

---

**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:**

קרקע יציבה בע"מ,  
ע"י הגב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין.

תאריך: 11/6/2015  
מספרנו: 7605.15  
מס' מנוי: 2015 - 2014

**שומה מכרעת - היטל השבחה**  
**מקרקעין בגוש 6532, חלקה 159**  
**רחוב הרצוג 6**  
**הרצליה.**

---

# דורית פריאל

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

---

- 2 -

### 1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 2/2/2015 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: קרקע יציבה בע"מ, שמאית המבקש: הגב' ז'נט אמיר.  
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה שמאי הועדה המקומית: מר אהרון בוץ.

### 3. מועדים

3.1 המועד הקובע לשומה: 17/10/2014  
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 24/4/2015 ע"י הח"מ.  
3.3 מועד הדיון: 7/5/2015 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

### 4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אהרון בוץ מיום 2/12/2014 ובמסמך התשובה מיום 13/3/2015 על נספחיו.  
4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' ז'נט אמיר מיום 18/2/2015.

### 5. פרטי המקרקעין

גוש: 6532  
חלקה: 159  
שטח רשום: 503 מ"ר  
שטח מגרש נטו: 444 מ"ר  
מהות הנכס: בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף.  
כתובת: רחוב הרצוג 6, הרצליה.

---

<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 -

### **6. הזכויות במקרקעין**

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (שאינו כולל את כל פרטי הרישום), רשומות בחלקה 6 תתי חלקות (2 לקומה, 3 קומות) בבעלות פרטיים.

### **7. תמצית תאור הנכס והסביבה**

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

הסביבה המשתרעת צפונית לרחוב סוקולוב ומערבית לרחוב הדר מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 3 קומות על עמודים, בחלקם עם חדרי יציאה לגג.

רחוב הרצוג הינו רחוב צר המסתעף דרומה מרחוב יגאל אלון, במקביל לרחוב אחד העם. הרחוב מתעקל מערבה. הנכס הנדון ממוקם בעיקול הרחוב.

הבניין גובל ממערב בבניין לשכת התעסוקה, מצפון בבניין מגורים, ממזרח ומדרום בדרך.

הבניין אשר נבנה לפני כ- 45 שנה כולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חלקי. הבניין כולל 6 דירות (2 לקומה).

ביום ביקורי הנכס מתבצעות בנכס עבודות חיזוק ובניה.

### **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 ג'. הוראות הבניה הרלבנטיות –

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה לקומה - 30%

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

קומת עמודים - 20%

מס' קומות - 2 על עמודים

קווי בניין - צד 3 מ', אחור 5 מ'.

מס' יח"ד - 8 יח"ד למגרש מינימלי

בליטת מרפסות - גזוטרואות הפונות לצדדים – מותרת בליטתן למרווח הצדדי עד 10% גזוטרואות הפונות לחזית – מותרת בליטתן למרווח הקדמי כדי 1/3 מרווחו ועד 1.2 מ'

גזוטרואות הפונות לאחור – מותרת בליטתן למרווח האחורי עד 25% ועד 1.5 מ'

---

## דורית פריאל

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

---

- 4 -

- 8.2 **תכנית הר/533** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1242 מיום 9/12/1965.  
התכנית מסווגת החלקה למגורים ג/2 ולדרך חדשה להרחבת רחוב הרצוג לרחוב של 10 מ' רחב הרצועה כ- 4 מ'. הסמטה מדרום מסווגת כשצ"פ. אחוזי הבניה נקבעו ל- 27% לקומה<sup>2</sup>.
- 8.3 **תכנית הר/672** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1642 מיום 9/7/1970.  
התכנית קובעת כי הועדה רשאית, בכל המקרים שהדבר יראה לה כחשוב וכרצוי, להרשות או לחייב את הבונים באזורי מגורים ב' ג' שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר על פי התכנית הראשית על תיקוניה, בתנאים.  
קווי הבניין הצדדיים לא יפחתו מ- 4 מ'. במגרשים צרים בסמכות הועדה המקומית לאשר 3.5 מ'.
- 8.4 **תכנית 1047** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1719 מיום 13/5/1971.  
התכנית משנה את תוואי רחוב הרצוג וקובעת רצועת דרך (חלק מהרצועה המסומנת בתכנית 533) ורצועת דרך לביטול.
- 8.5 הועדה המחוזית החליטה ביום 5/7/1976, בין היתר, להסמיך הועדה המקומית לתת היתרי בניה לפי התנאים בתכנית הר/2000/א'.
- 8.6 **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 האחזה 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.
- 8.7 **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.

---

<sup>2</sup> תקנון מופקד. לא אותר התקנון המאושר.

---

# דורית פריאל

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

---

- 5 -

8.8 **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.

8.9 **תכנית הר/2000/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5065 מיום 9/4/2002.  
התכנית משנה הוראות הבניה וקובעת באזור מגורים ג/2:  
שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר  
מס' קומות מירבי: 3 על קומת עמודים  
מס' יח"ד במגרש מינימלי: 7  
שטח בניה מירבי: 97%  
מעבר לאחוזי בניה אלה, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה הכוללת 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת. אישור תוספת זו מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

8.10 **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.

8.11 **תכנית הר/1635/ה** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6748 מיום 2/2/2014 ובעיתונות ב- 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.

8.12 **רישוי**  
בהתאם לרשיון 161 מיום 11/6/1969 הותרה במגרש הנדון ששטחו 503 מ"ר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת כניסה ומרתף כדלקמן:  
מרתף: מקלט  
ק. קרקע: 19 מ"ר + שטח מפולש לחניה.  
קומות א-ג: לכל קומה: 136.72 מ"ר + 37.1 מ"ר מרפסות מקורות<sup>3</sup>,  
סה"כ ל- 3 קומות: 410.16 מ"ר + 111.3 מ"ר מרפסות מקורות.  
כל הדירות בנות 3 ח'. הבניין עם גג בטון שטוח.

---

<sup>3</sup> מרפסות צמודות לחדר המגורים, לחדרי השינה, למטבח ולחדר הרחצה. שטח המרפסות למעט מרפסות השירות הינו כ- 25% משטח הקומה.

### מצב חדש

8.13 **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>4</sup>).

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 תוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות:

- סגירת קומה מפולשת בתנאי התאמת גובה הקומה לגובה קומת מגורים, תוספת 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, ורק אם ההרחבה תבוצע למלוא גובה האגף,

- 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 היתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

**תמ"א 2/38** - 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

<sup>4</sup> ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור בו  $Z < 0.075$ .

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.

8.14 **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 שמממש 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

# דורית פריאל

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

- 8 -

בננו 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'.

**8.15 היתר בניה** - ועדת המשנה אישרה בישיבתה מיום 7/10/2014 בקשה מספר 20130944 לחיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 לבית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 6 יח"ד קיים.

- תוספת 2.5 קומות, 3 יח"ד חדשות, ממ"דים, גזוטרואות, מרפסת גג, פרגולה
- תוספת בניה סגירת מרפסות קיימות לדירות הקיימות, מעלית ושיפוץ הבניין
- בקומת קרקע: הגדלת לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניות
- פיתוח שטח וגדרות.
- סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 9 יח"ד
- בקשה לאישור כופר חניה אחד השלמה לתקן

ההקלות שאושרו:

- ניווד אחוזי בניה בקומות הקיימות
- הקלה בקו בניין דרומי לממ"ד 0 במקום 2 מ' ע"פ תמ"א (לשצ"פ)
- הקלה בקו בניין מזרחי לממ"ד - 1.3 מ' במקום 2 מ' ע"פ תמ"א (לרחוב הרצוג)
- הקלה בקו בניין קדמי לגזוטרואות

שטחי הבניה:

סה"כ הבנין	א	חלקי השרות (מ"ר)											השימושים העיקריים (מ"ר)								
		ב	סה"כ		מ"ר	%	סה"כ	מ"ר	%	סה"כ	מ"ר	%	סה"כ	מ"ר	%	סה"כ	מ"ר	%			
קום	מ"ר	מ"ר	%	קום															מ"ר	%	קום
4.71	23.71	4.71	23.71	11.17																	
48.25	242.69	48.25	242.69	36.52	24.35	69.44	28.66	18.70	43.97	21.05	+ 57.60	0.00	0.00	0.00							
47.33	238.09	7.73	38.86				2.98	11.88		24.00	+ 60.12	39.61	199.23	173.82		25.41		37.10	136.72		
47.33	238.09	7.73	38.86				2.98	11.88		24.00	+ 63.18	39.61	199.23	173.82		25.41		37.10	136.72		
47.33	238.09	7.73	38.86				2.98	11.88		24.00	+ 66.24	39.61	199.23	173.82		25.41		37.10	136.72		
46.72	235.00	4.61	23.17				11.17	0.00		12.00	+ 69.50	42.11	211.83		211.83						
46.72	235.01	4.60	23.15				11.15	0.00		12.00	+ 73.02	42.12	211.86		211.86						
23.38	117.60	4.68	23.52				11.52	0.00		12.00	+ 76.54	18.70	94.08		94.08						
311.78	1568.28	90.02	452.81	0.00	11.17		24.35	69.44	71.44	54.34	56.52	21.05	108.00			221.76	1115.46	521.46	594.00	111.30	410.16

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

עמוד 8 מתוך 16 7605.15



# דורית פריאל

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

- 9 -

- חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 לבית מגורים בן 3 קומות על עמודים, 6 יח"ד קיימות:
- תוספת 2.5 קומות – 3 יח"ד חדשות, ממ"דים, גזוטראות, מרפסת גג, פרגולה,
  - תוספת בניה סגירת מרפסות קיימות לדירות הקיימות, מעלית ושיפוץ בניין,
  - בקומת קרקע: הגדלת לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניות, פיתוח שטח וגדרות.
  - סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 9 יח"ד.
- היתר הבניה הופק ביום 27/1/2015.

### 9. עיקרי המחלוקת

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2213</b>		
<b>המועד הקובע</b>	אינה חולקת על קביעת שמאי המשיבה	בהתאם ליעוץ משפטי - יום אישור ההיתר בועדה 7/10/2014.
<b>מהות השבחה</b>	המרפסות הסגורות קיימות בהיתר ולא חלה השבחה כתוצאה מהסבת שטח לשטח עיקרי. 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 ושוויין זהה לשטח הדירה. מפנה לעא/תא 2809/06 ממ"י נ' ברזילי. מהות השטח אינה משתנה בין שני מצבי התכנון. <b>אין השבחה.</b> לחילופין:	ההשבחה מתמקדת בהסבת שטחי מרפסות מקורות בהיתר לשטח עיקרי למגורים. אמנם כתוב 'סגירת' מרפסות אך הכוונה 'להסבת' מרפסות. שווי למ"ר מרפסת (קודם) אינו שווה למ"ר למגורים (חדש). במצב קודם כדי להפוך השטח לעיקרי היה צורך בהליך תכנוני (לבקש הקלה) וסיכון שההסבה לא תאושר. התכנית מייתרת צורך זה ומשביחה.
<b>ערכי שווי</b>	אין מחלוקת	שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪
<b>מקדמי שווי</b>	מקדם השבחה במרפסת 0.1 שווי 0.5 אינו משקף שימוש בשטח כחלק אינטגרלי, הרשויות לא נקטו ולא ינקטו הליך כלשהו.	מרפסות במצב קודם 0.5
<b>תחשיב ההשבחה</b>	111.3 מ"ר * 0.1 = 11.1 מ"ר.	עיקרי מותר: 430.68 מ"ר = 444 * 97% תוספת ליח"ד לפי תמ"א 38: 78 מ"ר = 6 יח"ד * (25-12) 508.68 מ"ר סה"כ מותר עיקרי מבוקש 597.69 מ"ר = 199.2 מ"ר * 3 ק' 89 מ"ר שטח הסבת מרפסות 40.8 מ"ר מרפסות מבוקשות כעיקרי 48.21 מ"ר יתרת שטח הסבת מרפסות ההשבחה: 192,800 ₪ = 8,000 * 48.21 * 0.5 <b>96,400 ₪ היטל ההשבחה</b>

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

- 10 -

<b>השבחה כתוצאה מאישור הקלות – 7/10/2014.</b>		
<b>הקלה בקו בניין לממ"ד</b>	ההקלה היא לצורך פרסום אך פטורה מהיטל השבחה לפי ס' 19(ב) לתוספת השלישית. הפטור כולל חריגות בקווי בניין לנוכח בעיית תוספת ממ"ד בבניינים קיימים בקווי בניין. מפנה להצעת תיקון 79 ולסעיף 15 לתמ"א. פטור לפי ס' 19(10)א לתוספת השלישית. הממ"ד מהווה אלמנט חיוזוק.	ללא ההקלה מימוש הממ"ד היה על חשבון שטח עיקרי קיים. ההקלה מהווה שיפור תכנוני כי מאפשרת ניצול שטח עיקרי נוסף במקום להפוך אותו לממ"ד. זכות זו קיימת במצב קודם רק בכפוף לאישור הקלה. מפנה לדברי הסבר לתיקון 79 ולפרוטוקול הדיון. אין פטור בגין הקלה מכל סוג לממ"ד. סעיף 15 לתמ"א אינו בר שימוש.
<b>הקלה בקו בניין למרפסות</b>	כל המבנה לרבות המרפסות נמצאות בתחום קווי הבניין המותרים בתמ"א 38. המרפסות בקומות א-ג' אושרו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים בתמ"א 38 (תוספת 25 מ"ר לדירה). לפיכך קיים פטור. מרפסות בקומות ד-ו נבנות בקונטור שטחי בניה קיימים בהיתר ולכן פטור. קיים פטור להקלות בניה מכוח סעיף 15 לתמ"א 38. ניתן לחורג מקווי הבניין לצרכי חיוזוק. קורות המרפסות הן חלק מהאלמנטים לחיוזוק.	ס' 11.1.4.א לתמ"א 38 קבע קווי בניין מקלים אולם ייחס אותם לתוספת בניה מבוקשת – דהיינו רק לאלמנטים של חיוזוק. קו בניין לגזוזטראות שאינן חלק מהחיוזוק הם קווי הבניין שבתכנית והחריגה מהם כפופה להקלה. המרפסות אינן אלמנט חיוזוק. יתכן שהקורות הינן אלמנט חיוזוק והן עצמן פטורות.
<b>ערכי שווי</b>	אין מחלוקת	שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪
<b>מקדמי שווי</b>		מקדם שיפור תכנון לחריגה מקו בניין 0.35 מקדם מרפסות 0.25 אקו' מרפסות כזכות קיימת ללא הקלה 0.5
<b>תחשיב השבחה</b>		
<b>הקלה בקו בניין לממ"ד</b>	סה"כ שטחי החריגה ההשבחה: $115,013 ₪ = 0.35 * 8,000 * 41.076$ היטל השבחה 57,500 ₪	41.076 מ"ר
<b>הקלה בקו בניין למרפסות/גזוזטראות</b>	סה"כ עיקרי בתחום קווי הבניין בהיטל הסבת מרפסות יתרה לחיוב ההשבחה: $170,940 ₪ = 0.25 * 170.94 * 0.5$ ללא הקלה * 8,000 ₪ = היטל השבחה 85,450 ₪	219.15 מ"ר 48.21 מ"ר 170.94 מ"ר
<b>סה"כ היטל</b>	<b>סה"כ היטל השבחה</b>	<b>אין השבחה</b>
	<b>142,950 ₪</b>	

**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) הסבת מרפסות ל'שטח עיקרי'**

**שמאי המשיבה** טוען כי בבקשה להיתר מבוקשת הסבת שטח של 48.21 מ"ר משטח מרפסות לשטח עיקרי. אמנם התכנית מתייחסת ל'סגירת' מרפסות אך הכוונה היא להסבת' שטח מרפסות. 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, כללה הבקשה אישור להסבת מרפסות לשטח עיקרי. מנגנונים תכנוניים אלה המעקבים מימוש מוגעים בזמינות ועולים כסף ומשפיעים על השווי.

