נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05 יוני 2014

שומה מכרעת

בעניין שבין:

קרקע יציבה בע"מ - "המבקשת"

ע"י שמאית המקרקעין גב' ז'נט אמיר

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ

הנדון: **המקרקעין בגוש 6530, חלקה 191**
רחוב הנביאים 11, הרצלייה
השבחה בגין אישור תמ"א 38 ומימוש זכויות בהיתר בנייה

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה (המשיבה), לבין קרקע יציבה בע"מ (המבקשת), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון, הנובעת מאישורה של תמ"א 38, ומימוש זכויות בהיתר בנייה שאושר כשהוא כולל גם הקלות.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ מיום 31.10.2013.
- **"עמדת המבקשת"** מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין הגב' ז'נט אמיר מיום 30.3.2014.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 10.4.2014 קיבלתי משמאית המבקשת את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום היטל השבחה מהמשיבה, נסח רישום, העתק של תכנית הבקשה להיתר בנייה.
2. שמאי המשיבה הגיש ביום 13.4.2014 את תגובתו בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאית המבקשת.
3. ביום 20.5.2014 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 4.5.2014 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

3. המועד הקובע

לאישור ההקלות – 10.7.2013.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6530.

חלקה : 191.

שטח חלקה רשום : 1,050 מ״ר (שטח מגרש נטו 990 מ״ר).

מהות המקרקעין : מגרש עליו בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות ע״ע.

בעלות : פרטית ע״ש שונים (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב הנביאים 11, הרצלייה.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש (חלק מחלקה רשומה) עליו בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות ע״ע, שכתובתו רחוב הנביאים 11, הרצלייה.

הסביבה: במרכז העיר הרצלייה המאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה בני 3 – 5 קומות מעל ק״ע, ותיקים לצד משופצים ומיעוט חדשים, מסחר שכונתי, מוסדות חינוך וכו׳.

מתוחמת ברחובות הבאים: בני בנימין במערב, אליהו גולומב/נתן אלתרמן בצפון, טשרניחובסקי/גורדון בדרום, הדר במזרח.

רחוב הנביאים דו סטרי לתנועת כלי רכב. פנימי בסביבה. מסתעף מרחוב מלכי יהודה בצפון-מזרח ומסתיים ללא מוצא בגן ציבורי. המגרש ממוקם במפגש הרחוב עם רחוב מלכי יהודה, שהוא מרכזי בסביבה וחד סטרי לתנועת כלי רכב.

החלקה והמגרש: חלקה 191 בגוש 6530 בשטח רשום של 1,050 מ״ר. שטח המגרש נטו 990 מ״ר. צורתו כטרפז רגולארי, הוא פינתי ולו חזיתות לרחובות הנביאים (כ-32 מ׳), ומלכי יהודה (כ-30 מ׳). פני הקרקע מישוריים.

הבנוי על המגרש : מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל ק״ע. בכל קומה 4 דירות. סה״כ 12 דירות. הבנייה קונבנציונאלית. השלד מבטון. הגג שטוח מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח השלכה גסה. בכל הדירות מרפסות מקורות שנסגרו וצורפו לשטחן.

לא נערך ביקור בתוך הדירות.

במועד הביקור במקום בוצעו בבניין עבודות חיזוק והרחבה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

להלן גבולות המגרש :

צפון – בית מגורים דומה בן 3 קומות מעל ק״ע ורצועת שצ״פ.
דרום – רחוב הנביאים ומעברו בית מגורים ותיק דומה.
מזרח – רחוב מלכי יהודה ומעברו בית מגורים ותיק דומה.
מערב – בית מגורים ותיק דומה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב״מצב קודם״

- **תכנית הר/253 א׳,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

הייעוד : אזור מגורים 1.

- **תכנית הר/1142,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1806 מיום 17.2.1972.

ייעוד : אזור מגורים ב׳.
זכויות בנייה : 12 יח״ד בשלוש קומות מעל קומה מפולשת. 990 מ״ר עיקרי + 290 מ״ר מרפסות.

- **תכנית הר/1108/א,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2287 מיום 13.1.1977.

תכנית במתכונת איחוד וחלוקה חדשה, כמו גם ייעוד שטחים לצרכי ציבור (הייעוד ללא שינוי).

- **תכנית הר/1635,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 1.9.1983.

מטרת התכנית : קביעת הוראות לבנייה על גגות בתים.
הוראות בנייה : לכל דירה בקומה העליונה של בניין שגגו שטוח יותר לצרף חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר, ובתנאי שיהא צמוד לדירה שמתחתיו. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. שטח חדרי הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

- **תכנית הר/1452/ב,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3740 מיום 4.2.1990.

בהוראות התכנית נקבע שכ-60 מ״ר משטחה הרשום של החלקה יוגדר בייעוד דרך. חלק החלקה שנותר בייעוד מגורים ב׳ מהווה מגרש ששטחו כ-990 מ״ר.

- **תכנית הר/2000/מ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

מטרת התכנית : קביעת הוראות בדבר בניית מרתף כשטח תכסית הבניין, ובגובה של עד 2.20 מ׳.
השימושים המותרים : מגוונים ובתנאי שלא יהיו למגורים + 6 מ״ר מחסן דירתי לכל דירה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית הר/מק/2000/מע,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 4.12.2001.

מטרת התכנית : הוראות בדבר הוספת מעליות בבניינים קיימים.

- **תכנית הר/מק/2000/א,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.7.2002.

מטרת התכנית : הוראות בדבר תוספת זכויות בנייה בהקלה, והוראות לחישוב מספר יח״ד.

זכויות בנייה : 28% לקומה * 3 קומות וסה״כ 84%.

הקלות בסמכות הוועדה המקומית : 6% לשיפור תכנון, 5% בגין מעלית, 2.5% בגין כל קומה נוספת.

- **תמ״א 38 תיקון 3,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

תיקון לתמ״א 38 שאושרה לראשונה בשנת 2005, ומטרתו בעיקר להרחיב את זכויות הבנייה מכוחה, במטרה להקל ולאפשר את יישומה.

6.2 היתר בנייה קודם

הבניין הבנוי על החלקה/מגרש נבנה עפ״י היתר בנייה מס׳ 166 מיום 17.6.1971.

ההיתר הוא לבניית בית מגורים בן 3 קומות מעל ק״ע, והכולל 12 יח״ד.

התכנית כוללת גם טבלת חישוב שטחי הבנייה המבוקשים והמאושרים **(לקומה):**

שטח המסגרת - 439.61 מ״ר.

הורדות - 109.70 מ״ר (כולל חדר מדרגות ומגרעות).

שטח לאחר הורדות - 329.91 מ״ר.

מרפסות - 95.96 מ״ר (<u>בחישוב שטח המרפסות נפלה טעות, ועל כך ראה בהמשך</u> – נ.פ.).

שטח קומה טיפוסית - 425.87 מ״ר.

6.3 בקשה להיתר בנייה שאושרה כשהיא כוללת גם הקלות

וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצלייה, אישרה בישיבתה מס׳ 516 מיום 10.7.2013 בקשה להיתר לחיזוק מבנה מגורים קיים והוספת שתי קומות חדשות על המגרש נשוא השומה, סה״כ 17 יח״ד, והכוללת את שטחי הבנייה הבאים (השטחים הרלוונטיים בלבד לנשוא השומה במ״ר):

מפלס	עיקרי בהיתר	מרפסות לסגירה	שינוי ייעוד מרפסות	תמ״א 38 מוצע	סה״כ קיים	סה״כ עיקרי	מקלט ממ״ד	מחסן דירתי	קומה מפולשת וחניה	מרתף קיים	מרפסות מקורות מוצעות
מרתף								18.94		20.85	
קרקע								56.63	423.65		
א׳	329.9	36.65	45	6.62	411.55	418.17	48				42.12
ב׳	329.9	36.65	45	6.62	411.55	418.17	48				42.12
ג׳	329.9	36.65	45	6.62	411.55	418.17	48				42.12
ד׳				448.84		448.84	36				5
ה׳				354.48		354.48	24				
סה״כ	989.7	109.95	135	823.18	1,234.65	2,057.83	204	56.63	423.65	20.85	131.36

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

הבקשה אושרה כשהיא כוללת גם את ההקלות הבאות:

1. הקלה כמותית של 6% לשיפור תכנון.
2. הקלה של 5% בגין הוספת מעלית (2.5% לכל קומה נוספת).
3. הקלה בקווי בניין להוספת ממדי"ם: 1.23 מ' בקו בניין קדמי דרום-מזרחי, 61 סמ' בקו בניין קדמי דרומי, 0 מ' בקו בניין צדדי צפוני.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד ביום 10.4.2014 ושהועבר אלי ע"י שמאית המבקשת, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6530.

חלקה: 191.

שטח רשום: 1,050 מ"ר.

תת חלקות: - מס' 1 – 12 מהוות את דירות המגורים ורשומות ע"ש בעלים פרטיים שונים.
- מס' 14 המהווה יחידה בשטח 24.49 מ"ר בקומת הקרקע אליה צמוד גג בטון בשטח 436.57 מ"ר והרשומה ע"ש כל בעלי הזכויות הרשומים בתת חלקות 1 -12.

הערה: רשומה ע"ש קרקע יציבה בע"מ על תת חלקה 14 והצמוד אליה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, קראתי ולמדתי את המסמכים שהוגשו לי, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ועיינתי בתכניות השונות, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 ההשבחה מאישור ההקלות בקווי בניין לבניית הממ"דים

8.1.1 עמדת המשיבה – עמדת שמאי המשיבה היא שאישור ההקלה מאפשר את בניית הממ"דים בחריגה מקווי הבניין, עובדה המוגדרת על ידו כשיפור תכנון בהיות השטח שהתפנה בתחום קווי הבניין ניתן למימוש כשטח עיקרי אחר. עמדתו נסמכת על ניתוח מפורט של אופן העמדת הממדי"ם בכל קומה (עמ' 16-15 לשומתו).

מיקום הממדי"ם בחריגה מקווי הבניין מקל על עבודות החיזוק של הבניין. קיים הבדל מהותי בין הקלה בקו הבניין לצורך הוספת הממדי"ם, לבין שיפור התכנון. כך לדוגמא, כאשר המבנה בנוי זה מכבר, וקיימת אפשרות למקם את הממ"ד בקונטור הקיים. ככל ובחירת המבקשת היתה למקם את הממדי"ם בחריגה מקווי הבניין היא זו שאפשרה תכנון טוב יותר של הדירות.

גם אם הוראות תמ"א 38 משנות את קווי הבניין בתכניות בתוקף הרי שהשבחה הנובעת משיפור התכנון נופלת תחת ההגדרה של השבחה בדרך אחרת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

תימוכין לדעתו מוצא שמאי המשיבה בשומה מכרעת שערכה השמאית המכריע גב' שושי שרביט שפירא למקרקעין בגו"ח 6533/96, רחוב בר אילן 6 בהרצלייה, כמו גם בשומתו המכרעת של מר אריה אריאל למקרקעין בגו"ח 6369/125 רח' אוסישקין 6 בהרצלייה. שני השמאים המכריעים סבורים שאכן ממ"ד פטור מהיטל השבחה, אולם הקלה בקווי הבניין נופלת תחת ההגדרה של השבחה בדרך אחרת.
למיקום הממדי"ם כפי שנתבקש יש תרומה להוזלה בעלויות החיזוק.
לדעת שמאי המשיבה, ככל ובניית הממ"ד - כולו או בחלקו - היתה מתבצעת בתוך שטח הדירה הדבר היה גורם לפגיעה באיכות החיים של הדיירים אך ורק בזמן הבנייה.
אומדן ההשבחה חושב כדלקמן:

שטח ממ"דים החורג מקווי הבניין - 46.74 מ"ר.

מקדם שיפור תכנון - 35%.

ההשבחה – 46.74 מ"ר * 7,300 ₪/מ"ר/מבונה * 35% = **119,400** ₪ במעוגל.

8.1.2 עמדת המבקשת – שמאית המבקשת סבורה שאין חבות בהיטל השבחה בגין מיקום הממדי"ם מחוץ לשטח הכלוא בין קווי הבניין. בשומתה היא מפרטת בהרחבה (ראה שם סעיף 7.4) את הסיבות לעמדתה, תוך שהיא תומכת אותה הן בהיבטים משפטיים, הן בפרשנות של הוראות חוק התכנון והבנייה, והן בהתנהלות ובנוהגים אצל המשיבה. מכיוון שדעתי כדעתה, טיעוניה לא יוצגו בהרחבה.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים (יו"ר עו"ד גלעד הס), בערר ים/11/ 417 – 8 ***חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' עדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים***, דנה בפרוט ובהרחבה בשאלת החבות בהיטל השבחה בגין הוספת ממ"ד, והחלטתה היא שאין חבות בהיטל השבחה בגין ממ"ד כאשר המימוש הוא בהיתר (כמו במקרה שלפנינו), להבדיל ממצב בו המימוש הוא במכר.

גם ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א (יו"ר עו"ד כרמית פנטון) בערר בב/8506/10 ***צוקרמן דלית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק*** קבעה כי הפטור לבניית ממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לחוק התכנון והבנייה הוא מוחלט.

אני מאמץ את החלטות וועדת הערר. כאשר הפטור בהיתר הוא מוחלט אין זה משנה, לדעתי, כלל ועיקר אם מיקום הממ"דים הוא בשטח הכלוא בין קווי הבניין, בין אם לאו. גם המחוקק התייחס לנושא זה, והראיה בסעיף 11.1.4 (ו) של תמ"א 38 (נוסח משולב מאי 2012) נקבע כדלקמן:
"כללה הבקשה להיתר הרחבת קומת קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים (הדגמה בנספח 1)".

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

מכל האמור לעיל, אנו למדים כי הן המחוקק והן בפסיקה ניתנה הדעת לחשיבות הרבה של תוספת ממ״ד, ואפשרו זאת גם ככל והדבר כרוך בחריגה מקווי הבניין. בין אם אלה הוגדרו בתכנית מקומית, ובין אם אלה שונו בהוראות תמ״א 38 על תיקוניה.

משכך, בחנתי את תכנית הבקשה החדשה להיתר על פרטיה, וממנה אני למד שחלק משטח הממד״ם חורג מקווי שנקבעו בהוראות תמ״א 38. עוד ניתן ללמוד ממנה כי כבר במצב הקיים חלק משטח הדירות (ללא ממ״ד) בנוי כבר בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית הר/1142. משמע, ככל ונתבקשה תוספת השטח המותרת על פי הוראות תמ״א 38, הרי שבהכרח היא אמורה להתקיים בחריגה מקווי הבניין של תכנית הר/1142, אך אין הכרח שזאת תתקיים בחריגה מקווי הבניין לפי תמ״א 38.
בפועל, רק חלק משטח הממדי״ם חורג מקווי הבניין שנקבעו בהוראות תמ״א 38, והמקרה נופל תחת סעיף 11.1.4 (ו) שצוטט לעיל.
שמאי המשיבה סבור שמיקום הממדי״ם בארבע הפינות של הבניין מאפשר הוזלה של עלויות החיזוק מחד גיסא, ויוצר תנאים לשיפור התכנון של הדירות לאחר הגדלת שטחן מאידך גיסא.

דעתי בעניין הטענה הראשונה : בין אם יש בה ממש ובין אם לאו, אני סבור שהיא אינה רלוונטית כלל לנשוא המחלוקת. אם המתכנן מצא פתרון תכנוני הולם, שתוצאתו יכולה להביא להוזלת עלויות החיזוק של המבנה, הרי שודאי שטיעון זה אינו נופל תחת ההגדרה של גורם מחולל השבחה.

דעתי בעניין הטענה השנייה : אני סבור שגם היא אינה נופלת תחת ההגדרה של משתנה מחולל השבחה, וגם לא של השבחה בדרך אחרת, ואנמק.
כל מימוש של תמ״א 38 מחייב הוספת ממדי״ם, שאלמלא כן לא תושג מטרתה העיקרית. אלמלא יוסיפו את הממדי״ם הבניין לא יחוזק, ולא תושג הגנה על הדיירים בקרות אירוע, חס וחלילה, של רעידת אדמה.
התפיסה הביטחונית השלטת בשנים האחרונות הינה כי המיגון הטוב ביותר לאזרחי העורף הינה באמצעות מרחב מוגן בדירת המגורים. ובעניין זה ראה ערר (ירושלים – יו״ר עו״ד גלעד הס) 25/09 **לנג נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):**

״לפיכך, מטרתו ותכליתו המוצהרת של התיקון היה להקל, לעודד ולהמריץ הקמת ממ״דים. עוד נציין, כי בנוסח הצעת החוק נכתב, כי אישור הממ״ד בחריגה מהשטחים הקבועים בתוכנית יחייב פרסום והתנגדויות, אולם בנוסח החוק הורד נושא זה ואין צורך בפרסום, והכול על מנת לייעל ולתמרץ הקמת ממ״דים. הפתרון שהיה נהוג בעבר של מקלט משותף, נתגלה כבלתי יעיל, והמחוקק העדיף בכוונת מכוון ברורה וחד משמעית את פתרון הממ״ד על פני פתרון המקלט המשותף.״

לאור תפיסה זו נקט המחוקק בשורה של צעדים לעידוד בניית מרחבים מוגנים בדירות המגורים. במסגרת צעדי החקיקה הללו תוקנו חוק המקרקעין, התשכ״ט – 1969 וחוק התכנון והבניה, התשכ״ה – 1965 (במסגרת תיקון 79 לחוק), כך שתתאפשר הקמת מרחב מוגן ביתר קלות, גם אם הדבר כרוך במתן הקלה.
האם הקמת הממדי״ם חלף חלק משטח הדירות הקיימות, כעמדתו של שמאי המשיבה, היתה מאפשרת קיומם של התנאים הכלכליים ליישום תמ״א 38?

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

אני סבור שלא. כפי שיפורט להלן, מיקום הממדי״ם כפי עמדת שמאי המשיבה היה פוגע גם בתכנון הדירות החדשות, ומשכך הפתרון המוצע על ידו אינו יכול לדור בכפיפה אחת עם טענתו שההשבחה נובעת משיפור תכנון.
לא בכדי מהנדס הוועדה המקומית הפעיל את שיקול הדעת שניתן לו בחוק, ואישר הקמת הממדי״ם בחריגה מקווי הבניין.
השאלה העקרונית היא האם הפתרון התכנוני שמציע שמאי המשיבה אפשרי בעת שקיימות תקנות התכנון והבנייה משנת 2009 (ק״ת 6776) המחייבות שמיקום הממ״דים יהא זה מעל זה.
המקרה דנן מהווה מימוש של תמ״א 38 בהוספה ולא בהריסה. במצב זה מיקום חדר המדרגות מהווה אילוץ תכנוני. ככל ונוסיף לאילוץ זה גם את הפתרון התכנוני המוצע ע״י שמאי המשיבה, כלום ניתן יהיה לתכנן דירות סבירות תוך שמירה על החובה למקדם את כל הממדי״ם זה מעל זה? אני מסופק אם הפתרון התכנוני שמציע שמאי המשיבה היה מאפשר תכנון אופטימאלי של כל הדירות (הקיימות כמו החדשות), והדבר היה גם פוגע בשווי הדירות החדשות, כך שגם יתרון כלכלי לא מתקיים.
מכך, משתמע שדעתי שונה מזו של שמאי המשיבה הסבור שניתן למקם את הממדי״ם בתוך שטח הדירות הקיימות. נושא זה ראוי שיבחן בכל מקרה לגופו, וגם אם שמאי המשיבה הציג דוגמא מעיר אחרת בה ניתן היה למקם את הממדי״ם באופן שונה, הרי שאין הכרח שמצב זה יתקיים בכל מקרה.

ולכן, ככל ובניית הממדי״ם פטורה לחלוטין מהיטל השבחה בעת מימוש בהיתר, ומיקומם הוא האופטימאלי תכנונית, הרי שאין מדובר בהשבחה בדרך אחרת, **ולכן דעתי שלא חלה השבחה** בגין משתנה זה.

8.2 ההשבחה בגין אישור הקלה כמותית של 11%

8.2.1 עמדת המשיבה – הבקשה להיתר מהווה מימוש של כל זכויות הבנייה : הן מתוקף תכניות קודמות והן מתוקף הוראות תמ״א 38 (תיקון מס׳ 3). מבוקשת הוספת שתי קומות מעל לשלוש הקיימות, ולא של 2.5 קומות נוספות כפי הנגזר מהוראות תיקון מס׳ 3 לתמ״א 38.
לאחר השלמת הבנייה מספר יח״ד יגדל ל-17 וב-5 קומות (ללא קומת קרקע).
למבקשת אושרו גם הקלות כמותיות של 11% (6% לשיפור תכנון ו-5% בגין הוספת מעלית).
תגובתו בכתב של שמאי המשיבה כוללת גם תיקון טעות סופר שנפלה בשומתו. לאחר שערך בדיקה חוזרת של היתר הבנייה הקודם משנת 1971 הסתבר לו שהשטח הבנוי כל קומה טיפוסית (א׳ – ג׳) הוא 329.9 מ״ר + 95.96 מ״ר מרפסות, ולא כפי שטח המרפסת הנקוב בשומתו.
לגישתו, שינוי הסיווג של המרפסות, שנבנו בהיתר, והסבתן לשטח עיקרי מהווה הגדלה של קיבולת הבנייה, ולכן היא יוצרת השבחה ותשלום היטל השבחה בצידה.
מטעם זה, הסתמכות שמאית המבקשת - הן על השומה המכרעת שנערכה ע״י החי״מ (ראה להלן), כמו גם על התקנה המאפשרת קבלת היתר לעבודה מצומצמת (שסגירת מרפסת דרה בכנפיה) – אינה ראויה ואינה נכונה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

עקרונות השומה : השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון מהווה קרקע ריקה:
- לאחר אישור ההקלות קרקע ריקה ולה זכויות בנייה שטח עיקרי כולל המרת זכויות הבנייה למרפסות. -
- טרם אישור ההקלות קרקע ריקה ולה זכויות בנייה הן לשטח עיקרי והן למרפסות.

מטעם זה, שמאי המשיבה סבור שאת אומדן ההשבחה יש לערוך רק בגין השווי של מרכיב הקרקע, ולא בגין שווי המקרקעין. הוא מסביר את עמדתו בכך שתרומת המחוברים לשווי אינה משתנה גם לאחר שסיווג המרפסות שונה לשטח עיקרי, וכפי העולה מהתחשיב שלהן:

שטח עיקרי מותר לבנייה על פי תכניות בתוקף	- 990 מ״ר (לא הוגדרה חלוקה בין הקומות).
שטח ההרחבה של יח״ד אחת	- 13 מ״ר (25 מ״ר כמותר בתמ״א 38 – 12 מ״ר ממ״ד).
סך כל שטח ההרחבה	- 156 מ״ר (13 מ״ר ליח״ד * 12 יח״ד בקומות א׳-ג׳).
שטח ממוצע לקומה טיפוסיות בקומות א׳-ג׳	- 1,146 מ״ר.
שטח מבוקש בקומות א׳-ג׳ לפי הבקשה להיתר	- 1,254.51 מ״ר.
תוספת השטח הנגזר מההקלות הכמותיות	- 108.51 מ״ר (המהווים 11% מתוך 990 מ״ר מותר).
שטח בהיתר הבנוי כמרפסות	- 109.26 מ״ר.
מקדם התועלת של השטח בשימוש כמרפסות	- 50% מהשווי של מ״ר לשימוש עיקרי.
שווי במצב חדש לאחר הקלות לשימוש עיקרי	- 792,123 ₪ (108.51 מ״ר * 7,300 ₪/מ״ר/מבונה).
השווי במצב הקודם לשטח זהה כמרפסות (50%)	- 396,062 ₪.

