



עו"ד על השבחה
עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[שיפור תכנון איכותי מול שיפור תכנון כמותי](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

[מספר ההליך:](#) עמ"נ 38773-11-19 **[פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ערכאה:](#)** בית המשפט המחוזי בתל אביב כשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, ה' קירש. **[תאריך מתן פסק הדין:](#)** 30.8.21

שישה ערעורים מנהליים שאוחדו, שענינם בסוגיה – פטור מהיטל השבחה בקשר לבניינים ששופצו במסגרת תמ"א 38, לרבות תוספת זכויות בנייה להרחבת דירה קיימת בתנאי שתכלול בניית ממ"ד, וחריגה מקווי בניין קיימים.

בבקשותיהן להיתר בנייה, ביקשו המערערות לחרוג מקווי הבניין לפי תמ"א (כלומר ביקשו חריגה נוספת על החריגה המותרת ממילא על פי סעיף 11.1.4(א) לתמ"א 38), וזאת לצורך בניית ממ"דים. נקבע כממצא, כי ניתן היה לבנות ממ"דים תקינים בכל אחד מהבניינים במסגרת קווי הבניין המורחבים של תמ"א 38. אולם, על מנת להיכנס לקווי הבניין האמורים, הממ"דים היו צריכים להיבנות בצורה של מלבן צר. בפועל, התבקשו והתקבלו הקלות המאפשרות בניית ממ"דים בצורה הקרובה יותר לריבוע. אלמלא הקלות אלו, במרבית המקרים לא ניתן היה לבנות את הממ"דים בתצורה כזו.

הוועדה המקומית דרשה היטל השבחה בגין הקלות אלו. לטענת המערערות, ההשבחה פטורה מהיטל השבחה מכוח הוראות הפטור הקבועות בתוספת השלישית לחוק, בין אם בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) (פטור בגין בניית ממ"ד בשטח המינימלי) ובין אם לאור סעיף 19(ב)(10) (פטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38, בכפוף לתנאים המפורטים בחוק).

הוועדה המקומית טענה מנגד, כי הדרישה להיטל בגין ההקלות בקווי הבניין נובעת משיפור התכנון שנוצר מאופן בנייתם של הממ"דים ולא מעצם בנייתם (הפטור מהיטל השבחה). לשיטתה, המערערות יכלו לבנות את הממ"דים בקווי הבניין המוגדרים בתמ"א 38 מבלי לבקש הקלה נוספת בקווי הבניין. אלא, שהמערערות בחרו לבנות את הממ"ד ברוחב הגדול מהרוחב התקני המינימלי וביקשו הקלה מקווי הבניין לצורך האמור. ההחלטה לבנות את הממ"ד בחריגה מקווי הבניין בנסיבות אלה יצרה שיפור תכנוני בכך "שאפשרה בניית שטח עיקרי נוסף בתחום קווי הבניין שלא היה ניתן לבנותו אלמלא ההקלה בקווי הבניין".

בית המשפט קבע, כי יש לאמץ פתרון פרשני, להלן:

- כאשר אין אפשרות פיזית/הנדסית למקם ממ"ד בתוך קווי הבניין המורחבים של תמ"א 38, וכתוצאה מכך מתבקשת הקלה – יחול הפטור לפי סעיף 19(ב)(9), יהיו השפעות הלוואי של ההקלה ("שיפורי תכנון") אשר יהיו.
- כאשר ניתן למקם ממ"ד בתוך קווי הבניין של תמ"א 38, אך מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורת הממ"ד עצמו (או מיקומו או הגישה אליו), בית המשפט קבע, כי אף במקרה זה יש להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ב)(9). קבלת הקלה על מנת לבנות ממ"ד בצורה של 3 כפול 3 מטרים, במקום למשל 1.7 כפול 5.3 מטרים, צריכה ליהנות מפטור ויש בה הגשמה סבירה ומקובלת של תכלית העידוד. המציאות מוכיחה כי שהייה ממושכת בממ"ד בעתות לחימה איננה דבר תיאורטי בלבד, וכל עוד מדובר בבנייה של ממ"ד בשטח המינימלי (9 מטרים רבועים נטו), אזי יש להחיל את הפטור. בית המשפט אף הדגיש, כי הדבר נכון אף כאשר מידות הממ"ד, המתאפשרות בזכות ההקלה, גורמות לו להיחשב ל"חדר מגורים" תקני (שרוחבו חייב להיות מעל 2.60 מטרים) – אף אם נעוץ בכך יתרון כלכלי בעת מכירת הדירה.
- אותו הדבר, גם כאשר ניתן למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין של התמ"א, כאשר מתבקשת הקלה מעבר לכך על מנת לבנות ממ"ד בתצורה "רגילה" יותר (למשל 3 כפול 3 מטרים) ונוצרים אגב כך יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה. שיפורים אלה עשויים להיות קשורים למיקום השטח העיקרי, כיוונו, נגישותו ונוחותו. מדובר במקרים בהם כל השטח העיקרי המותר לבנייה (הן על פי תב"ע והן על פי תמ"א 38) יכול להיבנות בתוך קווי הבניין של התמ"א. במקרים אלה ההקלה שניתנת לממ"ד מביאה, כתוצר לוואי, שיפור באיכות הניצול של השטח העיקרי (אך לא תוספת כמותית). פרשנות תכליתית ונכונה של סעיף 19(ב)(9) מחייבת הענקת הפטור אף במצבים אלה, למרות שבנוסף לשיפור המושג בנושא הממ"ד, מושג גם שיפור איכותי מסוים בנוגע לשטח העיקרי. ההקלה - קרי, הרחבת קווי הבניין – היא עדיין עבור הממ"ד, וסביר לקבוע כי גם כאן ההשבחה היא "בשל" בניית מרחב מוגן, כלשון הוראת הפטור.
- מנגד, נקבע כי שונה המצב כאשר ההקלה, הניתנת לכאורה לצורך מיקום ממ"ד מחוץ לקווי הבניין של התמ"א, מביאה בעקבותיה אפשרות לבנות שטח עיקרי נוסף, אשר

אילולא ההקלה, לא ניתן היה – בשל קווי הבניין – לבנותו. זהו שינוי כמותי שלדעת בית המשפט דינו צריך להיות שונה. במקרים אלה השטח העיקרי אמנם מותר לבנייה (על פי תב"ע ותמ"א) אבל אין אפשרות פיזית/הנדסית לממש את בנייתו של כל השטח מפני שקווי הבניין המורחבים של תמ"א 38 אינם מספיקים. אמנם ההקלה המבוקשת היא לשם שינוי מיקום הממ"ד, אולם הזזת הממ"ד החוצה מאפשרות בנייתו של שטח עיקרי נוסף.

כלומר, הקלה שמשמעותה תוספת כמותית בבניית שטח עיקרי, אשר קודם לכן אמנם היה מותר לבנייה אך קווי הבניין מנעו זאת, איננה צריכה ליהנות מפטור המיועד להקמת ממ"ד, תהיה חשיבותם של הממ"דים אשר תהיה.

לאור האמור, הערעורים נדחו, למעט שני ערעורים שהתקבלו, בהם לא נקבע כי הושג יתרון כמותי כתוצאה מן ההקלה.