

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

תל אביב, כ"ט ניסן, תשפ"ה
27.04.2025

תא/0523 /82199

לכבוד

העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו ע"י ב"כ עוה"ד אירית יומטוב ואו הראל וינטרוב שפיגלמן קורן, זמיר ושות' – משרד עורכי דין מרח' לינקולן 20, תל אביב 67134 טל': 03-6254666 ; פקס: 03-6254669	המשיבים: קליגר דבורה ואח' ע"י ב"כ עוה"ד עופר טויסטר דרך בגין מנחם 150 ת"א טל': 03-5228445 ; פקס: 03-5228446
--	---

הודעה על החלטה בערר : הנדון :

מזכירות ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב,
מתכבדת לצרף את פרוטוקול הדיון והחלטה בערר מיום 27.04.2025.

סה"כ עמודים (כולל עמוד זה) : 13.

בכבוד רב,

נטלי כהן, עו"ד
מזכירת וועדה

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

תא/82199/0523

בפני הוועדה: יו"ר הוועדה: **סילביה רביד, עו"ד**
 חבר הוועדה: **מר אור לוי, שמאי מקרקעין**
 נציגת מתכנן המחוז: **הגב' ענת אלשייך**

העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
 ע"י עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב

- נגד -

המשיבים:

1. קלינגר דבורה
2. שקד רות
3. שויגר יצחק
4. מוניק מאשה
5. קלינגר דבורה
6. שקד רות
7. לוי אפרים
8. לוי מאיר דב
9. ברוינר נעמי מרים
10. חברת ב. רחוב מהר"ל 6 בע"מ

ע"י עו"ד מיטל טויסטר ועו"ד עידן בן עמי

החלטה

פתח דבר

1. בפנינו ערר אשר הוגש כנגד שומתה המכרעת של השמאית הגב' רמה מאור מיום 21.2.2023 (להלן: **"השומה המכרעת"**), אשר עניינה במימוש זכויות בדרך של היתר בנייה מכוח תכנית תא/3616א' (להלן: **"התכנית"**) במקרקעין הידועים כחלקה 65 בגוש 6955 המצויים ברח' מהר"ל 6 בתל אביב (להלן: **"המקרקעין"**). ביום 22.12.21 החליטה העוררת לאשר את הבקשה להיתר להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 5 יחידות דיור מעל קומת מרתף, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, ובסך הכל 12 יחידות דיור.

2. בעקבות הדיון שהתקיים ביום 9.4.2025 נותרו להכרעת ועדה זו שתי טענות בלבד. ביחס לטענה השלישית, אשר עניינה בהגבהת גובה קומת הגג, ניתנה החלטה בדיון ולפיה הוחל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעמ"נ 9811-11-24 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' א. לוי השקעות ובנייה בע"מ (לא פורסם, 8.4.2025)** מפי כב' השופט גלעד הס, ועל כן נדחתה הטענה.

תא/82199/0523

3. שתי הטענות שנתרו להכרעה עניינן באופן החלת הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"). הטענה האחת בהקשר זה עניינה בחישוב ההשבחה בגין המרפסות, ואילו השנייה עניינה במספר הקומות על פי תכנית מ', אותן יש לקחת בחשבון אגב מתן הפטור.

4. כפי שיפורט להלן, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, החלטנו לדחות את הערר. אנו סבורים כי העוררת לא הצביעה על כל עילה להתערבותנו בשומה המכרעת.

לטענה בעניין חישוב ההשבחה בגין המרפסות

טענת העוררת

5. העוררת טוענת כי שגתה השמאית המכריעה עת קבעה כי לא חלה השבחה במקרקעין עקב הבלטת המרפסות בגין השטחים החופפים לסל הזכויות הפטור העודף מכוחה של תמ"א 38.

6. השמאית המכריעה התבססה בהקשר זה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א (מפי השופט קירש) בעניין עמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א – יפ"נ ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ (נבו, 11.12.22) (להלן: "עניין פרמינגר").

7. העוררת מציינת כי היא הגישה בקשת רשות ערעור לביהמ"ש העליון בעניין פרמינגר (בר"מ 1161/23) אשר עודנה תלויה ועומדת בפני ביהמ"ש העליון.

8. העוררת טוענת כי בשומה שנערכה על ידי השמאים ה"ה אביעד משולם ומיכאל עין דור מיום 2.8.22 (להלן: "שומת הוועדה המקומית") הובאה בחשבון השבחה בגין הבלטת המרפסות החורגות מעבר לקו הבניין האחורי והקדמי. חריגה זו מתאפשרת מכח סעיף 4.1.3 ט' לתכנית המתיר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי וקדמי בעומק של 1.6 מ'. זאת, לעומת המצב התכנוני הקודם, מכוחן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") אשר במסגרתן, ביחס למרפסות בקו בניין קדמי מתאפשרת חריגה של 1.2 מ' ואילו ביחס למרפסות בקו בניין אחורי לא מתאפשרת חריגה כלל.

9. העוררת מציינת כי המקור החוקי לבניית מרפסות הינו מכוח תקנות חישוב שטחים בהן נקבעה אפשרות לבניית מרפסות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. דהיינו אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א 38 ובשל כך אינן יכולות לחסות תחת סעיף הפטור.

10. נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור מתשלום היטל השבחה היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר ניתנה מכח תמ"א 38 או שניתן היה לקבלה מכח תמ"א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור - אם לאו. בענייננו, הזכות להקמת מרפסות מקורה בתקנות חישוב שטחים, ואלמלא אושרה התכנית

תא/82199/0523

אשר אפשרה את הבלטתן מעבר לקבוע בתקנות אלו כלל לא היה חל אירוע השבחה. אין המדובר בזכות הקשורה בחיזוק המבנה או מהווה רכיב חיזוק.

11. העוררת מפנה בהקשר זה להחלטות ועדות הערר אשר קבעו, עוד בטרם ניתן פסק הדין בעניין פרמינגר, כי הקלות אשר אישרו חריגה מקווי בניין לצורך הקמת מרפסות הינן הקלות החייבות בהיטל (ראו החלטת ועדת הערר בערר (תא) 85002/14 **גינצבורג משה ו-7 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א** (נבו, 30.12.15), החלטת ועדת הערר (תא) 8516-08-18 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' מגשימים נכסים בע"מ** (נבו, 12.5.20), החלטת ועדת הערר (תא) 82011/0120 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א – יפו נ' מקוב דן דוד ואח'** (נבו, 23.1.22) וכן החלטת ועדת הערר (תא) 82244/0720 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א – יפו נ' אקזיט יובלים אלנבי בע"מ** (נבו, 24.1.22).

12. העוררת טוענת כי פסק הדין בעניין **פרמינגר** אינו עולה בקנה אחד עם פסיקת ביהמ"ש העליון לפיה זכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא נתונות לשיקול דעת פרטני. מטרת תמ"א 38 היא מתן תמריצים כלכליים לצורך חיזוק המבנה. על כן, היקף הפטור לתשלום היטל ההשבחה חייב להיות בהלימה לסל הזכויות המנוצל מכוחה של תמ"א 38, על מנת לחזק את הבניין מפני רעידות אדמה. אין להכיר ביתרת הזכויות הבלתי מנוצלות מכוח התמ"א כ"שובר זיכוי" לצורך הפחתת ההיטל.

13. אשר על כן, יש להורות על תיקון השומה המכרעת באופן שתיקבע השבחה כתוצאה מהבלטת המרפסות על-פי התכנית.

תשובת המשיבים

14. המשיבים טוענים כי דין הטענה להידחות.

15. צדקה השמאית המכריעה עת קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הבלטת מרפסות, אשר שטחיהן באים בגדר השטחים הפטורים מכח תמ"א 38, ואשר קווי הבניין שלהן אינם חורגים מקווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38. יוער כי השמאית המכריעה חייבה את המשיבים בהיטל השבחה בגין שיפור תכנון עבור שטח של 3.75 מ"ר מרפסות אשר חורג מקווי הבניין של תמ"א 38 בחזית האחורית (ראו עמוד 36 לשומה המכרעת).

16. צדקה השמאית המכריעה עת הפנתה לפסק הדין בעניין **פרמינגר**, אשר קבע כי ניתן לייחס את יתרת שטחי התמ"א הפטורים לטובת מרפסות שיוקמו בקווי הבניין המקלים של התמ"א.

תא/82199/0523

17. פסק הדין בעניין **פרמינגר** מחייב את השמאית המכריעה, כמו גם את ועדת הערר ועל כן, אין מקום לטענה כי שגתה השמאית המכריעה בהסתמכה עליו.
18. המשיבים מציינים כי אין כל מניעה לנצל את שטחי התמ"א הפטורים לצורך הקמת מרפסות, תוך ניצול קווי הבניין המותרים מכוח התמ"א. העובדה כי מדובר בשטחי מרפסות אינה מעלה או מורידה מהאפשרות לראות בשטחים אלו כחלק מהתוספת המותרת על פי התמ"א. כשם שאין מניעה לנצל את שטחי התמ"א לצורך הקמת הבניין עצמו עד קווי תמ"א 38, אין מניעה לנצל את שטחי התמ"א לצורך הקמת מרפסות בגדר קווי בניין אלו.
19. בעניין **פרמינגר** דחה בית המשפט את הטענה של הוועדה המקומית כי יש לייחס את שטחי המרפסות לתקנות חישוב שטחים, חרף קיומם של שטחי תמ"א עודפים, תוך שקבע כי כאשר סל הזכויות אינו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות.
20. על כן, לו הוצא בענייננו היתר מכח תמ"א 38, הרי שניתן היה לנצל את שטחי התמ"א העודפים לצורך הקמת מרפסות תוך ניצול קווי הבניין של תמ"א 38 וללא צורך בהקלה, הוא הדין בענייננו, בו הפרויקט אושר על-פי התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
21. המשיבים מוסיפים ומציינים כי בכל הנוגע לפרויקטים של עיבוי וחיזוק באמצעות תוספת על הקיים, גם הוועדה המקומית עצמה מכירה באפשרות לנצל את הזכויות של התמ"א לצורך הקמת המרפסות. אין כל הצדקה להבחין בין פרויקטים אלו לבין פרויקטים של הריסה ובנייה מחדש, שכן מדובר באותה הוראת פטור בחוק, הן עבור חיזוק והן עבור הריסה.
22. המשיבים טוענים כי העובדה שסל הזכויות על-פי התמ"א אינו מוקנה אין עניינה לסוגיה שבפנינו.
23. שיקול הדעת המסור לוועדה המקומית לעניין אישור זכויות מכוח תמ"א 38 אינו רלבנטי מקום בו הבינוי עצמו מקובל על הוועדה המקומית. בענייננו, שיקול הדעת התכנוני הופעל בגדר אישור התכנית אשר התיר את הבלטת המרפסות. משהבינוי עצמו אושר על ידי הוועדה המקומית לוועדה המקומית אין שיקול דעת בשאלה אם יראו את הבינוי כבינוי שאפשר היה לאשרו מכוח התמ"א או מכוח מקור אחר. העוררת מבקשת לצמצם את תמריצי התמ"א רק כדי לחייב ניצול של זכויות אחרות, חייבות בהיטל השבחה. ולא היא.
24. אשר על כן, ומאחר ובענייננו, כפי שנקבע בשומה המכרעת, קיימות זכויות עודפות מכח תמ"א 38, הרי שניתן לנצל זכויות אלה לצורך הקמת המרפסות בקווי הבניין שמתירה התמ"א ולכן אין לחייב את המשיבים בהיטל השבחה בגינן. הכל כעולה מפסק הדין בעניין **פרמינגר**.

תא/82199/0523

25. לחלופין, סבורים המשיבים כי גם לו מקור השטחים למרפסות היה מתקנות חישוב שטחים, הרי שעדיין בגין הבלטת המרפסות ניתן היה לחייב לכל היותר בגין שיפור תכנון בלבד.

דיון והכרעה

26. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי בעניין אופן החלת הפטור בגין הבלטת המרפסות העוררת לא הצביעה על כל עילה להתערבותנו בהתאם לעילות ההתערבות שנקבעו בהלכה הפסוקה (ראו בר"ס 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד ואחריו ואח'** (פורסם בנבו 23.4.2014) (להלן: **"הלכת גלר"**)).

27. השמאית המכריעה יישמה בענייננו נכונה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א בעניין פרמינגר, אשר כל עוד לא בוטל על ידי בית המשפט העליון, מחייב את ועדה זו, כמו גם את השמאית המכריעה.

28. יוער כי פסק הדין בעניין פרמינגר יושם על ידי בית המשפט המחוזי בת"א, בהרכב אחר, בפני כב' השופט גלעד הס בעמ"נ 6400-05-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' שרית סגל** (פורסם בנבו, 8.10.2024) (להלן: **"עניין סגל"**). וראו גם קביעות כב' השופט הס בעמ"נ 28728-05-24 ג.ב. **רמברנדט 14 תל-אביב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה (לא פורסם, 3.12.2024)**, לפיהן כל עוד לא שונה פסק הדין בעניין פרמינגר הוא מחייב את ועדות הערר והשמאים המכריעים. ואכן, מאז נתינתו יושם פסק הדין בעניין פרמינגר על ידי ועדות הערר בעררים שונים. ראו למשל: החלטת ועדת הערר ת"א 8193/0723 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' דין חיה אירנה** (פורסם בנבו, 18.7.2024), ערר (ת"א) 82117-06-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - תל אביב יפו נ' גולן דניאלה** (פורסם בנבו, 22.4.2025) (להלן: **"עניין דניאלה"**), ערר (ת"א) 81001-01-23 א. **לוי השקעות ובנין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 15.7.2024) וכן החלטת ועדת הערר בעניין **סגל**.

29. בהתאם לפסק דין בעניין פרמינגר, כאשר לא נוצל מלוא סל הזכויות של התמ"א ניתן לאפשר ניצולו לשם הקמת מרפסות בגדר קווי הבניין המוקטנים של התמ"א. לעניין שטחים אלו קבעה השמאית המכריעה כי חל הפטור, ואילו ביחס לשטחים החורגים מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א היא קבעה חיוב (ראו פירוט בעמ' 35 - 36 לשומה המכרעת).

30. במהלך הדיון ניסתה העוררת לטעון ליישום יצירתי של פסק הדין באופן המוביל לתוצאה המבוקשת על ידה, כך שכל שיש חריגה מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, המשמעות הוא חיוב מלא גם של השטחים שמצויים בגדר קווי הבניין המוקטנים. לטענתה תנאי ליישום פסק הדין בעניין פרמינגר הוא שאין חריגה נוספת מעבר לקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, שאם לא כן אין כלל פטור (ראו טיעוניה בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 21.1.25 מול השורות 36 ואילך). לעניין זה צודקים המשיבים כי טענה לעניין אופן החלת פסק הדין בעניין פרמינגר לא נטענה בערר, ועל כן אין לשעות לה. נציין כי אנו סבורים כי אין בה ממש לגופה. יישום כאמור אינו עולה בקנה אחד עם פסק הדין בעניין

תא/82199/0523

פרמינגר ועם הגיונו (ראו סעיף 29 לפסק הדין המתייחס לסיטואציה זו ממש). מה הטעם שלא לתת פטור למצער לשטחי המרפסות המצויים בגדר קווי התמ"א המוקטנים!! מדוע אם קיימת חריגה של ס"מ ספורים (10 ס"מ) יש הצדקה לחיוב מלוא השטח ולא את השטח החורג? לטעמנו, צדקה השמאית המכריעה עת יישמה את פסק הדין בעניין **פרמינגר**, והחילה את הפטור בקשר עם השטחים בתחומי הקווים המוקטנים של התמ"א, תוך חיוב שטחי המרפסת החורגים מקווי הבניין המוקטנים בהיטל. כך פעלו ועדות הערר במקרים אחרים וראו החלטות ועדת ערר בעניין **דניאלה** וכך ראוי לטעמנו לפעול על פי פסק הדין בעניין **פרמינגר**.

31. אשר על כן החלטנו לדחות את הטענה.

לטענה לפיה נפלה שגגה בשומה המכרעת, שכן לא נקבע בה היטל בגין שיפור תכנוני בגין תוספת קומות על פי התכנית

טענות העוררת

32. העוררת טוענת כי נפלה שגגה בשומה המכרעת, עת נקבע בה כי לא חלה כל השבחה בגין שיפור תכנון לאור תוספת הקומות, אשר מתאפשרת לטענת העוררת על פי התכנית.

33. בשומת הוועדה המקומית הובאה בחשבון ההשבחה בגין שיפור תכנון ביחס לשטח הבנוי מעבר ל-4.5 קומות הפטורות מתשלום היטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 תיקון 3א', כך שבגין הקומות החמישית והשישית הובאה בחשבון ההשבחה משיפור תכנון מכוחה של התכנית.

34. השמאית המכריעה קבעה כי הבינוי המיטבי מכוחה של תכנית מ' במצב התכנוני הקודם הינו המבנה הבנוי בפועל על זכויותיו וקומותיו. על כן, הרי שמכוחה של התכנית, ורק מכוחה, התאפשרה תוספת הקומות החמישית והשישית (וכן הבנייה מעבר למחצית קומה מורחבת בקומת הגג אשר בגינה כן נקבעה השבחה בשומה המכרעת) ובגין תוספת קומות זו יש לגבות היטל השבחה בגין שיפור תכנון.

35. דא עקא, השמאית המכריעה שגתה בקביעתה, בעמוד 34 לשומה המכרעת, כי בגין שטחים אלו לא חלה השבחה כלל ובכך למעשה איינה את ההשבחה.

36. בשומה המכרעת ישנה סתירה. מחד, במצב הקודם נלקחו בחשבון הזכויות והקומות בהתאם לזכויות הממומשות על-פי תכנית מ' (ולא זכויות הבנייה בחלופת הריסה ובנייה מכוחה של תכנית מ') (ראו עמ' 32 לשומה המכרעת). דהיינו, סל הזכויות והקומות מכוחה של תכנית מ' שיש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים ובשל כך יש להתייחס לצורת הבינוי הקיימת כבסיס לחישוב השטחים לתוספת הבנייה ומספר הקומות האפשרי במבנה.

תא/82199/0523

37. השמאית המכריעה הביאה בחשבון נכונה את סל הזכויות בהתאם למבנה הקיים בפועל על פי היתר כדין ולא את סל הזכויות מכוחה של תכנית מ', בחלופת הריסה ובנייה מחדש, אך ביחס לקומות קבעה כי יש להביא בחשבון, באופן תיאורטי, את מספר הקומות המתאפשר בחלופת הריסה ובנייה על-פי תכנית מ'.

38. בכך יש משום סתירה פנימית בשומה המכרעת אותה אין לקבל.

39. העוררת טוענת כי יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מכוחה של תכנית מ' את סל הזכויות בקומות הממומשות במבנה הקיים (ולא את סל הזכויות בחלופת הריסתו ובנייתו מחדש מכוחה של תכנית מ'), כלומר, שתי קומות, ובהתאם לקבוע כי מספר הקומות האפשרי על-פי זכויות התמ"א מגיע לכדי 4.5 קומות.

40. העוררת מוסיפה וטוענת כי ככל ותתקבל קביעתה של השמאית המכרעת בעניין זה הרי שקיים חוסר איזון מהותי המהווה הלכה למעשה "כפל מבצעים", עת מחד תוספת סל הזכויות מכוחה של תמ"א 38 מתבססת על המבנה הקיים שבגינו ניתן היתר בנייה כחוק בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית הקיימת בו (שהינה בענייננו רחבה באופן משמעותי משטח קומה טיפוסית בחלופת ההריסה והבנייה מחדש מכוחה של תכנית מ') אך מנגד, מסי' הקומות אשר יילקח בחשבון יהיה בהתאם לחלופת הריסה ובנייה מחדש מכוחה של תכנית מ', אשר במסגרתה ניתן לבנות 4 קומות מעל קומת העמודים (לעומת המבנה הבנוי בפועל בן שתי הקומות כאמור), על כל המשתמע מכך. ולא היא.

41. אשר על כן, יש להביא בחשבון השבחה לשיפור תכנון בגין הקומות החמישית והשישית אשר התאפשרו מכוחה של התכנית כפי שהובא בחשבון נכונה בשומת הוועדה המקומית ולהורות על תיקון השומה המכרעת בעניין זה.

תשובת המשיבים

42. המשיבים טוענים כי דין הטענה להידחות וכי אין עילה להתערבות בשומה המכרעת בהקשר זה.

43. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית קובע כי בעת הוצאת היתר בנייה מכוח התכנית שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, זכאי מבקש ההיתר לפטור מהיטל השבחה לגבי חלק מההשבחה "שהיה פטור לו הוצא ההיתר מכוח תמ"א 38".

44. לו הוצא ההיתר מכוח תמ"א 38, הרי שניתן היה לבנות 4 קומות מכוח תכנית מ' בתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 (אשר פטורות כולן מהיטל השבחה באופן מלא) ובסך הכל 6.5 קומות, ואכן כך קבעה השמאית המכריעה בסעיפים 15.1 ו-15.2 לשומה המכרעת.

תא/82199/0523

45. קביעותיה של השמאית המכריעה בעניין זה הינן נכונות ומוצדקות ואין עילה להתערב בהן.

46. שאלת השימוש המיטבי במצב הקודם (ללא זכויות וקומות התמ"א) הינה שאלה מהותית לצורך קביעת ההשבתה, אך היא אינה רלבנטית כלל לעניין היקף הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10), אשר על פיו יש לבחון את ההיתר שניתן היה להוציא מכוח התמ"א.

47. סעיף 14' לתמ"א 38 קובע כי במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש הקומות מכוח תמ"א 38 יבואו "מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה במגרש". ודוק, מעבר לקבוע בתכנית המפורטת, ולא מעבר למספר הקומות בבניין הקיים.

48. לו נותר עוד ספק כלשהו, הרי שבמסגרת דברי ההסבר לתיקון 3' לתמ"א 38, ניתנה דוגמה שאינה מותירה מקום לספק לעניין כוונת מתקין התכנית באשר לאופן צבירת הקומות המותרות מכוח התמ"א לאלה המותרות מכוח התכנית. דוגמה זו כאילו נכתבה לענייננו, שכן, נתונה זהים לנסיבות המקרה שבפנינו. ראו בסעיף 4 לדברי ההסבר:

"כך לדוגמה מבנה קיים בן שתי קומות, שהתכניות המפורטות מאפשרות בינוי של 4 קומות, הרי שמספר הקומות המירבי שניתן לאשר בבניין החדש הינו 4 (מכח התכניות המפורטות) + 2 (במסגרת בקשה להקלה בהתאם לקבוע בתקנות) + 2.5 מכח התמ"א."

49. הדברים נקבעו במפורש גם ביחס לזכויות הבנייה מכוח התמ"א. ברישת סעיף 14' לתמ"א נקבע במפורש כי זכויות מכוח תכניות מפורטות החלות במגרש לרבות "זכויות בנייה שטרם מומשו", יחולו "בנוסף על זכויות מכח התמ"א", והדברים אף הוסברו במפורש בסעיף 1 לדברי ההסבר לתיקון 3' לתמ"א 38.

50. הדבר נועד על מנת לעודד פרויקטים של הריסה ובנייה על פני פרויקטים של תוספת. שכן, בעוד שהתמ"א קובעת שבפרויקט של תוספת לא ניתן יהיה לנצל זכויות של תכניות שלא נוצלו בבניין הקיים, הרי שבפרויקט של הריסה ובנייה היא קובעת כי ניתן יהיה לנצל את כל הזכויות והקומות על פי התכניות, בין אם אלה נוצלו בבניין הקיים ובין אם לאו.

51. אשר על כן, צדקה השמאית המכריעה בקביעתה כי לו הוצא ההיתר מכוח תמ"א 38 ניתן היה לכלול במסגרתו את מלוא הקומות שמתירה תכנית מ' (4 קומות) ואת הקומות מכוח תמ"א 38 (2.5 קומות) ובסך הכל 6.5 קומות.

תא/82199/0523

52. לחלופין בלבד, אף לו היינו מניחים שלא חל בענייננו הנספח לתכנית מ' (ואין כל בסיס לעמדה זו), הרי שממילא ניתן להוסיף לבניין הקיים קומה נוספת מכוח סעיף 14 לתכנית מ'.

53. עמדת העוררת עומדת בניגוד לאופן חישוב הקומות על ידה בהליכי רישוי מכוח תמ"א 38. שכן, הוועדה המקומית עצמה נוהגת לחשב זכויות בקומות בעת הוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 על-פי תכנית מ' וזאת, ללא כל קשר לשימוש המיטבי במצב הקודם. הכל על ידי חישוב היקף הזכויות והקומות המותרים מכוח התמ"א ומלוא הזכויות והקומות המותרים מכוח תכנית מ'. בהקשר זה נותנים המשיבים דוגמאות כגון החלטת הוועדה המקומית בעניין ערבי נחל 38, ובעניין האמוראים 12/ סבוראים 5.

54. אין כל בסיס לטענת העוררת כי תכנית מ' כוללת כביכול חלופת הריסה ובנייה, הריסה כלל לא מוזכרת בתכנית מ'.

55. העוררת אינה יכולה לטעון לצורך הליכי היטל השבחה טיעון העומד בסתירה מוחלטת להתנהלותה בהליכי הרישוי. העוררת עצמה קובעת את הזכויות ואת הקומות בהליכי רישוי על בסיס הזכויות והקומות שמפורטות בנספח לתכנית מ', ועל כן אין מקום לספק באשר לשאלה מהו היקף הזכויות והקומות שניתן היה לקבל לו הוצא ההיתר מכוח התמ"א, שהיא השאלה הרלבנטית לצורך קביעת הוראת הפטור.

56. אשר על כן דין הטענה להידחות.

דיון והכרעה

57. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי דין טענות העוררת להידחות.

58. כפי שיפורט להלן, לא מצאנו עילה להתערבות בשומה המכרעת, אשר יישמה נכונה את הוראות הדין.

59. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית קובע כי בעת הוצאת היתר בנייה מכוח התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, זכאי מבקש ההיתר לפטור מהיטל השבחה לגבי חלק מההשבחה "שהיה פטור לו הוצא ההיתר מכוח תמ"א 38".

60. השמאית המכריעה התייחסה להוראות הרלבנטיות בתמ"א 38 ובהן סעיפים 14א ו-14א (א) ודברי ההסבר להוראות אלו, ויישמה אותן כהלכה.

תא/82199/0523

61. השמאית המכריעה בחנה את סל הזכויות הפטור על פי התמ"א במסלול הריסה ובניה מחדש וקבעה בצדק כי ה"סל" במקרה שבפנינו מתבסס על הבניין הבנוי, כמפורט בעמ' 33 לשומה המכרעת, וכמפורט בטבלאות בעמ' 31-32 לה, ללא זכויות נוספות על פי תכנית מ'.

62. זאת שכן, על המקרקעין חל הנספח לתכנית מ' הקובע כי מותרת במקרקעין בניית 3 קומות + קומת עמודים: 40 אחוזי בניה בכל קומה – דהיינו סה"כ 120 אחוזי בניה. בהינתן כי במקרקעין בנוי בניין שאין בו קומת עמודים (אלא רק קומת קרקע, קומה ראשונה וקומת גג), ברי כי לא ניתן להוסיף על הבניין תוספת בניה על הקיים לפי תכנית מ'.

63. סעיף 14א' לתמ"א קובע כי "על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו.. יחולו זכויות בניה מכול התכנית כאמור בנוסף על זכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א) לפי העניין..." על פי דברי ההסבר אליהם הפנתה השמאית המכריעה בהערת שוליים 20 בעמ' 32 לשומה המכרעת, הכוונה במונח "נותרו זכויות בניה שטרם מומשו" הוא כי ניתן לממשן כתוספת למבנה הקיים. במקרה שבפנינו כאמור לא ניתן לממש את זכויות הבניה כתוספת, שכן התוצר התכנוני לא יהיה בניין על קומת עמודים, ולכן הן לא נלקחו בחשבון בשומה המכרעת (וראו בעמ' 32 ו-33 לשומה המכרעת).

64. שונה המצב ביחס למספר הקומות. ביחס למספר הקומות קובע סעיף 14א(1) כי רשאית הוועדה המקומית להתיר "הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה על המגרש". דהיינו להתיר את הקמתן של הקומות הנוספות שמתירה התמ"א על פי המדרג הקבוע בה, מעבר למספר הקומות המותר על פי התכנית המפורטת. ודוק. מעבר למותר על פי התכנית המפורטת ולא מעבר למספר הקומות הבנוי בפועל או מעבר למספר הקומות שטרם מומשו על פי התכנית המפורטת. וראו הדוגמא מתוך סעיף 4 לדברי ההסבר לתיקון 3א לתמ"א, כפי שצוטטה בסעיף 48 לעיל, התואמת את האמור בסעיף.

65. שוני זה בנוסח הסעיפים הביא את השמאית המכריעה בצדק למסקנה כי יש להבחין בין ההוראות בסעיף 14א לעניין סל הזכויות לבין הוראות סעיף 14א(1) העוסק בתוספת קומות בלבד ללא קשר להיקף הזכויות וזאת על ידי חישוב המתבסס על הקומות הקבועות בתכנית המפורטת (ראו בפסקה השנייה בעמ' 33 לשומה המכרעת).

66. ביישום לענייננו ציינה השמאית המכריעה בעמ' 34 לשומה המכרעת כדלקמן:

"בהתחשב בתכנית מ' התקפה בנכס מושא השומה, מספר הקומות האפשרי הינו 3 קומות מעל קומת עמודים, כלומר סה"כ 4 קומות מכוח תכנית תקפות.
לפיכך, מספר הקומות במצב קודם לחישוב הפטור הינו 6.5 קומות, 4 קומות מכוח תכנית תקפות + 2.5 קומות מכוח התמ"א. חיזוק לכך מתקבל מהיתרי הבנייה שהתקבלו ברובע 5 במקרים דומים."

תא/82199/0523

67. קביעות אלו בשומה המכרעת עולות בקנה אחד עם המותר על פי התמ"א, ובהינתן כי הפטור מתייחס לחלק ההשבחה לו ניתן היתר לפי התמ"א, הרי שבדין יסודן.
68. גם אם במקרה הנוכחי אין הלימה בין אופן בחינת היקף הזכויות (על יסוד הבנוי בפועל שכולל רק קומת קרקע, וקומה ראשונה וקומת גג) לבין בחינת מספר הקומות (על פי הנספח לתכנית מ' – 3 + קומת עמודים), הרי שהעדר הלימה זו הוא תוצאה של הקבוע בתמ"א.
69. משהפטור נבחן על פי חלק ההשבחה לו ניתן היתר על פי התמ"א, הרי שבצדק קבעה השמאית המכריעה כי על פי התמ"א מותר להקים בניין הכולל את כלל הקומות על פי התכנית המפורטת-היא תכנית מ'.
70. הינה כי כן, קביעות השומה המכרעת בעניין החלת הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לעניין הקומות, מתבססות על הקבוע בסעיף 14א(1) לתמ"א 38 כמתחייב. ועל כן אין עילה להתערבותנו בקביעות אלו על פי עילות הביקורת הקבועות בהלכה הפסוקה, כמשתקף **בעניין גלר**.
71. נציין כי כפי שקבעה השמאית המכריעה, חיזוק לקביעותיה ניתן למצוא בהיתרי הבניה שאושרו ברובע 5 במקרים דומים. גם בפנינו הוצגו היתרי בניה המלמדים כי במתן היתרי בניה על פי תמ"א 38 נמנה מניין הקומות המותר בהתבסס על מניין הקומות המותר על פי תכנית מ' ולא בהתבסס על הבנוי בפועל. זאת, גם אם אין כלל קומת עמודים בבניין הקיים (וראו הדוגמאות בהתייחס לרחוב לרחוב ערבי נחל 28, לרחוב חפץ חיים 26, ולרחוב עמק ברכה 40).
72. על כן, השימוש היעיל והטוב, הרלבנטי לקביעת ההשבחה, אינו רלבנטי למניין הקומות המותר. זאת, גם כאשר שימוש יעיל וטוב זה מתבסס במצב הקודם על הבניין הבנוי בפועל. מספר הקומות המותר נקבע כאמור על פי התכנית החלה, לאור הוראת סעיף 14א(1) לתמ"א, כפי שהובחר לעיל. נעיר כי לשימוש היעיל והטוב על פי תכנית מ' אין כלל רלבנטיות בפרויקט הריסה ובניה מחדש, לאור תוספת הזכויות אשר התמ"א מאפשרת, אשר הופכת את הריסת הבניין לכלכלית, גם אם קודם לא הייתה כזו.
73. אשר על כן דין הטענה להידחות.

תא/82199/0523

סוף דבר

74. לאור האמור לעיל, דין הערר להידחות.

75. העוררת תישא בהוצאות המשיבים על סך כולל של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולמו בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, כ"ט ניסן, תשפ"ה, 27/04/2025, בהיעדר הצדדים.


 סילביה רביד, עו"ד
 יו"ד ועדת ערר
 לפיצויים והיטלי השבחה
 מחוז תל אביב


 נטלי כהן, עו"ד
 מזכירת ועדת ערר
 לפיצויים והיטלי השבחה
 מחוז תל אביב