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

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

- 1 -

המבקש:

מר בועז רוה

ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין

תאריך : 30/6/2012

מספרנו: 7424.13

מס' מנוי: 16457

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 7113 חלקה 80

דיזנגוף 126, תל אביב

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

- 2 -

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 14/3/2013 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור הקלה
אופן מימוש הזכויות:	בקשה להיתר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	בועז רוה
המשיבים:	שמאי המבקש: מר נאור בינדר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו שמאי הועדה המקומית: מר מיכאל עין דור

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	4/1/2012
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	9/6/2013 ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדין:	30/5/2013 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדין נשלח לצדדים ביום הדין.

4. מסמכים שהוצגו

4.1	עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר מיכאל עין דור מיום 14/1/2013 ובמסמך התשובה מיום 5/5/2013 אליו מצורף מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38.
4.2	עמדת המבקש מפורטת בשומת נאור בינדר מיום 4/4/2013.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	7113
חלקה:	80
שטח רשום:	465 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ועליו מבנה מסחר ומגורים בן 4 קומות.
כתובת:	רחוב דיזנגוף 126, תל אביב.

6. הזכויות במקרקעין

בהתאם למידע מפנקס הזכויות מיום 6/2/2011 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלויות כדלקמן:

3/20	נסים (ארמנדו) נסים
3/20	נסים (ארמנדו) רוזה
1/4	נסים לאה
3/20	ליונס שולמית אסתר
3/20	גורנשטין שפרה יפה
3/20	נסים (ארמנדו) דוד

על החלקה רשומות הערות שונות, ביניהן הערה מיום 29/4/2001 לטובת עו"ד רוה בועז ועו"ד רפ"ד רחל, צו ניהול ע"י כונס נכסים, על כל הבעלים.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מבנה ותיק (שנבנה לפני כ- 75 שנה) בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית ברחוב דיזנגוף, בסמוך לצומת הרחוב עם רחוב גורדון.

האזור מאופיין בבניה ותיקה ובשימושי מסחר, עסקים ומגורים. רחוב דיזנגוף מהווה ציר תנועה ועסקים ראשי. ברחוב אף נתיב תחבורה ציבורית ולאורכו מתקני השכרת אופניים.

הנכס הנדון ממוקם באגפו המזרחי של הרחוב. הבניין כולל 9 יח"ד. הכניסה לדירות מהמרווח הדרומי אל מבואה פתוחה. בבניין אין מעלית. בבניין חזית מסחרית.

8. המצב התכנוני

8.1 **תכנית 58** (גדס) - דבר אישורה פורסם בע.ר. 976 ביום 4/1/1940.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מסחרי I.

אחוזי הבניה: 40% לקומה

מס' קומות: 3 (לא כולל קומת המרתף וקומת הביניים).

מבנה שירות בחצר: 15 מ"ר

קווי בניין: 4 מ' לחזית, 3 מ' לצד, 5 מ' לאחור.

8.2 **תכנית 346** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 288 מיום 23/4/1953.

התכנית מתירה בניית קומה רביעית חלקית בשטח עד 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.

8.3 **פרוטוקול מס' 219** - אושר ביום 7/11/1962.

בהתאם להוראות הפרוטוקול תותר תוספת קומת ביניים בשטח של 75% משטח קומה רגילה בשטח הרצפות הכולל המותר באזור. שטח הרצפות הכולל יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים, ול- 5 קומות מלאות, באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים.

דורית פריאל

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

- 4 -

- 8.4 **תכנית 1680** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.
התכנית קבעה הוראות לבניה על גגות בתים. התכנית איפשרה בניית חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ', בשטח 23 מ"ר מעל לכל דירה בקומה העליונה, במרחק 1.2 מ' לפחות ממעקה הבניין. בהתאם לס' 14 להוראות התכנית לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.
- 8.5 **תכנית מ'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.
התכנית מוסיפה 7% לקומה בה מותרת בניה על פי התכנית הראשית של עד 38% (בניה בקומה עד 42%, כולל מרפסות) ו- 5% לקומה בה מותרת בניה על פי התכנית הראשית של 39%-40%. על אף האמור לעיל, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר על 40%.
- 8.6 **תכנית ע'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.
בהתאם להוראות התכנית, בבניין מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת אלא אם כן ניתן לבנות קומה נוספת בשל המצב הטופוגרפי.
שטח קומת המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.
השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, ומחסנים.
- 8.7 **תכנית ג'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4208 מיום 21/4/1994.
בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:
- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות.
- תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- מרחק מאחד המעקות - 2 מ' ומשאר המעקות - 1.2 מ'.
- 8.8 **תכנית 2710** - מעליות - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3/7/1997.
התכנית קבעה כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים, וכן לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל המעלית.
- 8.9 **תכנית ח'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4978 מיום 16/4/2001.
התכנית קובעת תקני חניה לכל אחד מהשימושים ומאפשרת הקמת קרן חניה. בשימוש למגורים, תקן החניה - מקום חניה אחד לכל 1 - 3/4 דירה בשטח עד 120 מ"ר, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- 8.10 **תכנית ע/1** - מרתפים - דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003.
עפ"י ההוראות הרלבנטיות שבתכנית, תותר בניית 2 קומות מרתף בגבולות המגרש בתכנית עד 80% משטח המגרש, לשטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר למחסן.

8.11 **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 מתחולתו¹).

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

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.

על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות אשר שטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, לא יחולו ההוראות הנ"ל (סעיף 11).

8.12 **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 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.

¹ 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

- 6 -

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).

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

התכנית מרחיבה זכויות הבניה לצורך עידוד חיזוק מבנים: תוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות, הקלות לעניין הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק ובנייתם מחדש, חריגה מקווי בניין, שילוב עם זכויות בתכניות שטרם מומשו, קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית, מתן זכויות במגרש אחר.

9. רישוי

הבקשה החדשה להיתר:

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה לתו"ב שהוצג בפני ע"י שמאי המשיבה החליטה הועדה בישיבתה מיום 4/1/2012 כדלקמן:

א. לאשר פתרון החניה עבור 9 מקומות חניה הנדרשים ע"י השתתפות בקרן חניה, שכן במגרש אין אפשרות להסדיר חניה.

ב. לאשר תוספת בניה להשלמת הקומה בחמישית (מכוח תכניות תקפות) ובניה וקומה השישית בשטח קומה טיפוסית ותוספת שטחים של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ליח"ד מותרות, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לפי הוראות תמ"א 38.

ג. לאשר הבקשה להקמת בניין חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית וחדרי יציאה לגג, כהקלה לצורך ניצול זכויות הבניה במלואם ותמריצים תמ"א 38:

- 6% מעבר ל- 188.5% המותרים (27.9 מ"ר)

- 5% עבור מעלית (23.25 מ"ר)

- 10% קו בניין צדדי (0.3 מ') מקו בניין של 3 מ',

- 10% קו בניין אחורי (0.5 מ') מעבר ל- 5 מ' המותרים,

- 40% להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5 מ' (2 מ') וקדמי מקו בניין 4 מ' (1.6 מ')

- העברת זכויות בין הקומות,

- איחוד חדרי יציאה לגג וחיבור לדירה אחת,

- בניית חדרי יציאה לגג בהמשך לקירות חזיתות צידיות, ביטול נסיגה ממעקה הגג,

- הוספת תחנה במפלס חדרי יציאה לגג.

ד. לא לאשר ביטול מסתורי כביסה.

ה. לא לאשר הגדלת צפיפות כמבוקש ב- 20% שכן אינה רלבנטית לפי המפרט ושטח דירה ממוצע פחות מ- 80 מ"ר הנדרש.

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

- 7 -

שטחי הבניה המבוקשים במ"ר:

סה"כ	שירות	עיקרי	
12.72	12.72		מרתף
236.37	27.62	208.75	קומת קרקע
40.98	40.98		גלריה
224.75	36.56	188.19	קומה א'
224.75	36.56	188.19	קומה ב'
214.32	36.56	177.76	קומה ג'
207.95	54.86	153.09	קומה ד'
187.30	54.06	133.24	קומה ה'
78.88	10.05	68.83	קומת גג

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
ערכי ומקדמי שווי	12,000 ש"ח/מ"ר א בהתאמות: התאמה לבניית תוספת לקיים 0.85 התאמה בגין קשיי נגישות 0.95 התאמה למושע 0.95	12,000 ש"ח/מ"ר א
סעיפי ההקלות		
הקלה בקו בניין למרפסות	הבלטת מרפסות קדמיות בתחום קו בניין קדמי 2 מ' והבלטת מרפסות אחוריות בתחום קו בניין 3 מ' - מותרות לפי תמ"א 38 בגינה קיים פטור.	ההקלה מאפשרת הקמת המרפסות הקדמיות והאחוריות השטח החורג מקו בניין = 60.43 מ"ר. מקדם השבחה להבלטת מרפסות - 0.4
הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג ולביטול נסיגה ממעקה הגג	איחוד חדרי היציאה לגג פטור לפי תמ"א 3/38. ביטול הנסיגה ממעקה הגג מאפשר ניצול מרפסת באופן יעיל יותר. מקדם השבחה בהעדר נסיגות - 5%.	ההקלה מאפשרת תכנון דירת דופלקס לעומת 3 חדרי יציאה לגג. חסכון במדרגות - 5 מ"ר למהלך, שימוש בשטח רציף. מקדם השבחה 1.1. ביטול הנסיגה מאפשר תכנון 2 מרפסות גג מרכזיות וביטול מרפסת גג לא אפקטיבית בעומק 1.2.
הקלה לתוספת מעלית במפלס הגג	אין השבחה כי זו מעלית פנימית ללא נגישות חיצונית מח. מדרגות, אינו בסתירה לתכנית ג' וגורעת שטח עיקרי.	הקמת המעלית שאינה תואמת הוראות התבעות הקיימות, משביחה ביוצרה, יחד עם יתר גורמי ההקלה הרלבנטיים לגג, דירה במקדם שווי 1.2. בנוסף למרפסות. השגת המבקש היא לעצם החבות ואין לנושא זה מקום אצל שמאי מכריע ואין זה מסמכותו של שמאי מכריע. מפנה לפס"ד רותם שני.
תחשיב ההשבחה	• הקלה לביטול נסיגות ח. גג: 22.36 מ"ר * 5% * 9,200 ש"ח = 10,285 ש"ח	• הקלה לגזוזטראות מעבר לקווי בניין: 12,000 * 60.43 ש"ח * 0.4 = 290,064 ש"ח • הקלה במפלס הגג:

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

- 8 -

	מצב חדש:		
₪ 991,152	= 1.2 * 12,000 * 68.83		
	מצב קודם:		
₪ 825,960	= 68.83 מ"ר * 12,000		
₪ 165,192	השבחה		
₪ 455,256	• סה"כ השבחה		
₪ 227,628	היטל השבחה	₪ 5,142	היטל ההשבחה

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 ערכי ומקדמי שווי

שמאי הצדדים מתבססים שניהם על שווי של 12,000 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש טוען שיש להביא בחשבון הפחתה של 15% מאחר ומדובר בתוספת לבניין קיים, הפחתה של 5% בשל קשיי נגישות והפחתה של 5% בגין מושע.

שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע ההפחתות המוזכרות. אין להפחית בגין תוספת מעל מבנה קיים מאחר וכל עלויות החיזוק כבר קיימות במצב קודם. סה"כ שטח ההקלות במ"ר א הינו 2% מסך שטחי הבניה ואין להעמיס הפחתה על מרכיב כזה. אין להפחית בגין קשיי נגישות כי נושא זה מגולם בשווי הקרקע שנקבע בדינגוף 204 שהינו בעל מאפיינים דומים ומהווה נתון השוואה. אין להפחית בגין מושע מאחר ומדובר בבקשה להיתר בניה ובמועד הקובע ברור שאין מושע.

הכרעה

שמאי הצדדים מסתמכים על שומות מכריעות, ביניהן –

- גו"ח 6954/2, דינגוף 204, למועד קובע 3/1/2010, 12,000 ₪/מ"ר (תמיר שדה)
- גו"ח 7078/220, דינגוף 135, למועד קובע 1/12/2010, 12,000 ₪/מ"ר (אייל יצחקי)
- גו"ח 6959/80, דינגוף 288, למועד קובע 12/1/2011, 14,000 ₪/מ"ר (שושי שרביט)
- גו"ח 6936/141, בלפור 69, למועד קובע 26/10/2012, 14,000 ₪/מ"ר (אמנון נזרי)
- גו"ח 7078/91, דינגוף 137, למועד קובע 1/12/2010, 12,000 ₪/מ"ר (מוטי דיאמנט)

בשומות מכריעות אלה מפורטות עסקות הבסיס להערכה.

בכל השומות, למעט השומה ברחוב בלפור, מדובר בהריסת מבנה קיים ובניה חדשה הכוללת הקלות.

הפחתה לבניה מעל קיים – אני סבורה כי ככל שנתוני השוואה משקפים בניה חדשה, יש להביא בחשבון הפחתה מסוימת לתוספת בניה למבנה קיים. מקדם התוספת מוערך על רקע הצורך בחיזוק גם במצב קודם ב- 0.9.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין נגישות. ההערכות בשומות מכריעות ברחוב דינגוף מתייחסות למאפייני הנכסים השונים, כולל מיקומם ומצב הנגישות בהם הדומה לנגישות בנכס הנדון.

אין להביא בחשבון מקדם מושע. מדובר על בקשה להיתר לתוספת בניה ושווי התוספת אינו רלבנטי לנושא זה.

בהביאי בחשבון התאמת מועד והתאמה של בניית חדש מעל קיים כמפורט לעיל, מקובל עלי שווי קרקע למ"ר א של 12,000 ₪.

11.2 הקלה להבלטת מרפסות בקו בניין עורפי וקדמי

שמאי המשיבה התייחס לשטח המרפסות החורג מקווי הבניין של – 51.88 מ"ר בעורף + 8.55 מ"ר בחזית מעבר להבלטה המותרת על פי התקנות, וסה"כ 60.43 מ"ר ואמד ההשבחה בגין שטח זה במקדם 0.4.

לטענתו מדיניות הועדה לעניין תוספת שטחי בניה לפי תמ"א 38 הינה לאשר שטחים אלה רק בתחום קווי הבניין, המרפסות הנדונות מבוקשות בחריגה מקווי בניין ולכן אין הן מהוות מימוש הוראות תמ"א 38 שכן הינן בניגוד למדיניות הועדה המקומית, ולכן לא חל על חריגה זו פטור.

שמאי המבקש טוען כי ניתן לבנות לפי תמ"א 38 מרפסות בקו בניין 2 מ' קדמי ו- 3 מ' עורפי ולכן קיים פטור מתשלום היטל השבחה. שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר 5021+5076/11.

הכרעה

הבקשה להיתר כוללת הקלה להבלטת מרפסות כך שקו הבניין האחורי למרפסת הינו 3 מ' וקו בניין קדמי למרפסות – 2.4 מ'.

השאלה עומדת בפני הינה – האם הקלות המבוקשות במסגרת בקשה לתוספות בניה וחיזוק הבניין לפי תמ"א 38, הכוללות אף הקלה מקווי בניין לפי תקנות סטיה ניכרת² כמפורט בתמ"א, חייבות בהיטל השבחה או פטורות מההיטל כחלק מתמ"א 38.

אני סבורה שהקלות אלה פטורות מהיטל כחלק מתמ"א 38, ואסביר:

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מעניק פטור מהיטל השבחה על השבחה כתוצאה מקבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38.

סעיף 11.1.4 להוראות תמ"א 38 מפרט תנאים לתוספת בניה בחלופת הרחבת קומות קיימות בבניין. בס"ק (א') נקבע תנאי –

"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור".

סעיף 27 להוראות תמ"א 38 קובע את דרך יידוע הציבור –

"לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, ו- 16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק".

סעיף 27א' להוראות תמ"א 38 קובע –

"הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, ייחשב ידוע לפי סעיף זה גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין כאמור".

מכל הנ"ל עולה כי בהתאם להוראות התמ"א ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין כפי שאושר. התמ"א הטמיעה חריגה זו בהוראותיה, הקלה זו נובעת מהתמ"א ופטורה מהיטל השבחה.

² תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002,

דורית פריאל

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

- 10 -

שמאי המשיבה הציג מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 (החלטה 0024-11.11-3) מיום 2/11/2011. במסמך זה מוצעת מדיניות הכוללת אף התייחסות לקווי בניין:

13. חריגה מקווי בניין (סעיף ח"ש)

חוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.2.1). כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.2).

המדיניות המוצעת:

- א. קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.
- ב. קווי בניין לצד ולאחור- אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יחיד במסגרת קווי הבניין התקפים יותרו החריגות הבאות:
- באזור מרכז העיר (רובעים 3-6)- תותר חריגה עד 10% מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתוכנית התקפה.
- לצורך בניית ממ"ד תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור), בכפוף לתנאים הבאים:
1. ממ"ד הבולט מעבר לקו הבניין הצידי יהיה במרחק של 11 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי.
 2. רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ' (רוחב= המימד המקביל לקו הבניין הצידי/האחורי, לפי העניין).

3. במרווח צידי הנמצא בעורף שני מבנים שיש להם קיר משותף, ותותר הבלטת ממ"ד עד גבול המגרש הצידי שבין שני הבניינים. (הכוונה לשני מבנים היוצרים צורת "חי" הפונה לעורף). חריגה מקו בניין צידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצג הפתרונות במרווח המשותף.
- בכל שאר אזורים העיר (למעט האזורים שחלק ג' במסמך קבע שלא תותר בהם תוספת בניה)- תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור).
- ג. תותר בניית ממ"ד חחורג מקווי הבניין ומהתנאים הנוספים המפורטים בסעיף ב' לעיל, אם יוכח לשביעות מהנדס העיר שלא ניתן לבנות את הממ"ד לפיהם, וכי לא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי.

שמאי המשיבה טוען כי מדיניות המשיבה היא לא לאשר בניה בחריגות מקו בניין, ומאחר ובכל זאת אושרה חריגה זו, המותרת על פי התמ"א, יש לראותה כהקלה החייבת בהיטל השבחה. המשיבה למעשה שוללת כמדיניות זכות בינוי המפורטת בתמ"א (בינוי בחריגה מקווי בניין בתנאים) אך מאפשרת אותה כהקלה החייבת בהיטל השבחה.

אינני מקבלת טענת שמאי המשיבה בעניין זה. הבלטת המרפסות כך שישמר קו הבניין המינימלי הקבוע בתמ"א (3 מ' עורף ו-2 מ' לחזית) מוטמעת בהוראות התמ"א ולפיכך **הקלה זו פטורה מחבות בהיטל השבחה.**

שמאי המבקש מפנה להחלטה בערר (ת"א) 5021/11 שם נטען כי מדובר בבניין הבנוי כבר היום בקווי בניין המותרים על פי התכנית החלה במקום ולא ניתן לבנות תוספת בניה בקווי בניין ועל כן ניתן לאפשר חריגה מקווי הבניין לפי סעיף 11.2.1.א' לתמ"א 38. ועדת הערר קיבלה טענה זו וקבעה כי ניתן לאפשר החריגה מקווי הבניין לפי הוראות הסעיף הנ"ל.

דורית פריאל

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

- 11 -

ככל שועדת ערר תחליט כי הקלה זו אינה מכוח התמ"א ואינה פטורה מהיטל - מקובלת עלי שומת המשיבה המביאה בחשבון מקדם שווי למשטח זה³ של 0.4. תחשיב השבחה:

קרקע למר"א	12,000 ₪
שטח ההרחבה במ"ר	60.43
מקדם מרפסת	0.4
השבחה	290,064 ₪
היטל השבחה	145,032 ₪

11.3 הקלה לבינוי במפלס הגג

- איחוד חדרי יציאה לגג,
- ביטול נסיגה ממעקה הגג,
- הוספת תחנת מעלית.

שמאי המבקש טוען כדלקמן:

- איחוד חדרי היציאה לגג – שמאי המבקש מפנה להוראה 11.1.3 (ה') ו- (ו') לתמ"א 3/38 וטוען שיש לראות את איחוד חדרי היציאה לגג כזכויות פטורות לפי התמ"א.
- ביטול הנסיגה ממעקה הגג – משביח מאחר ומאפשר ניצול יעיל יותר של המרפסות. שיעור ההשבחה מוערך ב- 5%.
- תוספת תחנת מעלית – בניית מעלית מותרת לפי תכנית 2710. תחנת המעלית המוצעת הינה בתוך חלל היציאה לגג ללא נגישות חיצונית מחדר המדרגות ולכן אינה בסתירה לתכנית ג'. בניית המעלית במפלס הגג גורעת שטח מבואה של 1.58 מ"ר. לפיכך, תחנה נוספת זו אינה משביחה.

שמאי המשיבה טוען כדלקמן:

- איחוד חדרי היציאה לגג - מאפשר תכנון דירת דופלקס בשטח בנוי רציף במקום 3 חדרי יציאה לגג לדירות הקומה העליונה. תכנון זה אף חוסך 5 מ"ר מדרגות. ההשבחה בגין מרכיב זה מוערכת במקדם השבחה של 1.1. לטענתו אין פטור לפי תמ"א 38 שכן תיקון 3 לתמ"א 38 לא חל במועד הקובע.
 - ביטול הנסיגה ממעקה הגג – טוען שמאי המשיבה כי ביטול זה מבטל מרפסת גג לא אפקטיבית.
 - תוספת תחנת מעלית – טענות שמאי המבקש הינן לעצם החבות. אם סבר המבקש כי אין מרכיב זה בגדר הקלה היה עליו לפנות לוועדת ערר. הנושא אינו בסמכות השמאי המכריע. לגופו של עניין טוען שמאי המשיבה כי הקמת תחנת מעלית כמבוקש אינה תואמת הוראות תכנית 2710 ותכנית ג' ולפיכך אושרה הקלה. הפסד שטח המבואה זניח. ששטח זה מהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים בקומת הגג.
- סה"כ ההשבחה במפלס הגג מוערכת במקדם 1.2.

³ כתוספת שטח

דורית פריאל

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

- 12 -

הכרעה

- **איחוד חדרי היציאה לגג** - מדובר בבניה במפלס עליון של דירת דופלקס, אשר הכניסה אליה מהקומה העליונה הכוללת מטבח, סלון וחדר. שטח מפלס זה - 68.83 מ"ר (לא כולל מדרגות בשטח של 10.05 מ"ר).
- במצב קודם איפשרה תכנית ג' בניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח של כ- 18 מ"ר (לא כולל כ- 5 מ"ר מדרגות ליח"ד) וסה"כ 54 מ"ר.
- אין מחלוקת בין הצדדים כי קיים פטור בגין תוספת זכויות בניה אלה.
- עם זאת, איחוד שטח חדרי היציאה לגג לשטח רציף אחד אינה הוראה הנובעת מהוראות התמ"א ולהקלה זו אין פטור⁴.
- **ביטול הנסיגה ממעקה הגג** - אין מחלוקת כי ביטול הנסיגה מאפשר ניצול יעיל יותר של חלק משטח מרפסת הגג. מקדם מרפסת במצב חדש מוערך בגבולות 0.3 בהשוואה למקדם מרפסת חלק זה במצב קודם של 0.2.
- **תוספת תחנת מעלית** - אינני נדרשת להכרעה בסוגיה המשפטית האם תוספת זו הינה בגדר הקלה. לעניין זה ראה ע"א (כ"ס) 5/13 מגדלי רותם שני 2001 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, שם נתקבלה הטענה כי ככל שהבעלים סבור כי הזכות הנדונה מוקנית בתכנית מאושרת ואין צורך לאשרה כהקלה, היה עליו לערור בעניין זה בפני הגוף הקבוע בחוק.
- תחנת מעלית במפלס העליון כמבוקש מאפשרת נוחות מירבית בתכנון מיטבי בו מפלס המטבח וחדר המגורים צמודים למרפסת הגג ולמפלס זה נגישות במעלית. לפיכך, גורם זה הינו גורם משביח.
- מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה כי אין להפחית בגין שטח המבואה למעלית. שטח זה מהווה חלק משטח דירת הדופלקס ואינו מוערך בשווי מופחת.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ
חדרי יציאה לגג	68.83	1.1	75.7
מרפסות	22.4	0.2	4.5
	103.1	0.3	30.9
סה"כ			111.1
מצב חדש			
קומת דופלקס עליונה	68.83	⁵ 1.265	87.1
מרפסות	125.51	0.3	37.7
סה"כ			124.7
השבחה במר"א			13.6
שווי קרקע למר"א			12,000 ₪
השבחה			163,125 ₪
היטל השבחה			81,562 ₪

⁴ לאור מסקנה זו אינני נדרשת לטענה בעניין מועד אישור תמ"א 3/38.
⁵ תוספת של 15% = 1.1*1.15

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

- 13 -

12. שומה

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור הקלות, נכון ליום 4/1/2012,

הינו בסכום של - 81,562 ₪⁶.

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה

⁶ ככל שועדת ערר תחליט כי היטל השבחה בגין חריגת מרפסות אינה חוסה בצל התמ"א ואינה פטורה מחבות בהיטל השבחה – יתווסף להיטל זה ההיטל המפורט בסעיף 11.2 לעיל.