שמאי המשיבה אף ערך השוואה בין שווי מ"ר בדירות (6) עם מרפסות בהיתר לעומת דירה (1) ללא מרפסות בהיתר (פרט למרפסת שירות) והגיע למסקנה כי מקדם אקו' מרפסת הוא 0.38 (ולא 0.5).

שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות בגו"ח 6538/454 בן יהודה 15 (מר מ. מלונא, להלן: 'שומת מלונא'), ובגו"ח 6539/125 אוסישקין 6 (מר א. אריאל, להלן: 'שומת אריאל') כתומכות בדעתו ושולל 'השימוש' בשומות מכריעות בגו"ח 6530/191 הנביאים 11 (מר נ. פרימו. להלן: 'שומת פרימו') ובגו"ח 6536/516 יגאל אלון 7 (הגב' ש. שרביט שפירא, להלן: 'שומת שרביט').

**שמאית המבקש** טוענת כי הסעיף הרלבנטי בתכנית חל על מרפסות שנסגרו ללא היתר ואילו המרפסות הנדונות נבנו במקור כסגורות.

בנוסף טוענת שמאית המבקש כי מאחר ומדובר בשטח קיים היתר, לא חלה השבחה. הסעיף הרלבנטי בתכנית מדבר על 'סגירת מרפסות' ואילו כאן מדובר על מרפסות מקורות וסגורות בהיתר. ההשבחה קיימת רק כאשר מדובר במרפסות שנסגרו ללא היתר בניה. בנוסף, מרפסות אלה מהוות חלק אינטגרלי במשטח הדירה ושוויין זהה לשטח עיקרי בדירה. לעניין זה מפנה שמאית המבקש לעא/2809/06<sup>5</sup> שם נקבע עקרון זה. עוד מציינת שמאית המבקש כי במקרה הנדון המרפסות לא אושרו כנוהג אלא מכוח תכנית המתאר. שמאית המבקש מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6519/654<sup>6</sup>, לשומת פרימו ולשומת שרביט.

לחילופין טוענת שמאית המבקש כי שטח המרפסות הסגורות נבנה בהיתר כדן, הועדה

<sup>5</sup> ממ"י מחוז ת"א נ' ברזילי ואח'

<sup>6</sup> ניקי פרימו שם הביא בחשבון המרפסות בשוויין המלא.

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 (לחילופין) 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 לענין תוספת זכויות. בהתאם לסעיף 11.1.4.ה לתמ"א 38 מותרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד ובנכוי 12 מ"ר ממ"ד מותרת תוספת של 13 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 כמפורט לעיל, כולל מרפסות מקורות אשר בפועל נסגרו כפי שנהוג היה לסגור מרפסות בבתיים משותפים רבים מאד במהלך שנות ה-60 וה-70 (של המאה הקודמת). הסעיף הזה רלבנטי למרפסות אלה ומתייחס אליהן.

את ההשבחה בגין השוני בסיווג השטחים/הסבת השטחים יש לאמוד, כמו כל השבחה אחרת, כהפרש בין השווי במצב הקודם לשווי במצב החדש<sup>7</sup>.

לעניין המצב הקודם - אינני מקבלת גישת שמאי המשיבה כי יש להתעלם מהיתר הבניה שניתן ולהשתית תחשיב ההשבחה על הזכויות בתכנית. המצב הקודם במקרה הנדון בא לידי ביטוי בהיתר בניה מיום 11/6/1969 לפיו ניבנה הבניין הקיים בתוספת הזכויות להרחבת הדירות לפי תמ"א 38:

ההיתר הקיים (והבניין הקיים שנבנה על פיו) כולל 3 קומות (א'-ג') בשטח כולל של 410.16 מ"ר + 111.3 מ"ר מרפסות. מרפסות אלה כוללות מרפסות לחדרי המגורים, לחדרי השינה, לחדרי הרחצה ולפינות האוכל. בנוסף כאמור יש להביא בחשבון תוספת שטח של 13 מ"ר ליח"ד.

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 כפי שטוענת שמאית המבקש, או מקדם 0.5 כפי שטוען שמאי המשיבה.

אינני מקבלת את 'סקר השוק' שערך שמאי המשיבה לעניין זה כאשר באגף אחד של ההשוואה קיימת עסקה אחת בלבד<sup>9</sup> (בר אילן 20). מסכימה אני עם חברי השמאי המכריע מלכונא<sup>10</sup>, אותו מצטט שמאי המשיבה בשומתו לעניין זה, שטען כי השיקול הוא שיקול שמאי.

אני סבורה כי כעקרון יש שוני בין שטח לשימוש כמרפסת (ואף שנסגרה) לבין שטח למגורים שאינו מוגבל בשימוש. עם זאת, משקל שוני זה הולך ופוחת לנוכח גורמים

<sup>7</sup> קיימים מצבים בהם ניתן להתייחס ישירות לגורם ההשבחה וזאת כאשר ביתר הגורמים לא חל כל שינוי.

<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. שיקול 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.

נוספים אותם יביא בחשבון קונה בכוח:

- מדובר במרפסות שנבנו בהיתר 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-45 שנה מאז קבלת ההיתר.

במצב דברים זה, מקדם השווי שיש לייחס לשטח המרפסת בהיתר הבניה המקורי הוא גבוה<sup>11</sup>.

במצב חדש יובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים ב-3 הקומות הראשונות. שטחים אלה כוללים אף שטח המבוקש לשימוש כמרפסות. מרפסות אלה הינן מרפסות מקורות אך לא סגורות (בקיר חיצוני)<sup>12</sup>.

להלן השוואת המצב הקודם והמצב החדש ב-3 הקומות הראשונות, בהביאי בחשבון מקדם שווי שטח המרפסות של 0.9 (בו נקבה שמאית המבקש והוא המקדם הנמוך ביותר הסביר בנסיבות הנדונות) במצב קודם ושל 0.5 במצב חדש<sup>13</sup>:

מצב קודם	שטח	מקדם	מ"ר"א
מגורים	410.16	1	410.16
מרפסות סגורות	111.3	0.9	100.17
תוספת מותרת לפי תמ"א 38	78	1	78
סה"כ מ"ר"א	599.46		588.33
<b>מצב חדש</b>			
מגורים	556.89	1	556.89
מרפסות	40.8	0.5	20.4
סה"כ מ"ר"א	597.69		577.29

סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר + שטח התוספת לפי תמ"א 38 (599.46 מ"ר) עולה על סה"כ השטח העיקרי המבוקש ב-3 הקומות הראשונות (597.69 מ"ר).

ובמ"ר"א - סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר + שטח תוספת לפי תמ"א 38 (588.3 מ"ר) במ"ר"א אף הוא עולה על סה"כ השטח העיקרי המבוקש ב-3 הקומות הראשונות במ"ר"א (577.29 מ"ר).

**מכאן שלא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מהמבוקש.**

10.2 **השבחה כתוצאה מאישור הקלות** (7/10/2014)

**(א) הקלה בקו בניין לממ"ד**

המשיבה אישרה הקלה בקווי בניין לממ"ד: בקו בניין דרומי לשצ"פ - 0 מ' במקום 2 מ' על פי תמ"א ובקו בניין מזרחי לרחוב הרצוג - 1.3 מ' במקום 2 מ' לפי תמ"א.

**שמאי המשיבה** טוען כי ניווד הממ"דים מאפשר ניצול שטח עיקרי נוסף בתוך תחום קו

<sup>11</sup> יוער כי בנושא זה אין תמימות דעים בין השמאים המכריעים אשר אל שומותיהם הפנו שמאי הצדדים בהליך זה.  
<sup>12</sup> המרפסות מחושבות על פי תקנות התו"ב כשטח עיקרי. ניתן לראות הדמיית הבניין בגרמושקה.  
<sup>13</sup> לשיטת שמאי המשיבה שהיא על הצד הגבוה אך אינה משנה במקרה זה את התוצאה הסופית.

בניין מוקטן (בתוך השטח העיקרי המוקנה לקרקע). שטחי החריגה הינם לטענתו 41.076 מ"ר. ההשבחה הינה לשיפור תכנון בהתייחס להיות שטח זה עומד לזכות המקרקעין אולם ללא יכולת שימוש ללא אישורן של הקלות. מקדם שיפור התכנון מוערך על ידו ב- 0.35.

שמאי המשיבה מתייחס לתיקון 79 לחוק התו"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 גוררת 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 לשומה מכרעת בגו"ח 6533/96 בר אילן 6 (הגב' ש. שרביט שפירא) ולשומה מכרעת בגו"ח 6539/125 אוסישקין 6 (מר א. אריאל) שם נקבע כי ההקלה בקו בניין לממ"ד משביחה. שמאי המשיבה שולל שומה מכרעת בגו"ח 6530/191 (מר נ. פרימו) לעניין זה ושומה מכרעת בגו"ח 6527/344 (הגב' נ. ג'רבי) עליה לטענתו הוגש ערר.

שמאי המשיבה טוען כי סעיף 15 לתמ"א 38 עוסק במרווחים בין מבנים ולא בקווי בניין שהינם נשוא הדיון. בנוסף בפרוטוקול הדיון בועדה אין אזכור לדיון במסגרתו חיווה מהנדס הועדה המקומית דעתו כי ניתן לחרוג ממידות כלשהן, וקו בניין 0 לדרום הינו לשצ"פ ולא לבניין שכן.

עוד מתייחס שמאי המשיבה לטענות בעניין פחת תכנוני הנגרם בשל הגישה לממ"ד מחדר אחר בדירות הקיימות.

**שמאית המבקש** טוענת כי הקלה בקו בניין לממ"ד פטורה מהיטל ומפנה לסעיף 19(ב) לתוספת השלישית, להצעת החוק (תיקון מס' 79). לטענתה הפטור לבניית ממ"ד הינו פטור כולל חריגות בקווי הבניה. שמאית המבקש אף מפנה לסעיף 15 לתמ"א 38 ולכך שהממ"ד הינו חלק ממערך החיזוק של הבניין.

לחילופין טוענת שמאית המבקש כי גם אם קיימת השבחה הרי יש להביא בחשבון מיקום הממ"ד והפגיעה בחדר המגורים הקיים.

שמאית המבקש מפנה לשומות מכריעות בגו"ח 6530/191 (מר נ. פרימו) ובגו"ח 6527/344 (הגב' נ. ג'רבי) שם נפסק כי הפטור לבניית ממ"דים חל על בניית ממ"דים אף בחריגה מקו בניין.

### הכרעה

במקרה הנדון הוספו ממ"דים ב- 3 הקומות הקיימות בבניין תוך חריגה מקווי הבניין בתכנית.

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 כסטיה 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".

# דורית פריאל

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

- 15 -

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 שיוורחו 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, ואין זה משנה אם צפי זה בא לידי ביטוי במסגרת הטיפול במרחקים בין בניינים (שהוא פועל יוצא של קווי הבניין<sup>14</sup>) ולא בסעיף אחר.

עצם אישור הממ"ד ע"י רשות התכנון בקו בניין 0 מעידה על האישור כי ניתן לחרוג מהמרווח הקבוע לצורך הבלטת המרחב המוגן הדירתי ולפיכך יש לראות אישור זה כחוסה בצילה של תמ"א 38 המאפשרת מצב זה בתנאים כמפורט לעיל<sup>15</sup>.

**מכל הנ"ל אני מסיקה כי אישור הממ"ד בקו בניין 0 פטור מחבות בהתאם לתמ"א 38.**<sup>16</sup>

### (ב) הקלה בקו בניין למרפסות

ההקלה הינה בקו בניין קדמי לגזוזטראות.

**שמאי המשיבה** טוען שמכיוון שהמרפסות אינן חלק מהחיזוק, חלים עליהן קווי בניין מהתכניות (למזרח ודרום 5 מ' ולמערב 4 מ') ולא קווי בניין מקלים לפי תמ"א 38. סה"כ שטח החריגה מקווי בניין אלה (שלא נכללו בשטחי ההסבה) 170.94 מ"ר. מקדם שווי המרפסות מוערך ב- 0.25 ומקדם ההשבחה כשיפור תכנון מוערך ב- 0.5.

המרפסות אינן חלק מהקונסטרוקציה שנועדה לחיזוק ולפיכך לא חל עליהן סעיף 15 לתמ"א 38.

באשר למרפסות בקומות ד'-ו' החורגות מקו הבניין על פי תכניות מקומיות ומפורטות – עליהן לא חל הפטור בתמ"א 38. ס' 11.1.4.א קבע קווי בניין מקלים של 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לעורף אך ייחס אותם לתוספת בניה מבוקשת, ותוספת בניה מבוקשת זו הינה רק אלמנטים של חיזוק. בנוסף מפנה לסעיפים 10, 15, 16 מהם ניתן להבין את כוונת אישור החריגה מקווי בניין מקלים, לשטחי בניין שאינן קשורים בחיזוק, ממ"ד ומעלית.

**שמאית המבקש** טוענת כי כל שטחי המבנה, לרבות המרפסות בקומות העליונות, הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי תמ"א 38 ועל כן לא ברור מדוע חוייב בגין הקלות בקווי

<sup>14</sup> ותכנון רצועת השצ"פ מדרום ורק מעברה בניין אינה משנה מצב זה.

<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 בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים.

בניין.

בנוסף, שטחי המרפסות בקומות א'-ג' אושרו כחלק מהשטח המותר לבניה לפי תמ"א 38 כמפורט בהחלטת המשיבה ועל כן קיים פטור.

שטחי המרפסות בקומות ד'-ו' נבנות בקונטור הבניין הקיים בהיתר ולכן פטורות אף הן. שמאית המבקש מפנה לערר (תא) 5278/13 שם קיימת התייחסות לקונטור הקומות הנוספות בבניין בו מבוצע חיזוק לפי תמ"א 38.

לפי סעיף 15 ניתן לחרוג מקווי הבניין לצרכי הבלטת רכיבי חיזוק. קורות המרפסות מהוות חלק מרכיבי החיזוק אותם פוטר החוק מתשלום היטל השבחה.

### הכרעה

ס' 11.1.4.א קובע תוספת זכויות בניה בחלופת הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאי כי -

*"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית...".*

שמאי המשיבה טוען כי 'התוספת המבוקשת' הינה רק אלמנטים של חיזוק הבניין – עמודים, קורות, ממ"דים ופיר מעלית. שמאי המשיבה אינו מסביר הבסיס לפרשנות זו. אני סבורה כי 'התוספת המבוקשת' אינה כוללת אך ורק אלמנטים של חיזוק, אלא אף אלמנטים אחרים אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהתוספת ואינם מהווים מרכיבים קונסטרוקטיביים.

לפיכך אני סבורה כי על הבניין אשר בו אושר "חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38" חל סעיף זה וקו הבניין לחזית הינו 2 מ'.

משכך אין חריגה מקו הבניין החזיתי למרפסות ומתייטר הצורך לדון בטענות האחרות.

### 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**