

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין  
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין  
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים  
לירון קרן, בוגר מינהל עסקים ושיווק

---

תאריך: 7.05.2015  
מספר תיק: 58-2015  
מספרנו: 515815.3

שומה מכרעת להיטל השבחה  
גוש 6536, חלקה 515  
רחוב פלמ"ח 4-6, הרצליה

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

תאריך: 7.05.2015  
מספר תיק: 58-2015  
מספרנו: 515815.3

לכבוד:

רינובו בע"מ (המבקשת)  
הועדה המקומית לתו"ב הרצליה (המשיבה)  
ע"י גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין  
ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין  
ג.א.נ., ג.א.נ.,

### שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6536, חלקה 515 רחוב פלמ"ח 4-6, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין השבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית הר/2213.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:  
חוות דעתו של מר עדי נאור, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (המשיבה), מיום 31.12.2014.  
חוות דעתה של גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 1.03.2015.

בתאריך 16.04.2015 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

---

# אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

וזאת חוות דעתי :

1. **מטרת ההערכה**  
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית הר/2213.

2. **תאריך ביקור בנכס**  
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 17.04.2015.

3. **המועד הקובע להערכה**  
מועד החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה, 1.12.2014.

4. **פרטי הנכס**  
מהות הנכס : בנין מגורים בבניה רוויה  
גוש : 6536  
חלקה : 515  
שטח חלקה רשום<sup>1</sup> : 1,323 מ"ר  
כתובת הנכס : רחוב פלמ"ח 4-6, הרצליה.

---

<sup>1</sup> עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.03.2015.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 5. תאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו המזרחי של רחוב פלמ"ח, בהרצליה. רחוב פלמ"ח הינו רחוב חד סיטרי מכיוון דרום לצפון, פנימי ושקט סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ועם תאורת רחוב.
- 5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה בני 3-4 קומות על עמודים.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 חלקה 515 בגוש 6536 הינה בעלת צורת מלבן, עם חזית מערבית הפונה לרחוב פלמ"ח באורך של כ-41 מ', עומק באורך של כ-31 מ' ושטח רשום של 1,323 מ"ר.
- 5.5 על החלקה בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל שני אגפים, לכל אגף כניסה נפרדת. בכל כניסה 2 דירות ובסה"כ 4 דירות בקומה ו-12 דירות בבנין. הבנין בנוי שלד בטון, קירות החוץ מחופים טיח מותז וגג שטוח מבטון.
- 5.6 במועד הביקור נמצא הבנין בשלבי בניה ושיפוץ (תוספת בניה, חיזוק ושיפוץ לפי תמ"א 38).

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 6. מצב תכנוני

#### 6.1 תכניות

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.1.1 **תכנית מתאר להרצליה הר/253/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 852 מיום 8.06.1961.

בהתאם לתשריט התכנית כלול הנכס באזור מגורים ב'.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

- שטח בניה: 20% בקומה רגילה

או

15% על עמודים

- מס' קומות: 2 קומות על עמודים

- מס' יח"ד: 6

מרפסות:

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

6.1.2 **תכנית הר/672**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1642 מיום 9.07.1970.

מטרות התכנית:

א. להתיר קומת עמודים נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים כחניה.

ב. מתן סמכות לוועדה בנין ערים מקומית להוספת אחוזי בנין ולהגדלת קווי בנין.

ג. לתקן את תכנית מתאר 253/א' על כל תיקוניה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בעיתון הרשמי מספר 852 מיום 8.06.1961 להלן "התכנית הראשית".

6.1.3 **תכנית מתאר הר/1192**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1939 מיום 19.08.1983.

הוראות התכנית קובעות כי באזור מגורים ב' מותר לבנות 3 קומות על קומת עמודים מפולשת עם אחוזי בניה של 23.3% בכל קומה, סה"כ 70%; 6 יחידות דיור על מגרש שגודלו 750 מ"ר.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

6.1.4 **תכנית מתאר הר/1635**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2956 מיום 1.09.1983.

התכנית קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח.  
שטח חדר יציאה על הגג כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבנין.  
הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו חדרי היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.  
סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.  
שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

6.1.5 **תכנית מתאר הר/2000/מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3807 מיום 25.10.1990.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים.

בהתאם להוראות התכנית תותר בנכס הנדון הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה (100% מהיטל הבנין).

השימושים המותרים במרתפים:

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, סה"כ השטח למחסנם יחושב לפי 6 מ"ר כל היותר לדירה.

תותר קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ישמש לצרכי חניה בלבד ויירשם כרכוש משותף על שם הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה התחתית ובין התקרה הוא 2.20 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.6 תכנית מתאר הר/מק/2000/מע', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5037 מיום 4.12.2001.

התכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבנין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

6.1.7 תכנית מתאר הר/2000/א', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5065 מיום 9.04.2002.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית הר/253 א'. מטרת התכנית הנה לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מספר יחידות הדיור וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.07.1976.

זכויות הבניה שנקבעו לאזור מגורים ב' בהתאם להוראות התכנית הינם כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר  
מס' קומות מירבי: 3 קומות על קומת עמודים  
מס' יח"ד במגרש מינימלי: 6  
שטח בנוי מירבי: 28% \* 3 קומות, סה"כ 84%

הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה:  
מעבר לאחוזי הבניה המפורטים לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

- 6% לשיפור תכנון.  
- 5% בגין התקנת מעלית.  
- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.  
אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

6.1.8 תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005 ואושרה בישיבת הממשלה מיום 14.04.2005, על תיקוניה<sup>2</sup>.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני תאריך 1.01.1980 ומאפשרת לוועדה המקומית להתיר תוספות בניה לעידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

<sup>2</sup> תיקון מס' 1 - תמ"א 1/38 א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 - תמ"א 2/38 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010) ותיקון מס' 3 - תמ"א 3/38 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012).

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.9 תכנית מפורטת הר/2213, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6729 מיום 7.01.2014.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

### יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

- תמ"א 38 :

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוכחית להוראות תמ"א 38 יגברו הוראות תמ"א 38 למעט לענין זכויות הבניה להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38 עפ"י סעיף 4.1.12 ח' בתכנית זו.

- תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות :

תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח ממשיכות לחול.

תוספת זכויות מכח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרו תכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן עפ"י סעיף 13 בתמ"א 38.

### להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. זכויות הבניה, על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה, לניוד או לניצול לכל מטרה אחרת אלה בדרך של תכנית עפ"י סעיף 20א בהוראות תמ"א 38.

2. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקיפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

3. לא תאושר תוספת זכויות בניה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלה יהוו סטייה ניכרת.

4. על בניין שממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבניה על גגות :

הר/1635, הר/1635 א', הר/מק/1635 ב', הר/1635/ד'.

5. שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ-50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה.



---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:

1. תוספת הזכויות שתותרנה לצורך חיזוק מבנים קיימים ובכללם: סגירת קומה מפולשת, הרחבת קומות קיימות, תוספת אגפים ותוספת קומות חדשות תהיינה על פי הוראות תמ"א 38 על שינוייה.
2. במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבנין נבנה כדין.
3. תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת קרקעית בתכסית של 80% משטח החלקה.

להלן עיקרי הוראות הבניה לסגירת קומת עמודים מפולשת:

1. מעבר להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל הבנין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לשימושי מגורים, ומחסנים לדיירי הבניין.
2. במקרה של סגירת קומת העמודים המפולשת יושארו שטחים לצרכי לובי כניסה ושימושים ציבוריים לדיירי הבנין. השטח המוצע יובא לאישור הועדה המקומית.
3. שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ-50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה.
4. לא יותר ניווד שטחים מקומת העמודים אל כל חלק אחר של המבנה.

מספר דירות:

1. מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית.
2. מספר יחידות הדיור המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.5 יעוגל מספר יחידות הדיור לתוספת כלפי מעלה.

קווי בנין לתוספת על הגג:

לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבנין הקיים, אלא אם יוכח לצורך קונסטרוקטיבי.

גזוזטראות:

תותר תוספת של גזוזטראות על פי חוק התכנון והבניה.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 6.2 רישוי בניה

6.2.1 בתאריך 19.11.1971 ניתן היתר בניה מספר 363 להקמת שני בנייני מגורים בני שלוש קומות על קומת עמודים (הבנין שבנדון מהווה את בית ב'), לפי שטחי הבניה הבאים:

שטח בניה כולל (מ"ר)								קומה
מרפסות			אחוז בניה	סה"כ	בית ב'	בית א'	שונות	
סה"כ	בית ב'	בית א'						
42	-	-	-	42	24	18	-	מקלט
-	-	-	-	-	-	-	-	הכניסה הקובעת
167.19	96.40	70.79	23.3%	580.65	325.65	255	-	א'
167.19	96.40	70.79	23.3%	580.65	325.65	255	-	ב'
167.19	96.40	70.79	23.3%	580.65	325.65	255	-	ג'
42	501.57	289.20	212.37	69.9%	1,783.95	1,000.95	783	סה"כ

6.2.2 ועדת המשנה בישיבה מס' 544 שנערכה בתאריך 1.12.2014 אישרה, לנכס שבנדון, בקשה להיתר מס' 20140273 לתוספת חיזוק בית מגורים משותף קיים בן 3 קומות על עמודים, 2 כניסות, 12 יח"ד מכח תמ"א 38/3 והר/2213, הכוללת:

- בקשה לאישור כופר חניה עבור מקום חניה אחד להשלמת התקן.
- תוספת וחיזוק בית מגורים משותף קיים בן 3 קומות על עמודים, 2 כניסות, 12 יח"ד, מכח תמ"א 38 והר/2213:
  - תוספת 2.5 קומות, 10 יח"ד, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה.
  - בדירות הקיימות – תוספת בניה וסגירת מרפסות קיימות, ממ"דים וגזוזטראות.
  - בקומות הקיימות – תוספת מעלית ושיפוץ הבנין.
  - בקומת הקרקע – הגדלת לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניות, פיתוח שטח וגדרות.
  - סגירת מקלטים בקומת המרתף.
  - סה"כ 6.5 קומות, 22 יח"ד.
  - בקשה לאישור מיוחד של מהנדס הועדה לרוחב פרוזדור מול דלת המעלית 90 ס"מ בקומות הקיימות.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- הקלות מבוקשות:
  - הודעה על חיזוק ותוספת למבני מגורים קיימים מכח סעיף 4.1.7(ד) לתכנית 2213.
  - הודעה על חיזוק המבנה מכח סעיף 27 לתמ"א 38 הכוללת:
    - תוספת 2.5 קומות, בניה בקומת עמודים, תוספת בניה לדירות הקיימות וסגירת מרפסות קיימות, ממ"דים, מעלית, גוזזטראות, תוספת של 10 יחידות דיור, מתקני חניה, חניות, שינוי קווי בנין, גדרות ופיתוח שטח. סה"כ 6.5 קומות כולל קומת הקרקע, סה"כ 22 יח"ד.
  - הקלה בקו בנין קדמי לגוזזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

פרגולות (מ"ר)	גוזזטראות מקורות (מ"ר)	גוזזטראות לא מקורות (מ"ר)	משטחים לא מקורים מרפסת גג (מ"ר)	סה"כ הבנין (מ"ר)	שטחי שירות			שטחים עיקריים				קומה		
					סה"כ שירות מוצע + קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	בניה קיימת (מ"ר)	סה"כ שטח קיים (מ"ר)	מוצע תמ"א 38 (מ"ר)	הפרש בין היתר לקיים בפועל (מ"ר)	מורפסות שנסגרו (מ"ר)		שטח דירות קיים (מ"ר)	
-	-	-	-	37.14	37.14	-	37.14	-	-	-	-	-	מרתף	
-	-	-	-	573.44	573.44	114.07	459.37	-	-	-	-	-	קרקע	
-	47.96	-	-	538.24	64.37	48	16.37	473.87	443	30.87	20.95	96.40	325.65	א'
-	47.96	-	-	538.24	64.37	48	16.37	473.87	443	30.87	20.95	96.40	325.65	ב'
-	47.96	-	-	538.24	64.37	48	16.37	473.87	443	30.87	20.95	96.40	325.65	ג'
-	47.96	-	-	551.25	69.15	69.15	-	482.11	-	482.11	-	-	-	ד'
-	47.96	-	-	551.25	69.15	69.15	-	482.11	-	482.11	-	-	-	ה'
89.94	-	23.92	246.48	298.28	43.43	43.43	-	254.85	-	254.85	-	-	-	ו'
-	-	-	-	25.70	25.70	25.70	-	-	-	-	-	-	-	גג טכני
89.94	263.85	23.92	246.48	3,651.80	1,030.52	465.5	551.08	2,640.68	1,329	1,311.68	62.85	289.20	976.95	סה"כ

### 7. הזכויות בנכס

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.03.2015 רשומה חלקה 515 בגוש 6536 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בנתניה.

שטח החלקה הרשום: 1,381 מ"ר  
 בעלות: פרטית  
 הערות: רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה לטובת חברת רינבו בע"מ

<sup>3</sup> ככל הנראה טעות סופר בסיכום השטחים; צ"ל 545.62 מ"ר.  
<sup>4</sup> ככל הנראה טעות סופר בסיכום השטחים; צ"ל 1,011.12 מ"ר.  
<sup>5</sup> ככל הנראה טעות סופר בסיכום השטחים; צ"ל 239.8 מ"ר.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

#### 8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

**מר עדי נאור**, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 31.12.2014, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית הר/2213, כדלקמן:

#### מצב חדש

שטח קומה קיימת במצב חדש: 473.87 מ"ר  
מס' קומות: 3  
סה"כ שטח במצב החדש: 1,421.61 מ"ר אק'

#### מצב קודם

שטח עיקרי לקומה: 325.65 מ"ר  
שטח מרפסות לקומה: 96.4 מ"ר  
מקדם אק' מרפסות: 0.5  
תוספת מותרת לקומה מכח תמ"א 38<sup>6</sup>: 100 מ"ר  
זיכוי שטחי ממ"ד<sup>7</sup>: (48 מ"ר)  
סה"כ שטח קומה אק': 425.85 מ"ר אק'  
מס' קומות: 3  
סה"כ שטח אק' במצב הקודם: 1,277.55 מ"ר אק'

#### השבחה

תוספת שטח אק': 144.06 מ"ר אק'  
מקדם התאמה<sup>8</sup>: 0.7  
שווי קרקע למ"ר מבונה: ₪ 7,500  
**ההשבחה: ₪ 756,315**

<sup>6</sup> תוספת 25 מ"ר לדירה, 4 דירות בקומה.  
<sup>7</sup> זיכוי שטח ממ"ד 12 מ"ר, 4 דירות בקומה.  
<sup>8</sup> בניית חדש על ישן.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתגבותו לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי בשומתו נפלו טעויות וכי לאחר תיקון, ההשבחה הנכונה הינה עפ"י התחשיב הבא:

א. הכשרת השטח הבנוי ללא היתר וכן הסבת שטחי המרפסות לשטח עיקרי:

זכויות הבניה (84% בהתאם לתכנית הר/2000/א'): 1,111 מ"ר

13 מ"ר (תוספת מכח תמ"א 38) \* 4 יח"ד \* 3 קומות: 156 מ"ר

סה"כ: 1,267 מ"ר

מבוקש לפי היתר הבניה 473.87 מ"ר בקומה \* 3 קומות: 1,421 מ"ר

הפרש: 154 מ"ר

שטחים אשר נבנו ללא היתר: 62.9 מ"ר

יתרה למרפסות: 91.9 מ"ר

ההשבחה לפי מקדם 0.5 מרפסת:

סה"כ שטח אק' לחיוב (כולל שטחים שנבנו ללא היתר): 108.45 מ"ר אק'

שווי למ"ר מבונה אק': 8,000 ₪

סה"כ השבחה לסעיף זה: 867,600 ₪

ב. תוספת בניה מעבר למותר בתמ"א 38:

שטח בניה המבוקש על הגג: 254 מ"ר

שטח בניה מותר על הגג (50% משטח קומה בנויה): 211 מ"ר

הפרש: 33 מ"ר

השטח הבנוי ללא היתר בכל קומה: 20.95 מ"ר

שטח זה חייב בהיטל השבחה גם ב-2.5 הקומות הנוספות; סה"כ: 52.37 מ"ר

סה"כ שטח לחיוב: 85.37 מ"ר אק'

שווי למ"ר מבונה אק': 8,000 ₪

סה"כ השבחה לסעיף זה: 683,000 ₪

ג. סה"כ:

סה"כ השבחה לשני הסעיפים הנ"ל: 1,550,600 ₪

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)  
גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 1.03.2015, קבעה כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית הר/2213, לפי התחשיב הבא:

<u>תוספת בניה אפשרית לפי תמ"א 38:</u>	
שטח עיקרי בשתי קומות נוספות:	964.22 מ"ר
שטח עיקרי בבניה על הגג:	254.85 מ"ר
שטח עיקרי בקומת עמודים (לפי 65%):	313.37 מ"ר
שטח עיקרי להרחבה דירות קיימות <sup>9</sup> :	156 מ"ר
סה"כ:	1,688.44 מ"ר

<u>שטח תוספת בניה מבוקש בהיתר:</u>	
מרפסות שנסגרו:	289.2 מ"ר
הפרש בין היתר לקיים בפועל:	62.85 מ"ר
שטח מוצע:	1,311.68 מ"ר
סה"כ:	1,663.73 מ"ר

בהתאם לתחשיב לעיל, סך השטחים שהותר בהיתר זה נמוך מתוספת השטחים האפשרית לפי תמ"א 38, ולפיכך יש לראות בשטחים אלו כשטחי בניה נוספים מכח תמ"א 38.

לחילופין, שמאית המבקשת חישבה את ההשבחה באופן הבא:

שטח החלקה:	1,381 מ"ר
זכויות בניה:	84%
הרחבת דירות קיימות מכח תמ"א 38:	156 מ"ר
סה"כ:	1,316 מ"ר
שטח מבוקש בהיתר לקומה:	473.87 מ"ר
מס' קומות:	3
סה"כ שטח מבוקש בהיתר:	1,421.6 מ"ר

<u>השבחה</u>	
תוספת שטח:	105.61 מ"ר אק'
מקדם אק' <sup>10</sup> :	0.1
שווי למ"ר מבונה:	8,000 ₪
ההשבחה:	84,000 ₪

<sup>9</sup> תוספת 13 מ"ר לדירה \* 12 דירות.  
<sup>10</sup> הפרש בין שטח עיקרי למרפסת מקורה, 10%.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הנושא השנוי במחלוקת בין הצדדים הינו תרומת תכנית הר/2213 לשווי הנכס.

### פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושא השנוי במחלוקת:

#### **שמאית המבקשת:**

שמאית המבקשת טוענת כי תכנית הר/253/א' הגדירה זכויות בניה בסיסיות + שטח נוסף למרפסות. בהחלטת הועדה המחוזית משנת 1976, הוחלט לבטל את המרפסות ולהחיל אחוזי בניה עיקריים בלבד לכל חלקה. לימים עקרונות ההחלטה הזו קיבלו תוקף סטטוטורי עם אישורה של תכנית הר/2000/א'. היתר הבניה שהוצא לחלקה שבנדון בשנת 1971 (לפני החלטת הועדה המחוזית) כלל שטח עיקרי ובנוסף שטח מרפסות. המרפסות אושרו בהיתר הבניה כמרפסות מקורות וסגורות. עיריית הרצליה החליטה שכל מי שקיבל היתר בניה בדרך הזו, טרם אישורה של תכנית הר/2000/א', יכשיר את השטחים העודפים מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים לפי תכנית הר/2000/א' כשטחים עיקריים.

הוראות סעיף 4 א' לתקנון התכנית קובעות כי ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבנין נבנה כדין.

שמאית המבקשת טוענת כי המבנה שבנדון נבנה כדין. אישור סגירת המרפסות עפ"י התכנית אינו רלוונטי היות והמרפסות סגורות עפ"י היתר הבניה המקורי.

שמאית המבקשת סבורה כי לא חלה עליית שווי בגין סגירת המרפסות מהסיבות הבאות:

א. בהתאם להיתר הבניה מהוות המרפסות חלק אינטגרלי משטח הדירה ולפיכך שוויין זהה לשטח עיקרי בדירה.

ב. בפס"ד עא/תא 2806/06<sup>11</sup> נקבע כי שווי מרפסות מקורות זהה לשווי השטח העיקרי.

לחיזוק טענתה זו מפנה שמאית המבקשת לשומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת שנערכה בגוש 6519 חלקה 654 ע"י מר ניקי פרימו.
2. שומה מכרעת שנערכה ביום 28.10.2014 ע"י מר אייל יצחקי לנכס בגוש 6530 תת-חלקה 7, חלקה 119, רחוב טשרניחובסקי 5, הרצליה.

---

<sup>11</sup> מינהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א נ' ברזילאי אלכס ואח'.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

עוד טוענת שמאית המבקשת כי המקדם האקי אותו קבע שמאי המשיבה לחישוב שטח המרפסות הסגורות במצב הקודם הינו נמוך ובלתי סביר. לחיזוק טענה זו מפנה שמאית המבקשת לשומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת שנערכה ביום 11.01.2012 ע"י הח"מ לנכס בגוש 6155 חלקות 73, 153-149, 156 רחוב עליית הנוער 31, 33, 35, 37 ורחוב הורדים 15, 17, 19, גבעתיים.

2. שומה מכרעת שנערכה ביום 20.10.2014 ע"י גבי' שושי שרביט שפירא לנכס בגוש 6536 חלקה 516, רחוב יגאל אלון 7, הרצליה.

לחיזוק טענתה כי לא חלה השבחה עקב אישור תכנית הר/2213 מפנה שמאית המבקשת לשומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת שנערכה ביום 28.10.2014 ע"י מר אייל יצחקי לנכס בגוש 6530 תת-חלקה 7, חלקה 119, רחוב טשרניחובסקי 5, הרצליה.

2. שומה מכרעת שנערכה ביום 20.10.2014 ע"י גבי' שושי שרביט שפירא לנכס בגוש 6536 חלקה 516, רחוב יגאל אלון 7, הרצליה.

שמאית המבקשת מתייחסת להתנסחות שמאי המשיבה בתגובתו וטוענת כי מטרת תמ"א 38 היא קודם כל לחזק בניינים מפני רעידות אדמה ולשפר את בטחון הדיירים אשר גרים בבנין הותיק. לדעתה אין מקום לאמירות כמו "הרצחת וגם ירשת", "לא יתכן שעברייני בניה ייצא נשכר", איום בכפל השבחה וכיו"ב, כאשר הבעייתיות שנוצרה כאן נובעת מתכנית לקויה, שלא ירדה לסוף המשמעות בבניינים שנבנו עפ"י המצב התכנוני הקודם. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית ולא ע"י הדיירים.

שמאית המבקשת טוענת כי שטחי הבניה שכביכול נבנו ללא היתר בניה מהווים כ-5 מ"ר לדירה ש"נבלעו" כתוצאה מהפרשי מדידה. וכי אין מדובר בעבירת בניה או בבניה ללא היתר. בכל מקרה שטח זה כלול בתוך שטח ההרחבה שאושר מכח תמ"א 38 (לכל דירה).

בענין זה מפנה שמאית המבקשת להחלטת ועדת הערר בערר 5035/13 בגוש 6213 חלקה 176, שם נדונה הסוגיה של מצב קיים בפועל שלא תאם היתר בניה. לטענתה ועדת הערר קבעה כי מציאת פתרון לחיזוק הבנין הינה בעלת חשיבות רבה ובמסגרת זו יש להכשיר את חריגות הבניה. ועדת הערר מבינה כי מדובר באנשים שלא פשעו ולא בנו ללא היתר אלא נקלעו לסיטואציה כתוצאה מהפרשי מדידות. לא צריך להענישם על כך.



---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

שמאית המבקשת טוענת כי ועדת הערר קבעה כי צריך לראות מהו מכלול השטחים שניתן לבנות לפי תמ"א 38 וניתן לכאורה לשייך אותם גם להכשרת שטחים שנבנו ללא היתר. לטענת שמאית המבקשת, אם בוחנים את מכלול השטחים המבוקשים כיום, לרבות שטחי המרפסות, ניתן לשייך את כולם לבניה מכח תמ"א 38 כפי שמפורט בסעיף 8.2 הנ"ל.

לטענת שמאית המבקשת "הבניה הקיימת" בקומת הקרקע, כפי שמצויין בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר, מהווה למעשה קומת עמודים מפולשת שאינה סגורה.

שמאית המבקשת טוענת כי בתחשיב שערך שמאי המשיבה בתגובתו נשמטו זכויות בניה נוספות שהיו מותרות עוד במצב הקודם, כגון זכויות לבניה על הגג שניתן היה לניידן לקומות.

### שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה בנכס שבנדון מכח תכנית הר/2000/א' הינן 28% לקומה, סה"כ 84%, דהיינו 1,111.84 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה בעת מתן היתר הבניה המקורי (19.11.1971) ניתן היה לבנות מכח תכניות הר/253/א' והר/672, 3 קומות על עמודים, 23.3% לקומה, סה"כ 70% בניה משטח מגרש של 1,323 מ"ר, המסתכמים ב-926 מ"ר בלבד.

עוד טוען שמאי המשיבה כי מהבקשה להיתר הבניה עולה כי השטח שאושר ע"י ועדת המשנה הינו: 1,000.95 מ"ר עיקרי + 289.2 מ"ר מרפסות + 62.9 מ"ר אשר נבנו ללא היתר בניה, סה"כ 1,353 מ"ר.

שמאי המשיבה טוען כי השטח שאושר בבקשה להיתר גבוה מהשטח שהותר בעבר (בהיתר הבניה המקורי) ואף גבוה יותר מהשטח המירבי המותר מכח תכנית הר/2000/א'.

לטענת שמאי המשיבה השטח הנ"ל בנוי שלא כדין ולא שולם בגינו היטל השבחה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בבקשה להיתר מס' 20140273 בוטלו המרפסות והשטחים הללו הפכו להיות חלק בלתי נפרד מדירות המגורים, כשטח עיקרי לכל דבר וענין. דהיינו – מימוש ההיתר ותכנית הר/2213 הכשירו את שטחי הבניה שאושרו מעבר למותר בתכניות החלות על החלקה ובנוסף לכך הם גם המירו את השימוש, משימוש למרפסות בלבד לשימוש עיקרי של חלל המגורים.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

לטענת שמאי המשיבה אישור השטחים אשר נבנו ללא היתר הינו בבחינת "הרצחת וגם ירשת!!!" וכי לא ייתכן ש"עברייך בניה" ייצא נשכר מבניית שטחים שלא בהיתר.

שמאי המשיבה טוען כי הוראות תכנית הר/2213 הן שאפשרו מכח תמ"א 38, להכשיר את השטחים הבנויים ללא היתר ע"י הוספת שטחי בניה עיקריים חדשים וכן הוראות התכנית כללו בנוסף באופן מפורש הוראה המאפשרת סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבנין, מבלי להכליל את שטח באחווי הבניה ובתנאי שנבנו כדין.

שמאי המשיבה טוען לענין זה כי הוראות התכנית קובעות כי לא תאושר תוספת זכויות בניה באמצעות הקלות כמותיות ואלה יהוו סטייה ניכרת.

לחיזוק טענתו לענין חבות בהיטל השבחה בגין הפיכת שטח המרפסות לשטח עיקרי מפנה שמאי המשיבה לשומות המכריעות הבאות:

א. שומה מכרעת שנערכה ביום 30.06.2014 ע"י מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 6538 חלקה 454, רחוב בן יהודה 15, הרצליה.

ב. שומה מכרעת שנערכה ביום 10.03.2014 ע"י מר אריה אריאל לנכס בגוש 6539 חלקה 125, רחוב אוסישקין 6, הרצליה.

בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי השטח המותר לבניה על הגג הינו 211 מ"ר (50% משטח קומה מתחת) ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בגין הפרש השטח בין השטח המותר לשטח המבוקש בהיתר (254 מ"ר) קרי 33 מ"ר. בנוסף, בכל קומה ישנה תוספת שטח בנוי ללא היתר בסך של 20.95 מ"ר בגינה יש לחייב בהיטל השבחה (כולל בתוספת הקומות העליונות 2.5 קומות - 52 מ"ר).

לטענת שמאי המשיבה חלק מהשטח הנוסף נכלל לדעתו בהגדרה של הפרש מדידה ויש לבחון את ההשבחה ע"י בדיקה מה שווה הפרויקט בעיני היזם. אפשרות ראשונה ללא אישור תכנית הר/2213 ואפשרות שניה לאחר אישור תכנית הר/2213. לטענתו לא ניתן לבנות את הפרויקט במתכונתו הנוכחית ללא אישור תכנית הר/2213 אלא כפי שנקבע במקרים קודמים, כלומר היו נדרשות הקלות בניה המחוייבות בהיטל השבחה. גם הוראות תכנית הר/2213 אינן פוטרות מהיטל השבחה. לפיכך, השטחים שאושרו במסגרת תכנית הר/2213 חייבים בהיטל השבחה.

תמ"א 38 מאפשרת פטור מהיטל השבחה עבור 2.5 קומות. במקרה הנדון היזם בונה שטח שמעבר ל-2.5 קומות ויש לחייב בעבור שטח זה בהיטל השבחה.

גם לגבי השטח שקיים לגביו הפרש מדידה, היזם משתמש בתוספת זו בקומות העליונות, וגם אם ייקבע ששטח זה פטור, במסגרת ה-13 מ"ר לדירה, עדיין קיים רווח בגין שטח זה בקומות החדשות.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### הכרעה:

הבנין שבנדון נבנה עפ"י היתר שניתן בתאריך 19.11.1971. במסגרת היתר הבניה הותרו המרפסות, המהוות את ליבת המחלוקת בתיק זה, כמרפסות מקורות וסגורות.

תכנית הר/2213 התירה "במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבנין נבנה כדין" (ההדגשה שלי – א.נ.).

גם בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה לאישור הבקשה להיתר הבניה שבנדון, הוחלט להנפיק היתר בניה לתוספת וחיזוק בית מגורים משותף, הכוללת, בין היתר: - "בדירות הקיימות – תוספת בניה וסגירת מרפסות קיימות, ממ"דים, גזוזטראות."

בהנתן העובדה כי המרפסות שבנדון נבנו כמרפסות מקורות וסגורות על פי היתר הבניה המקורי משנת 1971, וכי במצב התכנוני החדש לא שונה גובה המרפסות, מיקומן, או השימוש בהן, הרי שתכנית הר/2213 לא הוסיפה לתועלת שניתן היה להפיק מהמרפסות עוד במצב הקודם.

לחילופין ולמעלה מן הצורך אציין כי תכנית מס' הר/2213 מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

וזו לשונו של סעיף 23 להוראות תמ"א 38:

"שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

סעיף 23 אי' להוראות תמ"א 38:

"א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

ב. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עפ"י סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, זכויות הבניה שניתנו מכח תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראות תמ"א 38 תהיינה פטורות מהיטל השבחה, בכפוף להוראות תמ"א 38 לענין מגבלת תוספת זכויות הבניה.

וזו לשונו של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו."

תכנית הר/2213 באה להוסיף על זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ומועד כניסתה לתוקף מאוחר למועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 3 לתמ"א 38. מכאן שסך תוספת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינו בהתאם לסעיף 11.2 להוראות תמ"א 38:

"סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים קטנים 11.1.1 עד 11.1.4 שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

א. שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת כאמור בסעיף קטן 11.1.1.

ב. שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כאמור בפסקה 11.1.4 (ה).

ג. שטח לצורך הקמת קומה חלקית על גג כאמור בסעיף קטן 11.1.3.

ג. שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות עליונות כאמור בסעיף קטן 11.1.2 או הקמת אגף נוסף כאמור בפסקה 11.1.4 (ב) או שילוב בינהן, ובלבד שאם נעשה שילוב של שתי הדרכים כאמור, לא יעלה על השטח הנוסף כאמור בפסקה זו על שטח של שתי קומות<sup>12</sup>."

<sup>12</sup> סעיף 11.1.2(ב) לתמ"א 38 קובע כי שטחן של הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך, סך זכויות הבניה שניתן לראותן מכח תמ"א 38 לצורך הרחבת הקומות הקיימות במקרה שבנדון הינו כדלקמן:

שטח בקומה טיפוסית לפי היתר בניה<sup>13</sup>: 422.05 מ"ר  
שטח עיקרי להרחבת דירות קיימות<sup>14</sup>: 52 מ"ר  
סה"כ שטח מותר לבניה בקומה קיימת: 474.05 מ"ר

מבחינת היתר הבניה שניתן לנכס שבנדון מכח תמ"א 38 ותכנית הר/2213, עולה כי זכויות הבניה בקומה קיימת שאושרו ע"י ועדת המשנה הינן כדלקמן:

בהיתר הבניה מתאריך 1.12.2014: 473.87 מ"ר

כלומר, סך השטחים שהתבקשו ואושרו בנכס שבנדון קטנה מסך השטחים האפשרי מכח תמ"א 38. לפיכך, יש לראות בכל השטחים הנוספים הנ"ל כשטחים מכוחה של תמ"א 38.

גם אם נבחן את השטחים שניתן לבנות מכח תמ"א 38 ניתן להיווכח כי לא נוספו שטחים מעבר לסך השטחים האפשרי, עפ"י החישוב הבא:

שטח עיקרי בקומה טיפוסית: 422.05 מ"ר  
שטח עיקרי להרחבת דירות קיימות: 52 מ"ר  
סה"כ שטח קומה מורחבת: 474.05 מ"ר  
מס' קומות לתוספת: 2  
סה"כ שטח נוסף בשתי קומות: 948.1 מ"ר  
שטח בניה על הגג (50%): 237.0 מ"ר  
סגירת קומה מפולשת<sup>15</sup>: 308.1 מ"ר  
סה"כ שטח שניתן להוסיף מכח תמ"א 38: 1,493.2 מ"ר

מהיתר הבניה שניתן לנכס שבנדון מכח תמ"א 38, עולה כי תוספת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 שאושרה מסתכמת ב-1,374.53 מ"ר. שטח זה כולל את הפרש השטחים אשר "נבנו ללא היתר" (62.9 מ"ר).

לענין השטחים שנבנו ללא היתר:

קיבלתי את טיעוני שמאית המבקשת. בהתאם להתרשמותי בעת הביקור בנכס ומבחינת מסמכי היתר הבניה המקורי, תשריט הבית המשותף ותכנית הבקשה להיתר הבניה נשוא שומה זו, הנני מסכים כי מדובר בהפרשי מדידה (בין ההיתר המקורי משנת 1971 לבין הבקשה הנוכחית משנת 2014) ולא בבניה שבוצעה ללא היתר בניה.

<sup>13</sup> שטח עפ"י היתר הבניה הקודם (מתאריך 19.11.1971), 325.65 מ"ר + 96.4 מ"ר (מרפסות).

<sup>14</sup> 13 מ"ר עיקרי לדירה \* 4 דירות בקומה.

<sup>15</sup> חושב לשם הזהירות לפי 65% משטח קומה מורחבת.

---

## אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

בכל מקרה, לא מצאתי כי לשטחים אלה משמעות או השפעה על חוות הדעת היות ובכל מקרה הוכללו שטחים אלה במסגרת שטחי ההרחבה המותרים מכח תמ"א 38 כמפורט לעיל. כך גם לגבי הקומות הנוספות.

משכך, הנני מסכים עם שמאית המבקשת כי לא היה מקום להטיל בבעלי הדירות הקיימות בבנין שבנדון האשמות המתאימות לעברייני בניה.

מכל האמור לעיל הגעתי לידי מסקנה כי זכויות הבניה מכח תכנית הר/2213 פטורות מהיטל השבחה בנכס שבנדון.

מסקנה זו מייתרת את הצורך בדיון ובהכרעה ביתר טיעוני הצדדים, לרבות לענין תרומת המרפסות לשווי הנכס במצב הקודם, שיעור זכויות הבניה במצב הקודם לתמ"א 38, תוקפם של ערכי השווי, שטח המגרש נטו וכיו"ב.

### 10. סיכום

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לידי מסקנה כי אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה עקב אישור תכנית הר/2213.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

