

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

**בפני כב' הוועדה:**

הגב' נורית טביב מזרחי, עו"ד  
מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך  
גב' גל קארו, מתכנתת ערים ואזורים

יו"ר הוועדה  
חבר הוועדה  
חברת ועדה ונציגת מתכנן המחוז

**בעניין שבין:**

העוררת: יבנה 6 השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אור מור

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
ע"י ב"כ עו"ד אביטל פריזמנט

תאריך הישיבה: יום ראשון כ' בכסלו, התשפ"ד, 03.12.2023  
מזכירת הוועדה: גב' שירה כהן  
שירותי תמלול: מר אורי אוריאן

**נוכחים:**

מטעם העוררת: עו"ד אור מור, מר חגי פגירסקי  
מטעם המשיבה: עו"ד אביטל פריזמנט, עו"ד מיכל דיק, שמאי ברוך דוד, שמאי מוטי סלאם.

נושא: ערר על שומת ועדה מקומית גו"ח 6937/7 רח' יבנה 6 ת"א

**פרוטוקול**

- 1 יו"ר:
- 2 את כל מה הכתוב קראנו, נאפשר לכם לטעון בקצרה. תהינו לגבי הקלות שלא
- 3 פורסמו במסגרת ההקלות, האם ראוי להכניס אותן בדלת האחורית מכוח היטל
- 4 השבחה.
- 5
- 6 עו"ד מיכל דיק:
- 7 זה לא מכוח היטל ההשבחה, אשמח להסביר.
- 8
- 9

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

1 יו"ר:

2 תתייחסו לנושא בתורכם.

3

4 עו"ד מיכל דיק:

5 אגיד שכמו שהוועדה המקומית אישרה את ההקלות בהחלטה שלה, זו החלטת

6 הוועדה המקומית ועליה נעשית השומה. לטענת העוררת נוספו הקלות ומצד שני

7 העוררת שוכחת לציין שהיו הקלות שפורסמו שהוועדה המקומית התייחסה אליהן

8 מכוח תמ"א 38 ולכן אין השבחה.

9

10 יו"ר:

11 מה זה קשור?

12

13 עו"ד מיכל דיק:

14 עצם העובדה שלא פורסמו הקלות כראוי נותנת לנו שתי אפשרויות, לדחות את

15 הבקשה ולשלוח אותם לפרסום נוסף. אפשרות שניה היא להכיר בהקלות שפורסמו,

16 מטרת הפרסום היא לצורך האפשרות של השכנים להתנגד, אז מאחר ונעשה פרסום

17 של הקלות אחרות הוועדה המקומית מצאה לנכון שאפשר להסתמך עליהם למרות

18 שזה לא פורסם במפורש כאותן הקלות. לשאלת יו"ר ועדת הערר האם זו התנהלות

19 מקובלת, אני משיבה שבהחלט, אם זה מאפשר להתבסס על מה שפורסם. אבל אם

20 העורר חושב אחרת, מה שהיינו צריכים לעשות זה בעצם לדחות את הבקשה

21 להיתר.

22

23 יו"ר:

24 הוועדה המקומית נותנת שירות לציבור. באה חברה ומפרסמת הקלות ואז אומרת

25 להם הוועדה המקומית שהתקבלה חוות דעת, שבמסגרת בחינת בקשות דומות

26 להיתר עלה כי יש צורך לאשר הקלות מכוח תכנית ג'?

27

28 עו"ד מיכל דיק:

29 אסביר. תהליך הבקשה להיתר הוא תהליך ארוך, הדראפט פה ארוך, הגיעו לדיון

30 יצאו מדיון, היתה חוות דעת לגבי הצפיפות, איך היא צריכה להיות. החזירו אותם

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

1 לפרסם הקלה נוספת והיה הליך ארוך ברישוי. בסופו של דבר מגיעים להחלטת  
2 הוועדה המקומית האחרונה שממנה יצא ההיתר. לפעמים זה עובר עוד בדיקה  
3 ולפעמים מבטלים הקלות שהן מכוח תמ"א 38 וזה ניתן כהקלה, אז זה חוזר לדין  
4 חוזר כדי לבטל את ההקלה. ולפעמים הפוך. כל הזמן בכל השלבים של הרישוי  
5 בודקים כדי להגיע לתוצאה נכונה. אז בהתחלה יש פה החלטת ועדה שכוללת גם  
6 הקלה מקווי בניין שאושרו אחר כך מכוח תמ"א 38. חוות דעת מהנדס העיר, נכללה  
7 הקלה לצפיפות שאחר כך ניתנה מכוח תמ"א 38. יש פה הליך שלם ברישוי שנעשה  
8 בצורה הזאת. שלפעמים המסקנה היא להוריד ולפעמים להוסיף הקלות. כמו  
9 שהעוררת עכשיו לא מעוניינת שיחייבו אותה על כל מה שלא נגבה כהקלה, אותו  
10 דבר בצד השני. בדרך יש הרבה תחנות. אם זה בדיקה משפטית ואם זה בדיקה  
11 במחלקת שומה והשבחה, ומתקנים עוד פעם ומגיעים להחלטת וועדה אחרונה.  
12 ההחלטה הזו, ככל שהעוררת חשבה שיש איתה בעיה, דרכה היתה פתוחה לוועדת  
13 הערר ברישוי. אבל היא לא עשתה כן. היא טוענת שההקלות לא נחוצות, אבל  
14 החלטת הוועדה מאוד ברורה, כתוב בצורה מפורשת מה תמריצי התמ"א ומה הן  
15 ההקלות. על פי ההחלטה הזו נעשית השומה. כל מה שניתן מתמ"א 38 מקבל פטור  
16 מהיטל השבחה. וכל מה שכלול בהקלות, על זה נעשית השומה. כל ההליך הזה  
17 נעשה בצורה שקופה כל הזמן מול מבקשת ההיתר, היא מקבלת את חוות הדעת  
18 לפני הוועדה. ורואה מה הולכת להיות ההמלצה המקצועית. ואחר כך את ההחלטה,  
19 יש פה הליך סדור. בסופו של דבר מתקבלת החלטת ועדה מקומית, בה כתוב  
20 מפורשות שאפשר להגיש ערר לוועדת הערר רישוי בתוך 30 ימים. אם מבקשת  
21 ההיתר סברה שאותן הקלות אין דרושות היתה צריכה ללכת ולפנות לוועדת הערר  
22 בענייני רישוי. ציינתי פסק דין של כבוד השופטת סרוסי, שם היה מדובר בהיתר לפי  
23 תמ"א 38 והייתה הקלה כמותית שלא פורסמה כהקלה כמותית, אלא סבר מבקש  
24 ההיתר שאותם שטחים הם מכוח תמ"א 38. הוועדה המקומית סברה שזו הקלה  
25 כמותית ובית המשפט המחוזי עמד על כך שעל אותה גברת היה ללכת לוועדת הערר  
26 לרישוי. על עצם השאלה האם אותה זכות היא מכוח תמ"א 38 או מכוח הקלה. וגם  
27 יש החלטות רבות שאומרות שתמיד ההשבחה הולכת אחרי הרישוי. הוועדה  
28 המקומית מנסה לעשות הליכים שקופים, כל חוות הדעת נמצאות בפנים בצורה  
29 שקופה, כדי לאפשר לאנשים להגיש ערר רישוי ולקבל את יומם. לבוא במסגרת

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

1 שומת היטל השבחה, כשפתאום לא אוהבים את הסכום, להעלות טענות נגד הליך  
2 הרישוי, עם כל הכבוד זה לא המקום..

3  
4 יו"ר:

5 נשמע את ב"כ העוררת. בבקשה.

6  
7 עו"ד אור מור:

8 שמעתי את דברי חברתי, זה סוג של טענת סף, שזה באמת לא המקום. פסיקת  
9 המחוזי האחרונה, פרמינגר שציטט את ועדת הערר שאמרה שיש לגבות מס אמת  
10 ויש לבחון לגופו של עניין, בטח במקרה כמו שלנו שלא פורסמו הקלות. אני מפנה  
11 אתכם לנספח 3, הדראפט, כמו שחברתי אמרה זה עלה כמה פעמים בבקשה להיתר.  
12 אני מפנה לדוגמא לעמוד 51 קומת גג חלקית, מותר לפי תמ"א 38 50% גובה בנייה  
13 4.5 מטר. נמשיך, היה עוד דראפט נוסף, בו נמשיך לקומת הגג, עמוד 57. אותו דבר  
14 בעצם. קומות התוספת. כל ההתייחסות לקומה הגג היא לפי תמ"א 38 ולא לפי  
15 תכנית ג'. האבסורד הוא גם שמדובר בבקשה לפי תמ"א 38 ואושרה לנו 2.5 קומות.  
16 ג' מאפשרת 25 מטר על כל דירה שמתחת. אושרו לנו בהיתר 87 מ"ר דירה עצמאית.  
17 מאיפה ההפרש בין 79 ל-23 מ"ר. לא קיבלנו חדרי יציאה לגג, אלא כל הקומה הזו  
18 מכוח תמ"א 38. איפה ההיגיון. ציטטתי את הסעיף הרלוונטי בפסקה 4 בעמוד 6,  
19 היא אמרת שבסעיף 11.3 הקומה החלקית תהיה מחצית משטח הקומה. סעיף ה'  
20 הרלוונטי, אומר תוספת הזכויות תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית  
21 הגגות או כאמור בפסקה א'. יש פה או. תמיד מקבלים בפועל את הגבוה מבניהם,  
22 מחוץ לאזור ג', יזמים הולכים על ג'1. אנחנו פה באזור ש-ג' היא פחות זכויות  
23 מתכנית תמ"א 38, אז אף אחד לא מבקש את זה. רואים בדראפט שזה מיועד  
24 להיטל השבחה. הכל לפי תמ"א 38 ועכשיו איך נוציא כמה שקלים מהעוררים. סעיף  
25 ו' אומר (מצטט) "...יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א" גם אם זה  
26 ניתן מכוח הוראות תכנית ג'. מה המבחן? האם יכולתי לקבל את הדברים שקיבלתי  
27 לפי תמ"א 38. רואים שכן. יש פסיקות של ועדת הערר בענייני רישוי, אם תרצו  
28 אפנה גם אליהן. תמ"א 38 משרת אותנו ככה או ככה, אז זה לא יכול להיות הקלות,  
29 זה בשיקול דעת. עופרים לא מתחבר, ההחלטה לא דנה בסעיף הזה שמדבר על ה-  
30 או. אני לא מסכים עם ההחלטה ואני חושב שוועדת הערר הזו לא מחויבת אליה.

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

1 בהמשך סעיף 18.2. שוב חוזרים לעניין שיקול הדעת שהתמ"א מקנה. לא כתוב  
2 שצריך לשלם היטל השבחה על ההפרש, לא פה ולא בסעיף 19 לתוספת השלישית.  
3 לדעתי ברור במקרה הזה, שאושר דירה ולא חדר יציאה לגג, שהפרסומים נעשו לפי  
4 זה והוועדה המקומית בוחנת לפי זה. היזם ראה שאישרו לו את הבקשה מלואה  
5 והוא הגיש ערר על החלטה שאושרה לו. בוא עכשיו נגיש ערר לוועדת ערר, כשזה  
6 לוקח 4-5 שנים. בוא נעצור את ההליך לעוד 3-4 שנים ונראה מה קורה. לטעון נגד  
7 אותו אדם שקיבל את ההיתר שפה זה המקרה שהוא עשה טעות והתעכב, אני סבור  
8 שזה אפילו גובל בחוצפה. מאחד ותמ"א 38 לא מחילה נסיגות בטח שאי אפשר  
9 להחיל עלי את מגבלות תכנית ג'. הפניתי בסעיף 38 למספר רב של החלטות שמאים  
10 שקבעו שתכנית ג' לא חלה אלא תמ"א 38. חברתי אמרה שהוגשו על זה עררים, לא  
11 ראיתי החלטות.

12  
13 **עו"ד מיכל דיק:**

14 כל התיקים עוד תלויים ועומדים.

15  
16 **עו"ד אור מור:**

17 בנוסף, היתה טענה לגבי השומה האחרת לעניין השווי מ"ר מבונה. הם חילצו משני  
18 פרויקטים אחרים ועל זה נתנו לנו מקדם. לוקחים פרויקט, כל אחד יכול לראות  
19 שהגובה שם 3.30 ועליו הוסיפו עשרה אחוז, איך אתה לוקח משהו גבוה ומחשב לי  
20 את העלות עליו לגובה. אצלנו אושר 3 מטר נטו. הם טוענים שהייתה לי מגבלה של  
21 2.5 מטר לפי תכנית ג'.

22  
23 **עו"ד מיכל דיק:**

24 אנחנו מתנגדים לטענות האלה, אין פה שומה.

25  
26 **עו"ד אור מור:**

27 אי אפשר לקחת שווי שכבר מגלם דירה מוגבהת ולהגביה על זה. זה נראה לי  
28 לקשור. לטענת הגובה ותכנית ג' והנסיגות נדמה לי שהטענות ברורות. לעניין קווי  
29 המרפסות, ציטטתי את ההחלטה בעניין פרמינגר, החלטה בערר 8836/12/17 נהפכה  
30 בפרמינגר, אבל שם מדובר בהריסה ובנייה מחדש. אנחנו בבניין קיים. הרציונל

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

1 שונה מהריסה ובניה מחדש, לכן יש להחיל את אותן רציונל של קווי הבניין של  
2 התמ"א למרפסות גם לעניין זה. המשיבים הפנו לפסק דין אשקלוני, שם דובר על  
3 זכויות שמעבר לזכויות התמ"א, שם זה הריסה ובניה מחדש. אבל פה אנחנו או זה  
4 או זה. אז אין לי זכויות מתכנית ג'. קיבלתי זכויות של חצי קומה ועל זה אני רוצה  
5 שימסו אותי. ההפניה לפסק הדין הזה אין לה קשר. לא הבנתי את תשובת חברתי  
6 בנוגע לפסק דין פרמינגר, שכן אותו הליך עסק בהריסה ובניה מחדש. ולעומת זאת  
7 אצלנו מדובר בעיבוי. זה בתשובה ביחס להקלה מהמרפסות, אבל לא עררנו על ניוד  
8 הזכויות. הוועדה המקומית אמרה שהיא מאפשרת לראות בזכויות האלה בתוך  
9 קווי הבניין חלק מהזכויות של תמ"א 38. לדעתי ברגע שתמ"א 38 מאפשרת את  
10 קווי הבניין, ניתן לעשות את זה גם.

11  
12 **עו"ד מיכל דיק:**

13 על טענת הסף דיברתי. לגופם של דברים, בניגוד למה שאמר חברי, סעיף 11.1.3 ה'  
14 לתמ"א לא משאיר את שיקול הדעת למבקש ההיתר אלא לוועדה המקומית,  
15 שמחליטה וקובעת מה היא קומת הגג החלקית. אצטט (מצטטת) "...תוספת זכויות  
16 הבנייה... שנקבעו בתכנית גגות, או כאמור... בכפוף לשיקול דעת הוועדה  
17 המקומית" זה מצטרף לסעיף 18.2 לתמ"א שעוסק בעיצוב המבנה ושיפוצו,  
18 (מצטטת) "...יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת אלא אם קבע..." במקרה הזה  
19 ובכל מקרה שבו ניתנת תוספת של 2 קומות לקומת גג חלקית, תמיד הוועדה  
20 המקומית מפעילה את שיקול דעתה ואת הקומה החלקית מאפשרת לפי תכנית ג'.  
21 בגלל שהיא מאפשרת להקים יחידת דיור נוספת על הגג. היא קובעת מפורשות שעל  
22 קומת הגג החלקית, אפשר או לצורך הרחבת יחידות דיור או לשם הוספת יחידות  
23 חדשות, למעשה קומת הגג החלקית מאושרת מתכנית ג' לעניין העיצוב שלה, גובה  
24 ונסיגות, אבל מבחינת הצפיפות, זה נתונים מתמ"א 38 ולא צריך לעשות שם חדרי  
25 יציאה לגג. מבחינת השטח, תכנית ג', התפיסה ברישוי היא שברגע שמבטלים את  
26 הדרישה לחדרי יציאה לגג, תכנית ג' נותנת עד 50% בגג. זה בסעיף 10. א'. תכנית ג'  
27 נותנת למעשה שטח זהה ל-50% קומה של תמ"א 38. אבל הוועדה המקומית  
28 מפעילה את שיקול דעתה, כיוון שמדובר בחזית החמישית של הבניין והיא כן רוצה  
29 לבחון מבחינת הנסיגות והגובה לפי תכנית הגגות, תכנית ג'. אז כן אישרו פה הקלה,  
30 כי יש לוועדה המקומית שיקול דעת לאשר וגם כי אותה בניה תואמת את התנאים

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

1 המגבילים לרבעים 5 ו-6. שכן מאפשרים לבנות בניה על הגג שגבוהה יותר מ-2.5  
2 מטר. יש לנו סוג של קומה שמורכבת מהצפיפות שנותנת תמ"א 38 והשטח והוראות  
3 עיצוביות מתכנית ג' והוועדה המקומית פה אישרה הקלה לפי שיקול דעתה. אם לא  
4 היתה מתבקשת בניה של 3 מטר לא היתה פה הקלה או בניה לפי הנסיגות שתכנית  
5 ג' מחייבת ולא היה פה חיוב. בסופו של דבר אלו הקלות שמטרתו שיפור תכנון,  
6 הגובה שמאפשר דירה גבוהה יותר וביטול הנסיגות מאפשר תכנון יותר נכון של  
7 קומת הגג. ההליך של עופרים עוסק בדיוק בסוגיה הזו. ועדת הערר בראשות  
8 סילביה רביד עסקה בקשר בין אותה קומת גג חלקית לתכנית הגגות ותמ"א 38  
9 וקבעה באופן מפורש שקומת הגג כפופה להוראות תכנית ג'. ולא יכלו לקבל את זה  
10 מתמ"א 38 ולכן ההקלה מוצדקת וכך גם החיוב בהיטל השבחה בגינה. לגבי כל  
11 השומות המכריעות, על הכל הגשנו עררים, ויש גם שומות רבות אחרות. ובכל מקרה  
12 מדובר בסוגיה משפטית לדעתי, אז לא הבאתי את כל ההכרעות שמחייבות בהקלה  
13 על פי ג'. לגבי הטענה לשווי למ"ר מבונה, העוררת לא הגישה שומה נגדית.

14  
15 **עו"ד אור מור:**

16 הגשנו בקשה לפטור.  
17

18 **עו"ד מיכל דיק:**

19 בעיקרון אם הטענות הן רק משפטיות אין צורך בשומה נגדית, אבל אם הטענות הן  
20 על גובה או שווים הם צריכים לצרף שומה נגדית. השווי שנקבע בשומת הוועדה הוא  
21 משקף שווי למ"ר בדירה סטנדרטית בקומה סטנדרטית, ולא משקף אותו שווי  
22 29,100 את השווי של דירת הגג והפנטהאוז תמיד יקר יותר. המתודה השמאית  
23 שנקבעה בשומת הוועדה נפוצה בהמון שומות. לוקחים את השווי של מ"ר סטנדרטי  
24 ומכפילים בשיפור תכנון, מה שמבטא את העלייה בגובה מ-2.5 מטר ל-3 מטר.  
25

26 **שמאי ברוך דוד:**

27 לעניין השווי לקחנו שני פרויקטים סמוכים לנכס שלנו, שווי ממוצע של קומה  
28 טיפוסית. ולכן צריך לבצע התאמה לגובה האבסולוטי של דירה בקומת הגג. שהיא  
29 גם קומה יוקרתית יותר ולכן היינו צריכים להוסיף מקדם אקוויוולנטי למיקום של  
30 הדירה בקומת הגג, את זה לא עשינו ולכן השווי הנכון שלקחנו עליו הפעלנו את

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

1 מקדם ההשבחה, זה ההגבהה הפנימית של קומת הגג מ-2.5 מטר ל-2.95. גם  
2 ההקלה בנסיגות מהמגבלות של תכנית ג' נותנת שיפור בתכנון ובנייה צמודה לדופן  
3 הבניין. ויצירת מרפסת גדולה והומוגנית במקום מרפסת לא רגולרית.

4  
5 **עו"ד מיכל דיק:**

6 לגבי המרפסות, אין ספק שבמקרה הזה אין לנו איזה שהיא יתרת זכויות מכוח  
7 תמ"א 38, יש פה הרחבה של הדירות וניצול מלא של תמריצי תמ"א 38 שכולם  
8 פטורים מהיטל השבחה. לכן לא יכול להיות ספק שהמרפסות ניתנו בנוסף. והן  
9 תמיד ניתנות מכוח תקנות חישוב שטחים, זה המקור הסטטוטורי למרפסות. כפי  
10 שנקבע בהרבה החלטות שצינתי, קווי הבניין אינם זכות לצורך מרפסות, אלא אך  
11 ורק לצורך בינוי של תמ"א 38. המרפסות מחויבות בהתאם ליצחק לב. זה עלה  
12 בפרמינגר בהליך של הריסה ובניה מחדש. שם גם ניסו לטעון שלמרות שנדרשות  
13 זכויות כדי לצבוע את המרפסות בתמ"א, עדיין צריך להכיר בקווי הבניין שתמ"א  
14 מאפשרת. בית המשפט המחוזי קבע שברגע שאין יתרת זכויות המרפסות מאושרות  
15 בהקלה ומחויבות בהתאם לחיוב בהקלה. אותה החלטה בעניין ח. נועם, אחד  
16 התיקים שהיו בפסק הדין מונטפיורי, ההחלטה הזו למעשה התהפכה.

17  
18 **שמאי ברוך דוד:**

19 בדקנו את מיצוי זכויות הבנייה להרחבת דירות של 13 מטר לדירה. ומצאנו  
20 שהמרפסות הן מעבר ל-13 מטר עיקרי, יש מיצוי מלא של תמריצי התמ"א. לגבי  
21 השומות המכריעות, השומות שהוצגו לנו כולן עסקו בהריסה ובנייה מחדש, לא  
22 בתוספת בניה, השומות שהוצגו בערר, למעט שומה אחת בבן יהודה, שלומי יפה,  
23 שהייתה במימוש של מכר שזה לא רלוונטי לעניין שלנו. מנגד אוכל לציין החלטות  
24 שמאי מכריע רבות שכן מביאות בחשבון את נושא גובה קומת הגג החלקית, למשל  
25 דוד דדון, שדרות נורדאו 93, 6957/177. שם הוא ממש מצטט את החלטת ועדת  
26 הערר בעניין עופרים ומנמק את ההחלטה שלו. מתבסס על ההחלטה הזו. יש עוד  
27 החלטות רבות אחרות. חברי אומר שלא הגשתי אז לא אציין.

28  
29 **עו"ד אור מור:**

30 אציין שזה לא צוין לפני כן, כך שלא אוכל להתייחס בשלב זה.



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

- 1 עו"ד מיכל דיק:  
2 יש עשרות כאלו, אם יש צורך נגיש.  
3  
4 שמאי ברוך דוד:  
5 נגיש אם יהיה צורך.  
6  
7 עו"ד אור מור:  
8 לעניין שיקול הדעת בסעיפים 21-22, זה נכון, אבל אני לא רואה שמחייבים בהיטל  
9 השבחה על כל מה שבשיקול דעת.  
10  
11 יו"ר:  
12 היא הפנתה לכך שגם בתכנית הגגות זה 50%. אבל הטענה היתה שזה בשיקול דעת  
13 והם עושים שילוב, מחילים את שתי התכניות.  
14  
15 עו"ד אור מור:  
16 אסיים את הטיעון ואעבור ל-50%, אבל אמרתי שהשיקול דעת הוא על כל התמ"א.  
17 במידה ולא היתה תכנית ג', ברור שהיינו יכולים לבנות גם. זה שהוועדה המקומית  
18 בוחרת להחיל את תכנית ג' כדי לקבל היטל השבחה ונותנת לי את הזכויות לפי חצי  
19 קומה. זה נראה לי הכי מומצא לצורך היטל השבחה. אין מגבלה לעניין נסיגות.  
20 התכנית קובעת את המילה או, אז זה או זה, או זה. יש פה 77-78, היו מגבלות בינוי  
21 ידועות וכתוב בדראפט שזה תואם. אני מפנה לסעיף 22 בתשובת חברתי, אבקש  
22 שתסתכלו איתי. גם פה, תכנית ג' פורסמה למתן תוקף וקובעת הוראות לבניה...  
23 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. בתנאי שהקומה העליונה היא לפחות 90%. אחר כך  
24 מדברים על 9 א' 5 ב', ולא מדברים על 50%. מפנה אתכם לנספח 4 אצלנו, סעיף 9  
25 עמוד 68 לערר של, תכנית ג'. היא מדברת על חדרי יציאה לגג, עמוד 69, סעיף 3  
26 כתוב שטח, (מצטט) "...לא יעלה על 23 מ"ר... בנוסף לשטחי הבנייה  
27 המותרים...". נלך לסעיף שחברתי בחרה לצטט, סעיף 70, הוראות הבנייה, איך  
28 בונים, זה סוג של מגבלת תכנית, אבל היא לא על זכויות בנייה. אומרים לך שהיקף  
29 הבניה לא יעלה על 50%. אבל אם יש לי דירה אחת, אנחנו תמימי דעים פה שאני לא  
30 יכול לבנות 24 מ"ר. אלא 23 מ"ר. אין פה באמת 50%. הם לא נותנים 50%. תכנית

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

1 ג' לא נותנת 50%, לכן עשו את ג'1. אשמח שחברתי תראה היתר אחד שניתנו בו  
2 50% זכויות בנייה שהמצטבר שבו הוא יותר מ-23 מ"ר כפול הדירות שמתחת. זה  
3 ג'.

4  
5 **עו"ד מיכל דיק:**

6 אוכל להראות עשרות היתרים של תמ"א 38 שנתנו על הגג.  
7

8 **עו"ד אור מור:**

9 עניין עופרים שגוי ולא מתייחס למילה או שהיא מהותית. והוא מתייחס להריסה  
10 ובנייה מחדש. לעניין זה שלא הגשנו שומה נגדית, הגשנו בקשה לפטור וקיבלנו  
11 לשלב הזה, נוכל בכל רגע להגיש. חברתי שינתה את הטיעון ואמרה לא חייבנו על  
12 ההגבהה, אלא על הדלתא. זו לא ההקלה, ההקלה היא להגבהה, חילצתם שווי  
13 מוגבה ואתם מכפילים אותו. 29,100 זה דירה רגילה, הייתי צריך להעביר  
14 לפנטהאוז, לא יודע למה לא חיפשתי פנטהאוזים, זה בכלל לא רלוונטי. לכן, מכל  
15 הטעמים האלה, כל הנושא של תכנית ג' שהוכנס פה בדלת האחורית אני בטוח  
16 שצריך לדחות על הסף. בטח לא לנקוב בטענות שהיינו צריכים לתקוף את זה  
17 ברישוי. לנושא המרפסות יש הבדל שוב בין הריסה ובנייה ותוספת, ערר מונטפירוי  
18 הפנה לעניין קווי הבניין, אני חושב שהתוספת הזאת אינהרנטית בחיזוק. אני חושב  
19 שזה חלק אינהרנטי.  
20

21 **יו"ר:**

22 תודה.  
23

24 **שמאי ברוך דוד:**

25 אני חושב שלא הובנתי נכון על ידי חברי לעניין קומה טיפוסית. אני עולה לקומת גג,  
26 יש לה יוקרה משלה, לכן הייתי צריך להוסיף איזה שהוא מקדם ל-29,100 נניח  
27 10%. אז לקחתי קומה טיפוסית ועליה הוספתי 10%.  
28

29 **עו"ד אור מור:**

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

- 1 היית צריך לחפש דירה ואת זה לא עשית. זה רק מוכיח שהשווי מגלם, כי אין דירות  
2 כאלה.  
3
- 4 **עו"ד מיכל דיק:**
- 5 כמו שנאמר יש שם קומה שיש בה עירוב בין תמ"א 38 לתכנית הגגות. אם הוועדה  
6 המקומית היתה נותנת קומת גג לפי תמ"א 38 לא היתה לה יכולת לשלוט בנסיבות  
7 או בגובה. הסעיף נותן לוועדה המקומית אפשרות לשקול איך נראית החזית  
8 החמישית של המבנה, לכן היא מכפיפה את זה לתכנית ג'. הרעיון הוא בשביל  
9 שהוועדה המקומית תוכל לשלוט על הנסיבות והגובה. בסופו של דבר הוועדה  
10 המקומית מכפיפה משיקול דעתה התכנוני לתכנית ג'.  
11
- 12 **עו"ד אור מור:**
- 13 מה שחברתי אומרת זה אבסורד, אין מגבלה בתמ"א 38 והם יוצרים אותה בשביל  
14 היטל השבחה. זה שזה בתמ"א כבר אומר שזה לא הקלה, כי התמ"א מאפשרת  
15 את זה, אומרים לי שמגבילים את זה ל-ג' כדי לעזור לי, מסכימים לאשר לי יותר מ-  
16 ג' אז מה הסיבה להכפיף את זה ל-ג'? היטל השבחה. אנחנו לא במצב שאישרו לי  
17 ג'1/ ואז יש לי דלתא, אני מקבל מה שהתמ"א מאפשרת לי ולא דבר יותר. אתם לא  
18 שחררתם אותי מהמגבלות, התמ"א שחררה אותי.  
19
- 20 **יו"ר:**
- 21 נבקש מכם להמתין בחוץ כמה דקות. נתכנס להתייעצות פנימית.  
22
- 23 לאחר הפסקה.  
24
- 25 **יו"ר:**
- 26 תודה על ההמתנה. נקבל החלטה וזו תישלח אליכם.

## החלטה

### פתח דבר

1. לפנינו ערר על שומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), מיום 22.3.23, ביחס לדרישת היטל השבחה בה חויבה העוררת בעקבות מימוש בדרך של הוצאת היתר בנייה לחיזוק ולתוספת מכוח תמ"א 38 במקרקעין ברחוב יבנה 6 ת"א, גוש 6937 חלקה 7 (להלן: "המקרקעין").
2. על המקרקעין בנוי בניין בן 3 קומות ומרתף הבנוי בקיר משותף.
3. העוררת הגישה בקשה להיתר לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בניה מכוח תמ"א 38, כדלקמן:

#### **"מהות הבקשה:**

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות ומרתף עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת 6א' בחלקה מס' 8, הכוללים:

- בקומת המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע וכן הצמדת חצר מונמכת לשטח הנלווה בעורף הבניין.

- בקומת הקרקע: פיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והוספת ממ"ד עבור כל אחת, תוספת שטח ליח"ד קיימת והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין.

- בקומות הטיפוסיות הקיימות (א' + ב'): בכל אחת מהקומות, פיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והוספת ממ"ד לכל אחת, תוספת שטח ומרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין ליח"ד עורפית קיימת.

- על הגג הקיים (קומה ג'+ד'): הוספת 2 קומות מלאות בקונטור הקומה המורחבת הכוללת 1 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית ובעורף הבניין.

- בקומת הגג החלקית החדשה (קומה ה'): שטח נלווה עבור יח"ד בקומה העליונה (קומה ד') עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ובאמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מאלומיניום וג'קוזי במרפסת גג קדמית.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג פתוח משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

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

- בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לאשפה ונישה למים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני. סה"כ לאחר התוספת-בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

4. במסגרת הליך הרישוי נעשו שני פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") עבור ההקלות שהתבקשו ולא הוגשו התנגדויות:  
פרסום ראשון ביום 22.5.2019:

עיריית תל אביב ופו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' יבנה 6, תל אביב נוש: 6937 חלקה 7:  
כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 10003-184 בקשה מסי 13423.  
הכוללת את ההקלות הבאות:  
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר על פי תמ"א 38.  
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע בהתאם לתמ"א 38 ומדיניות הועדה.  
3. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38.  
4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד לצורך חיזוק בניין לפי תמ"א 38.  
5. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון צד עבור מיגון הדירות הקיימות.  
6. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר לשיפור איכות המגורים.  
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר לצורך המשך בניה מעל ממ"דים.  
8. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.80 מ' במקום 5 מ' המותר לניצול זכויות תמ"א 38.  
9. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 4.74 המותר על פי תכנית לצורך ניצול נכון של הבניה בקומות.  
10. בניית מרפסות בחזית קדמית מעבר לקו בניין ובהמשך למרפסות בקומות הקיימות.  
בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט:  
<http://archive-binyan.tel-aviv.gov.il/Pages/homepage.aspx>  
במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הי"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות סופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור/[http://bit.ly/llv\\_oppose](http://bit.ly/llv_oppose).  
התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הי"ל דורון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

פרסום שני ביום 11.5.2021:

**עיריית תל אביב יפו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד **יבנה 6, תל אביב-יפו** גוש/ חלקה: 76937  
כי בעלי זירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון  
והבניה. תיק בנין: 0050-006 בקשה מס' 20-0836  
הכוללת את ההקלות הבאות:  
1. העברת זכויות ע"י שחרור שטחי הממ"דים לצורך השלמת בנייה בקומה ב'  
ובקונטור הקומות שמתחת.  
לעיון בבקשה המקוונת עליך להיכנס לתיק הבניין המקוון על ידי סריקת הברקוד  
בתחתית המסמך או בכתובת  
<http://archive-binyan.tel-aviv.gov.il/Pages/homepage.aspx>  
במידה והנך רואה את עצמך נפגע/ת מבניה זו, ביכולתך להגיש את התנגדותך בצורה  
עניינית ומנומקת, תוך 14 יום מקבלת פניה זו, בציון שם מלא וברור עם מספר טלפון  
ודואר אלקטרוני למחלקת רישוי בניה.  
את ההתנגדות יש להגיש למחלקת רישוי בניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר  
העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור [http://bit.ly/tlv\\_oppose](http://bit.ly/tlv_oppose)  
**דורון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה**

5. במסגרת התייחסות להקלות בדראפט - בהתייחסות בוחן הרישוי של  
הוועדה המקומית להקלות - צוין:

**התייחסות להקלות:**

- 1-5. אינן הקלות אלא יידוע ציבור לבקשות מכח תמ"א 38, כמו כן ביום 19/07/2020 התקבלה חוות דעת השירות המשפטי שהתייחסה למקרה שומה ולפיה:  
במסגרת בחינת בקשות דומות להיתר במחלקת שומה והשבחה ולאור סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38, עלה כי יש צורך לאשר הקלות מתכנית ג' כדלקמן:  
א. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.  
ב. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומות הגג.  
6. ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.  
7. ניתן לאשר, חני"ל בהתאם להוראות תמ"א 38 ולצורך ניצול זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38.  
8. ניתן לאשר לצורך ניצול זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. במפרט הבקשה מוצגת הקלה של 6.40% מקו הבניין האחורי.  
9. לא ניתן לאשר לאור חו"ד המחלקה המשפטית מיום ה- 23/11/2020, מפרט הבקשה תוקן בהתאם לחו"ד ולא מבוקשת הקלה בצפיפות בקומות הקיימות.  
10. ניתן לאשר תוספת מרפסות בחזית הקדמית מעבר לקו הבניין בקומות התוספת ובהתאם לקונטור המרפסות בקומות הקיימות.  
11. ניתן לאשר לצורך ניצול מיטבי של הזכויות הקיימות והקמת קומות התוספת בהתאם לקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

6. ביום 14.7.21 אושרה הבקשה להיתר:

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, בבניין קיים בן 3 קומות ומרתף עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת יבנה 6א' בחלקה מס' 8, כולל תמריצי תמ"א 38:
  - א. תוספת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 1 יח"ד בכל קומה וממ"ד בכל דירה.
  - ב. תוספת קומת גג חלקית (קומה ה') בתכסית של עד 50% משטח הגג המכילה יח"ד אחת.
  - ג. תוספת של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יח"ד קיימת בהיתר.
  - ד. תוספת ממ"דים בנסיגה של עד 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי צפוני במקום 3.00 מ' המותרים.
  - ה. הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
  - ו. הקלה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני.
  - ז. הקלה של עד 10% מקו בניין אחורי.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר עד 2.00 מ' (עד 40%).
- ב. הבלטת מרפסות בחזית הקדמית מעבר לקו הבניין ובקונטור המרפסות בקומות הקיימות.
- ג. העברת שטחים עיקריים כתוצאה מהקמת ממ"דים בקומות הקיימות וניודם לקומה ב' לצורך השלמת הקומה בהיקף הקומות שמתחתיה.
- ד. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו- 4.50 מ' ברוטו.
- ה. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג החלקית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

ביום 12.7.23 ניתן היתר בנייה.

7. בעקבות מימוש הזכויות בדרך של מתן היתר הכולל הקלות נערכה שומת הוועדה המקומית, במסגרתה נקבע כי העוררת חייבת בתשלום היטל השבחה בסך של 470,984 ש"ח נכון למועד הקובע בגין הקלות:

מימוש (מועד קובע)	תיאור ההקלות	שטח מ"ר	מקדם אקו	שטח אקו	שווי שטח/מ"ר מבונה קרקע	סה"כ ש"ח
הקלות (14/7/2021)	הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר	43	0.4	17.2	29,100	500,520
	הבלטת מרפסות בחזית הקדמית מעבר לקו הבניין	9.6	0.4	3.84	29,100	111,744
	העברת שטחים עיקריים כתוצאה מהקמת ממ"דים בקומות הקיימות וניודם לקומה ב'	11.93	0.2	2.386	29,100	69,433
	הקלה להגבהת קומת הגג	64	0.1	6.40	29,100	186,240
	הקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית	12.72	0.2	2.544	29,100	74,030
	השבחה			32.37		
	היטל השבחה (50%)					470,984

8. העוררת תוקפת את עצם החיוב בגין "הקלה להגבהת קומת הגג", "הקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית" ובגין "הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר" ו"הבלטת מרפסות בחזית הקדמית מעבר לקו הבניין".

### תמצית טענות הצדדים

#### טענות העוררת

9. העוררת לא פרסמה הקלות בגין חריגה מתכנית הגגות בגין דורשת המשיבה תשלום. בגין שתי ההקלות העוסקות בקומת הגג (ביטול נסיגה והגבהת הקומה) לא נדרש פרסום. גם בפירוט ההקלות בדראפט הבקשה אין אזכור להקלות אלה. עיון בדראפט הבקשה מעלה כי הבדיקה לא נעשתה אל מול תכנית ג' אלא מול חצי קומה מותרת מכוח תמ"א 38.

10. רק במסגרת "ההתייחסות להקלות" בדראפט הבקשה ניתן לראות כי המקור להקלות הללו הינו על מנת לגבות היטל השבחה. ניתן לראות כי בעקבות חו"ד השירות המשפטי שהתייחסה למקרה השומה וזאת במסגרת בחינת בקשות דומות להיתר במח' שומה והשבחה ולאור סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38 עלה כי "יש צורך לאשר הקלות מכוח תכנית ג". כפי שניתן לראות המקור לדרישה אינו תכנוני אלא לפי דרישת מח' שומה והשבחה.

11. לטענת העוררת, אינה חייבת בהקלות כלל. לחלופין, גם אם ניתן לראות באמור בדראפט כפרסום יש לבחון האם נדרשה ההקלה על מנת לגבות מס אמת (ראו: עמ"נ תא/18063/0521 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ (פורסם בנבו, 11.12.22; להלן: "עניין פרמינגר").

12. ה"הקלות" מושא הערר אינן הקלות ומקורן בתמ"א 38. לטענת הוועדה המקומית יש לחייב בגין ההשבחה הנוצרת כביכול בגין גובה קומת הגג כפי שאושר בהיתר הבנייה. לשיטת הוועדה המקומית לאור תחולת תכנית ג' על המקרקעין, במסגרת מצב קודם הייתה קיימת כביכול מגבלת גובה לבניית קומת הגג עד לגובה של 2.5 מ' נטו. זאת, בהתאם להוראות סעיף 9(א)(4) לתכנית ג'. לאור הוראת סעיף 18.1 לתמ"א 38 סבורה הוועדה המקומית כי תוספת הגובה מעבר לאמור נחשבת כהקלה. אין כל בסיס לטענה זו. על מנת לקבוע אם יש לחייב בהיטל השבחה בגין הבינוי שהותר יש לבחון אם ניתן



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

- היה לאשר את הבינוי האמור מכח תמ"א 38. ככל שהתשובה חיובית מדובר בבינוי הפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.
13. הקומה העליונה בענייננו מהווה מימוש חלקי של קומת תמ"א מלאה. מדובר בבקשה לחיזוק מכוח תמ"א 38 ותוספת הבנייה היא מכוחה. עיון בפרסום מראה כי התבקשה תוספת של 2.5 קומות ולא חדרי יציאה מכוח תכנית ג'. תכנית ג' לא מאפשרת דירה על הגג אלא רק חדרי יציאה ובסך של 23 מ"ר לדירה. בבניין הקיים ישנה דירה בכל קומה, משמע לפי תכנית ג' לא ניתן לקבל יותר מ-23 מ"ר בקומה זו. עם זאת, בהיתר אושרו 79 מ"ר בקומת הגג, כך שלא ניתן לטעון כי תכנית ג' חלה.
14. האמור תואם את סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38 וקובע כי ניתן לאשר לפי תכנית הגגות עוד חצי קומה. גם בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה ההתייחסות היא ל"תוספת קומת גג חלקית (קומה ה') בתכסית של עד 50% משטח הגג המכילה יחידת דיור אחת".
15. גם בפרסום, גם בדראפט, גם בהחלטה, ניתן לראות כי אושרה חצי קומה מכוח תמ"א 38. זאת, בהיקף שטחים שלא ניתן היה לאשר לפי תכנית ג'. משמע, קומת הגג אושרה מכח תמ"א 38 ולכן כל המגבלות של תכנית ג' לא רלוונטיות.
16. תמ"א 38 לא מגבילה את גובה קומת הגג ולא מגדירה נסיגות. מסקנה זו לא משתנה לאור הוראות סעיף 18.2 לתמ"א 38. סעיף זה מפנה לתכנית גגות מפורטת החלה על המבנה ואילו תכנית ג' עוסקת בחדרי יציאה על הגג. מאחר ולא התבקש בינוי של חדרי יציאה על הגג אלא בינויה של דירת גג עצמאית אין רלוונטיות לתכנית ג'. בענייננו חלה הפיסקה השניה בסעיף 18.2 לפיה "אלא אם קבע מהנדס הוועדה המקומית אחרת". גם אם תכנית ג' הייתה רלוונטית רשאי היה מהנדס הוועדה לקבוע שלא להחיל הוראה זו על הבינוי המבוקש. לא מדובר בהקלה היות ומדובר במנגנון מובנה שבתמ"א 38.
17. ממילא אין לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית ומחייבת בהוצאת היתר לתמ"א 38. כבר נקבע כי מגבלת גובה תיחשב

כדרישת בינוי רק כאשר מדובר בדרישה שיש בה משום ייחוד אדריכלי מובהק. לא מדובר אפוא בדרישת בינוי שהפרתה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב - 2002 (להלן: "תקנות סטיה ניכרת").

18. העוררת הפנתה למספר הכרעות של שמאים מכריעים במסגרתן נקבע כי גובה קומת הגג הינו מכוח תמ"א 38. כך למשל, בשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר בעניין רמז 23 ת"א:

**"גובה קומת גג**  
מבוקש גובה קומת גג 2.85 מ', לטענת שמאי המשיבה המצב הקודם לעניין זה הינו לפי תכנית ג' הקובעת גובה של 2.5 מ' בלבד.  
אני סבורה כי מאחר והפטור על השטחים בגג הינו לפי תמ"א 38 ולא לפי תכנית ג', הרי שהוראות תכנית ג' אינן רלוונטיות עוד במצב הקודם.  
תמ"א 38 אינה מגבילה גובה קומה... לפיכך אני סבורה כי אין השבחה בגין הגבהת קומת הגג."

כך למשל, בשומתו של השמאי המכריע אמנון ניזרי בעניין קליי 18 ת"א:

**"...לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, על פיה גובה קומת הגג מוגבל ל-2.5 מ' לפי הוראות תכנית ג'. הבנייה על הגג הינה מכח תכנית החיזוק ולא מכח תכנית ג', ולפיכך לדעתי מגבלת הגובה מכח תכנית ג' אינה חלה במקרה זה."**

19. מאחר והוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 לא חלה מגבלת גובה לבניית דירות הגג ולא חלה כל הוראה בגין נסיגות. אין לחייב את המשיבה בהיטל השבחה בגין הקלות אלה ויש לבטלן.

20. ההשבחה הגלומה בגובה קומת הגג באה לידי ביטוי בשווי למ"ר מבונה.

21. יש לפטור את שטחי המרפסות שאושרו בתוך קווי תמ"א 38. המשיבה חייבה את העוררת בהיטל השבחה בגין הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות מעבר לקו הבניין. מדובר בתוספת למבנה קיים להבדיל מבקשה להריסה ולבנייה מחדש. הרציונל בעניין פרמינגר אינו רלוונטי ויש לחזור לרציונל שנקבע בערר (תא) 8336/1218 ח. נעם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ נ' 18

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו, (להלן: "עניין ח. נעם") לפיו

יש לראות במרפסות כחלק מהרחבת הבניין הקיים. כפי שנקבע בערר זה:

**"...יש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו  
בענייננו, רק ככל שחורגים הם מקווי הבניין אותם ניתן  
לאשר על פי התמ"א."**

22. לאור הוראת סעיף 14 לתמ"א אין להבחין במסגרת העיסוק בסוגיה הזאת בין מבנה מגורים למבנה אחר, אף לא בין שטחי מרפסות מכוח התקנות לבין שטחים אחרים. משכך יש לפטור את העוררים גם מתשלום בגין שטחי המרפסות. העוררת מבקשת לקבוע כי ההקלות מושא עררה אינן הקלות וכי הן פטורות בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לחוק.

#### טענות המשיבה

23. הוועדה המקומית אישרה בהחלטתה, בין היתר, הקלות בקומת הגג החלקית מתכנית הגגות החלה על המקרקעין, היא תכנית ג' (פורסמה למתן תוקף ביום 21.4.94, י.פ. 4218) והקלות להבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי.

24. המקום לדון בשאלה האם ההקלות היו נחוצות הינו בוועדת ערר רישוי ולא במסגרת תקיפה עקיפה בערר היטל השבחה.

25. ועדה מקומית היא זו שקובעת אילו הקלות נדרשות לצורך אישור הבקשה להיתר והיא באה לקראת מבקשי ההיתר כאשר התבססה על פרסומים קודמים שבוצעו.

26. בהתאם לסעיף 11.1.3(ה) בסעי' 18.2 לתמ"א 38 ולהחלטת ועדת הערר בערר (תא) 85046/17 עופרים נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א - יפו (פורסם בנבו, 10.9.2019) (להלן: "עניין עופרים"), כפופה קומת הגג החלקית להוראות תכנית הגגות החלה על המקרקעין, בענייננו תכנית ג'. לפיכך, על מנת לאשר את הבינוי שהתבקש בבקשה להיתר היה צריך לאשר הקלות להגבהת קומת הגג ולביטול נסיגות בקומת הגג.

27. בהתאם לאשר נקבע בעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו, 7.11.21) (להלן: "עניין גאות השקעות") ועמ"נ (תא) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג (פורסם בנבו, 1.5.23) (להלן: "עניין שמי

אשקלוני"), יש להפריד בין הזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 (זכויות אשר פטורות מהיטל השבחה) לבין הזכויות מכוח תכניות אחרות או הקלות המחויבות בהיטל השבחה.

28. בנוגע לטענות בעניין החיוב בהיטל השבחה בגין ההקלות להבלטת מרפסות, הרי שבהיתר נוצל התמריץ של תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת ולא נותרו בכלל "שטחים עודפים" מכח תמ"א 38 לצורך בניית מרפסות.

29. ההחלטה בעניין ח. נעם עליה התבססה העוררת נהפכה בערעור בעניין פרמינגר וביהמ"ש המחוזי קבע כי כאשר לא קיימת יתרת זכויות מכח תמ"א 38, נדרשת הקלה לצורך הבלטת המרפסות. עניין פרמינגר לא רלוונטי לענייננו כי הוא עוסק בתמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש, אף הוועדה המקומית הגישה בר"ע על חלק מהקביעות בפסק הדין.

30. המשיבה חולקת על הקביעות בשומות המכריעות שצוינו בערר ביחס לחיוב בגין הגבהת גובה קומת הגג והגישה עליהם עררים.

31. אין ממש בטענת העוררת כאילו השווי למ"ר מבונה משקף כבר את ההקלות בקומת הגג. מדובר בטענה שמאית שאינה נתמכת בשומה נגדית. ממילא אין חיוב בשומת הוועדה לשטח בקומת הגג, אלא רק לשיפורים תכנוניים שנוצרו כתוצאה מאישור ההקלות בקומת הגג.

32. כפי שעולה מהתייחסות הוועדה המקומית מיום 6.12.23, מח' שומה והשבחה הינה המחלקה האחרונה בהליך הרישוי וכל הבקשות להיתר מגיעות אליה ונבחנות על ידה לצורך הוצאת שומת השבחה. לעיתים מוגשת חו"ד למהנדס הוועדה המקומית לתיקון החלטת הוועדה המקומית נוכח טעויות שהתגלו בנוגע לחישוב זכויות הבנייה, התכניות החלות ואופן פרשנותן. בהליך זה מתקיימת התייעצות עם השירות המשפטי. מהנדס הוועדה מחזיר את הבקשה להיתר לדיון חוזר בוועדה המקומית על מנת לתקן את החלטת הוועדה המקומית בהתאם לחו"ד מח' שומה והשבחה. מח' שומה והשבחה הינה חלק בלתי נפרד מהליך הוצאת ההיתר ומהווה כלי חשוב לביקורת ופיקוח על הוצאת היתרים כדן.

### דיון והכרעה

33. לאחר שקראנו את כתבי הטענות ולאחר ששמענו את הצדדים בדיון בפנינו החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי. נימוקינו להלן.

### אשר להקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3 מ' נטו (במקום 2.5 מ' נטו) והקלה לביטול נסיגות של 1.2 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג החלקית

א. לעניין החשבתן של 'הקלות' שלא נדרש פרסומן כהקלות ולא פורסמו כאלה  
34. "הקלה" הינה – "הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג" (סעיף 1 לחוק).  
35. בהתאם להוראת סעיף 149(א) לחוק שעניינו "תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות":

"הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה:

(1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום לפי פסקה זו, ולעניין מי שנמסרה לו הודעה לפי פסקאות (2) ו-(2ב) – ממועד מסירת ההודעה;

(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובדרך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;

(2א) הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית –

(א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;  
... (ב2)

(3) הועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום; "...  
(ההדגשות הוספו – ו.ע.).

36. בהתאם להוראת תקנה 105(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה),  
התשע"ו-2016:

"בתום בדיקת התנאים המוקדמים כאמור בתקנה 33 וככל שהבקשה להקלה או לשימוש חורג כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום בדבר הבקשה כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

37. כפי שטענה העוררת, בגין שתי ההקלות העוסקות בקומת הגג (ביטול נסיגה והגבהת הקומה) לא נדרשה לבצע פרסום ולא פרסמה.

38. יוצא, אפוא, כי לא נתמלאו בעניינן של ההקלות' שלא נדרש פרסומן ולא פורסמו התנאים המוקדמים למתן ההקלות, בהתאם להוראת סעיף 149(א) לחוק לעיל.

39. עיון בהקלות שפורסמו לעיל וברשימת ההקלות שפורסמו כמפורט בדראפט הבקשה להיתר מצביעים על כך שהקלות אלה לא פורסמו. אף אין על כך מחלוקת.

40. רק במסגרת "ההתייחסות להקלות" בדראפט הבקשה להיתר עולה ביחס להקלות אלה כי:

"... ביום 19/07/2020 התקבלה חוות דעת השירות המשפטי שהתייחסה למקרה שומה ולפיה:  
במסגרת בחינת בקשות דומות להיתר במחלקת שומה והשבחה ולאור סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38, עלה כי יש צורך לאשר הקלות מתכנית ג' כדלקמן:  
א. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו-4.5 מ' ברוטו.  
ב. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג".

41. אין לקבל זאת. אין לאפשר הכנסתן של הקלות שלא נדרש פרסומן ולא בוצע פרסומן "בדלת האחורית" ולצרכי היטל השבחה בלבד מבלי שהתמלאו

מלוא התנאים הנדרשים בסעיף 149(א) לחוק כאמור. ככל שלא בוצע ההליך הנדרש בחוק כדבעי, אין מקום להכתיר זאת כ"הקלה" ולגבות בגינה היטל השבחה.

ודוק: בהתאם להוראת סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק, "השבחה" היא – "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". מתן הקלה - בדרך אותה התווה המחוקק, ואין בלתי.

42. איננו מקבלים את טענת ב"כ המשיבה בדיון לפיה:

**"...מאחר ונעשה פרסום של הקלות אחרות הוועדה המקומית מצאה לנכון שאפשר להסתמך עליהן למרות שזה לא פורסם במפורש כאותן הקלות..."**  
(עמ' 2 לפרוט' הדיון לעיל)

43. כלל הוא, כי ההשבחה צועדת בעקבות התכנון וההליך הרישוי.

לעניין זה, ראו: ערר (ת"א) 85174/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אילנה ריגאי (פורסם בנבו, 07.07.19), שם נאמר:

**"לא אחת ציינו כי עמדתנו היא ש"השבחה הולכת אחרי התכנון". היטל השבחה מוטל על עליית ערך בעקבות אקט תכנוני מוגדר, מבין אלה המנויים בתוספת השלישית, ואין פרשנות אחת לתכנית, חוק או מצב זכויות "לצורך" רישוי, ופרשנות אחרת "לצורך" היטל השבחה".** (ההדגשות הוספו - ו.ע.).

כן ראו: ערר (ת"א) 85187/14 רייטר אורה ו-2 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 06.11.2016).

44. גם ב"כ המשיבה ציינה בדיון כי "ההשבחה הולכת אחרי הרישוי" (עמ' 3 לפרוט' הדיון לעיל). בהינתן שלא נדרש לבצע ולא בוצע הליך סדור של פרסום הקלות ומתן אפשרות להגשת התנגדויות ביחס לאלה, אף אין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

45. אשר לקשר הנדרש בין גביית היטל השבחה לבין הפעולה התכנונית (ולענייננו, הצורך בהקלה), ראו: רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014), שם נקבע (סעיף 11 לפסק הדין):

**"גבייה של היטל השבחה, שתיעשה לא יאחר ממועד מימוש הזכויות (סעיף 7(א) לתוספת השלישית), מבוססת אפוא על התקיימותם של שני תנאים**

**מצטברים: האחד, עלייה בשווי המקרקעין; והשני, עליית השווי קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' רון, [פורסם בנבו] פסקה 14 (15.7.2014) "...**

46. בעמ"נ 8373-12-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יהודה הלוי 70-72 (פורסם בנבו, 13.6.2021), נקבע כי לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט, ולא ננקטו. כך הוא גם לענייננו, בהיפוכם של הדברים, ואף ביתר שאת עת עסקינן בגביית היטל השבחה ובהיות הוועדה המקומית בבחינת 'נאמנת הציבור' עליה מוטלות חובות הגינות מוגברות - לא ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה על בסיס הליך תיאורטי שלא ננקט.

47. ראו והשוו: ערר (י-ם) 194/17 יעקב הורביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 8.6.2017), שם נדון מקרה בו, בין היתר, נפלו פגמים במישור החוקיות בהיתר בניה שהונפק, ובכלל זה אישור מרפסות בסטייה מקו הבניין ללא שפורסמה הקלה בנושא. כפי שנקבע שם:

**"בסופו של יום אושרה הבקשה ללא פרסום בהיבט זה ותוך הדגשה כי תקום חבות בהיטל השבחה בגין ההקלה. כך אושרו המרפסות בבניין, תוך הקלה מהוראות התכניות החלות על המקרקעין וללא פרסום ההקלה להתנגדויות הציבור. הכל בניגוד להוראת סעיף 149(א)(1) לחוק הקובע כי תנאי לאישור הקלה הוא פרסום הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה".**  
**מדובר בפגם ברור נוסף בהליך..."**  
(ההדגשה הוספה – ו.ע.).

48. אנו סבורים אפוא כי משלא נדרש ולא בוצע פרסום בגין הקלות אלה, אין לוועדה המקומית מקור נורמטיבי לחייב בגינן בהיטל השבחה.  
49. בעניין זה, אפוא, מתקבלות טענות העוררת.

## **ב. הקלות אלה אף לא נדרשו בענייננו**

50. בבחינת למעלה מן הצורך לענייננו זה, אנו סבורים כי בנסיבות העניין, גם אם ניתן היה לראות באמור בדראפט הבקשה להיתר בבחינת "חלף פרסום" כדין - ואיננו סבורים שכך - הרי שלטעמנו אף לא נדרשו הקלות אלה.



### רקע

51. בהתאם להוראת סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, מורה אותנו:

"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:  
... (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:  
(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב); ...".

52. תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.4.94, י.פ. 4218 (להלן: "תכנית ג'"), קובעת בסעיף 9א. שעניינו **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים - תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:

3 ✓ שטח:

(א) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

(ב) בבנינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4 ✓ גובה:  
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

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

לפי הוראת סעיף 9(א)(5) (ב) לתכנית ג', חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין והנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ' והוועדה המקומית רשאית לאשר בהקלה הסגה הקטנה מ-1.2 מ' אם שוכנעה כי נסיבות המקרה מצדיקות זאת.

סעיף 10 לתכנית ג' קובע:

10 הוראות בניה

אחרות:

א. הקף הבניה המותרת על גגות שטוחים: בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

53. סעיף 11 לתמ"א 38 קובע:

על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחזוק.	11	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים שינוי מס' 3
11.1 תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:		
א סגירה ומילוי של קומה מפולשת		
ב הקמת קומה או קומות נוספות למבנה		
ג הקמת קומה חלקית על הגג		
ד הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף)		
ה הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה		
והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.		

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

הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים :	11.1.3			
א הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.				
ב שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס הקומה המורחבת.				
ג תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.				
ד התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.				
ה על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.				
ו כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.				

54. סעיף 18 לתמ"א 38 קובע:

עיצוב המבנה ושיפוצו	18	18.1	18.2
תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיידוש גדרות או הסרתם לפי הצורך.			
שינוי מס' 1			

מון הכלל אל הפרט

55. לטענת הוועדה המקומית, בהתאם להוראות תמ"א 38, שעה שהצפיפות נקבעת מכוח הוראות התמ"א, עיצוב הגג נקבע מכוח תכנית ג'. לשיטתה, לאור תחולת תכנית ג' על המקרקעין, קיימת מגבלת גובה לבניית קומת הגג במצב קודם עד לגובה של 2.5 מ' נטו, בהתאם להוראות סעיף 9(א)(4)

- לתכנית ג' לעיל. לאור הוראת סעיף 18.1 לתמ"א 38 סבורה הוועדה המקומית כי תוספת הגובה מעבר לאמור נחשבת כהקלה.
56. לטענת העוררת, על מנת לקבוע האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין הבינוי שהותר, יש לבחון אם ניתן היה לאשר את הבינוי האמור מכוח תמ"א 38, אם לאו. ככל שהתשובה חיובית, מדובר בבינוי הפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק. עוד לטענתה, הקומה העליונה בענייננו מהווה מימוש חלקי של קומת תמ"א מלאה. מדובר בבקשה לחיזוק מכוח תמ"א 38 ותוספת הבנייה היא מכוחה. עיון בפרסום מעלה כי התבקשה תוספת של 2.5 קומות ולא חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג'. תכנית ג' לא מאפשרת דירה על הגג אלא רק חדרי יציאה לגג וזאת בשטח של 23 מ"ר לדירה. בבניין הקיים ישנה דירה בכל קומה. כלומר, לפי תכנית ג' לא ניתן לקבל יותר מ-23 מ"ר בקומה זו. עם זאת, בהיתר אושרו 79 מ"ר בקומת הגג.
57. איננו רואים עין בעין עם הוועדה המקומית ואנו נוטים לקבלת טענות העוררת בהקשר זה לענייננו.
58. עיון בפרסום לעיל, בדראפט הבקשה להיתר ובהחלטה גופה מעלה כי אושרה חצי קומה מכוח תמ"א 38. היקף השטחים שאושר (79 מ"ר בקומת הגג) אינו עולה בקנה אחד עם היקף השטחים שניתן לאשר מכוח תכנית ג' לחדרי יציאה לגג.
59. כך, מעיון בדראפט הבקשה להיתר ניתן לראות כי הבדיקה לא נעשתה מול תכנית ג' אלא מול חצי קומה מותרת מכוח תמ"א 38.
- במסגרת התייחסות ל"התאמה לתב"ע" לא צוינה תכנית ג'. צוין כי קומת הגג החלקית הינה בהתאם לתמ"א 38 והמגבלות התכנוניות ברובעים 5 ו-6. כפי שצוין: "קומת גג חלקית - לפי תמ"א: תכסית - מותר: עד 50% משטח הגג בקונטור הגג המותר. מוצע: בהתאם למדידה גרפית שטח קומת הגג הינו כ- 79 מ"ר המהווה כ- 50% משטח קונטור קומה טיפוסית בהתאם למותר...".
60. גם בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה ההתייחסות היא ל"תוספת קומת גג חלקית (קומה ה') בתכסית של עד 50% משטח הגג המכילה יחידת דיור אחת".

61. הנה כי כן, קומת הגג החלקית בענייננו אושרה מכוח תמ"א 38. במסגרת תמ"א 38 לא חלה מגבלת גובה לבניית דירות הגג ואין הוראה בגין נסיגות. שטחה של הקומה החלקית שאושרה הינו 50% כפי שמתירה תמ"א 38 בסעיף 11.1.3(א). בנסיבות אלה אין לייחס את הזכויות שנוצלו בקומה החלקית לתכנית ג'. הקמת הקומה החלקית מכוח סעיף 11.1.3(א) אינה מצריכה הקלה בגובה הקומה.
62. אין בהוראות סעיף 18.2 לתמ"א 38 (שעניינו עיצוב המבנה ושיפוצו) כדי לשנות מכך. סעיף זה מפנה לתכנית גגות מפורטת החלה על המבנה הקובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע). תכנית ג' עוסקת בחדרי יציאה על הגג. בענייננו לא התבקש בינוי של חדר יציאה על הגג שהיציאה אליו מתוך הדירה שמתחתיו אלא בינויה של דירת גג עצמאית.
63. אנו נוטים לסברה כי אף אין מקום לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית מחייבת בהוצאת היתר לתמ"א 38 באשר לא מדובר בדרישה בעלת ייחוד אדריכלי מובהק.
- וראו, הגם שבהיבט אחר: ערר (ת"א) 5333/12 ורסנו נ' הועדה המקומית לתל אביב ואח' (פורסם בנבו) שם נקבע ביחס לפרשנות תקנה 2(10) לתקנות סטייה ניכרת כי פרשנותה הנכונה היא כי על מנת שהוראת בינוי או עיצוב תיכלל במסגרתה, כך שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, אין די בכך כי מדובר בדרישת בינוי או עיצוב, הרי כמעט כל הוראה בתוכנית מהווה דרישה שכזו, אלא שיש צורך להראות כי מדובר בדרישה מיוחדת, אשר יש בה ייחוד אדריכלי מובהק מעבר לקביעת גובה או קו בניין. עוד ראו: עת"מ (ת"א) 31588-01-13 אפרים אוריון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו (פורסם בנבו, 20.6.2013); במסגרת עע"מ 6150-13 אפרים אוריון נ' ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 26.4.2015) משך המערער את ערעורו בהמלצת בית המשפט והוא נדחה).
64. נוצר הרושם כי הישעטנז' שבין החלת תמ"א 38 לבין תכנית ג' נוצר בנסיבות אלה לשם גביית היטל השבחה, הא ותו לא. איננו רואים הצדקה להחלה חלקית, מוגבלת וסלקטיבית של כמה מגבלות בתכנית ג' הרלוונטיות לחדרי יציאה לגג בענייננו.

אף איננו מקבלים את דברי ב"כ המשיבה בדיון לפיהם :

**"אם הוועדה המקומית היתה נותנת קומת גג לפי  
תמ"א 38 לא היתה לה יכולת לשלוט בנסיבות או  
בגובה"  
(עמ' 11 לפרוט' הדיון לעיל).**

65. נוסף, כי יש לאבחן המקרה דנן מהמקרה שניצב בבסיס ההחלטה בעניין עופרים, שם התבקש בקומת הגג בינוי של חדר יציאה לגג הצמוד ליחידת הדיור שמתחתיו, התואם את תכנית ג', והתבקשה הקלה להגבהת גובה קומת הגג לכדי 4.5 מ'. אין כן בענייננו.

66. לצד זאת ובשולי הדברים ייאמר, בבחינת למעלה מן הצורך לענייננו, כי אנו נוטים לסברה כי במסגרת התנאים להקמת קומה חלקית על הגג בפרויקט חיזוק בהתאם להוראות סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38, התיבה "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות..." מתייחסת אך ורק להיקף זכויות הבניה.

ודוק: כאשר ביקשו מנסחי תמ"א 38 לקבוע מגבלת גובה קומה, הדבר נעשה במפורש. כך למשל, בסעיף 11.1.1א. לתמ"א בנוגע לסגירת קומה מפולשת נקבע כי: "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה".

67. אשר לקביעתו החשובה של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 1.5.23) לפיה הפטור מהיטל השבחה לא חל ביחס לזכויות שאושרו בהקלה, הרי שקביעה זו אינה כוללת בין כתליה זכויות החופפות לתמ"א ואשר ניתן היה מלכתחילה לאשרן מכוח תמ"א 38, אלא מתייחסת היא להקלות אשר אושרו מעבר לזכויות תמ"א 38. על כן הכרעה חשובה זו אינה רלוונטית לענייננו. כך גם ביחס לאשר נקבע בעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו, 7.11.21). אכן, יש להפריד בין הזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 (זכויות אשר פטורות מהיטל השבחה) לבין הזכויות מכוח תכניות אחרות או הקלות המחויבות בהיטל השבחה. בענייננו

עסקינן בזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 וככאלה הן פטורות מהיטל השבחה.

68. לאור האמור לעיל, אנו מורים בנסיבות העניין על ביטול החיוב בגין ההקלות להגבהת קומת הגג החלקית ולביטול נסיגות בקומת הגג החלקית, כפי שנקבעו בשומת הוועדה המקומית.

### אשר להקלות להבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי

69. בשומת המשיבה, חויבה העוררת בהיטל השבחה בגין הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות מעבר לקו הבניין.

70. לטענת העוררת, יש לפטור את שטחי המרפסות שאושרו בתוך קווי תמ"א 38. לטענתה, מדובר בתוספת למבנה קיים להבדיל מבקשה להריסה ולבנייה מחדש. לדידה הרציונל בעניין פרמינגר אינו רלוונטי ויש לחזור לרציונל שנקבע בערר (ת"א) 8336/1218 ח. נעם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו, לפיו יש לראות במרפסות כחלק מהרחבת הבניין הקיים.

71. ראשית נבהיר כי בשונה מן ה'הקלות' בהן דנו עד כה, לגבי הקלה זו, נדרש פרסומה והיא אכן פורסמה כנדרש בדין וכמפורט לעיל.

72. כפי שהסבירה הוועדה המקומית ביחס לשומתה, בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה בגין ההקלות להבלטת מרפסות, בהיתר נוצל התמריץ של תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת ולא נותרו "שטחים עודפים" מכוח תמ"א 38 לצורך בניית מרפסות. כפי שציינה, במקרים המתאימים במסלול עיבוי וחיזוק בלבד, היא מכירה בשטח המרפסות כאילו ניתן מכוח תמ"א 38; אולם זאת רק כאשר לא נוצל השטח העיקרי להרחבת הדירות הקיימות (13 מ"ר) או לא ניתן זיכוי עבור שטחים אלה. בהיתר דן אושרה הרחבת הדירות הקיימות מכוח תמ"א 38, כך שנוצל התמריץ של 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת. על כן, לא קיימת "יתרת זכויות" מכוח תמ"א 38 להרחבת הקומות הקיימות ובכלל. עוד הטעימה כי ההחלטה בעניין ח. נעם עליה התבססה העוררת לא נותרה על כנה בערעור בעניין פרמינגר.

73. כפי שציין השמאי ברוך דוד מטעם הוועדה המקומית בדיון:

**"בדקנו את מיצוי זכויות הבנייה להרחבת דירות של 13 מטר לדירה. ומצאנו שהמרפסות הן מעבר ל-13 מטר עיקרי, יש מיצוי מלא של תמריצי התמ"א".**  
(ר' פרוט' הדיון לעיל בעמ' 8).

74. עוד הסבירה הוועדה המקומית ביחס לשומתה לעניין זה, כי מאחר ומדובר בפרויקט עיבוי ותוספת מכוח תמ"א 38 הובא בחשבון בשומה כי בבקשה להיתר הורחבו הדירות הקיימות ב-13 מ"ר עיקרי וחושבה השבחה מלאה למרפסות הבולטות מעבר לקווי הבניין בהתאם לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 55083-05-19 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יצחק לב (פורסם בנבו, 11.4.21; בקשת רשות ערעור נדחתה בבר"ם 3271/21 יצחק לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (פורסם בנבו, 8.8.21)).

75. טענות הוועדה המקומית בעניין זה מקובלות עלינו.  
76. המקור לשטחים למרפסות במקרה דנן הינו תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), התשס"ח-2008. במסגרת תקנות אלה ניתנה אפשרות לבניית מרפסות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. מקורם של שטחים אלה איננו אפוא בתמ"א 38.

77. בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים קבע בעניין פרמינגר כי כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, קרי - לא קיימת יתרת זכויות מכוח תמ"א 38, נדרשת הקלה בקווי הבניין לצורך הבלטת המרפסות, ואותו חלק אינו יכול ליהנות מהפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק:

**"...במצב שבו זכויות התמ"א ממוצות לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש שאינם המרפסות (דהיינו, אין "עודף") קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להחיל את שטחי המרפסות שמעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה 2(ב)(1) הנ"ל. ...כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות בזכות תקנות חישוב השטחים. לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבנייה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם."**

אמירות אלה כוחן יפה גם לענייננו, הגם ששם דן בית המשפט בתמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש ולא חיזוק כבענייננו.



78. לא השתכנענו מטענות העוררת כי הקלה זו לא הייתה נחוצה וכי לא הייתה הצדקה לחייב בגינה בהיטל השבחה. טענת העוררת בעניין זה נדחתה.

### סוף דבר


79. הערר מתקבל בחלקו.

80. הוועדה המקומית תתקן שומתה בהתאם לאמור לעיל, תוך ביטול החיוב בגין הקלה להגבהת קומת הגג החלקית והקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית.

81. המשיבה תישא בהוצאות העוררת בסך של 2,000 ש"ח אשר תשולמנה בתוך 30 ימים מיום מתן ההחלטה, ואם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

**ההחלטה ניתנה ביום: כג' בשבט התשפ"ד, 01/02/2024.**

  
נורית טזרף מזרחי עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
לפיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

  
שירה כהן  
מזכירת ועדת ערר  
לפיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב