

ערר מס' תא/8791/1019

**מדינת ישראל**  
**ועדת הערר לתכנון ולבניה**  
**פיצויים והיטלי השבחה**  
**מחוז תל אביב**

**הרכב הועדה:** עו"ד שרון טל, יו"ר  
 מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים  
 יעל פרי, נציגת מתכנתת המחוז

**העוררת:** שמדר הנדסה ובנין  
 ע"י ב"כ עו"ד מורן גור

- נגד -

**המשיבה:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב  
 ע"י ב"כ עו"ד עוז חנגאדי

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 78, 149

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 - גירסא ללא שירטוטים

**החלטה**

**רקע**

1. ענייננו בערר על שומת השבחה שנערכה לאור החלטה לאשר בקשה להקמת מתקן חניה "אוטומטי מוטמן ברווח הקדמי והצידי", כאשר גובה המתקן "המרבי שיבלוט בעת כניסת מכוניות יגיע ל 2.3 מ'".
2. לאחר שקיימנו דיון בטענות הצדדים ועיינו בכלל טענותיהם הכתובות, לרבות השלמות הטיעון שהגישו, הגענו לכלל מסקנה שדין הערר להתקבל ודין השומה שבגינה הוגש, להתבטל.

## מהות ההקלה

3. השומה נושא הערר נערכה, כלשונה, מתוך הנחה שההקלה שניתנה, "מאפשרת בניית מתקן חניה אוטומטי מתרומם, **בולט מעל פני הקרקע במרווח הצפוני מערבי**" (ההדגשה הוספה).

4. בהתאם, טענה הוועדה המקומית, בסעיפים 3-4 לתשובתה, כי :

"בראשית הדברים יהיה לציין כי הקמת מתקן חניה תת קרקעי הינה בניה בתת הקרקע. תכנית ע/1 שהינה תכנית מתאר מפורטת למרתפים, המסדירה בניה מתחת למפלס הכניסה, בין היתר עבור חניה, לא מתירה בהוראותיה בניה החורגת **מעל פני הקרקע במרווחים במגרש**.

לפיכך, בניה של מתקן חניה המתרומם מעל פני הקרקע מהווה סטייה מהוראת תכנית ע/1 ודורשת הקלה" (ההדגשה הוספה).

5. דא עקא שכעולה מהודעתה המשלימה של הוועדה המקומית, התברר כי בענייננו, מתקן החניה כלל "**אינו חורג מקו הבניין הקדמי**" (ההדגשה במקור), ואכן, בחינת השתלשלות העניינים בעניינה של הבקשה להיתר, מלמדת כי אין מדובר בהקלה. להלן נעמוד על השתלשלות עניינים זאת.

6. תחילה כללה הבקשה את ההקלות הבאות :

"כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות מגורים :

- הקמת מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי במרווח האחורי מעבר לקווי הבניין המותרים.
- הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי דרומי עד ל-1.65 מ'.
- לצמצום קו הבניין צדדי עד 10% מ-3.0 מ' עד 2.70 מ'.
- הבלטת גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 40% או 2.0 הקטן מביניהם".

7. להקמת החניית באופן זה קמה התנגדות, ולפיכך החליטה הוועדה המקומית כך :

"הוועדה המקומית באופן עקרוני ועקבי לא מאשרת בפרויקטים של תמ"א 38 פגיעה בתוך הרכוש של הדיירים ללא הסכמה, וכיוון שלא הייתה הסכמה ואישור הבקשה כמו שהיא תגרום להרס של חלק

מרכושו של המתנגד בקומת המרתף, לא מאשרים את הבקשה כפי שהיא".

8. ערר שהוגש נמחק, והמתווה להקמת החניה הוגדר באופן הבא:

"ביטול הסדר חניה פיזי במגרש שכן עבור ביצוע פתרון זה יש פגיעה בקניין ומתן פתרון עבור מקומות חניה נדרשים ע"פ תקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה".

9. אחר דברים אלה, וכעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית: "נעשו פרסומים לפי [סעיף 149 לחוק התכנון והבניה](#) עבור ההקלות הבאות: 1. בניית מתקן חניה אוטומטי מוטמן במרווח הקדמי והצידי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל – 2.3 מ'".

10. זאת לשון ההחלטה בבקשה, מיום 16.1.2019:

"לאשר את הבקשה להוספת מרתף עבור מתקן חניה אוטומטי, בהקלה להקמת מתקן חנייה מתרומם מעל פני הקרקע. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים אחרי ועדה:  
- -

1. בתנאי העמקת מתקן החניה ב – 1.50 מ' כדי לאשר גינון ברצועה המפולשת בהתאם לדרישות ההנחיות המרחביות.  
- - "

11. מן המקובץ עולה כי מדובר באישור בקשה שהגם שפורסם כ"הקלה", לא הובהר מה היא אותה הקלה. באיזו חריגה - מהוראות איזו תכנית - מדובר.

12. ראויים לענין זה הדברים שנאמרו בהחלטת ועדת הערר, בהרכב שונה בחלקו, [בערר \(ת"א\) 85112/10 לרר עידית נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה](#) (פורסמה בנבו):

"נעיר גם, כי ניסוח כזה או אחר בפרוטוקול, בענין הבקשה להיתר, אין בו כדי ללמד או לשנות את מהות הענין. כך שגם אם תחת כותרת של "הקלה" מופיעות המילים "הגדלת המרתף בהתאם" אין בכך כשלעצמו כדי להוות ראיה לכך שמדובר בהקלה".

13. בענייננו תקפים הדברים ביתר שאת, שעה שהשומה עצמה מתיחסת להקלה כהקלה בקו בנין, וכאמור, התברר כי לא ניתנה כל הקלה של חריגה מקו הבנין.

14. אנו דוחים אף את טענת הוועדה המקומית לפיה ההקלה בענייננו היא בעצם התרוממות מתקן החניה מעל לפני הקרקע, בתחום קווי הבנין, ולפרקי הזמן בו מכוניות נכנסות אליו על מנת לרדת אל קומות החניה שבמרתף.

15. ראשית, הדבר לא עולה מן השומה שבבסיס הערר, המגדירה את ההקלה באופן שונה וכחריגה מקווי הבנין.

16. זאת ועוד. כך הוגדר מרתף בתכנית ע/1:

"חלק מבנין 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."

17. בסעיף ב להוראות נכתב כי:

"בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י הגדרת "קומת מרתף" יחשב חלק מרתף זה כקומת בנין רגילה לכל ענין ושטחו יכלל במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים עפ"י התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במנין הקומות העל קרקעיות של הבנין."

18. כותרתו של סעיף ג להוראות התכנית היא "קווי בנין בקומות המרתף".

19. נכתב כי: " - - - תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין)" בתנאים הבאים", ובין היתר התנאי שבסעיף 9 (ג) (2) להוראות התכנית, עליו עמדה המשיבה בתשובתה. לפי תנאי זה:

"תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבנין. מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע. מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת מפלס פני הגג של המרתף החורג ממתווה הקומה שמעליו אך נמצא במסגרת קווי הבנין, עד 0.60 מ' מעל מפלס הקרקע."

חלקי תקרת המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליה יגוננו או יוכשרו לשמש כחצר. מהנדס העיר רשאי הנמכת פני גג המרתף בחלקים אלה ליצירת בית גידול לצמחים ולעצים."

20. כן נכתב, בסעיף 9 (ג) (3) כי:

(3) "מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקוד הבנין (כגון פתחי איורור, יציאות חירום וכיו"ב) מעל מפלס פני הקרקע בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת השנייה, חלק ד' תקנה 4.09 סעיף קטן 3 [לתקנות התכנון והבניה \(בקשה להיתר, תנאים ואגרות\)](#), תש"ל-1970.

21. בענין מתקנים בכלל ומתקני חניה בפרט בסעיף 9 (ד) נכתב כי:

#### ד. גובה קומות המרתף

"גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבנין. (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטו מכניות וכד'). לא תותר חלוקת קומות מרתף אלה לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים. במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו."

22. מן המקובץ עולה כי בניגוד לטענת המשיבה, אין כל מניעה תכנונית להבליט את מתקן החניה מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בתחום קווי הבנין. זאת, להבדיל מן הבניה במרווחים, אשר ניתן, בתנאי התכנית, להתיר אף אותה, אך זאת בהתאם לאמור בסעיף 9 (ג).

23. דברים דומים נקבעו בהחלטה בע"ר (ת"א) 8103-04-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' י.ח גרינברג בניה ופיתוח בע"מ (פורסמה בבנו). כך נאמר שם:

"מן המקובץ עולה כי לא נפל פגם במסקנת השמאי המכריע, שבחן אך את החריגה מקווי הבנין של אותו מעליון. תכנית ע/1 מאפשרת להגביה קומות מרתף ואף להוציא חלקים מהן אל מעל לפני הקרקע, בייחוד לצרכים דוגמת מתקני חניה ופתרון זה אף תואם את תמ"א 38 העומדת על יצירת פתרונות חניה ככל הניתן בתחום המגרש, והמאפשרת חריגה כאמור מקווי הבנין. אף ההקלה שפורסמה, ל"מתקן חניה תת קרקע עם מעלית לרכב במרווח הקדמי", אין בה כדי לשלול מסקנה זאת, וודאי שהכרעה זאת אינה לוקה בחוסר סבירות קיצוני כטענת העוררת. ההכרעה המשיכה דרכן של שמאוויות מכריעות אחרות ומבוססת כאמור, בניתוח התכניות החלות.

24. כאן המקום לציין כי הוועדה המקומית הודיעה לנו שבענין גרינברג הגישה ערעור מנהלי במסגרתו, כלשונה, "ניתן פסק דין אשר נותן תוקף להסכם פשרה המשקף את ביטולה של החלטת ועדת הערר הנכבדה". להודעה זאת צורף הסכם פשרה במסגרתו הוסכם כי החלטתה זאת "מבוטלת" וכי יושלם היטל השבחה מופחת מזה שקבעה הוועדה המקומית. זאת לשון פסק הדין שניתן ביום 1.3.21: "נוכח ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים, הערעור נמחק ללא צו להוצאות והתז"פ הקבועה בטלה". פסק דין זה אינו קובע את ביטול החלטת ועדת הערר, ואף לו היה ניתן תוקף של פסק דין להסכם לפיו ההחלטה מבוטלת, אין מדובר בפסק דין הקובע פוזיטיבית כי החלטת ועדת הערר שגויה, על כל המתחייב והמשתמע מקביעה מנומקת כזאת (השוו בהקשר דומה ההחלטה [בערר \(ת"א\) 85179/15 צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון](#) (פורסמה בנבו)).

25. לאור כלל האמור, מרתף החניה, אותו ניתן להקים מכח תכנית ע/1, המהווה בענייננו את המצב התכנוני שקדם לאישור ההקלה, מאפשר חניות במרתף, בין אם במתקני חניה ובין אם כחניות רגילות. בנפרד יש לבחון את הבינוי מעל לפני הקרקע ואת מידת התאמתו לתכניות החלות. בהתאם לתכנית ע/1, מקום בו חלק המרתף בולט מעל לפני הקרקע יש לבחון בהתאם לתכנית החלה על שטחים עיליים אלה. הוועדה המקומית לא הצביעה על כל חריגה של הבלטת חלק זה של מתקן החניה לפרקים, מן התכניות החלות ובפרט מתכנית 257, שציינה כי חלה על המקרקעין.

26. דברים דומים נאמרו גם בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85321/15 **מגנזי אלפונסו וולקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב** (פורסמה בנבו). כפי שנקבע שם:

"אנו מקבלים את טענת העוררים שלפיה, לא נדרשת הקלה לבניית המתקן **בתת הקרקע** לנוכח הוראות תכנית ע/1 המאפשרות אכן בניה בגבולות המגרש" (ההדגשה במקור).

27. וכן :

"להבדיל, בכל הקשור לחלק העל קרקעי, הרי שחריגה מקו הבניין מצריכה אכן הקלה".

28. כן עיינו בדברי השמאי אייל יצחקי, בחוות דעתו כשמאי מיעץ, בערר 85218/12 א.א. רוטשטיין תמ"א 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב. כך אמר :

"תכנית ע1 מתירה בניית מרתף בחלקה שבנדון עד קו המגרש (מעבר לקווי הבניין) ומתירה את השימוש בו גם לחניה.

אין בתכנית ע1 או בתקנות התכנון והבניה הוראה שאוסרת פעירת פתח בתקרת המרתף.

אמנם בחלוף השנים (מאז הכניסה לתוקף של [חוק התכנון והבניה](#) ועד היום) הולכת ומתהדקת הרגולציה התכנונית, כך שהפרשנות לתכנית הופכת דווקנית יותר. התוצאה היא שוועדות התכנון נוטות שלא להניח הנחות מקלות או לשער השערות לגבי כוונת המתכנן שערך את התב"ע, בבחינת כל מה שלא נכתב במפורש בתב"ע כמותר לבניה - הוא אסור לבניה.

למרות זאת נראה שפרשנות הוועדה, שלא מתאפשרת פעירת פתח עליון במרתף, היא מחמירה מעבר לכך באופן בלתי סביר. קושי נוסף נובע מכך שמתקן החניה "מכסה" את הפתח שבתקרת המרתף כך שהוא נפתח רק בעת הורדת רכב חונה למפלס המרתף.

בפרשנות הוועדה מתעורר קושי גם לנוכח העובדה, שכל וועדות התכנון (לרבות הוועדה המקומית תל אביב) מאפשרות פתחים בתקרת מרתפים ולא רק בדופן הצידיית כחלק מהתכנון הרגיל וללא צורך בהקלה (כגון חצרות אנגליות, פטיו שיורד עד למפלס המרתף, פירי מעליות, פירי תשתיות וכו'). לאור כל אלה אני סבור שפרשנות הוועדה אינה סבירה.

יצוין, כי קביעה דומה שלפיה בניה/התקנה של מכפילי חניה תת קרקעיים תואמת את תכנית ע1 מצויה בשומות מכריעות קודמות בתל אביב[1].

[1] לדוגמה שומת לבנה אשד ברח' רש"י 13 תל אביב גו"ח 7226/55, שומת שושי שרביט שפירא ברח' מיכל 9 ת"א גו"ח 6904/116, גבע בלטר רח' רש"י 16 ת"א גו"ח 7226/62,63, דורית פריאל רח' שיינקין 29 ת"א, גו"ח 7429/54.

29. מכלל האמור עולה כי יש לבחון את ההקלה להקמת מתקן החנייה, אך בהתייחס לחלק שמעל לפני הקרקע – וככל שהוא חורג בחלקו העילי מקווי הבנין המותרים. בענייננו אין חריגה כאמור, והשומה נערכה, בשגגה, כאילו יש חריגה כזאת. לפיכך דין השומה להתבטל.

### ערר רישוי

30. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה בפנינו כי לו ביקשה העוררת לטעון כנגד ההקלה, היה עליה להגיש ערר לועדת הערר לענייני רישוי.

31. אנו דוחים טענה זאת, בשל מספר טעמים.

32. אכן, ככלל יש להעלות טענות מסוג זה בפני ועדת הערר לענייני רישוי ואולם אין פירוש הדבר כי לעולם לא תשמע ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה טענות מסוג זה, שיש להן השלכה ישירה על הנושא הנדון בפנינו – חיוב בהיטל השבחה מכח אותה הקלה נטענת. זאת במיוחד שעה שבענייננו לא דקה הוועדה המקומית פורתא בהגדרת ההקלה ובמהותה, במיוחד בשומתה כאמור, ואף בתשובתה לערר.

33. ואף אם תאמר כי נדרשת בחינת נושא זה בערר רישוי, הרי שועדת הערר לענייני רישוי כבר דנה בענין זה ולעומקו, זה מכבר, במסגרת ערר אחר שעניינו מתקני חנייה. מדובר בהחלטתה המקיפה בערר (ת"א) 5123/10 התחדשות אורבנית בניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסמה בנבו) (להלן – ענין "התחדשות אורבנית"), במסגרתה עמדה על מאפייני מתקני חנייה. כפי שנאמר שם:

"בשנים האחרונות מוגשות בקשות רבות להיתרי בנייה הכוללים הסדרת מקומות חנייה במגרשים המיועדים למגורים באמצעות מתקני חנייה. המדובר במתקנים משני סוגים; מתקני חנייה על קרקעיים, שבהם ניתן להחנות בדרך כלל שני כלי רכב, ומתקני חנייה תת קרקעיים. מתקנים מסוג זה, הנפוצים יותר בתקופה האחרונה, מאפשרים חנייה של עד שלושה כלי רכב מתחת לאדמה. כאשר מתקנים מסוג זה סגורים יכול לחנות עליו רכב המתרומם אם המתקן כשזה עולה על מנת שייכנסו אליו הרכבים החונים באמצעותו מתחת לקרקע. ניתן גם לגנון (בגינות מלאכותי) או לרצף את המפלס העליון של אותו מתקן.

ועדת הערר צפתה במסגרת ערר זה בפעולתו של מתקן חנייה תת קרקעי שכזה.

התקנת מתקני חנייה בחצרות בנייני מגורים הינו לעיתים קרובות פתרון ראוי ונכון לשם סיפוק מקומות חנייה באזורי מגורים,



בעיקר כאשר מדובר בהסדרת מקומות חנייה במגרשים עם בנייה קיימת. המתקנים מאפשרים ניצול יעיל של שטחים מתחת לקומה המפולשת ובחצרות בנייני מגורים, ובדרך זו לספק את תקן החנייה נדרש ולהקל על מצוקת החנייה בערים".

34. אף שם נקבע כי הקמת מתקני חנייה מהווה הקלה לבניה במרווחים. כך נאמר – בהתייחס להקמת מתקני חנייה במרווחי הבניה המזרחי והדרומי:

"במקרה הנדון, לנוכח העובדה כי העוררים מבקשים להתקין את מתקני החנייה בתוך מרווחי הבנייה בדרך של הקלה, חייבת להיות הצדקה תכנונית לשם אישור הקלה שכזאת.

איננו רואים בנימוק אשר הועלה על ידי העוררים (מתן תמריץ נוסף לחיזוק הבניין לפי תמ"א 38), משום נימוק תכנוני המצדיק את אישור ההקלות להתקנת מתקני החנייה המבוקשים. אומנם, טעם כלכלי יכול אף הוא להוות הצדקה תכנונית לאישור הקלה, ואולם במקרה הנדון לא השתכנענו כי ההחלטה שלא לבנות אגף מגורים בעורף הבניין נובע מאילוצים תכנוניים של המגרש, אלא הוא נובע משיקולי נוחות של בעלי הדירות האחוריות, ולפיכך המערערים עד 10, שהם בעלי זכויות הבנייה לפי תמ"א 38, אינם יכולים לבא בטענות לצורך בפיצוי בשל אי מימוש תמריץ זה, של בניית אגף נוסף בבניין.

גם אם היינו מוצאים טעם בטענת העוררים, הרי שיישום המבחנים והעקרונות שהובאו על ידנו לעיל, ובעיקר העובדה כי מבוקש להקים מתקני חנייה בתוך מרווחי הבנייה לשם סיפוק מקומות חנייה מעבר לתקן החנייה המחייב במקרה הנדון, היה מטה את הכף נגד אישור ההקלה המבוקשת.

לפיכך אנו דוחים את הבקשה להקלה לאישור התקנת מתקני חנייה במרווחי הבנייה המזרחי והדרומי".

35. ומנגד, בהתייחס להקמת חניות בשטח החצר, ובמרווח הבניה הדרומי, נאמר כי:

" - ניתן לדעתנו לאשר את ניצול החצר האחורית (המזרחית) ואת מרווח הבניה הדרומי לצורך הסדרת חנייה על קרקעית של כלי רכב ללא מתקני חנייה.

גם הוועדה המקומית הצהירה בפנינו כי לו היתה מוגשת לה בקשה להיתר בנייה להסדרת חנייה על קרקעית במקומות אלה, קרוב לודאי

שהוועדה המקומית היתה מאשרת את הבקשה, שכן **בקשות כאלה מאושרות על ידה כדבר שבשגרה**.

איננו רואים בסיס בהתנגדות דיירי הדירה הצפון מערבית להסדרת חניה על קרקעית **במרווח המזרחי של הבניין**, שכן הדבר מהווה ניצול סביר וראוי של חצר הבניין באזור שבו קיימת מצוקת חניה, והדבר לא יהווה מטריד משמעותי לדיירי דירה זו.

לדיירי הבניין הגובלים מצפון (רחוב שרת 18) אין מעמד להתנגד לחניות אלה, **אותן ניתן לאשר על פי התוכניות החלות במקום**.

לפיכך אנו דוחים את הערר, אך עם זאת אנו מאשרים לעוררים להסדיר בחצר הבניין נשוא הערר, לרבות במרווחי הבנייה המזרחי והדרומי, מקומות חניה ככל שניתן להסדיר בהם חניות תקניות, והכל על פי הנחיית אגף התנועה של הוועדה המקומית, ובכפוף ליישום הוראות תקנה 16 (ה) לתקנות [חוק התכנון והבניה](#) (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 לענין העצים המצויים בחצר הבניין" (הדגשות מילוי האותיות הוספו. ההדגשה בקו – במקור).

36. דברים דומים נאמרו בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (מרכז) 37051-07-16 **נציגות הבית המשותף, ברח' הדגל העברי 16-18, ראשל"צ נ' ועדת ערר המחוזית מחוז מרכז** (פורסם בנבו). שם הובע אף הספק אם אכן מדובר בבניה, כשעסקינן במתקנים תת קרקעיים המתרוממים מעל לפני הקרקע לפרקים. כך נאמר:

"כפי שעולה מתקנות 2(7)-(9) בתקנות סטיה ניכרת, תנאי לקיומה של סטיה ניכרת הוא "בניה" במרווחי הבניה, שאינה אחד מהחריגים המנויים בתקנות אלו, או בתקנה 4. האם מתקני החניה התת קרקעיים הם בגדר "בניה" אסורה במרווחי הבניה? העותרות לא חולקות על כך שבענייננו מדובר על מתקני חניה תת קרקעיים, אשר אינם בולטים בגובהם מעבר למפלס הקרקע, אלא בעת הכנסת או הוצאת רכב מהמתקן. במצב הקבוע של המתקן, נמצא, אפוא, המתקן מתחת לפני הקרקע, והמתקן שעליו הרכבים מתרומם מעל פני הקרקע למשך מספר שניות, לצורך העמסה או פריקה של כלי רכב, ואז הוא שב אל מתחת לפני הקרקע. בנסיבות אלו, ספק האם מתקני החניה הם בגדר "בניה" מעל פני הקרקע,

ומכל מקום אני סבור כי בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר הצבתם בדרך של הקלה".

37. וכן :

"התרת בנייה לצורך הקמת המתקן והצבתו בתת הקרקע עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית רצ/106/1 אשר התירה, כאמור, חניה במרתף החניה עד קו בניין אפס. אמנם שאלה היא האם מתקני החניה התת קרקעיים הם בגדר "מרתף חניה", אולם מבלי לקבוע מסמרות בעניין, לא מצאתי להתערב בפרשנות הוועדה המקומית וועדת הערר כי לוועדה המקומית סמכות לאשר הצבת מתקני חניה כאלו על דרך של הקלה, אשר מגשימה את תכליתן של הוראות תמ"א 38 ורצ/106/1".

38. עוד נאמר :

"האפשרות להסדרת מקומות חניה בחצר בניין בו מבוצע פרויקט חיזוק באמצעות התקנת מתקני חניה משני סוגים - מתקני חניה על-קרקעיים בהם ניתן להחנות בדרך כלל עד שני רכבים, ומתקני חניה תת-קרקעיים המאפשרים חניה של עד שלושה רכבים מתחת לאדמה, הוכרה בספרות ועל ידי ועדות הערר."

כך, כותבים גדרון ונמדר :

"הנטייה של מוסדות התכנון היא לאשר שימוש במתקני חניה להסדרת תקן החניה הנדרש במבנים קיימים, בהם לא ניתן לבנות מרתף חניה או להסדיר את מלוא תקן החניה הנדרש בשל תוספות הבנייה בחצר הבניין. לפיכך, פתרון זה, של התקנת מתקני חניה, הוא פתרון רלוונטי וראוי במקרה של ביצוע תוספות בניה מכוח תמ"א 38, על מנת להסדיר את תקן החניה הנדרש בשל תוספות הבניה שבוצעו במסגרת התמ"א."

במידה ומבקשים למקם את מתקני החניה מעבר לקווי הבניין, הדבר מחייב אישור הקלה. לדעתנו, הוועדה המקומית מוסמכת לאשר הקלה כאמור בהיתר בניה לפי תמ"א 38, שכן היא אינה סותרת את הוראות התמ"א" (שם, בעמ' 282)".

39. לסיום פרק זה נציין כי אנו מקבלים את טענות העוררת אף בענין הטענה החדשה שהעלתה הוועדה המקומית, לפיה המתקן, הגם שלא חורג מקווי הבנין, חורג "מהרצועה המפולשת". החלטת הוועדה המקומית עוסקת במפורש אף בנושא זה ומורה על העמקת מתקן החניה לצורך עמידת הבקשה בהנחיות המרחביות. אף אין כל ציון בהחלטה בדבר

סטיה מן התנאים המגבילים בהתאם [לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה – 1965, אותם הזכירה המשיבה בהודעתה המשלימה, ואנו מקבלים את טענת העוררת לפיה אין בענייננו תחולה לסעיף 9 א שעניינו בבנינים חדשים.

40. לאור כלל האמור אנו קובעים כי דין שומת ההשבחה להתבטל.

### שומת השבחה למתקני חניה בחריגה מקווי הבנין העיליים

41. הגם שדי בקביעות דלעיל, מצאנו להוסיף ולעמוד על העקרונות לפיהם יש לערוך שומת השבחה למתקני חניה, שעה שמדובר במתקנים החורגים מקווי הבנין החלים. ראשית נציין כי גם אם ההקלה מאפשרת ייעול הבניה וחסכון בהוצאות הנלוות לה, הרי שחסכון בעלויות הבניה אינו חזות ההשבחה. השבחה היא עליית ערכם של המקרקעין והשבחה זאת טעונה הוכחה. במסגרת זאת נדרשת בחינת ערכם של המקרקעין כמכלול. מבלי לקבוע מסמרות יכול שהדרך הפשוטה ביותר לערוך שומת השבחה בענין מתקני חניה, היא לבחון מה מספר החניות המתאפשרות במקרקעין במצב התכנוני שקדם להקלה, ואל מולן את מספר החניות המתאפשרות לאחר ההקלה – וכתוצאה מאישור החריגה מקווי הבנין העיליים.

42. מכל מקום, בנוסף למרכיביה המשביחים של ההקלה את המקרקעין, יש ליתן את הדעת לפגיעה ולמטרד שעשויים מתקני חניה אלה להסב לשימוש במקרקעין. בענין **התחדשות אורבנית**, עמדה ועדת הערר על חלק מהחסרונות של השימוש במתקני חניה. כך נאמר:

"בצד היתרונות של מתקני החנייה יש להכיר גם בחסרונות של מתקנים אלה, בין כשמדובר במתקני חנייה תת קרקעיים, ועל אחת כמה וכמה כשמדובר במתקני חנייה על קרקעיים.

מתקני חנייה על קרקעיים המותקנים בחצרות בנייני מגורים מהווים בדרך כלל מפגע חזותי, אפילו כשאלה מוצבים מתחת לקומה המפולשת, ובודאי כשהם מוצבים בחצר או בתוך מרווחי הבנייה.

גם כשמדובר במתקני חנייה תת קרקעיים, וגם המשוכללים שבהם, אלה אינם מהווים מבחינה חזותית תחליף לשטח מגונן, ואף לא למשטח חנייה מרוצף או סלול. עדיין מדובר במתקן מכני מפלדה שהינו זר לסביבת מגורים.

בנוסף, כאשר המתקן עולה, לשם כניסת רכבים, הוא עלול לגרום לאי נוחות לדיירי קומות הקרקע ודיירי הקומות הנמוכות בבניינים הסובבים, אשר רואים את המתקן שעליו ובתוכו רכבים עולה ויורד

אל מול חלון ביתם. הדבר נכון הן ביחס לדיירי הבניין בו מותקן מתקן החנייה והן (ובעיקר) ביחס לדיירי הבניינים הגובלים.

בנוסף, ככל שהמתקן יהיה שקט בשעת פעולתו, אין להתעלם מכך כי כניסת כלי רכב למתקן והיציאה ממנו גורמת אף היא לרעש, גם אם לא גבוה במיוחד. שאלת כמות הרעש הנגרמת כתוצאה מעצם הפעלת המתקן תלויה לא מעט ברמת התחזוקה השוטפת של המתקן, נושא אשר קשה לשלוט עליו לאורך זמן.

לנוכח האמור יש לדעתנו לשקול בכל מקרה ומקרה את היתרונות שבהתקנת מתקני חנייה מול החסרונות האסטטיים והפוטנציאל של גרימת מטרדים לסביבה כתוצאה מהפעלתם.

- - -

נציין, כי אם הוועדות המקומיות תאשרנה ביד רחבה התקנת מתקני חנייה בתוך מרווחי הבנייה, נמצא עצמנו תוך תקופה קצרה במצב שבו במקום גינות או משטחי חנייה בין בנייני המגורים בערים, נקבל מתקני חנייה למכביר, דבר אשר יפגע לדעתנו קשות בתכנון האורבני ובאיכות החיים במרכזי הערים".

43. ראויים לענין זה אף הדברים שנאמרו בשומת השמאי המכריע בועז קוט, בענין המקרקעין הידועים כגוש 7143, חלקה 26, ברחוב סוקולוב 22 בבת ים. כפי שנאמר שם:

"פתרונות החנייה במתקני חניה הינם מוגבלים ביחס לחניה עילית או חניה תת קרקעית במרתף חניה. ההגבלות כוללות: הגבלה לסוגי רכב מסוימים וכן מגבלת גובה, אורך ומשקל הרכב, סגירת ופתיחת דלתות הרכב, המתנה בעת כניסה ויציאת רכב אחר ממתקן החניה, עלות האחזקה, תקלות מזדמנות וכד"'. "

44. מתקני חניה היוו אף נושא לתביעות בשל מטרדים (עיינו למשל פסק הדין [ב"א \(כ"ס\) 60901-06-17 רוני פטישי נ' בית חסון יזמות ובניה בע"מ](#) (פורסם בנבו) וכן בשל תקלות (עיינו למשל פסק הדין [ב"א \(ת"א\) 2697-02-16 נחום בלס נ' ענבל בייטלר](#) (פורסם בנבו)).

45. לאור כל זאת, ספק אם הקמת מתקני חניה, בהקלה של חריגה מקווי הבנין העיליים, אל מול האפשרויות התכנוניות עובר לאישור הבקשה, אכן משביחה את המקרקעין. למצער הטענה כי המקרקעין אכן משביחים טעונה הוכחה.

סוף דבר

46. כאמור, הערר מתקבל והשומה שבבסיסו מבוטלת.

47. הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררת בסך 10,000 ₪, בצירוף מע"מ כדון.

ההחלטה התקבלה ביום ראשון, כ"ח אלול, תשפ"א, 5.9.2021.

---

שרון טל, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז תל אבי

---

ספיר יגר שחף, עו"ד  
מזכירת ועדת ערר  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז תל אביב

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

שרון טל 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה