

מדינת ישראל	1
מחוז מרכז	2
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה	3
	4
	5
בפני הוועדה: יו"ר:	6
עו"ד מאיה אשכנזי	
חברי הועדה:	7
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	
גב' אינה קינן, נציגת מתכננת המחוז	8
	9
העוררת:	10
אחים (כ.י.) השקעות בנדל"ן בע"מ	
ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין	11
וע"י השמאי מר ליאור בדש	12
	13
-נגד-	14
	15
המשיבה:	16
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה	
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא	17
וע"י השמאי מר בני ברבי והשמאי מר ניר בני	18
	19
כתובת הנכס:	20
רחוב תל חי 24 רעננה	
גוש וחלקה:	21
גוש 6580 חלקה 445	
תאריך הדיון הנוסף:	22
9 ביוני 2026	
	23
<u>החלטה</u>	24
<u>תקציר האירועים הקודמים</u>	25
1. ערר זה עניינו שומת היטל השבחה שנערכה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (להלן: "הוועדה המקומית") בעקבות אישור בקשה להיתר במקרקעין הידועים כגוש 6580 חלקה 445, רחוב תל חי 24 ברעננה (להלן: "החלקה"), לחיזוק בניין מגורים קיים בחלקה מכוח תמ"א 38 (מסלול חיזוק) ותכנית רע/מק/1010/א (להלן: "הבקשה להיתר").	26
	27
	28
	29
2. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה כמותית של עד 16% משטח החלקה, וזו אושרה בהחלטת הוועדה המקומית.	30
	31

- 1 בשומת הוועדה המקומית חוייבה העוררת בהיטל השבחה בגין תוספת שטח של כ- 36 מ"ר בכל
2 אחת מהקומות החדשות (4 ו- 5), ובגין תוספת שטח של 63.3 מ"ר בקומה 6, בהפחתת שטח מרפסת
3 הגג שמצטמצם.
- 4 בערר שהגישה על שומת הוועדה המקומית טענה העוררת, בין השאר, כי השטח העיקרי בכל אחת
5 מהקומות הקיימות (1 – 3) הוא 450.85 מ"ר, ובתוספת השטח הפטור מהשבחה על פי תמ"א 38
6 מתקבלת שטח קומה טיפוסית מורחבת של כ- 550.88 מ"ר. העוררת חישבה את השטח עבור 5.5
7 קומות וחצי קומת קרקע, וטענה כי הוא עומד על כ- 3,305.28 מ"ר, בעוד שבבקשה להיתר התבקשו
8 רק 2,914.9 מ"ר לבניין כולו.
- 9 לחילופין טענה העוררת, כי יש לקזז מהשטח לחיוב את שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים של
10 הקומות הקיימות, שכן מדובר בשטח חיצוני לדירות ולכן אין לחשבו כשטח בנוי. לעומת זאת,
11 בקומות החדשות, החיזוקים הקונסטרוקטיביים הם חלק מקונטור הקירות החיצוניים ולכן נכלל
12 בשטחן. העוררת הפנתה בהקשר זה למספר החלטות של ועדות הערר בנושא זה.
- 13 לכתב הערר צורף מכתבו של עורך הבקשה להיתר, אדר' דוד דרך, שנכתב לטענת העוררת ביום
14 14.8.2022, כשלושה שבועות לאחר שהומצאה לעוררת שומת היטל ההשבחה מאת הוועדה
15 המקומית (להלן: "מכתב האדריכל").
- 16 במכתב האדריכל צוין, בין השאר, כך: שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים בכל אחת מהקומות
17 הקיימות הם 13.39 מ"ר – שטח שהופחת ואינו מופיע בחישובי השטחים. שטח קירות הממ"דים
18 בכל אחת מהקומות הקיימות הוא 16.22 מ"ר. סך כל שטחי האלמנטים הקונסטרוקטיביים בכל
19 קומה הוא 29.61 מ"ר.
- 20 להשלמת התמונה נציין, כי לעוררת היו גם טענות נוספות בערר, שאינן מצריכות את התייחסותנו
21 כעת.
- 22 הוועדה המקומית טענה בתשובתה לטענות העוררת שפורטו לעיל, כי בבקשה להיתר לחיזוק בניין
23 מכוח תמ"א 38 אין מדובר ב"סל זכויות", אלא בתוספות ספציפיות לאזורים ספציפיים בבניין,
24 שלא ניתן לנייד לאזורים אחרים בבניין. הוועדה המקומית הפנתה להחלטות של ועדות הערר
25 בנושא זה.
- 26 עוד טענה הוועדה המקומית, כי שטחה של קומה טיפוסית קיימת בהיתר הינו 418.03 מ"ר,
27 ובתוספת שטח חדר מדרגות: 445.64 מ"ר, והפנתה בנושא זה לטבלת השטחים בתשריט הבקשה
28 להיתר. לשטח זה נוסף מכוח תמ"א 38 שטח של 25 מ"ר לכל אחת מ- 4 הדירות בקומה, ובסה"כ
29 100 מ"ר לכל קומה, ומכאן ששטח קומה טיפוסית מורחבת הוא 545.47 מ"ר. שטח 2.5 קומות הינו
30 1,363.6 מ"ר. מאחר שסך הכל הזכויות שניתן לקבל לקומות החדשות הוא 1,523.92 מ"ר,
31 והתבקשו 1,509.73 מ"ר, נדרשה ההקלה הכמותית של 16%, שממנה נוצלו 135.55 מ"ר.
- 32 ביחס לטענה החלופית טענה הוועדה המקומית, כי שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, שלפיה נערך
33 חישוב שטח הקומות החדשות (545.47 מ"ר), גדול משטח הקומות החדשות שהתבקשו בבקשה
34 להיתר, שכבר כוללות את שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים (542.46 מ"ר). לצורך בחינת היקף
35 השטחים הפטור מכוח התמ"א, בוחנים את הבינוי המבוקש בפועל, ולא התיאורטי.

12. בדיון הראשון שהתקיים בערר ביום 14.3.2023 הפנה שמאי העוררת גם להיתר הבנייה המקורי של הבניין משנת 1973, והציע חישוב זכויות שונה מזה שנכלל בבקשה להיתר. שמאי העוררת טען, כי חישוב השטחים בבקשה להיתר נערך כדי לאפשר את קידומה של הבקשה להיתר.
13. הוועדה המקומית טענה בתשובה לכך, שלא נוצלו כל ההרחבות המותרות מכוח התמא בקומות הקיימות, ולכן שטח הקומות הקיימות שהתבקש הוא 467 מ"ר בלבד. מאחר שלא ניתן לבנות קומות חדשות בשטח העולה על שטח הקומות הקיימות, נדרשה הקלה כמותית לצורך הקמת קומות חדשות בשטח של 503 מ"ר.
14. בהחלטתה מיום 29.7.2024 דחתה ועדת הערר את טענות העוררת בהחלטה מפורטת. עם זאת, בהחלטתה לא פירטה ועדת הערר את הפערים בין הצדדים ביחס לחישובי השטחים, ולא הכריעה בפערים אלו. ועדת הערר לא התייחסה במלואה לטענה, כי פערי השטחים בין הקומות הקיימות לקומות החדשות נובעים מחיזוקים קונסטרוקטיביים של הקומות הקיימות, וקבעה בהקשר זה כך (פיסקה 43 להחלטה):
- "בכל הנוגע לשטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים, אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית כי לנוכח העובדה שלא נוצלו כל השטחים מכוח תמ"א 38 בקומות הקיימות אין מקום להפחית שטחים אלו באופן מלאכותי בתחשיב היטל ההשכחה."
15. ועדת הערר הורתה על מינוי שמאי מיעץ, שזהותו תיקבע על ידי מועצת השמאים, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למועד הקובע. בקשת העוררת לעיון מחדש בהחלטה, בטענה כי נפלה בה טעות בחיוב השטחים העיקריים, נדחתה ביום 12.8.2024.
16. ערעור מנהלי ראשון שהגישה העוררת על ההחלטות האמורות (עמ"נ 43465-08-24) נמחק ביום 9.1.2025 לבקשת העוררת, מאחר שהוגש על החלטת ביניים. בהמשך, נערכה שומה מיעצת שבה נקבע שווי מ"ר מבונה וביום 28.9.2025 נתנה ועדת הערר תוקף לשומה המיעצת.
17. העוררת הגישה ערעור מנהלי נוסף (עמ"נ 54651-11-25) על החלטות ועדת הערר מיום 29.7.2024 ומיום 28.9.2025 גם יחד.
18. ביום 26.4.2026 ניתן פסק דין בעמ"נ 54651-11-25 שנתן תוקף להסכמת הצדדים, שלפיה ועדת הערר תשלים את התייחסותה לפערים שבין הצדדים בנושא חישוב שטחי הקומה הקיימת.
19. בהמשך לפסק הדין, ולאחר שהעוררת ביקשה למנות שמאי מיעץ נוסף לבירור סוגיית גודל השטחים ובקשתה נדחתה, הורתה הח"מ ביום 17.5.2026 כי הצדדים יגישו עד ליום 31.5.2026 השלמות טיעון בכתב, שלאחריה יתקיים דיון נוסף בוועדת הערר. זה התקיים ביום 9.6.2026.
20. זוהי אפוא ההחלטה המשלימה, הבאה לנמק ולפרט את ההחלטה הראשונה בערר, תוך התייחסות לפערים בשטחים שבין הקומות הקיימות והקומות החדשות, האפשרות כי פערים אלו נובעים מחיזוקים קונסטרוקטיביים שנדרשים בקומות הקיימות (ושטחם מאפשר את הרחבת הקומות החדשות), ומה השלכות הדבר לעניין הצורך בהקלה כמותית לתוספת שטחים בקומות החדשות.

21. לצורך פירוט התייחסותנו בחנו פעם נוספת את טיעוני הצדדים בכתב, שמענו את הצדדים באריכות במהלך דיון נוסף שקיימנו בערר ובחנו לעומק את מסמכי הבקשה להיתר. להלן פירוט הטענות כפי שהועלו בפנינו במסגרת השלמת הטיעון והתייחסותנו לטענות אלו.
- עיקר טענות הצדדים בהשלמות הטיעון מטעמם**
22. העוררת שבה בהשלמת טיעונה על עמדתה, כי שטח עיקרי בקומה טיפוסית קיימת של הבניין, לאחר הפחתת שטחי "הורדות" והפחתת חדר המדרגות, ולרבות שטחי מרפסות שנסגרו כדין, עומד על כ-451 מ"ר.
23. לשיטת העוררת, משהוכח כי שטח קומה טיפוסית קיימת עומד על כ-451 מ"ר, שטח הקומה הטיפוסית המורחבת כולל את הזכויות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 (13 מ"ר עיקרי * 4 דירות = 52 מ"ר), וכך מתקבל שטח של כ-503 מ"ר, הזהה כמעט במדויק לשטח העיקרי שאושר בפועל בכל אחת מקומות 4 ו-5 (503.12 מ"ר). מכאן, שאין בקומות 4 - 5 תוספת שטח עיקרי החורגת מזכויות הבנייה הפטרות מכוח תמ"א 38, ואין מקום לחייבן בהיטל השבחה.
24. הוועדה המקומית טוענת, כי הזכאות לתוספת שטחים בקומות החדשות נגזרת משטח הקומה הטיפוסית המורחבת, כפי שאושרה וכפי שנבנתה בפועל בקומות 1 עד 3 (467 מ"ר), ולא משטח תיאורטי מרבי המותר לפי תמ"א 38, שעליו מתבססת העוררת בטיעוניה.
25. לשיטת הוועדה המקומית, משביקשה העוררת בקומות 4 ו-5 שטח עיקרי קומתי של 503 מ"ר, הגדול מהשטח הקומתי שנוצל בפועל בקומות 1 - 3 הקיימות (467 מ"ר), מהווה ההפרש (כ-36 מ"ר לכל קומה) תוספת שטח החורגת מהפטור, ולפיכך היה צורך באישור ההקלה הכמותית של עד 16% מכוח תכנית רע/1010/א' לצורך קבלתה, וחל חיוב בהיטל השבחה.
26. הן בכתבי הטענות של העוררת והן בדיונים בערר שבה והועלתה הטענה, כי מקור הפערים בין השטחים הינו ב"חיזוקים קונסטרוקטיביים" שנדרשו בקומות הקיימות, וצורכים שטח גדול במעטפת הבניין, בשונה מהקומות החדשות שמוקמות מראש בצורה מחוזקת.
- השלמת התייחסות ועדת הערר**
27. ערר זה מדגים היטב את הבעייתיות שבהעלאת טענות מתחום הרישוי לראשונה בערר היטל השבחה, ובפרט טענות המצריכות ירידה לפרטי פרטים של הליך הרישוי, כמו אופן חישוב השטחים.
28. תקיפת אופן חישוב השטחים לראשונה במסגרת ערר היטל השבחה מחייבת את כלל הצדדים, כמו גם את ועדת הערר להיטל השבחה (שהרכבה שונה מזה של ועדת הערר לתכנון ולבנייה), לדון מחדש בחישוב שטחי הבקשה להיתר, להעלות השערות מדוע נעשו הדברים באופן שבו נעשו, ולהכריע, בדרך של תקיפה עקיפה, בטענות, שמוטב היה לו נבחנו בזמן אמת ובפני הגורמים הרלוונטיים.

- 1 29. אנו סבורות, כי יש להתיר התנהלות מעין זו רק במקרים חריגים, שבהם הטעות גלויה לעין, או
2 קיימת דחיפות אובייקטיבית משמעותית בהשלמת הליכי הרישוי וכיוצא באלו.
- 3 לעניין העלאת טענות מתחום הרישוי במסגרת ערר היטל השבחה נפנה לפסק הדין בעמ"נ (ת"א)
4 18996-10-21 **אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם
5 בנבו, 24.5.2023) ולהחלטה בערר (מרכז) 8061-07-22 **שפונדר ריטוב בניה בע"מ נ' הוועדה**
6 **המקומית לתכנון ולבניה שרונים** (פורסם בנבו, 26.12.2022) (להלן: "**עניין שפונדר**"), שם צוין:
- 7 "29. ראשית, ככלל ראוי ששאלת הצורך באישור סטייה מתוכנית תיבחן על ידי הגוף
8 המקצועי שהוסמך לכך, הוא ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ולא ועדת הערר
9 לפיצויים והיטל השבחה.
- 10 שנית, בדחיית בירור הצורך בנקיטת הליך של סטייה מתוכנית עד לשלב החיוב בהיטל
11 השבחה יש כדי לגרום לסרבול וחוסר יעילות. אם מלכתחילה אין הצדקה לנקיטת הליך של
12 סטייה מהוראות תוכנית, לחינם פורסמה הבקשה להיתר להתנגדויות, לחינם השחית
13 הציבור את זמנו בהגשת התנגדויות ובהחייצבות לדיון בהתנגדויות, ולחינם הועסקה בדיון
14 בבקשה להיתר מליאת הוועדה המקומית במקום רשות הרישוי שלה בלבד.
- 15 יתר על כן, ככל שלא נדרשה נקיטת הליך של סטייה מתוכנית, לא הייתה נדרשת הוועדה
16 המקומית להוצאות הכרוכות בפנייה לשמאי מקרקעין על מנת שיערוך שומת היטל השבחה
17 מטעמה.
- 18 30. להרחבה בנושא חסרונותיה של תקיפה עקיפה ומשמעויותיה ראו: ד' ברק-ארוז משפט
19 מינהלי – משפט מינהלי דיוני (לשכת עורכי הדין, 2017), עמ' 177 – 180; וכן דבריו של
20 כב' הש' י' זמיר ברע"פ 4398/99 הראל נ' מדינת ישראל, פ"ד נד (3) 637, 645 – 646:
- 21 "אחת השאלות החשובות, לפי ההלכה בדבר בטלות יחסית, היא השאלה של דרך
22 התקיפה של ההחלטה המינהלית: האם מדובר בתקיפה ישירה (direct attack) או
23 בתקיפה עקיפה (collateral attack)? דרך התקיפה עשויה להכתיב את תוצאת
24 התקיפה. תוצאה שהיה אפשר להגיע אליה בדרך של תקיפה ישירה, ייתכן שאי אפשר
25 יהיה להגיע אליה בדרך של תקיפה עקיפה. סוף מעשה במחשבה תחילה: כבר
26 בתחילת הדרך, בצומת המוביל מצד אחד לדרך של תקיפה ישירה ומצד שני לדרך של
27 תקיפה עקיפה, הבחירה בדרך זאת או זאת עשויה לקבוע את התחנה הסופית בדרך.
28 בהתאם לכך, גם אם נפל בהחלטה פגם המצדיק את ביטול ההחלטה בדרך של תקיפה
29 ישירה, לא בהכרח יצדיק הפגם תוצאה של ביטול ההחלטה גם בדרך של תקיפה
30 עקיפה. התוצאה של תקיפה עקיפה תלויה במידה רבה בנסיבות המקרה.
- 31 [...]
- 32 31. אמנם, ניתן להבין את שיקוליו הכלכליים והעסקיים של יזם - כמו גם את שיקוליו
33 האישיים של אדם פרטי - המבקשים לבנות בהקדם ולא להמתין עד לדיון והכרעה של ועדת
34 הערר המחוזית לתכנון ולבניה בשאלה אם יש צורך בנקיטת הליך של הקלה. לעומת זאת,
35 בירור שאלה זו במסגרת ערר היטל השבחה אינו מעכב את היתר הבנייה ואת הבנייה עצמה.
- 36 32. יתר על כן, העובדה כי מדובר בשיקולים עסקיים או בשיקולים אישיים אינה מצדיקה
37 כשלעצמה את החיוב במס על פעולה תכנונית שלא גרמה להשבחה במקרקעין.
- 38 33. האיזון בין השיקולים הללו בא לידי ביטוי בעקרון שלפיו ככלל, המקום לברר את הצורך
39 בנקיטת הליך של סטייה מתוכנית אינו במסגרת תקיפת החיוב בהיטל השבחה הנובע
40 מאישור הקלה כאמור. עם זאת, יתכנו מקרים שבהם יתאפשר הדבר."
- 41 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 42 כן ראו: ערר (מרכז) 8022-04-25 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים נ' קשת אלומיניום**
43 **בע"מ** (פורסם בנבו, 23.12.2025); וערר (מרכז) 8057-07-25 **שרה סנילביץ נ' הוועדה המקומית**
44 **לתכנון ולבניה הוד השרון** (פורסם בנבו, 19.8.2026).

1. 30. במקרה שלפנינו, הדחיפות בקידום הבקשה להיתר דומה לזו הקיימת בכל פרויקט התחדשות עירונית. אמנם, איננו מקלות ראש, חלילה, בדחיפות זאת, בוודאי בימים שבהם נחיצות המיגון של בניינים ישנים ברורה וגבוהה מתמיד. עם זאת, נכון היה להראות כי התבצע, לכל הפחות, ניסיון להעלות במהלך הליכי הרישוי - ולו בפני הוועדה המקומית (גם אם לא במסגרת ערר) - את הטענה בדבר חישוב שטחים שגוי.
2. 31. דברים אלו נכונים, ביתר שאת, כאשר אין מדובר בטעות מובהקת וגלויה לעין כל, כגון הנחיה לבקש הקלה מנספח בינוי מנחה בוקע (כבעניין שפונדר), אלא בטענה שמצריכה התעמקות בפרטי פרטים של הליך הרישוי. ערר היטל השבחה אינו הזירה המתאימה לבחינת עומק של טענות מתחום הרישוי, שלהכרעה בהן גם השלכות החורגות מהתחום הצר של היטל השבחה.
3. 32. מכל מקום, בנסיבות המקרה שבפנינו נתייחס לטענות בנושא חישוב השטחים גם לגופן.
4. 33. בטבלת חישוב השטחים שבגיליון 1 של תשריט הבקשה להיתר נרשם שטח עיקרי של כ- 467 מ"ר בקומות 1 – 3 ושטח עיקרי של כ- 503 מ"ר בקומות 4 – 5. מדובר בפער של כ- 36 מ"ר בכל אחת מהקומות הקיימות (1 – 3), לעומת הקומות החדשות (4 – 5):

הקומה	השימושים העיקריים (מ"ר)										א
	מגורים		מגורים		מגורים		מגורים		מגורים		קוד
	שימוש	מ"ר	שימוש	מ"ר	שימוש	מ"ר	שימוש	מ"ר	שימוש	מ"ר	
והמפלס בבנין	מ"ר	% משטח	מ"ר	% משטח	מ"ר	% משטח	מ"ר	% משטח	מ"ר	% משטח	מ"ר
מרתף											
קרקע	80.56	1.68	82.24	8.21%	467.06	46.31%	82.24	8.21%	467.06	46.31%	368.09
קומה 1	28.64	5.82	16.21	46.63%	467.19	46.63%	16.31	46.63%	467.19	46.63%	380.64
קומה 2	28.64	5.82	16.17	46.61%	467.02	46.61%	16.17	46.61%	467.02	46.61%	382.59
קומה 3	402.40	58.80	478.12	50.21%	503.12	50.21%	478.12	50.21%	503.12	50.21%	25.00
קומה 4	402.40	58.80	503.12	50.21%	503.12	50.21%	503.12	50.21%	503.12	50.21%	
קומה 5	230.48	2.80	296.61	29.60%	296.61	29.60%	296.61	29.60%	296.61	29.60%	
קומה 6											

15. 34. נקדים ונציין, שגם במועד מתן החלטה זו, לאחר שני דיונים בערר ומספר כתבי טענות שהוגשו, המקור לפער בין היקף השטחים העיקריים בקומות 1 – 3 לבין היקף השטחים העיקריים בקומות 4 ו- 5 לא זכה להסבר מספק, על ידי אף אחד מן הצדדים לערר. הוועדה המקומית נצמדה לטבלאות חישוב השטחים, שעליהן ביססה את תחשיב היטל השבחה (במידה לא מבוטלת של צדק, כפי שנראה בהמשך); בעוד העוררת הציעה אפשרויות שונות ל"התכווצות" השטחים בקומות 1 – 3.
20. 35. נבחן כעת את ההסברים השונים שהוצעו על ידי העוררת, כמו גם הסברים אפשריים נוספים במישור העיוני – תיאורטי:
22. 35.1. חוסר סימטריה בין קומות הבניין, במובן זה שהקונטור החיצוני של קומות 1 – 3 צר יותר מהקונטור החיצוני של קומות 4 ו- 5.
24. 35.2. קיום שטחי שירות גדולים יותר בקומות 1 – 3 מאשר בקומות 4 – 5, וכפועל יוצא מכך – היקף שטחים עיקריים נמוך יותר בקומות 1 – 3, מבלי שהדבר ישפיע על היקף השטחים הכולל בכל קומה וכתוצאה מכך על קונטור הקומות.

- 1 להיתר, לא בתצהיר מטעם מנהל העוררת ואפילו לא בדברי מנהל העוררת או האדריכלית מטעמו
- 2 בדיון בערר. על כן אנו דוחות אפשרות זו.
- 3 39. נותרנו, אם כן, עם האפשרות הרביעית, שלפיה קיימים בחישוב השטחים שבבקשה להיתר ניכויים
- 4 או הפחתות אחרות, שיש לברר את טיבם, ואשר אינם משפיעים על הקונטור החיצוני של קומות
- 5 הבניין.
- 6 40. הטענה המרכזית שהעלתה העוררת בהקשר זה נוגעת לשטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים
- 7 שנוספו לקומות 1 – 3, ואפשרו בנייה מורחבת מעליהם בקומות 4 – 5 (עמ' 15 שורות 19 – 20
- 8 לפרוטוקול הדיון הנוסף בערר). אלא, שטענה זו אינה מתיישבת עם שאר העובדות, כפי שיפורט
- 9 להלן, וגם במישור המדיניות קיים קושי רב בקבלתה.
- 10 41. נושא חישוב שטחים בבקשות להיתר מוסדר בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה
- 11 בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**"). תקנות חישוב השטחים
- 12 הרלוונטיות לענייננו הן אלו שהיו בתוקף במועד אישור הבקשה להיתר ועריכת שומת היטל
- 13 ההשבחה מטעם הוועדה המקומית, וקבעו, בין השאר, כך:
- 14 4. (א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים
- 15 רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני
- 16 הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה.
- 17 [...]
- 18 (ג) שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר
- 19 לבניה
- 20 [...]
- 21 (ה) היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.50 מטר ושאינן בהן
- 22 המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה; היו בליטות
- 23 כאמור בולטות יותר מ-0.50 מטר, יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר במנין
- 24 השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9, אולם בליטה חיצונית תת קרקעית
- 25 לא תבוא במנין השטח המותר לבניה.
- 26 (ה1) על אף האמור בתקנת משנה (ה) –
- 27 (1) היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.75 מטר, אף אם יש
- 28 בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין – הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה
- 29 ובלבד שנועדו לצורך חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה;
- 30 (2) היו בבנין בליטות שאינן בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין והחורגות מהקיר
- 31 החיצוני שלו בפחות ממטר – הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה ובלבד
- 32 שנבנו מחומרים קלים.
- 33 [...]
- 34 8. (א) השטח שמתחת לקירות החיצוניים והפנימיים יבוא במנין השטח המותר לבניה;
- 35 בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב).
- 36 (ב) הפריד קיר פנימי בין שני חלקי בנין שאינם מיועדים לאותה מטרה, תבוא במנין רק
- 37 מחצית עוביו של הקיר כשהוא מדוד ברצפה, לגבי כל חלק בנין לחוד.
- 38 (ג) כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי
- 39 השירות של הבנין, ובלבד שקירות כאמור נבנו בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות
- 40 האזרחית, התשי"א-1950 (להלן – מרחב מוגן דירתי).

- 1 [...] 1
- 2 [...] 9. [...] 2
- 3 (ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים 3
- 4 נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם 4
- 5 הם נמנים עם אחד מאלה: 5
- 6 [...] 6
- 7 (5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים; 7
- 8 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.) 8
- 9 42. עולה מן המקובץ, שלא כל שטחי הבניין מובאים בחשבון בעת בחינת זכויות הבנייה מכוח 9
- 10 התוכניות החלות על המקרקעין. תקנות חישוב שטחים, כנוסחן במועד הרלוונטי, הבחינו בין 10
- 11 שטחים עיקריים לשטחי שירות. התקנות מבהירות, בין השאר, כי בחישוב הזכויות ייכללו שטחים 11
- 12 מקורים בלבד, ולא יובאו בחשבון פתחים ובליטות במידות שנקבעו בתקנות. 12
- 13 43. בגיליונות 1 ו- 2 של תשריט הבקשה להיתר אכן סומנו שטחים שהופחתו מתחשיבי הזכויות, כגון: 13
- 14 שטחים לא מקורים, פתחים וחדרי מדרגות. 14
- 15 44. עיון בטבלאות חישוב השטחים בבקשה להיתר מעלה, כי סך כל השטחים העיקריים בקומות 1 – 15
- 16 3, במצב הקודם, הוא כ- 451 מ"ר בכל קומה. שטח זה כולל הן את שטחי הבקשה להיתר והן את 16
- 17 שטחי המרפסות הקיימות בהיתר שנסגרו: 17

קומה	זכויות עפ"י ת.ב.ע.	קיים עפ"י היתר	קיים סגירת מרפסת מקורה ליתר בהיתר	סך שטחים בהיתר
מרתף				
קרקע				
קומה 1	כפי היתר	368.09	82.76	450.85
קומה 2	כפי היתר	380.64	70.24	450.85
קומה 3	כפי היתר	382.59	68.26	450.85
קומה 4	כפי היתר	25.00		25.00
קומה 5				
קומה 6				

- 18 45. לשטח זה של 451 מ"ר נוספו זכויות מכוח תמ"א 38 בשיעור של 52 מ"ר לקומה $(4 * 13 = 52)$ מ"ר, 19
- 20 ובסה"כ מדובר בשטח של 503 מ"ר עיקרי. מדובר בהיקף שטח זהה להיקף השטח שהתבקש ואושר 20
- 21 בקומות 4 – 5, טרם תוספת השטחים בהקלה: 21

קומה	דכיות עפ"י ת.ב.ע.	קיים עפ"י היתר	קיים סגירת מרפסת מקורות קיימות בהיתר	סכ"כ שטחים בהיתר	דכיות עפ"י תמ"א 38	מיר	16% תפסות משטח המגרש עפ"י תכנית רע/מק/סווא	סה"כ
מרתף								
קרקע					סגירת ק. עמדים			344.04
קומה 1	כפי היתר	368.09	82.76	450.85	תוספת שטח לדירות קיימות (38)	52.00		502.85
קומה 2	כפי היתר	380.64	70.24	450.85	תוספת שטח לדירות קיימות (38)	52.00		502.85
קומה 3	כפי היתר	382.59	68.26	450.85	תוספת שטח לדירות קיימות (38)	52.00		502.85
קומה 4	כפי היתר	25.00		25.00	תוספת 2.5 קומות (תמ"א 38)	502.85	36.11	538.96
קומה 5					תוספת 2.5 קומות (תמ"א 38)	502.85	36.10	538.95
קומה 6					תוספת 2.5 קומות (תמ"א 38)	233.28	88.11	321.39

1

הקומה	השימושים העיקריים (מ"ר)										א
	סה"כ עיקרי		סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	מגורים עפ"י מק/סווא	מוצע עפ"י תמ"א 38			* מגורים שימוש		קוד
						מגורים מוצע	מרפסות מוצע	מוצע עיקרי ממו"ד מוצע	הריסות מוצע	סגירת מרפסת מקורות קיימות בהיתר	
והמפלס בבנין	% משטח	מ"ר	מוצע	קיים	%16 הקלות מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	קיים עפ"י היתר
**	המגרש										
מרתף											
קרקע	8.21%	82.24	82.24			1.68		80.56			
קומה 1	46.31%	467.06	16.21	450.85		5.82	17.54	28.64	-35.79	82.76	368.09
קומה 2	46.63%	467.19	16.31	450.88		5.82	14.53	28.64	-32.68	70.24	380.64
קומה 3	46.61%	467.02	16.17	450.85		5.82	14.53	28.64	-32.82	68.26	382.59
קומה 4	50.21%	503.12	478.12	25.00	36.10	5.82	58.80	402.40	-25.00		25.00
קומה 5	50.21%	503.12	503.12		36.10	5.82	58.80	402.40			
קומה 6	29.60%	296.61	296.61		63.33	2.80		230.48			

2

46. בחישוב השטחים העיקריים בגיליון 1 של תשריט הבקשה להיתר הופחתו שטחים בהיקף של כ- 32.7 – 35.8 מ"ר בכל אחת מקומות 1 – 3, תחת הכותרת "הריסות מוצע": 35.79 מ"ר בקומה 1, 32.68 מ"ר בקומה 2 ו- 32.82 מ"ר בקומה 3.

47. על מנת להבין מהם אותם שטחים שהופחתו בקומות 1 - 3, נפנה לגיליון 2 של תשריט הבקשה להיתר. מצביעת השטחים בגיליון 2 עולה, כי השטחים שהופחתו בטבלת חישוב השטחים העיקריים בגיליון 1 הם "משטחים לא מקורים ופתחים", למעט שטחי מרפסת (החישוב מתחת לטבלאות הוא שלנו, מ.א.):

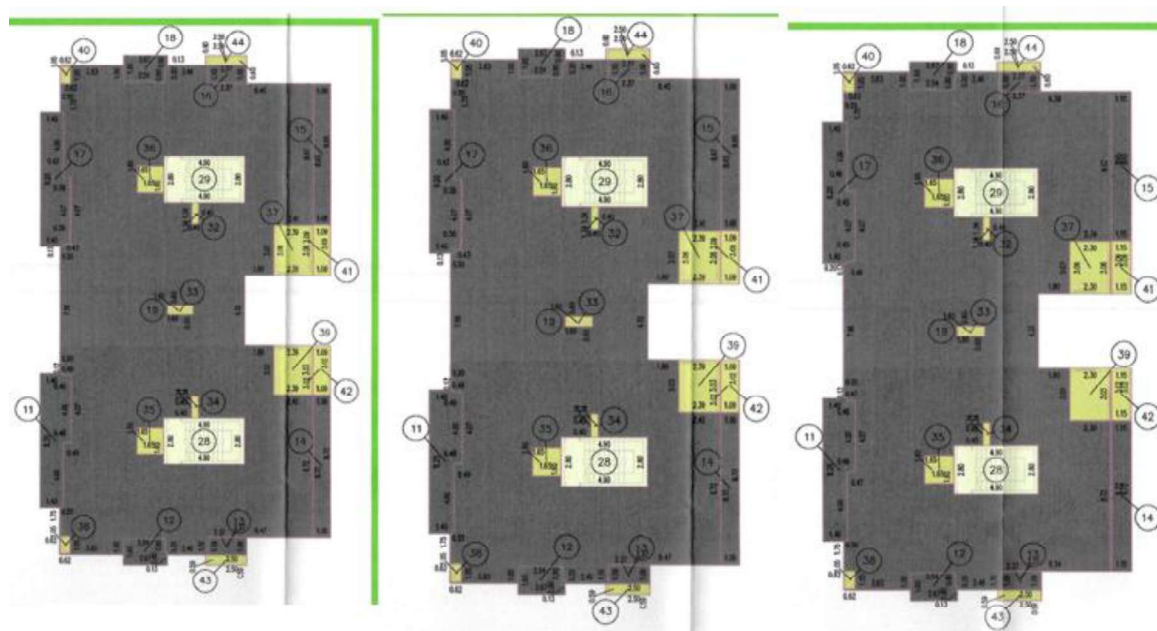
משטחים לא מקורים ופתחים			משטחים לא מקורים ופתחים			משטחים לא מקורים ופתחים		
מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים		
30	7.12	מ"ר	30	7.12	מ"ר	30	7.12	מ"ר
31	19.62		31	19.62		31	16.15	
32	26.74		32	26.74		32	23.27	
33	0.54		33	0.54		33	0.54	
34	0.96		34	0.96		34	0.96	
35	0.54		35	0.54		35	0.54	
36	2.64		36	2.64		36	2.64	
37	2.64		37	2.64		37	2.64	
38	7.33		38	7.05		38	7.05	
39	0.66		39	0.66		39	0.66	
40	7.22		40	6.96		40	6.96	
41	0.66		41	0.66		41	0.66	
מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים		
42	3.36	מ"ר	42	3.55	מ"ר	42	5.14	מ"ר
43	3.29		43	3.47		43	5.02	
44	1.48		44	1.48		44	1.48	
45	1.50		45	1.50		45	1.50	
מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים			מס' פרוק ברוח מקורים		
46	9.63	מ"ר	46	10.00	מ"ר	46	13.14	מ"ר
47	59.56		47	59.39		47	59.06	
48	542.46		48	542.63		48	542.50	
49	542.46		49	542.63		49	542.50	

$$59.56 - 26.74 = 32.82$$

$$59.39 - 26.74 = 32.65$$

$$59.06 - 23.27 = 35.79$$

48. על מיקומם של השטחים המופחתים בכל אחת מקומות 1 – 3 ניתן ללמוד מצביעת השטחים בגיליון 2 של תשריט הבקשה להיתר:

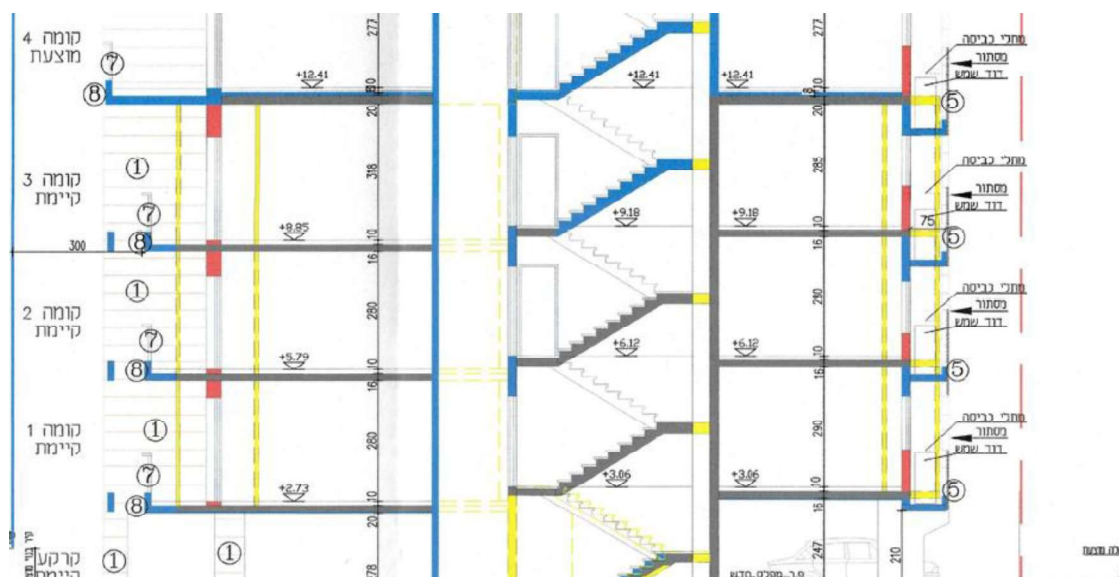


49. ניתן לראות, כי על חשבונם של השטחים שסומנו להריסה, תוכננו בין השאר הממ"דים. להלן צביעת השטחים של קומה 1 לדוגמה:

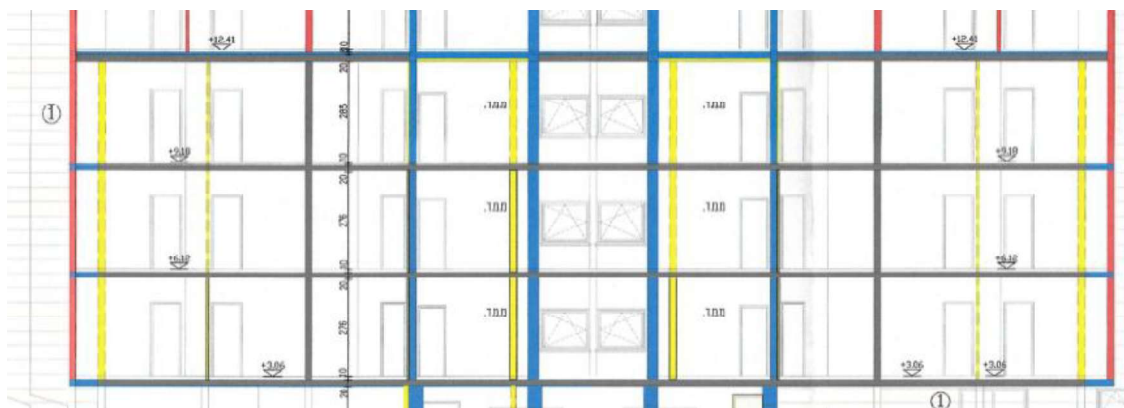


50. כלומר, מכלל השטחים העיקריים בקומות 1 – 3 הופחתו שטחים שונים. עיון בחתכים של קומות 1 – 3 בתשריט הבקשה להיתר מעלה, כי מדובר בשטחים של מסתורי הכביסה וקירות שונים בבניין הקיים:

להלן חתך א – א של קומות 1 – 3:



וחתך ב – ב של קומות 1 – 3:



51. השטחים שהופחתו בבקשה להיתר אינם יכולים להיחשב כשטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים:

51.1. ראשית, הדעת נותנת, כי אילו היו מדובר בשטחים של חיזוקים קונסטרוקטיביים, הדבר היה נרשם כך ולא תחת הכותרת "הריסות – מוצע" או "משטחים לא מקורים ופתחים".

51.2. שנית, גם במכתב האדריכל, לא נטען כי שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים הם השטחים שסומנו בגיליון 1 של תשריט הבקשה להיתר כ"הריסה מוצע" ובגיליון 2 של תשריט בקשה להיתר כ"משטחים לא מקורים ופתחים". ההיפך הוא הנכון, האדריכל מצוין במפורש, כי שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים אינם מופיעים כלל בחישובי השטחים בבקשה להיתר.

51.3. לבסוף, העוררת לא הראתה, כי המיקומים שבהם פזורים אותם "שטחים לא מקורים ופתחים" תואמים את המיקומים לביצוע חיזוקים קונסטרוקטיביים של מבנה קיים. על פני הדברים, לפחות, דפוס הפיזור של שטחים אלו אינו מתיישב עם חיזוקים קונסטרוקטיביים לקומה בנויה, והנטל היה על העוררת להראות אחרת.

52. אם כן, ההפחתות שבוצעו בתחשיב השטחים בבקשה להיתר אינן קשורות לשטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים.

53. זאת ועוד, השטחים שהופחתו בקומות 1 – 3 (32.7 – 35.8 מ"ר) הם בהיקף דומה, אך לא זהה, לפער של 36 מ"ר בין שטחי קומות 1 – 3 לשטחי קומות 4 – 5, שהצריך את תוספת הזכויות בהקלה. על כן, ממילא אין בשטחי ההפחתות בטבלאות חישוב השטחים כדי להסביר את הפער בין שטחי הקומות.

54. הסבר אחר, שמשמע מטענות העוררת בדיון ובמכתב האדריכל, הוא ששטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים הופחתו בנוסף לשטחים שהופחתו בטבלאות חישוב השטחים תחת הכותרת "הריסה מוצע", אך מבלי שהדבר בא לידי ביטוי במסמכי הבקשה להיתר.

55. כך נרשם במכתב האדריכל שאליו הפנתה העוררת:

1. "שטח חיזוקים בכל אחת מקומות הבניין הקיימות, 1, 2, 3 הינו 13.39 מ"ר (ללא ממ"דים). שטח זה הופחת ואינו מופיע כלל בחישובי השטחים.

2. שטח קירות הממ"דים בכל אחת בקומות הקיימות, 1, 2, 3 הינו 16.22 מ"ר.

3. במצטבר שטח האלמנטים הקונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הבניין הקיים במסגרת תמ"א 38, דהיינו, שטחי החיזוקים בתוספת שטח קירות הממ"דים בכל אחת מהקומות הקיימות (1, 2, 3) הינו 29.61 מ"ר."

ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, בניין אלון, קומה 1, לוד

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

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: Arrmerkaz4@iplan.gov.il

- (ההדגשות אינן במקור, מ.א.) 1
56. הסבר זה מעורר אף הוא קשיים לא מבוטלים, כפי שיפורט להלן: 2
- 56.1. לפי מכתב האדריכל, שטחי החיזוקים הקונסטרוקטיביים בכל אחת מהקומות הקיימות 3
בבניין מסתכמים ב- 29.61 מ"ר. כלומר, קיים עדיין פער לא מבוטל של כ- 6 – 7 מ"ר לקומה, 4
בין השטחים ששימשו לצורך חיזוקים קונסטרוקטיביים לבין השטחים שאושרו כהקלה 5
בקומות 4 ו- 5 (36 מ"ר בכל קומה). 6
- 56.2. יתרה מזו וחשוב מכך: שומת היטל השבחה שנערכת בעקבות אישור בקשה להיתר בנייה 7
מבוססת על מסמכי הבקשה להיתר, שעל נכונות הפרטים המופיעים בה הצהיר עורך 8
הבקשה להיתר. לא ניתן לבסס שומת היטל השבחה על מכתבים מאוחרים יותר ששלח עורך 9
הבקשה להיתר, ובהם הוא טוען לשטחי בנייה נוספים (שבמקרה זה יש בהם כדי להפחית 10
את החבות בהיטל השבחה). 11
- 56.3. העוררת לא צירפה מסמכים כלשהם מהליך הרישוי שבהם מפורטים שטחי החיזוקים 12
הקונסטרוקטיביים בקומות 1 – 3; וממילא ראוי היה שנתונים אלו ימצאו את מקומם 13
בתחשיב הזכויות בבקשה להיתר, שנערכה ונחתמה על ידי בעלי מקצוע רשמיים מטעם 14
העוררת. 15
- נפנה בהקשר זה לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016 ולהחלטה בערר (י- 16
ס) 1106/19 **דביר יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים** (פורסם בנבו, 17
21.2.2020). 18
- 56.4. שיקולי מדיניות והאינטרס הציבורי מחייבים הצגת תמונה מלאה ומדויקת בבקשה 19
להיתר, שיש למוצהר בה השלכות החורגות מעבר לסוגייה של היטל השבחה בלבד. 20
57. לאור כל האמור, ועל בסיס חישובי השטחים בבקשה להיתר, אין מנוס מהמסקנה, שבמסגרת 21
הבקשה להיתר לא ניצלה העוררת בקומות 1 – 3 הקיימות את כל שטח ההרחבה התיאורטי 22
שהתאפשר לה מכוח תמ"א 38 ותוכנית רע/מק/1010א, אלא שטח קטן יותר, של 467 מ"ר. 23
58. שטח של 467 מ"ר הוא בלבד השטח שניתן היה להביאו בחשבון כשטח קומה מורחבת טיפוסית, 24
לצורך השטחים העיקריים בקומות הנוספות שהתבקשו בבקשה להיתר. 25
59. משכך, הקמת קומות נוספות בשטח של כ- 503 מ"ר כל אחת, הצריכה אישור הקלה כמותית 26
בהתאם להוראות תוכנית רע/מק/1010א, של כ- 36 מ"ר לקומה. 27
60. תוספת זו לא השפיעה על קונטור הבניין כולו, שבקומות 1 – 5 שומר על סימטריות כלפי חוץ, אולם 28
מאפשרת שטחים קומתיים נוספים בקומות 4 – 5, כפי שעולה גם מחדת א – א של הבניין בתשריט 29
הבקשה להיתר. 30

1 סוף דבר

2 61. מן הנימוקים המפורטים לעיל יש לדחות את טענות העוררת בנושא העדר הצורך בהקלה לתוספת
3 שטחים בקומות 4 – 5 של הבניין, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר מיום 29.7.2024.

4 62. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

6 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: ג' תשרי תשפ"ז, 14/09/26.

7
8

מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

8
9

נורית גור
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז