

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 ינואר, 2021

מספר מינוי: 1233-2020

מספרנו: 59 ש. מייעצת

לכבוד,
ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בדוא"ל telaviviphh@iplan.gov.il

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

לכבוד,
העוררת, ח. נעם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ
באמצעות אייל קוק, שמאי מקרקעין
בדוא"ל eyalccc@zahav.net.il

א.נ.,

שומה מייעצת להיטל השבחה

גוש 6920 חלקה 27, רחוב מונטיפיורי 11, תל אביב - יפו

ערר מספר תא/8336/1218

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 הדיון הועבר לצדדים.

1. החלטת ועדת ערר מיום 3.6.2020

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

- החיוב מכוח תוכנית ע/1

לטענת העוררות כי אין לחייב 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:

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 23

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, תוכניות, 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 התשכ"ה-1965.

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

3. מועדים קובעים לשומה

תאריך קובע	תוכנית/אחר
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

עמוד 2 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. פרטי הנכס

גוש :	6920
חלקה :	27
שטח החלקה הרשום :	671 מ"ר
מהות הנכס :	מגרש עליו נבנה בנין מגורים
מיקום :	רחוב מונטיפיורי 11, תל אביב-יפו

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון, חלקה 27 בגוש 6920 ממוקם ברחוב מונטיפיורי 11, במרכז העיר תל אביב. הסביבה הינה אזור מעורב למגורים, משרדים ומסחר, המאופיין ברובו בבניינים וותיקים בני 4-2 קומות. בסמוך לנכס 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 671 מ"ר, הפונה בחזית דרומית בת כ-23 מ' לרחוב מונטיפיורי. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ-29 מ'. על החלקה היה בנוי מבנה בן 3 קומות כולל קומת קרקע גבוהה. כפי שנמסר לי, המבנה שימש בעבר למסחר, משרדים ומגורים. המבנה הישן נהרס ותחתיו נבנה כיום (במשותף עם חלקות 28,29 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, בניינים מסחריים, 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 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
עמוד 3 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.2. פרוטוקול 219

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

7.3. תוכנית 1200

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

7.4. תוכנית 1680

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

7.5. תוכנית מ'

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

7.6. תוכנית ע'

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

7.7. תוכנית ג'

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

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

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

עמוד 4 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.8. תוכנית 2710

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

7.9. תוכנית ח'

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

7.10. תוכנית 1/ע

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

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

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

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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

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

רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

7.14. 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.

7.15. 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.

7.16. פרוטוקול 15-2007 ב-2

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

8. רישוי

8.1. רישיון בניה מספר 194 מיום 3.5.1928 ניתן לסידור ב"כ.

8.2. רישיון בניה מספר 1554 מיום 20.9.1934 ניתן להקמת בנין בן 3 קומות- בקומה א' 12 משרדים, בקומה ב' 13 משרדים, בקומה ג' 10 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרים אמבטיה.

8.3. בקשה להיתר מספר 15-1658

מהות הבקשה- הריסת בנין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 30 יח"ד, כל זה מכוח תמ"א 38. כמו כן מבוקש מרתף עם 4 קומות ברובו עבור חניה עם גישה באמצעות רמפה. בניין זה הינו אחד משלושה בניינים חדשים המבוקשים בקירות משותפים וחולקים מרתף, לובי בקומת קרקע, שטחים ציבוריים וחדרים טכניים משותפים. עבור שני הבניינים האחרים הוגשו בקשות במקביל.

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

לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 30 יח"ד ומכוח תמ"א 38, מבוקש:

- קומה מלאה עבור 6 יח"ד.
- קומת גג בתכסית של עד 65% משטח הגג עבור 4 יח"ד.
- תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי ל-14 יח"ד המותרות (לפי המפתח שנקבע בתמ"א 38 תיקון א').
- הבקשה כוללת הקלות לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי:
 - פטור ממרפסות שירות.
 - מצללה מבטון.
 - העברת זכויות בין הקומות.
 - ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבנין.
 - הקטנת קו בניין לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים ברחוב מ-4.0 מ' עד ל-3.0 מ'.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן של 3.0 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%.
 - הגבהת מרתף ב-1 מטר מעל פני הקרקע עבור הסדרת רמפת גישה לחניה.

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

- בניה בקיר משותף בהסכמת שכנים.
 - הקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות.
 - 6% משטח המגרש תוספת לשטחים המותרים (כ-40 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.

8.4. בקשה להיתר מספר 17-0402

בהחלטת רשות הרישוי מספר 17-0045-1 מיום 9.3.17 הוחלט לאשר בקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת עד לתאריך 16.3.2018, בתנאים.

8.5. בקשה להיתר מספר 18-0765

- בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0010-2 מיום 30.5.2018 נקבע כדלקמן:
1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 16.3.2016 ע"י ביטול ההקלות הבאות ל:
 - הקטנת קו בניין קדמי לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים ברחוב מ-4.0 מ' עד ל-3.0 מ'.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן של 3.0 מ' עד 40% מהמרווח שהם 1.2 מ'.שכן הבניה מתוכננת בהתאם לקו הבניין הקדמי שנקבע בהוראות תוכנית 44 וההקלות הנ"ל לא רלוונטיות.
 2. לאשר את הבקשה להארכת חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאים.

8.6. בקשה להיתר מספר 18-0765 – דיון נוסף

- בהחלטה מס' 49 של וועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מיום 15.8.2018 נקבע כדלקמן:
- לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0007-2 מיום 16.3.2016.
1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון 3א':
 - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות בהיתר מקורי.
 - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד 3 יח"ד הבנויות כדן, סה"כ 26 מ"ר¹.
 2. מתוך סל הזכויות המותר מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' השטח ישמש לשם:
 - השלמת שטחים לקומות המותרות לפי תוכניות 44 ו-219.
 - תוספת של קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכנית של 65%.
 3. כל האמור לעיל תואם את התנאים המגבילים לרובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.
 4. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון העיצוב האדריכלי.
 5. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית ללא שינוי, למעט ההקלות שבוטלו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0010-2 מתאריך 30.5.2018.

¹ כך במקור

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.7. היתר בניה מספר 18-0582 (בקשה מספר 18-0765)

היתר הבניה אושר בתאריך 17.9.2018.

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 9.3.2017, 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 3 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 30 יח"ד כמפורט:
- 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, 38 מקומות חניה מתוך 73 מקומות חניה במרתפי החניה המשותפים לשני המגרשים הצמודים במונטיפיורי 9א' ו-9.
 - בכל קומות הבנין: גרעין חדר מדרגות עם פיר ומעברים משותפים.
 - בדירות: מטבח, שירותים ומרפסת פתוחה ומקורה.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, ממ"ק למסחר ודירות, 2 יח"ד, יחידה מסחרית אחת.
 - קומות 2-5 טיפוסיות: בכל קומה 6 יח"ד.
 - קומה 6 חלקית המכילה 4 יח"ד ומרפסת גג המקורה חלקית ע"י 4 פרגולות.
 - על הגג- מערכת סולארית ומעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבנין.
 - חצר- פיתוח השטח, נטיעות, פירי אוורור המרתף, גדרות הפרדה בין החצרות הפרטיות וביניהן לחצר המשותפת, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה למרתף.
- שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ במ"ר	שטחי מרפסות במ"ר
מרתף 4-		615.34	615.34	
מרתף 3-		604.94	604.94	
מרתף 2-		607.17	607.17	
מרתף 1-		608.21	² 608.21	
קומת קרקע	³ 268.62	129.66	398.28	
קומה 1	344.77	44.05	388.82	47.23
קומה 2	344.77	44.05	388.82	47.23
קומה 3	344.77	44.05	388.82	47.23
קומה 4	322.02	62.73	384.75	47.23
קומה 5	199.32	39.55	238.87	⁴ 140.44
סה"כ מעל הקרקע	1,824.27	364.09	2,188.36	329.36
סה"כ מתחת לקרקע		2,335.66	2,435.66	
סה"כ	1,824.27	2,799.75	4,624.02	329.36

² שטח אחסנה-75.98 מ"ר, שטח הצמדה (ע) – 115.51 מ"ר (צמוד למסחר שבקומת הקרקע)

³ שטח מגורים 151.65 מ"ר, עיקרי אחר – 116.97 מ"ר

⁴ בנוסף, פרגולות בשטח 49.74 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

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. הזכויות בנכס

- 9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 5.10.2018 עולה כדלקמן:
הבעלות בחלקה 27 בגוש 6927 בשטח רשום של 671 מ"ר רשומה על שם קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ, בשלמות.
על החלקה רשומות ההערות הבאות:
-הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ח. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ, על כל הבעלים.
-הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על כל הבעלים.
- 9.2. הנכס הנדון נרכש ביום 23.6.2014.

10. עמדות הצדדים

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת העוררת
1/ע	16.3.2016 ⁵	2,043,000 ₪	לא חלה השבחה
הקלות בניה	16.3.2016	2,280,360 ₪ ⁶	לא חלה השבחה

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

10.2. תוכנית 1/ע

בהתאם להחלטת ועדת הערר בהתייחס לנכס הנדון, נקבע כי אין לחייב את העוררות בהיטל השבחה מכוח תוכנית 1/ע מאחר ובנכס נערך מימוש במכר במסגרתו חויב היטל ההשבחה מכוח התוכנית. לפיכך, לא אדון בטענות הצדדים לתוכנית הנדונה.

10.3. הקלות בניה

10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

פורטו 11 הקלות שאושרו. חלק מההקלות בוטלו או לא מומשו (הקלה להקטנת קו בניין קדמי, הקלה להבלטת קו בניין למרפסות מעבר לקו בניין מוקטן של 3.0 מ', הקלה ל-6% משטח המגרש לתוספת שטחי בניה) וחלקן חוסות תחת הפטור או לא תורמות לשווי (הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע וקומה טיפוסית, הקלה לבניה בקיר משותף, הקלה להגבהת מרתף ב-1 מטר מעל פני הקרקע).

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.

⁵ מועד החלטת הועדה לשטחי המרתפים שאינם קיימים במועד אישורה של התוכנית בשנת 2003.

⁶ בהתאם לתיקון טעות הסופר כמפורט בה"ש 7 להלן.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם ההשבחה הינו 0.15 בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים כדלקמן:

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

שטח 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. סה"כ מבוקשות 30 יח"ד. 1 יח"ד בשטח של מעל ל-80 מ"ר X 3 מ"ר מרפסת שירות + 29 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר X 2.5 מ"ר מרפסת שירות. סה"כ 75.5 מ"ר.

תחשיב ההשבחה

$$75.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.15 = 226,500 \text{ ש"ח}$$

2. הקלה בגין מצללות מבטון

ההקלה התיירה הקמת פרגולות בנויות מבטון לעומת תוכנית ג' שהתיירה הקמת פרגולה מקונסטרוקציה קלה בלבד. מקדם ההשבחה - 5% התואם לשומה מכרעת ברח' הירקון 64 ולשומה מכרעת ברח' עזרא הסופר 11.

שטח הפרגולות המבוקש - 49.74 מ"ר.

תחשיב ההשבחה

$$49.74 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.05 = 49,740 \text{ ש"ח}$$

3. הקלה להעברת 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 והשלמתה כקומה טיפוסית לרבות גובה קומה. שטח קומת ביניים מותר - 671 מ"ר X 32.5% = 218 מ"ר. מקדם ההשבחה - 10% (תואם שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, ברח' דיזינגוף 176 ושומה מכרעת של השמאית נורית גרבי, ברח' נחלת בנימין 25).

תחשיב ההשבחה

$$218 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.1 = 436,000 \text{ ש"ח}$$

4. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות

ההקלה הינה בגין שטח מרפסות הנבנות בעורף מעבר לקו בנין אחורי. בהתאם לחישוב השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, שטח המרפסות שמעבר לקו הבנין האחורי הינו כ- 25.78 מ"ר בקומות 1-3, וכ- 21.45 מ"ר בקומה 4, סה"כ 98.79 מ"ר. מקדם ההשבחה - 40% התואם לשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה ברח' דיזינגוף 176 ולשומה מכרעת של השמאית נורית גרבי, ברח' למדן 10.

תחשיב ההשבחה

$$98.79 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 0.4 = 790,320 \text{ ש"ח}$$

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. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות
ההקלה מאפשרת איחוד של קומות המרתף והקמת מרתף משותף יחד עם חלקות 28, 29 הסמוכות. ההשבחה מחושבת בגין הרכיבים הבאים:
חיסכון בעלויות בניה להקמת רמפות למרתף.
שחרור השטחים במרתף כתוצאה מאי הקמת הרמפות יצר זמינות לזכויות הבניה להצמדה למסחר ולמגורים.
ההשבחה חושבה על בסיס עקרונות תחשיב ההשבחה בגין הקלה דומה בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, ברח' מקווה ישראל 17 תל אביב.

תחשיב ההשבחה

- א. השבחה בגין חיסכון בעלויות בניה להקמת רמפות למרתף
- | | |
|-------------------------|-----------|
| שטח מרתפים בתחום החלקה- | 2,436 מ"ר |
| שיעור השטח הנחסך - | 10% |
| שטח נחסך - | 243.6 מ"ר |
| עלות בניה - | 2,000 ₪ |
| סה"כ חסכון - | 487,200 ₪ |
- ב. השבחה בגין יצירת זמינות לשטחי הצמדה למסחר ומגורים
- | | |
|--|--------------|
| שטח צמוד למסחר ⁷ - 115.5 מ"ר X 0.3 (מקדם) = | 34.65 מ"ר |
| שטח צמוד למגורים ⁷ - 76 מ"ר X 0.5 (מקדם) = | 38 מ"ר |
| סה"כ אקווי - | 72.65 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה- | 20,000 ₪/מ"ר |
| מקדם זמינות - | 20% |
| סה"כ - | 290,600 ₪ |
| השבחה כוללת (א+ב) - | 777,800 ₪ |
| סך ההשבחה בגין ההקלות- | 2,280,360 ₪ |
- 6.

⁷ בשומת המשיבה נפלה טעות סופר ו"הוצלבו" שטחי המסחר והמגורים. התחשיב המפורט לעיל הינו לאחר תיקון הטעות כפי שהובא לידיעתי ע"י שמאי המשיבה בעת הדיון.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה

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

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

- נתוני מכירות של דירות בסביבה כדלקמן:

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

ערכי שווי בשומות מכריעות:

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

10.3.2. עמדת שמאי העוררת

כללי

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

בדומה לשומת המשיבה, לא חושבה השבחה בגין ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית קומת הקרקע וקומה טיפוסית;
- הגבהת קומת מרתף ב-1 מ' מעל פני הקרקע;
- בניה בקיר משותף בהסכמת השכנים;
- תוספת 6% משטח המגרש לשטחים המותרים;

⁸ כולל רכיב שווי מחוברים

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

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

עמוד 12 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לגישת שמאי העוררים, אף בגין יתר ההקלות, בגין חושבה השבחה על ידי שמאי המשיבה, לא חלה השבחה, 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 בנצילות מלאה לכן בין אם הוא מוגדר כמרפסת שירות ובין שלא, הוא משרת את הדירה ומהווה חלק ממנה. עצם ההגדרה אינה משפיעה על השווי. כ"כ אין מניעה לאחר גמר בניה לבצע שינוי פנימי בתוך הדירה ולבטל את המרפסת ללא צורך בהיתר. מכאן, כי ההקלה לפטור ממרפסת שירות לא יצרה השבחה. תימוכין לעמדתו בהכרעות של שמאים מכריעים ובין היתר:

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

2. הקלה בגין מצללות מבטון

על פי תוכנית ג' מותר להקים מצללה בשטח של 1/3 ממרפסת הגג בבניה קלה בלבד. ההקלה המבוקשת הינה בגין מצללה בשטח של 49.74 מ"ר עם קורות בטון. בניית מצללה מבטון הינה העדפה של יזם/אדריכל ומהווה החלטה עיצובית המשקפת טעם מסוים ואינה יוצרת השבחה. חיזוק לעמדה זו בא לידי ביטוי בהכרעות רבות של שמאים מכריעים ובין היתר:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
תמיר שדה	6954/37	דיזינגוף 176
שושי שרביט שפירא	6952/119	מסריק 15
	6910/38	חברון 12
עאטף עאלם	6910/37	חברון 14
בצלאל קציר	6963/62	אוסישקין 42
	6907/24	שלום עליכם 12
גבע בלטר	6941/17	טיומקין 12
דורית פריאל	7435/18	אחד העם 84
	6957/105	ישעיהו 44

3. 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. הקלות אלו המבוקשות במסגרת בקשה להיתר בניה לפי 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

ותוכניות מפורטות בתוקף, פטורות מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. סעיף 13 להוראות התמ"א קובע:

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

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

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

סל הזכויות עפ"י תוכנית 44, פרוטוקול 219, תמ"א 38 ותוכנית ג' הינו 2,338.3 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש הינו 1,824.27 מ"ר. מכאן כי קיימת יתרת שטחים לא מנוצלת של כ-514 מ"ר.

שטח קומת הביניים 218 מ"ר קטן יותר מיתרת השטחים הלא מנוצלת. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 13 לתמ"א אין כל צורך במתן הקלה לביטול קומת ביניים והעברת זכויות בין הקומות, שכן הזכויות ניתנו מכוח תמ"א 38 בגינה קיים פטור מהיטל השבחה. כ"כ, גם מבחינת מסי הקומות המותרות אין ניצול של קומת ביניים (3 קומות מכוח תוכנית 44 ו-3 קומות מכוח התמ"א, סה"כ 6 קומות כאשר במסגרת הבקשה להיתר אושרו 5.65 קומות בלבד).

התייחסות לשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ביחס להקלה הנדונה:
השומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי, ברח' נחלת בנימין 25 דנה בבקשה להיתר במבנה לשימור עפ"י תוכנית 2650ב' ואינה על פי תמ"א 38.

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

4. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות

ההקלה הינה לבניית מרפסות אחוריות בקו בנין קטן מ-5 מ'. שטח המרפסות החורגות מקו הבנין בכל אחת מקומות 1-3 הינו 25.78 מ"ר, ובקומה 4- 21.45 מ"ר, סה"כ כ-99 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 חריגה של קווי בנין. כאמור לעיל, קיימת יתרת שטחים לא מנוצלת של כ-514 מ"ר ולאחר ניכוי שטח קומת הביניים כ-218 מ"ר, קיימת יתרה של כ-296 מ"ר. לפיכך, השטח הנכלל בהקלה זו של כ-99 מ"ר הינו קטן יותר ועדיין אין מיצוי של מלוא הזכויות שהותרו וההשבחה נכללת בפטור לבניה לפי תמ"א 38. מעבר לכך, אין מקום לחייב בגין הקלה בקו בנין מאחר ושטח המרפסות הינו מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992) אשר אינם חייבים בהיטל מאחר ואין מקורם בתוכנית או בהקלה. ההקלה שהתבקשה לא נדרשת מאחר ומדובר בפרויקט תמ"א 38 אשר מתירה קו בנין אחורי 3 מ' בפטור מהיטל.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com
עמוד 14 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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.

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

5. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות

בבחינת ההשבחה להקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש יחד עם חלקות 28, 29 הסמוכות יש לבדוק את נצילותן של קומות המרתף במצב קודם לעומת נצילותן 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, 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 לכניסה 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

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 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 החדש, המתקזז בין שני מצבי התכנון.
השווי והמקדמים לשטחי המרתף הינם עפ"י שומת המשיבה.
להלן התחשיב:

חישוב הפסד שטחים במצב חדש-

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

חישוב הפסד שטחים במצב קודם-

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

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. עלויות הבניה הינן לפי שטח ואין שינוי בעלויות הבניה. כ"כ, שטחה של הרמפה הדו סטרית כפולה בגודלה ומתקזזת עם שתי הרמפות החד סטריות במצב הקודם.

לסיכום- לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות.

10.3.3. להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי העוררת

- לעניין ההקלה בגין פטור ממרפסות שירות- במצב קודם חלה הוראה להקים מרפסות שרות כחובה תכנונית מכוח תוכנית מ' המהווה אילוץ תכנוני. ברוב המכריע של הבקשות להיתר מבוקש לבטל את מרפסות השירות, דהיינו, הדרישה הינה לדירות ללא מרפסות שירות. ההקלה מאפשרת גמישות תכנונית ומכאן ההשבחה. כ"כ לא ניתן להתייחס להוראה עפ"י

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

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

עמוד 16 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

התוכנית כאל שינוי פנימי אלא בהיתר בניה. מקדם השבחה שנקבע של 15% נתמך בהחלטות שמאים מכריעים.

- לעניין ההקלה בגין מצללות מבטון- עפ"י תוכנית ג' מותרת פרגולה מבניה קלה בלבד. הביקוש לפרגולות מבטון תורם לשווי. המקדם שהובא בחשבון 5% נתמך בהחלטות של שמאים מכריעים.

- לעניין ההקלה בגין העברת זכויות בין הקומות, הקלה לביטול קומת ביניים הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבנין- אין מחלוקת כי במצב חדש אין צורך בקומת ביניים. בבקשה להיתר אושרו הקלות המאפשרות את ביטול קומת הביניים וללא אישורן הייתה מחויבת קומת ביניים.

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 - מקדם השבחה 0.1, שומת השמאית המכריעה נורית גרבי ברחוב נחלת בנימין 25 - מקדם השבחה 0.1, שומת השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב דיזינגוף 176 - מקדם השבחה 0.1 ושומת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב דיזינגוף 216 - מקדם השבחה 0.1).

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

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3.4. הכרעה

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

- שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 20,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל. שמאי העוררת לאור מסקנות שומתו אינו נוקב בשווי. יחד עם זאת, בשומות שנערכו על ידו בחלקות הסמוכות (חלקות 28 ו-29 שנדונו בערר) התחשיבים נערכו לפי שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה. לצורך בחינת השווי בחנתי את הנתונים בשומת המשיבה לרבות נתונים משומות מכריעות בסביבה כמפורט להלן:

שמאי 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	גרוזנברג 7	7228/46	20,000 ₪
ארז כהן	18.10.2017	יוחנן הסנדלר 3	6933/100	21,000 ₪
אמנון נזרי	11.11.2015	בלפור 7	6933/107	21,000 ₪
רינת וייס רביב	25.11.2015	בעלי המלאכה 9	6933/24	21,000 ₪

בהתבסס על ערכי השווי המפורטים לעיל, הגעתי למסקנה כי השווי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה והמוסכם על שמאי המבקש כמפורט לעיל, 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. ביטולה 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 (29 דירות בשטח של 35 מ"ר עד 61 מ"ר ודירה אחת בשטח של כ-96 מ"ר).

⁹ תוספת בניה-מבנה לשימור
¹⁰ נקבע שווי של 21,000 ₪ למ"ר כולל מחוברים

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח המרפסות הנדרש על פי תוכנית מ' חושב בהתאם לבינוי המוצג בתוכנית ההיתר (דירה אחת מעל 80 מ"ר וכל היתר, 29 דירות, מתחת ל-80 מ"ר) סה"כ - 3 מ"ר + 29 יח"ד $X 2.5$ מ"ר = 75.5 מ"ר.

תחשיב ההשבחה

$$75.5 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.15 = 226,500 \text{ ₪}$$

2. הקלה בגין מצללות מבטון

ההקלה מאפשרת הקמת פרגולות מבטון לעומת פרגולות מקונסטרוקציה קלה מעץ, מתכת או דומיהם על פי הוראות תוכנית ג'. הפרגולות המבוקשות הן לאורך ובצמוד לדירת המגורים וצורתן צרה וארוכה (ברוחב של כ-1.10 מ' -1.45 מ' נטו). אני סבור כגישת שמאי העוררת כי מדובר בהעדפה עיצובית סובייקטיבית שאינה תורמת לשווי הנכס. זאת ועוד, סוג החומר להקמת הפרגולה אין בו כדי להשפיע על ההנאה מהשימוש בפרגולה. לפיכך, ההקלה אינה משייכה.

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

והגבת גובה הבנין

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

$$\text{שטח קומת הביניים המותר-} 671 \text{ מ"ר} \times 32.5\% = 218 \text{ מ"ר.}$$

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 גרבי	6918/51	נחלת בנימין 25	0.1

תחשיב ההשבחה

$$218 \text{ מ"ר} \times 20,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 0.1 = 436,000 \text{ ₪}$$

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

4. הקלה להבלטת מרפסות עורפיות
כמפורט לעיל, ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבלם מכוח תמ"א 38. עוד קבעה הועדה כי "לאור הוראת סעיף 14 לתמ"א, אין להבחין במסגרת העיסוק בסוגייה זאת בין מבנה מגורים למבנה אחר, ואף לא בין שטחי מרפסות מכח התקנות לבין שטחים אחרים".
לפיכך, בהתאם להחלטת ועדת הערר, אין חבות בהיטל השבחה כתוצאה מההקלה להבלטת המרפסות.

5. הקלה להקמת מרתף מעבר לגבולות המגרש על 3 חלקות
א. ועדת הערר קבעה בהחלטתה לעניין ההקלה הנדונה כי סוגיה זו תוכרע לאחר קבלת חוות דעת השמאי המייעץ. בהתאם להנחיות ועדת הערר נתבקשתי 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 28, 29 הצמודות ממערב (מונטיפיורי 9 ו-9א').
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 (671 מ"ר), ניתן היה להקים בתחומה מרתף עצמאי.
לעומת זאת, בתחום חלקות 28, 29 שממערב, קיימים שני מבנים הבנויים בקיר משותף. בינוי זה תואם את ההיתר לבניה משותפת שניתן לחלקות (רישיון מס' 285 מתאריך 15.2.1933) וכן את הוראות תוכנית 44 בה נקבע כי מותר לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים בתנאי ששטחם הכולל הינו 425 מ"ר ומעלה. מכאן כי לאור הוראות תוכנית 44 לבינוי משותף כפי שאף עולה מנתוני הרישוי בחלקות 28, 29, ניתן היה לאשר הקמת מרתף משותף בתחומן. לפיכך, ההקלה מאפשרת הקמת מרתף אחד משותף במקום שני מרתפים במצב קודם, מרתף אחד בחלקה 27 ומרתף נוסף בחלקות 28 ו-29.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. שטחי הבניה שאושרו במרתף המשותף בהתאם להיתרי בניה בתחום החלקה הנדונה ובתחום חלקות 28 ו-29 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 ¹²
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
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 דו כיוונית ממזרח, נתיב לכל צד ברוחב של 2.75 מ' עם רצועת הפרדה בין הנתיבים ברוחב של 30 ס"מ.

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

ה. בחינת אלמנטים נוספים:

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

קיר הפרדה- במצב חדש בבינוי מרתף משותף נחסך קיר הפרדה בין המרתפים שתרומתו הינה קטנה לעניין העלויות אך מאפשר, כאמור לעיל, מרחבי תמרון ומיסעות יעילים יותר.

הקצאת שטח החלחול- בהתאם לתוכנית היתר הבניה, פתרון שטח החלחול הנדרש במרתף המשותף מבוצע (ברובו הגדול) בתחום חלקה 29 (מונטיפיורי 9) בלבד, לעומת

¹¹ ב-4 קומות מרתף, עפ"י תוכנית ההיתר

¹² 671 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

עמוד 21 מתוך 23

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 ₪/מ"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 יחסית לחלקה 27 (0.50756)	436,482 ₪

1,098,982 ₪

549,491 ₪

6. סך ההשבחה בגין ההקלות-

היטל ההשבחה-

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
הקלות בניה	16.3.2016	₪ 1,098,982	₪ 549,491

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