

תכנית ע1

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מחוז תל-אביב**  
**ועדת ערר לתכנון ובניה**  
**פיצויים והיטלי השבחה**

	<b>עו"ד כרמית פנטון</b>	<b>יו"ר:</b>
	<b>אדריכל, מר מיכאל גופר</b>	<b>מ"מ חבר ועדה:</b>
	<b>גב' דורית רגב</b>	<b>נציגת מתכנן המחוז:</b>
<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
<b>המשיבה:</b>	סיגלית בגימוב ואח'	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד דניאל גולשה</b>	
<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
<b>המשיבה:</b>	משה קידר ואח'	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד ניב יעקב</b>	
<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
<b>המשיבה:</b>	חיים זאב ליבר	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד רם קוסובסקי שחור</b>	
<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
<b>המשיבה:</b>	יעקב ודוד ארליך	
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אייל ד. מאמו</b>	

ערר תא/11/85141	יעקב ודוד ארליך	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אייל ד. מאמו</b>	
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>המשיבה:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
ערר תא/11/85155	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
	ישראל רובינשטיין	<b>המשיבה:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אפרת שרון</b>	
ערר תא/11/85058	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
	דעה ואברהם סער	<b>המשיבה:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד ערן לס</b>	
ערר תא/11/85046	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
	אהובה עין	<b>המשיבה:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד משה צ'צ'יק</b>	
ערר תא/11/85161	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	
	אורלי גולדוסר ואח'	<b>המשיבה:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד עודד גאון</b>	
ערר תא/11/85149	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>
	<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>	

		<b>המשיבה:</b>	הדסה גאון
			<b>ע"י ב"כ עו"ד עודד גאון</b>
85044/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	חסיה וולף
			<b>ע"י ב"כ עו"ד עודד גאון</b>
85211/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	דינה ירון ברזין
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אורן שמני</b>
85218/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	דב גרומר
			<b>ע"י ב"כ עו"ד רועי בר-יוסף</b>
85246/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	יואב יצחק אוסיה ואח'
			<b>ע"י ב"כ עו"ד יהודה זיסר</b>
85047/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	יצחק ליברמן ואח'
			<b>ע"י ב"כ עו"ד רותם חיימוביץ-כהן</b>
85054/11/תא	ערר	<b>העוררים:</b>	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>

		<b>המשיבה:</b>	יגאל מזרחי ואורית ברזני
			<b>ע"י ב"כ עו"ד מוטי איצקוביץ</b>
ערר תא/11/85060	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	מיכל ואלון רשף
ערר תא/11/85063	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	עדנה לוי ואח'
			<b>ע"י ב"כ עו"ד תמר בן-ישראל</b>
ערר תא/11/85083	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
		<b>המשיבה:</b>	אברהם וניצה בן-שלום
			<b>ע"י ב"כ יוסי גיתאי</b>
ערר תא/10/85098	ארז אלישבע ואח'	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד עומרי פלד</b>
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>המשיבה:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
ערר תא/10/85223	חיים בלה ואח'	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור</b>
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>המשיבה:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי</b>
ערר תא/10/85195	שושנה רוניס ואח'	<b>העוררים:</b>	
			<b>ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור</b>
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	<b>המשיבה:</b>	

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**העוררים:** רבקה צוקר ערר תא/85182/10

**ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור**

**המשיבה:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**העוררים:** אריה גבעוני ואח' ערר תא/85160/10

**ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור**

**המשיבה:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**העוררים:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערר תא/85175/11

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**המשיבה:** מיכל גופר

**העוררים:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערר תא/85164/11

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**המשיבה:** דב וחני ילין

**ע"י ב"כ עו"ד אורי חן**

**העוררים:** ברוך צרניאבסקי ואח' ערר תא/85049/11

**ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור**

**המשיבה:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**העוררים:** רון אלירם ואח' ערר תא/85030/11

**ע"י ב"כ עו"ד גבריאל טלמור**

**המשיבה:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**העוררים:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערר תא/85230/11

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**המשיבה:** סטולר איסר וחנה

**העוררים:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערר תא/85061/12

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**המשיבה:** שלום בן נפתלי ואח'

**ע"י ב"כ עו"ד דוד גאון**

**העוררים:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערר תא/85033/12

**ע"י ב"כ עו"ד אושרת שפי**

**המשיבה:** טובה מגדל

**ע"י ב"כ עו"ד עודד גאון**

**נושא הערר:** תכנית ע1

**החלטה**

עניינם של העוררים אחד הוא – הכרעה בפרשנות הוראות תכנית ע/1 לעניין שטח מרתף המוקנה בתכנית, בבתים צמודי קרקע.

"תכנית ע/1 – מרתפים", פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.03.

מטרות התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם וכן לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם (סעיף 7 להוראות התכנית).

סעיף 9 ג' להוראות התכנית, קובע:

**"ג. קווי בניין בקומות המרתף**

בבתים צמודי קרקע: היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית

קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח

גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.  
בשאר הבניינים תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0")  
בתנאים הבאים...

לעניין היטל השבחה נקבע בסעיף 12 להוראות התכנית, כי:

**"היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.**

אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות מרתף בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתי צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

בבתי צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

בשאר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת היטל השבחה תשלום בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה."

"התכנית הראשית" – מוגדרת בסעיף 8, סעיף ההגדרות, בסעיף קטן ט', לאמור:

**"התכנית הראשית":**

כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם, או התכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה, לא חלה עליהם."

להשלמת התמונה, תובא להלן גם הגדרת "מרתף", על פי ההגדרות בסעיף 8, סעיף קטן ט"ז, לאמור:

**"מרתף":**

חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ושמרבית (למעלה מ-50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.

במגרש עם שיפוע עולה ביחס לגובה הדרך שבחזיתו או ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין, רשאי מהנדס העיר לאשר מרתף הנמצא מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שמרבית שטח קירותיו החיצוניים ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו."

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו טוענת, כי את המילים: "שטח תכסית קומת הקרקע" יש לפרש: "שטח הכלוא בין קווי הבניין". המשמעות של פרשנות זו היא, כי לצורך חישוב שטח המרתף המותר לבניה יש לבחון את הבניה האפשרית בקומת הקרקע על פי קווי הבניין שנקבעו בתכניות התקפות על המקרקעין, ולא לפי תכסית קומת הקרקע הבנויה בפועל. לטענתה, הגדלת שטח מרתף עד לקווי בניין הוקנתה בתכנית, ועל כן גובה הוועדה המקומית היטל השבחה בגין שטח זה מכח התכנית.

הצדדים, עוררים או משיבים לפי העניין שאינם הוועדה המקומית, טוענים מנגד, כי הפרשנות הנכונה לעניין זכויות בניה במרתף בבתים צמודי קרקע היא לפי היטל השטח הבנוי על הקרקע ולא לפי קווי בניין. המשמעות שיש לפרשנות זו היא כי תכנית ע/1 לא הגדילה את שטח המרתף לעומת המצב התכנוני הקודם - תכנית ע'. לפיכך, ההשבחה בגין תכנית ע/1, הינה בגין הפרשי גובה ושימושים בלבד. נטען כי ראיה לפרשנות זו ניתן ללמוד גם מהעובדה, שבשנת 2008 יזמה הוועדה המקומית את תכנית ע/1א', אשר שינתה במפורש את הוראות התכנית הראשית לעניין הגדרת תכסית קומת מרתף בבית צמוד קרקע, וקבעה כי: **"שטח תכסית קומת המרתף בבניינים צמודי קרקע יהיה במגבלות השטח התחום בין קווי הבניין המוגדרים בתכנית הראשית, גם בתכניות המגדירות תכסיות בניינים צמודי קרקע באחוזים משטח המגרש"** (סעיף 2.2 א'). מכאן, שבתכנית ע/1 אין הכוונה לקווי בניין, אלא לתכסית בפועל ולכן ביקשה הוועדה המקומית לשנות זאת. תכנית ע/1א' לא אושרה, ולכן נותרה הפרשנות שלעיל.

הוועדה המקומית טוענת לעניין תכנית ע/1א', כי מטרת הסעיף בתכנית שיזמה, סעיף 2.2, היתה להבהיר את המצב הקיים ואת הפרשנות הנוהגת אצלה, בדיוק בשל המחלוקות כמו בעררים שלפנינו, ואין מדובר בשינוי מדיניות.

בעניין זה גם ניתנו כמה וכמה שומות מכריעות, וחלק נכבד מעשרות העררים שבפנינו הינם עררים על שמאי מכריע, שכן גם השמאים המכריעים, בסופו של דבר היו חלוקים בהכרעותיהם בעניין זה.

לפיכך גם נטען בחלק מהעררים כי, אין מקום להתערבותה של ועדת הערר בשומות מכריעות, שכן יש פרשנות לכאן ולכאן, מדובר במחלוקת סבירה ובגדר שיקול דעת המקצועי הסביר של שמאים מכריעים. לפיכך, יש להותיר את השומות המכריעות על כנן, בין אם קבעו כך ובין אם קבעו אחרת.

כאמור, בעניין זה ניתנו שומות מכריעות רבות. אלו שהונחו בפנינו מתחלקות בין שמונה עשר שמאים מכריעים. חלקם סברו כי לעניין שטח מרתף בבתים צמודי קרקע יש לפרש את המונח "תכסית קומת הקרקע" כשטח היטל הבניה המותר וחלקם סברו כי יש לפרש זאת כשטח הכלוא בין קווי הבניין.



אכן מחלוקת נכבדה נפלה בין כל השמאים המכריעים המלומדים. במקרה של מחלוקת כזו, תפקידה של ועדת הערר, כגוף השיפוטי המוסמך לכך, להכריע במחלוקת. נטען בפנינו כי שתי הגישות גישות סבירות וכי עובדה היא כי שמאים מכריעים רבים מחזיקים בדעה אחת, ואחרים בהפוכה לה, ולכן יש להפעיל את אמת המידה של היקף התערבות מצומצם של ועדת הערר בשומות מכריעות ולא להתערב בהן. איננו סבורים כך. כאשר נפלה מחלוקת בין השמאים המכריעים אל לוועדת הערר להותיר את המחלוקת בעינה משום: "אלו ואלו דברים מלומדים חיים", אלא תפקידה להכריע. בכל מקרה איננו סבורים גם, כי כאשר מדובר במחלוקת בין שמאים מכריעים לגבי פרשנות הוראות תכנית, יש להפעיל את אמת המידה של מידת "סבירות ההכרעות" של שמאים מכריעים. פרשנות הוראות תכנית עניין משפטי הוא, המסור להכרעת ועדת הערר. תפקידה של ועדת הערר היא להכריע ולקבוע מהי הפרשנות הנכונה של הוראות התכנית. נזכיר גם כי ענייננו בהיטל השבחה – שהינו תשלום חובה ולא ייתכן מצב בו תהיה איפה ואיפה בהטלת תשלום חובה על אזרח, שאם ענייניו ידון בפני שמאי מכריע פלוני לא יחויב בהיטל השבחה, ואילו ידון ענייניו בפני שמאי מכריע אחר, כן יחויב בהיטל השבחה. אשר על כן, איננו מקבלים את הטענה כי שתי הפרשנויות "סבירות הן" וכי אין להתערב בכך. תפקידה של ועדת הערר להכריע ולקבוע את פרשנות התכנית וכפועל יוצא מכך, ייקבע האם התכנית משבחה היא והאם יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית, על מנת ליצור אחדות ושוויון בין כל הנישומים.

אשר על כן עלינו להכריע במחלוקת הפרשנית לעניין הוראות תכנית ע/1 למילים "תכנית קומת הקרקע".

בבואנו לבחון את הפרשנות הנכונה של הוראות התכנית יש לזכור כי: "תכנית מתאר היא בגדר חיקוק וחלים עליה כללי הפרשנות הנוהגים ביחס לדברי חקיקה. על-כן, נקודת המוצא בפרשנות התכנית, כמו בפרשנות כל דבר חקיקה, היא לשון התכנית, לה יש ליתן את המשמעות המקובלת והרגילה. כלל פרשנות נוסף שחל, הוא הכלל המבקש להתחקות אחר מטרת התכנית וליתן לה פרשנות המגשימה את תכליתה." (ע"א 10213/03 מרחבי השרון בע"מ נ' דוד מיזוליק ואח', פורסם בנבו, שם בעמ' 2), וכן לבחון על דרך שלימדונו רבותינו: "דיברה תורה בלשון בני אדם". לפיכך, את המונח תכנית קומת הקרקע יש לפרש לפי מובנו הרגיל והמקובל. כך למשל, בחלק מהערים טרחו ב"כ הצדדים והציגו בפנינו את ההגדרות המילונאיות המקובלות של המונח "תכנית" או "קונטור" ("contour" בלעז), כגון בערר 85054/11: [פורסם בנבו] "היטל השטח הבנוי על הקרקע", או "עצמים נייחים המכסים את פני השטח" (ויקיפדיה) או בערר 85155/11: [פורסם בנבו] "במיבנה, שטח הקרקע המוקף בקירות הבניין" (אגרון מעות/אגרון הכלכלה המינהל והעסקים) או "תכנית – (קרטוגרפיה) מכלול הפרטים בנוף (רשת הדרכים, יישובים, נחלים וכד') שהצגתם הגראפית במפה מתעלמת מהבדלי גובהם, בהבחנה מ"תבליט" (אתר "רב מילים")." בערר 85060/11 [פורסם בנבו] צוטטה ההגדרה מתכנית מיתאר י-ם 2000: "היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האנכי של הבניין לשטח מגרש". כך מופיע גם בתכנית מיתאר אחרות, ואם בין אם לעניין "תכנית" ובין אם לעניין "קונטור". (כגון: תכנית מיתאר בהרצליה ובפתח תקווה, פורטו בעררים 85030/11, 85195/11 ועוד). כך למשל, בתכנית הר/2000/מ

(מרתפים) בהרצליה, שעניינה גם הוא קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים, נאמר למשל בסעיף 51, שכותרתו "קווי בניין בקומת מרתף", כי: "קווי בניין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין". שאלמלא כן – עניין אחד הוא: היטל הבניין (מה שקרוי תכסית) ועניין אחר הוא קווי בניין. ועוד כיו"ב הוראות בתכניות שונות אשר בכולן "תכסית" או "היטל", איננו השטח התחום בין קווי בניין, אלא אם נאמר אחרת. הגדרה דומה מופיעה במילון "אבן שושן" המחודש (ישראל, 2009) ל"קונטור" – "מתאר, קו הגבול של עצם מסוים, קו המגביל ומתאר אותו מסביב".

בכל המובאות שהוצגו בפנינו, ובכל המובאות שעיינו אנו בהן, לא מצאנו הגדרה של "תכסית" שאיננה לפי היטל הבניין, ושהיא לפי קווי בניין. פרשנות זו גם מתיישבת עם שאר הוראות התכנית שצוטטו לעיל – ובעיקר לעניין סעיף 12 להוראות התכנית. בעניין זה מצאנו ניתוח מפורט ומלומד של הוראות התכנית בשומתה המכריעה של השמאית המכריעה, גב' לבנה אשד, אשר ראויים הדברים, המקובלים עלינו ככתבם וכלשונם, להיות מצוטטים במלואם, לאמור:

#### "הכרעה:

לסוגיית שטח המרתף ע"פ הוראות תכנית ע-1 (לצורך חישוב ההשבה בגין מימוש ע"י מכר), נדרשתי בשומה מכרעת שערכתי לגבי חלקה 260 בגוש 6627, תל אביב.

#### להלן אצטט את הקטעים הרלבנטיים מהכרעתי לגבי החלקה הנ"ל:

סעיף 9 (ג) להוראות תכנית ע-1 קובע את היקף הבניה המותר במרתף בית צמוד קרקע, כדלקמן (ציטוט) – " היתר בניה ע"פ תכנית זו, יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית, היתר למרתפים בשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית...".

יוער, כי בתכנית ע', נקבע שטח המרתף המותר לבניה במינוח כמעט זהה (ציטוט) – " לפי היקף הבית".

הפרשנות הרווחת כיום – כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת ועדת הערר המוזכרת לעיל, מתייחסת לבניה בשטח התחום בין קווי הבניין.

יוער, כי עפ"י הוראות התכנית, מתור לועדה המקומית לאשר בניית מרתף בבתיים צמודי קרקע, בהיקף החורג מתכסית קומת הקרקע, לאחר שהשתכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד הבית, בעניין זה, ציינה ועדת הערר בערר המוזכר, כי (ציטוט) – " הוועדה המקומית הודיעה לנו במהלך הדיון כי היא נוהגת לאשר כדבר שבשגרה, ללא כל נימוק מיוחד, בניית מרתפים החורגים מתכסית קומת הקרקע כפי שנקבעה בהוראות התכנית החלה במקום, עד גודל של 80% משטח המגרש". (ההדגשה במקור – ל.א.)

חבות בתשלום היטל השבחה קמה, ע"פ חוק, בגין שתי עילות מימוש – מכר זכויות והוצאת היתר בניה. בעוד שלגבי האחרונה אין כל צורך בפרשנות, שכן השטח המבוקש הוא השטח החייב בתשלום, הרי שלגבי הראשונה נדרשת ודאות לגבי מהות ההגדרה, שכן ממנה נגזר השטח לחיוב הנישום.

הדרישה לוודאות לא נעלמה מעיניהם של המתכננים, אשר קבעו בתכנית הגדרה לשטח המרתף לעניין היטל השבחה (סעיף 12), כדלקמן (ציטוט) – "בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית)".

בעת מימוש ע"י מכר, מוטלת על שמאי המקרקעין מלאכת הערכת העליה בשווי המקרקעין, עקב אישור תכנית, וזאת – בהתאם להוראות התכנית ולמאפייני המקרקעין, במועד הקובע לתכנית. במקרה הנדון, תכנית ע'-1 פורסמה למתן תוקף במהלך שנת 2003.

המונח "תכסית" פירושו – "היטל השטח הבנוי על הקרקע". ספק בעיני אם ניתן להחיל פרשנות המוצאת ביטוי בהחלטה מאוחרת בא-כוח-7 שנים, על האופן שבו היה מפרש הקונה הסביר את המונח "תכסית" במועד הקובע.

לאור האמור לעיל, הריני לקבוע – בהתאם לסעיף 12 להוראות התכנית, כי לצורך חישוב היטל השבחה בעת מימוש ע"י מכר, שטח המרתף לחיוב צ"ל בתכסית קומת הקרקע.

אין, כמובן, באמור לעיל בכדי לסתור את החלטתה של ועדת הערר – המאוחרת – לגבי היקף הבניה המשתמע מהוראות התכנית, לצורך קבלת היתר בניה (סוף ציטוט).

באשר להיקף הזכויות למרתף – בדיקת התכניות החלות בחלקה והוראות הבניה המוקנות על בסיסן, מעלה, כי זכויות הבניה לקומה, היו, בעת אישור תכנית ע-1 – בשנת 2003, בשיעור של 30% לקומה, כפי שנקבעו בתכנית תא/122. מכאן, כי בעת הריסה ובניה מחדש, יש להניח זכויות למרתף בשטח של 45 מ"ר – בתכסית קומת הקרקע.

עם זאת, בשל היותו של נשוא השומה יחידה פנימית במבנה טורי, הרי שבעת ביצוע המרתף בבניה מחדש, השטח האפקטיבי לניצול במרתף מסתכם בא-כוח – 30 מ"ר בלבד (ר' הסבר בסעיף 9.1 לעיל).

באש לשימוש המיטבי במועד הקובע – בהתחשב בגילו של המבנה ובמצבו הפיסי המשוער במועד אישור התכנית, הרי שהמימוש המיטבי, התמצה, בהמשך קיומו של המבנה. יודגש, כי על בסיס התכניות התקפות בחלקה, הרי שבעת הריסה

**ובנייה מחדש, לא ניתן היה להתיר בחלקה זכויות בהיקף דומה לשטח הבנוי הקיים.**

**לאור אמור לעיל, הכרעתי היא, כי ההשבחה למרתף מתמצה בתוספת גובה ושימושים בשטח המרתף בלבד, ללא תוספת שטח ( על בסיס שטח אפקטיבי למרתף של 30 מ"ר ) כ"כ, ההשבחה תחושב – בדחייה עד לתום תקופת החיים הכלכלית של המבנה (11 שנים, 8% )."**

(עמ' 12-14 לשומה המכריעה [בערר 85088/11](#), [פורסם בנבו] לעניין מקרקעין ברחוב הילדסהיימר 14 בתל-אביב, חלק מחלקה 596 בגוש 6212).

כאמור, אנו מאמצים במלואם, הן את הניתוח והן את הפרשנות שקבעה השמאית המכריעה לעניין המונח "תכסית קומת הקרקע" שבתכנית ע/1.

כמו כן סבורים אנו כי יפה פורשה על ידה החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה (רישוי) תל-אביב, [בערר תא/09/5247](#) אלה אלמגור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסמה בנבו). גם החלטה זו הובאה בפנינו על ידי הוועדה המקומית בטענה כי היא תומכת בעמדתה כי "תכסית" שבתכנית משמעותה השטח הכלוא בין קווי הבניין. החלטת ועדת הערר התמקדה בפרשנות המונח "הדבר דרוש לתפקוד הבית" שבסעיף 9 ג' לצורך קביעת אמות מידה למקרים בהם יכולה הוועדה המקומית להגדיל את שטח המרתף מעבר לקווי הבניין, בבתים צמודי קרקע לעניין מתן היתר בניה, וקבעה כי מדובר אך ורק במקרים חריגים בהם בניית מרתף מחוץ לקווי הבניין נחוצה כדי לאפשר מיקום של מיתקן או פונקציה, שבלעדיהם לא יכול הבית לתפקד. ועדת הערר דחתה את מדיניות הוועדה המקומית שנהגה לאשר זאת כבדרך שגרה, וציינה כי כדי לעשות זאת היה עליה לתקן את הוראות התכנית. ועדת הערר קבעה כי הסעיף מאפשר בניית מרתפים בקווי הבניין המותרים לבניה בקומת הקרקע, גם אם הבניה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבניין המותרים (לרבות אלו שאושרו בהקלה), כאשר כאמור, הגדלת שטח המרתף, מעבר לקווי הבניין כפוף לאישור הוועדה המקומית ורק לאחר שהשתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

קביעתה של ועדת הערר (רישוי) לא עסקה כלל בעניין היטל השבחה ולא עסקה כלל בפרשנות המונח "תכסית", אלא התייחסה להיקף הבניה על פי הוראות התכנית לצורך קבלת היתר בניה, ועל כך אין מחלוקת כי סעיף 9 ג' מאפשר בניית מרתפים בתחום קווי הבניין, גם אם הבניה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבניין המותרים (שם בעמ' 8 להחלטתה). אלא שענייננו כאן הוא היטל השבחה. לענין היטל השבחה קובע במפורש סעיף 12 להוראות התכנית כי, במימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של מתן היתר בניה), היטל השבחה ישולם, על פי מה שידוע בעת המכירה: קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. זאת, מכח עיקרון הוודאות שבדיני מס. אלו דברים מפורשים וברורים, אשר באו בדיוק לענות על עקרון הוודאות שבגביית היטל השבחה בעת מכר, ונקבע כי היא יגבה רק לפי המצב בפועל, הידוע באותה עת – התכסית בפועל, זאת לעומת היטל השבחה במועד מימוש בדרך של מתן היתר בניה, אשר יגבה על פי מה שיהיה ידוע

בוודאות באותה עת - מהו שטח המרתף לפי היתר הבניה שאושר - האם במלוא השטח התחום בקווי הבניין או שמא רק חלקו.

אשר לפרשנות תכנית הוראות תכנית ע/1 אמרה שם ועדת הערר כי: "... תכנית ע' 1 הינה תכנית אשר קיבלה תוקף בסוף שנת 2003, דהיינו, מדובר בתכנית חדשה יחסית. אין מדובר בתכנית ישנה אשר לשונה אינה ברורה, ואנו מניחים כי הוועדה המקומית אשר יזמה את התכנית, והוועדה המחוזית אשר אישרה אותה, שקלו בכובד ראש כל מילה." (שם, בעמ' 9). גם על כך סומכים אנו את ידינו.

כאמור לעיל, לו רצתה הוועדה המקומית לחרוג מהפרשנות המקובלת של המונח "תכנית", ולו היתה כוונתה לשטח התחום בין קווי הבניין, היתה מן הסתם קובעת כך במפורש, שהרי מדובר בתכנית חדשה יחסית שניזומה על ידה. תימוכין לכך אכן יש למצוא, כפי שנטען בפנינו, גם מיזמתה שלאחר מכן, לתיקון הסעיף, בהצעתה לתכנית ע/1א', אשר נאמר בהוראותיה במפורש כי מטרתה לשנות מתכנית ע/1, ונאמר שם כי "שטח תכנית קומת מרתף" פירושו: "השטח התחום בין קווי הבניין". איננו סבורים כי יש לקבל את טענת הוועדה המקומית כאילו בא תיקון זה רק להבהיר מצב קיים. עצם העובדה שהתגלעו מחלוקות בעניין ואשר בשלהן נזקקה הוועדה המקומית להציע את התיקון האמור, מלמד כי אלמלא התיקון, אשר גם נדחה לבסוף בשנת 2009, נשאר מובנו של הסעיף כפי שהוא בלשון בני אדם.

### סוף דבר

דעתנו היא כי הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכנית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין.

בחלק מהעררים הועלו טענות נוספות ובחלקם גם לגבי תכניות אחרות. ככל שאלו לא התייתרו לאחר מתן החלטתנו זו לעניין תכנית ע/1, על הצדדים ליתן הודעה על כך תוך פירוט העניינים שנותרו לבירור, תוך 14 יום, מיום מתן החלטה זו. בהתאם לכך יוחלט על המשך הטיפול בהם.

בנסיבות העניין, כאשר מדובר במחלוקות ראשוניים שנפלה לעניין פרשנות הוראות תכנית, החלטנו כי כל צד יישא בהוצאותיו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: י"ח באייר, התשע"ג, 28 באפריל 2013.

כרמית פנטון, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
פיצויים והיטלי השבחה

אילנית מלניק דבי  
מזכירת ועדת ערר מחוז תל-אביב

כרמית פנטון 54678313-85219/10

מחוז תל-אביב ומחוז מרכז

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה