

ערר מס': חל/15/85002

מדינת ישראל  
מינהל תכנון - משרד האוצר  
מחוז תל-אביב  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטלי השבחה

בפני הוועדה:	יו"ר:	עו"ד גילת אייל
מ"מ חבר ועדה:	מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך	
נציגת מתכנתת המחוז:	גב' גל קארו, מתכנתת ערים ואזורים	
העוררת:	ברסלר עדיל ע"י ב"כ עו"ד רוני רביע	
המשיבה:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ע"י ב"כ כרמית פרוסט ו/או עופר צילקר	

### החלטה

בפנינו ערר שהוגש על חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויותיה במקרקעין. המקרקעין הינם דירת מגורים בקומת הקרקע ברחוב ראש פינה פינת רחוב יסוד המעלה בחולון. על החלקה קיים מבנה מגורים בן שתי קומות עם גג רעפים הכולל שמונה יחידות דיור בכל קומה, ובסך הכל 16 יחידות דיור.

העוררת יצאה כנגד חיובה בגין תיקון 10 א' לתכנית המתאר ח/1, שעניינו בניית פרגולות בצמוד לחדרי הגג. לגבי חיוב זה, בעקבות החלטתנו בעניין ערר (ת"א) 85170/14 **צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו, 14.08.16), אין עוד מחלוקת כי דינו ביטול, בשים לב לכך שדירת העוררת בקומת הקרקע.

לגבי תכנית ח/524 המאפשרת הרחבת יחידות דיור, טוענת העוררת כי חויבה לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף מכלל זכויות הבנייה של כל הבניין. ואולם, בשל צורת הבינוי בחלקה ובשל מגבלת קווי בניין, לא ניתן לממש ולהרחיב מכוחה של תכנית זו את דירות 1, 2 ו-3 בקומת הקרקע הבנויות במעין "ר", כאשר דירת העוררת נמנית על דירות אלה. העוררת מוסיפה כי כל הרחבה של אחת מבין שלוש דירות אלה תמנע את אפשרות הרחבת הדירה האחרת וכל תוספת בנייה בדירה אחת מבין השלוש, תחייב סגירת כיוון אוויר לדירה אחרת.

ערר מס': חל/15/85002

העוררת מוסיפה כי במצב כזה אף לא ניתן לקבל הסכמת בעלי הדירות האחרות מבין שלוש דירות אלו להרחבת דירת העוררת.

על רקע זה טוענת העוררת כי אין מקום לחייבה בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

הוועדה המקומית בתשובתה הפנתה להוראות התכנית ולנספח הבינוי, מהם עולה לטענתה כי ניתן לבצע הרחבה של כל אחת מהדירות בקומת הקרקע לרבות דירות 1 - 3.

במהלך הדיון בפנינו, נציגי העוררת הציגו את הקושי להרחיב את יחידות הדיור 1-3, ובהם דירת העוררת, הממוקמות בצורה של ר' במזרח המבנן, בשל מגבלות קווי הבניין ואופן הבניה. על רקע זה לאחר הדיון ביקשנו את התייחסות הוועדה המקומית, במסגרת השלמת טיעון, לגבי אפשרות הרחבת דירות אלה.

תשובת הוועדה המקומית שנמסרה, לא התייחסה כלל לאפשרויות הבנייה הפיזית בחלקה לנוכח הבנוי בפועל ומגבלות קווי הבניין, כי אם צרפה חישוב של שטחי הבנייה שהתווספו מכוח תכנית ח/524 מבלי להתייחס לאפשרות בנייתם ומימושם בפועל במקרקעין.

עוד ביקשנו לאחר הדיון התייחסות מאת הוועדה המקומית, ככל שהיא סוברת שההרחבה אפשרית, לסוגיית עלויות ההתאמה, בשים לב לכך שההרחבה מחייבת לכאורה את הריסת כל הדירה. תשובת הוועדה המקומית כפי שנמסרה היא כי תחשיב היטל השבחה נערך בין היתר בהתבסס על ההנחה שלצורך הרחבת הדירה במצב הקודם (מכוח תיקון 7) נדרשו התאמות הכוללות הריסת קירות בדירה הקיימת, וכי התוספת המבוקשת היא למעשה בהמשך לבנייה שהתאפשרה מכוח תיקון 7 לאור בינוי הקיים.

לאחר שבחנו את טענות העוררת ואת תשובת הוועדה המקומית, בדיון בפנינו ובהשלמת הטיעון שאפשרנו לוועדה המקומית, אנו סבורים כי שומת הוועדה המקומית אינה יכולה לעמוד על כנה. שומת הוועדה המקומית אינה מביאה כלל בחשבון את מגבלות הבינוי בחלקה בשל האופן בו בנויות יחידות 1 עד 3, בצורת האות "ר". ניתן לראות בבירור מהמסמכים שהוצגו בפנינו כי הרחבה של כל אחת מהדירות מכרסמת בשטח ההרחבה האפשרי לדירות האחרות (או מונעת אותה לחלוטין, לפי העניין) ואף משפיעה על כיווני האוויר שלהן, בכך שהיא חוסמת למעשה חלק מכיווני אוויר מהם נהנות דירות אלה.

לטענת הוועדה המקומית ההרחבה אפשרית בהתאם לנספח הבינוי ותשריט התכנית, אלא שבנספח הבינוי שהוצג לנו אין המדובר בחלקה נשוא ערר זה, כי אם בחלקה אחרת אשר מהווה תמונת ראי חלקית בלבד של החלקה נשוא הערר דנן. כפי שניתן לראות מרקע המדידה המופיע במקטע מתשריט התכנית שהוגש לנו ע"י הוועדה המקומית, אין המדובר במבנה בינוי שהוא תמונת ראי מדויקת וקיימים הבדלים במבנה בין חלקה 790 לבין חלקה 757 נשוא דיוננו. לא ניתן איפוא להשליך מנספח הבינוי של התכנית המציג את חלקה 790, ככזה, על אפשרות ההרחבה הקונקרטיית בדירה נשוא ערר זה ובשתי הדירות הצמודות לה הבנויות כאמור בקצה המזרחי של החלקה בצורת ר', המגבילה (יחד עם יתר הנתונים הפיזיים והתכנוניים) את אופן מימוש הזכויות מכח התכנית בחלקה נשוא ערר זה.

שומת הוועדה המקומית אינה מתייחסת כלל ועיקר למגבלות בינוי אלו. כל שיש בשומת הוועדה המקומית הוא חישוב אריתמטי של תוספת זכויות הבניה כפי שהוא מופיע בהוראות התכנית, ללא בחינה של אופן מימוש זכויות אלה בחלקה על מגבלותיה. לפיכך שומת הוועדה המקומית אינה יכולה להוות בסיס לגביית היטל השבחה. נציין כי אמנם נקבע בין עקרונות השומה כי שטח המגרש, צורתו

והמבנה הבנוי עליו וכן מיקום היחידה הנדונה במבנה הובאו בחשבון, אך בפועל לא ניתן לכך ביטוי כלשהו בשומת הוועדה המקומית, או בתחשיב שנערך בה. כאמור גם בהשלמה שביקשנו מהוועדה המקומית לא באה כל התייחסות לעניין זה ושוב הוצג לנו חישוב אריתמטי של הזכויות שהתווספו, ללא פירוט כלשהו בדבר אופן מימושן. בדומה להחלטתנו בענין צאן הנ"ל, גם כאן החיוב צריך להעשות לכל אחת מהדירות בהתאם להרחבה ממנה היא יכולה להנות. שלוש היחידות במזרח המבנה, בחלקה שלפנינו, אינן יכולות להנות מהרחבה כמו יתר החלקות בחלקו המערבי של המבנה, ובהתאם יש לבחון מהי, אם בכלל, ההשבחה שנוצרה ליחידות אלה כתוצאה מתוספת הזכויות בתכנית. ערים אנו לכך ששמאית הוועדה המקומית הוסיפה מקדם 0.8 בשל מה שכונה על ידה "התאמה לאופי הבינוי המוצע על פי התכנית וחיבור למבנה הקיים", אך אין בכך כדי לענות על האמור לעיל, מה גם שהפחתה זו הוחלה על כלל הזכויות מכח התכנית מבלי ליתן משקל כשלהו למבנה השונה של הדירות במזרח החלקה.

אשר לתשובת הוועדה המקומית לשאלתנו בדבר עלויות ההתאמה, נבקש לציין כי לו היינו הולכים לשיטת הוועדה המקומית, שלפיה ההרחבה מתאפשרת כפי שניתן לראות בנספח הבינוי לגבי חלקה 790, כי אז ניתן לראות בנספח בינוי זה שאכן הדירה המקורית רובה ככולה מסומנת להריסה לצורך מימוש ההרחבה. לעניין זה השלכה של ממש על ההשבחה מאחר שהוא מחייב עלויות התאמה המשקפות הריסה שכזו ובנייה מחדש. גם לאלה אין ביטוי בשומת הוועדה המקומית. שומת הוועדה המקומית מציינת כי עלויות ההתאמה נדרשו במצב הקודם להרחבת הדירה מכוח תיקון 7 ואולם לא הרי עלויות ההתאמה הנדרשות להוספת מרפסת מכוח תיקון 7 כהרי העלויות הנדרשות לבנייה מחדש כמתואר בנספח הבינוי שעליו מבקשת הוועדה המקומית להסתמך. הריסה זו מתחייבת בשל הצורך לערוך שינויים פנימיים ולתכנן את המבנה הפנימי של יחידת הדיור כך שההרחבה, ככל שהיא אפשרית אכן תהווה חלק אינטגרלי ומתפקד ביחידת הדיור ולא מעין סרח עודף שהגישה אליו הינה רק מתוך אחד החדרים הקיימים. זאת להבדיל מבניית מרפסת אשר כלל הגישה אליה היא אכן מתוך אחד החדרים האחרים.

על רקע זה אנו מקבלים את הערר ומורים על ביטול שומת הוועדה המקומית.

אנו קובעים כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לערוך שומה חדשה בתוך 45 יום, אשר תביא בחשבון את מגבלות מימושה של תכנית 524 בשלוש הדירות הממוקמות במזרח החלקה בצורת האות ר' מבחינה פיזית, מבחינת ההשלכות שיש להרחבת כל אחת מהדירות על שתי הדירות האחרות (מניעת האפשרות להרחבה, צמצום כיווני אוויר) וההשלכה שיש לכך על האפשרות לקבל הסכמת השכנים וכנגזרת מכך בדירה נשוא ערר זה. כמו כן על השומה להביא בחשבון את עלויות ההתאמה הנדרשות בשל הריסת מרבית הדירה ובנייתה מחדש.

לעוררת תהיה זכות ערר על פי הדין על השומה החדשה ויהיה בידה להגיש בקשה להקדמת הדיון בערר זה ככל שתבקש לעשות כן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: ט"ו בכסלו, התשע"ח, 03.12.2017.

( )  
גילת אייל, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
לפיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל-אביב

( )-  
אליאור מזרחי  
מ"מ מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

גילת אייל 54678313-85002/15  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

לראש פסק הדין

ערר מס': חל/15/85002