

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 ינואר, 2021

מספר מינוי: 1231-2020

מספרנו: 58 ש. מייעצת

לכבוד,

ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה

מחוז תל אביב

בדוא"ל telaviviph@iplan.gov.il

לכבוד,

העוררת, ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ

באמצעות אייל קוק, שמאי מקרקעין

בדוא"ל eyalccc@zahav.net.il

ד.א.

לכבוד,

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו

באמצעות מיכאל עין-דור, שמאי מקרקעין

בדוא"ל miki@eindorm.co.il

שומה מייעצת להיטל השבחה

גוש 6920 חלקה 29, רחוב מונטיפיורי 9, תל אביב - יפו

ערר מספר תא/8337/1218

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, א' 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.

- החיוב 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

עמוד 1 מתוך 31

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 |
|------------|------------|
| 25.12.1981 | 1680 |
| 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

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. פרטי הנכס

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| גוש : | 6920 |
| חלקה : | 29 |
| שטח החלקה הרשום : | 329 מ"ר |
| מהות הנכס : | מגרש עליו נבנה בנין מגורים |
| מיקום : | רחוב מונטיפיורי 9, תל אביב-יפו |

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, חלקה 29 בגוש 6920 ממוקם ברחוב מונטיפיורי 9, 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 329 מ"ר, הפונה בחזית דרומית בת כ-11 מ' לרחוב מונטיפיורי. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ-29 מ'. על החלקה היה בנוי מבנה בן 4 קומות כולל קומת קרקע הבנוי בקיר משותף עם הבנין ממזרח (מונטיפיורי 9א'). היתר הבניה המקורי בנכס הוצא לשימוש למגורים, לאחר מכן הוצא היתר בניה למשרדים. המבנה הישן נהרס ותחתיו נבנה כיום (במשותף עם חלקות 27,28 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

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 1213

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1724 מיום 25.7.1971.
התוכנית הינה נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה לקבוע תנאי בניה חדשים ולשנות את תוכנית מפורטת 44 ("התוכנית הראשית") ע"י התרת בניה בשטח של 518.22 מ"ר המהווים 156.8% משטח החלקה ובגובה של 4 קומות.
קווי בנין- בקומת קרקע לחזית-2.5 מ', בקומות עליונות לחזית-3 מ', לצדדים בקומות עליונות- כפי שקיים.
הערה: הבנין יהיה מיועד למשרדים ואסור יהיה להבליט מרפסות מחוץ לקווי הבניה.

7.4. תוכנית 1213א

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2067 מיום 24.11.1974.
התוכנית הינה נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה להתיר תוספת בניה וצרוף שטחי מרפסות לשטח הבניה כדלקמן:
בקומת קרקע- תוספת בניה של 16.52 מ"ר בקווי בניה. סה"כ שטח קומה לא יעלה על 149.45 מ"ר (45.2%).
בקומה א'- תותר תוספת בניה של 27.4 מ"ר (כולל סגירת מרפסות) בקווי בניה. סה"כ שטח הקומה לא יעלה על 155.83 מ"ר (47.1%).
בקומה ב'-ג'- תותר תוספת בניה של 13.67 מ"ר (כולל סגירת מרפסות) בקווי בניה. סה"כ שטח הקומה לא יעלה על 142.1 מ"ר (43%).
בכל הבנין לא יעלה שטח הבניה על 589.48 מ"ר (178.3%).

7.5. תוכנית 1200

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975.
ההתאם 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.

7.6. 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'.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.7. 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.

7.8. 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 יהיו לפחות 50% משטח המרתף.

7.9. 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.

7.10. תוכנית 2710

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

7.11. תוכנית ח'

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

7.12. 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

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 להיתר 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.

7.13. 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.

7.14. 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.

7.15. 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.

7.16. 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.

