

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין  
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

**המשיבה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה  
ע"י מר אהרון בוז, שמאי מקרקעין.

**המבקש:**

נוף צמרת בע"מ,  
ע"י הגב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין.

תאריך: 27/3/2016  
מספרנו: 7709.15  
מס' מנוי: 1679-2015

**שומה מכרעת - היטל השבחה**  
**מקרקעין בגוש 6539, חלקה 120**  
**רחוב קק"ל 3,**  
**הרצליה.**

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 2 -

### 1. מטרת השומה

נתמנתי ביום 6/12/2015 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת: היטל השבחה  
גורם ההשבחה: אישור תכנית והקלות  
אופן מימוש הזכויות: היתר בניה

### 2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש: נוף צמרת בע"מ,  
שמאית המבקש: הגב' ז'נט אמיר.  
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה  
שמאי הועדה המקומית: מר אהרון בוז.

### 3. מועדים

3.1 המועד הקובע לשומה: 29/7/2015<sup>1</sup>  
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 19/2/2016, ע"י הח"מ.  
3.3 מועד הדין: 14/1/2016 בהשתתפות שמאי הצדדים.  
פרוטוקול הדין נשלח לצדדים ביום הדין.

### 4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אהרון בוז מיום 2/9/2015 ובמסמך התשובה מיום 30/12/2015.  
4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' ז'נט אמיר מיום 22/12/2015

### 5. פרטי המקרקעין

גוש: 6539  
חלקה: 120  
שטח רשום: 716 מ"ר  
מהות הנכס: בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי.  
כתובת: רחוב קק"ל 3, הרצליה.

### 6. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (שאינו כולל את כל פרטי הרישום), רשומות

---

<sup>1</sup> ראה סעיף 10.1 א.

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 3 -

בחלקה 120 הנדונה 12 תתי חלקות- (4 לקומה, 3 קומות) בבעלות פרטיים + תת חלקה 14 בבעלות משותפת.

על ת"ח 14 רשומה הערת אזהרה לטובת נוף צמרת – אפסילון קק"ל בע"מ.

### **7. תמצית תאור הנכס והסביבה**

נשוא השומה הינה חלקה ועליה בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים ומרתף חלקי, בצפון שכונת הרצליה הצעירה.

הסביבה המשתרעת דרומית לרחוב הבנים וצפונית לרחוב ארלוזורוב מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 2 – 3 קומות על עמודים, בחלקם עם חדרי יציאה לגג.

רחוב קק"ל שהינו רחוב חד סטרי, מקשר בין רחוב הבנים מצפון לרחוב ארלוזורוב מדרום. הבניין אשר נבנה לפני כ- 45 שנה כולל 12 דירות (4 לקומה).

### **8. המצב התכנוני**

#### **מצב קודם:**

8.1 **תכנית הר/253 א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 852 מיום 8/6/1961.

התכנית, המהווה תכנית מתאר כללית של הרצליה, מסווגת החלקה הנדונה כאזור מגורים א'.

8.2 **תכנית 1058** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1933 מיום 12/7/1973.

התכנית משנה יעוד חלקה מקורית 16 לאזור מגורים מיוחד הכולל 8 מגרשים ושטחים לצרכי ציבור למיניהם. החלקה הנדונה מוגדרת כמגרש 3.

שטחי בניה: סה"כ בתכנית - 6,990 מ"ר. אחוז המרפסות המותר 30%.

מס' יח"ד: 96 (8 בניינים \* 4 יח"ד לקומה \* 3 ק')

גובה: 3 קומות מעל העמודים

הערות: בבניין 8 יהיו גם 3 חנויות בשטח 30 מ"ר כ"א.

8.3 **תכנית הר/1635** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2956 מיום 1/9/1983.

התכנית קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים:

שטח חדר היציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברטו לכל דירה בקומה העליונה. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

הגישה באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה בלבד. הבניה תתאפשר על שטח גג צמוד לדירה כרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

אם אושרה כהקלה הקמת קומה נוספת מעל מס' הקומות המפורט בתכנית בניין עיר, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבניין.

- 8.4 **תכנית הר/2000/מ** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.  
התכנית קובעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים:  
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף כתוספת לשטחי הבניה בהיטל הבניין ובגובה 2.2 מ', לשימושי חניה, מקלט, מתקנים, ח. מדרגות, מחסן, אולם ספורט ומשחקים לשימוש הדיירים אשר ירשם כרכוש משותף ומחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד.  
תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ולצרכי חניה בלבד.
- 8.5 **תכנית הר/מק/2000/מע** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5037 מיום 4/12/2001.  
התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים וכוללת הנחיות לבניה זו ותנאים להיתר. שטחי הבניה המתווספים יותרו כתוספת לשטחי השירות המותרים.
- 8.6 **תכנית הר/2000/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5065 מיום 9/4/2002.  
התכנית משנה הוראות הבניה באשר לאזורי מגורים אופייניים ולא כוללת ביניהם אזור מגורים מיוחד.
- 8.7 **תכנית הר/מק/2000/נכ** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5093 מיום 9/7/2002.  
התכנית קובעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים בבנייני מגורים.
- 8.8 **תכנית הר/1635/ה** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6748 מיום 2/2/2014 ובעיתונות ביום 7/2/2014.  
התכנית מאפשרת הגדלת חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר לחדר. התכנית אינה חלה על בניינים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה ע"י תמ"א 38.
- 8.9 **רישוי קודם**  
היתר 199 מיום 12/7/1971 ל- "בית מגורים 3 קומות מעל קומה מפולשת + מקלט בשטח של 844.14 מ"ר + 142.92 מ"ר<sup>2</sup> + 34.78 מ"ר<sup>3</sup>".  
בטבלת השטחים שתשריט ההיתר<sup>4</sup> מפורט שטח של 836.7 מ"ר (278.9 מ"ר לקומה), 17.4 מ"ר מדרגות, 34.77 מ"ר מקלט.

#### מצב חדש

- 8.10 **תמ"א 38** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.  
התכנית מהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.  
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1980 (למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו<sup>5</sup>).

<sup>2</sup> מרפסות

<sup>3</sup> מקלט

<sup>4</sup> גרמשוקה

<sup>5</sup> ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור בו  $Z < 0.075$ .

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 5 -

על פי הוראות התכנית, במבנים אלה, במידה ויש צורך בחיזוקם בלבד ניתן לאשר היתר בניה לחיזוקם בתנאים, בחריגה מגובה ומקווי בניין.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לעניין תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11):

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים למגורים ובלבד שהמבנה יחזוק:

- לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות:
  - סגירת קומה מפולשת בתנאי התאמת גובה הקומה לגובה קומת מגורים, הוספת מרחב מוגן והעתקת תשתיות משותפות לבניין,
  - הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחזוק,
  - הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאי שקווי בניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור וקו בניין קדמי ע"פ תכנית ללא חריגה, בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של קומה טיפוסית במבנה הקיים ומספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
  - הועדה המקומית, על פי חוות דעת מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות, בתנאים.

• לצורך תוספת זכויות בניה להרחבת היחידות הדיור הקיימות בתנאים:

- קו בניין לא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור,
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן,
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים,
- הרחבה תותר רק למלוא גובה האגף.

ניתן יהיה לשלב אחת מאפשרויות לתוספת יח"ד עם תוספת להרחבת יח"ד קיימות, בתנאים.

התכנית קובעת כי מוסד תכנון של ישוב מוסמך לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים על פי הוראות תכנית זו או חלקן ואף לקבוע בהן הוראות שונות מהקובע בתכנית זו.

**תמ"א 1/38 א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה היחס בין זכויות הבניה בתמ"א ובתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, מבהירה המועד לתחולה המתייחס למתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

**תמ"א 2/38 א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

התכנית בעיקרה כוללת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק נגד רעידות אדמה. התכנית מוסיפה לעניין זה את סעיף 14א - המאפשר לועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 - 14, בתנאים - בין התנאים - יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה בתכנית זו, קווי הבניין לא יחרגו מקווי הבניין בתכניות החלות.

התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 1/1/1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת לאשר סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף. תוספת זו הינה להרחבת יח"ד או תוספת יח"ד. שטח הקומה המפולשת/הנוספת יהיה כשטח הקומה הקיימת בתוספת שטח להרחבת היחידות הקיימות.

התכנית מבהירה אפשרות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות לתוספת בניה להרחבת היחידות הקיימות (עד 25 מ"ר ליח"ד).

**תמ"א 3/38** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במבנים למגורים ומאפשרת תוספת 2.5 קומות. התכנית מאפשרת חריגה מקו בניין, אם קווי הבניין אינם מאפשרים הרחבת קומות קיימות בבניין, עד ל- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

8.11 **תכנית הר/2213** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6729 מיום 7/1/2014.

התכנית החלה על בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38, קובעת הנחיות ליישום התמ"א בהרצליה וכפר שמריהו.

באשר ליחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

תמ"א 38, לגביה קיים יחס של כפיפות: "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 לעניין זכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 ע"פ סעיף 4.1.2 ח בתכנית זו".

תכניות מתאר מקומיות ומפורטות: התכנית משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח ממשיכות לחול. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרו תכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן ע"פ סעיף 13 בתמ"א 38.

• עיקרי הוראות התכנית:

- זכויות הבניה מותנות בחיזוק המבנים ואינן ניתנות להעברה.
- במקרה של הריסת מבנה, בהקמת המבנה החדש ניתן יהיה לנצל זכויות התכנית התקפות בתוספת זכויות תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות) הכל במגבלת קווי הבניין של התכנית החלה במקום.
- לא תאושר תוספת זכויות באמצעות הקלות כמותיות.
- על בניין שממש זכויות לפי תמ"א 38 לא יחולו תכניות לבניה על גגות.
- שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ- 50 מ"ר כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מהדירה.

• בין יתר ההוראות החלות על בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 6.1 בתמ"א 38:

תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים: בין היתר מפורט בס"ק 4 כי 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 שהבניין נבנה כדין.

התכנית כוללת הנחיות נוספות באשר לסגירת קומת עמודים מפולשת, גובה ותוספת קומות, מספר דירות, קווי בניין לתוספות על הגג, גזוטרואות, קומת התוספת השלישית העליונה, הריסה ובניה מחדש והוראות אחרות כלליות, חניה, הוראות לעניין מבנים טכניים, תנאים למתן היתר וכד'.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

8.12 **היתר בניה** - ועדת המשנה אישרה בישיבתה מיום 29/7/2015 בקשה להיתר מס' 20140460 להארכת תוקף החלטת ועדה מס' 537 מיום 30/7/2014, לתוספת וחיוק מכוח תמ"א 38 והר/2213 לבית מגורים משותף קיים בן 3 קומות על עמודים, 12 יח"ד:

- תוספת 2.5 קומות, 5 יח"ד, ממ"דים, גזוטראות, מרפסת גג ופרגולה.
- לדירות הקיימות תוספת בניה וסגירת מרפסות קיימות, ממ"דים.
- בבניין הקיים: הריסת מדרגות קיימות, תוספת מעלית, שיפוץ הבניין.
- בקומת קרקע: הגדלת לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניות, מתקני חניה, פיתוח שטח וגדרות.
- סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 17 יח"ד.

הקלות מבוקשות:

- הקלה בקו בניין קדמי מזרחי לממ"ד 1.51 מ' במקום 2 מ' קו בניין תמ"א
  - הקלה בקו בניין לשביל מערבי לממ"ד - 0.26 מ' במקום 3 מ' קו בניין תמ"א
- שטחי הבניה העיקריים:

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)											א
	מ"ר	סה"כ	שטח קיים	עיקרי נוסף 1		מגורים קיים		גזוטרוא סגורה		שטח מגורים- תמא		
				שטח מוצע	קיים	שטח מוצע	קיים	שטח מוצע	קיים	שטח מוצע	קיים	
מרתף 1												
קומת קרקע												
ראשונה	51.84	371.14	278.90					47.27		44.97		278.90
שניה	51.84	371.14	278.90					47.27		44.97		278.90
שלישית	51.84	371.14	278.90					47.27		44.97		278.90
רביעית	55.00	393.78		90.30								303.48
חמישית	55.00	393.78		90.30								303.48
גג	24.90	178.31		6.67								171.64
סה"כ המבנה	290.42	2079.29	836.70	187.27				141.81		134.91		778.60

שטחי השירות וסה"כ שטחי הבניין:

סה"כ הבנין	תכנון שירות (מ"ר)															הקומה והמפלס בבנין **							
	מ"ר	סה"כ	שטח מוצע	שטח קיים	מתקן מכפיל חניה (מוצע)	מתקן מכפיל חניה (קיים)	חניה (מוצע)	חניה (קיים)	אחסנה (מוצע)	אחסנה (קיים)	מתקני ומערכות טכניות (מוצע)	מתקנים ומערכות טכניות (קיים)	מבואות וחדרי מדרגות (מוצע)	מבואות וחדרי מדרגות (קיים)	קומת עמודים מפורשת (מוצע)		קומת עמודים מפורשת (קיים)	נקלט (מוצע)	מקלט (קיים)	ממ"ד (מוצע)	ממ"ד (קיים)		
																						מ"ר	% משטח המגרש
6.21	44.48	6.21	44.48	10.51	33.97	18.53					25.95	-6.97	6.97				-27.00	27.00					מרתף 1
61.58	440.88	61.58	440.88	97.22	343.66	15.00	100.22		95.21		24.95		29.35	17.42	-16.751	326.24							קומת קרקע
60.97	436.54	9.13	65.40	48.00	17.40									17.40						48.00			ראשונה
60.97	436.54	9.13	65.40	48.00	17.40									17.40						48.00			שניה
60.97	436.54	9.13	65.40	48.00	17.40									17.40						48.00			שלישית
60.40	432.47	5.40	38.69	38.69								13.69								25.00			רביעית
60.40	432.47	5.40	38.69	38.69								13.69								25.00			חמישית
28.86	206.61	3.95	28.30	28.30								15.80								12.50			גג
400.36	2866.53	109.93	787.24	357.41	429.83	33.53	100.22		95.21		50.90		65.56	76.59	-16.751	326.24	-27.00	27.00	206.50				סה"כ המבנה

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 8 -

**9. עיקרי המחלוקת**

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי המשיבה
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2213 – 29/7/2015</b>		
<b>המועד הקובע</b>	אין מחלוקת	בהתאם ליעוץ משפטי - יום אישור ההיתר בועדה 29/7/2015.
<b>אופן חישוב השבחה</b>	השוואת שווי במצב קודם לשווי במצב חדש, במר"א. חולקת על גישת שמאי המשיבה.	אין להשתמש בשיטת מר"א בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 אלא יש לבודד את אלמנט ההשבחה – המרפסות המוסבות ולבחון אותן בתחשיב נפרד.
<b>מהות השבחה</b>	אין השבחה כי המרפסות הסגורות קיימות בהיתר. סעיף 4.א.4.1.2 לתקנון חל על מרפסות שנסגרו ללא היתר והנדונות נבנו בהיתר. לא חלה עליית שווי בגין הגדרת המרפסות כשטח עיקרי. המרפסות הסגורות מהוות חלק אינטגרלי מהדירות ושויין זהה לשטח הדירה. מפנה לעא/תא 2806/06 ממ"י נ' ברזילי. מהות השטח אינה משתנה בין שני מצבי התכנון. הדרישה להכשיר מרפסות מקורות חורגת מהדרישות ליזמי תמ"א 38 ברחבי הארץ. מפנה לשומות מכריעות. <b>לחילופין:</b>	ההשבחה מתמקדת בהסבת שטחי מרפסות מקורות בהיתר לשטח עיקרי למגורים. בהיתר הקודם שטח המרפסות לא מבוקש ולא הוצג בטבלת השטחים ובחישוב השטחים. לפיכך לא ניתן היתר לבניית המרפסות המוסבות כיום לשטח עיקרי. עם זאת התייחסתי כאילו המרפסות נבנו בהיתר. שווי קרקע למ"ר מרפסת אינו זהה למגורים. במצב קודם כדי להפוך השטח לעיקרי היה צורך בהליך תכנוני של הקלה (פגיעה בזמינות) וסיכון שההסבה לא תאושר. התכנית מייתרת צורך זה ומשביחה. מפנה לשומות מכריעות.
<b>ערכי שווי</b>	אין מחלוקת	שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪
<b>מקדמי שווי</b>	מרפסות במצב קודם 0.9	מרפסות במצב קודם 0.5
<b>תחשיב השבחה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלופה לפי מקדם מרפסות סגורות 0.9:</li> <li><b>מצב קודם:</b></li> <li>מגורים: 836.7</li> <li>מרפסות: (141.81+זכות ל- 95.49)*0.9 = 156</li> <li>לפי תמ"א: 156</li> <li>סה"כ מר"א 1,206.27</li> <li><b>מצב חדש:</b></li> <li>השבחה במר"א 0</li> <li>• חלופה לפי מקדם מרפסות סגורות 0.5:</li> <li><b>מצב קודם:</b></li> <li>מגורים: 836.7</li> <li>מרפסות: (0.9*141.81+זכות ל- 95.49)*0.5 = 156</li> <li>לפי תמ"א: 156</li> <li>סה"כ מר"א 1,168.07</li> <li><b>מצב חדש:</b></li> <li>השבחה במר"א 0</li> </ul>	<p><b>עיקרי מותר:</b></p> <p>ע"פ ההיתר לקומה טיפוסית = 278.89 מ"ר תוספת ליח"ד לפי תמ"א 38 :</p> <p>4 יח"ד לקומה * (25-12) = 52 מ"ר</p> <p>סה"כ מותר לקומה 330.9 מ"ר</p> <p><b>עיקרי מבוקש</b></p> <p>לקומה בקומות א'-ג' 371.14 מ"ר</p> <p>בניכוי המותר 330.9 מ"ר = 40.24 מ"ר</p> <p>40.24 מ"ר * 3 ק' = 120.72 מ"ר</p> <p>ההשבחה:</p> <p>120.72 * 8,000 ₪ * 0.5 = 482,900 ₪</p> <p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה 241,450 ₪</b></p>



**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 9 -

השבחה כתוצאה מאישור הקלה בקווי בניין ממ"ד – 29/7/2015		
<p>ההשבחה אינה בגין הזכות לבניית ממ"ד אלא 'בדרך אחרת' של שיפור תכנון בגין השינוי במיקומו בבניין – מאפשר ניצול שטח עיקרי המותר לבניה שלא ניתן היה לניצול. אין פטור בגין הקלה לממ"ד. ס' 10,11,15 לתמ"א אינם ברי מימוש. ס' 10 ו- 11 לתמ"א 38 לא חלים כי החריגה בקו בניין אינה מחויבת למימוש הממ"ד. ניתן לבנות הממ"ד גם ללא חריגה בקו בניין ע"ח שטח מגורים והבקשה אינה לחיזוק בלבד. ס' 15 לתמ"א לא חל כי הסעיף עוסק במרווחים בין הבניינים ולא בקווי בניין. ס' 1.11.1.4 לא חל כי הוא עוסק בהרחבת ממ"דים בלבד וכאן נוצלה יתרת זכויות ונבנו קומות נוספות. סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית אינה פוטרת תוספת זכויות לתמ"א 38. מפנה לפרוטוקול הדיון בכנסת בדבר תיקון 79. יש לחייב בגין ההקלה בשטח עיקרי כי הזכות מוקנית אך ללא הקלה לא ניתן לממשה. החריגה נבחנה ביחס לקווי הבניין המקלים. מעיון בפרוטוקול הועדה תנאי קביעת המהנדס לא מולא ולא התקיים דיון. בסעיף ניתן לעשות שימוש רק לממ"דים וחיזוק בלבד ולא לשימוש אחר וכאן מדובר על ממ"ד וגם שטח עיקרי. מפנה לשומת מכריעות.</p>	<p>ההקלה פטורה מהיטל השבחה לפי ס' 19(ב)(9) לתוספת השלישית. מפנה לתיקון 79, לסעיף 151 לתקנות סטיה ניכרת ולסעיף 158ז'. משמעות הנ"ל שניתן לאשר בניית ממ"ד בכל קו בניין ובסטיה מתכניות לרבות בקו בניין 0. הפטור כולל חריגות בקווי בניין לנוכח בעיית תוספת ממ"ד בבניינים קיימים בקווי בניין. לא ניתן לממש הממ"ד בקו בניין של התב"ע. פטור לפי ס' 15 לתמ"א. הממ"ד מהווה אלמנט חיזוק. הגישה לממ"דים מחדרי המגורים - מיקום לא פונקציונאלי. חל פטור לפי ס' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית. הועדה שקלה שיקוליה ואיפשרה הקמת הממ"דים בקו בניין 0. מפנה לשומת מכריעות.</p>	<p><b>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ועורפי לממ"ד</b></p>
<p>שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪</p>	<p>שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪</p>	<p><b>ערכי שווי</b></p>
<p>סה"כ שטח החריגה 89.627 מ"ר  מקדם שיפור תכנון 0.35  250,956 ₪  <b>125,480 ₪</b></p>	<p>סה"כ שטח החריגה 89.627 מ"ר  מקדם שיפור תכנון 0.35  250,956 ₪  <b>125,480 ₪</b></p>	<p><b>תחשיב ההשבחה</b></p>
<p><b>איין השבחה</b></p>		

**10. הכרעה, גורמים ושיקולים**

10.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2213.

**(א) המועד הקובע**

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין הסבת שטחי מרפסות בהיתר לשטח עיקרי, ליום אישור ההיתר בועדה המקומית, בהתאם להנחיית הועדה הנסמכת על יעוץ משפטי.

שמאית המבקש אינה חולקת על קביעה זו.

משלא התעוררה מחלוקת, אינני דנה בנושא משפטי זה.

**(ב) אופן חישוב ההשבחה**

**שמאי המשיבה** מתייחס ישירות לשטחי הבניה המנוצלים להסבת מרפסות לשטח עיקרי למגורים. במסמך התשובה טען השמאי כי הטכניקה של אומדן השטחים במצב קודם ובמצב חדש במר"א אינה ראויה לשימוש בבחינת השבחה המערבת שטחי תמ"א 38 הפטורים מתשלום היטל השבחה עם שטחי זכות תכנית מפורטת שאינם פטורים מהיטל השבחה. לטענתו בהשבחה כזו יש לבודד את אלמנט ההשבחה ולבחון אותו בתחשיב נפרד באופן שלא 'תידרס' ההשבחה.

**שמאית המבקש** מעריכה ההשבחה כהפרש בין שווי קודם לשווי חדש.

**הכרעה**

ככלל, יש לאמוד ההשבחה כהפרש שווי הנכס במצב קודם ובמצב חדש. זו השיטה הבסיסית המתאימה לכל המקרים ומשקפת באופן המדוייק ביותר את ההשבחה וההתעשרות שנגרמה למבקש בכל מקרה.

עם זאת, כחריג, יתכנו מצבים בהם ניתן לבודד את המרכיב המשביח ולהתייחס ישירות אליו – אך מצבים אלה נכונים רק במקרים בהם אין כל שוני ביתרת השווי, דהיינו כאשר יתרת השווי זהה בשני המצבים התכנוניים ולפיכך בהשוואתם מתקזז השווי.

בכל מקרה אין מצב בו השיטה הבסיסית של השוואת שווי כולל במצב קודם למצב חדש אינה ראויה, כפי שטוען שמאי המשיבה.

**(ג) הסבת מרפסות ל'שטח עיקרי'**

**שמאי המשיבה** טוען כי בבקשה להיתר מבוקשת הסבת שטח של 120.72 מ"ר משטח מרפסות לשטח עיקרי. תחשיב זה מבוסס על מצב קודם הכולל זכויות הבניה לפי הר/2000/א ובנוסף זכויות להרחבת היחידות הקיימות לפי תמ"א 38.

שמאי המשיבה מעריך מקדם ההשבחה בין מ"ר עיקרי למ"ר מרפסת בהיתר ב- 0.5. מקדם זה נובע מכך כי טרם אישור תכנית 2213, היה על המבקש לבקש אישורה של הקלה ואילו כיום, עת אושרה תכנית הר/2213 והותרה בתכנית הסבת שטחי מרפסות לשטח עיקרי, אין צורך בהקלה. מנגנונים תכנוניים אלה המעכבים מימוש, פוגעים בזמינות ועולים כסף ומשפיעים על השווי.

שמאי המשיבה אף ערך השוואה בין שווי מ"ר בדירות עם מרפסות בהיתר (6) לעומת שווי מ"ר בדירה (אחת) ללא מרפסות בהיתר (פרט למרפסת שירות) והגיע למסקנה כי מקדם אקו' מרפסת הוא 0.38 (ולא 0.5).

שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות שנערכו ע"י מ.מלונא - בגו"ח 6538/454 בן יהודה 15, בגו"ח 6537/120, יגאל אלון 40, ובגו"ח 6539/121, קרן קיימת 5 וכן לשומה בגו"ח 6539/125 אוסישקין 6 (א.אריאל), כתומכות בדעתו.

השמאי שולל הסתמכות על שומות מכריעות שנערכו ע"י נ.פרימו בגו"ח 6519/654 רחוב בית היל 9 רמת גן, בגו"ח 6530/191 הנביאים 11, וכן בגו"ח 6536/516 יגאל אלון 7 (ש.שרביט שפירא), בגו"ח 6539/122 (א.נזרי), בגו"ח 6529/166 (א.יצחקי)

שמאי המשיבה מנתח עסקות מכר דירות באזור ומעריך שווי קרקע למר"מ ב- 8,000 ₪.

**שמאית המבקש** טוענת כי הסעיף הרלבנטי בתכנית חל על מרפסות שנסגרו ללא היתר ואילו המרפסות הנדונות נבנו במקור כמרפסות סגורות. בנוסף טוענת השמאית כי מאחר ומדובר בשטח קיים בהיתר, לא חלה השבחה.

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 11 -

בנוסף, מרפסות אלה מהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה ושוויין זהה לשטח עיקרי בדירה. לעניין זה מפנה שמאית המבקש לעא/תא 2806/06 ממ"י מחוז ת"א נ' ברזילי ואח' (להלן: "פס"ד ברזילי") שם נקבע עקרון זה.

עוד מציינת שמאית המבקש כי במקרה הנדון המרפסות לא אושרו כנוהג אלא מכוח תכנית המתאר.

שמאית המבקש מפנה לשומות מכריעות בגו"ח 6519/654 (נ.פרימו), בגו"ח 6530/119 (נ.פרימו), בגו"ח 6536/516 (ש.שרביט שפירא) בגו"ח 6536/515 (א.נזרי), בגו"ח 6529/166 (א.יצחקי).

לחילופין טוענת שמאית המבקש כי שטח המרפסות הסגורות נבנה בהיתר כדין, הועדה המקומית לא נקטה ולא תנקוט בשום הליך כנגד אותם שטחים שניבנו בהיתר וההתייחסות לשטחים אלה כמקדם 0.5 איננה משקפת את השווי האמיתי של שטח זה. שמאית המבקש מעריכה מקדם ההשבחה ב- 0.1.

### הכרעה

תכנית הר/2213 הינה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38.

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבת דירת מגורים שניתן לפי תמ"א 38, בכפוף להוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות.

בהתאם לסעיף 11.1.4.ה לתמ"א 38 מותרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד ובניכוי 12.5 מ"ר ממ"ד מותרת תוספת של 12.5 מ"ר עיקרי ליח"ד.

סעיף 4.א.4.1.2 לתכנית הר/2213 קובע כי -

**"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 שהבניין נבנה כדין."**

הבניין הנדון נבנה על פי היתר (199 מיום 12/7/1971) על רקע תכנית 1058 כמפורט בהיתר עצמו. ההיתר ניתן לשטח הכולל אף 142.92 מ"ר שטח מרפסות<sup>6</sup>. אמנם בהיתר המילולי לא מצויין ליד שטח זה "מרפסות", אך בתשריט ההיתר (גרמושקה) המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, מפורטות המרפסות המקורות (כשטח מקווקו).

יוער כי תכנית 1058 החלה על הנכס במצב קודם מפרטת בהוראותיה כי אחוז המרפסות המותר - 30% ושטח זה עולה על השטח שאושר בהיתר הבניה למרפסות. לפיכך אף מתייחר הצורך להתייחס לפס"ד ברזילי.

המרפסות נסגרו בפועל, כפי שנהוג היה לסגור מרפסות בבתיים משותפים רבים מאוד במהלך שנות ה-60 וה-70. הסעיף הזה רלבנטי למרפסות אלה ומתייחס אליהן.

טענות שמאי המשיבה כי בכל בקשה להיתר בעבר, לפני תכנית הר/2213, דרשה הועדה הכשרת שטחים אלה כשטחי מגורים במסגרת הקלה (טענה שנטענה ללא ראייה) וכי ללא התכנית הייתה נדרשת הקלה כמותית והיה נגרם עיכוב - אינן רלבנטיות. במצב קודם יש להביא בחשבון הזכויות בהתאם להיתר הקיים ולזכויות המפורטות בתכנית הקודמת ובמצב החדש בהתאם למבוקש ומאושר. באופן זה באים לידי ביטוי כל מאפייני המקרקעין.

---

<sup>6</sup> חישוב מתוך תשריט ההיתר (גרמושקה).  
<sup>7</sup> של המאה הקודמת.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

השאלה שבמחלוקת היא - מהו מקדם השווי הראוי לשטח המרפסות הנכללות בהיתר הקיים<sup>8</sup> - האם מקדם 1, דהיינו מלוא השווי כשטח מגורים לכל דבר, או מקדם 0.5 כפי שטוען שמאי המשיבה.

מקובלת עלי התייחסות הצדדים למקדמי שווי הזכויות (מרכיב קרקע למר"מ).

אינני מקבלת את 'סקר השוק' שערך שמאי המשיבה לעניין זה כאשר ההשוואה הינה לעסקה אחת בלבד<sup>9</sup> (ברחוב בר אילן 20). אני מסכימה עם חברי השמאי המכריע מלכונא<sup>10</sup> אשר טען כי השיקול הוא שיקול שמאי. אלה הנסיבות בהן לא ניתן לבסס ההשערה על עסקות השוואה שכן לא קיים בסיס נתונים הרלבנטי למצב הקודם (וכך אף טוען שמאי המשיבה עצמו).

ככלל יש שוני בין זכות לשטח לשימוש כמרפסת (ואף סגורה) לבין זכות לשטח למגורים שאינו מוגבל בשימוש. עם זאת, משקל שוני זה הולך ופוחת לנוכח גורמים נוספים אותם יביא בחשבון קונה בכוח:

- מדובר במרפסות שנבנו בהיתר ובהתאם לתכנית ונסגרו, כמו בבתים משותפים רבים מאוד במהלך שנות ה-60 וה-70 (לפני החלטת הועדה המחוזית כמפורט לעיל).
- הועדה המקומית לא נקטה בשום הליך בעניין זה, לא בבניין הנדון ולא בבניינים רבים אחרים בעיר.
- עברו למעלה מ-40 שנה מאז קבלת ההיתר.

במצב דברים זה, מקדם השווי שראוי לייחס לזכות למרפסת כזו - 0.9<sup>11</sup>.

להלן השוואת המצב הקודם והמצב החדש ב-3 הקומות הראשונות, בהביאי בחשבון מקדם שווי זכות שטח המרפסות של 0.9 במצב קודם:

סה"כ מר"א	אק"י	שטח	מצב קודם - שטח קיים בהיתר + מותר לפי תמ"א 1238 מגורים
836.7	1	836.7	מרפסות סגורות
128.6	0.9	142.92	תוספת מותרת לפי תמ"א
150	1	150	סה"כ מר"א במצב קודם
<b>1,115.3</b>		1,129.6	<b>מצב חדש - שטח מבוקש ב 3 קומות ראשונות</b>
			סה"כ מר"א במצב חדש
<b>1,113.4</b>	1	1,113.4	

סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר + שטח התוספת הפטורה לפי תמ"א 38 עולה על סה"כ השטח העיקרי המבוקש ב-3 הקומות הראשונות.

ובמר"א - סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר + שטח תוספת לפי תמ"א 38 במר"א אף הוא עולה על סה"כ השטח העיקרי המבוקש ב-3 הקומות הראשונות במר"א.

**מכאן שלא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור המבוקש.**

<sup>8</sup> אין מדובר בשטח מרפסות בהשוואה לשטח עיקרי שכן השטח הוא שטח עיקרי בין שמדובר במרפסות מקורות ובין שמדובר בשטח מגורים.

<sup>9</sup> לא נמצאו עסקות נוספות. בשיקול ספציפי זה לא ניתן לבסס על סקר שוק מפאת מיעוט נתוני השוואה מתאימים.

<sup>10</sup> ואף עם יתר השמאים המכריעים שעסקו בנושא ולא התבססו על סקרי שוק לעניין מקדם זה.

<sup>11</sup> יוער כי בנושא זה אין תמימות דעים בין השמאים המכריעים אשר אל שומותיהם הפנו שמאי הצדדים בהליך זה. יש כאלה אשר סברו כי אין הבדל בשווי ואחרים שסברו כי קיים הבדל.

<sup>12</sup> לנוכח מתן היתר בניה לזכויות התמ"א בפועל

**10.2 השבחה כתוצאה מאישור הקלה בקו בניין לממ"ד (29/7/2015).**

המשיבה אישרה הקלה בקווי בניין לממ"ד - 1.51 מ' קדמי מזרחי ו- 0.26 מ' לשביל המערבי.

**שמאי המשיבה** טוען כי ההשבחה נובעת משינוי מיקום הממ"ד בבניין, שינוי שגרר השבחה שמהותה 'שיפור תכנון' בשטח העיקרי. בשל בנייתם של הממ"דים בחריגה בקו בניין ודחיקתם מחוץ לתחום קונטור הבניה המותר, מתאפשר ניצול של שטח עיקרי להיתר המותר בבניה בתוך התחום המותר לבניה, שלא ניתן היה לניצול, ובגין כך חושבה ההשבחה.

השמאי התחשב בעובדה כי זכות הבניה לשטח העיקרי הזה מוקנית והעריך ההשבחה כשיפור תכנון, במקדם של 0.35.

החויב אינו בגין מימוש ממ"ד לפיכך אין להחיל במקרה זה את סעיף 10(ב) לתוספת השלישית שכן המחוקק לא התכוון להגדיל שטח עיקרי אלא לעודד בניית ממ"דים. בניית ממ"דים אפשרית ללא הקלה על חשבון שטח עיקרי קיים בבניין. מיקום הממ"דים נובע משיקולים קונסטרוקטיביים.

לא ניתן להחיל את סעיפים 10 או 11 לתמ"א 38 מאחר והחריגה בקו בניין איננה מחויבת למימוש הממ"ד.

לא ניתן להחיל את סעיף 15 לתמ"א משום שסעיף זה עוסק במרווחים בין בניינים ולא בקווי בניין.

לא ניתן להחיל ס' 1.11.1.4 לתמ"א 38 משום שסעיף זה עוסק בהרחבה בה נבנו ממ"דים בלבד ואילו במקרה הנבחן נוצלה גם יתרת זכות להרחבת אגף כשטח עיקרי ונבנו קומות נוספות.

שמאי המשיבה מתייחס לתיקון 79 לחוק הת"ב וכן לפרוטוקול הדיון בכנסת בעניין תיקון 79. לטענתו בהתאם לתיקון 79 מרחב מוגן מוגדר כמקלט הבנוי בתוך מעטפת המבנה, דהיינו במגבלות קווי הבניין. קיים הבדל מהותי בין הקלה בקו בניין לממ"ד הניתנת כאשר אין ברירה לבין הקלה בקו בניין לממ"ד הניתנת לצורך שיפור תכנוני. במקרה הנדון הייתה לטענת שמאי המשיבה ברירה לדחוס הממ"ד או חלקו לתוך קונטור החלק הבנוי. באי עשייתם כן גורת הקלה זו שיפור תכנוני בשטח העיקרי. שטח עיקרי שלא ניתן לממשו, כעת ניתן לממשו. ולא לכך התכוון המחוקק. זוהי השבחה בדרך אחרת.

שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות בגו"ח 6533/96 בר אילן 6 (ש.שרביט שפירא) בגו"ח 6539/125 אוסישקין 6 (א.אריאל), בגו"ח 6533/200 (מ.נדם) שם נקבע כי ההקלה בקו בניין לממ"ד משביחה.

שמאי המשיבה שולל שומה מכרעת בגו"ח 6530/191 (נ.פרימו) לעניין זה, שומה מכרעת בגו"ח 6527/344 (נ.גרבי) עליה לטענתו הוגש ערר, בגו"ח 6531/62 (מ.מלוכנא), בגו"ח 6539/121 (מ.מלוכנא) ובגו"ח 6532/159 (הח"מ)<sup>13</sup>.

**שמאית המבקש** טוענת כי הקלה בקו בניין לממ"ד פטורה מהיטל ומפנה לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. לטענתה הפטור לבניית ממ"ד הינו פטור כולל חריגות בקווי הבניה.

השמאית מפנה להצעת החוק (תיקון מס' 79). מעיון בדברי ההסבר עולה כי גם המחוקק ראה בעייתיות במיקום הממ"דים בבנייני מגורים קיימים, ועל מנת שתמומש האפשרות לבניית מרחבים מוגנים תיקן את סעיף 151 לחוק הדרך בסטיה ניכרת מתכנית. באותו התיקון נוספה הוראת הפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית ממ"ד, לתוספת השלישית.

<sup>13</sup> השמאי מפרט חלקים מהערר שהוגש על שומה זו.

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 14 -

מתשריט הבקשה להיתר עולה כי ב- 3 הקומות הקיימות לא ניתן לממש ממ"ד בקווי בניין המותרים בתב"ע.

השמאית מפנה לסעיף 15 לתמ"א 38 ולכך שהממ"ד הינו חלק ממערך החיזוק של הבניין. שמאית המבקש מפנה לשומות מכריעות בגו"ח 6530/191 (נ.פרימו), בגו"ח 6527/344 (נ.ג'רבי) בגו"ח 6531/62 (מ.מלוכנא) ובגו"ח 6539/121 (מ.מלוכנא) ובגו"ח 6532/159 (הח"מ) שם נפסק כי הפטור לבניית ממ"דים חל על בניית ממ"דים אף בחריגה מקו בניין.

#### הכרעה

במקרה הנדון נוספו ממ"דים ב- 3 הקומות הקיימות בבניין תוך חריגה מקווי הבניין בתכנית. נושא פרשנות התמ"א לעניין חריגת ממ"ד מקווי בניין הינו נושא משפטי אשר הערכאה המתאימה להכריע בו היא ועדת ערר. עם זאת משעלה לפני אתיחס אליו:

בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית קיים פטור בגין השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן כאמור בסעיף 158(א1)(1) לחוק התו"ב.

סעיף זה הותקן במסגרת תיקון 79 שבא לאשר תמריצים לבניית ממ"דים נוכח החשיבות שבבנייתם. בדברי ההסבר לתיקון ניתן להבין את כוונת המחוקק לקבוע כי בניית מרחב מוגן לא תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית ולאפשר אף בקשה להקלה – "עוד מוצע לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה כאמור אף אם המדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג או מתן הקלה".

בהתאם לסעיף 11.1.4.א לתמ"א 38 – נדון עניין תוספת זכויות ע"י הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים, ביניהם –

*"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינן מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15."*

בהתאם לסעיף 15, העוסק במרווחים מינימליים בין מבנים לאחר הרחבתם –

*"על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, 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 בניין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*

התמ"א, אם כן, הביאה בחשבון האפשרות כי במקרים של תוספת לבניינים קיימים, יהיו מצבים בהם יהיה צורך לאשר בניית ממ"דים בחריגה מקווי בניין (אם מהנדס הועדה חיווה דעתו...), ואין זה משנה אם צפי זה בא לידי ביטוי במסגרת הטיפול במרחקים בין בניינים (שהוא פועל יוצא של קווי הבניין) ולא בסעיף אחר.

הפרשנות לפיה ניתן היה להרוס חלקים מהבניין הקיים בתחום קווי הבניין כדי לבנות ממ"דים הינה לדעתי פרשנות ברמת סבירות נמוכה, שכן אם תאמר כך הרי שאין כמעט מקרה<sup>14</sup> בו לא ניתן להרוס חלק מהקיים כדי לבנות במקומו ממ"דים בקווי בניין ואין כמעט מצב בו קווי הבניין "אינם מאפשרים" את התוספת. לדעתי לא לכך התכוון המחוקק.

לעניין אישור מהנדס הועדה - עצם אישור הממ"ד ע"י רשות התכנון בקו בניין שאושר מעידה על כך שלדעת מהנדס הועדה ניתן לחרוג מהמרווח הקבוע לצורך הבלטת המרחב המוגן הדירתי ולפיכך יש לראות אישור זה כחוסה בצילה של תמ"א 38 המאפשרת מצב זה בתנאים

---

<sup>14</sup> למעט למשל בניינים לשימור שאסורה בהם הריסה.

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 15 -

כמפורט לעיל<sup>15</sup>.

מכל הנ"ל אני מסיקה כי אישור הממ"ד בחריגה מקו הבניין פטור מחבות בהתאם לתמ"א 38.<sup>16</sup>  
ככל שועדת ערר תקבע כי אישור הממ"ד בחריגה מקו הבניין אינו פטור כמפורט לעיל, מקובל עלי התחשיב שנערך ע"י שמאי המשיבה<sup>17</sup>.

**.11 שומה**

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **לא חלה השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית הר/2213 וכתוצאה מאישור הקלות כמפורט לעיל.

ובאתי על החתום,



**דורית פריאל**  
**שמאית מכריעה.**

---

<sup>15</sup> יוער כי אין זה סביר שהמשיבה לא תמלא התנאים בסעיף ותטען שבשל כך לא תקף הסעיף ולא ינתן הפטור.  
<sup>16</sup> יוער כי גם בנושא זה אין תמימות דעים בין השמאים המכריעים בשמות המכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים.  
<sup>17</sup> ואף לא נסתר ע"י שמאית המבקש.