

מדינת ישראל  
מינהל התכנון – משרד הפנים  
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

תל אביב, ו' תמוז תשפ"ב  
05.07.2022

הר/1021/ 82177

לכבוד  
העוררת:

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**  
באמצעות ב"כ עו"ד אסף הראל  
משרד הררי, טויסטר ושות'  
ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן  
טלפון: 03-7553800 פקס: 03-7553801

המשיבה:

**רונית צארום ואח'**  
באמצעות ב"כ עו"ד אראל עופרי  
מרח' ז'בוטינסקי 51, נוה-דורון באר יעקב  
טלפון: 050-2732166 דואל: ofri.law@gmail.com

הנדון: הודעה על מתן החלטה בערר

מזכירות ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב,  
מתכבדת לצרף את החלטת הוועדה שניתנה ביום 05.07.22.

סה"כ עמודים (כולל עמוד זה): 16.

בכבוד רב,

אור דואני, עו"ד  
מזכירת הוועדה

מדינת ישראל  
מנהל התכנון – משרד הפנים  
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

הר/ 8292/1118  
הי/ 82177/1021

	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35
	36
	37
	38
	39
	40
	41
	42
	43
	44
	45
	46
	47
	48
	49
	50
	51
	52
	53
	54
	55
	56
	57
	58

### בפני כב' הוועדה:

הגב' סילביה רביד, עו"ד - יו"ר הוועדה  
מר אור לוי, שמאי מקרקעין - חבר הוועדה  
מר יעקב קרייזלר מתכנן ערים ואזורים - חבר הוועדה ונציג מתכנן המחוז

### בעניין שבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

### העוררת

-נגד-

### המשיבים

רונית צארום ואח'

### ת. ישיבה:

ח' סיוון, תשפ"ב, 07.06.2022, מסי ישיבה 2022016

### מזכירת הוועדה:

הגב' אור דואני, עו"ד  
גב' גיני בן שושן

### קלדנות:

### נוכחים

על ידי עו"ד אסף הראל, עו"ד יונתן הראל  
על ידי עו"ד אראל עופרי, מר יואב צארום, רונית צארום,  
מיכל בר פרו שמאית

### מטעם העוררת:

### מטעם המשיבים:

### בעניין:

ערר לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה,  
התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" ו/או "התוספת  
השלישית") – היטל השבחה בהתאם לשומת השמאי  
המכריע, מר עומר סרחאן, מיום 03.06.2021, חלקה 128  
בגוש 6672 רח' שרעבי 4 שכי נחלת עדה בהרצליה.

### פרוטוקול

### עו"ד יונתן הראל:

אנחנו בעצם מבקשים להתערב בשומה המכרעת בשתי סוגיות, אחת נוגעת להחלטת  
השמאי המכריע שלא לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית הר / 2000 / א / 1  
והסוגיה השניה נוגעת לשטחי שירות לחניה, ואני אפרט עכשיו את הקביעות של השמאי  
המכריע ואחר כך אתייחס אליהן.  
כל מה שקשור לתכנת 2000 / א / 1 השמאי המכריע קבע שבעצם היה קיים נוהג לאשר  
בניה לפי זכויות בניה של 50%, והנוהג הזה לדעתו קיבל ביטוי בשווי השוק, ולכן כאשר  
אושרה תכנית 2000 / א / 1 כאשר קבעה את אותן זכויות בניה 50% לא חלה כל השבחה זו  
הייתה דעתו.  
המועד הקובע תכנית 2000 / א / 1 שנת 23/1/2003.  
אנחנו סבורים שלמעשה אין כל מחלוקת בינינו, יש כמה נקודות שאינן שנויות במחלוקת  
אף אחד לא חולק על העובדה שתוכנית 253 / א / קבעה שיעור זכויות ל- 30% בלבד. 2000 / א /  
קבעה שיעורי זכויות ל 50%, לא חולקים על העובדה שבעבר לפני התוכנית הזאת אושרו  
היתרים לפי 50%, בינינו לבין השמאי המכריע להבדיל מהמשיבים גם לא נמצאה מחלוקת  
שלפחות לפי הניתוח המשפטי שלנו אותה התנהלות עבר קרי התרת היתרי בניה בשיעור  
של 50% לפי אישורה של תכנת 2000 / א / 1 לא היה מקור חוקי לאותם אישורים.  
אנחנו גם לא חולקים גם השמאי המכריע לא חולק עלינו שהשאלה האם צריך להתחשב  
באותו נוהג שהתקיים בעבר היא שאלה משפטית שצריכה להתברר על ידי הערכאה  
המוסמכת למרות זאת השמאי המכריע מחליט לרונ בשאלה הזאת וקובע שהתכנית במצב  
חדש לא השפיעה על שווי המקרקעין מאחר וששוויו השוק גילם את הנוהג.

רח' המסגר 9 קומה 1, תל אביב-יפו

קבלת קהל: ימים: א', ב', ג', ה' 30:14-30:08, יום ד' 30:16-08:

www.iplan.gov.il ♦ טלפון: 03-6702619, פקס: 03-6702606 ♦ telavivphh@iplan.gov.il

הר/1118/8292

- יו"ר:** 1  
 איך אפשר לומר ששווי שוק מושפע מנוהג שפסק שהמועד הקובע הוא 3 שנים מאוחר 2  
 יותר? לפי הנספח שצורף לתשובה הייתה ישיבה ב- 8/7/20, נספח ב' שבעצם ב- 8/7/20 3  
 הובהר בוועדה המקומית שצריך להפסיק שלא לחייב בגין התוספת. אני לא מבינה את הקו 4  
 מחשבה של השמאי המכריע כיצד הנוהג שכבר פסק בשנת 2020 כיצד הנוהג הזה השפיע 5  
 על שווי השוק. 6  
 7
- חבר ועדה:** 8  
 הוא מתייחס למועד הקובע בשנת 2003 ואומר שבשנת 2003 על אף שהתכת לכאורה 9  
 אפשרה 30% או 36% השוק ראה אותה שמאפשרת 50% ללא תשלום היטל השבחה וראה 10  
 את המקרקעין בסביבה ככה. 11  
 מפנה לעמוד 24 למטה. 12  
 13
- עו"ד יונתן הראל:** 14  
 אנחנו חושבים שהקביעה הזאת שגויה ממספר טעמים. 15  
 אני שם בצד את השאלה אם נכון היה שהשמאי יידרש לשאלה משפטית אני שם את זה 16  
 בצד. 17  
 דבר ראשון עיון בקביעה של שמאי מכריע מראה שהדעה שלו לא גובתה בנתון לפחות שאני 18  
 הצלחתי לזהות לדעתי לא היתה השפעה אוקיי על בסיס מה הדבר נאמר לנו זה לא ברור. 19  
 20
- חבר ועדה:** 21  
 אם אתם מסכימים היה נוהג כזה מן הסתם השוק גילם אותו ברכיב. 22  
 23
- עו"ד יונתן הראל:** 24  
 הרכיב הגיוני אבל ההנמקה חסרה. 25  
 אם היה מצרף עסקאות השוואה למשל. 26  
 27
- חבר ועדה:** 28  
 את השוק אנחנו יודעים השאלה אם אתה מחלק ב- 30% או 50%. 29  
 30
- עו"ד יונתן הראל:** 31  
 טעות שניה בקביעה שאפילו ואין השפעה בין הנוהג לבין אישור לבין המצב הסטטוטורי 32  
 התקף, אנחנו סבורים שהחלטת השמאי המכריע מהווה עקיפה של עקרון משפטי שמחייב 33  
 התעלמות מהשפעתו של נוהג בלתי חוקי. אנחנו הזכרנו החלטות בעניין הזה רוצה להפנות 34  
 לערר 004-15-48 עידו גדסי ואח' נגד ועדה מקומית רחובות מיום 25/7/16. 35  
 מצטט מסעיפים 11 עד 13 וסעיף 15. 36
- עו"ד אסף הראל:** 37  
 הועדה בשלל פסיקות בעניין ממ"ד והסבת מרפסות סקרה את הפסיקה הרלבנטית גם 38  
 במסגרת עררים ותשובה וערר פז קבלנים 39  
 40
- (שמאית גב' מיכל בר פרו הצטרפה)** 41  
 42
- יו"ר:** 43  
 אין לנו ערכי שווי למועד הרלבנטי הנוהג בשומה המכרעת אנחנו צריכים להחזיר את זה 44  
 לשמאי? אתם חושבים שחייבים להחזיר לשמאי מכריע או שיש דרך לחסוך את זה? 45  
 46
- עו"ד אסף הראל:** 47  
 זה חישוב אריתמטי פשוט ואם מחזירים בליווי הנחיות מה צריך לעשות ככלי חישובי 48  
 בלבד בין השאר לאור ניסיון עבר. 49  
 אנחנו מפרטים את החישוב בסיכום, מצב קודם 30%, מפרטים את זה בסעיף 36. 50  
 אנחנו בסופו של דבר זה להניע כמבוקש אם הוא ממשיך לחלק ב- 50% כי זה דעתו לגבי 51  
 מה שהשוק תמחר ויש התחשבות בנוהג בלתי חוקי אז ההנחיה שצריכה לדעת שיתעלם 52  
 מאחוזי הבניה שמשויכים כחלק בלתי חוקי. 53  
 54
- יו"ר:** 55  
 בשומה אתם לקחת 36% ולא 30%. 56

הר/1118/8292

**עו"ד יונתן הראל:**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
אני רוצה להמחיש את עומק הטעות של השמאי המכריע הרי אנחנו יודעים בהתאם  
לפסיקות בתי המשפט בעניין קוזניץ או סי בי די סטאר שמדברים על ה - עקרון המשפטי  
בדבר התעלמות משווי שוק שנובע מציפייה לאישור זכויות מותנות או הקלות. אם אתה  
צריך להתעלם מזכויות שיש להם עיגון סטטורי בוודאי ובוודאי שצריך להתעלם מזכויות  
אין להם עיגון אני חושב שהדברים די ברורים.

**עו"ד אסף הראל:**

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
כמו שצינו בכתב הערר נפלה טעות בשומת הועדה המקומית כאשר 36% במצב קודם  
נקבעו בהתאם להחלטה של הועדה המחוזית משנת 76 שנתנה לועדה המקומית אפשרות  
לאשר היתרי בניה לפי 36% לפי תכנת הייתה מופקדת בשעתו, היו סעיפים 77, 78 הגשתי  
את ההחלטה בתיקים אחרים, החלטה של הועדה המחוזית משנת 76, לגבי תכנת 2000 / א  
שהייתה אז בשלבי הכנה, ואפשר להגיש את ההחלטה שוב. מירה סובול כותבת לועדה  
המחוזית בשנת 76 ומצטט מההחלטה של הועדה המחוזית.  
אנחנו מנסים להסביר מדוע נכתב בטעות שהמצב הקודם שלנו הוא 36%, שאין מחלוקת  
שהתוכניות הסטטוטוריות לא קבעו 36%.  
לא הייתה סמכות להגדיל את זה הקביעה בשומת שמאי הועדה המקומית היא קביעה  
שנסמכת על אותה החלטת ועדה מחוזית משנת 1976 היא קביעה שגויה שאין מניעה לתקן  
אותה גם לפי סעיף 14 ו' לתוספת השלישית, סעיף מאפשר לתקן את פרטי התכניות החלות  
ואת זכויות הבניה מכוח תכנות חלות וזה קלאסי ההתנהלות והקביעה הזאת אכן שגגה  
שנפלה בידי הועדה המקומית אין מניעה לתקנה לפי סעיף 14 ו'.

**עו"ד יונתן הראל:**

25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
השמאי המכריע קבע שבמצב הקודם אין מגבלת שטח בנספח החניה. אנחנו כמובן חוזרים  
על הטענות כפי הן נכתבו בכתב הערר אבל אנחנו מסבים את תשומת הלב שהסוגיה הזו  
הוכרעה לא מזמן על ידי ועדת הערר בערר הר / 82202/1121 ועדה מקומית לתו"ב הרצליה  
ני מולי אלדר מיום 29/3/2022, שם באמת ועדת הערר בהרכב נכבד זה קבעה שמדובר  
בקביעה בלתי הגיונית לא יכול להיות שאין מגבלת שטח ותכנת 2000 א קבעה מגבלת  
שטח.  
בשומת הועדה כן נבחנו ערכי שווי למצב הקובע.

**עו"ד עופרי:**

34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
אני קודם כל אגיב על זה שהזכויות בין 30% ל - 36% צצו יש מאין זה לא נכון, יש תכנית  
שאושרה ב - 9/4/2002 לפני 2000 א/1 תכנית 2000 א והיא קבעה בצורה מפורשת שזכויות  
הבניה בתור מגורים אי מוגבל הם 18 כפול 2 זה 36%.  
השמאי המכריע התייחס לתכנית הזאת וסקר חלק מהתכניות בעמוד 6 ו - 7 לחוות הדעת.  
אני מפנה לטבלה בעמוד 6 למטה, שטח בניה מירבי 25% בקומה אחת 36% בשתי קומות  
30% במפלסים.

**גב' בר פרו:**

42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
תכנית 253 א קבעה באזור מגורים אי מוגבל 3 חלופות בניה, חלופה אחת חד קומתית,  
חלופה אחת מפלסית, וחלופה אחת דו קומתית, והיא קבעה בנוסף שבנוסף לאחוזי בניה  
שנקבעו בכל אחד מהחלופות ינתנו גם מרפסות, השטח מרפסות אם מקורות ואם פתוחות  
הוא 30% משטח הקומה. בשנת 76 יצאה החלטה של הועדה המחוזית שמורה לעיריית  
הרצליה להוציא תכנת שנקראת 2000 אי וכבר אז קראו לה 2000 א', זאת ההחלטה שדיבר  
עליה.  
ההחלטה הזאת בעצם הורתה לעיריית הרצליה להטמיע את שטח המרפסות בשטח  
המותר. ההחלטה ניתנה מכוח הוראה של 253 א' שנתנה לועדה המקומית לשנות את  
הוראות 253 א' במסגרת תכנית שתוכן. ההחלטה הזאת ניתנה וקבעה שבאזור מגורים אי  
מוגבל בחד קומתי ינתן 25% במפלסי 30% ובדו קומתי ינתן 36%, כשהיא מטמיעה את  
השטח ניתן במרפסות זה לא זכויות יש מאין, זה זכויות ניתנו במרפסות ב - 253 א' פשוט  
הטמיעו אותה, זה הייתה פרקטיקה שמוכרת בתכניות בשנת 60 שנתנו מרפסות ואחר כך  
הטמיעו אותם בשטח עיקרי. העירייה התמהמה לא הוציאה תוכנית ונתנה היתרים בשנת  
2002 הוציאה את תוכנית 2000 א' שהיא שיקפה את החלטת הועדה משנת 76.

הר/ 1118 / 8292

1 תכנית 2000 א' אושרה לפני 2000 א/1 לא מדובר ב – 30% אלא 36% באזור מגורים א'  
2 מוגבל וזה על בסיס תכנית 2000 א' זה פשוט מאוד.

**עו"ד עופרי:**

3  
4 השמאי המכריע שהוא פירט למה הוא לא נתן לא חייב בהיטל השבחה מכוח תכת 2000  
5 א/1 זה לא רק בגלל אותו נוהג שהיה נהוג, האמירה שלו לגבי נוהג שהיה נהוג זה היה  
6 אמירה אגב אורחא הוא פירט כל מיני סיבות וחלק מהסיבות הוא קבע בכל מקרה שאין  
7 השבחה.  
8

**יו"ר:**

9  
10 הם טוענים שזה מתבסס על החלטה לא חוקית אם נוהג לא חוקי צריך להתעלם מהשבחה.  
11

**עו"ד עופרי:**

12  
13 הנוהג היה חוקי ואני תיכף אראה.  
14 האמירה של השמאי הייתה לגבי הנוהג הייתה אמירה אגב אורחא זה לא היה העיקר ולמה  
15 הוא פסק לא צריך לגבות היטל השבחה, הוא פירט על פני מספר עמודים למה לא צריך  
16 לגבות היטל השבחה ופירט כל מיני תכניות דוגמת תכנת 2000 א'.  
17 בכל מקרה הטעות ל הועדה לגבי 30% או 36% כתבתי את זה והרחבת חזית אסורה לא  
18 ניתן לעלות אותה ואם היו רוצים שיגישו בדרך אחרת כדי שנוכל להתגונן בסוגיה הזאת  
19 אבל זה לא היה.  
20

21 אני הסברתי איך לא מדובר בנוהג פסול והחלטות העוררת ניתנו בסמכות וכדין ואני מפנה  
22 לסעיף 21 לתשובה שלנו ואני סוקר את כל התכניות, סעיף 7 לתכנית 2000 א' קובעת  
23 זכויות בניה באופן הבא: 2 יחידות לדונם, 18 כפול 2 נותן 36%. תוכנית הר / 688 מוסיפה  
24 30%, בגין מרפסות פתוחות או מקורות היא פורסמה למתן תוקף ב – 20/11/1969. זאת  
25 אומרת יש לנו פה עוד 11% שנוספים ל – 36% נמצאים כבר ב – 47%. אחרי זה יש סעיף 8  
26 לתכנית א' לאותה תוכנית 2000 א' רשום בהערות הועדה רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה  
27 כדלקמן: 6% שיפור תכנון, 5% התקנת מעלית ו – 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר ואנחנו  
28 כבר בשלב זה רואים שכל ההחלטות לאורך כל השנים נתנה הועדה של עיריית הרצליה,  
29 ניתנו בסמכות יש לנו מעל 50% ואותו נוהג לא נוצר יש מאין, זה אפילו לא נוהג זה סמכות  
30 ועדה, הם רוצים לקרוא לזה נוהג שיקראו לזה נוהג זה סמכות ועדה שיתפה והועדה  
31 השתמשה בסמכות שלה לאורך כל השנים. טכנית אני מוכיח שאותו נוהג פסול הוא לא  
32 נוהג פסול הוא חוקי לחלוטין.

33 היו תכניות לאורך כל השנים הועדה נהגה כפי שהנהגה גל השנים מכוח סמכותה כדין.  
34 בשנת 2002 אושרה תכנית 2000 א' שהיא קבעה 36% ועוד דבירם שמגיע ליותר מ – 50%,  
35 בשנת 2003 אושרה א/1 שקבעה אזור מגורים א' מוגבל, ועיגנה זכויות בניה היא לקחה את  
36 כל התכניות היו לפני לאורך השנים ועיגנה בתכנית אחת והיא מגבילה כי קבעה 50%,  
37 ומשנת 2003 שזה מה שחברי טוען עד 2020 שום חיוב בהיטל השבחה שקט דממה. אני לא  
38 יודע אבל אני מתאר שזה עשרות רבות של אלפים של היתרי בניה שניתנו ואין חיוב של  
39 היטל השבחה.

40 נספח ב' פתאום יש לנו ישיבה פרוטוקול מיישיבה שהתקיימה בלשכת ראש העיר,  
41 הפרוטוקול הזה פירטתי בדיוק מי נכחו בו ומי שנכח בישיבה הזאת זה גם ממשרד חברי,  
42 משרד הררי טויסטר ושות' עו"ד אסף הראל ועו"ד אילנה בראף שניר, ומי שקורא את  
43 הפרוטוקול הזה ואני מזכיר ישבו אנשים מכובדים בעלי מקצוע, עו"ד מכבודים שזה תחום  
44 המומחיות להם. אני כשקראתי את הפרוטוקול לא היה לי נוח לקרוא אותו אני הבנתי  
45 ניסו לקחת מציאות ולאנוס אותה לפי הנקודה שסימנו, סימנו נקודה ורוצים מהיום לגבות  
46 היטל השבחה ובאו והחליטו אמרו רגע שניה נגיד שההחלטה ניתנה בחוסר סמכות, ואם  
47 אנחנו אומרים שההחלטה ניתנה בחוסר סמכות אנחנו טוענים טענת וויד וזה ניתן בחוסר  
48 סמכות ואם החלטות שניתנו וויד צריך לבטל את כולם ולחייב ולבטל היתרים והועדה לא  
49 עשתה את זה והיא אמרה נגיד שזה וויד וזה מעכשיו והלאה וזה מה שעשו. מה זה לחייב  
50 מעכשיו והלאה איזה סיכון יש לעירייה? שום סיכון נחייב ואף אחד לא ילחם בנו כי יש לנו  
51 משאבים, והאזרח חלש ולא יכול לעושת מה שצריך לעשות ורוב האנשים מרימים ידיים  
52 ולא ילחמו בגופים כאלה.

53 למה שרשות שלטונית תטען אנחנו במשך שנים עשרות נים החלטנו בעשרות היתרים  
54 לפעול שלא כדין איפה היועצים המשפטיים? לא היו יועצים משפטיים עד לפגישה בשנת  
55 2020 עם משרד הררי טויסטר, לא היו יועצים משפטיים שיגידו את פועלת כדין או לא?  
56 העירייה פעלה כדין לאורך כל השנים זה מוכח חוץ מהחזקה אחר כך יש חזקה לתקינות

הר/1118/8292

1 מנהל ושלטון. מה יש לעירייה לסכם כלום יש תמונה בכף מאות מליונים קדימה והלאה  
2 מול כלום ושם דבר מה יעשו לעירייה! יגידו איך הודית, ששוקלים את כל התמונה היא  
3 תמונה שקופה וזועקת.  
4 מאז ניתנו היתרי בניה ולא הגישו לא חלקו על השמאים המכריעים בעניין הזה על תכנית  
5 2000 א' 1/.

**גב' בר פרו:**

6  
7 היו פסיקות של שמאים מכריעים אני לא יודעת מה הוגש נגדם אבל יש הכרעות של דוד  
8 דודן שבא באמצע הדרך ולא ראינו יש השגות של העירייה או עררים, הוא לא מחייב חיוב  
9 מלא אלא חלקי והוא כותב בהערות אני מפנה לפסיקה בכנפי נשרים 3 שהייתי מעורבת בה  
10 גם שהוא כותב הערת שוליים אם המבחן הוא מבחן שוק המבקשים צודקים אין השבחה,  
11 השאלה מה בוחנים את מבחן השוק או עושים תחשיב מלאכותי כדי שעיריית הרצליה לא  
12 תגיש עררים.  
13 אנחנו שמאים ולא משפטנים, מבחינה שמאית האם היתה השבחה או לא היתה השבחה,  
14 אם במצב קודם נתנו היתרי בניה וסיפקתי היתרי בניה וגם מידע וכתוב שהזכויות 50%  
15 השוק מבחינתו במצב החדש לא רק שיש השבחה אלא יש ירידת השבחה, אם במצב קודם  
16 עד 2003 ידעתי על 50% לא שילמתי היטל השבחה הייתי מוכנה לשלם מחיר שמסקף את  
17 מלוא זכויות 50% ללא תשלום היטל השבחה. היום מוכר לוקח בחשבון שהוא צריך לשלם  
18 היטל השבחה והמחיר משקף מחיר כולל היטל השבחה. השמאי כותב את זה בכנפי נשרים  
19 3 ויש הפניה וניתוח, ופה לא ראיתי שהעירייה הגישה ערר בתיק הזה.  
20  
21

**עו"ד עופרי:**

22 בקשר ל – 1/א/200 – אני צירפתי בסעיף 28 הסברתי שלא נוצרה השבחה עקב אישור  
23 תכנית. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה מגדיר מה היא השבחה זה עליית ערך המקרקעין.  
24 בסעיף 29 פירטתי ולקחתי ערכים של שמאי העוררת והראיתי שלפני המועד הקובע  
25 מהנתונים שהוא נתן הוא נתן 3 עסקאות לפני המועד הקובע ואחרי המועד הקובע 5  
26 עסקאות והראיתי המחיר הממוצע למ"ר עמד על 2905 ₪ לפני המועד הקובע, אחרי  
27 המועד הקובע מחיר עמד על 3074 ₪ למ"ר, אנחנו מדברים על עליית ערך של 169 ₪ למ"ר,  
28 באחוזים זה עליה של 5.8%. אם לוקחים את שיעור עליית ערך מדד מחירים לצרכן אני  
29 רואה שהמדד עלה ב – 10.6%, במועדים האלה, זה רשום בסעיף 30 לכתב התשובה. בכל  
30 מקרה יש הפסד בוא נניח שאין הפסד והמחיר משקף את מחיר השוק צירפתי טבלאות  
31 בנספח ה' 1 ו – ה'2 כדי להראות שאין השבחה וגם הטבלאות האלה מראות שאין השבחה.  
32 לעניין השבחה בגין תוספת שטחי שירות בחניה – בתכנת 253 א' יש החרגה מוחלטת בין  
33 נספחים רגילים הגבילו אותם ל – 25% לבין מוסך שהוחרג. אני קורא מה כתוב בתכנית  
34 וכתוב 36 א' רשום על כל מגרש יורשה לבנות רק מוסך אחד בתנאי שמוסך לאותו דיירי  
35 הבית יצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספת נוסף על הנספח הרגיל, זאת אומרת יש פה  
36 החרגה מלאה, כמובן שידוע אם יש ספק בפרשנות מסוימת היא מפורשת לרעת מי שניסח  
37 את הנספח ולא לרעת האזרח, הכל כתוב ולא יעזור טענת משפטיות שסותרות את מה  
38 שכתוב ואת זה שאין השבחה וכל מה שכתוב לאורך השנים וכל ההחלטות של הועדה ניתנו  
39 בסמכות מלאה.  
40  
41

**גב' בר פרו:**

42 אני רוצה להזכיר את פסק דין קטן נגיב ערר 8044/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
43 קריית אתא נ' קטן נגיב (יחזקאל)  
44 לגבי נוהג של הועדה גם שם הועדה טענה שמדובר בנוהג לא חוקי.  
45 כמו שאני רואה את זה אני עובדת הרבה בהרצליה ובמשך השנים הופענו אצל שמאים  
46 מכריעים אף אחד לא קבע שיש לגבות היטל השבחה בגין התוכנית הזאת, יש לנו קרוב ל –  
47 50, 60 תיקים שנדונו גם בנפת עדה ונווה עמל אצל שמאים מכריעים ואף אחד לא קבע  
48 שיש היטל השבחה. האם הנוהג הבלתי חוקי של הועדה לתת היתרים או נוהג של שמאים  
49 לא לגבות היטל השבחה מכוח התוכנית לא הבנו את זה מכתב הערר אין התייחסות  
50 רלבנטית, אם מדובר בנושא של לגבות היטל השבחה היה ברור שהזכויות הן זכויות  
51 שניתנו והיו מוקנות במצב קודם וחדש והנושא של פסק דין קוזניץ הוא לא רלבנטי, פסק  
52 דין קוזניץ מדבר על זכויות מותנות ופה לא מדובר על זכויות מותנות אלא מוקנות על יסוד  
53 החלטה של רשות מקומית שבמקום הזה אלה הזכויות שיינתנו. אנשים קיבלו דפי מידע  
54 ובדפי המידע היה כתוב 50%, אם אדם לא יכול לסמוך על רשות שלטונית על מי יכול  
55

הר/1118/8292

1 לסמוך? לא מדובר בפרשנות ל ראש עיר כזה או אחר אלא בתקופה של 40 שנה שניתנו  
2 היתרים.  
3 בתכנית 253 א' סעיף 30 מקנה לועדה המחוזית אפשרות לתת לועדה המקומית להגדיר  
4 אזורים מסוימים כמגרשים מיוחדים, יכול להיות היתה החלטה והיא שוכבת בארכיב  
5 העירייה ולא יכול להיות – 40 שנה העירייה נתנה זכויות תוספת לכאורה של 14 עד 20%  
6 יש מאין, זה לא יכול לקרות.  
7 אם ניקח בחשבון אין הגדרה של מגרשים מיוחדים בתשריט של 253 א' בעצם מגרש מיוחד  
8 זה כל מה שהועדה המחוזית החליטה שהוא מגרש מיוחד, אין הגדרה בתשריט של 253 א',  
9 זה תשריט כתמים יש 5 גרסאות יש את פסק דין נקר ששופך אור על התשריט של 253 א',  
10 יש 5 גרסאות והגרסה שמפורסמת באתר הועדה המקומית, באתר המנהל ומנהל התכנון לא  
11 מראה מגרשים מיוחדים בתשריט לכן כמו שאני רואה את זה ואני עובדת מעל 25 שנה  
12 בהרצליה מכירה אותה היטב הועדה המקומית סמכות לתת את הזכויות האלה ככל  
13 הנראה כתוצאה מסעיף 30 לתכנית 253 א'.  
14

**מר צארוס:**

15 בשנת 2019 בסביבות יולי, אוגוסט אני פניתי לעירייה והתחלתי בתהליך אישור לטאבו  
16 והעירייה משכה אותי כמעט שנה בהתחלה דרשו תשלום עבור היטלי פיתוח וטענו  
17 ששילמנו עבור היטלי פיתוח לפני הרבה שנים הסתבר שהשיקים נתנו נזקפו לכיסוי חוב של  
18 שכן שהוא במקרה גם את, זה ללא רשותנו.  
19 העירייה עושה בכסף שלנו כאילו ה כסף שלה ועושה בו מה שהיא רוצה והטעות התבררה  
20 אחרי שישבנו עם מנהל הגבייה והטעות התבררה ובסופו של דבר שילמנו את היטל הפיתוח  
21 עוד פעם.  
22 חזרנו לבקש את האישור לטאבו הודיעו לנו אתם צריכים לשלם היטל השבחה. למה לא  
23 אמרו את זה מהתחלה תוציאו לי מיד אני רוצה עכישו לשלם ומה שקרה משכו אותי עוד,  
24 ומשכו את זה בכוונה. אני פניתי אישית לאלון חדד ומי שאחראי על היטל השבחה אמרתי  
25 אני רוצה שמאות ואני רוצה לשלם עכשיו. מה שעשה אלון חדד הוא השהה את השמאות  
26 ומשך אותי בכוונה ובינתיים עשו את ההחלטה בעירייה שחייב אותי, הוא לקח אותי  
27 כפרויקט פה והשהה אותי בכוונה על מנת שאני אכנס אחרי ההחלטה הזאת.  
28 העירייה מתכוונת לשנות את האופי של האוכלוסייה בשכונה הזאת להוציא ותיקים  
29 ולהביא כוח כלכלי אחר. אני לא אוותר בעניין הזה ואני אנקה ואוציא את כל הדברים  
30 המעוותים.  
31  
32

**עו"ד עופרי:**

33 הוא פנה בשנת 2019 אם לא היו מושכים אותו במכוון החלטת ראש העיר בשנת 2020 לא  
34 הייתה חלה עליו.  
35  
36

**עו"ד עופרי**

37 אין מימוש במכר, זה בקשה למידע.  
38 בגלל שהם מתכוונים לבנות הם אמרו בסדר הם ישלמו היטל השבחה ומאז הכל נתקע  
39 משנת 2019.  
40  
41

**עו"ד יונתן הראל:**

42 אני אתייחס לטענות הועלו בכתב התשובה ובדיון בעל פה.  
43 אנחנו מתנגדים לכל הרחבת חזית שבוצעו במהלך הדיון.  
44 בקשר לטענה של חוסר תום לב וחוסר ניקיון כפיים במפורש שהמשיבים מייחסים לועדה  
45 המקומית בעקבות שינוי מדיניות, אנחנו מבקשים לדחות את הטענה הלכה ידועה ברגע  
46 שרשות מנהלית מוצאת כי נפלה טעות בהתנהלות שלה היא מחויבת לתקן את הטעות  
47 הזאת, אנחנו יודעים מימים ימימה שאין בסיס ולא ניתן לקבל הכשר להנצחת טעויות. אני  
48 מפנה לעמוד 42 פסק דין קוזניץ וכל האסמכתאות שמפורטות שם.  
49 גם שם התבררו כל מיני טעויות נפלו ביישום טעויות בכל מה שקשור להגבהת גובה מרתף  
50 וגם שם עטנו טענות להפליה והסתמכות בהיקש ישיר וביישום ישיר למקרה שלנו צריך  
51 לדחות את הטענות האלה. לפי הפסיקה הסוגיות האלה אינן מצויות בסמכות ועדת הערר.  
52 בכתב התשובה נטען שההודאה בטעות זה אינטרס טבעי של הרשות ולדעתנו מדובר  
53 בתפיסה צרה ושגויה של הרשות, האינטרס לגבות היטל השבחה על פי דין ואם הועדה  
54 המקומית מגיעה למסקנה גם אם מאוחרת כי הדין מחייב אותה לגבות היטל השבחה כך  
55 הדבר יעשה. ואף ההודאה בטעות להבנתנו והשקפתנו היא התגלמות חובת ההגינות  
56

הר/1118/8292

1 המוגברת שחלה על הועדה המקומית וזה כמובן ביחס לדין ולציבור הכללי ולאנטרס  
2 הציבורי.  
3 חברי עשה ניתוח של סכימת זכויות בניה שמראה שלפי טענתו לוועדה המקומית היתה  
4 סמכות לאשר 50% במצב הקודם סכס 35% מכוח תכנית 2000 א ו - 11% למרפסות ולא  
5 ברור איך וזכויות מכוח תכנת 2000 א' אז הטענה שגויה בכמה אופנים.  
6 דבר ראשון 2000 א' למעשה החליפה את 688 והזכויות שתוגברו הטמיעו את הזכויות  
7 למרפסות אותם 30% ולכן לא יכולים לסכום מתחילה את שני סלי הזכויות האלה.  
8 בנוסף ברור שאין מקום לסכום את הזכויות המותנות, סעיף 8 לתכנית 2000 א מדובר  
9 בזכויות ערטילאיות בלתי וודאיות וזה לא סל זכויות מוקנה ואי אפשר להגיד אחרי פסק  
10 דין קוזניץ אחרי הסאגה שהיתה שם כאשר ברור שאותן תוספת זכויות מותנות כפופות  
11 לנקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק והתנגדויות ושיקול דעת הועדה המקומית ברור שאין  
12 בסיס לראות את זה כחלק מסל זכויות כלשהו בטח לא במצב הקודם.  
13 גם בהקשר של ניקיון כפיים במסגרת כתב תשובה ושמענו את זה במספר פעמים בדיון בעל  
14 פה המשיבים מדברים על שיקולי צדק וטענה להסתמכות חברתי השמאית דיברה על  
15 הסתמכות על דף מידע, אז גם בעניין הזה הדברים נקבעו לא אחת על ידי בית משפט עליון,  
16 יש הלכה פסוקה מושרשת מחייבת את כל הערכאות השיפוטיות ומעין שיפוטיות שאין  
17 מקום לקבל טענה של הסתמכות או הפליה המבוססת על טעות של הרשות, אדם לא יכול  
18 להינות מכך שהרשות טעתה בעניינו של אחר. מפנה לבג"צ 637/89 מדינת ישראל נגד שר  
19 האוצר, משנת 1991 עמודים 202, 203.  
20 כמוכן שהדברים האלה מתכתבים עם אותה הלכה של החובה להימנע מהנצחת טעויות  
21 הדברים ברורים ומתיישרים אחד עם השני.  
22 אני מתייחס לעסקאות וניתוח שבוצע שלא חלה עלייה אלא ירידה בערכי השווי אנו  
23 מבקשים לדחות את הטענות האלה.  
24 הערה טכנית בכתב התשובה מייחסים איזה שהוא ניתוח של עסקאות השוואה לשמאי  
25 הועדה המקומית ומפנים לעמודים מסוימים ולא הצלחתי למצוא את העסקאות האלה,  
26 אם משהו בי לא בסדר אני אשמח.

**עו"ד עופרי:**

28 בעמוד 11 עסקאות של פרס שמאי של הועדה המקומית.  
29

**עו"ד יונתן הראל:**

30 בסדר. גמור.  
31 אנחנו כמובן סבורים שיש כן עליית ערך.  
32 בניתוח עסקאות השוואה שהובאו כנספחים ה' לכתב התשובה, אנחנו לא בטוח שהצלחנו  
33 לזהות את הקשר מדובר בשכונות נפרדות תוך כדי העלאת טענות לסוציו אקונומי דומה  
34 ואנחנו לא יכולים להתייחס ואם יש דברים בגו השמאי המכריע יעשה ניתוח מקצועי  
35 לעניין הזה, אבל בטח אי אפשר לקבוע כרגע על בסיס הצגה כוללת לעסקאות שלא חלה  
36 השבחה לדעתנו זה לא המקום או הדרך.  
37 זה גם מתקשר לסוגיית החלטת הועדה המחוזית שחברי טען בכתב התשובה וגם כעת שה  
38 - 36% בעצם היו קיימים יש להם מקור סטוטורי וזה תכנית 2000 א אבל תכנית 2000 א  
39 לא היתה נשוא שומת השבחה, וזאת בדיוק מהטעם שלקחו בחשבון את החלטת הועדה  
40 המחוזית.  
41

**עו"ד אסף הראל:**

42 2000 א' מוצגת כמצב חדש גם בשומה המכרעת וגם בשמאי הועדה המקומית וגם שמאית  
43 המשיבים. היא מופיעה כמצב חדש והמשמעות היא לכאורה על פניו במצב חדש היו  
44 צריכים למסות בגינה אבל היא קבעה מה שקבעה הועדה המחוזית בשנת 76, שזה 36%.  
45 אני מפנה לפתיח של תכנית הר / 2000 / א', בסעיף 6 במטרות התכנית 6.1 לשנות הוראות  
46 בדבר הוראות זכויות בניה ומצטט. אותה החלטת ועדה מחוזית 2000 א' שהיא מצויה  
47 במסגרת המצב החדש צריך למסות בגינה ולהטיל בגינה היטל השבחה לא נלקחה בחשבון  
48 בגלל החלטת ועדה מחוזית וזה הטעות.  
49

**עו"ד יונתן הראל:**

50 חברתי ציינה מקרים באופן כללי כל מיני פסיקות של שמאים מכריעים ונתנה דוגמא דוד  
51 דדון שלא מחייב באופן מלא אנחנו מבקשים לדחות את הטענה הזאת זה הרחבת חזית  
52 ואין לנו יכולת להתמודד עם הטענה הזאת. בכל מקרה גם אם יש איזה שהוא מקרה  
53

הר / 1118 / 8292

1 שמסיבה כזאת או אחרת טובה או לא טובה לא ערערנו על החלטה, לא סביר שמכאן  
2 ואילך הועדה המקומית תהיה מושתקת ומנועה מלתקוף שומות מכריעות או החלטות  
3 שלדעתה שגויות או לא מתיישבות עם הדין או כל סיבה עניינית אחרת וגם כאן אין לתת  
4 משקל לטיעון הזה.  
5

**עו"ד אסף הראל:**

6 התייחסות לטענה החדשה של מגרש מיוחד מכוח 253 א' מעבר לעובדה שזה הרחבת חזית  
7 וטענה חדשה קוראים את התקנות של 253 א' רואים יש התייחסות מפורשת למגרשים  
8 מיוחדים וזה לא מה שנעשה במסגרת החלטת הועדה המחוזית בשנת 76 שנוקטת בסעיפים  
9 77, 78 ביחס לתכנת 2000 א' בצורה שלא משתמעת לשתי פנים, ומאידיך לא מפנה למגרש  
10 מיוחד מכוח סעיף 253 א', ורואים את ההוראות למגרשים מיוחד ב - 253 א' מבינים בלוח  
11 האזורים ובאחוזי הבניה במגרש מיוחד מופיע בסוף בקושי רואים אותו יש 30% שטח בניה  
12 מקסימאלי לא 50%, שטח בה מקסימאלי 30%.

13 הועדה המחוזית יש לה סמכויות אכן בקשר למגרש מיוחד אבל שהולכים ובודקים מה  
14 הסמכויות הלא שינוי אחוזי הבניה אלא שבודקים מה הגדרה של מגרש מיוחד ב - 253 א'  
15 מגרש מיוחד פירושו מגרש מיוחד שאושר על פי התכנית הזאת או תכנת אחרת שמשמש  
16 ומצטט.

17 אם הועדה המחוזית עושה שימוש בזכות הזה היה מתנוסס בהחלטת הועדה המקומית  
18 וזה לא.

19 ביחס לתכליות מותרות במגרש מיוחד קובעת 253 א' משהו אחר לחלוטין. סעיף 30  
20 ומצטט.

21 מגרש מיוחד בגוש 6424 אולפני הסרטה הרצליה, מגרש מיוחד עגני חמצון ומתקני ביוב,  
22 מגרשים מיוחדים על שפת הים, בתי הבראה ונופש, בתי הארחה מסעדות עם תזמורת  
23 אולמי ריקודים ונשפים. במגרשים אחרים מותר בניינים ציבוריים, קולנוע תיאטרון  
24 הרשימה ארוכה הכל ציבורי.

25 מבחינת האם תחשיב שעשה חברי או נכון או לא האם ניתן להוסיף על זכויות מכוח 2000  
26 א' גם זכויות לבניית מרפסות מכוח תכנת 688 א' מפנה בין השאר לטיעון שלי והחלטה  
27 בערר הר / 1121/1126 בעניין שמעוני 6 בהרצליה בערר של הדס קורן ואח' נ' הועדה  
28 המקומית לתו"ב הרצליה, קביעות לכך שתוכנית 2000 א' נותנת שטח מירבי ולא ניתן  
29 להוסיף מרפסות.  
30

**עו"ד יונתן הראל:**

31 מרבית טענות המשיבים בעניין הזה של החניה באו על הכרעתן בעניין מולי אלדר ואני לא  
32 אחזור על הדברים.

33 אני אתייחס לטענה שנטענה בדיון שחברי לכאורה מדבר על איזה שהוא ספק בפרשנות  
34 אנחנו חושבים אין ספק בין היתר על בסיס מולי אלדר וגם אם יש ספק חברי טוען שיש  
35 לפרש את התוכנית לטובת האזרח ולרעת המנסח וגם העמדה הזאת שונתה הפרשנות היא  
36 תכליתית וצריכה לתאם את הדין ואי אפשר לקבל את הפרשנות אומרת שאין מגבלת  
37 גודל לשטח חניה.  
38  
39

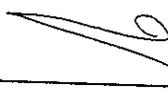
**גב' בר פרו:**

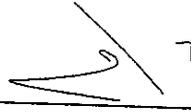
40 אין ספק ואין חולק על כך שזכותה של הועדה המקומית לגבות היטל השבחה, העניין הוא  
41 שלא בכל מקרה שיש הקלה, שימוש חורג או תכנית שמאושרת יש השבחה.  
42 כאן השמאי של הועדה לא הוכיח השבחה, אני מפנה לעמוד 12 ו - 13 לחוות דעתו הוא לא  
43 הוכיח יש השבחה כתוצאה מאישור התוכנית, הוא עשה תחשיב אקוויוולנטי וכפל כפול  
44 3000 ש"ח למ"ר הוא לא הוכיח השבחה, וגם הועדה המקומית לא הוכיחה שיש השבחה  
45 כתוצאה מאישור התוכנית.  
46  
47

**עו"ד אסף הראל:**

48 נוספו 20% זכויות בניה וזה סוג של ידיעה שיפוטית.  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56

הר/1118/8292

  
 סילביה רביד, עו"ד  
 יו"ר ועדת ערר  
 פיצויים והיטלי השבחה  
 מחוז תל אביב

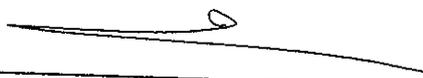
  
 אור דואני, עו"ד  
 מזכירת ועדת ערר  
 פיצויים והיטלי השבחה  
 מחוז תל אביב

### החלטה

העוררת תמציא את החלטת הוועדה המחוזית מיום 5/7/76 בתוך 7 ימים מהיום.

ההחלטה תינתן ותישלח.

ניתנה והודעה במעמד הצדדים ביום הדין.

  
 סילביה רביד, עו"ד  
 יו"ר ועדת ערר  
 פיצויים והיטלי השבחה  
 מחוז תל אביב

  
 אור דואני, עו"ד  
 מזכירת ועדת ערר  
 פיצויים והיטלי השבחה  
 מחוז תל אביב

31

### החלטה

### פתח דבר

בפנינו ערר שעניינו בשומת השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 3.6.21 ביחס לנכס שברחוב שרעבי 4 בהרצליה (חלקה 128 בגוש 6672) (להלן: "הנכס").

הערר נסוב כנגד קביעות השמאי המכריע לפיהן אין השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית הר/2000/א/1 (להלן: "התכנית") וכנגד הקביעה כי אין השבחה כתוצאה מאישורה של החלטת הוועדה המקומית מיום 1.5.2005 (להלן: "החלטת הוועדה המקומית").

כפי שיפורט להלן, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים החלטנו לקבל את הערר. הדיון יחזור לשמאי המכריע אשר יתקן את השומה בהתאם לאמות המידה, כמפורט להלן.

### לטענה בעניין השבחה מהתכנית

#### טענות העוררת

טענתה הראשונה של העוררת היא כי טעה השמאי המכריע בכך שקבע כי אין השבחה כתוצאה מאישורה של התכנית, אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2003.

השמאי המכריע קבע כי מדיניות הוועדה הייתה לאשר זכויות בנייה של 25% לקומה ובסך הכל 50% לשתי קומות ולפיכך הוועדה המקומית נהגה שלא לחייב בהיטל השבחה על תוספת הזכויות מכוח התכנית. עוד ציין השמאי המכריע כי מבחינה שמאית גם אם תכנית זו הוסיפה זכויות בנייה למצב התכנוני הקודם הרי שהיא לא השפיעה על עליית שווי המקרקעין מאחר ושווי השוק גילם את נוהג הוועדה המקומית האמור, כפי שגם ניתן

הר/1118/8292

- 1 להיווכח מהיתרי בנייה שהוצגו על ידי שמאית המבקשים. עוד ציין השמאי המכריע כי  
2 טענתה של הוועדה המקומית לפיה מדובר בנוהג מוטעה אינה נתמכת בחוות דעת  
3 משפטית.
- 4 העוררת טוענת כי שגה השמאי המכריע בקביעותיו אלו.
- 5 העוררת טוענת כי על פי המצב התכנוני הקודם חלה במצב התכנוני הקודם תכנית 253 א',  
6 אשר קובעת את המקרקעין ביעוד של מגורים א' מוגבל. בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית  
7 253 א', במצב הקודם ניתן היה להקים יח"ד בשטח של 20% בקומה אחת או 15% בשתי  
8 קומות, דהיינו סך הכל 30%.
- 9 לעומת זאת, במצב החדש, בהתאם לתכנית ניתן להקים יחידות דיור בשיעור של 25%  
10 לקומה ובשתי קומות סך הכל 50%.
- 11 על כן, לעמדת הוועדה המקומית יש לחשב את ההשבחה מהגדלת זכויות הבנייה מ-30%  
12 ל-50%. שגה השמאי המכריע בהתחשבו בנוהג של הוועדה המקומית. בקביעה זו נפלה  
13 שגגה משפטית, שכן על פי הדין אין מקום להתחשב בנוהג שאינו תואם את הדין. לעניין זה  
14 מבקשת העוררת להפנות להחלטת ועדת הערר בערר 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון  
15 ולבניה רמת השרון נ' חיים וחיה שנפלד (פורסם בנבו, 4.9.2011) (להלן: "עניין שנפלד"),  
16 וכן לערר 85167/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' חגי' משה (פורסם בנבו,  
17 5.1.2016) (להלן: "עניין חגי'") וכן להחלטה בערר 04/15/48 עידו גדסי נ' הוועדה  
18 המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו) (להלן: "עניין גדסי").
- 19 מקום בו חישוב הזכויות בשיעור של 50% על ידי הוועדה המקומית אינו תואם את  
20 הוראות התכניות החלות במצב הקודם והשמאי המכריע לא מצא מקור חוקי להיקף  
21 זכויות זה, הרי שחובתו הייתה לבחון את ההשבחה בגין אישור התכנית ואת היקפה  
22 בהתאם למצב התכנוני החוקי.
- 23 העוררת מתייחסת לכך כי בשומה שנערכה כבסיס לדרישת התשלום על ידי השמאי מר  
24 אבי פרס מיום 10.11.2020 (להלן: "שומת הוועדה המקומית") נפלה שגגה. שכן בעת  
25 חישוב זכויות הבנייה במצב הקודם נלקחו בחשבון 36% - בהתבסס על החלטת הוועדה  
26 המחוזית מיום 17.6.76 (להלן: "החלטת הוועדה המחוזית"). ראו בעמוד 7 לשומת הוועדה  
27 המקומית, וכן התחשיב בעמוד 13 לה. מדובר בהחלטה שהתבררה לימים כבלתי חוקית  
28 שכן היא התירה לוועדה המקומית, לכאורה, להוציא היתרי בנייה שלא על פי תכנית  
29 מאושרת ואף לא מופקדת ואשר סתרו את התכנית התקפה - היא תכנית 253 א'.
- 30 העוררת טוענת כי יש לחשב את ההשבחה בגין עליית השווי מהגברת זכויות הבנייה מ-  
31 30% (ולא 36%) ל-50% ובכוונת העוררת לפעול לתיקון שומת ההשבחה בהתאם.
- 32 תשובת המשיבים**
- 33 המשיבים טוענים כי דין הטענה להידחות וכי אין עילה להתערבות בקביעות השמאי  
34 המכריע.
- 35 החלטות העוררת בעבר לא עמדו בסתירה לדין. לאורך עשרות שנים אישרה העוררת מאות  
36 היתרי בנייה בשטחים הנתונים לסמכותה, לרבות בסביבת הנכס, על פיהן ניתן לבנות 25%  
37 בשתי קומות ובסך הכל 50%. העוררת לא סברה מעולם כי מגיעים לה היטלי השבחה, ואף  
38 שמאי מטעמה לא סבור כי יש לגבות היטלי השבחה, הכל כמפורט בשומת השמאית גב'  
39 מיכל בר פרו מיום 2.2.2021 (להלן: "השומה הנגדית"). המשיבים מציינים כי השינוי  
40 בעמדת העוררת החל בפרשנות משפטית חדשה ויצירתית שתחילתה בדיון שהתקיים ביום  
41 8.7.2020. כפי שצוין בסיכום הדיון החלטה זו תעורר סערה ציבורית וצוין כי ההחלטה  
42 שאפשרה לתת זכויות בנייה הייתה החלטה לא חוקית. התנהלות העוררת מעלה ספיקות  
43 באשר לתום לבה וניקיון כפיה בכל הנוגע להחלטתה להעשיר את קופתה בגביית היטלי  
44 השבחה יש מאין. מדובר בהחלטה שתוכנה חריג.
- 45 טענת העוררת כאילו פעלה עשרות שנים בניגוד לדין מכוח נוהג פסול נועדה אך ורק  
46 להכשיר את רצונה להעשיר את קופתה בניגוד לדין. כלל הוא שאין אדם משים עצמו רשע,

הר/1118/8292

- 1 כל שכן כאשר מדובר ברשות שלטונית שמצהירה פתע פתאום לאחר עשרות שנים כי אלפי  
2 היתרים שנתנה ניתנו בניגוד לדין ובחוסר סמכות. יתרה מזאת, העוררת החליטה שלא  
3 לתקן את החלטותיה רטרואקטיבית אלא מעתה ואילך, כך, בדרך יצירתית, היא מבקשת  
4 לגבות לעצמה היטלים שלא כדין.
- 5 סעיף 7 להוראות הר/2000/א קובע זכויות בניה בכל הנוגע ליעוד הקרקע החל על הנכס,  
6 באופן הבא: 2 יחידות לדונם, 18% כפול 2 קומות קרי: 36%. תכנית הר/688 מוסיפה:  
7 30% בגין מרפסות - פתוחות או מקורות (פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1179 מיום  
8 20.11.1969) קרי: 11% תוספת (ראה תחולה בהתאם לתנאי סעיף 9 בתכנית א'). בהתאם  
9 לתנאי סעיף 8 לתכנית א' "רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:  
10 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית 2% לכל קומה נוספת שתאושר". הערה:  
11 לזכויות אלה יש להוסיף, נספחים ומוסד/חניה בהתאם לאמור בתכנית 253 א' וכן זכויות  
12 נוספות בגין כל תכנית הנזכרת בסיפא של סעיף 9 בתכנית האמורה.
- 13 לפיכך, כבר בשלב זה ניתן לראות באמצעות חישוב מכלול הזכויות הנ"ל, כי העוררת פעלה  
14 מכוח הדין שעה שאישרה זכויות של 50%. אין מדובר בנוהג אלא במתן היתרים מכוח  
15 תכניות חלות ובהתאם לסמכויות העוררת כדין. האמור ניכר גם בבחינת הזכויות בתכנית  
16 הר/253 א' ובהתאמה לזכויות הנוספות החלות מכוחה.
- 17 יתרה מכך, לאורך תקופה של מעל ל-17 שנים - לאחר המועד הקובע (7.2.2003) ועד לשינוי  
18 עמדתה הפרשנית בהחלטה החדשה (7.7.2020) - הנפיקה העוררת היתרי בניה על פי  
19 זכויות בניה כוללות של 50% - לפי פרשנות משפטית שניתנה על ידי יועצים משפטיים  
20 רבים ואחרים שכולם השתתפו בישיבות העוררת וחתמו על החלטותיה.
- 21 על החלטות הוועדה המקומית - דה פקטו - במהלך שנים כה רבות - חלה חזקת תקינות  
22 המנהל, המעידה על הפרשנות הנכונה, לפיה לא חל שינוי בזכויות הבניה לאחר המועד  
23 הקובע - דה יורה.
- 24 היתרי הוועדה המקומית שאישרה בעבר זכויות של עד 50% לא ניתנו בחוסר סמכות או  
25 עקב טעות פרשנית, אלא מכוח התכניות החלות לרבות פרשנות אחרת מבוססת ולגיטימית  
26 - והחלטותיה היו כדת וכדין.
- 27 לטענת המשיבים, המצב התכנוני החדש בתכנית אינו אלא ניסוח עדכני ומפורש, שנועד  
28 לכל היותר להסיר ספקות ו/או להבהיר מצב קודם (על אף שהמצב הקודם היה ברור לכל  
29 כמפורט לעיל), לשון אחר, אין במצב התכנוני החדש יצירת זכויות בניה נוספות לעומת  
30 המצב התכנוני הקודם.
- 31 מאחר שלא חל שינוי בזכויות הבניה לאחר המועד הקובע, אין מקום לחיוב בהיטל  
32 השבחה.
- 33 השאלה העובדתית שעל הוועדה הנכבדת לבחון, היא: האם שווי הנכס עלה בסמוך לאחר  
34 אישור המצב התכנוני החדש (הר/2000/א1), ביחס למצב התכנוני הקודם.
- 35 בסעיף 11 להחלטת השמאי המכריע מוצגים ערכי שווי שאותם ערכו שמאי העוררת  
36 בהתאם לעסקאות השוואה למגרשים בסביבת הנכס מושא הערר, כמפורט בטבלה שבכתב  
37 התשובה.
- 38 ניתוח ערכי השווי שערכו שמאי העוררת, כאמור לעיל, מצביע על התוצאות הבאות:
- 39 א. המחיר הממוצע למ"ר אקו' לעסקאות הסמוכות לפני המועד הקובע (עסקאות 1-3  
40 לעיל) - עומד על 2,905 ש"ח למ"ר [(3,007+2917+2790)/3];
- 41 המחיר הממוצע למ"ר אקו' לעסקאות הסמוכות אחרי המועד הקובע (עסקאות 4-8  
42 שבטבלה) - עומד על 3,074 ש"ח למ"ר [(2596+3275+4578+2830+3190)/5];
- 43 עליית הערך הנומינלית למ"ר מגיעה לסך של 169 ש"ח בלבד; ובאחוזים - עליה של כ-  
44 5.8%.

הר/1118/8292

- 1 שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתקופה ממועד עסקה מס' 1 (28/10/1999), ועד למועד  
2 עסקה מס' 8 (06/12/2005), לפי מחשבון הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא כ-10.6% ;  
3 שיעור עליית המדד הנ"ל בתקופה מאמצע התקופה של עסקאות 1-3 (מדד 12/1999), ועד  
4 לאמצע התקופה של עסקאות 4-8 (מדד 10/2004) הוא כ-9% ;
- 5 לראייה נוספת, שמאית המשיבים ערכה השוואה בין 18 עסקאות שנעשו לפני המועד  
6 הקובע, ל-15 עסקאות שנעשו לאחר המועד הקובע, בשכונת נוה עמל - שבה קיים חתך  
7 סוציו אקונומי דומה לזה שבשכונת נחלת עדה - ממנה עולה כי המחיר הממוצע למ"ר  
8 קרקע לפני המועד הקובע עמד על 1,396 ש"ח, לעומת המחיר לאחר המועד הקובע שהגיע  
9 לסך של 1,403 ש"ח (הפרש זניח של 7 ש"ח בלבד (ללא הצמדה למדד)).
- 10 לטענת המשיבים, מניתוח נתונים אלה, שנערכו על ידי שמאי העוררת (מ"ר אקו') ושמאית  
11 המשיבים (מ"ר קרקע), עולה כי בסמוך לאחר המועד הקובע חלה ירידה ריאלית בערכי  
12 השווי של המגרשים בסביבת הנכס מושא הערר ;
- 13 לפיכך, בהתאם להוראות הדין, מאחר שלא נוצרה השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית,  
14 אין מקום לחיוב בהיטל השבחה.
- 15 בסעיף 36 לערר מבקשת העוררת מוועדת הערר - "להורות על תיקון השומה המכרעת  
16 באופן שתחושב השבחה בגין הגברת זכויות הבנייה מ-30% (לפי תכנית 253 א' ל-50% (לפי  
17 תכנית הר/2000/א/1); תוך שהוועדה המקומית שומרת על זכותה וסמכותה לפעול לתיקון  
18 שומתה בגין טעות שנפלה בה."
- 19 לטענת המשיבים, יש בבקשה זו משום הרחבת חזית אסורה - שאותה יש לדחות על הסף.
- 20 בסעיף 7 לתכנית הר/2000 א', שטח הבנייה המוצע המרבי ב-2 קומות הוגדל ל-36% -  
21 וזאת, כנכתב בסעיף 5.1 לשומה מטעם העוררת, בזו הלשון:
- 22 "עפ"י תכנית הר/2000 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.02 הותרה ביעוד  
23 מגורים א' מוגבל הקמת 2 יח"ד על דונם או יח"ד על שטח הקטן מ-750 מ"ר בשטח של  
24 25% בקומה אחת, 36% ב-2 קומות או 30% בבניין עם מפלסים."
- 25 לטענת המשיבים נראה כי נפלה שגגה בקביעת העוררת - שכן מדובר בתכנית מאושרת  
26 כדבעי. היות שמדובר בתכנית מאושרת, אין כל יסוד והצדקה להיענות לבקשת העוררת  
27 לתיקון שומתה - ולמעלה מן הצורך: טעות בשיקול דעת רשות מנהלית, אינה מצדיקה  
28 חזרה מהחלטתה הקודמת.
- 29 **דיון והכרעה**
- 30 לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בעניין זה אנו בדעה כי אכן נפלה טעות משפטית  
31 בשומה המכרעת בגדר בר"מ 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורה ואח'**  
32 (פורסם בנבו) (להלן: "**הלכת גלר**") המצדיקה את התערבותנו.
- 33 עיון בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע קבע נכונה את מצב הזכויות בהתאם לכל  
34 תכנית (ראו סעיף 10 לשומה המכרעת בעמ' 5 ואילך).
- 35 ואולם, במקום לקבוע את ההשבחה בהתבסס על פער הזכויות שבין התכניות הרלבנטיות  
36 לקביעת המצב החדש והמצב הקודם הוא החליט שלא לקבוע כל השבחה בהתבסס על  
37 נוהג, אשר מצא ביטויו בשווי השוק.
- 38 **כחינת ההשבחה נעשית בהשוואה בין מצב חדש לבין מצב קודם על פי הקבוע בתכניות.**
- 39 במקרה שבפנינו, ביחס לנכס הרלבנטי לענייננו, התכנית התירה 50% בניה, ואילו התכנית  
40 במצב הקודם היא תכנית הר/2000 א', התירה 36% בניה.
- 41 ככל שהתקיים נוהג, שאינו תואם את הקבוע בתכניות, הרי שהמדובר בנוהג בלתי חוקי,  
42 אשר יש להתעלם ממנה.

הר/1118/8292

- 1 אנו מצטרפים לקביעות ועדת הערר (מפי היו"ר – עו"ד אבן חיים) בעניין גדסי, אשר  
2 הצטרף לקביעות ועדת הערר בעניין חגיג ושנפלד כדלקמן:
- 3 "גם אם היינו מגיעים למסקנה אחרת, שלפיה היה קיים נוהג בלתי חוקי להתיר זכויות  
4 בניה מעבר לאלה שמאפשר הדין, לא היה בכך כדי לסייע לעוררים. לעניין מקרה בו נהגה  
5 ועדה מקומית להקנות זכויות בניה שלא כדין אמר בית המשפט העליון את הדברים  
6 הבאים (בג"ץ 640/78 בוריס קצאן את יוסף הרשטיג, חברה לבנין ולהנדסה בע"מ נ' יושב-  
7 ראש הוועדה המקומית לתכנון עיר נתניה, 09.12.1979; להלן: **הלכת קצאן**):
- 8 "העותרת טוענת שסמכה על הנוהג שהיה ידוע לה ועל-פי זאת ערכה  
9 את תכניתיה והשקיעה כסף רב בתכנון ובהקנות להקמת המבנה  
10 בהתאם לתכניתה, ואין לפגוע בה כעת ולפעול בניגוד לנוהג שהיה קיים  
11 שנים רבות ועליו סמכה. נראה שאמנם היה קיים בנתניה נוהג פסול  
12 במשך שנים רבות; אבל, גם אם כן הדבר, אין בנוהג פסול זה כדי  
13 להקנות לעותרת זכות להקים מבנה בלתי חוקי בהיותו חורג מן המותר  
14 על-פי תכנית המתאר. שום בית-משפט לא יכול לתת תוקף לנוהג  
15 הסותר את מצוות המחוקק."
- 16 עלה אפוא שנוהג פסול של מתן היתרים בניגוד לתכנית תקפה לא יכול להקנות זכות  
17 משפטית אכיפה למתן היתרים כאלה. ממילא אין מקום לשמוע בענייננו לטענה כללית של  
18 הסתמכות על נוהג כזה. עוד יוער, כי הלכת קצאן נפסקה בשנת 1979, מספר שנים לפני  
19 שאושרה תכנית רח/1000א, כך שבמועד הקובע היה מדובר בהלכה פסוקה.  
20 זאת ועוד, גם פסיקת ועדות הערר קבעה במקרים דומים כי גם כאשר הוכח נוהג פסול של  
21 מתן היתרי בניה בניגוד לחוק ואף אם השוק תמחר נוהג זה, הרי שמבחינה נורמטיבית  
22 אין להכיר בכך ויש לנטרל שווי כזה. בהחלטה בערר חגי' הנ"ל נקבע, לאחר שהפנתה  
23 להלכת קצאן (שאליה מתייחס הקטע המצוטט להלן), כי:  
24
- 25 "כידוע, שומת היטל השבחה נערכת בבחינת ערכו של הנכס בסמוך  
26 לפני אישור התכנית ובסמוך לאחריה. כאשר מדובר בנוהג אשר פרק  
27 זמן ניכר טרם אישורה של התכנית כבר נקבע במסגרת הלכה מחייבת  
28 שיצאה מלפני בית המשפט העליון כי אינו חוקי, לא ברור כיצד יבוא  
29 הוא לידי ביטוי בשווי הקרקע ערב אישורה של התכנית. ואולם גם אם  
30 שיקף שוק המקרקעין בפועל נוהג שכזה ערב אישורה של התכנית הרי  
31 שמדובר ב'שיקוף' שאין להביאו בחשבון לשם הפחתת היטל השבחה  
32 או איונה. לטעמנו הכרה בנוהג שכזה ערב אישורה של התכנית,  
33 המביאה להפחתה בהיטל השבחה, מאיינת הלכה למעשה הלכה  
34 פסוקה מחייבת שיצאה מלפני בית המשפט העליון, וכזאת לא נוכל  
35 לקבוע."
- 36 גם בערר שנפלד הנ"ל קבעה ועדת הערר, כי:  
37 "אם הוכח קיומו של 'נוהג', יש לבדוק האם איננו סותר את הדין ואת  
38 הפרשנות שניתנה לו. אם עולה כי 'נוהג' של ועדה מקומית איננו נכון,  
39 הרי שלא ניתן ליתן לו תוקף על סמך היתרים או רשיונות שהוצאו,  
40 אפילו רבים הם, אלא יש לבטלו, הכל כפי שפרטנו בהרחבה לעיל"  
41 (עמ' 72)."  
42  
43
- 44 הפועל היוצא מן האמור הוא כי היה על השמאי המכריע לשום את ההשבחה בהתבסס על  
45 פער הזכויות העולה מן התכניות ולא לאיינה בהתבסס על נוהג, אשר דבר חוקיותו לא  
46 הוכח.
- 47 גם אם היה נוהג כזה, הרי שעל פי הפסיקה יש לנטרלו בקביעת ההשבחה ואין להתחשב בו,  
48 בניגוד לאשר נעשה בשומה המכרעת.
- 49 מאחר שתכנית הר / 2000א, אשר הינה בבחינת המצב הקודם לתכנית, עיגנה במסגרתה  
50 זכות ל- 36% בניה, אין מקום להידרש לטענת העוררת בעניין טעות בשומת הוועדה  
51 המקומית, ולטענות בעניין החלטת הוועדה המחוזית.
- 52 טעות זו גם אם היתה בשומת הוועדה המקומית אינה רלבנטית לקביעת ההשבחה בגין  
53 התכנית, שקביעת ההשבחה ביחס אליה היא הטענה המועלית בערר.

הר/1118/8292

1 בנסיבות אלה יוחזר התיק לשמאי המכריע אשר ישום את ההשבחה, בהתאם לאמות  
2 המידה אשר פורטו לעיל וישום את הפער בין התכנית הקובעת 50% בניה לבין תכנית הר/  
3 2000/א', הקובעת 36% בניה.

#### 4 לטענה בעניין ההשבחה כתוצאה מהחלטת הוועדה המקומית

##### 5 טענת העוררת

6 טענתה השנייה של העוררת היא כי נפלה שגגה נוספת בשומה המכרעת בעניין הקביעה  
7 לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור החלטת הוועדה המקומית מיום 1.5.2005.

8 לעניין זה קבע השמאי המכריע כי במצב הקודם לפי תכנית 253 א' ניתן היה להקים חניה  
9 ללא מגבלת שטח. זאת בשים לב לכך כי מגבלת הגובה קבועה ביחס ל"נספח". בשל כך,  
10 לשיטת השמאי המכריע, החלטת הוועדה המקומית המתירה לראשונה הקמת חניה בגודל  
11 של 21 מ"ר ו-39 מ"ר לכל היותר אינה משביחה. קביעות השמאי המכריע הינן שגויות  
12 משפטיות ומחייבות את התערבות הוועדה.

13 תכנית 253 א' מגדירה "נספח" כדלקמן: "פירושו - מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית  
14 אחת, וכל בניין עזר וכיוצא בזה, שיאושר כנספח על ידי הוועדה המקומית." בסעיף 36  
15 לתכנית בעניין ה"נספחים" נקבע כדלקמן: "על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד,  
16 בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בניין יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח  
17 נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבניין הראשי והנספח ייקבע לפי החלטה מיוחדת של  
18 הוועדה המקומית. בכל מקרה של בניין מוסך בחזית המגרש, קו בנייה לדרך יהיה לפחות 2  
19 מטר." העוררת טוענת כי על פי הוראה זו ניתן להקים במגרש שני "נספחים" כאשר אחד  
20 מהם חייב להיות מוסך לחניה למכונית אחת.

21 בטבלת הזכויות של תכנית 253 א' נקבע שטחו של "נספח" "נספח עד 25 מטר מרובע".  
22 משמע, כל נספח שניתן להקים - בין אם ניתן להקים "נספח" אחד בלבד ובין אם ניתן  
23 להקים שני "נספחים", כאשר אחד מהם בהכרח חייב להיות מוסך לחניה למכונית אחת -  
24 שטחו של ה"נספח" יהיה עד 25 מטר מרובע. מכאן ששגויה קביעת השמאי המכריע בעמוד  
25 25 לשומה המכרעת כי במצב הקודם לא הייתה מגבלת שטח לחניה. השמאי המכריע  
26 התעלם מהגדרתו של המונח "נספח" ופרשנותו מביאה לתוצאה בלתי סבירה. לפיה ניתן  
27 היה במצב הקודם להקים מוסך חניה בכל שטח שהוא. מדובר בתוצאה תכנונית בלתי  
28 סבירה שלא אליה כיוונו מוסדות התכנון.

29 אשר על כן, ובהמשך ישיר לכך, הרי שבהכרח חלה השבחה הנובעת מהחלטת הוועדה  
30 המקומית אשר שינתה את הוראת תכנית 253 א' והתירה להקים תא חניה מקורה בשטח  
31 של עד 39 מ"ר.

##### 32 תשובות המשיבים

33 המשיבים טוענים כי דין הערר להידחות וכי אין עילה להתערבות בקביעות השמאי  
34 המכריע.

35 אשר לטענה בעניין ההשבחה בגין תוספת שטחי שירות לחניה, סעיף 36. א. לתכנית 253 א'  
36 שעניינו ב"נספח", קובע לאמור: "על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך  
37 פרטי לדייר אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח  
38 הרגיל..." בטבלת הזכויות של תכנית זו נקבע, כי שטחו של הנספח יהא "עד 25 מ"ר".

39 בסעיף 4. א. לתכנית הר/688 נקבע, כי: "באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים  
40 על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים..." עוד נקבע מפורשות בסעיף 5  
41 לתכנית הר/688 כי: "במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית  
42 הראשית (הר/253/א' א"ע), יכריעו הוראות תכנית זו."

43 מהאמור לעיל מובן, כי לכל אחד מדיירי אותו בית באותו מגרש היו זכויות בנייה בנספח  
44 אחד של 25 מ"ר, ובנוסף - מוסך (חניה) בשטח של 25 מ"ר, לכל הפחות.

הר/ 8292 /1118

1 החלטת העוררת, המשתקפת במאות ההיתרים שאישרה לאורך השנים, עולה בקנה אחד  
 2 עם פרשנות זו, בקובעה כי "שטח זה (מוסך/חניה - א"ע) יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים  
 3 ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ... נספחים... וכיוצ"ב)".

4 לטענת המשיבים, יש לקבל את החלטת השמאי המכריע כי לא נוצרה השבחה מן הטעם  
 5 שבמצב התכנוני הקודם לא הייתה הגבלה מפורשת באשר לשטח החניה, וכי פרשנות  
 6 העוררת, רק מגבילה ומצמצמת את הזכויות.

7 לחלופין, ולכל היותר, ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות לחניה לא תעלה על 14 מ"ר  
 8 (25-39).

**דיון והכרעה**

9 לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בעניין זה אנו בדעה כי אכן נפלה טעות משפטית  
 10 בשומה המכרעת בגדר הלכת גלר המצדיקה את התערבותנו.  
 11 סוגיה זו הוכרעה על ידינו לא מכבר בערר 82202/1121 הוועדה המקומית לתכנון  
 12 ולבניה הרצליה נ' מולי אלדור (טרם פורסם) (להלן: "עניין אלדור").  
 13 בעניין אלדור ציינו כי סעיף 36 להוראות תכנית 253 א' מאפשר הקמת מוסך חניה  
 14 למכונות כנספח נוסף כהגדרתו בתכנית. ואולם, שטחו של כל נספח מוגדר בטבלת  
 15 הזכויות "נספח עד 25 מ"ר".  
 16 הפועל היוצא מהאמור הוא כי שטחו של מוסך לחניה על פי הוראות תכנית 253 א'  
 17 מוגבל לשטח של עד 25 מ"ר. פרשנות לפיה שטח המוסך לחניה אינו מוגבל אינה  
 18 עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית וכן אינה תואמת את עקרונות היסוד לפיהן כל  
 19 מה שאינו מותר מפורשות במסגרת תכנית הוא אסור.  
 20 משאפשרה ההחלטה שטח של לא יותר מ-39 מ"ר ליחידת דיור הרי שמדובר  
 21 בהחלטה משביחה.  
 22 כפועל יוצא מן האמור היה על השמאי המכריע לבחון את ההשבחה שנובעת מכך.  
 23 מאחר שלא נקבעו ערכי שווי נכון למועד הקובע הרלבנטי אין מנוס מהחזרת הדיון  
 24 לשמאי המכריע.

**סוף דבר**

25  
 26  
 27  
 28 החלטנו להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שישום את ההשבחה בהתאם  
 29 לאמות המידה המפורטות בהחלטה זו.  
 30 המשיבים ישאו בהוצאות העוררת על סך 3000 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 ימים.  
 31  
 32 ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, ו' תמוז, תשפ"ב, 05/07/2022, בהיעדר הצדדים.  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37

38  
 39 סילביה רביד, עו"ד  
 40 יו"ר ועדת ערר  
 41 פיצויים והיטלי השבחה  
 42 מחוז תל אביב

38  
 39 אור דואני, עו"ד  
 40 מזכירת ועדת ערר  
 41 פיצויים והיטלי השבחה  
 42 מחוז תל אביב  
 43  
 44  
 45