

בקשות להיתר לפי תמ"א 38

פטור מהיטל השבחה האומנם?



סמינר חורף 2020 האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל,
המרצה - אהרון בוץ שמאי מקרקעין

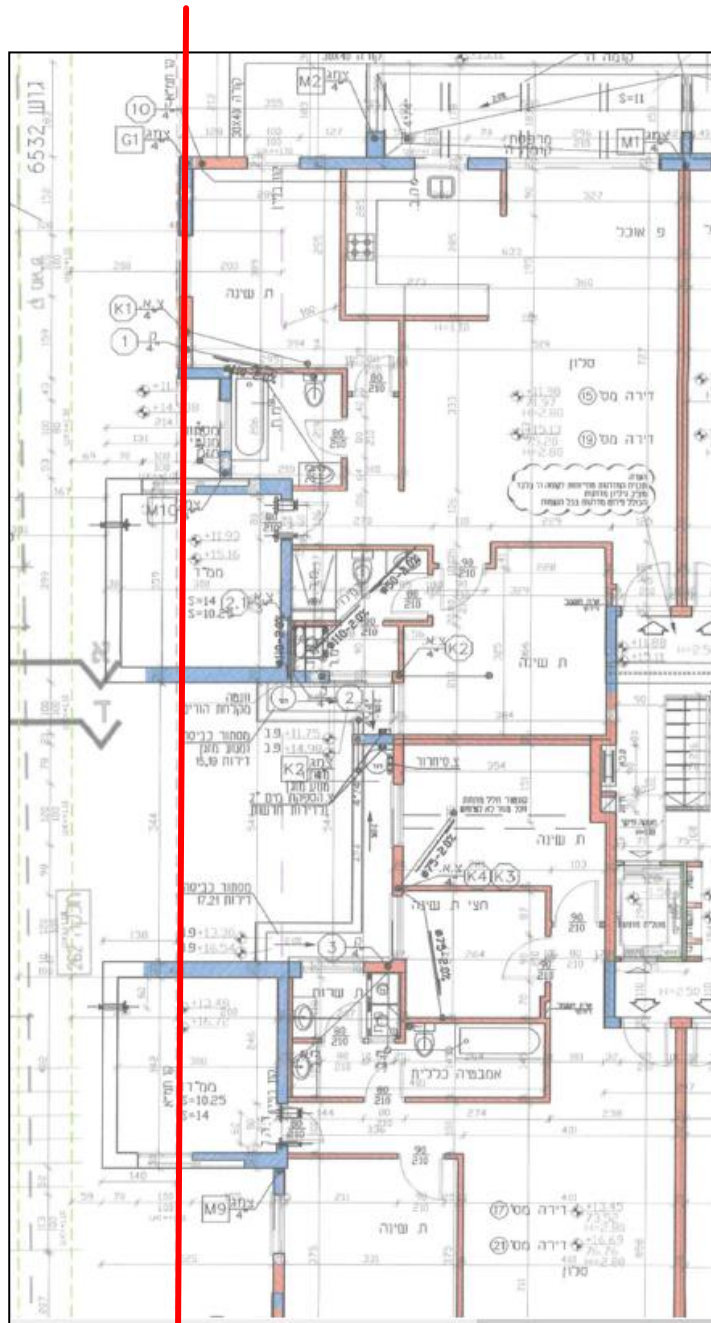
הקלה בקו בנין לממ"ד

החלטת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה
בערר הר/15/85051 – טי.אס.סי אחזקות בע"מ, רחוב מנדלבליט
4, הרצליה.

משולב ערר תא/15/85275 דסמי השקעות בע"מ (ת"א)



לחייב בהיטל השבחה	לא לחייב בהיטל השבחה
אם יש אפשרות לבנות את הממ"ד בתחום קווי הבנין המקלים גם ללא הקלה, ולמרות הכל התבקשה הקלה, שגם מומשה (הממ"ד נבנה תוך ניצול ההקלה). יש לראות בכך שיפור תכנון שהוא השבחה אחרת.	אם לא הייתה אפשרות למקם / לבנות את הממ"ד ללא ההקלה.
הסיבה: יש לראות בכך שיפור תכנון שהוא השבחה אחרת.	הסיבה: לדעת המשפטנים המחוקק רוצה שנבנה גם שטח עקרי וגם ממ"ד.



רוחב ממ"ד מינ' ע"פ התקנות 1.6 מ' (תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן 1990 - סעיף 198 (ב) ▶

הקלה בקו בנין לגזוזטראות

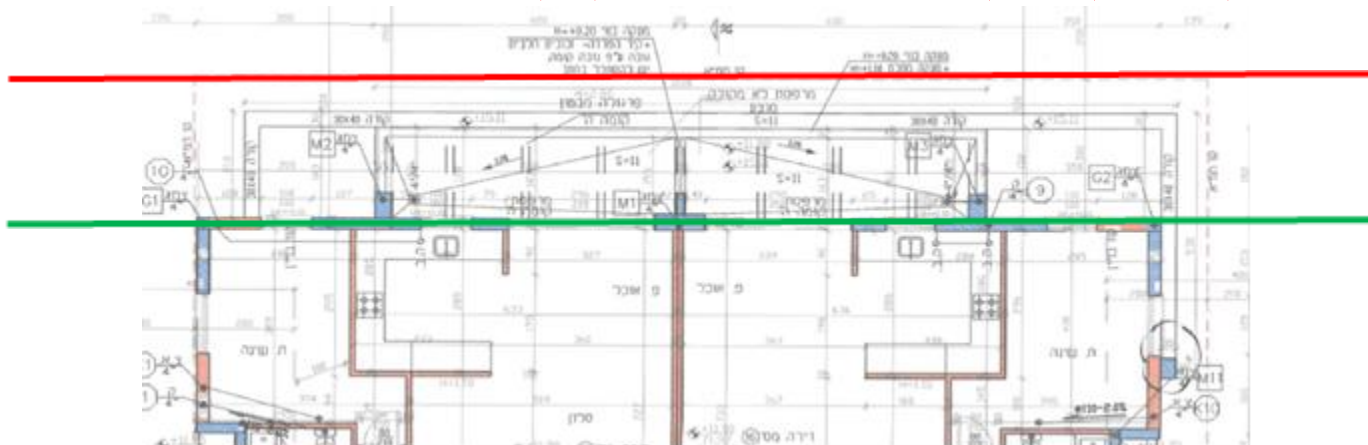
מרפסות אינן אלמנטים של חיזוק

תמ"א 38 – סעיף 10 חיזוק בלבד
תמ"א 38 סעיף 11 - חיזוק תמורת זכויות
תמ"א 38 סעיף 14.א' –

הגברת זכויות בהריסה ובניה מחדש

קו בנין תב"עי לעומת

קו בנין מקל (11.1.4 א' לתקנון תמ"א 38. 2/2/3)



יש לבחון את ההשבחה לאור קו בנין תב"עי

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970, חלק ד', סעיף 4.03, תיקון תשס"ב.

בליטות המותרות מבנין תק' (מס' 2) תשס"ב-2002

4.03 ועדה מקומית רשאית, בכפוף להוראות חלק זה, להתיר בנייתן של הבליטות המפורטות בטור א' בטבלה שלהלן (להלן – הטבלה) ובלבד שלא יבלטו מעבר למרחק כמפורט בטור ב' בטבלה או שאורכן, ביחס לרוחב המדרכה, לא יעלה על הקבוע בטור ג' בטבלה, הכל לפי

מספר	טור א'	טור ב'			טור ג'	טור ד'	טור ה'
		1	2	3			
	סוג בליטה	אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שאינו קו רחוב	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב	מרחק אופקי מינימלי בין אבן שפת מדרכה לבין קצה הבליטה	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע	הערות
		במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	
3	מרפסת – אין אחרת משתמעת בתכנית	0	1.2	1.2	1/3	2.4	ראה פרט 4.07

4.07 – איסור הקמת עמודים.

מסקנה שמאית - שווי קודם (כלומר זיכוי מההשבחה) כולל הבליטה

מותרת בעומק 1.2 מ', לקו בנין קדמי בלבד.



הסבת מרפסות מקורות בהיתר

לשטח עקרי למגורים

תוכנית מפורטת מכוח סעיף 23

לתמ"א 38 בהרצליה הר/2213

קטע מתקנון תוכנית הר/2213

תוספות בניה בתוכנית בנוסף לתמ"א 38

1. תוספת קומה שלישית (סה"כ 3.5)

2. הסבת מרפסות בהיתר לשטח עקרי למגורים

טרם התוכנית בוצע במסגרת הקלה

4. 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 שהבנין נבנה כדין .

ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה ת"א

עררים הר/0318 / 8101 + הר/0318 / 8104

**נט החברה הישראלית להשבחת מבנים בע"מ
קהילת ציון 12, הרצליה (הוחזר לשמאי המכריע)**

ערר הר/16/85293 – קדמת עדן,

**כ"ט בנובמבר 3, הרצליה
(הוחזר לשמאית המכריעה)**

ערר 85185/16 - צוות 38.
ערר 85246/16 - נוף צמרת אפסילון
ערר 8082/03/19 - דלרסיז עגורן,
ערר 8094/03/18 - נאות הרצליה

סיכום ההחלטה - ערר נט

96. מעמד שטחי המרפסות כשטח עיקרי הוא תולדה של התכנית המאפשרת את סגירת המרפסות והסבתן לשטח עיקרי.

97. שטחי המרפסות הפכו לצורך העניין לשטחים עיקריים לכל דבר ועניין בהתאם לסעיף 4א4.1.2 לתכנית בה נקבע 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".

98. לאחר אישורה של התכנית השטחים הפכו לשטחים שניתן לסגור ולשטחים עיקריים לכל דבר ועניין.

99. הפועל היוצא הוא כי יש לטעמנו לבחון מבחינה שמאית מה מקדם ההפחתה הנותן ביטוי לשונות בין שני המצבים ולקבוע את ההשבחה הנובעת מכך. דהיינו יש לבחון ההשבחה, בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי.

100. נציין כי לא ניתן להתחשב בסגירת המרפסות דה פקטו. זאת שכן, כלל הוא כי אין ניתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה כלל זה משתקף בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ, (פורסם בנבו, 07.02.2016), בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.02.2008), כן וראו ערר רה/85010/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ (פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי שווים של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחן על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית. כן ראו ערר 8037/11 (חי) בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/81567/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חגיג משה (פורסם נבו, 05.01.2016).

101. אנו דוחים את טענות המשיבה כי סגירה זו, מכוח התכנית, באה בגדר הפטור שבסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. שטחי המרפסות אינם בגדר שטחים שהותרה הסבתם לשטח עיקרי מכוח התמ"א.

תוספת קומה שלישית בהר/2213 (תכנית מפורטת)

היטל ההשבחה 50%

סעיף 2.2 לתקנון

4. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס. 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקיפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

לעומתו תמ"א 38 – תיקון 3. א'

- תוספת 1.5 קומות, למקרקעין עליהם בנוי בנין בן קומה אחת
- תוספת 2.5 קומות לבנין בן שתי קומות.
- תוספת 3.0 קומות לבנין בן 3 קומות.
- תוספת 3.5 קומות לבנין בן 4 קומות ויותר

תמ"א 38 סעיף 23 + 23 א'

שינוי 3 א - סעיף 23

► מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

שינוי מס' 3 א' - סעיף 23 א' ►

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11 - 14 א' על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

**מסקנה - זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לא חלות במרחב תכנון
בו אושרה תוכנית מפורטת מכוח סעיף 23**

התוספת השלישית סעיף 91 פטור מתשלום היטל השבחה על

- ▶ (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:
- ▶ (א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב);
- ▶ (ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושכין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);
- ▶ (ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;

- ▶ (1) (2) על אף האמור בפסקה (10)(א) של סעיף קטן (ב), רשות מקומית רשאית לקבוע, לעניין היתרים הניתנים בתחומה, כי לא תחול חובת תשלום היטל על החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו רבע ההשבחה כאמור בסיפה של אותה פסקה, או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו שמינית ההשבחה;
- ▶ (2) החלטה כאמור בפסקה (1) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, והיא תחול על כל תחום הרשות המקומית או חלק ממנו, כפי שנקבע בהחלטה;
- ▶ (3) התקבלה החלטה כאמור בפסקה (1), לא ניתן לשנותה עד תום שלוש שנים ממועד קבלתה, אלא אם כן אישרו שר האוצר ושר הפנים שינוי של החלטה כאמור במועד מוקדם יותר, לבקשת הרשות המקומית.



מסקנה - תמ"א 38 על הזכויות והפטורים שבה אינה חלה בתחום תכנון תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 א'. לפיכך, תוספת קומה שלישית חייבת בהיטל השבחה 50%

סוגיית "סל זכויות"

לעומת בחינת ההשבחה ישירות לקומה.

ערוב שטחים פטורים וחייבים באותו התחשיב (ההשבחה)

קומה			
ז' - 0.5 תמ"א 38	50		
ן' - 3 (הר/2213)	100		
ה' - 2 - תמ"א 38	100	20	
ד' - 1 - תמ"א 38	100	20	
ג'	120		
ב'	120		
א'	120		
מפולשת			
	פני הקרקע		
	השבחה ישירות - השבחה בגין 100 מ"ר?		
	סל זכויות ניוד (לא מוקנה / מוקנה?) - השבחה בגין 60 מ"ר? ניוד 40 מ"ר פטורים		

תיאור

קיבולת

בניה במ"ר

זכות מוקנית

בתמ"א 38

שאינה מבוקשת

למימוש

תודה רבה על ההקשבה!