ההשבחה - **396,100** ₪ במעוגל.

8.2.2 עמדת המבקשת – השמאית מטעם המבקשת אינה סבורה שיש ממש בעמדת המשיבה, ששונתה רק לאחרונה, ולפיה בכל עת בו מוגשת בקשה להיתר למימוש בהתאם להוראות תמ״א 38, היא מחייבת עריכת סיווג מחדש של כל שטחי הבנייה הקיימים, כך שגם שטחי המרפסות המקורות יסווגו כשטח עיקרי.

הן על פי הוראות תכנית הר/1142, ומאוחר יותר הן בעת המימוש בהיתר הבנייה משנת 1971, השטח של כל קומה טיפוסית הוא 329.91 מ״ר + 95.96 מ״ר מרפסות (התייחסות לשטח זה ראה בהמשך – נ.פ.).

סה״כ 425.87 מ״ר לקומה, ו-1,277.61 מ״ר בשלוש קומות.

שטח הבנייה המבוקש בבקשה החדשה להיתר בנייה, בכל שלוש הקומות הראשונות גם יחד, הוא 1,254.51 מ״ר, וזה קטן מהמותר על פי הוראות תכנית הר/1142 ומזה שאושר בהיתר הבנייה משנת 1971.

היא נסמכת, בין היתר, על עא/תא 2806/06 ***מינהל מקרקעי ישראל נ׳ ברזילי אלכס ואח׳***, שם קבע בית המשפט שהתרומה של מרפסות לשווי היא כתרומתו של כל שטח עיקרי אחר בדירה.

עוד היא נסמכת על שומה מכרעת שערך החי״מ (גו״ח 6519/654) ובה נקבע שלמרפסות מקורות שנסגרו (בין אם בהיתר בין אם לאו) יש תרומה ישירה לשווי המקרקעין, וכי מחיר המכירה של הדירות מושפע מכל שטחה כולל גם את המרפסות שנסגרו. בהערכת השווי של דירה יש להביא בחשבון את תרומת המרפסות שנסגרו בשוויין המלא.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

משזאת דעתה, הרי שהיא חולקת על העקרונות בשומתו של שמאי המשיבה.
ראשית, היא סבורה ששטח המרפסות בשומת שמאי המשיבה הוא שגוי, וזה עומד על 287.88 מ״ר כפי שאושר בהיתר הבנייה (כאשר הוראות תכנית הר/1422 מאפשרות בניית 290 מ״ר מרפסות).
יוער, ששמאי המשיבה תיקן את טעותו בתגובתו בכתב – נ.פ.
משכך, היא סבורה שנפלה טעות באופן עריכת תחשיב ההשבחה, ולדעתה יש להציגו כדלקמן:
שווי חדש עיקרי לניצול : 108.51 מ״ר * 7,300 ₪/מ״ר/מבונה = **792,123** ₪.
שווי קודם כמרפסות : 287.88 מ״ר * 3,650 ₪/מ״ר/מבונה = **1,050,765** ₪.

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – המחלוקת בין שמאי הצדדים היא עקרונית ביותר, ויש לה השלכות מהותיות על אופן המימוש והיישום של הוראות תמ״א 38 על תיקוניה.

8.2.3.1 העובדות
א. אין מחלוקת כי הבניין הבנוי על החלקה/מגרש ניבנה על פי היתר בנייה.

ב. אין גם מחלוקת כי המרפסות המקורות נבנו מכוח הוראות תכנית, ולא מכוח נוהג. בהוראות תכנית הר/1142 נקבע שמותר יהיה לבנות 990 מ״ר (בשלוש קומות ללא חלוקה ביניהן) + 290 מ״ר מרפסות.

ג. אין, וגם לא יכולה להיות מחלוקת, כי בהיתר הבנייה משנת 1971 הותרה בנייתן של מרפסות. מלימוד טבלת שטחי הבנייה המצורפת לתכנית הבקשה להיתר משנת 1971 ניתן ללמוד כי נפלה טעות בחישוב שטח המרפסות, ונכתב בטעות ששטח המרפסות בקומה הוא 95.69 מ״ר.
בדיקה של החישוב מלמדת על מקור הטעות : חושב ששטחן של שתיים מתוך המרפסות הוא 12.18 מ״ר כ״א. אבל התוצאה המתקבלת מהמכפלה של אורך המרפסת ברוחבה מביאה לשטח שונה, שהרי (2.56 מ׳ * 0.4 מ׳) + 1.94 מ״ר = 2.964 מ״ר, ולא 12.18 מ״ר כפי שנכתב בחישוב השטחים.
כלומר, שטח המרפסות הנכון בכל קומה הוא 84.38 מ״ר, וסה״כ 253.14 מ״ר בשלוש קומות.
מסקנה נוספת היא ששטח המרפסות בהיתר אינו מהווה מימוש מלא של זכויות הבנייה למרפסות העומדות על 290 מ״ר. כלומר, נותרו עדיין זכויות בנייה בלתי מנוצלות של 36.86 מ״ר עבור המרפסות.

ד. אין גם מחלוקת שחישוב השטחים בבקשה החדשה להיתר בנייה נערך כדלקמן: 109.95 מ״ר מרפסות הוגדרו לסגירה, ו-135 מ״ר מרפסות הוגדרו כשטח עיקרי. סך שטח המרפסות שסיווגן שונה עומד על 244.95 מ״ר.

ה. אין לי הסבר לפער של 8.19 מ״ר (253.14 מ״ר – 244.95 מ״ר) בין שטח המרפסות בהיתר (לאחר תיקון הטעות), לבין השטח שסיווגו שונה בבקשה החדשה להיתר. יתכן והוא נובע מאי דיוקים במדידה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ו. אין, וגם לא יכולה להיות מחלוקת, כי המרפסות המקורות נסגרו הלכה למעשה כפי הנוהג המוכר והידוע במאות אלפי יח״ד בכל רחבי המדינה.

8.2.3.2 דיון

הנוהג לסגירת מרפסות היה ועודנו מושרש כמעט בכל הארץ.

בשל היקפו של הנוהג, הרי שכבר בשנת 1968 הותקנו תקנות להיתר לעבודה מצומצמת (ק.ת. 2326 עמ׳ 560), ולפיהן סגירת מרפסת בתריסים מהווה עבודה מצומצמת. כלום כל עשרות אלפי המקרים בכל רחבי המדינה בהם נסגרו מרפסות בעבר, או עדיין נסגרות בהווה, הינם בלתי חוקיים?

גם אם התשובה לשאלה חיובית, כלום יעלה על הדעת לחייב את כל אלפי בעלי הדירות שנהגו כך לבטל את סגירתן ? אינני רוצה להעלות על דעתי מה יקרה אצל גורמי הרישוי בכל הוועדות המקומיות בכל רחבי הארץ אם יוחלט לחייב את כל אותם עשרות (ואולי מאות) אלפי המקרים, בהם נסגרו מרפסות, להגיש בקשות לקבלת היתרים בדיעבד שיעגנו את סגירתן. אני משאיר לדמיונו של כל אחד ואחת לחשוב מה יקרה במצב זה. יתכן ותיקון 101 לחוק התכנון והבנייה שם סוף פסוק למצב בלתי סביר זה.

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

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

אני סבור שההסתמכות על ***ע״א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ׳ ברזילי אלכס ואח׳***, נכונה וראויה בהיותה **תומכת במבחן שווי השוק.**

בהערת אגב אוסיף שידוע לי שפס״ד לעיל בוטל בהסכמה, ולמרות ניסיונות רבים שערכתי בעבר לאתר את הסיבות לביטולו – מאמצי העלו חרס.

8.2.3.3 מאפייני הבקשה החדשה להיתר בנייה

טרם קבלת ההחלטה האם עלה שוויים של המקרקעין לאחר שאושרה הבקשה החדשה והאחרונה להיתר בנייה (להלן ״**הבקשה האחרונה**״), נדרשתי ללמוד לפרטיה, ולהן ממצאי:

א. שטח המרפסות בבקשה האחרונה שונה מזה שבהיתר הבנייה משנת 1971, גם לאחר תיקון הטעות בשטח המרפסות (ראה לעיל), העומד בקומות א׳ – ג׳ על 253.14 מ״ר. בבקשה האחרונה שונה הסיווג של 244.95 מ״ר מרפסות בלבד (109.95 מ״ר מרפסות שייעודן שונה + 135 מ״ר שינוי ייעוד). משמע, שטח המרפסות שסיווגן שונה קטן משטחן המחושב עפ״י ההיתר הקודם (גם לאחר תיקון השטח). מה מקור הפער? אינני יודע, ובמיוחד כאשר שטח הדירות ללא המרפסות זהה בשתי התכניות (329.9 מ״ר), ורק בשטח המרפסות אין התאמה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ב. גם שמאי המשיבה לא ידע להסביר מדוע שונה הסיווג רק של חלק משטח המרפסות בהיתר .

ג. שינוי הסיווג של חלק משטח המרפסות מקורו במדיניות הרישוי אצל המשיבה. האם מדיניות זו מעוגנת בחוק? אינני יודע את התשובה, אך לא נדרשתי לה כלל משהיא גם אינה יכולה להשפיע על שומתי דנן.

במצב דברים זה עלי להידרש לשוויים של המקרקעין, ולא בהכרח לשאלת החוקיות, ולאמוד את שוויים של המקרקעין בשני מצבי התכנון : לפני ואחרי אישור ההקלות.

8.2.3.4 עקרונות להערכת השווי

אני סבור שבעקרונות השומה - הן אצל שמאי המשיבה, כמו גם אצל שמאית המבקשת - נפלה טעות מהותית. עיון באלה בשומת שמאי המשיבה מלמד על כך. והכיצד?
הוא העריך את השווי של תוספת זכויות הבנייה – שאושרה כהקלות כמותיות – כקרקע בלבד.
הערכה זו תואמת עקרונות שומה מקובלים, שכן לזכויות בנייה יש ליחס את השווי של מרכיב הקרקע בלבד.
גם את השווי של המרפסות המקורות הבנויות הוא העריך כקרקע, זאת כאשר ברור שהן בנויות.
בנושא זה דעתי שונה מדעתו. את השווי של המרפסות הבנויות יש להעריך כשוויים של **מקרקעין**, ולא כשל שווי קרקע. מרפסת בנויה בהיתר אינה יכולה לדור תחת ההגדרה של **שווי קרקע**.

8.2.3.5 ערכי שווי

שמאי המשיבה העריך את השווי של מ״ר מבונה (קרקע) למועד הקובע ב-7,300 ₪, תוך שהוא מסתמך על נתוני השוואה שונים וניתוחם.
שמאית המבקשת העריכה שווי מ״ר מבונה ב-6,500 ₪, בלא כל תימוכין או הסתמכות על מקורות ברי השוואה.
לדעתי, האומדן של שווי מ״ר מבונה אצל שמאי המשיבה נערך לקולא.
אני מפנה לשומה מכרעת קודמת שערכתי בחודש מרץ 2014 למקרקעין בגו״ח 6528/12 (רחוב בני בנימין 19 פינת רחוב סמילנסקי, פורסמה באתר מועצת שמאי המקרקעין), שמיקומם סמוך מאוד לזה של נשוא השומה דנן. שם הערכתי שווי מ״ר מבונה ליום 31.10.2012 ב-**8,000** ₪.
המועד הקובע במקרה דנן הוא 31.10.2013. משמע, השווי של מ״ר מבונה הוא לכל הפחות זהה לזה שבשומתי המכרעת הקודמת, אם לא גבוה ממנו.
את השווי של מ״ר בנוי הערכתי ב-22,400 ₪, בדיוק כפי שזה הוערך ע״י שמאי המשיבה במקרה דנן.

השווי של מ״ר מבונה אצל שמאית המבקשת אינו עומד בכל מבחן סבירות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2.3.6 נתונים כמותיים ותחשיב ההשבחה

- **במצב הקודם**: 253.14 מ״ר מרפסות מקורות בהיתר שנסגרו + 36.86 מ״ר יתרת זכויות בנייה למרפסות שלא נוצלה (השלמה עד 290 מ״ר כפי הקבוע בהוראות תכנית הר/1142).
- **במצב החדש**: 109.95 מ״ר מרפסות לסגירה + 135 מ״ר מרפסות שייעודן שונה + 126.36 מ״ר מרפסות מקורות מוצעות.
- השווי של מ״ר **בנוי** למרפסות הבנויות: 22,400 ₪.
- השווי של מ״ר **מבונה** למרפסות המקורות המוצעות: 2,800 ₪ (35% משווי מ״ר מבונה).

משתנה	**שווי במצב קודם**			**שווי במצב חדש**		
	שטח	שווי מ״ר	סה״כ	שטח	שווי מ״ר	סה״כ
שטח דירות ללא מרפסות	מכיוון ששטחן זהה בשני המצבים, משתנה זה לא יובא בחשבון בהיותו חסר השפעה					
מרפסות קיימות בהיתר	253.14 מ״ר	22,400 ₪	5,670,336 ₪	----	----	----
יתרת זכויות בנייה	36.86 מ״ר	2,800 ₪	103,208 ₪	----	----	-----
מרפסות לסגירה	----	----	----	109.95 מ״ר	22,400 ₪	2,462,880 ₪
מרפסות שייעודן שונה	----	----	-----	135 מ״ר	22,400 ₪	3,024,000 ₪
מרפסות מקורות מוצעות	----	----	----	126.36	2,800 ₪	353,808 ₪
סה״כ			**5,773,544** ₪			**5,840,688** ₪

ההשבחה – **67,144** ₪.

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון עקב מימוש זכויות בהיתר בנייה שאושר כשהוא כולל גם הקלות היא בסך **67,144** ₪.

היטל ההשבחה – **33,572** ₪ (שלושים ושלושה אלף חמש מאות שבעים ושניים ₪).

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועד הקובע 10.7.2013.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il