משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

30 אוקטובר 2016

מספר מינוי: 446-2016

בעניין: **ג.ש העצמאות 2012 בע"מ** **<u>המבקש</u>**

השמאית ג'נט אמיר

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה **<u>המשיבה</u>**

מר אייל דוד

השמאי אהרון בוץ

<u>שומה מכרעת לעניין היטל השבחה</u>

רחוב העצמאות 6, הרצליה
גוש 6538, חלקה 539

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22/03/2016, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. היטל זה נדרש בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>

11/11/2015 - יום אישור ההקלה ע"י ועדת המשנה לוועדה המקומית בישיבה מס' 566.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בתאריך 06/06/2016 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ערכתי ביקור בנכס ביום 05/06/2016, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	6538
חלקה	539
שטח רשום	812 מ״ר.
תיאור	בניין מגורים ותיק, הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
כתובת	העצמאות 6, הרצליה.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבקשה להיתר והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים בדרום מערב למרכז העיר הרצליה, המאופיינת ברובה בנייה רוויה למגורים של בבניינים של 4-2 קומות. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

הנכס ממוקם ברחוב העצמאות 6, המהווה ציר תנועה, דו סטרי, עם תנועת רכבים ערה.

הנכס מהווה את חלקה 539 בגוש 6538, אשר הינה בעלת צורה רגולרית כטרפז. רוחב חזית החלקה לרחוב העצמאות הינו כ - 20.2 מ׳ ועומקה הממוצע כ - 40.5 מ׳.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 9 יח״ד.

8. <u>רישוי</u>

8.1. היתר בניה מספר 382 מיום 11/11/1976 לפיו הותרה בניית בית משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

8.2. בקשה להיתר בניה מספר 20140089, אשר אושרה ביום 11/11/2015 לפיה הותר חיזוק ותוספת 2.5 קומות ו- 7 יח״ד לבניין מגורים משותף מכוח תמ״א 38 והר/2213 בעל 3 קומות על עמודים, 9 יח״ד ובסה״כ 5.5 קומות על עמודים ו - 16 יח״ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות, כמפורט בפרוטוקול הועדה המקומית</u>:

א. הקלה בקו בניין מזרחי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ׳ מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

ב. אישור מהנדס ועדה לרוחב שטח בין מעלית לקיר ממול בקומות קיימות 95 ס״מ.

שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי			מקלט קיים	מקלט מוצע	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות		אחסנה	חניה	סה"כ שירות	סה"כ כללי	מרפסות		גג מרוצף	פרגולות
	קיים בהיתר	מוצע תמ"א	סה"כ					קיים	מוצע					מקורה	לא מקורה		
מרתף							18.59		38.27		123.26	180.12	180.12				
קרקע				30.24	-30.24				87.25	47.55	87.71	333.14	333.14				
קומה 1	239.00	37.50	276.50			37.50		21.06	-4.66			53.90	330.40	32.01			
קומה 2	239.00	37.50	276.50			37.50		21.06	-4.66			53.90	330.40	32.01			
קומה 3	239.00	37.50	276.50			37.50		21.06	-4.66			53.90	330.40	32.01			
קומה 4		280.95	280.95			37.50			19.57			57.07	338.02	32.01			
קומה 5		280.95	280.95			37.50			19.57			57.07	338.02		32.01		
קומה 6		140.50	140.50			12.50			17.10			29.60	170.10			16.69	81.31
קומה 7									17.90			17.90	17.90				
סה"כ	717.00	814.90	1,531.90	30.24	-30.24	200.00	18.59	63.18	185.68	47.55	210.97	836.60	2,368.50	128.04	32.01	16.69	81.31

9. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10/04/2016, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש 6538
חלקה 539
שטח החלקה 812 מ"ר.

תתי חלקות:

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלויות			הצמדות	משכנאות
1	72.3	ראשונה	36/319	זריהן לילית - 1/4	בוני ארולי - 1/4	מולא יחזקאל וויקי - 1/2	חניה - 11.96 מ"ר	
2	67.8	ראשונה	34/319	שליט דליה - בשלמות				
3	69.4	ראשונה	35/319	ברבר כרמלה - 1/2	ברבר צבי זאב - 1/2		חניה - 12.60 מ"ר	
4	69.4	שניה	35/319	כהן מינצי - בשלמות			חניה - 16.65 מ"ר	
5	69.5	שניה	35/319	מלכה דניאל - בשלמות			חניה - 15.00 מ"ר	
6	72.3	שניה	36/319	וינר אוה לוה - בשלמות			חניה - 11.96 מ"ר	
7	69.4	שלישית	35/319	גנקין מרק - בשלמות			חניה - 12.88 מ"ר	בנק הפועלים בע"מ
8	67.8	שלישית	34/319	נחמיאס אברהם - 1/2	נחמיאס חנה - 1/2		חניה - 15.75 מ"ר	
9	69.4	שלישית	35/319	שוחמי משה - 1/2	שוחמי יפה - 1/2			
11	7.92	קרקע	4/319	הבעלות רשומה על כלל בעלי הבניין הרשומים לעיל בחלוקה ע"פ נסח רישום מפנקס בתי משותפים			גג - 261.58 מ"ר	אביתר אנגלרד חברה לנאמנויות

הערות:

- קיימת הערה על הפקדת תכנית ס' 123 לחוק התו"ב בדבר תכנית מפורטת מספר 1316 1092.

- קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 23 בדבר איסור פיצול דירות הדופלקס.

10. <u>מצב התכנוני</u>

על החלקה חלות, בין היתר, התכניות, כדלקמן:

10.1. <u>תכנית 253/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 08/06/1961.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור מגורים ב'**.

הוראות התכנית מתירות זכויות, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	750 מ"ר.
זכויות בניה	20% קומה רגילה ו-15% קומת עמודים.
קומות	2 קומות על עמודים.
צפיפות יח"ד	6 יח"ד.
קו בניין	חזיתי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 8 מ'.

10.2. <u>תכנית הר/672</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1642 מיום 09/07/1970.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה. מתן סמכות לוועדה המקומית לתוספת אחוזי בניה.

10.3. <u>תכנית 1316</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 11/11/1976.

מטרת התכנית הינה להפקיע שטחים לצורך הרחבת רחוב העצמאות בהתאם לתשריט.

10.4. <u>תכנית הר/1635</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2956 מיום 01/09/1983.

התכנית קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים. תותר הקמת חדר יציאה על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח הגג. הכניסה לחדרי היציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר. חדרי היציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף ולא יותר שימושו כיחידת מגורים נפרדת.

10.5. <u>תכנית הר/2000/מ</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בבנייה רוויה תותר הקמת מרתף תחתונה נוספת לחניה בלבד. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ' ובקומת מרתף תחתונה לחניה 2.4 מ'.

10.6. <u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת והקמת מעליות בבתי מגורים קיימים ללא תוספת זכויות בניה. שטח המעלית יתווסף למניין שטחי השירות.

10.7. <u>תכנית הר/2000/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5065 מיום 09/04/2002.

התכנית קובעת כי באזור **מגורים ב'**, הוראות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	750 מ"ר.
זכויות הבניה	28% משטח המגרש ובסה"כ 84%.
צפיפות	9 יח"ד למגרש מינימלי.
קומות	3 מעל קומת עמודים.

התכנית קובעת כי מספר יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. במקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בנוסף לכך, התכנית קובעת הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בתכנית והוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בנייה כגון: 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו - 2.5% לכל קומה קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

10.8. <u>תכנית הר/מק/2000/נכ</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5093 מיום 09/07/2002.

התכנית עוסקת בנגישות נכים לבנייני מגורים בהם מתוכננות 6 יח"ד ומעלה.

10.9. <u>תכנית הר/1635/ד</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6533 מיום 17/01/2013.

התכנית קובעת הוראות לבנייה בחלל גג רעפים, מאפשרת הרחבת גג רעפים בהיתר, על מלוא הגג או חלקו, שנבנה לפני 1 בינואר 2011. התכנית <u>אינה חלה</u> על בניינים קיימים, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות עפ"י תמ"א 38.

10.10. <u>תכנית הר/1635/ה</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6748 מיום 02/02/2014.

התכנית קובעת כי ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג מ 23 מ"ר ל40 מ"ר. התכנית <u>לא תחול</u> על בניינים, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

10.11. <u>תכנית הר/2213</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6729 מיום 07/01/2014.

התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38, התכנית קובעת הוראות, אשר יאפשרו הריסת מבנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק והינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

תותר תוספת קומה, מעבר לקומות אותן מתירה תמ"א 38, בשטח קומה טיפוסית ובסה"כ תוספת 3.5 קומות, מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית. מספר יח"ד המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות מקומה הטיפוסית. משארית 0.5 ומעלה יעוגל מספר הדירות כלפי מעלה. לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכיל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבניין נבנה כדין. תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת קרקעית בתכסית של עד 80% משטח החלקה.

10.12. <u>תמ"א 38</u>

אושרה ביום 18/5/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית).

10.13. <u>תמ"א 38/1 א'</u>

אושרה ביום 16/8/2007.

התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.14. <u>תמ"א 38/2</u>

אושרה ביום 10/3/2010.

התכנית מחילה את הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמת מחדש.

10.15. <u>תמ"א 38/3</u>

אושרה ביום 11/6/2012.

תכנית מתאר ארצית 38/3 מאפשרת במסגרת חיזוק מבנה קיים, ניתן להוסיף קומה חלקית על הגג עד למחצית משטח הקומה שמתחת וזאת לזכויות בתכנית תמ"א 38.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה חלקה 539, בגוש 6538 ברחוב העצמאות, הרצליה.

11.2. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור הקלות בשל מימוש בהיתר בניה.

11.3. סביבת הנכס מהווה שכונה בדרום מערב למרכז העיר הרצליה, המתאפיינת בבניה רוויה.

11.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.5. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.6. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> מדובר בהשבחה הנובעת משני נושאים: הקלה בקו בנין צדי לממ"ד והקלה למרפסות. <u>הקלה בקו בניין צדי לממ"ד</u> כתוצאה מבניית הממ"דים בחריגה מקו הבניין מתאפשר ניצול שטח עיקרי בתוך קווי הבניין. ההשבחה נובעת <u>משינוי מיקום</u> שטחים עיקריים היוצר שיפור תכנוני. במסגרת תיקון 79 נרשם כי מרחב מוגן מוגדר כמקלט בתוך מעטפת המבנה, דהיינו בקונטור הבניה המותר למימוש במגבלות קווי בנין. מתמלילי הפרוטוקול הנוכחים הדגישו כי אין ברצונם להוסיף קיבולת בניה מעבר למותר. סעיף 15 לתמ"א עוסק במרווחים בין בניינים ולא בקווי בניין. <u>הקלה לחריגה מקו בניין למרפסות</u> הקלה לחריגה מקו בניין למרפסות. ההשבחה הינה עבור שטח המרפסות מאחר ואינו נמנה עם האלמנטים של חיזוק[1], אשר מותרת חריגתם והינה פטורה ע"פ התמ"א. שטח המרפסות החורג מקווי בניין מורכב ממרפסות קדמיות לרחוב העצמאות בשטח של 42 מ"ר ומרפסות עורפיות בשטח של 22.5 מ"ר ובסה"כ שטח של 64.5 מ"ר[2].	<u>הקלה בקו בניין צדי לממ"ד</u> אין השבחה. ההקלה לקו בניין לבניית ממ"ד פטורה מהיטל השבחה עפ"י ס' 19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב. בנוסף, במסגרת תיקון 79 שונה ס' 151 כך, שהיה ניתן לאשר בניית ממ"ד בכל קו בניין ובסתירה מתכניות לרבות בקו בניין "0" ולכן נכון לפרש את הפטור בפרשנות רחבה, שגם השטחים החורגים מקו בניין פטורים מהיטל השבחה. בהתאם לסעיף 15 לתמ"א מתאפשרת הקמת ממ"דים בתחום קווי הבניין ומשכך יש לפטור את הממ"דים החורגים מקווי בניין. <u>הקלה לחריגה מקו בנין למרפסות</u> אין השבחה. הקלה לחריגה מקו בניין למרפסות. חריגה זו משויכת לכלל האלמנטים של חיזוק המבנה, אשר מותרת חריגתם ובכל מקרה עפ"י הוראות תמ"א 38 נקבע כי אלמנטים לחיזוק פטורים מהיטל השבחה. בנוסף מצ"ב תצהיר מהנדס בניין המאשר כי המרפסות מהוות חלק מהאלמנטים לחיזוק המבנה. לחילופין, היות ומדובר בזכויות למרפסת הרי שתוספת השווי הינה בגין שיפור תכנון. שטח המרפסות החורג מקווי בניין הינו של 64.5 מ"ר.

[1] לרבות ממ"ד ובנוסף פיר מעלית.

[2] בהתאם לתחשיב המוסבר בסעיף 8.2 בשומת המשיבה.

ערכי שווי ומקדמים

מניתוח עסקאות השוואה מכרזי רמ״י והכרעות בסביבה מתקבל שווי למ״ר אקו׳ של 8,500 ₪.

מקדם מרפסת (הקלה) 0.25
מקדם שטח בתחום קווי בניין 0.50
שיפור תכנון 0.35

תחשיב השבחה

השבחה עבור שטחי הממ״דים שיפור תכנון			
שטח חורג במ״ר	מקדם שיפור תכנון	שווי למ״ר אקו׳	**השבחה**
28.8	0.35	8,500 ₪	**85,680 ₪**

חריגת מרפסות				
שטח חורג במ״ר	מקדם מרפסת	שימוש בתחום קווי בניין	שווי מ״ר אקו׳	**השבחה**
64.5	0.25	0.5	8,500 ₪	**68,531 ₪**

סה״כ השבחה בגין הקלות - 154,200 ₪.

ערכי שווי ומקדמים

אין מחלוקת.

מקדם מרפסת (הקלה) 0.25
שיפור תכנון .0.10

תחשיב השבחה (לחילופין)

חריגת מרפסות				
שטח חורג במ״ר	מקדם מרפסות	שיפור תכנון	שווי מ״ר אקו׳	**השבחה**
64.5	0.25	0.1	8,500 ₪	**13,706 ₪**

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה נבחנת בנכס המהווה את חלקה 539 בגוש 6358 ברחוב העצמאות בהרצליה וזאת לאור אישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה. על החלקה בנוי בניין בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת ובמסגרת הבקשה להיתר הבניה אושרה תוספת שטחים עיקריים וממ"דים מכוח תמ"א 38 ואושרה תוספת קומה ד' ו - ה' וכן קומה ו' חלקית.

13.1. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי וממ"דים - 1.00. שטחי שירות - 0.80. מרפסות - 0.40. מרפסת גג - 0.50.

13.2. <u>הקלות לקו בניין ממ"ד</u>

לטענת שמאית המבקש לא תחול בגין בניית ממ"דים חובת תשלום היטל השבחה וזאת בהתאם להוראות סע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מאחר והממ"דים מהווים "אלמנט חיזוק", אשר בנייתם מותרת בחריגה מקווי הבניין על פי הוראות התמ"א. עוד מוסיפה שמאית המבקש, כי תיקון 79 לחוק הנ"ל מתיר בניית ממ"ד גם "בקו 0" וכך גם ע"פ סע' 15 לתמ"א.

שמאי המשיבה טוען, כי החיוב בהיטל השבחה אינו בגין בניית הממ"דים, אלא בגין העברת חלקם מעבר לקו הבניין עפ"י תמ"א 38, הגורמים ל"פינוי שטחים" עבור שטחים עיקריים בתוך קווי הבניין, אשר לא ניתן היה לבנותם אלמלא ההקלה.

סע' 11.1.4 (א) לתמ"א 38 קובע, כי: "הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:
א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת.
ב. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור".

סע' 15 לתמ"א 38 מרחיב את היקף החריגה המותרת מקווי הבניה וקובע כי: "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 סע' 10..."

לאור האמור לעיל, מתקבל כי ככל ובניית הממ"דים מעבר לקו הבניין, הותרה מכוח סעיף 15 הנ"ל, הרי שזכויות אלה מוקנות למבקש בשני מצבי התכנון.

עם זאת, יש להבחין בין הבלטת ממ"ד מכורך הנסיבות, קרי, במצב בו לא ניתן למקמו בגבולות קו הבניין של התמ"א לבין ממ"ד, אשר מוקם מחוץ לקו הבניין משיקולים של שיפור תכנוני ו/או לצורך "פינוי" מקום לשטחים עיקריים אחרים (לרבות תוספת שטח מכוח התמ"א, שאינו ממ"ד).

במקרה השני, לא יהיה ניתן לראות בשטחים אלו, שטחים שהוקנו מכוח התמ"א ושבנייתם מותרת בחריגה מקווי הבניין. אולם, ככל ולא ניתן למקם את הממ"דים בתוך קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, יחול סעיף 15 לתכנית, אשר תכליתו הינה לאפשר בניית אלמנטים הכרחיים של חיזוק מחוץ לקווי הבניין.

ומן הכלל אל הפרט, בבחינת תשריט הבקשה להיתר הבניה עולה כי לאור הבינוי הקיים בנכס, לפיו בכל קומה 3 דירות, יש לבנות 3 גרעיני ממ"ד, המקיפים את הבניין. גרעין הממ"ד הדרומי, אמנם חורג מקו הבניין המקל שהוגדר בתמ"א 38. ואולם, נראה כי בתכנון שונה, היה ניתן לבנות את גרעין הממ"דים הדרומי במסגרת קווי הבניין המקלים של התמ"א. תכנון שכזה, היה מחייב תכנון אחר של הדירות המזרחיות, שייתכן ואף היה פוגע בערכן (חדר בתוך חדר או דירה בעלת צורה בלתי רגולרית לדוגמא).

אני בדעה, בניגוד למסקנתי בהכרעתי בגו"ח 6528/88 ברחוב מלכי ישראל פינת גיסין - אליה מפנה שמאית המשיבה, כי אין המדובר בגרעין, אשר מוקם משיקולים קונסטרוקטיביים ומהווה "אלמנטים לחיזוק" שהבלטתם מקווי הבניין (בתב"ע ובתמ"א) מותרת ומוקנית בשני מצבי התכנון, אלא בשיפור תכנוני הגורר חריגה מקווי הבניין המקלים בתמ"א 38, המהווה שיפור תכנוני ועל כן שטח זה הובא בחשבון במקדם 0.80 במצב הקודם.

ממדידה גרפית של שטח גרעין הממ"ד הדרומי המצוי בחריגה, לכדי 5.76 מ"ר לכל ממ"ד ובסה"כ 34.56 מ"ר בכלל הבניין (6 קומות).

13.3. <u>הקלות לקו בניין מרפסות</u>

כאמור, במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה בקו בניין מזרחי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

לטענת שמאי המשיבה, רק אלמנטים של חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, לרבות ממ"ד ומעלית, מותרים בחריגה מקווי בניין של התכניות החלות על הקרקע. וכל בניה החורגת מקווי הבניין המקוריים (אלה הקבועים בתכניות בניין עיר), אינה מותרת מכוח תמ"א 38.

שמאית המבקש בדעה, כי המרפסות מהוות "אלמנט חיזוק", אשר בנייתן פטורה מתשלום היטל השבחה מכוח הוראות התמ"א.

הנני סבור, כי בכל האמור בשטחים הבנויים בטווח שבין קווי הבניין המקורי, עפ״י תכנית בניין עיר וקו הבניין הקבוע בתמ״א 38, יש במקור הזכויות:

א. שטחים הנבנים מכוח הוראות התמ״א (תוספת 25 מ״ר ליח״ד, לרבות ממ״ד) - שטחים, אשר בנייתם הותרה במפורש בתמ״א, הותרו לבניה במסגרת קווי הבניין המקלים של התמ״א

ב. שטחים הנבנים מכוח תכנית רגילות (תב״ע). - שטחים הנבנים מכוח הוראות בתכנית בניין עיר, הרי שאלה יבנו בהתאם להוראות קווי הבניין בתכניות בניין עיר. ברור, כי בבסיס התמ״א ההבנה, שתוספת שטחים לבניין קיים, תחייב במקרים רבים, חריגה מקווי הבניין שבתכניות בניין עיר החלות על הנכס ומכאן הותרו קווי בניין מקלים בכל האמור בשטחים הנבנים מכוחה.

ההקלה למרפסות הבולטות מקו הבניין המזרחי, אינן ״חוסות״ בתקנות הבניה במרווחים לעיל ועל כן המדובר בהקלה לכל דבר ועניין. ממדידה גרפית עולה כי סה״כ השטח החורג הינו 22 מ״ר (5 מרפסות בשטח חריגה של כ - 4.4 מ״ר כ״א).

גם במקרה זה מצאתי להחריג את הכרעתי בגו״ח 6528/88 ברחוב מלכי ישראל פינת גיסין - אליו כאמור הפנתה שמאית המבקש, שכן שם נתבקשה בניית המרפסות כשטחים עיקריים מכוח התמ״א ולא כשטחי מרפסות מכוחה של תכנית בניין עיר או תקנות התכנון והבנייה. כלומר, שטחים אלו נתבקשו במסגרת 25 מ״ר, המותרים כתוספת לכל יח״ד במסגרת התמ״א (מעבר לתוספת הממ״ד).

לפיכך, שם נקבע כי בנייתם של השטחים הנ״ל בטווח שבין קו הבניין המקורי וקו הבניין המקל של התמ״א, הותר במסגרת התמ״א ומוקנה לנכס בשני מצבי התכנון ועל כן אינו חייב בהיטל השבחה.

לאור השוני הקיים במקרה הנדון, בו בניית המרפסות מבוקשת מכוח תכניות בניין עיר (או תקנות התכנון והבניה), הרי שאין מדובר בשטחים, אשר בנייתם הותרה מעבר לקו הבניין הקבוע בתכנית בניין עיר ולכן אינם פטורים מהיטל השבחה.

בבחינת תכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח המרפסות, החורג מקו הבניין אינו ניתן לבנייה במצב הקודם במסגרת קווי הבניין עפ״י תב״ע. על כן, שטח זה הובא בחשבון במקדם 0.50, מקדם המגלם את הצורך בהליך תכנוני נוסף לצורך בנייתן.

13.4. <u>נתוני שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר אקו׳ בסך של 8,500 ₪, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה של דירות מגורים שנמכרו באזור הנכס וכן בהשוואה למגרשים פנויים, אשר שווקו במכרזי רמ״י במתחם גליל ים בראשית שנת 2014.

ב. שמאית המבקש מאמצת את קביעת שמאי המשיבה לעניין השווי.

ג. שווי מ״ר אקו׳ שנקבע ע״י שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	רחוב	מועד קובע	שויי מ״ר אקו׳
נורית ג׳רבי	6539/123	אוסישקין פינת הקרן הקיימת	18/02/15	₪ 8,000
אריה אריאל	6539/125	אוסישקין 6	24/04/13	₪ 8,200
ניקי פרימו	6531/201	סירקין 13	07/08/13	₪ 8,000
אריה אריאל	6532/129	העצמאות 61	12/02/14	₪ 7,600
מנחם מלוכנא	6533/288-292	סוקולוב 21	25/03/14	₪ 7,000
שושי שרביט	6533/96	בר אילן פינת רופין	26/06/13	₪ 7,000

ד. בהכרעתי בגו״ח 6536/340 בחנתי עסקה מיום 09/04/2014 ברחוב הדר 43, כדלקמן:

	עיקרי	ממ״ד	שוליות	שירות	מרפסות	סה״כ אקו׳
	1	1	-0.1	0	0.25	
				0.8	0.4	
					0.2	
קומת עמודים						
א	149.75	12.5	49.75	19.24	12	177.47
ב	149.75	25		25.5	15	201.15
גג	38.38			24.21	137.66	85.28
סה״כ	337.88	37.5		68.95		463.90
עסקה בנכס (מחיר עבור מלוא החלקה במקור נמכר 1/4 ב - 600,000 ₪						₪ 2,400,000
סה״כ						₪ 5,174
התאמה לזמן						1.15
שווי מ״ר אקו׳ במעוגל						₪ 6,000

ה. בבחינת עסקת השוואה ברחוב בר אילן 21, מיום 31/3/14 עולים הנתונים, כדלקמן:

קומה	עיקרי	תמ״א עקרי	ממ״ד	שירות	גזוזטרות	מרפסות גג	סה״כ
	1	1	1	0.8	0.4	0.5	
א׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ב׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ג׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ד׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ה׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ו׳	402.60	52	48	20.00	40.26		534.70
ז׳	201.30	26	24	20.00		251.30	392.95
סה״כ	2,616.90	339	312	140.00	241.56	251.30	3,601.17
מחיר עסקה							₪ 16,936,806
התאמה למיקום							1.10
התאמה לזמן							1.15
שווי מ״ר אקו׳							₪ 6,000

ו. מניתוח מכרזי רמ״י, אשר הוצגו ונותחו ע״י שמאי המשיבה, עולים הנתונים, שלהלן:

מכרז גליל ים - מינואר 14 - תא/2013/260			
מגרש 214 - תכנית הר/1985/א'			
שטח מגרש במ״ר	2,576.00	מספר יח״ד	51
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו'
עיקרי	5,814	1	5,814
שירות על קרקעי	1,989	0.8	1,591
שירות תת קרקעי	4,122	0	-
מרפסות	612	0.4	245
ממ״דים	638	1	638
מרפסות גג	434	0.5	217
חצר דירות גן	300	0.25	75
סה״כ מ״ר אקו'			8,579
סכום זכיה במכרז			₪ 52,020,180
סה״כ			₪ 6,063
התאמה למיקום			0.85
התאמה לזמן			1.15
שווי למ״ר אקו'			₪ 5,927.06

מכרז גליל ים - ינואר 14 - תא/2013/260			
מגרש 207 - תכנית הר/1985/א'			
שטח מגרש במ״ר	1,407	מספר יח״ד	24
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו'
עיקרי	2,641	1	2,641
שירות על קרקעי	936	0.8	749
שירות תת קרקעי	2,251	0	-
מרפסות	288	0.4	115
ממ״דים	300	1	300
מרפסות גג	199	0.5	99
חצר דירות גן	300	0.25	75
סה״כ מ״ר אקו'			3,979
סכום זכיה במכרז			₪ 25,777,555
סה״כ			₪ 6,477.81
התאמה למיקום			0.85
התאמה לזמן			1.15
שווי למ״ר אקו'			₪ 6,332

אציין, כי גישתי לניתוח שווי מ״ר אקו' כוללת את מלוא הזכויות, לרבות שטחי שירות וככל שנבחן את השווי בחלוקה מחיר העסקה ביחס לשטחים העיקריים ולממ״דים בלבד, הרי שיתקבל שווי מ״ר אקו' גבוה יותר.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר אקו' נכון למועד הקובע הינו 6,000 ₪.

13.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם - לפני הקלות								
קומה	עיקרי	ממ"ד	תוספת תמ"א	שירות	מרפסות מקורות	מרפסות מוקנות	מרפסת גג	אקו'
	1	1	1	0.8	0.4	0.2	0.5	
		0.8						
ק.ראשונה	239.00	31.74	37.50	16.40	27.61	4.40		333.28
ק.שניה	239.00	31.74	37.50	16.40	27.61	4.40		333.28
ק.שלישית	239.00	31.74	37.50	16.40	27.61	4.40		333.28
ק.רביעית		31.74	280.95	19.57	27.61	4.40		340.27
ק. חמישית		31.74	280.95	19.57	27.61	4.40		340.27
ק.גג		6.74	140.50	17.10			167.92	244.88
שטחים במיקום נחות		34.56						27.65
סה"כ	**717.00**	**200.00**	**814.90**	**105.44**	**138.05**	**22.00**	**167.92**	1,952.92
שווי מ"ר אקו'								6,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								11,717,520 ₪

מצב חדש - כולל ההקלות								
קומה	עיקרי	ממ"ד	תוספת תמ"א	שירות	מרפסות מקורות		מרפסת גג	אקו'
	1	1	1	0.8	0.4		0.5	
	-0.8		-0.8					
ק.ראשונה	239.00	37.50	37.50	16.40	32.01			339.92
ק.שניה	239.00	37.50	37.50	16.40	32.01			339.92
ק.שלישית	239.00	37.50	37.50	16.40	32.01			339.92
ק.רביעית		37.50	280.95	19.57	32.01			346.91
ק. חמישית		37.50	280.95	19.57	32.01			346.91
ק.גג		12.50	140.50	17.10			167.92	250.64
סה"כ שטחים	**717.00**	**200.00**	**814.90**	**105.44**	**160.05**		**167.92**	
סה"כ מ"ר אקו'								1,964.23
שווי מ"ר אקו'								6,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								11,785,392 ₪

מצב חדש	11,785,392 ₪
מצב קודם	11,717,520 ₪
השבחה	67,872 ₪

14. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 539 בגוש 6538 בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות הינה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל
הקלות	11/11/2015	₪67,872	₪33,936

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע