחת לקרקע		<b>1606.38</b>	<sup>5</sup> <b>1606.38</b>	<b>73.40</b>	
סה"כ מעל הקרקע	<b>1795.30</b>	<b>431.78</b>	<b>2227.08</b>		
סה"כ	<b>1795.30</b>	<b>2038.16</b>	<b>3833.47</b>	<b>73.40</b>	<b>238.45</b>

הערה: בגג הבנין מסומנת בריכת שחיה לצד מרפסת פתוחה הצמודים לדירת הגג.

## 8. הזכויות בנכס

8.1. בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות מתאריך 17.8.2020 עולה כדלקמן:

חלקה 7 בגוש 7452 בשטח רשום של 328 מ"ר רשומה על שם: **ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ**, בשלמות.

חלקה 8 בגוש 7452 בשטח רשום של 313 מ"ר רשומה על שם: **ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ**, בשלמות.

8.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 5.10.2020 עולה כדלקמן:

חלקה 32 (מספרים ישנים של החלקה 7-8/7452) בגוש 7452 בשטח רשום של 641 מ"ר רשומה על שם: **ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ**, בשלמות.

על החלקה רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלה בסכום, על כל הבעלים.

<sup>4</sup> שטח הצמדה נלווה למגורים- 201.01 מ"ר

<sup>5</sup> שטח החניונים מהווה 926.51 מ"ר

<sup>6</sup> כולל כ-143 מ"ר שטח גזוזטראות

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

9. עמדות הצדדים

## 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תמ"א/38/א'	10.11.2019	2,021,250 ₪	לא חלה השבחה
תא/מק/4714	17.1.2019	9,662,414 ₪	לא חלה השבחה ולחילופין 790,213 ₪

## 9.2. תמ"א 38/א' (10.11.2019)

### 9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

הובא בחשבון כי כל זכויות תמ"א 38 תיקון 3א' להרחבת הקומות ולתוספת של עד 2.5 קומות מורחבות, פטורות מהיטל השבחה. בגין תוספת שטחים מעבר ל-2.5 קומות יחול היטל השבחה בשיעור של 25%, זאת על אף העובדה כי הבניין בקרל נטר 6 אינו משמש למגורים, מאחר והתוכנית קודמה טרם תיקון 3א' ומתוך הנחת עבודה כי התיקון מאפשר את הזכויות הנ"ל. הבניין ברח' קרל נטר 8 נבנה ביום 19.4.1982, ואינו זכאי לזכויות תמ"א 38. תחשיב השטח לחיוב לעניין הבניין בקרל נטר 6 –

שטח קיים בהיתר לקומה טיפוסית לזיכוי- 159 מ"ר<sup>7</sup>

סה"כ זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א'- 477 מ"ר (3 קומות)

בניכוי ח.מדרגות 3 קומות עפ"י תוכנית מ- (36 מ"ר) 441 מ"ר

סה"כ זיכוי 2.5 קומות לצרכי פטור מהיטל- 367.5 מ"ר

סה"כ לחיוב במימוש הנדון - 73.5 מ"ר

### תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב	73.5 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוי'	27,500 ₪
השבחה	2,021,250 ₪
היטל השבחה (25%)	505,313 ₪

### 9.2.2. עמדת שמאי המבקשת

הבניה בקומת הקרקע הוקנתה עפ"י תמ"א 38. בשומת המשיבה, בתחשיב השווי במצב קודם, לא הובאו בחשבון הזכויות בקומת הקרקע לפי תמ"א 38. הפטור בהתאם לתוספת השלישית הינו עד 2.5 קומות מורחבות. הפרשנות המיושמת הינה כי קומת הקרקע פטורה מהיטל השבחה והחיוב בהיטל הינו בגין הבניה שמעבר ל-2.5 קומות. פרשנות זו מקובלת על המשיבה וזאת ניתן ללמוד מכך שבכל היתרי הבניה לפי תמ"א 38, המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה את קומת הקרקע. הוצגו דוגמאות בהן המשיבה הביאה בחשבון כי קומת הקרקע פטורה מהיטל והשמאים המכריעים בתיקים אלה

<sup>7</sup> בהתאם לשומת המשיבה הנסמך על דארפט הועדה לאישור תכנית 4714

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 10 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אף הסכימו עם עמדה זו (גו"ח 6212/932 רח' ברנדיס 10, גו"ח 6212/642 שד' סמאטס 13, גו"ח 6959/13 רח' יואל הנביא 5, גו"ח 6960/65 רח' בן יהודה 198, גו"ח 6217/29 רח' בארי 9, גו"ח 6212/391 רח' דוד ילין 20, גו"ח 6215/193 רח' בן גוריון 87, גו"ח 6903/98 רח' שולמית 9, גו"ח 6903/101 רח' שולמית 7, גו"ח 6961/62 רח' מיכה 24, גו"ח 6963/20 רח' ירמיהו 29, גו"ח 6959/89 רח' נורדאו 37, גו"ח 7091/164 רח' חובבי ציון 34).

שמאי המבקשת מציין כי אף וועדות מקומיות אחרות מיישמות פרשנות זו. לעניין קיזוז חדר מדרגות מזכויות הבניה העיקריות בהתאם לתוכנית מ' – טענת שמאי המשיבה אינה נכונה. אין להביא בחשבון שטחי מדרגות של 12 מ"ר לקומה במצב קודם מאחר ושטחים אלו הינם בנוסף לאחוזי הבניה הקבועים בתוכנית המהווים שטחים עיקריים.

## 9.2.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

לא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשת כי בנוסף להוראת הפטור הקבוע בחוק, יש לפטור גם את קומת הקרקע. הפטור הינו בהתאם להוראות החוק. מתוך הדוגמאות שצינו לעיל, שמאי המשיבה התייחס לשומות בהן היה צד בהליך כדלקמן:  
בשומות ברח' שולמית 7-9 לא ניתן פטור לשטחים בקומת הקרקע.  
ברחוב שולמית 7 הבנין אינו משמש למגורים ולפיכך זכאי לתוספת קומה אחת בלבד. השטחים בקומת הקרקע הינם חלק מסל הזכויות בבניה החדשה ובכל המקרה הפטור לא עלה על 2.5 קומות מקסימום.  
בשומה ברח' ירמיהו 29, בשומת הועדה לא ניתן פטור בקומת הקרקע.  
בשומה ברח' נורדאו 37, בשומת הועדה לא ניתן פטור בקומת הקרקע.

## 9.2.4. הכרעה

המחלוקת הינה לעניין פרשנות הוראות תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש. שמאי המשיבה כאמור מחשב את השטח לחיוב עפ"י ניצול של 3 קומות עפ"י תיקון 3א' בהתאם לתכנית קומה טיפוסית בניכוי חדר מדרגות ובקיזוז השטח הפטור ב-2.5 קומות, ואילו שמאי המבקשת טוען כי במסגרת חישוב הפטור יש להביא בחשבון, בנוסף ל-2.5 קומות, אף את השטח לניצול בקומת הקרקע.

בדברי ההסבר לתיקון 3א', ביחס לחלופה של מסלול הריסה ובניה מחדש לפי סעיף 14א' לתמ"א הקובע הוראות לחיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש, נקבע כדלקמן:  
"מטרתו העיקרית של תיקון 3א' הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה, בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכח תכניות מפורטות".

להלן תוספות הבניה במסלול הריסה מעל הקרקע כפי שנקבע בסעיף 14א'(א):

- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
- תוספת שטחי בניה נוספים באופן מדורג –
  - 1.5 קומות X קומה טיפוסית מורחבת לבנין בן קומה אחת;
  - 2.5 קומות X קומה טיפוסית מורחבת לבנין בן 2 קומות;
  - 3 קומות X קומה טיפוסית מורחבת לבנין בן 3 קומות;
  - 3.5 קומות X קומה טיפוסית מורחבת לבנין בן 4 קומות או יותר.

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

- "סעיף 14א(א)(3) מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים במקרים בהם המבנה הקיים הטעון חיזוק בנוי על קומה מפולשת. במקרים אלה ניתן לאשר זכויות נוספות על האמור בס"ק א', ובי<sup>8</sup>, בשיעור של השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת.."

ובהמשך מצוין בדברי ההסבר, בהערת שוליים:

"הזיקה בין הבנין הקיים הטעון חיזוק לבין התמריצים והיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, מתקיימת במס' היבטים... האפשרות לקבל את תוספת שטחי הבניה של מילוי הקומה המפולשת, תקפה רק אם בבנין הקיים הטעון חיזוק קומה מפולשת ובשיעור של השלמת קומה זו."

- לעניין קומה חלקית בקומה עליונה נקבע כי – "קומה הבנויה בקומה העליונה של הבנין לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת" (ההדגשות אינן במקור - י.פ.).

הבנין הנדון (חלקה 8 - קרל נטר 6) הינו בן 3 קומות ע"ג הקרקע + קומה חלקית ששטחה קטן ממחצית שטח הקומה הטיפוסית ולפיכך, תותר תוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות בלבד. קומת הקרקע בנויה במלואה ולא קיימת קומת עמודים מפולשת. לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

לעניין תחשיב ההשבחה – אני סבור כי יש לחשב את השטחים בהתאם לקומה טיפוסית מורחבת הכוללת תוספת של 13 מ"ר לקומה הטיפוסית לפי הבינוי הקיים של דירה אחת בכל קומה כפי שיוצג להלן.

לאור המסקנה שלעיל ולמעלה מן הצורך עיינתי באופן מדגמי בחלק מהשומות המכריעות אותן ציין שמאי המבקשת לעניין הפטור בגין קומת הקרקע עפ"י תמ"א 38. מעיון בשומות אלה עולה כי מדובר בפרויקטים של הריסה ובניה חדשה על פי תמ"א 38 וכי המצב הקודם כלל בנין מעל קומת עמודים<sup>9</sup>.

תחשיב ההשבחה לחלקה 8 (קרל נטר 6)

שטח קומה טיפוסית עפ"י היתר בניה כ-	154 מ"ר
תוספת שטח הרחבה ליחידה קיימת	13 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	167 מ"ר
סה"כ זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א-3 (קומות)	501 מ"ר
בניכוי חדר מדרגות (עפ"י מ')	465 מ"ר
סה"כ זיכוי 2.5 קומות לצרכי פטור מהיטל	387.5 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב	77.5 מ"ר
שווי למ"ר	27,500 ₪
השבחה	2,131,250 ₪
היטל השבחה (25%)	532,813 ₪

<sup>8</sup> 13 מ"ר ליחיד קיימת, תוספת קומה טיפוסית מורחבת: בבנין בן קומה אחת - 1.5 קומות, בבנין בן 2 קומות - 2.5 קומות, בבנין בן 3 קומות - 3 קומות, בבנין בן 4 קומות או יותר - 3.5 קומות.

<sup>9</sup> לדוגמא: ברנדיס 10 (גו"ח 6212/932), שד' סמאטס 13 (גו"ח 6212/642), בארי 9 (גו"ח 6217/29).

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 12 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3. תוכנית תא/מק/4714

## 9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

### מצב קודם

השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש עפ"י זכויות הבניה המותרות מכח תוכניות תקפות (מ', ג', ע/1). זכויות הבניה בחלופה המיטבית עפ"י תוכנית מ' הינה בניה בקיר משותף, סה"כ 165% ב-4 קומות על עמודים במגבלות קווי בנין ובצפיפות של דירה לכל 55 מ"ר מגרש. הבניין ברח' קרל נטר 8 אינו זכאי לזכויות תמ"א 38 מאחר ונבנה לאחר 1981 לפיכך הובאו בחשבון זכויות בהתאם לתכנית ג' לפיה ניתן להוסיף חדרי גג (מקדם שווי 1.0) ומרפסת גג (מקדם 0.3).

ניצול עפ"י תכנית ע/1 בהתאם לבינוי המותר מעל קומת עמודים מפולשת, ללא דירות בקומת הקרקע.

תמ"א 38 תיקון 3א' הובאו בחשבון זכויות להרחבה ותוספת של עד 2.5 קומות הפטרות מהיטל וכל תוספת השטחים מעבר חויבה בהיטל השבחה בשיעור של 25%. לאור יחסי השיתוף בחלקות והמימוש המבוקש לא הובאה בחשבון הפחתה למושע. סיכום הזכויות במצב קודם:

השטח הכולל הסחיר – כ-1,471 מ"ר (מתוכם כ-60 מ"ר מרפסות שירות עפ"י תוכנית מ'); 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ"ר לבנין ברחוב קרל נטר 8 בלבד, מרפסת גג בשטח של כ-200 מ"ר, גוזזטראות - כ-46 מ"ר.

### מצב חדש

השימוש המיטבי הינו בניה חדשה עפ"י הזכויות המותרות בתוכנית תא/4714 ובהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר.

סיכום הזכויות במצב חדש:

בנין מגורים בן 4 קומות טיפוסיות בשטח סחיר של כ-1,795 מ"ר, ללא חובת הקמת מרפסות שירות עפ"י מ' (כולל קומת קרקע בשטח של 157 מ"ר, קומת גג חלקית בשטח של 175 מ"ר, גוזזטראות בשטח של 143 מ"ר שחושבו כשטח עיקרי ו-86 מ"ר שנוידו מרח' בן יהודה 12 (אשר אינם כלולים בתחשיב). בנוסף, מרתף צמוד לדירות הקרקע בשטח של 201 מ"ר; מרפסת גג בשטח של 105 מ"ר, גוזזטראות בשטח של כ-134 מ"ר ובריכת שחיה בגג עליון בשטח של כ-21 מ"ר. הובא בחשבון מקדם שווי לקומת הגג 1.2. בריכה בגג ומרפסת הגג-מקדם 0.3. לאור יחסי השיתוף בחלקות והמימוש המבוקש לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.

ההשבחה מחושבת בגין המרכיבים הבאים:

### א. ביטול חובת הקמת מרפסות שירות

במצב קודם על פי תוכנית מ' נדרשת הקמת מרפסות שירות בדירות, הוראה המהווה אילוץ תכנוני וביטול הדרישה מהווה שיפור תכנוני. מקדם ההשבחה הינו 0.2 בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים כדלקמן:

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

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

שטח המרפסות הנדרשות על פי תוכנית מ' - בדירות בשטח של מעל 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח של 3 מ"ר ובדירות בשטח של עד 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר. במצב הקודם ניתן היה להקים 12 יח"ד בכל חלקה (6 מכח תכנית מ' + 6 מכח תמ"א 38) ובסה"כ 24 יח"ד בשטח קטן מ-80 מ"ר.

סה"כ 24 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר X 2.5 מ"ר = 60 מ"ר.

### ב. בניית גזוזטראות הבולטות ב-1.6 מ' מעבר לקו הבניין

במצב חדש - התוכנית מאפשרת הבלטת גזוזטראות ב-1.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי ובכך מאפשרת תוספת שטחי גזוזטראות.

הובא בחשבון כי במצב חדש שטח הגזוזטראות שחושבו כשטח עיקרי מהווה 143 מ"ר ושטח של 134 מ"ר מחושבים בשימוש גזוזטראות.

במצב קודם - לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קווי הבנין, הובא בחשבון כי ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ'. במרווח האחורי, בעורף, אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין.

מקדם ההשבחה - 40% התואם לשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה ברח' דיזינגוף 176 ולשומה מכרעת של השמאית נורית גרבי, ברח' למדן 10.

### ג. מאפייני הבניה בקומת הגג

שטחי הבניה בקומת הגג חושבו כאמור במקדם שווי 1.2 המשקף שיפור תכנוני שהתאפשר בתכנית תא/4714.

### ד. בריכת שחייה על הגג

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה כמבוקש, המשביחה את הנכס. במצב קודם אין הוראה המאפשרת הקמת בריכה בבנייני מגורים (אלא בצמודי קרקע).

במצב חדש - הקמת הבריכה בשטח של 21 מ"ר לדירת פנטהאוז תורמת לשווי הנכס. מקדם ההשבחה - 0.3, בהתבסס על שומת השמאי המכריע יצחק ברמן ברחוב הירקון 68, ושומת השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב אחד העם פינת מאז"ה 40.

### ה. ביטול קומת עמודים מפולשת ביחס למצב קודם

התוכנית מאפשרת הקמת דירות בקומת קרקע, זאת ביחס למצב קודם, בו הבניה היתה על קומת עמודים מפולשת (תכנית מ'). הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 10% לשטח המגורים בקומה זו ביחס לקומה טיפוסית.

כמו כן, הבניה בקומת קרקע מאפשרת חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד הינו 148 מ"ר כמבוקש, לא כולל ממ"ד. מקדם שווי המרתף הצמוד בהתחשב בשימושים ובגובה המבוקש - 3.1 מ' - 0.6.

### ו. חצרות אנגליות במפלס רצפת המרתף

ההוראה מאפשרת החדרת אור ואוורור למרתף ותוספת חצרות במפלס המרתף שלא התאפשרה במצב קודם, בשטח כולל של 25 מ"ר.

מקדם ההשבחה/תוספת שווי לשטח זה הינו 10% לשטח המרתף המוצמד של 148 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)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שווי מ"ר מבונה

- הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה אקויי בסך של 27,500 ₪/למ"ר על בסיס הנתונים שלהלן:
- בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה מיום 24.7.2016 לניוד זכויות לנכס ברחוב קרל נטר 2 פינת מונטיפיורי, נקבע שווי של 24,000 ₪ למ"ר מבונה למועד 7.2016.
  - עסקה מתאריך 21.9.2016 - מגרש בשטח 339 מ"ר ברחוב חולדה 6 עם היתר בניה נמכר בתמורה לסך של 21,000,000 ₪ (על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן). בבקשה להיתר מבוקש כ-820 מ"ר סחיר עבור 9 יח"ד. בהתחשב בעלות פינוי של כ-2,500,000 ₪ ושווי היתר של כ-1 מיליון ₪, מתקבל כ-27,400 ₪ למ"ר מבונה.
  - עסקה מתאריך 24.12.2015 - מגרש בשטח 279 מ"ר ברחוב שנקין 32, עם זכויות של 5.65 קומות, סה"כ כ-620 מ"ר סחיר נמכר בתמורה לסך של 14,750,000 ₪ (על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן). בהתחשב בעלות פינוי של כ-1,500,000 ₪, מתקבל כ-23,700 ₪ למ"ר מבונה.
  - עסקה מתאריך 16.4.2015 - מגרש בשטח 418 מ"ר ברחוב בר כוכבא 11, עם זכויות של 5.65 קומות, סה"כ כ-780 מ"ר סחיר נמכר בתמורה לסך של 14,000,000 ₪, מתקבל כ-18,000 ₪ למ"ר מבונה.

## תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
קומות 1-4 (תכנית מ'2.5 קומות)	1,338	1.0	1,338 מ"ר
תמ"א 38-השלמה ל-3 קומות	74	1.0	74 מ"ר
מרפסות שירות	60	0.8	48 מ"ר
גזוזטראות	82	0.4	33 מ"ר
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46 מ"ר
מרפסת גג	199	0.3	60 מ"ר
<b>סה"כ במצב קודם</b>			<b>1,598 מ"ר</b>

מצב חדש-עפ"י הבקשה להיתר			
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
מרתף צמוד	148	0.6	89 מ"ר
קומת קרקע	157	1.1	173 מ"ר
קומות 2-5	1,320	1.0	1,320 מ"ר
גזוזטראות מחושב כעיקרי	143	1.0	143 מ"ר
גזוזטראות	134	0.4	54 מ"ר
קומת גג	175	1.2	211 מ"ר
מרפסת גג	105	0.3	31 מ"ר
בריכה בגג עליון	21	0.3	6 מ"ר
מרתף נהנה חצרות במפלס מרתף	148	0.06	9 מ"ר
סה"כ במצב חדש			2,035 מ"ר
בניכוי שטח מנויד מבן יהודה 12	86	1.0	86 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקוי' לחישוב במצב חדש</b>			<b>1,949 מ"ר</b>
ההשבחה/תוספת שטח אקוי' לחיוב			351 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוי'			27,500 ₪
סך ההשבחה			9,662,414 ₪
היטל השבחה			4,831,207 ₪

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

9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

## מצב קודם

ערב התוכנית ניתן היה לאחד את שתי החלקות הנדונות לחלקה אחת ולבנות בהתאם לזכויות של 180% ללא כל הפרעה של קווי בניין לרבות 4 חדרי יציאה לגג. בהלכת אקרו (בר"מ 2090/2016) נקבע כי איחוד חלקות אינו כפוף להיטל השבחה וכי ההשבחה, ככל שקיימת, נובעת מתוכניות ולא מהליך האיחוד. הלכה זו יושמה בערר (תא/85079/14) חברת יהודה הלוי 70-72 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א וכן בפסיקת השמאי מכריע עומר סרחאן בגו"ח 6916/130 ברחוב הירקון 18-20 בת"א. הנכס נרכש ע"י המבקשת לאחר אישורה של תוכנית של 1/ע ולפיכך, התוכנית מהווה מצב תכנוני קודם והזכויות בגין המרתף הצמוד לדירה בקומת הקרקע הוקנו לפני אישור תוכנית תא/4714. לפיכך במצב הקודם יש להביא בחשבון את המרתף הצמוד לקומת הקרקע כפי שאף בוצע בשומת הועדה ברח' נורדאו 37, בגו"ח 6959/89 שם ניתן פטור מהיטל השבחה לשטח עיקרי של 43.01 מ"ר עיקרי בקומת קרקע + 34.5 מ"ר מרתף נלווה למגורים. לעניין השימוש המיטבי – בשומת הועדה לא הובאה בחשבון העובדה כי המבנה בחלקה 7 בנוי ברמת גימור גבוהה לרבות חניות וגג פתוח ומרתף גדול מאוד, ולא נבחן השימוש המיטבי של אי הריסת הבניין ושינוי השימוש בו למגורים מתוקף תוכניות במצב קודם.

## מצב חדש

- (א) בשומת הועדה לא הובא בחשבון כי תכנית תא/מק/4714 מחייבת פתרון מיגון בממ"קים.
- (ב) לעניין ביטול חובת הקמת מרפסות שירות - אין בעיר כל אכיפה של הכללת מרפסות פתוחות לתוך הסלון וחדרי השינה. מדובר בעשרות אלפי דירות בהן נסגרו המרפסות המקוריות ובוטל הקיר שבין חדרי הדירה למרפסות. כמו כן, במקביל לביטול חובת מרפסות השירות נוספה מטלה של הכללת מסתורי כביסה בתחום קווי הבנין. כל הפונקציות של מרפסת השירות נשארו - הצורך במכונת כביסה, מייבש, דוד חשמל ארון כביסה וכיו"ב. תימוכין לכך כי ביטול מרפסות השירות אינו יוצר השבחה בשומות מכריעות כלהלן: גבע בלטר, גו"ח 6901/1 - רח' הירקון 81, אריה אריאל, גו"ח 6932/150 - רח' אלמונית 3.
- (ג) לעניין מרפסות כשטח עיקרי בשטח של 143 מ"ר - שמאי המשיבה חישב מרפסות אלו לפי מקדם 1.0 במקום מקדם שווי מרפסות כמקובל. שטח זה מנוצל בבקשה להיתר לגזוזטראות ולא לשטח דירת. כ"כ מרבית השטח הינו מחוץ לקו הבניין ולא ניתן להמירו לשטח מקורה. לפיכך, יש לחשב שטח זה לפי השימוש בפועל עפ"י המקדם המקובל.
- (ד) בתחשיב ההשבחה (חלופה א') שהוצג על ידו עולה כי לא חלה השבחה כדלקמן: מצב קודם הובא בחשבון כי השימושי המיטבי הינו כדלקמן: - בחלקה 7 - הותרת המבנה הקיים והתאמתו למגורים וניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות. בחלקה 8 - הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש המכיל את כל הזכויות המוקנות. למען הזהירות, הוצגו שתי חלופות נוספות הכוללות את 2 החלקות כריקות ופנויות: חלופה ב' - איחוד חלקות וניצול זכויות של 180%. חלופה ג' - בניה בקיר משותף בזכויות של 165%.

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

תחשיב ההשבחה בחלופה א' (מבנה בחלקה 7 ובניה בקיר משותף):

מצב קודם - חלקה 7 (328 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי / מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
דירות מגורים כולל חניות בקי עמודים	373.3	1.0	373	₪ 55,000	20,529,988
עלות התאמה למגורים	373.3	1.0	373	₪ 5,000	(-) 1,866,363
מחסנים דירתיים במרתף	60	0.35	21	₪ 55,000	1,155,000
זכויות בניה עיקרי בלתי מנוצל-165%	168	0.8	134	₪ 27,500	3,694,405
חדרי יציאה לגג	46	0.8	37	₪ 27,500	1,012,000
גוזזטראות	60	0.32	19	₪ 27,500	528,000
מרפסת גג	89.3	0.32	29	₪ 27,500	785,840
חניות בקומת עמודים	7			₪ 400,000	2,800,000
<b>סה"כ שווי מצב קודם - חלקה 7</b>					<b>₪ 28,638,870</b>
מצב קודם – חלקה 8 (313 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי / מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
זכויות בניה עיקרי-165%	516.45	1.0	516	₪ 27,500	14,202,375
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46	₪ 27,500	1,265,000
זכויות בניה תמ"א 38 – 2.5 ק'	322.78	1.0	323	₪ 27,500	8,876,484
זכויות בניה תמ"א 38 – 13 מ"ר	52	1.0	52	₪ 27,500	1,430,000
קומת קרקע	78.5	1.0	78.5	₪ 27,500	2,158,750
מרתף צמוד לקומת קרקע	74	0.55	41	₪ 27,500	1,119,250
גוזזטראות	60	0.4	24	₪ 27,500	660,000
מרפסת גג	83.11	0.4	33	₪ 27,500	914,238
<b>סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 8</b>					<b>₪ 30,626,097</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם לשתי החלקות</b>					<b>₪ 59,264,967</b>

מצב חדש					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי / מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
מרתף צמוד	148	0.6	89	₪ 27,500	2,442,000
קומת קרקע	157	1.0	157	₪ 27,500	4,317,500
קומות 2-5	1,320	1.0	1,320	₪ 27,500	36,300,000
גוזזטראות עיקרי	143	0.4	57	₪ 27,500	1,573,000
גוזזטראות שירות	134	0.4	54	₪ 27,500	1,474,000
קומת גג	175	1.0	175	₪ 27,500	4,812,500
מרפסת גג	105	0.4	42	₪ 27,500	1,155,000
בריכה בגג עליון	21	0.4	8	₪ 27,500	231,000
מרפסת גג עליון	60	0.25	15	₪ 27,500	412,500
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>					<b>₪ 52,717,500</b>
בניכוי שטח מנוייד מרח' בן יהודה 12	(-)86	1.0	(-)86	₪ 27,500	(-) 2,365,000
<b>שווי מצב חדש</b>					<b>₪ 50,352,500</b>
<b>ההשבחה</b>					<b>(-) 8,912,467</b>

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 17 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלופה ב' – בניה לפי 180% באיחוד חלקות שאף לפיה עולה כי לא חלה השבחה כדלקמן:

מצב קודם - חלקה 8 (313 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-ש
זכויות בניה עיקרי-180%	563	1.0	563	27,500 ₪	15,493,500 ₪
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46	27,500 ₪	1,265,000 ₪
גזוזטראות	72	0.4	29	27,500 ₪	792,000 ₪
מרפסת גג	67	0.4	27	27,500 ₪	733,480 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם - חלקה 8</b>					<b>18,823,980</b>
מצב קודם – חלקה 10 <sup>7</sup> (328 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-ש
זכויות בניה עיקרי-180%	590	1.0	590	27,500 ₪	16,236,000 ₪
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46	27,500 ₪	1,265,000 ₪
זכויות בניה תמ"א 38 – 2.5 ק'	368	1.0	368	27,500 ₪	10,106,250 ₪
זכויות בניה תמ"א 38 – 13 מ"ר	52	1.0	52	27,500 ₪	1,430,000 ₪
תמ"א 38 – קומת קרקע	79	1.1	86	27,500 ₪	2,374,625 ₪
מרתף צמוד לקומת קרקע	74	0.55	41	27,500 ₪	1,119,250 ₪
גזוזטראות	72	0.4	29	27,500 ₪	792,000 ₪
מרפסת גג	72	0.4	29	27,500 ₪	792,880 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 7</b>					<b>34,116,005</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם לשתי החלקות</b>					<b>52,399,985 ₪</b>

מצב חדש					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-ש
מרתף צמוד	148	0.6	89	27,500 ₪	2,442,000 ₪
קומת קרקע	157	1.1	157	27,500 ₪	4,749,250 ₪
קומות 2-5	1,320	1.0	1,320	27,500 ₪	36,300,000 ₪
גזוזטראות עיקרי	143	0.4	57	27,500 ₪	1,573,000 ₪
גזוזטראות שירות	134	0.4	54	27,500 ₪	1,474,000 ₪
קומת גג	175	1.0	175	27,500 ₪	4,812,500 ₪
מרפסת גג	105	0.4	42	27,500 ₪	1,155,000 ₪
בריכה בגג עליון	21	0.4	8	27,500 ₪	231,000 ₪
מרפסת גג עליון	60	0.25	15	27,500 ₪	412,500 ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>					<b>53,149,250 ₪</b>
בניכוי שטח מנוייד מרח' בן יהודה 12	(-)86	1.0	(-)86	27,500 ₪	(-) 2,365,000 ₪
<b>שווי מצב חדש</b>					<b>50,784,250 ₪</b>
<b>השבחה</b>					<b>(-) 1,615,735 ₪</b>

<sup>10</sup> כך במקור. בדיון שנערך ציין שמאי המבקשת כי חלה טעות סופר בין מספרי החלקות והתחשיב צ"ל לחלקה 8 ולא 7

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלופה ג' - בניה לפי 165% בקיר משותף ללא איחוד חלקות כדלקמן:

מצב קודם - חלקה 8 (313 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
זכויות בניה עיקרי-165%	516	1.0	516	₪ 27,500	14,202,375
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46	₪ 27,500	1,265,000
גוזזטראות	60	0.4	24	₪ 27,500	660,000
מרפסת גג	83	0.4	33	₪ 27,500	914,238
<b>סה"כ שווי מצב קודם - חלקה 8</b>					<b>17,041,613</b>
מצב קודם - חלקה 117 (328 מ"ר)					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
זכויות בניה עיקרי-165%	541	1.0	541	₪ 27,500	14,883,000
חדרי יציאה לגג	46	1.0	46	₪ 27,500	1,265,000
זכויות בניה תמ"א 38 – 2.5 ק'	368	1.0	368	₪ 27,500	10,106,250
זכויות בניה תמ"א 38 – 13 מ"ר	52	1.0	52	₪ 27,500	1,430,000
תמ"א 38 – קומת קרקע	79	1.1	86	₪ 27,500	2,374,625
מרתף צמוד לקומת קרקע	74	0.55	41	₪ 27,500	1,119,250
גוזזטראות	72	0.4	29	₪ 27,500	792,000
מרפסת גג	89	0.4	36	₪ 27,500	982,300
<b>סה"כ שווי מצב קודם – חלקה 7</b>					<b>32,952,525</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם לשתי החלקות</b>					<b>₪ 49,994,038</b>

מצב חדש					
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי למ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
מרתף צמוד	148	0.6	89	₪ 27,500	2,442,000
קומת קרקע	157	1.1	157	₪ 27,500	4,749,250
קומות 2-5	1,320	1.0	1,320	₪ 27,500	36,300,000
גוזזטראות עיקרי	143	0.4	57	₪ 27,500	1,573,000
גוזזטראות שירות	134	0.4	54	₪ 27,500	1,474,000
קומת גג	175	1.0	175	₪ 27,500	4,812,500
מרפסת גג	105	0.4	42	₪ 27,500	1,155,000
בריכה בגג עליון	21	0.4	8	₪ 27,500	231,000
מרפסת גג עליון	60	0.25	15	₪ 27,500	412,500
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>					<b>₪ 53,149,250</b>
בניכוי שטח מנוייד מרח' בן יהודה 12	(-86)	1.0	(-86)	₪ 27,500	(-) 2,365,000
<b>שווי מצב חדש</b>					<b>₪ 50,784,250</b>
<b>ההשבחה</b>					<b>₪ 790,213</b>

<sup>11</sup> כך במקור. בדיון שנערך ציין שמאי המבקשת כי חלה טעות סופר בין מספרי החלקות והתחשיב צ"ל לחלקה 8 ולא 7

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.3.3 עיקרי תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

- לעניין החלטת בית המשפט העליון בעניין אקרו – ההחלטה רלוונטית למצב בו מאושר ומבוצע איחוד חלקות. במקרה הנדון מדובר בשתי חלקות רישומיות ולא בוצע הליך איחוד ולכן אין רלוונטיות להחלטה בעניין אקרו. על ההחלטות ברח' יהודה הלוי 70-72 וברח' הירקון 18-20 הוגשה ע"י הוועדה המקומית עתירה מנהלית בנושא הקביעות השגויות, לטענתה, לזיכוי איחוד חלקות במצב קודם. יתרה מכך, גם אם הייתה מתקבלת עמדת ועדת הערר לפיה ניתן לאשר את האיחוד הרי שפעולה זו הייתה מצריכה פרסום להתנגדויות לפי סעיף 149 ואינה בגדר זכות מוקנית בתוכנית המקורית. לפיכך, מדובר בהליך תכנוני נוסף ובשיקול דעת הוועדה המקומית ולא ניתן לראות בזכויות המותנות חלק מהמצב התכנוני הקודם.
- לעניין מרכיב הצמדת מרתף לדירת הקרקע – בשומת המשיבה יש חיוב על מרכיב ביטול קומת עמודים מפולשת ביחס למצב הקודם. במועד הקובע לתכנית 1/ע הבנין הבנוי אינו כולל מגורים בקומת הקרקע אלא משרדים ולכן אין אפשרות תכנונית להצמדת מרתף למגורים כפי שנטען, זאת בשונה מהדוגמא שהוצגה ברח' נורדאו 37 שם לא חויב בהיטל השבחה למרכיב הצמדת מרתף מאחר והיו קיימות דירות בקומת הקרקע ב-2003. במועד הקובע לתוכנית 4714 – לאור המסקנה כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו הריסה ובניה מחדש, וכי בניה חדשה הינה מעל קומת עמודים בה אין מגורים, לא ניתן היה להצמיד מרתף לדירות בקומת קרקע כיוון שאין קומת קרקע בנויה למגורים אלא קומה מפולשת עפ"י תכנית מ'.
- התכנית החדשה התירה לראשונה בניה בקומת עמודים למגורים ולפיכך אפשרה לראשונה את הצמדת המרתף לדירות.
- לעניין השימוש המיטבי במצב קודם – בשומת המשיבה נבחן גם הבינוי הקיים והשימוש המיטבי שהובא בחשבון הינו של הריסה ובניה מחדש. להלן חישוב שווי מיטבי בחלקה 7:

חלופה א' - בניין משרדים קיים	
הבניין	462 מ"ר
שווי מ"ר בנוי משרד	15,000 ₪
סה"כ חלופה א'	6,930,000 ₪
חלופה ב' – קרקע למגורים	
סה"כ מ"ר סחיר	551 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	27,500 ₪
סה"כ חלופה ב'	15,152,500 ₪

- לעניין הטענה להותרת הבניין הקיים בחלקה 7 והתאמתו למגורים תוך ניצול יתרת הזכויות – לא ניתן לטעון כי ניתן היה לבצע הליך תכנוני מקדים של שימוש חורג למגורים, מאחר ואין עוסקים בהליך של שימוש חורג ולא ניתן להניח כי ניתן היה לאשר הליך זה. כ"כ, לאור היקף השטח הבנוי (כ-186%<sup>12</sup>) העולה על השטח המותר (146% ללא קיר משותף), הרי שלא ניתן להותיר את המבנה הקיים ולהתאימו למגורים.

<sup>12</sup> בהתאם לשומת המבקשת

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

- לעניין הממ"דים – לאור המימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, לא חושבה השבחה לממ"דים/ממ"קים.
- לעניין החובה להקים מרפסות שירות במצב קודם- במצב קודם החובה הינה תכנונית ארכאית וברוב המכריע של הבקשות להיתרים התבקשה הקלה לביטול מרפסות שירות. העדר ההגבלה בתוכנית 4714 מבטלת את החובה התכנונית המהווה אילוץ תכנוני ומאפשרת גמישות תכנונית ומכאן ההשבחה. כ"כ לא ניתן להתייחס להוראה עפ"י התוכנית כאל שינוי פנימי אלא בהיתר בניה. הטענה כי ממילא בדירת מגורים יש צורך להקצות שטחים לשימושים שהוגדרו במרפסת שירות אינה מבטלת את ההשבחה. מקדם ההשבחה שנקבע של 20% הינו על הצד הנמוך ונתמך בהחלטות שמאים מכריעים.
- לעניין הגזוזטראות בשטח 143 מ"ר כשטח עיקרי – הן חושבו לפי מקדם 0.4 ולא במקדם 1.0.
- לעניין חישוב מצב קודם עפ"י שומת המבקשת – יש להפחית משטחי הבניה העיקריים המותרים שטח של 48 מ"ר עבור חדרי מדרגות (12 מ"ר X 4 קומות) בהתאם לסעיף 65 לתכנית מ'.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.4-הכרעה

א. השימוש הטוב והיעיל במצב קודם

הצדדים חלוקים בדבר השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם. לעמדת שמאי המשיבה השווי במצב הקודם חושב לפי זכויות של 165% בהתאם לחלופת בניה בקיר משותף, תוספת זכויות לפי תמ"א 38 בחלקה 8, 2 חדרי יציאה לגג בחלקה 7, מרפסת גג וגזוזטראות.

שמאי המבקשת בחן את השימוש המיטבי במצב הקודם כדלקמן: חלופה א'- בחלקה 7- הותרת המבנה הקיים והתאמתו למגורים וניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות. בחלקה 8- הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש לפי זכויות של 165% (חלופת בניה בקיר משותף) ותוספת זכויות לפי תמ"א 38. לחילופין, הוצגו שתי חלופות נוספות הכוללות את 2 החלקות כריקות ופנויות: חלופה ב'- איחוד חלקות וניצול זכויות של 180%. חלופה ג'- בניה בקיר משותף בזכויות של 165% + זכויות תמ"א 38 בחלקה 8.

בחינת החלופות לשימוש המיטבי במצב קודם –

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי ניתן להכשיר את הבניין הקיים בחלקה 7 (קרל נטר 8) משימוש משרדים לשימוש מגורים מאחר ומדובר בשינוי שימוש חורג מהיתר<sup>13</sup> התואם את היעודים על פי תוכניות תקפות. כאמור, תוכנית 44 מאפשרת רשימת שימושים רבים הכוללת מגורים, משרדים, בתי מלון, בניינים ציבוריים, עסקים ועוד. מדובר בבנין בן 4 קומות מעל קומת כניסה וקומת עמודים מפולשת לחניה שנבנה לפני כ-40 שנה ברמת גימור טובה לרבות מקומות חניה ומרתף. מאחר והיתר הבניה הוצא לבנין בשנת 1982, הבניין אינו זכאי לתמריצי תמ"א 38.

שטח המגרש לגביו חושבו הזכויות בהיתר הבניה שניתן בחלקה 7 הינו 337 מ"ר וסך השטח הבנוי הינו 491.99 מ"ר המהווה 145.96%. לפיכך הובא בחשבון שטח הבניין הקיים מעל פני הקרקע (ללא שטח מרפסות) אשר בשעתו שיקף ניצול כולל של כ-146% התואם לניצול הזכויות למגורים על פי תוכנית מ'.

הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין הסבה מהשימוש הקיים למשרדים לשימוש מגורים. לפיכך, בחלופה זו, (חלופה א')- כל חלקה תוערך בנפרד על פי השימוש המיטבי כמפורט להלן:

חלקה 7- שווי המבנה הקיים + זכויות בניה נוספות (חדרי יציאה לגג לפי תוכנית ג' ומרפסות).

מקומות החניה הובאו בחשבון כחלק בלתי נפרד מהערכת שווי הדירות החדשות שתקבלנה בהליך השימוש החורג.

חלק מהשטח במצב הקודם הובא בחשבון בשימוש כמרפסות שירות (עפ"י הוראות תוכנית מ'), ובסה"כ שטח של 18 מ"ר (לפי צפיפות אפשרית של 6 יחידות בחלקה) ולפי מקדם שווי של 0.85.

<sup>13</sup> הפטור מהיטל השבחה בהתאם להלכת יד חרוצים (בר"מ 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ).

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין המרתף הקיים- בקומת המרתף קיים שטח לאחסנה לפיכך, הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תוכנית ע' ניתן לנצל מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, ולפי צפיפות מותרת של 6 יחידות, סה"כ 36 מ"ר.

כ"כ תובא בחשבון מרפסת גג קיימת בקומה העליונה בשטח של כ-20 מ"ר (בהתאם להיתר הבניה) וכן, תוספת זכויות למרפסות פתוחות בחזית בלבד, המיוחסות ל-4 דירות, סה"כ 48 מ"ר.

**חלקה 8-** שווי החלקה כריקה ופנויה בניצול היקף זכויות של 146% (לפי תוכנית מ' + זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה. חלק מהשטח העיקרי מיוחס למרפסות שירות עפ"י תוכנית מ'. סה"כ מס' יחידות לניצול בהתאם לצפיפות מותרת 6 יח"ד + 3 דירות לניצול עפ"י התמ"א, סה"כ ל-9 יח"ד מתקבל שטח של 27 מ"ר.

כמו כן, תובא בחשבון תוספת מרפסות פתוחות בחזית בלבד, בהתאם לצפיפות ולתוספת היחידות על פי התמ"א, סה"כ שטח המיוחס ל-6 דירות, 72 מ"ר.

לעניין הזכויות לניצול עפ"י התמ"א – בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.4 (תיקון 3א לתמ"א 38), הובאו בחשבון שטחי הבניה לניצול ב-3 קומות נוספות מורחבות בתוספת שטח ליחידות הקיימות לפי 13 מ"ר ליח"ד X 4 יח"ד, סה"כ 52 מ"ר.

**חלופה ב'-** בחלופה זו נבחן שווי החלקות כריקות ופנויות תוך אפשרות בנייה על החלקות בקיר משותף, לפי ניצול של 165% על פי תוכנית מ'. בחלקה 7 הובאו בחשבון תוספת חדרי יציאה לגג וזכויות למרפסות פתוחות כמפורט לעיל ובחלקה 8 תוספת זכויות על פי תמ"א 38 בתוספת זכויות למרפסות פתוחות.

**חלופה ג'-** לעניין החלופה של הערכת שווי החלקות המאוחדות למגרש אחד ששטחו מעל 500 מ"ר לפי ניצול 180% עפ"י מ' – המחלוקת הינה בגין האפשרות התכנונית לאיחוד החלקות במצב הקודם.

כפי שניתן ללמוד מהוראות תוכנית 44, ההוראה המאפשרת בניית בנין משותף על שני מגרשים סמוכים אינה מתייחסת לאיחוד המגרשים הסמוכים.

עמדת שמאי המבקשת לחלופת איחוד החלקות נסמכה על החלטת ביהמ"ש העליון בבר"מ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ.

איני מקבל גישה זו של שמאי המבקשת מהטעם הבא :

ביהמ"ש העליון בענין אקרו קבע כי בהליך של איחוד חלקות לא קיימת חבות בהיטל השבחה ואף חזר על כך בדיון נוסף שנערך במקרה הנ"ל<sup>14</sup>, אולם ענין אקרו שונה מהמקרה הנדון מאחר ושם נדונה השאלה אם קיימת חבות בהיטל השבחה לאחר שאושר איחוד החלקות, בניגוד למקרה הנדון בו לא אושר איחוד חלקות קודם לאישורה של תוכנית תא/מק/4714.

ויפים דברי ביהמ"ש בהחלטתו בדיון הנוסף :

**"2. עניינו של פסק הדין הנ"ל (להלן: פסק הדין, נושא הבקשה), ושל העתירה לדיון נוסף שלפני בשאלת החיוב בהיטל השבחה בגין עלייה בשווי המקרקעין לאחר אישור שניתן במקרה שלפנינו על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן גם – המבקשת) לאיחוד שתי חלקות בדרך של**

<sup>14</sup> דנ"מ 2693/18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תשריט איחוד, אשר בעקבותיו, בהתאם לתכנית המתאר המקומית התקפה, נוצרה תוספת של זכויות בניה במקרקעין המאוחדים" (ההדגשה אינה במקור-י.פ.)

ובהמשך:

"בהקשר לענייננו דעת הרוב קבעה בפסק הדין, נושא הבקשה, כי המהלך של איחוד החלקות איננו מהלך תכנוני שניתן היה בהכרח לממשו מכוח תכנית המתאר המקומית, נוכח שיקול הדעת שניתן למוסדות התכנון בהקשר זה, ועל כן קשה לראות במנגנון הגדלת זכויות הבניה על-פי גודל החלקה, משום מתן זכות מוקנית (או "זכות מעין קנויה") שניתנה לבעלי המקרקעין עוד במועד אישור תכנית המתאר המקומית, ולפיכך אין לייחס את ההשבחה לתכנית כזו".

כאמור בדיון הנוסף לעיל, איחוד החלקות אינה זכות מוקנית ולמוסדות התכנון שיקול דעת שלא לאשרו.

כפי שעולה מהערעור המנהלי שהוגש בענין יהודה הלוי 72-70 בע"מ ומהחלטות ועדות ערר שונות, עיריית תל אביב אינה מאשרת איחוד חלקות, מקום בו כתוצאה מאיחוד החלקות קיים שינוי תכנוני אם בדרך של הגדלת זכויות בניה ואם בשינוי בקווי הבנין. בענייננו איחוד החלקות נעשה רק עם אישורה של תוכנית תא/מק/ 4714 הנדונה. מן האמור לעיל, מאחר וערב אישורה של התוכנית לא אושר איחוד החלקות, מתייתר הצורך בבדיקת השווי בחלופה זו.

לסיכום, לאחר שבחנתי את השימוש המיטבי במצב קודם בהתאם לחלופות שפורטו לעיל, הגעתי למסקנה כי חלופה א' מהווה את החלופה המיטבית שתובא בחשבון כמפורט להלן.

לעניין טענת שמאי המבקשת להביא בחשבון במצב קודם הצמדת שטח מרתף על פי ע/1 – איני מקבל עמדה זו מאחר והזכויות בחלופה זו הינן עפ"י תוכנית מ', לפיה הבינוי הנדרש הינו מעל קומת עמודים כפי שבנוי בפועל ולכן אין אפשרות תכנונית להצמיד את הזכויות במרתף.

## ב. השווי במצב חדש

במצב חדש הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר הבניה הכולל בניין מגורים בן 6 קומות + קומה חלקית (מעל 4 קומות מרתף), סה"כ 12 יח"ד בשטח עיקרי של 1,795.30 מ"ר (הכולל מגורים בקומת קרקע – 157 מ"ר, קומת גג חלקית בשטח 175 מ"ר, גזוזטראות כשטח עיקרי - כ-143 מ"ר, שטח של כ-86 מ"ר שניידו מרחוב בן יהודה 12) + מרתף הצמדה למגורים בקומת קרקע, שטח נוסף למרפסות, מרפסת גג ובריכת שחיה על הגג העליון ולצידה מרפסת גג פתוחה. לאור העובדה כי מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר, לא יובאו בחשבון שטחי ממ"דים/ממ"קים בתחשיב 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 24 מתוך 30



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שטח המרפסות/גזוזטראות המחושבות כשטח עיקרי

אני מקבל את גישת שמאי המבקשת כי את השטח העיקרי של כ-143 מ"ר בשימוש למרפסות, המהווה חלק מהשטח העיקרי אין לחשב לפי מקדם שווי 1.0. יש להביא בחשבון כי מדובר בשטח עיקרי אך השימוש על פי הבקשה להיתר הינו למרפסות/גזוזטראות ולפיכך ראוי לחשב שטח זה לפי מקדם שווי מרפסות – 0.5.

## מקדם שווי המרתף הצמוד

שטח המרתף (148 מ"ר) הצמוד לדירת המגורים ששטחה כ-157 מ"ר, יובא בחשבון במקדם של 0.6 המגלם את שטחו, גובה פנים המרתף של כ-3.1 מ' ואת החצר האנגלית הצמודה לשטח המרתף.

## ביטול הדרישה למרפסות שירות

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לפיה התרומה בגין ביטול הדרישה למרפסות שירות במצב חדש מהווה שיפור תכנוני. כאמור, תוכנית מ' מחייבת הקמת מרפסת שירות דירתית הצמודה למטבח (למטרת אחסון, הצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיו"ב) בשטח שבין 2.5 מ"ר - 3 מ"ר כנגזרת משטח הדירה, הוראה המהווה אילוץ תכנוני. ביטול מרפסת השירות מאפשר גמישות בתכנון אלמנטים של שירות בדירת המגורים ושימוש בשטח קטן מהנדרש בתוכנית כפי שאכן נעשה בבקשה להיתר בנכס הנדון. סה"כ הדירות בפרויקט הנדון להן הייתה נדרשת מרפסת שירות – 12 יח"ד (3 דירות בשטח קטן מ-80 מ"ר עיקרי ויתר הדירות - 9 יח"ד בשטח שמעל 80 מ"ר, בהתאם לבינוי המוצג בתוכנית ההיתר).

3 יח"ד  $2.5 \times 9 + 3 \times 34.5 = 34.5$  מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במצב חדש לפי מקדם שווי 1.0, בהתאם לקביעתי בשומות מכריעות<sup>15</sup> ועל בסיס שומות מכריעות שונות.

## ג. שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 27,500 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל. שמאי המבקשת מקבל את השווי עפ"י שומת המשיבה.

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

שמואל מכריע	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
בועז קוט	7.2017	רוטשילד 29 פינת אלנבי	6921/117	27,645 ₪
אבישי זיו	24.5.2017	נחמני 9	7451/21	25,000 ₪
משה נדס	11.10.2017	בן יהודה פינת אידלסון	6910/94	26,000 ₪

בהתבסס על ערכי השווי המפורטים לעיל, הגעתי למסקנה כי השווי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה והמוסכם על שמאי המבקש כמפורט לעיל, בסך של 27,500 ₪/למ"ר מבונה הינו בגבולות הסביר.

<sup>15</sup> גו"ח 6920/27,28,29 (מונטיפיורי א, 9, 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)

עמוד 25 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שווי למ"ר בנוי מגורים

שמאי המבקשת נוקב בשווי של 55,000 ₪ למ"ר בנוי למגורים (בחלקה 7) ובעלות התאמה ממשרדים למגורים בסך של 5,000 ₪/למ"ר. העלות שהובאה בחשבון בגין התאמת הנכס והסבתו ממשרדים למגורים ובהתייחס למצבו של המבנה בסך של 5,000 ₪ למ"ר הינה סבירה ולפיכך קיבלתי אותה. לעניין שווי מ"ר בנוי מגורים – השווי שהוצג לעיל ע"י שמאי המבקשת אינו נתמך בנתונים. להלן עסקאות של דירות "יד שניה" מהסביבה הקרובה (עפ"י אתר רשות המיסים):

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	קומה	סה"כ למ"ר
007451-0007-007-00	מזא"ה 18	02/06/2019	2,700,000	1,950	57	1	47,368
007451-0007-005-00	מזא"ה 18	03/07/2019	2,980,000	1,996	53	1	56,226
007460-0022-012-00	בית השואבה 12	16/07/2018	3,050,000	1,930	74	3	41,216
007434-0023-005-00	בלפור 50	24/07/2018	2,970,000	1,950	64	2	46,406
007451-0016-023-00	נחמני 17	12/04/2018	3,415,000	1,970	64	1	53,359
006941-0012-013-00	נחמני 48	16/05/2018	2,540,000	1,930	50	2	50,800
006941-0080-007-01	נחמני 56	21/05/2018	2,650,000	1,970	64	3	41,406
007455-0004-012-00	נחמני 28	17/05/2018	3,500,000	1,930	77	3	45,455
006941-0072-000-00	נחמני 63	12/12/2018	4,150,000	1,960	96	2	43,229
007453-0013-004-00	נחמני 24	26/06/2019	4,100,000	1,987	83	2	49,398
006941-0054-006-00	נחמני 47	19/05/2019	3,536,000	1,950	67	1	52,776
007451-0017-000-00	נחמני 17	28/10/2019	3,700,000	1,950	83	2	44,578
006941-0040-002-00	נחמני 53	11/08/2019	3,830,000	1,950	81	1	47,284
007430-0040-001-00	מלציט 19	30/05/2018	2,190,000	1,950	47	קרקע	46,596
007436-0036-003-00	מלציט 44	25/07/2018	3,400,000	1,930	69	1	49,275
007437-0018-004-00	מלציט 30	26/07/2018	3,000,000	2,008	59	קרקע	50,847
006904-0210-002-00	מלציט 20	02/09/2018	3,560,000	1,960	75	1	47,467
007429-0073-005-00	מלציט 25	14/02/2019	2,950,000	1,950	61	2	48,361
007430-0041-009-00	אליוט ג'רג' 15	18/04/2019	3,250,000	1,930	69	2	47,101
007437-0018-058-00	מלציט 30	26/05/2019	4,700,000	2,005	98	4	47,959
007431-0011-007-00	מלציט 15	04/07/2019	3,100,000	1,950	53	1	58,491
006932-0157-015-00	מלציט 33	09/09/2019	3,640,000	2003	61	4	59,672
007436-0035-004-00	מלציט 46	19/11/2019	3,810,000	1970	77	2	49,481
							<b>49,000</b>
							<b>ממוצע למ"ר מעוגל</b>

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

להלן עסקאות של דירות חדשות מהסביבה הקרובה (עפ"י אתר רשות המיסים):

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	סה"כ למ"ר
007451-0043-000-00	יבנה 7	07/05/2019	4,300,000	2017	75	57,333
007451-0021-022-00	נחמני 9	25/06/2019	5,000,000	2019	103	48,544
007451-0029-018-00	יבנה 9	16/09/2019	3,700,000	2017	62	59,677
007451-0021-003-00	נחמני 9	05/09/2019	4,460,000	2019	75	59,467
007451-0012-008-00	מלצט 3	28/10/2019	6,127,000	2022	96	63,823
007460-0018-006-00	מונטיפיורי 19	27/11/2018	3,600,000	2018	65	55,385
007460-0018-000-00	מונטיפיורי 19	05/11/2018	2,600,000	2018	45	57,778
007460-0008-007-00	בית השואבה 8	27/08/2019	3,650,000	2020	73	50,000
007460-0008-003-00	בית השואבה 8	16/09/2019	3,550,000	2020	73	48,630
007460-0008-000-00	בית השואבה 8	13/06/2019	2,789,178	2019	59	47,274
006920-0038-009-00	אחד העם 13	23/04/2018	3,600,000	2020	47	76,596
006920-0038-000-00	אחד העם 13	02/07/2018	3,500,000	2020	50	70,000
006920-0041-003-00	מונטיפיורי 16	23/07/2018	2,350,000	2018	49	47,959
006920-0041-001-00	מונטיפיורי 16	23/07/2018	4,600,000	2018	85	54,118
006920-0038-000-00	אחד העם 13	21/10/2018	6,732,788	2019	90	74,809
006920-0041-000-00	מונטיפיורי 16	22/10/2018	3,550,000	2018	63	56,349
006920-0041-005-00	מונטיפיורי 16	03/12/2018	2,520,000	2018	49	51,429
006920-0038-018-00	אחד העם 13	11/04/2019	3,700,000	2022	53	69,811
006920-0041-008-00	מונטיפיורי 16	15/04/2019	3,490,000	2018	63	55,397
006920-0041-009-00	מונטיפיורי 16	22/05/2019	2,560,000	2018	49	52,245
006920-0038-012-00	אחד העם 13	05/08/2019	3,475,000	2022	50	69,500
006920-0038-000-00	אחד העם 13	09/07/2019	3,600,000	2022	68	52,941
006920-0038-000-00	אחד העם 13	09/07/2019	3,600,000	2022	66	54,545
007451-0022-009-00	נחמני 7	04/04/2018	4,540,000	2016	79	57,468
007451-0022-008-00	נחמני 7	19/03/2019	4,325,000	2016	90	48,056
006936-0162-011-00	מלצ'ט 24	06/05/2018	5,050,000	2017	83	60,843
006936-0162-018-00	מלצ'ט 24	15/07/2019	3,550,000	2017	58	61,207
<b>ממוצע במעוגל</b>						<b>₪ 57,800</b>
<b>התאמה לבינוי קיים/מחודש</b>						<b>₪ 52,000</b>

כביקורת בגישת העלויות – על בסיס שווי של 27,500 ₪ למ"ר מבונה, בתוספת עלות בניה של כ-11,000 ₪ למ"ר, יזמות (20%) ומע"מ (17%) מתקבל כ-54,000 ₪ למ"ר בנוי כחדש. הבניין הקיים כאמור כולל תכנון מיושן שמעבר להוצאות ההסבה שהובאו לעיל, יש לבצע הפחתה לבינוי קיים/מחודש. בהתאמה מבניה חדשה למחודשת, הפחתה של כ-10% - סך של 49,000 ₪ למ"ר בנוי.

בשקלול הנתונים יובא בחשבון שווי בגבולות סך של 50,000 ₪ למ"ר בנוי.

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 27 מתוך 30

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

חלקה 7 - קרל נטר 8

שווי מבנה קיים

תיאור	שטח ברוטו	שטח נטו	מקדם שווי	סה"כ
קומה א'	118.45	98.55	1	98.55
קומה ב'	118.45	98.55	1	98.55
קומה ג'	118.45	92.05	1	92.05
קומה ד'	97.50	72.30	1	72.3
	452.85			361.45
חלק מיוחס למרפסות שירות	18.00		0.85	15.3
מרפסת גג	20.00		0.25	5
סה"כ שטח בנוי לחישוב				363.75
שווי למ"ר בנוי				50,000
סה"כ שווי				18,187,500
עלות התאמה לפי 5,000 ש"ח/מ"ר				1,807,250
סה"כ לאחר התאמה				16,380,250
מחסנים במרתף	36.00		0.32	12
שווי מחסנים				576,000
סה"כ שווי הקיים				16,956,250

יתרת זכויות לניצול

תאור	זכויות	מקדם שווי	מקדם התאמה	סה"כ
חדרי גג	46.00	1	0.85	39
מרפסת גג	52.90	0.25		13
מרפסות פתוחות	48.00	0.5	0.85	20
סה"כ מ"ר אקווי				73
שווי למ"ר מבונה				27,500
סה"כ שווי הזכויות				1,999,938
סה"כ שווי חלקה 7-מצב קודם				18,956,188

חלקה 8 - קרל נטר 6

תיאור	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי (313 מ"ר X 146%)	456.98	1	456.98
מרפסות שירות	27.00	0.85	22.95
סה"כ			452.93
חדר מדרגות (עפ"י מ')			48
סה"כ זכויות עפ"י מ'			404.93
<u>תוספת זכויות על פי תמ"א</u>			
סה"כ זכויות ל-3 קומות תמא			465
תוספת עבור כל יחידה 13 מ"ר (4 יחד)	52.00	1	52
מרפסות פתוחות	72.00	0.5	36
סה"כ מ"ר אקווי			957.93
שווי למ"ר מבונה			27,500
שווי כקרקע ריקה			26,343,075
סה"כ שווי חלופה א (חלקות 7,8)			45,299,263

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

מצב חדש

מצב חדש-עפ"י הבקשה להיתר			
תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
מרתף צמוד	148	0.60	89
קומת קרקע	157	1	157
חצר דירת גן	150	0.15	23
קומות 2-5	1,320	1	1320
גזוזטראות מחושב כעיקרי	143	0.5	72
גזוזטראות	134	0.5	67
קומת גג	175	1	175
מרפסת גג	105	0.25	26
בריכה בגג עליון	21	0.3	6
מרפסת גג צמודה לבריכה	60	0.25	15
סה"כ במצב חדש			1949
בניכוי שטח מנויד מבן יהודה 12	86	1	86
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			1863
שווי למ"ר מבונה אקו'			27,500
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>51,242,125</b>

₪ 5,942,863

ההשבחה-

₪ 2,971,431

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)

---

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

10. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, חלקה 32 (חלקות ישנות 7, 8) בגוש 7452 כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"א/38/א'	10.11.2019	2,131,250 ₪	532,813 ₪ (25%)
4714-507-0541029-תא/מק/4714	17.1.2019	5,942,863 ₪	2,971,431 ₪

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