
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: 18.12.2014
מספר תיק: 1000-2014
מספרנו: 514754.3

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6539, חלקה 122
רחוב הקרן הקיימת 7, הרצליה

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18.12.2014

מספר תיק: 1000-2014

מספרנו: 514754.3

לכבוד:

חב' קרקע יציבה בע"מ (המבקשת)
חב' קרקע יציבה בע"מ (המשיבה)
ע"י גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין
ע"י מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין
ג.א.נ., ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6539, חלקה 122 רחוב הקרן הקיימת 7, 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 ועקב אישור הקלות בניה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (המשיבה), מיום 12.06.2014.
חוות דעתה של גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 4.08.2014.

בתאריך 16.09.2014 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 ועקב אישור הקלות בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 24.10.2014.

3. המועדים הקובעים להערכה

מועד תחילת תכנית הר/2213 - 22.01.2014.

מועד אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה - 12.03.2014.

4. פרטי הנכס

מהות הנכס : בנין מגורים

גוש : 6539

חלקה : 122

שטח חלקה רשום¹ : 840 מ"ר

כתובת הנכס : רחוב הקרן הקיימת 7, הרצליה.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.08.2014.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו המערבי של רחוב הקרן הקיימת, בהרצליה.
רחוב הקרן הקיימת הינו רחוב פני ושקט סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ועם תאורת רחוב.
- 5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים לצד בנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה.
מערבית לחלקה שבנדון גינה ציבורית.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 חלקה 122 בגוש 6539 הינה בעלת צורת מלבן, עם חזית מזרחית הפונה לרחוב הקרן הקיימת באורך של כ-27 מ', עומק באורך של כ-31 מ' ושטח רשום של 840 מ"ר.
- 5.5 על החלקה בנוי בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים שבנייתו התסיימה לאחרונה (תוספת בניה, חיזוק ושיפוץ לפי תמ"א 38).
הבנין בנוי שלד בטון, קירות החוץ מחופים אריחי שיש וגג שטוח מבטון.
- 5.6 במועד הביקור נמצא הבנין מאוכלס ומשמש למגורים.

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 הר/1058**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1933 מיום 12.07.1973.

בהתאם לתשריט התכנית כלול הנכס באזור מגורים א' מיוחד, המהווה חלק ממתחם עליו אושר לבנות 8 בנייני מגורים ל-96 יחידות דיור.

שטח בניה:

כל שטח הרצפות בכל הבניינים יהיה 6,990 מ"ר לפי תכנית בינוי. אחוז המרפסות המותר 30%.

גובה הבניינים:

3 קומות מעל קומת עמודים.

6.1.2 **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.

6.1.3 **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).
תותר קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ישמש לצרכי חניה בלבד וירשם כרכוש משותף על שם הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גובה קומת מרתף בנין 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'.

6.1.4 **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.

6.1.5 **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 תיקוניה².

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

6.1.6 **תכנית מס' 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.

² תיקון מס' 1 - תמ"א 1/38 אי (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

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.

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 בתכנית 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 ניוד שטחים מקומת העמודים אל כל חלק אחר של המבנה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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.

6.2 רישוי בניה

6.2.1 בשנת 1971 ניתן היתר בניה מספר 200 להקמת בנין חדש (לא הבנין שבנדון) בן שלוש קומות מעל קומת עמודים, לפי שטחי הבניה הבאים:

קומת א':	278.9 מ"ר
קומת ב':	278.9 מ"ר
קומת ג':	278.9 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	837.7 מ"ר

וכן:

חדרי מדרגות:	17.40 מ"ר בקומה
מקלטים:	34.77 מ"ר ברוטו
מוסכים:	31.2 מ"ר

6.2.2 בתאריך 16.01.2013 ניתן היתר בניה מס' 476 לחיזוק בנין עפ"י תמ"א 38:

תוספת קומה, 4 יחידות דיור, תוספת בניה בקומות, ממ"דים, מעלית, הריסת מדרגות קיימות ובניית מדרגות חדשות, מחסנים, חדרים טכניים, חניות ופיתוח שטח סה"כ 16 יחידות דיור.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- תוספת חדרים על הגג + גזוזטראות לבית מגורים משותף קיים.
- אישור מיוחד של מהנדסת הועדה לרוחב מדרגות 80 ס"מ.
- אישור מיוחד של מהנדסת הועדה לרוחב פרוזדור מול המעלית 90 ס"מ.
- תנאי לאיכלוס יהיה מתן טופס 4 ותעודת איכלוס.
- תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה בחלקה 121 בגוש 6539 לצורך מעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת חלקה 122.

להלן שטחי הבניה המבוקשים :

פרגולות	מרפסות משותף	מרפסות פרטי	גזוזטראות פרטי	סה"כ הבנין	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי למגורים במ"ר			קומה	
							שטח עיקרי מוצע לפי תמ"א	שטח עיקרי קיים			
								סה"כ שטח עיקרי	שטח עיקרי בהיתר		מרפסות סגורות בהיתר
				46.3	46.3					מרתף	
				180.6	180.6					קרקע	
			26.4	424.7	76.0	348.7	50.0	298.7	278.9	19.8	א'
			26.4	424.7	76.0	348.7	50.0	298.7	278.9	19.8	ב'
			26.4	424.7	76.0	348.7	50.0	298.7	278.9	19.8	ג'
			13.5	455.8	74.2	381.6	381.6				ד'
34.8	107.6	259.5		24.2	24.2	(92.0)	(92.0)				חדר בנג
34.8	107.6	259.5	92.7	1,981.0	553.3	1,427.7	(531.6)	896.1	836.7	59.4	סה"כ

- חיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 הכוללת :
- תוספת קומה, בניה בקומת עמודים.
 - תוספת של 4 יח"ד, תוספת בניה בקומות, ממ"דים, גזוזטראות, שינוי קווי בנין ופיתוח שטח.
 - תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% באחוזי הבניה.
 - תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 5% בגין מעלית.
 - הקלה בקו בנין אחורי (לשביל) לממ"דים 0.0 מ' במקום 3.0 מ' עפ"י תמ"א.
 - הקלה בקו בנין קידמי לרחוב הקרן הקיימת לממ"ד וחיזוק 1.6 מ' במקום 2.0 מ' עפ"י תמ"א.

6.2.3 בתאריך 12.03.2014 החליטה ועדת המשנה בישיבתה מס' 529 לאשר תכנית שינויים ותוספות להיתר מס' 20110425 שהופק בתאריך 16.01.2013 עפ"י תמ"א 38 לבית מגורים בן 5.5 קומות כולל קומת קרקע, 16 יח"ד במהלך בניה :

- תוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38 במקום חדרים על הגג.
- תוספת 2 יח"ד, פיצול 4 דירות לדירות דופלקס ב-2.5 קומות העליונות.
- ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולות.
- תוספת בניה ושינויים פנימיים וחיצוניים לדירות הקיימות.
- בקומת קרקע: תוספת ושינויים במחסנים, חדרים טכניים, חניות ופיתוח שטח.
- בקשה להתאמת חישוב השטחים עפ"י הר/2213, ולביטול הקלות כמותיות 5% ו-6%.

סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 18 יח"ד.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן שטחי הבניה המבוקשים :

קומה	שטח עיקרי למגורים במ"ר				גזוטראות קיים	גזוטראות מוצע	מרפסות קיים	מרפסות מוצע	פרגולות קיים	פרגולות מוצע
	שטח עיקרי בהיתר	מסגרות סגורות בהיתר מוצע	שטח תב"ע מוצע	שטח תמ"א קיים						
מרתף										
קרקע						573.1	573.1			
א'	298.7	36.6		50.0	385.3	70.8	466.1	26.4	-4.6	
ב'	298.7	36.6		50.0	385.3	70.8	466.1	26.4	-4.6	
ג'	298.7	36.6		50.0	385.3	70.8	466.1	26.4	-4.6	
ד'				381.6	339.9	73.2	413.1	13.5	19.6	
ה'	(92.0)			330.4	330.4	51.1	381.5	13.6	-34.8	34.8
ו'				162.0	162.0	21.1	183.1	7.1	55.5	
סה"כ	896.1	109.8	(-92.0)	531.6	1,988.2	930.9	2,919.1	92.7	20.7	34.8

7. הזכויות בנכס

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.08.2014 רשומה חלקה 122 בגוש 6539 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בנתניה.

שטח החלקה הרשום : 840 מ"ר

בעלות : פרטית

הערות : רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה

³ ככל הנראה טעות סופר בסיכום השטחים ; צ"ל 450.7 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 אהרון בוז, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 12.06.2014, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית הר/2213 ועקב אישור הקלות בניה, כדלקמן:

• השבחה עקב אישור תכנית הר/2213:

ז"ב בקומה לפי תכנית הר/1058 :	278.9 מ"ר
שטחי ממ"דים בקומה (4 * 12.5 מ"ר):	50.0 מ"ר
סה"כ שטח מותר לבניה בקומה:	328.9 מ"ר
שטח מבוקש לבניה בקומה (קומות 1-3):	385.3 מ"ר
שטח מרפסות המוסב לשטח עיקרי בקומה:	56.4 מ"ר
מספר קומות בהן הוסב שטח המרפסות:	3
סה"כ שטח מרפסות מוסב לשטח עיקרי:	169.2 מ"ר
מקדם אק' לשטח מוסב במצב החדש:	100%
מקדם שטחי מרפסות במצב הקודם:	50%
שווי קרקע למ"ר מבונה:	8,000 ₪
ההשבחה:	676,800 ₪
לתאריך הקובע 22.01.2014.	

• השבחה עקב הקלה בקו בנין קדמי:

עומק בניה בממ"ד הצפוני:	4.29 מ"ר
עומק בניה בממ"ד הדרומי:	4.26 מ"ר
שטחי ממ"דים בקומה:	8.55 מ"ר
מספר קומות:	5
קיבולת בניה לממ"דים בתוך תחום ההקלה:	42.75 מ"ר
מקדם שיפור תכנון ⁴ :	35%
שווי קרקע למ"ר מבונה:	8,000 ₪
ההשבחה:	119,700 ₪
לתאריך הקובע 12.03.2014.	

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)

גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 4.08.2014, קבעה כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית הר/2213 ועקב אישור הקלות בניה.

⁴ ביחס לשווי קרקע למ"ר מבונה; מחצית ממקדם שווי אק' לממ"ד עם חלון – 70%.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת תכנית הר/2213 לשווי הנכס.
- תרומת אישור ההקלה לחריגת ממ"דים מקו בנין לשווי הנכס.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 תרומת תכנית הר/2213 לשווי הנכס

שמאית המבקשת:

שמאית המבקשת טוענת כי עפ"י תיקון מס' 96 לחוק התכנון והבניה נקבע פטור בגין קבלת היתר בניה שניתן מכח תמ"א 38, להלן לשון החוק:

"בתוספת השלישית לחוק העיקרי, בסעיף 19(ב), אחרי

פסקה (9) יבוא:

(10) 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);".

מכאן טוענת שמאית המבקשת כי לאור הוראות הפטור, הרי שהתוספת המבוקשת בבנין, בשטח של 109.8 מ"ר (36.6 מ"ר * 3 קומות), פטורה מהיטל השבחה עפ"י החוק.

בנוסף טוענת שמאית המבקשת כי תמ"א 38 מקנה זכויות בניה לתוספת של 2.5 קומות + שטחים בקומה מפולשת.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת בניה בקומה רביעית בשטח של 339 מ"ר וקומה חמישית בשטח של 330 מ"ר. תכנית הקומה השלישית הינה בשטח של 385 מ"ר.

לפיכך טוענת שמאית המבקשת כי ניתן היה לבנות בקומות רביעית וחמישית סה"כ שטח של 770 מ"ר, בעוד שבפועל נבנו רק 669 מ"ר (כ-110 מ"ר פחות). לכן בעת ביצוע תחשיב ההשבחה יש לקזז שטח שלא נוצל בהיתר.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לטענת שמאית המבקשת עיריית הרצליה מחייבת כל בנין המעוניין לחזק מבנה בהתאם לתמ"א 38 להגדיר את כל השטחים הבנויים על המגרש כשטחים עיקריים. לטענתה, מדובר בשטחי בניה אשר קיימים בהיתר ובנויים בפועל ואושרו על ידי הועדה המקומית כשטחי מרפסות מקורות. שמאית המבקשת טוענת כי מאחר ומדובר בשטח קיים, אשר נבנה עפ"י היתר בניה כדין, לא חלה השבחה בנכס שבנדון.

לטענת שמאית המבקשת יתרת השטחים שנוספו בקומה בהיתר הנוכחי מסתכמים ב-88.2 מ"ר, מתוכם 50 מ"ר שטחי ממ"דים. שטח לבניה כתוספת בהיתר נוכחי – 36.6 מ"ר לקומה, תוספת אשר ניתן להוסיף למבנה קיים לפי תמ"א 38. לענין זה מציינת שמאית המבקשת כי בהתאם לסעיף קטן ה' להוראות תמ"א 38 תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. מאחר והתבקשה תוספת של ממ"ד לכל דירה הרי שניתן להוסיף 12.5 מ"ר נוספים לכל דירה בכל קומה, וסה"כ ל-4 יח"ד 50 מ"ר. בהיתר מבוקש לנצל תוספת של 36.3 מ"ר מתוך סך 50 מ"ר המותרים בקומה.

לחילופין טוענת שמאית המבקשת כי בהתאם לתקנות להיתר לעבודה מצומצמת (ק.ת. 2326 עמוד 560), סגירת מרפסת בתריסים מהווה עבודה מצומצמת. תקנה זו אפשרה סגירת מרפסות בכל רחבי מדינת ישראל והכללתן בתוך השטחים העיקריים של הדירה. שמאית המבקשת סבורה כי לסגירת המרפסות היתה השפעה על שווי השוק של אותן דירות, אשר נתנה ערך זהה לשטחי המרפסות ולשטחים עיקריים.

כחיזוק למסקנתה מפנה שמאית המבקשת לשומה מכרעת של מר ניקי פרימו נכס ברחוב בית הלל 9 ברמת גן, גוש 6159 חלקה 654 בה נקבע על ידי מר פרימו:

"בין אם סגירת המרפסות בוצעו על פי היתר לעבודה מצומצמת ובין אם לאו, לדבר יש השלכה ישירה על שווי המקרקעין, ומחירי המכירה של הדירות, ובמיוחד אלו מיד שנייה, הושפעו משטחן כולל המרפסות שנסגרו. אני סבור שבעת הערכת שוויין של המרפסות המקורות יש להביא בחשבון בשווי המלא".

שמאית המבקשת טוענת כי בשומתו של מר פרימו נפסק כי אין השבחה בגין הסבת מרפסות מקורות לשטח עיקרי.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף מפנה שמאית המבקשת לשומתו המכרעת של מר ניקי פרימו לנכס ברחוב הנביאים 11 בהרצליה, חלקה 191 גוש 6530, בה הוצאה דרישת תשלום להיטל השבחה בגין הכשרת שטחי מרפסות מקורות בהקלות בניה של 6% + 5%, בה קבע מר פרימו כדלקמן:

"ולכן, בין אם סגירת המרפסות בוצעה בהיתר לעבודה מצומצמת ובין אם לאו, המבחן היחיד והקובע הוא האם למרפסות שצורפו לשטח הדירה יש תרומה לשווי המקרקעין?

התשובה לשאלה אינה שנויה במחלוקת לטעמי. מחיר המכירה של דירה מושפע בראש ובראשונה משטחה, וככל וזה כולל בתוכו גם את המרפסות שנסגרו (ומהוות חלק בלתי נפרד משטח הדירה. על פי רוב שטח זה מהווה חלק מחדר המגורים, אך לא רק), הרי שהתמורה המשולמת מושפעת במישרין ממצב פיזי זה. במצב דברים זה, התועלת מכל מ"ר משטח הדירה, כולל זה של המרפסות שנסגרו, זהה לחלוטין לזה של כל יתר חלקי הדירה. רק מבחן השוק הוא הקובע.

אני סבור שהסתמכות על ע"א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי אלכס ואח', נכונה וראויה בהיותה תומכת במבחן שווי השוק".

שמאית המבקשת מציינת כי בפסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי ע"א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי אלכס ואח' (להלן: "ענין ברזילי"), נקבע כי שווי מרפסות מקורות זהה לשווי השטח העיקרי. תרומת המרפסות אותן ניתן היה לסגור עקב נוהג הועדה, הובאה בחשבון כתרומת שטח עיקרי, לאור היותן חלק בלתי נפרד מהדירה.

שמאית המבקשת מציינת כי בענין ברזילי דובר על נוהג ועדה לאשר תוספת מרפסות מקורות. כך שקל וחומר במקרה שבנדון בו האפשרות לבנות מרפסות מקורות ניתנה במסגרת תכנית ולא כנוהג, לפיכך יש להתחשב בערך המרפסות המקורות לפי שווי למ"ר עיקרי.

להלן התייחסות שמאית המבקשת לשומת המשיבה:

שמאי המשיבה מציינת כי להקלות בשיעור של 5% + 6%, אשר ניתנו בהיתר הבניה הקודם משנת 2013, אין השפעה על שווי הנכס במצב הקודם מכיוון שההקלה מתאפסת בעת הריסת הבנין. לענין זה טוענת שמאית המבקשת כי עם כניסתה של תכנית הר/2213 לתוקף הרי שלא ניתן יותר לקבל היתרי בניה חדשים לחיזוק בנין לפי תמ"א 38 אלא עפ"י תכנית הר/2213.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכן בהנחיית הועדה המקומית ומתוך רצון לקדם את הבקשה להיתר בוטלו על ידי הועדה המקומית הקלות הבניה ואושרו מחדש אותם שטחים אשר ניתן לגביהם היתר בניה בעבר. שמאית המבקשת טוענת כי מדובר בפעולה שמהותה שינוי אופן רישום השטחים וייחוסם לתכנית ולא להקלות בניה, אך בפועל לא נעשה לגביהם שום שינוי מהותי.

זאת ועוד, שמאי המשיבה מחשב את זכויות הבניה במצב הקודם משטח הבנין הקיים בפועל, כאשר זכויות הבניה צריכות להיגזר מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית שהינו 6,990 מ"ר ל-8 בניינים ובתוספת של 30% למרפסות.

שמאית המבקשת טוענת כי מקדם שווי למרפסת מקורה בשיעור של 0.5, כפי שקבע שמאי המשיבה, הינו מקדם בלתי סביר בהתחשב בעובדה שמדובר בשטח אשר מהווה חלק משטח הדירה ומשמש כחלק אינטגרלי מחדר המגורים של דירת המגורים, הן בבנין שבנדון והן ברבים מבתי המגורים ברחבי המדינה.

לשם המחשה טוענת שמאית המבקשת כי בעת הערכת שווי נכס לצורך מתן אשרי בנקאי, שטחי מרפסות נלקחים בחשבון בשווי מלא וזאת ללא שום הפחתה בשל היותו שטח אשר אושר בהיתר כמרפסת.

שמאית המבקשת טוענת כי הועדה המקומית, בשל האישור לסגירת מרפסות אלו בהתאם לתקנות, אף לא נקטו ואף לא ינקטו שום הליך כנגד אותם שטחים אשר נבנו כאמור בהיתר.

עוד טוענת שמאית המבקשת כי רצונה של עיריית הרצליה "לקנוס" ול"הכשיר" שטחים אלו בעת הוצאת היתר בניה לחיזוק המבנה לפי תמ"א 38 איננה עומדת לא במבחן "השוק" לשווי שטחים אלו ואף לא במבחן החוק, אשר איפשר את סגירת המרפסות הללו.

שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לגבי הסבת מרפסות בשטח של 169.2 מ"ר, בהתעלם מהיתר הבניה הקודם שניתן בנכס (היתר בניה מס' 20110425).

לענין הנכס ברחוב בר אילן, עליו מסתמך שמאי המשיבה בתגובתו, טוענת שמאית המבקשת כי נכס זה נבנה בשנת 1976 לאחר החלטת הועדה המחוזית לענין שינוי זכויות הבניה, ולכן השטח נבנה בשטחי נטו. בבנין הזה מלכתחילה לא נבנו מרפסות למעט מרפסות שירות.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בכל יתר הבניינים בסביבה, אשר נבנו טרם ההחלטה הנ"ל, נבנו דירות עם מרפסות.

כלומר, שמאי המשיבה משווה בין דירה בבנין ללא מרפסות בשטח נטו קטן (53 מ"ר) לדירות בבניינים סמוכים ששטחן גדול יותר. כך שההפרש בשווי למ"ר נובע קודם כל מההפרש בשוליות השטחים. אין דירת שני חדרים בהרצליה במחיר של פחות ממיליון ₪. כך שהשוואה שבוצעה על ידו אינה רלוונטית. בכל מקרה, ככל שיימצא שהשוואה הנ"ל רלוונטית הרי שיש להוסיף לדירה בבנין ללא המרפסות מקדם התאמה משטח נטו לשטח ברוטו.

שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה זכויות הבניה במצב הקודם, טרם אישור הקלות הבניה, נגזרות מתכנית הר/1058, מתאריך 12.07.1973. התכנית מהווה תכנית עיקרית לקרקע.

שמאי המשיבה טוען כי מכיוון שהתכנית קובעת בינוי לחלקות 118-125 במשותף, ההנחה לקביעת קיבולת הבניה הינה זכויות הבניה עפ"י תכנית היתר הבניה.

עפ"י הבקשה הנבחנת (והיתר הבניה הקיים ערב מימוש הבניה):
 $278.9 \text{ מ"ר} * 3 \text{ קומות} = 836.7 \text{ מ"ר}$.

זהו שטח המהווה את השטח העיקרי המותר לבניה והוא מהווה את קיבולת הבניה המותרת עפ"י תכנית המצב הקודם. בנוסף הותר לבנות מרפסות בשיעור 30%.

לטענת שמאי המשיבה להקלות 5% + 6% שאושרו בהיתר הבניה הקודם מספר 20110425, מיום 16.01.2013, אין השפעה על שווי הנכס במצב הקודם בשל העובדה שהתבקשה בבקשה הנבחנת ביטולן ובכל מקרה תוקפן הסטטוטורי כמעניקות קיבולת בניה יכול שיהיה רק לבנין ולא לקרקע (כפי שהקלה מתאפסת בעת הריסת בנין). מכיוון שטרם התקבל טופס 4, אין עדיין הגדרת בנין למקרקעין.

לפיכך טוען שמאי המשיבה כי קיבולת ההקלה אינה זכות מוקנית לבעלי זכות במקרקעין. מכיוון שלא שולם היטל השבחה בגין הקלות אלו לא נדרש קיזוז מן הצדק בהיטל השבחה, אם יעלה בגין שומה זו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במענה לעמדת שמאית המבקשת כי יש לראות את שטח המרפסות כשטח עיקרי, טוען שמאי המשיבה כי בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי השבחה הינה "עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית...". אם תתקבל בטעות טענתה של שמאית המבקשת, כמוה כביטול המילה תכנית, מהגדרת השבחה בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. עוד טוען שמאי המשיבה כי אם היו מספיק זכויות בניה לשטח עיקרי בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בשנת 1971, היו מוגדרות המרפסות כשטחי עיקרי להיתר. הבקשה להיתר ניצלה את כל זכויות הבניה לשטח עיקרי 100%. תכנית הבינוי לקרקע ביקשה לממש 100% בניה עיקריים.

כחיזוק למסקנתו מפנה שמאי המשיבה להיתר בניה שניתן לבנין ברחוב בר אילן 20 בגוש 6533 בחלקה 200, תיק בנין 3083, רישיון 363, מיום 26.10.1976. ברישיון זה הוגדרו המרפסות כשטח עיקרי משום שניתן היה לעשות שימוש בזכויות הבניה לשטח עיקרי, שעמדו במקרקעין אלו על סך 90% (קיבלות גבוה ביחס למגרש).

שמאי המשיבה טוען כי גם השווי התנהג בהתאם להגדרת התכנית. עובדה היא שבעבר (עד תחילת שנת 2014 עת אושרה תכנית הר/2213) מבקשי בקשות להיתר בניה נאלצו לבקש אישור של הקלה כמותית לצורך הסבת מרפסות לשטח עיקרי, וכיום לאחר כניסתה לתוקף של תכנית מפורטת מס' הר/2213, הותרה הסבת שטחי מרפסות לשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית זו. כך גם נהגה המבקשת. מנגנונים תכנוניים אלה המעקבים מימוש ועולים כסף כמובן שמשפיעים על השווי.

שמאי המשיבה טוען כי כל רוכש זכות במקרקעין שמודע לדרישות הקלה (בעבר) או הסבה במסגרת תכנית (כיום) בהיתר, ברור שישלם פחות על שווי זכויות אלו.

טענת התחייסות למרפסות בתחשיב שווי קודם כקרקע לשטח עיקרי וחשובם כשטח ששוויו נמוך מקרקע לשטח עיקרי הועלתה על ידי שמאית המבקשת גבי עדי נבון בפני השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא, ונדחתה בשומתו המכרעת מיום 30.06.2014 לנכס ברחוב אליעזר בן יהודה 15 בהרצליה, גוש 6538 חלקה 454.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של מר אריה אריאל לנכס ברחוב אוסישקין 6 בהרצליה, גוש 6539 חלקה 125, בה הועלתה טענה דומה על ידי שמאית המבקשת, גבי זינט אמיר, ונדחתה.

בהתייחס לשומתו המכרעת של מר ניקי פרימו, לנכס ברחוב הנביאים 11 בהרצליה, אליה מפנה שמאית המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי מר פרימו קבע בחוות דעתו: "... המבחן היחיד והקובע הוא האם למרפסות שצורפו לשטח הדירה יש תרומה לשווי המקרקעין?". למרות קביעתו לא צורף סקר שוק, לרבות ניתוח המצביע על הבדל בערכי השווי בחוות דעתו.

שמאי המשיבה טוען כי בכדי לסיים מחלוקת זו ערך סקר שוק על מנת לבצע הבחנה בין דירות שברובן קיימים שטחי מרפסות בהיתר כחלק משטח הדירה לבין הבנין ברחוב בר אילן 20, שבו המרפסות הוגדרו כשטח עיקרי, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	שטח דירה	קומה	חדרים	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
24.06.2013	6533	266	7	בר אילן 31	1,625,001 ₪	82 מ"ר	2	4	1980	19,817 ₪
27.06.2013	6533	128	2	שד' לנצטיעקב 10	1,430,001 ₪	77 מ"ר	1	3.5	1963	15,571 ₪
30.06.2013	6533	275	9	השרון 20	1,710,001 ₪	84 מ"ר	3	4	1980	20,357 ₪
7.07.2013	6533	251	2	בר אילן 29	1,584,999 ₪	73 מ"ר	1	4	1979	21,712 ₪
6.08.2013	6533	143	14	בן גוריון 12	1,260,000 ₪	70 מ"ר	3	3	1970	18,000 ₪
7.08.2013	6533	228	9	סוקולוב 25	1,750,000 ₪	91 מ"ר	2	4	1970	19,231 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי										19,615 ₪
סטיית תקן										1,329 ₪
הטייה עילית										20,944 ₪
הטייה תחתית										18,285 ₪
ממוצע נקי מסטיות תקן										19,494 ₪
שווי מ"ר נטו בנוי בדירה בסביבת הנכס שבנדון עם מרפסת בהיתר בשטח הדירה										19,500 ₪

שמאי המשיבה איתר עסקה אחת בלבד מהשנים האחרונות שבוצעה בבנין ברחוב בר אילן 20:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	שטח דירה	קומה	חדרים	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
4.03.2010	6533	200	4	בר אילן 20	1,080,000 ₪	53 מ"ר	3	3	1976	20,377 ₪
שווי מ"ר בנוי בהתאמה לזמן בשיעור של כ-20%										24,453 ₪

שמאי המשיבה טוען כי מכיוון שמדובר בדירות יד שניה בהן נשחק מרכיב המע"מ, הרווח היזמי ועלויות הבניה כהנחה דומות, ההפרש מתבטא כולו במרכיב קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאי המשיבה ניתוח סקר השוק מצביע על שווי קרקע למרפסות במצב הקודם שווה-ערך ל-38% משווי קרקע למ"ר עיקרי ולא 50% כפי שנערך בשומתו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לענין זה טוען שמאי המשיבה כי אין נפקא מינה באם קיימות תקנות להיתר לעבודה מצומצמת, אם קיימות שומות מכריעות ללא סקר שוק תומך ואם קיים פס"ד בבית משפט מחוזי שאינו מהווה הלכה מחייבת עפ"י שיטת התקדים המחייב הנהוגה בשיטת המשפט הישראלית.

במענה לעמדת שמאית המבקשת כי יש לקזז שטח שמקורו בתמ"א 38 מקיבולת בניה החייבת בהיטל השבחה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה מהסיבות הבאות:

- קומות תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה מכוח החוק. לא ניתן לנייד שטח אותו פטר המחוקק מתשלום היטל השבחה למיקום אחר בבנין שבו מימוש שטח חייב בהיטל השבחה, ללא אישור ברור של המחוקק.

- האפשרות להסב שטח מרפסות לשטח עיקרי החייב בהיטל השבחה מקורו בתכנית מפורטת הר/2213 המוסיפה זכויות בניה. שמאי המשיבה מדגיש כי התכנית מוסיפה זכויות בניה ולא חופפת (כדרישת תמ"א 38 בפרשנות לסעיף 13 ב'). עוד טוען שמאי המשיבה כי תכנית הר/2213 נכנסה לתוקף לאחר כניסתה לתוקף של תמ"א 38 על כל תיקוניה. לפיכך, טוען שמאי המשיבה כי גישה זו של שמאית המבקשת אינה נכונה.

במענה לעמדת שמאית המבקשת כי יש לבצע התאמה משטח נטו לשטח ברוטו (הפחתה), טוען שמאי המשיבה כי בענין שלפנינו לא מדובר במגרש ריק ורוב השטח החדש בבקשה של הדירות בקומות הטיפוסיות הוא שטח עיקרי/נטו. שמאי המשיבה ערך ניתוח לשווי של קרקע למ"ר נטו וגם חייב על קרקע למ"ר נטו.

שמאי המשיבה סבור כי קיימת אי התאמה בשטחים המצויינים בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה. לפיכך יש להתייחס לסה"כ השטחים העיקריים המבוקשים ולא לחלוקתם בין שטח קיים לשטח מוצע, כפי שבוצע בחוות דעתו.

בהתייחס לטענת שמאית המבקשת כי אין לחייב סגירת מרפסות בהיטל השבחה מאחר וסגירת מרפסת בתריסים מהווה עבודה מצומצמת, טוען שמאי המשיבה כי תקנות עבודה מצומצמת אינן פוטרות מהיטל השבחה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

1. 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 א' 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."

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);

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(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.

ד. 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."

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח עיקרי בקומה טיפוסית מורחבת ⁵ :	348.7 מ"ר
- שטח עיקרי בשתי קומות נוספות:	697.4 מ"ר
- שטח עיקרי בבניה על הגג ⁶ :	174.4 מ"ר
- שטח בניה עיקרי בקומת עמודים ⁷ :	226.7 מ"ר
- שטח עיקרי להרחבת דירות קיימות ⁸ :	150.0 מ"ר
סה"כ:	1,248.5 מ"ר

מבחינת היתרי הבניה שניתנו לנכס שבנדון מכח תמ"א 38, עולה כי זכויות הבניה הנוספות שאושרו הינן כדלקמן:

- בהיתר הבניה מתאריך 16.01.2013:	531.6 מ"ר
- בהיתר הבניה מתאריך 12.03.2014:	560.5 מ"ר
סה"כ:	1,092.1 מ"ר

כלומר, תוספת השטחים העיקריים שהתבקשו ואושרו בנכס שבנדון, המצטברת בשני היתרי הבניה הנ"ל, קטנה מסך תוספת השטחים האפשרית מכח תמ"א 38. לפיכך, יש לראות בכל השטחים הנוספים הנ"ל כשטחים מכוחה של תמ"א 38.

2. לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה על פיה יש להתעלם מהיתר הבניה שניתן בתאריך 16.01.2013, על ההקלות שאושרו בו.

היתר הבניה אושר כחוק ע"י הוועדה המקומית וניתן בפועל למבקשת ומשום כך מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם. יתרה מזו, גם לשיטתה של הוועדה המקומית לא ניתן להתעלם מהיתר הבניה הקודם. ניתן להסיק זאת מהעובדה שהיתר הבניה האחרון מהווה היתר **שינויים ביחס להיתר הבניה הקודם**. במידה ועמדתו של שמאי המשיבה היתה נכונה סביר היה כי היתר הבניה האחרון היה "היתר חדש" המתעלם מהיתר הבניה הקודם, ולא כך הוא.

3. לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה על פיה "לא ניתן לנייד שטח אותו פטר המחוקק מתשלום היטל השבחה למיקום אחר בבנין שבו מימוש שטח חייב בהיטל השבחה, ללא אישור ברור של המחוקק", כהגדרתו.

⁵ שטח עיקרי עפ"י היתר הבניה הקודם (מתאריך 16.01.2013).

⁶ 50% משטח קומה מורחבת.

⁷ חושב לשם הזהירות לפי 65% משטח קומה מורחבת.

⁸ 12.5 מ"ר עיקרי לדירה * 12 דירות.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

זכויות הבניה נשוא המחלוקת הוגדרו בהוראותיה של תכנית הר/2213 כדלקמן:

"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."

כלומר, מדובר בזכויות בניה מוגדרות, הן בהיקפן (בהתאם לשטח המרפסות הקיימות בהיתר), הן במיקומן (בהתאם למיקום המרפסות הקיימות בהיתר) והן במטרתן (סגירת מרפסות – מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה). בהיתר הבניה נשוא שומה זו הותרה סגירתן של המרפסות הקיימות בהיתר, ללא כל סטיה מהוראות תכנית הר/2213, ואין מדובר בניוד שטחים.

תכנית הר/2213 באה להוסיף על זכויות הבניה מכח התמ"א. במקרה בו קיימת סתירה בין הוראות תכנית הר/2213 לבין הוראות תמ"א 38, יגברו הוראות תמ"א 38. כך שהן מהוראות תכנית הר/2213 והן מהוראות סעיף 11.2 לתמ"א 38 אין כל מניעה לניצול כל זכויות הבניה המבוקשות, נשוא היתרי הבניה הנ"ל, וזאת ללא כל צורך בבקשה לניוד זכויות.

4. לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה על פיה קיימת אי התאמה בשטחים המצויינים בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה. הנני סבור כי שטחי הבניה שאושרו ע"י הוועדה המקומית בהיתרי הבניה, נבחנו על ידי הוועדה המקומית כראוי טרם אישורם, ויש להתייחס אליהם כמחייבים. אדגיש כי טעות הסופר היחידה שמצאתי הינה בסיכום השטחים, כאמור בהערת שוליים מס' 3 לעיל, ולא בציון השטח המבוקש בכל קומה.

5. מכל האמור לעיל הגעתי לידי מסקנה כי זכויות הבניה מכח תכנית הר/2213, המבוקשות בהיתר הבניה נשוא שומה זו, פטורות מהיטל השבחה.

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 סקר המחירים שערך שמאי המשיבה והמסקנות אליהן הגיע על בסיס סקר זה, תוקפן הסטטוטורי של הקלות שטרם ניתן לגביהן "טופס 4", התייחסות לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) וכיו"ב.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.2 תרומת אישור ההקלה לחריגת ממ"דים מקו בנין לשווי הנכס

שמאית המבקשת:

שמאית המבקשת טוענת כי ההקלה לחריגה מקו בנין למטרת בניית ממ"ד פטורה מהיטל השבחה מאחר ולגבי הממ"דים החורגים מקווי הבנין ניתן היתר בניה מס' 20110425 מיום 16.01.2013, כלומר עוד במצב התכנוני הקודם. בבקשה להיתר הנוכחית מבוקש שינוי להיתר.

בנוסף, שמאית המבקשת מפנה לסעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בו נקבע:

"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן כאמור בסעיף 158(א1)(1)".

לטענת שמאית המבקשת הפטור הינו פטור גורף לבניית מרחב מוגן ובתנאי עמידה בשטח כפי שנקבע לפי חוק התגוננות האזרחית. עפ"י הבקשה להיתר, מבוקשת הקמת ממ"דים בחריגה מקו בנין. שמאית המבקשת סבורה כי יש לפרש את הפטור לממ"ד בפרשנות מרחיבה, הכוללת גם פטור לשטחים החורגים מקו בנין, מאחר ומעיון בדברי הסבר להצעת החוק (תיקון מס' 79, נספח א') עולה כי גם המחוקק ראה בעייתיות במיקום הממ"דים בבנייני מגורים קיימים ובדברי ההסבר נרשם:

"עוד מוצע לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה כאמור אף אם המדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג או מתן הקלה, כמשמעותם בחוק ואף אם הבקשה אינה תואמת תוכנית תקפה לפי חוק".

כלומר, המחוקק ראה את הקושי בתוספת הממ"דים בבנייני מגורים קיימים ועל מנת שאכן תמומש האפשרות לבניית מרחבים מוגנים הוא תיקן את סעיף 151 לחוק, הדין בסטייה ניכרת מתכנית, שם נרשם בסעיף 6:

"תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם מרחב מוגן, בשטח כאמור בסעיף 158(א1)(1) – לא ייחשבו כסטייה מתכנית".

שמאית המבקשת טוענת כי באותו תיקון, מס' 79, התווסף בנוסף להוראות בדבר סטייה ניכרת לממ"ד, סעיף הפטור מתשלום היטל השבחה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור זאת, טוענת שמאית המבקשת בניית ממ"ד פטורה מהיטל השבחה גם במצב בו קיימות חריגות מקווי הבנין וזאת מאחר שבבניינים קיימים קיימת בעייתיות במציאת מיקום לבניית ממ"ד במסגרת קווי הבנין והוספתו לבנין הקיים.

עוד טוענת שמאית המבקשת כי מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה, ניתן לראות כי בדירה טיפוסית בקומת 1-3 לא ניתן לממש ממ"ד בקו הבנין של התכנית החלה על הנכס. שמאית המבקשת טוענת כי גם אם נסקור בנייני מגורים נוספים ברחבי העיר הרצליה, ניתן יהיה לראות שקיים קושי לבנות את הממ"דים במסגרת קווי הבנין המאושרים בתכנית.

מכאן טוענת שמאית המבקשת כי ברוח הצעת החוק ותיקון מס' 79 לחוק, גם ללא תמ"א 38, ניתן למקם את הממ"דים בחריגה מקו בנין (ניתן למקם בקו בנין 0) וזאת על מנת להשיג את תכלית החוק.

בנוסף מפנה שמאית המבקשת לסעיף 19(10)א להוראות תמ"א 38 בו נקבע:

**"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)."**

שמאית המבקשת טוענת כי בהתאם לתמ"א 38 הותרה תוספת של 25 מ"ר לכל דירה אשר כולל בשטח זה מרחב דירתי מוגן בשטח של 12.5 מ"ר.

סעיף 11.1.4 להוראות התמ"א מאפשר חריגה מקו בנין. קו בנין בחזית ובצד לא יקטן מ-2 מ' ולאחור 3 מ'. לטענת שמאית המבקשת הוראות סעיף זה לא חלות על בניית ממ"דים. הממ"דים שבנדון חורגים מקו הבנין כפי שנקבע בתמ"א ל-1.2 מ' קו בנין קדמי, קו בנין 1 מ' עד 1.2 מ' בחלק הדרום-מזרחי של הבנין. האפשרות למקם את הממ"דים בקו בנין זה נובע מהוראות סעיף 151 לחוק התכנון והבניה הדרן בסטיה ניכרת מתכנית שם נרשם:

"תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם מרחב מוגן, בשטח כאמור בסעיף 158(א1)(1) – לא ייחשבו כסטיה מתכנית".

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאית המבקשת טוענת כי המשמעות היא כי ניתן להקים ממ"דים בכל קו בנין (לרבות בקו בנין 0), ובלבד שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

בנוסף טוענת שמאית המבקשת כי הפטור לבניית ממ"ד הינו פטור הכולל גם הקלות בניה וזאת גם עפ"י גישת המשיבה, כפי שהיא באה לידי ביטוי במדיניות שקבעה המשיבה בסעיף פטור אחר שניתן במסגרת הפטורים בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כמפורט להלן:

בהתאם לסעיף 19(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ניתן פטור בגין תוספת שטחי שירות להתקנת מעלית, להלן הסעיף:

"(7) השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב1);"

שמאית המבקשת טוענת כי היתרי בניה רבים אשר ניתנו לתוספת מעלית כללו בין היתר הקלות בקו בנין לצורך הקמת המעלית ושטחי השירות הנדרשים לבנייתה.

בהחלטת ועדה לנושאים עקרוניים החליטה הועדה המקומית כי הפטור בסעיף 19(7) הינו פטור החל גם על הקלות בניה לקווי בנין שניתנו לצורך מעלית נוסעים או שטחי השירות החורגים מקווי הבנין. להלן ההחלטה:

"1. יש לפרש את ס' 19(7) כך שיחול גם על השבחה עקב הקלה בקווי בנין, ככל שנדרשים לצורך בניית המעלית, מאחר שנראה כי התיקון היתה לפטור מהיטל השבחה את כלל האישורים הנדרשים לצורך אותה הנגשה."

לאור האמור לעיל טוענת שמאית המבקשת כי בדומה לגישת המשיבה יש לפרש את סעיף הפטור בגישה רחבה ולכלול את ההקלות הנדרשות לצורך הבניה החדשה במסגרת תמ"א 38 הפטור לבניית ממ"ד.

עוד טוענת שמאית המבקשת כי מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה עולה כי חדרי הממ"דים אינם ממוקמים במיקום פונקציונלי בדירה, כך למשל בדירה הממוקמת בחלק הצפון מערבי הגישה לממ"ד הינה מתוך חדר המגורים ולא מתוך מערך חדרי השינה בדירה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך טוענת שמאית המבקשת כי גם אם קיימת השבחה בקווי הבנין לממ"ד יש להביא במכלול השיקולים את מיקום הממ"ד והפגיעה בחדר המגורים הקיים.

בנוסף טוענת שמאית המבקשת כי בהתאם לשומה מכרעת של מר ניקי פרימו לנכס ברחוב הנביאים 11 בהרצליה, חלקה 191 גוש 6530, קבע מר פרימו כי הפטור בגין בניית ממ"ד חל גם על שטחי הממ"דים החורגים מקווי הבנין.

בענין ההשבחה בדרך אחרת נטען בשומתו של מר פרימו כי:

"ככל ובניית הממ"דים פטורה לחלוטין מהיטל השבחה בעת מימוש בהיתר, ומיקומם הוא האופטימלי תכנונית, הרי שאין מדובר בהשבחה בדרך אחרת, ולכן דעתי שלא חלה השבחה בגין משתנה זה".

בהתייחס לדוגמה שנתן שמאי המשיבה לנכס ברמת גן, טוענת שמאית המבקשת כי עיריית רמת גן קבעה מדיניות מסויימת לענין קווי בנין וזו זכותה המלאה ונתון לשיקול דעתה, בהתאם להוראות תמ"א 38. המדיניות של עיריית הרצליה שונה ומשום כך הפטור בגין הממ"ד צריך להתאים למדיניות של עיריית הרצליה.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה קבע את שטחי הממ"דים החורגים מקווי הבנין בסך של 42.75 מ"ר, על בסיס מדידה גרפית מתכנית היתר הבניה.

לטענת שמאי המשיבה החיוב בהיטל השבחה לא בוצע בגין הזכות לבניית ממ"ד אלא בגין השינוי במקומו בבנין, שגרר בשל כך השבחה שמהותה "שיפור תכנון" בשטח העיקרי.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בשל בנייתם של הממ"דים בחריגה מקו בנין מתאפשר ניצול של שטחים עיקרי בתוך תחום קווי הבנין ובגין כך חושבה ההשבחה. שמאי המשיבה מעריך כי ההשבחה הינה בשיעור של 35% משווי הזכויות. השבחה זו הינה "השבחה בדרך אחרת", שמקורה ב"הקלה".

שמאי המשיבה טוען כי מאחר והחיוב אינו בגין מימוש הממ"ד אין להכיל את סעיף 10(ב) לתוספת השלישית המקנה פטור מהיטל השבחה במימוש הממ"ד. הענקת הפטור לממ"ד במקרה הזה לא תואמת את כוונת המחוקק בהענקת הפטור. המחוקק לא התכוון לאפשר להגדיל שטח עיקרי למימוש אלא רק לעודד בניית ממ"דים. בניית הממ"דים בכל מקרה אפשרית ללא הקלה זו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עוד טוען שמאי המשיבה כי לא ניתן להכיל על בקשה זו את סעיף 10 לתמ"א 38 מפני שהחריגה בקו בנין אינה מחוייבת למימוש הממ"ד. ניתן לבנות את הממ"ד גם ללא חריגה בקו בנין. יותר מכך אין מדובר בבקשה לחיזוק בלבד. הבקשה הנבחנת כוללת גם מימוש זכויות בניה כך שסעיף 10 אינו יכול להיות מכוון לבקשה להיתר הנבחנת.

שמאי המשיבה טוען כי לא ניתן להכיל על בקשה זו גם את סעיף 15 לתמ"א 38 משום שסעיף 15 עוסק במרווחים בין בניינים ולא בקווי בנין.

לענין החיוב שבוצע בגין שיפור תכנון (השבחה בדרך אחרת) ובהמשך לתמליל שהגישה שמאית המבקשת לענין תיקון 79 לחוק התו"ב, טוען שמאי המשיבה כי מקריאה של התמליל ניתן להיווכח כי היה ויכוח סוער בין חברי הכנסת והמוזמנים לדיון שכל מטרתו היתה שלא ייבנו יותר מ-9 מ"ר נטו ממ"ד כפי שהוגדר ע"י שר הביטחון. חברי הכנסת לא שיערו בנפשם את היצירתיות שקיימת בשוק שבה ינוייד הממ"ד אל מחוץ לקווי הבנין בכדי לנצל שטח עיקרי חדש (הסבת המרפסות הינה ניצול שטח עיקרי חדש). אם הם לא רצו ממ"ד בשטח גדול מ-9 מ"ר נטו הם בטח לא היו מסכימים לכך שהחלטתם תאפשר תוספת שטח עיקרי.

לענין זה מפנה שמאי המשיבה לנכס ברחוב עוזיאל 122 ברמת גן, בו ניתן לראות שבין מחצית ל-3/4 משטח הממ"ד נדחס לתוך הדירה כי הועדה המקומית לא הסכימה לחרוג מקו בנין של 2 מ'.

למעשה ניתן היה לבנות את הממ"דים במסגרת קווי הבנין המותרים, למשל על חשבון מרפסות.

שמאי המשיבה מפנה להתייחסותם של שמאים מכריעים לטענה בענין חיוב בהיטל השבחה בגין חריגה מקו בנין לממ"ד:

- שומתה המכרעת של גב' שושי שרביט-שפירא מתאריך 31.03.2014, לנכס ברחוב בר אילן 6 פינת רופין בהרצליה, גוש 6533 חלקה 96, בה קבעה גב' שרביט-שפירא באופן ברור וחד משמעי כי קיימת חובת תשלום היטל השבחה:

"... הבאתי בחשבון כי הממ"ד פטור אולם ההקלה בקווי בנין משביחה בדרך אחרת, והיא בדרך המאפשרת מלוא ניצול הזכויות העיקריות לאור הבינוי הקיים. ללא מתן ההקלה נדרש היה להרוס שטחים עיקריים בנויים... לאור הבינוי הקיים הנני בדיעה כי מדובר בשיפור תכנון... מקובל עליי מקדם שיפור התכנון שהביא בחשבון שמאי המשיבה 0.35..."

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- שומתו המכרעת של מר אריה אריאל מתאריך 10.03.2014, לנכס ברחוב אוסישקין 6 בהרצליה, גוש 6539 חלקה 125, בה קבע מר אריאל באופן ברור וחד משמעי כי קיימת חובת תשלום היטל השבחה משום שהדבר מהווה שיפור תכנוני לשטח העיקרי.

להלן התייחסות שמאי המשיבה לטענת שמאית המבקשת כי יש להשוות את ההקלה בקו בנין לממ"ד להקלה בקו בנין למעלית:

- מדיניות המשיבה מוגדרת ומגודרת לשטחי שירות לנגישות למעלית הינה ספציפית ואין לראות בה החלטה עקרונית לעניינים אחרים.

- אין לפרש את הוראות החוק בדרך ההשלכה שביצעה שמאית המבקשת. סמכות זו נתונה בידי גופים מפשטיים שקיבלו הסמכה לכך.

- הצהרת מדיניות הועדה המקומית לגבי נושא ספציפי אינה מתירה פרשנות מרחיבה לחוק כפי שביצעה שמאית המבקשת.

- אין כל קשר בין שיפור נגישות לשטחי שירות למעלית לבין הקלה בקו בנין לממ"ד שגרמה להשבחה בגין שיפור תכנון במימוש שטח עיקרי לבניה.

- דעה זו של שמאית המבקשת נבחנה בעבר בשומות מכרעות אחרות ונדחתה.

בהתייחס לשומתו המכרעת של מר ניקי פרימו לנכס ברחוב הנביאים 11, גוש 6530 חלקה 191, אליו הפנתה שמאית המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי קביעתו של מר פרימו כי הקלה בקו בנין לממ"ד פטורה מתשלום היטל השבחה, משום שבסעיף 11.1.4 ו' לתקנון תמ"א 38 כתוב כי "... תותר חריגה מעבר לקבוע בתוכנית זו ביחס לקווי בנין", אינה נכונה.

שמאי המשיבה טוען כי מר פרימו מתעלם מהפתיח לסעיף 11.1.4 ו'. לענין הסיפא יובהר כי התנאי שמהנדס הועדה יקבע כי לא קיימת מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים לא מולא. וגם אם התנאי היה מתקיים, הוא לא היה עוזר משום שסעיף זה מיועד למקרה מימוש אחר. לפיכך, הסתמכותו של מר פרימו אינה במקומה. בסעיף זה נקבע מפורשות כי ניתן לעשות בו שימוש כאשר זכות ההרחבה של תמ"א 38 ליח"ד (25 מ"ר) מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, והכוונה הייתה למרחבים מוגנים בלבד ולא אף מ"ר לשימוש אחר. כלומר לחיזוק בלבד כמו בסעיף 10.1.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה טוען כי במקרה שבנדון ההרחבה מיועדת הן לממ"דים והן לתוספת שטח עיקרי. שמאי המשיבה מציין כי הדבר אינו מהווה פרשנות מאוחרת אלא כוונת מנסחי תמ"א 38 ליצור התאמה בין חלופות לחיזוק בלבד בפרק 10 (סעיף 10.1 לתקנון תמ"א 38) לבין פרק 11 המשלב חיזוק בתמורה לזכויות בניה.

לאור האמור טוען שמאי המשיבה כי המשיבה שוקלת להשיג בפני ועדת הערר על קביעה זו. ללא הגשת השגה לא ניתן להתעלם מהמילה הכתובה בתקנון תמ"א 38, בפתח לסעיף 11.1.4.1:

"... וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים..."

הכרעה:

קיבלתי את עמדתה של שמאית המבקשת מהטעמים הבאים:

1. חריגת הממ"דים מקווי הבנין **אושרה** עוד במצב הקודם, בהיתר הבניה הקודם (מיום 16.01.2013), ללא חיוב בהיטל השבחה מכח הפטור לבניה לפי תמ"א 38. יודגש כי בהיתר הבניה הקודם אף אושרה חריגת הממ"דים עד לקו המגרש, כלומר **קו בנין "אפס"**.

עובדה זו מעידה כי הוועדה המקומית עשתה שימוש בסעיף 15 להוראות תמ"א 38, העוסק במרווחים בין מבנים, שזו לשונו:

"על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."

2. בהיתר הבניה האחרון, נשוא שומה זו, נערכו שינויים מינוריים בחריגת שטחי הממ"דים מקווי הבנין ביחס להיתר הבניה הקודם, וניתן להסיק כי גם בהיתר בניה זה עשתה הוועדה המקומית שימוש בסעיף 15 להוראות תמ"א 38.

3. הדוגמה שהביא שמאי המשיבה מרמת גן, על-פיה לא הותרה חריגה מקווי הבנין, עומדת גם היא בתנאים של סעיף 15 להוראות תמ"א 38, שכן סביר להניח כי שם היתה מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים לאישור החריגה מקווי הבנין.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. הנני סבור כי מרגע שלא נמצאו טעמים תכנוניים ואדריכליים לאשר חריגה מקווי הבנין, כפי המצב שבנדון, הרי שיש לראות את אישור החריגה מקווי הבנין במקרה שבנדון כניתן מכוחה של תמ"א 38.

5. מהאמור לעיל הגעתי לידי מסקנה, בין היתר בהתחשב בעובדה כי חריגת מרבית שטחי הממ"דים אושרה עוד במצב התכנוני הקודם, כי חריגת הממ"דים מקווי הבנין במקרה שבנדון פטורה מהיטל השבחה.

10. סיכום

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

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