7.17. 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 בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

7.18. 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.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי

- 8.1. רישיון בניה מספר 285 מיום 17.2.1933 ניתן להקמת בנין בן 10 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרים אמבטיה, 2 ב"כ (2 יח"ד מגורים, יח"ד בכל אגף, במשותף עם החלקה ממזרח).
- 8.2. היתר בניה מספר 1521 מיום 17.8.1933 לשינוי מחדר מדרגות לחדר ובנין גדר לצד הרחוב.
- 8.3. היתר בניה מספר 224 מיום 10.6.1969 לבנין בן 4 קומות המכיל:
- בקומה א' - מקלט כניסה ותא מעלית, משרד, מחסן וח"ש.
 - בקומה ב' - 5 משרדים וח"ש ותא מעלית.
 - בקומה ג' - 2 משרדים, מחסן וח"ש ותא מעלית.
 - בקומה ד' - מחסן ותא מעלית.
 - קומת גג - חדר מכוונות למעלית.
- להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית ההיתר (בנין משרדים ועסק):
- קומת קרקע - 132.27 מ"ר
 - קומה א' - 132.25 מ"ר
 - קומה ב' - 132.25 מ"ר
 - קומה ג' - 132.25 מ"ר
 - קומה ד' - 14.56 מ"ר
 - מקלט - 25.78 מ"ר, מבני עזר - 6.08 מ"ר
- 8.4. היתר בניה מספר 923 מיום 4.3.1973 להוספת חדר אוכל בקומות א', ב' ושינויים בקומות ג', ד' בהתאם לאישור הועדה המחוזית (מהות הבנין – משרדים ומחסנים).
- להלן שטחי הבניה על פי תכנית ההיתר:
- קומת קרקע - 149.95 מ"ר
 - קומה א' - 155.83 מ"ר
 - קומה ב' - 142.10 מ"ר
 - קומה ג' - 142.10 מ"ר
 - קומה ד' - 14.58 מ"ר
- 8.5. **בקשה להיתר מספר 15-1678**
- מהות הבקשה - הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 13 יח"ד, 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. לבנין הנדון חדר מדרגות משותף עם הבניין המתוכנן בחלקה גובלת מס' 28. עבור שני הבניינים האחרים הוגשו בקשות במקביל.
- החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0007 מיום 16.3.2016
1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.
 2. לאשר הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקש:
- קומה מלאה עבור 2 יח"ד.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 7 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 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 3/א).
 - הבקשה כוללת הקלות לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי:**
 - פטור ממרפסות שירות.
 - העברת זכויות בין הקומות.
 - ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבניין.
 - הקטנת קו בנין קדמי לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים ברחוב מ-4 מ' עד ל-3 מ'.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין מוקטן של 3 מ' עד 40% מהמרווח שהם 1.2 מ'.
 - 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.
 - 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 3א' והתאמת הבקשה לתיקון במידת הצורך, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה.
- 8.6. **בקשה להיתר מספר 17-0403**
- בהחלטת רשות הרישוי מספר 17-0050-1 מיום 15.3.17 הוחלט לאשר בקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת עד לתאריך 16.3.2018, בתנאים.
- 8.7. **בקשה להיתר מספר 18-0766 - דיון נוסף**
- נימוקי הדיון:
1. הבקשה היא חלק מפרויקט בן 3 מגרשים בכתובות מונטיפיורי 11, 9א' ו-9. החלטת הועדה המקורית התקבלה לפני תמ"א 38 תיקון 3א' וכללה תנאי של התאמה לתוכנית לאחר מתן תוקף לתיקון. התוכניות הותאמו להוראות תיקון 3א' ולפי חוות דעת משפטית נדרש אישור חוזר של הועדה שיפרט בכל בקשה מה מאושר מכח תמ"א 38 תיקון 3א'.
 - בחינת זכויות תמ"א מתייחסת לבנין קיים מאחר ומדובר בבנין עם שימוש לא למגורים. בבקשה זו ניתן לאשר שטח של קומה טיפוסית מורחבת אחת. לצורך מימוש שטחי בניה אלו ניתן לאשר מכוח תמא 38 קומה אחת מלאה.
 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 להארכת חריגה לתוקף החלטת הועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאים.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.8. בקשה להיתר מספר 18-0766 – דיון נוסף

- בהחלטה מסי' 50 של ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0015 מיום 15.8.2018 נקבע כדלקמן:
לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0007 מיום 16.3.2016:
1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון 3א':
 - שטח של קומה טיפוסית אחת בהיתר מקורי.
 - קומה נוספת מעבר לקבוע בהוראות תכניות 44 ו-219.
 2. לאשר חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג' במקום קומת גג חלקית.
 3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון העיצוב האדריכלי.
 4. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית ללא שינוי, למעט ההקלות שבוטלו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0010 מתאריך 30.5.2018.

8.9. היתר בניה מספר 18-0584 (בקשה מספר 18-0766)

- 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 בניין קיים בן 4 קומות שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 2. הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל 4 קומות מרתף, עבור 11 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, 16 מקומות חניה מתוך 73 מקומות חניה במרתפי החניה המשותפים לשני המגרשים 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, 2 חדרי אשפה, דירה אחת, יחידת מסחר אחת.
 - בקומה 2 - 3 יח"ד.
 - קומות 3-4 טיפוסיות: בכל קומה 2 יח"ד.
 - בקומה 5 – מפלס תחתון של 3 דירות דופלקס.
 - קומה 6 חלקית המכילה 3 חדרי יציאה (מפלס עליון של דירות דופלקס), מרפסת גג מקורה 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.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com
עמוד 9 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

| מ"רפסת גג | שטח מרפסות | סה"כ במ"ר | שטח שירות | שטח עיקרי | הקומה |
|--------------------|---------------|-----------|---------------------|--------------------------------|-----------|
| | | 192.78 | ¹ 192.78 | | מרתף 4- |
| | | 188.26 | ² 188.26 | | מרתף 3- |
| | | 186.52 | ³ 186.52 | | מרתף 2- |
| | | 179.77 | ⁴ 179.77 | | מרתף 1- |
| | | 164.46 | 67.08 | 49.83 (מגורים) 47.55 (מסחר) | קומת קרקע |
| | 23.20 | 164.54 | 31.93 | 132.61 | קומה 1 |
| | 23.23 | 164.52 | 27.58 | 136.94 | קומה 2 |
| | 23.23 | 164.51 | 27.58 | 136.93 | קומה 3 |
| | 23.23 | 164.51 | 31.45 | 133.06 | קומה 4 |
| ⁵ 88.56 | | 68.88 | | 68.88 | קומה 5 |
| | 92.89 | 891.42 | 185.62 | 705.80 | סה"כ מעל |
| | | 747.33 | 747.63 | | סה"כ מתחת |
| 88.56 | 92.89 | 1,638.75 | 932.95 | 705.80 | סה"כ |

9. הזכויות בנכס

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 27.3.2017, חלקה 29 בגוש 6927 ששטחה הרישום 329 מ"ר רשומה על שם ניסן פרמינגר בע"מ, בשלמות.

¹ כולל שטח אחסנה של 31.80 מ"ר

² כולל שטח אחסנה של 52.72 מ"ר

³ כולל שטח אחסנה של 60.11 מ"ר

⁴ שטח אחסנה-25.45 מ"ר, שטח הצמדה (ע1)-95.44 מ"ר (48.19 מ"ר צמוד למגורים ו-47.25 מ"ר צמוד למסחר שבקומת הקרקע)

⁵ בנוסף, פרגולה בשטח 21.70 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

עמוד 10 מתוך 31

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 |
|------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1680 | 25.12.1981 | ₪ 86 | לא חלה השבחה |
| 1/ע | 2.4.2003 | ₪ 188,000 | ₪ 68,000 |
| | ⁶ 16.3.2016 | ₪ 333,000 | לא חלה השבחה |
| הקלות בניה | 16.3.2016 | ₪ 981,700 | ₪ 135,800 |

* שומות הצדדים נערכו בשנת 2018, לפני החלטת ועדת הערר. שמאי המשיבה ערך שומה מתוקנת מיום 26.5.2019 המהווה תיקון לשומה מיום 16.8.2018, מהות התיקון: "תיקון סעיף 7.6.6 לשומתנו, לאור העובדה שאין הרחבת יח"ד מכח תמ"א 38".

10.2. תוכנית 1680

10.2.1. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין תוספת 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א בהתאם לבקשה להיתר, תוספת התורמת לשווי הנכס. בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה מביא בחשבון את הנתונים הבאים:

מקדם חדר גג- 1.2.

לאור קיומו של השימוש בבנין למשרדים ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (22 שנים).

ערכי השווי למועד קובע 12/1981

על פי פרסום בחוברת "מקרקעין וערכים" מס' 87, מתאריך 10/1981, המחירים בת"א:

אזור טוב- \$ 10,295 - \$ 11,765 ובממוצע \$ 11,000 קרקע לחדר.

אזור בינוני- \$ 7,350 - \$ 8,825 ובממוצע \$ 8,100 קרקע לחדר.

שכונות נחשלות- \$ 2,940 - \$ 3,675 ובממוצע \$ 3,300 קרקע לחדר.

הובא בחשבון שווי של כ- \$ 5,500 לחדר.

תחשיב ההשבחה

3 חדרי גג $\$ 5,500 \times 0.0156 \times \$/\text{מ}^2 \times 1.2 \times 0.277$ (מקדם דחיה) = 86 ₪.

10.2.2. עמדת שמאי העוררת

במועד אישורה של התוכנית בשנת 1981 בנכס היה בנוי מבנה משרדים חדש יחסית בן כ-10 שנים הממצה את מלוא זכויות הבניה וכולל מעלית נוסעים ומקלט. על הנכס כאמור חלו תוכניות 1213 ו-1213א שקבעו זכויות בניה גדולות יותר עבור שימוש משרדים לעומת מגורים.

⁶ מועד החלטת הועדה לשטחי המרתפים שאינם קיימים במועד אישורה של התוכנית בשנת 2003.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 11 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עפ"י ביטאון " מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1982 נמצא שכבר בתחילת שנת 1982 שווי חדר בנוי במיקום טוב בת"א הינו בין 260,000-300,000 שקל המבטא שווי של 10,400-12,000 שקל למ"ר, כאשר שווי מ"ר משרדים באותו מועד במיקום מרכזי הינו בין 26,000-30,000 שקל למ"ר. מכאן שהתוכנית לא יצרה השבחה.

10.2.3. הכרעה

קיבלתי את עמדתו של שמאי העוררת. תוכנית 44 מאפשרת רשימת שימושים רבים הכוללת מגורים, משרדים, בתי מלון, בניינים ציבוריים, עסקים ועוד. בשנים 1971 ו-1974 אושרו על החלקה הנדונה בהתאמה תוכניות נקודתיות 1213 ו-1213א' הקובעות את היעוד למשרדים. זאת ועוד, במועד הקובע לתוכנית 1680, בשנת 1981, היה בנוי בתחום החלקה בנין בשימוש משרדים הכולל 4 קומות על פי היתרי בניה מאושרים מהשנים 1969, 1973, התואמים את היעוד (משרדים) עפ"י תכנון בתוקף. לפיכך, הגעתי למסקנה כי אין לתוכנית השפעה על החלקה הנדונה במועד הקובע וכי לא חלה השבחה עקב אישורה.

10.3. תוכנית ע/1

10.3.1. 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 ע/1 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 11 יח"ד (9 יח"ד עפ"י תוכנית תקפה ו-2 יח"ד 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 ע/1 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).

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com
עמוד 12 מתוך 31

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 2 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-
 $329 \text{ מ"ר} \times 2 \text{ ק' } \times 40\% \times 1.2 \text{ (ברוטו/נטו)} = 316 \text{ מ"ר}$
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 מלכנא | 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 | מוזא"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 נכלל 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

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 | | |
| | | | |

- תחשיב ההשבחה כדלקמן:

מצב קודם -329 מ"ר X 40% X 2X ק' X 1.2 (ברוטו/נטו) X \$ 132 /מ"ר = \$ 41,691 (-)
 מצב חדש – מרתף דירתי-1 יח"ד X 53 מ"ר X \$ 1,100 X 0.5 (מרתף דירתי) = \$ 29,150
 מרתף מסחרי – 46 מ"ר X \$ 1,100 X 0.6 (מרתף למסחר) = \$ 30,360
 מרתף לאחסנה –9 יח"ד X 12 מ"ר X \$ 1,100 X 0.5 (אחסנה למגורים) = \$ 59,400
 מרתף כללי – 319 מ"ר (יתרה) X \$ 165 /מ"ר = \$ 52,635
 ההשבחה - \$ 129,854
 השבחה בדחיה (20 שנה, מקדם 0.31) X \$ 4.671 = \$ 188,000 ₪

ד. תחשיב השבחה למועד אישור הבקשה – 16.3.2016

מצב קודם – שטח המרתף שחושב במצב חדש למועד 2003.
 מרתף מצב קודם - כ-525 מ"ר
 שטח מרתף במצב חדש- כ-747 מ"ר
 הפרש השטח לחיוב – 222 מ"ר
 מקדם תוספת שווי - 0.1
 מקדם הפחתה (מיקום בקומות תחתונות) - 0.75
 שווי למ"ר מבונה⁷ - 20,000 ₪/מ"ר
 ההשבחה - 333,000 ₪

10.3.2. עמדת שמאי העוררת

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

במצב קודם תוכנית ע' התירה בבניין שאינו משמש למגורים או בבנין מעורב למגורים עם חזית מסחרית הקמת 2 קומות מרתף. גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה יקבע ע"י הועדה המקומית לפי השימושים שיותרו בה ובכל מקרה לא יעלה על 4 מ'. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש. השימושים המותרים בבנייני משרדים- חניה ושטחי שירות ובתנאי

⁷ ר' סעיף 10.4.1 להלן

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ששירותים אלו יהוו 50% לפחות משטח המרתף והיתרה תשמש לצרכי קומות המשרדים הצמודים מעליהם. בבנייני מגורים עם חזית מסחרית שטח האחסנה יוצמד למסחר בקומת קרקע בשטח של עד 50% מהשטח המסחרי, מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, חניה ושטחי שרות.

במועד אישור תכנית ע/1, על הנכס חלות תכניות 1213 ו-1213א הקובעות זכויות בניה גדולות יותר עבור שימוש משרדים לעומת מגורים. לפיכך, תוכנית ע/1 לא יצרה השבחה ביחס לתוכנית ע' לא מבחינת שטח קומת המרתף ולא מבחינת השימושים במרתף.

במועד אישור ע/1 קיים מבנה משרדים בן 4 קומות הממצה את זכויות הבניה וכולל מעלית ומקלט ומהווה את השווי המיטבי.

דחיה - לאור מצב הבינוי ושטחי הבניה הגדולים בשימוש משרדים, הובאה בחשבון דחיה של 25 שנים בשיעור של 6% - מקדם 0.23.

בהתאם לבקשה להיתר הובאו בחשבון השטחים הבאים:

שטח הצמדה למסחר - 47.55 מ"ר לפי מקדם 0.35

שטח הצמדה למגורים - 49.83 מ"ר לפי מקדם 0.5

שטח מחסנים - 85.56 מ"ר לפי מקדם 0.3

מרתף כללי - 183.35 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 2003.4.24

מצב קודם -

$$329 \text{ מ"ר} \times 40\% \times 2 \text{ ק' } 1.2 \times (\text{ברוטו/נטו}) \times 132 \text{ } \$ / \text{מ"ר} = 41,700 \text{ } \$$$

מצב חדש -

| תאור | שטח במ"ר | מקדם מרתף | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|---------------------------------------|----------|-----------|----------------|------------|
| מרתף הצמדה למסחר | 47.55 | 0.35 | \$ 1,100 | \$ 18,300 |
| מרתף הצמדה למגורים | 49.83 | 0.5 | | \$ 27,400 |
| מחסנים | 85.56 | 0.3 | | \$ 28,200 |
| מרתף כללי | 183.35 | 0.15 | | \$ 30,300 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | \$ 104,200 |
| השבחה | | | | \$ 62,500 |
| השבחה לאחר דחיה (25 שנים, 6%) - 0.233 | | | | \$ 14,562 |
| השבחה בש"ח לפי שע"ח 4.671 ₪ | | | | ₪ 68,000 |
| היטל השבחה | | | | ₪ 34,000 |

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

הזכויות מכוח תוכנית ע/1 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

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 15 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ועדת המשנה. בתוכנית היתר מס' 18-0584 שהוצא לנכס צוין כי "האסמכתא" לכל שטחי המרתפים הינה ע/1 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. מכל האמור לעיל, אין עילה לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית ע/1 למועד החלטת הועדה וההשבחה היחידה הינה ההשבחה שנוצרה במועד אישור התוכנית.

10.3.3. להלן 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 (גו"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.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

$$329 \text{ מ"ר} \times 40\% \times 2 \text{ ק' } \times 1.2X \text{ (ברוטו/נטו)} = 316 \text{ מ"ר}$$

$$\text{שווי מצב קודם} - 316 \text{ מ"ר} \times \$132 = \$41,691$$

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 על פי התוכנית ומאפשרת את הרחבת השימושים, הצמדת שטח לדירת המגורים, הצמדת שטח למסחר בחזית קומת הקרקע ומחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

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 מ"ר מבונה מרתף במצב קודם - תוכנית ע/1.

\$ 165 מ"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 3 קומות למסחר ומשרדים מעל קומת קרקע ניתן בשנת 1969), מקדם הדחיה שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה לתקופה של 20 שנים עד תום החיים הכלכליים של הנכס הינו סביר ולפיכך קיבלתי אותו.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com
עמוד 17 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. תחשיב ההשבחה למועד קובע 2003:

שווי מצב קודם

$329 \text{ מ"ר} \times 40\% \times 2 \text{ ק' } \times 1.2 \text{ (ברוטו/נטו)} \times \$ 132 = \$ 41,691$
שטח המרתף במצב חדש – $329 \text{ מ"ר} \times 2 \text{ ק' } \times 80\% = 526.4 \text{ מ"ר}$.

שווי מצב חדש

| תאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|------------------------------------|----------|-----------|----------------|-----------|
| מרתף הצמדה למסחר | 47.25 | 0.5 | \$1,100 | \$25,988 |
| מרתף הצמדה למגורים | 48.19 | 0.5 | | \$26,505 |
| מחסנים | 85.56 | 0.4 | | \$37,646 |
| יתרת מרתף כללי | 345.4 | 0.15 | | \$56,991 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | \$147,129 |
| ההשבחה | | | | \$105,438 |
| מקדם דחיה (20 שנה, 6%) | | | | 0.3120 |
| סה"כ לאחר דחיה | | | | \$32,897 |
| השבחה בש"ח (שע"ח - \$ 1 = 4.671 ₪) | | | | 153,661 ₪ |
| היטל השבחה | | | | 76,830 ₪ |

10.4. הקלות בניה

10.4.1. עמדת שמאי המשיבה

חלק מההקלות בוטל או לא מומש (הקלה להקטנת קו בניין קדמי לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים, הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן לגביה ההשבחה מגולמת בהקלה לשטח מרפסות עורפיות, הקלה להגדלת תכסית) וחלקן חוסות תחת הפטור או לא תורמות לשווי (הקלה לבנייה בקיר משותף, הקלה למרפסות ללא נסיגה מגבול מגרש צדדי).

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:

| 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 גרבי | נחלת בנימין 15 | 0.2 |

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 11 יח"ד - 2 יח"ד X 3 מ"ר + 9 יח"ד X 2.5 מ"ר, סה"כ 28.5 מ"ר.

תחשיב ההשבחה

$28.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.15 = 85,500 \text{ ₪}$

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 18 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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.

שטח קומת ביניים מותר – 329 מ"ר X 32.5% = 107 מ"ר

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

תחשיב ההשבחה

107 מ"ר X 20,000 ₪/מ"ר X 0.1 = 214,000 ₪

3. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות

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

בהתאם לחישוב השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, ההקלה מתייחסת למרפסות בשטח של 13.48 מ"ר לקומה.

13.48 מ"ר X 4 קומות ובסה"כ 53.92 מ"ר, מתוכם כ-47 מ"ר כלולים בהקלה זו המגלמת

את ההשבחה מההקלה למרפסות ללא נסיגה של 5 מ' מגבול המגרש העורפי.

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

תחשיב ההשבחה

47 מ"ר X 20,000 ₪/מ"ר X 0.4 = 376,000 ₪

4. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות

ההקלה מאפשרת איחוד של קומות המרתף והקמת מרתף משותף יחד עם חלקות 27, 28 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 השבחה 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 - 747 מ"ר

שיעור השטח הנחסך - 10%

שטח נחסך - 74.7 מ"ר

עלות בניה - 2,000 ₪

סה"כ חסכון - 149,400 ₪

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 19 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ב. השבחה בגין יצירת זמינות לשטחי הצמדה למסחר ומגורים -

| | |
|---|--------------|
| שטח צמוד למגורים - 53 מ"ר X 0.5 (מקדם) = | 26.5 מ"ר |
| שטח צמוד למסחר - 42.44 מ"ר X 0.3 (מקדם) = | 12.7 מ"ר |
| סה"כ אקו"י - | 39.2 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה - | 20,000 ₪/מ"ר |
| מקדם זמינות - | 20% |
| סה"כ - | 156,800 ₪ |
| השבחה כוללת (א+ב) - | 306,200 ₪ |

5. סך ההשבחה בגין ההקלות - 981,700 ₪

שווי מ"ר מבונה

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

- עסקה מתאריך 4.2.2016 למגרש ברח' יהודה לפי 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:

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

ערכי שווי בשומות מכריעות:

| שווי למ"ר מבונה | כתובת | מועד קובע | שמאי מכריע |
|-----------------------|----------------|-----------|---------------|
| 21,000 ₪ ⁸ | רמב"ם 24 | 4.2015 | שמואל רוזנברג |
| 20,000 ₪ | כרמלית 11 | 11.2014 | אמנון נזרי |
| 17,000 ₪ | נחלת בנימין 25 | 4/2012 | נורית גירבי |

⁸ כולל רכיב שווי מחוברים

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4.2. 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;

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:

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 בצילות 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 בצלאל קציר | 6909/56 | טרומפלדור 10 |
| | 6963/62 | אוסישקין 42 |
| גבע בלטר שמואל רוזנברג | 7466/49 | רבי עקיבא 16 |
| | 6941/17 | טיומקין 12 |
| | 6901/179 | זלוטופולסקי 18 |

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

רגילה והגבהת גובה הבניין -

ההקלות במאוחד מתייחסות לביטול קומת ביניים המותרת עפ"י פרוטוקול 219, והפיכתה לקומה טיפוסית רגילה, סה"כ כ-107 מ"ר.

המקדם בו נקב שמאי המשיבה בשיעור של 10% להקלה הינו סביר אם כי הבנין הנדון הינו מיוחד היות וחלה עליו תוכנית 1213 הקובעת את גובה הבנין ל-4 קומות (ללא קומת ביניים לשימוש משרדים) השוות בגודלן. הבנין הנדון הבנוי בהיתר הינו בן 4 קומות. באפשרות של תוספות בניה מכוח תמ"א 38 במסגרת חיזוק הבניין, ההקלות הללו לא היו נדרשות. מכל האמור, במצב קודם הייתה וודאות כמעט מוחלטת לאישור ההקלות והשווי לקומה

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הרביעית מגולם בשווי הנכס. על הצד הזהיר ובשל המקרה המיוחד, ראוי להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5% בלבד בהתאם לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

$$107 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.05 = 107,000 \text{ ₪}$$

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 הגוזזטריות בחזית תיפסקנה במרחק של לא פחות מ-1.5 מ' מהקיר המשותף. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, רק המרפסות המזרחיות בחזית לרחוב מתוכננות במרחק של פחות מ-1.5 מ' מהקיר המשותף (בצד המערבי לא בנוי קיר משותף). 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 בכל הקומות 1-4. מקדם שווי המרפסת 40% והשווי למ"ר מבונה הינם בהתאם לקביעת שמאי הועדה.

תחשיב ההשבחה

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

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

שטח מרפסות אחוריות מעבר לקו בנין אחורי הינו של כ-11 מ"ר בכל קומה ובסה"כ 44 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-39.9 מ"ר ומכאן כי השטח הנכלל בהקלה זו שאינו נכלל בסל הזכויות הינו 4.1 מ"ר בלבד כשטח בר החיוב בהיטל השבחה. 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 מתירה קו בנין אחורי 3 מ' בפטור מהיטל. תימוכין לעמדתו בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

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

- התייחסות לשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה 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.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בבחינת ההשבחה להקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש יחד עם חלקות 27, 28 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 במצב 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.

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.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 23 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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.

10.4.3. 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 אילוף 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. בבקשה להיתר אושרו ההקלות המאפשרות את ביטול קומת הביניים וללא אישורן הייתה מחויבת קומת ביניים. המצב הקודם אינו הבניין הקיים אלא הריסה ובניה חדשה למגורים כמבוקש. במצב הקודם יש זכויות לקומת ביניים (חלק מהזכויות בשיעור של 162.5%) שיובאו בחשבון בהפחתה.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 24 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 הקלה 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

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4.4. הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא תחושב השבחה בגין ההקלות שחלקן בוטל או 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 בהתאם להחלטת ועדת הערר.

שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 20,000 ₪ למ"ר מבונה 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 ₪ ⁹ |
| שושי שרביט שפירא | 18.2.2015 | קלישר 11 | 6919/38 | 20,000 ₪ |
| שמואל רוזנברג | 1.4.2015 | רמב"ם 24 | 6918/57 | 19,000 ₪ ¹⁰ |
| שלומי יפה | 3.6.2015 | גרונברג 7 | 7228/46 | 20,000 ₪ |
| ארוז 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 (9 דירות בשטח של 35 מ"ר עד 67 מ"ר ושתי דירות בנות 81 מ"ר כל אחת, סה"כ 11 דירות).

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.

⁹ תוספת בניה-מבנה לשימור
¹⁰ 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

עמוד 26 מתוך 31

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח המרפסות הנדרש על פי תוכנית מ' בהתאם לבינוי המוצג בתוכנית ההיתר (שתי דירות מעל 80 מ"ר ו- 9 דירות, מתחת ל-80 מ"ר)

$$\text{סה"כ} = 2 \text{ יחיד} \times 3 \text{ מ"ר} + 9 \text{ יחיד} \times 2.5 \text{ מ"ר} = 28.5 \text{ מ"ר.}$$

תחשיב ההשבחה

$$28.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.15 = 85,500 \text{ ₪}$$

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

והגבהת גובה הבנין

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 X 45% למגורים = 130% / 3 = 43.33% X 75%) = 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.

$$\text{שטח קומת הביניים המותר} = 329 \text{ מ"ר} \times 32.5\% = 107 \text{ מ"ר (במעוגל).}$$

לעניין טענת שמאי העוררת כי במקרה הנדון מדובר בבנין שחלה עליו תוכנית 1213 שקבעה במצב קודם את גובה הבנין ל-4 קומות (ללא קומת ביניים לשימוש משרדים) וכי הייתה וודאות לאישור ההקלות והשווי לקומה הרביעית מגולם בשווי הנכס. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מאחר והמימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש, המצב הקודם יבחן ביעוד דומה למגורים עם זכויות לקומת ביניים (כפי שהובא בחשבון בחלקות 27, 28 הסמוכות).

יובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לכלל זכויות הקומה.

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

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

תחשיב ההשבחה

$$107 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.1 = 214,000 \text{ ₪}$$

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 חישוב השבחה בגין שטח של 3.6 מ"ר למרפסות מזרחיות 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 47 מ"ר (מתוך שטח של 53.92 מ"ר (13.48 מ"ר 4X קומות) המגלם אף את ההקלה למרפסות ללא נסיגה מגבול מגרש צדדי, לעומת שטח של 44 מ"ר לגישת שמאי העוררת, כמפורט לעיל, אשר לגישתו, אין לחייב 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. לעניין הבנין ברחוב מונטיפיורי 9 ועדת הערר קבעה: אשר לבנין ברח' מונטיפיורי 9, לגביו לא נטען כי קיימים שטחים למימוש מכוח תמ"א 38, הרי שיש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו בעניינו, רק ככל שחורגים מקווי הבנין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א.
בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, שטח המרפסות העורפיות אינן חורגות מעבר לקו בנין אחורי של 3 מ' עפ"י תמ"א 38, ולפיכך לא חלה השבחה.

4. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות
א. ועדת הערר קבעה בהחלטתה לעניין ההקלה הנדונה כי סוגיה זו תוכרע לאחר קבלת חוות דעתי. 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

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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. שטחי הבניה שאושרו במרתף המשותף בהתאם להיתרי הבניה בתחום החלקה הנדונה ובתחום חלקות 27 ו-28 והחלק היחסי המיוחס לחלקה, בהתאם לשטח החלקה מכלל שטח החלקות, הינם כדלקמן:

| תיאור | שטח החלקה | שטח מרתף כולל ¹¹ | 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 |
| חלקה 29 - מונטיפיורי 9 | 329 מ"ר | 747.63 מ"ר | 0.24887 ¹² |
| סה"כ | 1,322 מ"ר | 4,299.77 מ"ר | 1.000 |

ד. לעניין שטחי הרמפות הנדרשים

בהתאם לתוכנית ההיתר, הגישה לקומות המרתף/החניונים הינה דרך רמפה זו 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 זו 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.

¹¹ ב-4 קומות מרתף, עפ"י תוכנית ההיתר
¹² 329 מ"ר / 1,322 מ"ר (שטח 3 החלקות)

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ה. בחינת אלמנטים נוספים:

חדרי מדרגות- כאמור, אף במצב החדש נבנים שני חדרי מדרגות (אחד ברחוב מונטיפיורי 11 והשני ברחוב מונטיפיורי 9 ו-9א).

קיר הפרדה- במצב חדש בבינוי מרתף משותף נחסך קיר הפרדה בין המרתפים שתומתו 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 ₪/למ"ר.

כתימוכין לעמדתי, עיינתי אף בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה (שומת השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב מקווה ישראל 17-בגו"ח 7446/5 ובגו"ח 7465/21, שומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב אסף הרופא בגו"ח 8999/38, שומת השמאית המכריעה שושי 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 29 (0.24887) | 214,013 ₪ |

513,513 ₪

5. סך ההשבחה בגין ההקלות-

256,757 ₪

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

עמוד 30 מתוך 31

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 | ₪ 153,661 | ₪ 76,830 |
| הקלות בניה | 16.3.2016 | ₪ 513,513 | ₪ 256,757 |

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