בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

חוות דעת מומחה

"בחכמה יבנה בית ובתבונה יתכונן"

(משלי כ"ד ג')

מזמין חוות הדעת: ...

פרטי התקשרות:

כתובת הנכס: ...

טלפון | 04-8678417

פקס | 04-8642012

שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

נותן חוות הדעת **ד"ר אברהם בן עזרא** מען **שער פלמר 1/525 חיפה**
מקצועו **מהנדס מבנים** טל' **04-8678417**

אני, החתום מטה, נתבקשתי על ידי ...

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדותי בבית המשפט, ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בבית משפט.

<u>אלה פרטי השכלתי המקצועית</u>

- מוסמך למדעים בהנדסה בנאית (B.Sc.) - הטכניון, 1967, קונסטרוקציות וביסוס מורחב.
- דיפלומה בהנדסה אזרחית - British Institute of Engineering Technology, London, 1970.
- תעודה בלימודים אורבנים ואזוריים אוניברסיטת תל אביב - 1984.
- תואר שני (MA) - אוניברסיטת תל אביב, 1988, התמחות בתכנון עירוני.
- PhD בהנדסה אזרחית - Pacific Western University, 1992 דיזרטציה - Defects, faults and mistakes in planning and building, and the influence upon dwelling quality in Israel.

<u>חברות באגודות מקצועיות ומינויים</u>

- מהנדס רשוי- 06119, ענף הנדסה אזרחית, מדור מבנים.
- מעצב, מס' רישום במדור תכנון ועיצוב של רשות ההסמכה- 21157.
- חבר באיגוד המהנדסים לתכנון ובנייה בישראל, ובלשכת המהנדסים והאדריכלים.
- חבר באיגוד לתכנון סביבתי בישראל, בעבר חבר בית הדין של האיגוד.
- יו"ר אגודת אדריכלי הפנים בישראל בשנים 1997-1998.
- חבר בדרגת FELLOW באגודה **ASCE** - American Society of Civil Engineering.
- מינויים כמומחה וכבורר מטעם בתי המשפט.

<u>ואלה פרטי ניסיוני המקצועי</u>

- ייעוץ, תכנון ופיקוח בהנדסה בנאית משנת 1967 ועד כה.
- מרצה לתחיקת הבנייה במכללת ספיר (2003-2018); מנחה אקדמי לתואר שני באוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע, היחידה לניהול והנדסת בטיחות.
- כתיבת ספרי הדרכה וספרים מקצועיים בנושאי רישוי, תכנון ובנייה, בהוצאות: "כתר", "פרולוג", "קרטוב", "בורסי", "אתיקה", "שי", "מודן" ובאינטרנט.
- פיתוח שיטת חישוב של תקרות מסיביות מבטון עם זיון ל-3 כיוונים, פיתוח שיטה לחישוב חוזק הבטון - פורסמו בבטאוני לשכת המהנדסים.

חוות דעתי מצורפת בדפים 1-7 ונספחים, ולהלן חתימתי;

תאריך: ...

חתימה

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

מבוא

1. נתבקשתי ע"י ... לחוות את דעתי המקצועית בנושא חלל בן שתי קומות או יותר, אשר אינו סגור ביותר משני קירות, והכללתו במסגרת חישוב שטחים למטרת קביעה של אחוזי בניה ואגרות.

עיקר חוות הדעת

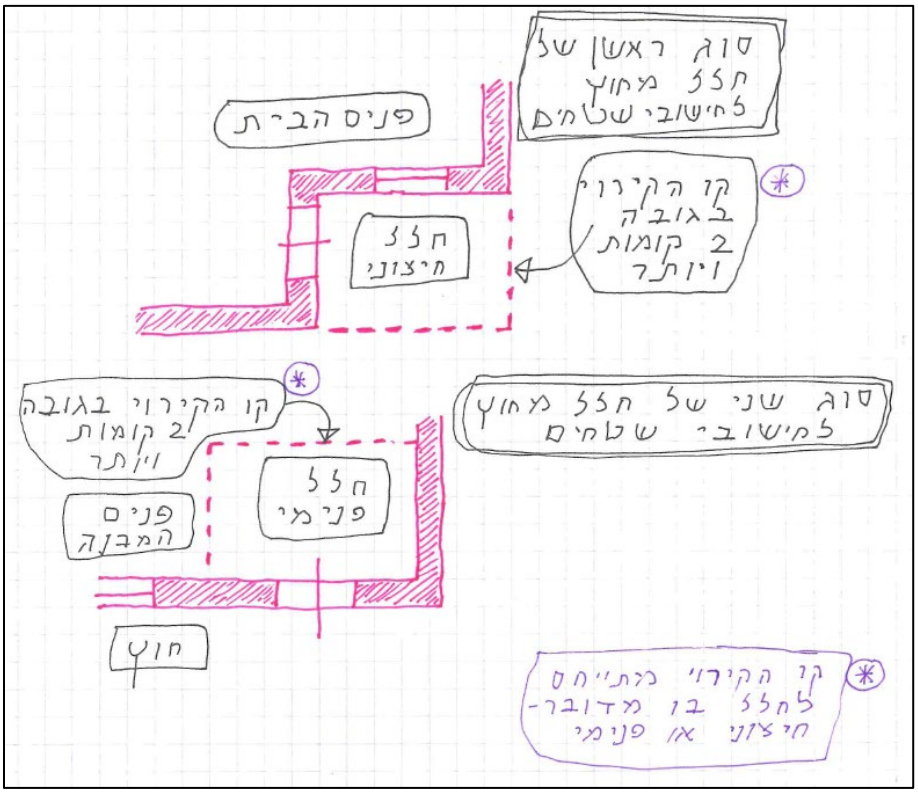
2. בעיקרון, יש שני סוגים של חללים העונים על הדרישות של תקנה 4 ט' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

ראשית מובאת תקנה זו כלשונה, כפי שהותקנה בשנת 1992 ונותרה במשך כ-30 שנה ללא שינוי - אף שתקנות אחרות בתחום התכנון והבניה עברו שינויים למכביר:

> **היה שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במניין שטחי השירות לעניין תקנות אלה; היה גובה הקירוי של שטח כאמור שתי קומות או יותר, לא יבוא אותו שטח במניין השטח הבנוי.**

סוג ראשון - בו מדובר בחלל חיצוני, וסוג שני - החלל הוא פנימי.

להלן תרשים סכמטי המתאר את שני סוגי החללים שבהם דן סעיף 4 ט' הנ"ל:

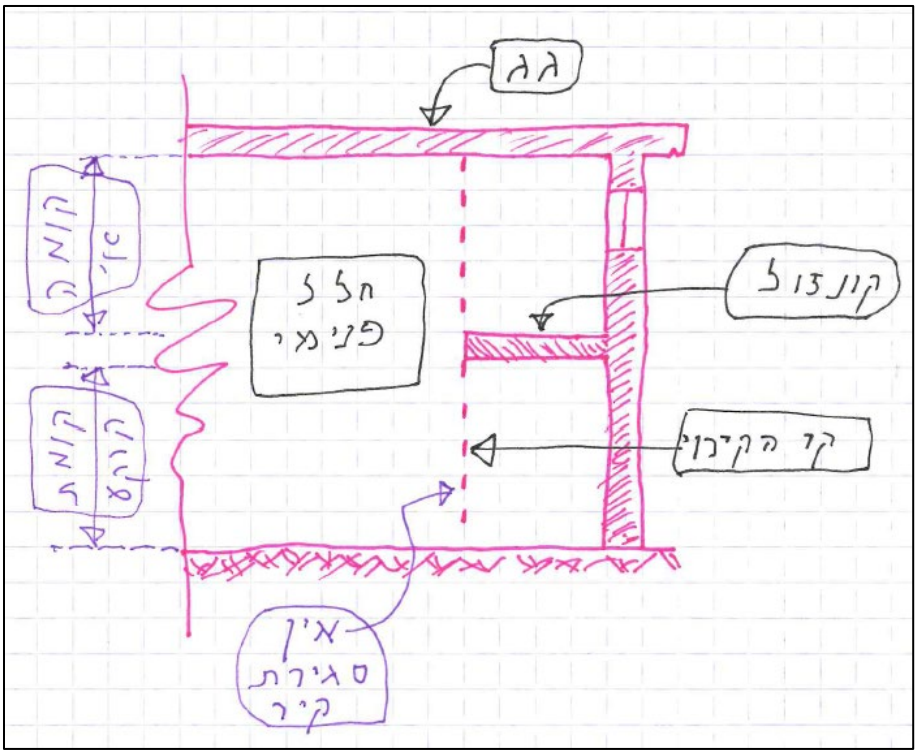


עיון בנוסח התקנה, מלמד כי אין בתוכה הגבלה, ועל כן היא בת תוקף לשטח בקומת הכניסה שגובהו 2 קומות ויותר, ובו אין סגירה לאותו שטח בשני קירות או יותר, **בין שטח חיצוני ובין שטח פנימי**.

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה
www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

3. על פי היגיון תכנוני זה, שאינו אלא מושתת על הבנת הנקרא של תקנה 4 ט' הנ"ל, הוגש ערר 6018/04 **עוזי ונורית כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים** בפני וועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה - מחוז דרום, בעניין סוגיית חישוב שטחים ואחוזי בניה - בקומת הכניסה - לגבי חלל פנימי במרכז הסלון - שגובהו 2 קומות. חלל זה, בהיקפו, פתוח (ללא קירות) - הקירות ממוקמים במרחק מסוים מקוו היקף החלל ולהלן המחשה עקרונית בחתך אנכי:



4. ההחלטה בערר הנ"ל ע"י עו"ד אהרן ברוכין, יו"ר וועדות ערר מחוז דרום ומחוז ירושלים, כדלקמן:

> **"שאלת המחלוקת בין הצדדים הינה פרשנות של סעיף 4 ט' לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.**
>
> **אנו סבורים כי הפרשנות הצודקת הינה בפרשנות העוררים וכמפורט בחוות דעתו של ד"ר אברהם בן עזרא.**
>
> **אנו סבורים כי סעיף זה עוסק בשטחים בתוך הבניין, לפיו שטח הנמצא בקומת כניסה והוא מקורה מעל גובה 2 קומות, אין להביאו במניין חישובי השטחים כשטח לבנייה."**

החלטת וועדת ערר בשלמותה מובאת ב**נספח א'**. ההחלטה לא פורסמה, מובאת בספר "תחיקת הבניה להלכה ולמעשה" בהוצאת "בורסי" מאת יואל ואברהם בן עזרא [הסימונים באדום אינם במקור].

5. עינינו הרואות, כי החלטה זו אף נומקה, ע"י הצמדותה לנוסח התקנה, שאינו משתמע לשתי פנים והוא חד משמעי.

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

6. בעקבות החשיבות של הנושא בו מדובר, הוצא על ידי הסמכות הגבוהה בנושא התכנון במדינה - חוזר מנכ"ל מס' 6/2008 ביום 24.08.2008 - ראה **נספח ב'** (שני דפים) - בו הסימונים באדום אינם במקור (המקור הוא הספר הנ"ל).

7. את הציטוט מדברי כב' השופט א' רובינשטיין, בית המשפט העליון, בעניין רע"א 1226/10 **מזוז נ' וועדת הזכאות**, יש להבין לאור פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתיק צרפתי - ע"א 2373/08 **צרפתי ואח' נ' וועדת הזכאות**, פורסם בפדאור, להלן ציטוט רלוונטי:

> **"בית המשפט השלום ניתח את ההיבט הלשוני של תקנה 4(א) ותקנה 9 לתקנות חישוב שטחים וקבע בצדק כי יש להחיל את תקנה 4(ט) גם על השטחים המקורים החיצוניים בקומות הקרקע של בתי המערערים.**
>
> **13. תקנה 4(א) לתקנות חישוב שטחים קובעת את אופן חישוב השטח הכולל המותר לבנייה לאמור:**
>
> **"4.(א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה."**
>
> **תקנה זו היא תקנה כללית שאינה עוסקת בסיווגו הספציפי של שטח המותר לבנייה, ומלשונה נלמד במפורש כי הוראתה כפופה ליתר ההוראות שבתקנות חישוב שטחים ובפרט להוראות הקבועות בתקנה 9 ובתקנה 4(ט) לתקנות, כפי שקבע בצדק בית המשפט קמא.**
>
> **14. תקנה 9 לתקנות קובעת כי בכל תכנית המייעדת קרקע לבנייה יש לעשות הפרדה בין השימושים העיקריים שיעשו בקרקע (שטחים למטרות עיקריות) לבין השימושים הנלווים שיעשו בה לשם השגת המטרות העיקריות (שטחי שירות). יחד עם זאת תקנה 4(ט) עוסקת בשטח שירות ספציפי.**
>
> **בית משפט השלום קבע, בצדק, כי כאשר קיימת בתקנות התייחסות ספציפית למעמדו של שטח מסויים בבניין כשטח למטרה עיקרית או כשטח שירות התייחסות זו היא הקובעת. מאחר ותקנה 4(ט) קובעת הסדר פרטני ביחס לשטחים המקורים בקומת הכניסה לבניין, הרי שהוראותיה חלות בענייננו וגוברות אף על הוראותיה הכלליות יותר של תקנה 9.**
>
> **15. יש לדחות את טענת המערערים כי תקנה 4(ט) לתקנות חישוב שטחים נוגעת לבנייני דירות שבהם יש קומת כניסה בלבד ולא לבניינים צמודי קרקע כמו שלהם. גם בעניין זה צדק בית משפט השלום בקובעו שקומת הקרקע בבית חד-קומתי או דו-קומתי באה אף היא בגדר "קומת כניסה לבניין". מסקנה זו מבוססת על פרשנות נכונה של התקנות הרלוונטיות ובכלל זה תקנה 4(ה) לתקנות חישוב שטחים ויש לקבלה."**

8. להבהיר:

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

מפוני גוש קטיף ביקשו שחללים פנימיים בדירותיהם העונים לתנאים של סעיף 4ט' לפיו הם לא נכללים בחישוב השטחים, יוכרו כשטחי בניה לשם קביעת זכאותם.

בעניין זה הוצא חוזר מנכ"ל וניתנו פסקי דין בכל הערכאות וקבעו הלכה פסוקה כי יש לפרש את תקנה 4ט' ככתבה וכלשונה - ועל פיה - ללא אבחנה האם השטח שלא ייכלל בחישוב הוא פנימי או חיצוני, הוא אינו נכלל בחישוב שטחים בין אם הוא חיצוני ובין אם הוא פנימי, שכן אין הגבלה או החרגה בתקנה, ובלבד שגובהו 2 קומות והוא סגור (לרבות סגירה פנימית) לכל היותר ב-2 קירות.

סיכום ביניים

9. לאור התקנה 4ט' ככתבה וכלשונה, לאור העובדה שתקנה זו לא שונתה ע"י מחוקק המשנה בכל תקופת ההתדיינות על פרשנותה, לאור החלטת וועדת ערר **עוזי כהן**, ולאור פסקי הדין בכל הערכאות - יש לקבוע את מה שקבוע בבהירות בתקנה, והוא, ששטח חיצוני או פנימי בגובה 2 קומות ויותר הסגור ב-2 קירות ויותר - לא נחשב באחוזי הבניה.

10. **בתכנית בקשה להיתר בניה הנ"ל, מגרש מס' 581 - מרכז הנופש, הבילוי והבידור בעין בוקק, יש שטח מרכזי שאינו סגור ב-3 כיוונים וגובהו מעל 2 קומות. לפיכך, אין לכלול שטח זה בחישוב שטחים ואחוזי בניה.**

11. השטח הנ"ל, שיכונה להלן: "חלל מרכזי", מקורה בגובה 5 קומות.

יצוין כי הקירוי בגובה זה, מחזק את הצורך והמגמה לאשר כי השטח בו מדובר לא נכלל בחישוב שטחים.

הקירוי [מכל סוג שהוא] - נועד לשפר את החלל המרכזי לטובת כל, ואינו יוצר שום שינוי תכנוני ביחס למצב בו אין קירוי, עקב גובהו הרב.

הקירוי חיוני מכמה בחינות:

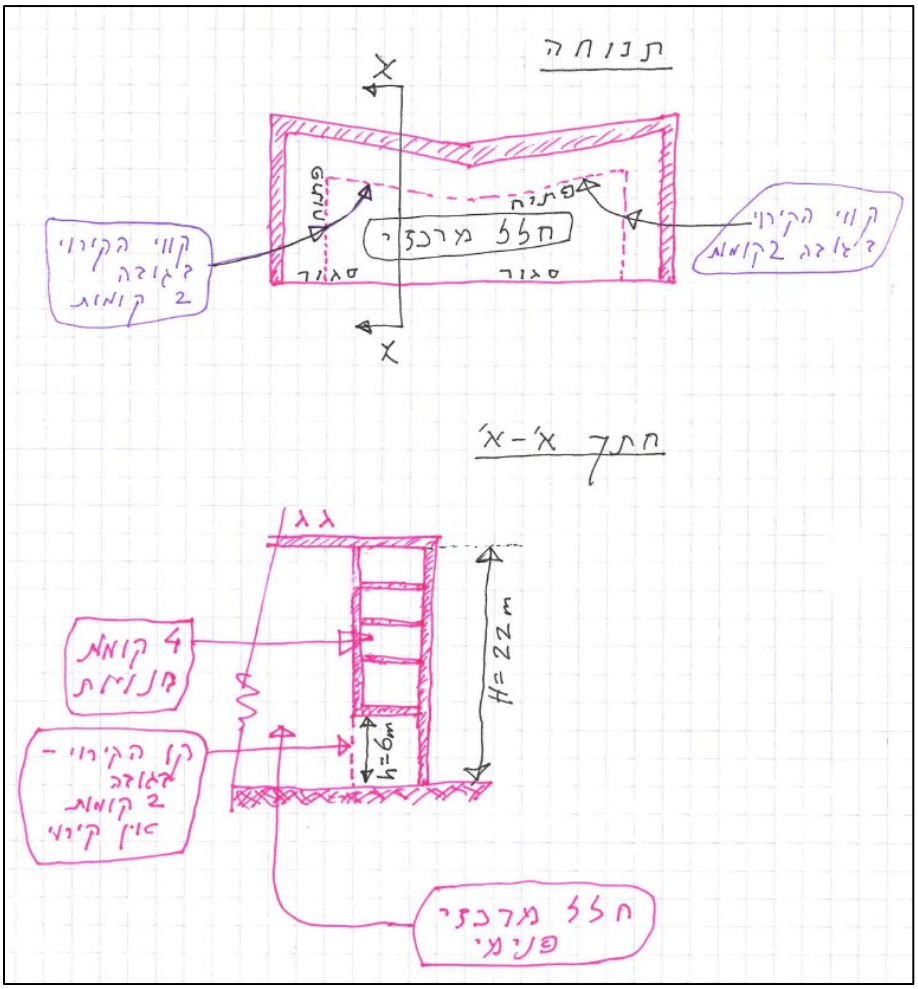
- הגנה מחום השמש.
- הגנה מגשם ופגעי מזג אוויר.
- בטיחות וניקיון.
- החלל המרכזי בהיותו מקורה, לא יוצר שום שינוי אדריכלי בקירוי כה גבוה - אך מקנה למי שמצוי בו בשהיה או בפעילות כלשהי או בדרך אל החנויות סביב, תחושה נוחה ונעימה מהטעמים לעיל.

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il

בן עזרא
מתכננים
ויועצים
בע"מ

12. החלל המרכזי בו מדובר פתוח מ-3 כיוונים וסגור מכיוון אחד, לפי התרשים הסכמטי שלהלן:



סיכום

13. הצורה הגיאומטרית של המבנה, מתאימה לפטור מהכללת החלל המרכזי הפנימי מהכללתו בחישוב שטח בניה למטרת קביעת אחוזי בניה ואגרות, כפי שנקבע הדבר בהחלטת וועדת ערר עוזי כהן, ולאחר מכן בפסקי דין בכל הערכאות - ועל ידי כך נמנעו הרשויות מלזכות את מפוני גוש קטיף בהחזרים/תשלומים כספיים שחושבו בדרך של זיכוי לפי חישוב % הבניה.

וזאת חוות דעתי,

ד"ר אברהם בן עזרא
מהנדס מבנים

טלפון | 04-8678417
פקס | 04-8642012
שער פלמר 1/525 חיפה

www.benezra.co.il