

מדינת ישראל

מנהל התכנון – משרד הפנים

ועדת ערר לרישוי לפי [חוק התכנון והבניה](#)

מחוז תל אביב

תא/86001/0124

בפני כב' הוועדה:

יו"ר:

הלל גלקופ, עו"ד

חברי ועדה:

הגב' דורית פריאל, שמאית מקרקעין

הגב' ענת אלשיך, נציגת מתכנן המחוז

העורר:

אברהם גבריאלי אברהם

ע"י עו"ד ברק מלכית ו/או דן אור

-נגד-

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

ע"י עו"ד עוז חנגאדי ו/או אירית יומטוב ו/או הראל

ויינטרוב

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 145

תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), תשע"א-2010: סע' 3(8), 11(ה)

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020): סע' פרק יח

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש כנגד שומת הוועדה המקומית מיום 2.11.23 (להלן: "השומה") ביחס להשבחה שחלה במקרקעין בגוש 8941 חלקה 18 בכתובת מנחם בגין 6 תל אביב (להלן: "המקרקעין") במימוש זכויות בדרך של היתר בניה והקלות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 23.9.20 (להלן: "החלטת הוועדה המקומית").
2. הערר שלפנינו עוסק בשאלות משפטיות, בנוגע לניכויים שונים, אשר אליבא דעורר היה על השמאי להפחית מההשבחה: ניכוי עלויות קרן החניה וכן ניכוי עלויות שחזור חזיתות הבנין.

רקע תכנוני ועובדתי נדרש

3. ביום 16.2.20 הגיש העורר בקשה להיתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג ובו 19 יחידות דיור (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה התבקשו מספר הקלות (להלן: "ההקלות").
4. ביחס לבקשתו קיימה הוועדה המקומית שני דיונים.

הדיון הראשון בבקשה להיתר

5. ברקע התכנוני לדיון בבקשה שנערך ביום 12.8.2020 פורטו מספר נושאים. כך בפרק ההתייחסות להקלות (להלן: "פרק ההתייחסות להקלות") נקבע:

ההתייחסות להקלות:

ההקלה שפורסמה בסעיף זה, אינה רלוונטית שכן הבלטת גזוזטראות בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי ניתן לאשר מתוקף התקנות ואין צורך בהקלה;

ניתן לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטראות בשיעור עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי עבור שיפור רווחת הדיירים;

ניתן לאשר ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.

ניתן לאשר ניווד שטחים בין הקומות עבור תכנון מיטבי.

ניתן לאשר הנמכת חצרות אנגליות עד לגובה רצפת המרתף לצורך אוורור ללא דרישת הקלה אלא לפי הנחיות מרחביות.

ההקלה שפורסמה בסעיף זה אינה הקלה אלא פרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38 לתוספת קומה מתוקף תמ"א 38

ההקלה שפורסמה בסעיף זה אינה הקלה אלא פרסום הנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38 לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38
 ההקלה שפורסמה בסעיף זה אינה הקלה אלא פרסום הנדרש מכח הוראות תמ"א 38 לתוספת בניה עד 25 מ'. לכל דירה שהיתה קיימת במבנה שנהרס.
 ניתן לאשר הקלה בקו בניין אחורי ב 10% (4.5 מ' במקום 5 מ') עבור מימוש זכויות.

6. כך גם פורטו "הערות נוספות": ברקע התכנוני שהוצג טרם הדיון הראשון תואר כך:

הערות נוספות:

הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: סידור מסחר בשטח קטן בניגוד לעקרונות התכנית לפיה באיזור המסחרי השימוש העיקרי בקומת הקרקע יהיה למסחר ולא למגורים, תכנון חלק מרתף שהוצמד דירה בקומת הקרקע עם חלוקה פנימית הדומה למגורים ומאפשרת שימוש למטרה עיקרית והשטח לא חושב בהתאם, תכנון חדר אשפה שלא הומלץ ע"י מכון הרישוי. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה שהגיש בקשה מתוקנת ובו התייחסות למרבית הליקויים. חוות הדעת מתייחס לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי"

7. נציין, הבקשה הומלצה לאישור על ידי מכון הרישוי (להלן: "המלצת מכון הרישוי").

8. בהתאם לאמור, הבקשה הומלצה לאישור על ידי מהנדס הוועדה המקומית בכפוף למספר שינויים. כך הומלצו גם 9 תנאים למתן היתר:

תנאים למתן היתר

1. כללת כל השטחים בחישוב השטחים בהתאם לשטחים המותרים עפ"י התב"ע והתמ"א (עיקרי+שירות);
2. צגת שימוש בכל חלקי הדירות בהתאם לנקבע בתקנות.
3. התאמת חצרות אנגליות לנקבע בהנחיות מרחביות.

4. ה
צגת מפה מצבית מעודכנת בהתייחס לאורך הבניה במגרש השכן (ללא סככות) לצורך הבניה בקיר משותף חופף.
5. ה
צגת שימושים בשטח המרתף המוצמד לדירה כחדר המשחקים בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
6. ב
יטול המרפסות המוצעות בנסיגה והתאמתן לאופי התכנון הקיים ברחוב;
7. ה
גשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון: סגול/ירוק/חום) לצורך רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין. יש לצבוע בצבע שונה את כל אחת מיח"ד בקומת הקרקע אליה מוצמד מרתף כיח"ד שאינה ניתנת לפיצול.
8. מ
ילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
9. ת
יקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.

9. נציין כבר מעתה, בהערות מהנדס הוועדה המקומית וכן בתנאים שהומלצו על ידו לוועדה המקומית למתן היתר – לא הופיעה כל דרישה עיצובית או מהותית ואף לא הערה מינורית ביחס לחזיתות המבנה.

10. בהתאם לאמור ניהלה הוועדה המקומית את ישיבתה הראשונה.

11. בסיומו של הדיון הראשון, ולאור חילופי הדברים שהושמעו בדיון זה ביחס לחזיתות המבנה, הוחלט: "לקיים סיור במקום בהשתתפות המבקש".

הדיון הנוסף

12. משנקבע כן בדיון הראשון, ביום 10.9.2020 התקיים סיור במקרקעין.

13. לאחר שהתקיים הסיור במקרקעין, התקיים הדיון הנוסף ביום 23.9.20.

14. פרוטוקול הדיון הנוסף הוצג גם הוא בפנינו.

15. בסיומו של הדיון הנוסף, הוחלט לאמץ את המלצות מהנדס הוועדה כפי שהומלצו טרם הדיון הראשון.

16. השינוי היחיד שהתהווה ביחס להמלצת הצוות המקצועי שניתנה טרם הדיון הראשון הוא הוספת תנאי אחד ויחיד לתנאים למתן היתר.

17. בנוסף ל – 9 התנאים שהומלצו קודם לכן (טרם הדיון הראשון) נוסף תנאי נוסף, 10 במספר:

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחזיתות

להלן: "התנאי בעניין החזיתות".

18. ביום 23.9.20 אישרה ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה את הבקשה כדלקמן:

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סה"כ 19 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

תוספת שתי קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;

תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38;

כולל ההקלות הבאות:

הקלה בקו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;

הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;

ביטול קומת ביניים והפיכתו לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;

ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי;

מתוך פתרון חלופי להסדרת 22.33 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

19. התנאים להיתר נותרו כמפורט לעיל ובתוספת התנאי בעניין החזיתות כמפורט לעיל.

שומת הוועדה המקומית

20. מאחר ומדובר במימוש זכויות בדרך של היתר והקלות הוצאה על ידי הוועדה המקומית שומה ודרישת תשלום היטל השבחה על סך 241,677 ₪ נכון למועד הקובע.

21. על שומת הוועדה המקומית הוגש הערר שלפנינו.

22. נציין כי הוגשה בקשה לפטור משומה על ידי העורר. בהתאם לתקנה 3(8) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), תשע"א-2010 אנו מקבלים את הבקשה, שכן כפי שיובהר להלן העניין שבו הכרענו - אינו דורש שומה נגדית.

טענות הערר

הטענה הראשונה - קיזוז קרן החניה

23. העורר טוען כי בהתאם לפסק הדין בעניין אורלי בורשטיין¹ (להלן: "פס"ד בורשטיין") יש לנכות את עלות קרן החניה מגובה ההשבחה ומשכך יש להפחית את עלות קרן החניה בענייננו מסכום ההשבחה.

24. לטענת העורר, הוא פנה למשיבה בעניין זה אולם המשיבה סירבה לתקן את השומה והשיבה כי הפחתת קרן חניה נעשית רק במקרה בו הקלה מוסיפה יחידות דיור חדשות. העורר טוען כי טענה

¹ בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין (פורסם בנבו)

זו אינה עולה מפסק דין בורשטיין וכן כי ההקלה בעניין ביטול קומת הביניים הביאה למימוש בפועל של 4 יחידת דיור נוספות.

25. הוועדה המקומית טוענת כי ההקלות שהתבקשו לא הוסיפו יחידות דיור אלא רק שיפרו את התכנון של הזכויות המוקנות בנכס. לעמדת הוועדה, מאחר ואישור ההקלות לא השפיע על תקן החניה או מצאי החניות הרי שאין קשר סיבתי בין אישור ההקלות לדרישה לתשלום קרן החניה ואף במצב בו לא היו ההקלות מבוקשות ומאושרות – קרן החניה היתה זהה.

26. הוועדה המקומית טוענת כי בהתאם לפסק הדין בעניין בורשטיין, יש להתחשב בהוצאות התשלום לקרן החניה כאשר תשלום זה נדרש בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס, כלומר יש לבחון האם מתקיים קשר סיבתי בין ההשבחה לבין ההוצאה עבור קרן חניה.

27. לעמדת הוועדה, מאחר ולא נקבע כי חלה השבחה בגין הזכויות מכח תכנית 44 ותמ"א 38 אזי אין לבצע הפחתה בגין הוצאות לקרן חניה.

28. באשר לטענת העורר לפיה ההקלה בעניין ביטול קומת הביניים אפשרה את תוספת היחידות טוענת הוועדה כי ההקלה שיפרה את איכות התכנון ואפשרה בינוי טוב יותר אולם לא הביאה לתוספת יחידות דיור.

הטענה השניה – ניכוי עלות מטלת שחזור חזית הבנין הקיים

29. במסגרת החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו, התבקש העורר לשחזר את חזיתות הבנין בתיאום עם מחלקת השימור וזאת כתנאי להיתר הבניה. דרישה זאת נדרשה בהתאם לסעיף 1 בתנאים למתן ההיתר בהחלטה.

30. לטענת העורר, יש להפחית את עלויות השחזור האמורות מההשבחה.

31. בהתאם למכתב מנהל הפרויקט שצורף כנספח לערר, עלויות השחזור/שימור הוערכו בסך של 1,016,200 ₪ וסכום זה יש לקזז מההשבחה.

32. הוועדה המקומית טוענת גם בעניין זה כי דרישתה לשחזור החזיתות אינה תולדה של אישור ההקלות ולפיכך גם במצב בו לא היו מבוקשות ההקלות – דרישת הוועדה המקומית לשחזור

חזיתות הבנין היתה נותרת בעינה. הוועדה המקומית לא הציגה כל מכתב או טענה ביחס לעלות השחזור/שימור האמור ולא סתרה את האמור במכתב.

השתלשלות העניינים לאחר הגשת הערר

33. ביום 10.9.25 התקיים דיון בערר שלפנינו.

34. בסיום הדיון ניתנה ההחלטה כדלקמן, במסגרתה התבקשה הוועדה המקומית:

בשים לב לאמור בפנינו במהלך הדיון, לדראפט שהוצג כנספח 1 לכתב התשובה ולתצהיר העורר כפי שניתן במהלך הדיון, הוועדה המקומית תבהיר את עמדתה לא יאוחר מיום 17.09.2025. כמו"כ הוועדה המקומית תעביר את פרוטוקול הדיון ואת פסק הדין שנדון בפני כב' השופט ה. קירש בעניין כספי בתוך 7 ימים בלי קשר לתוצאות הליך זה.

35. בהתאם לאמור, קיבלנו לידנו ביום 17.9.25 את הודעת הוועדה המקומית ביחס לסוגיית שחזור/שימור החזיתות. בתגובתה זו טוענת הוועדה כי סמכותה לכלול דרישות ביחס לחזיתות עולה מסעיף 79 לתכנית 44 אשר מתיר לוועדה לדרוש ביקורת ארכיטקטונית ובמסגרתה היא רשאית לדרוש דרישות ביחס לחזיתות כתנאי למתן היתר בניה.

36. הוועדה הפנתה בתגובתה המשלימה לערר תא/1057/0421 **לוי להב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה** (פורסם בנבו) שם לטענתה אושרה סמכותה של הוועדה המקומית לדרוש דרישות נוספות מטעמים אדריכליים.

37. משכך, לעמדת הוועדה המקומית, היה בסמכותה לדרוש את שחזור החזיתות מכוחה של תכנית 44 בשני מצבי התכנון ואין כל קשר בין שחזור החזיתות להקלות שהתבקשו.

38. כן טוענת הוועדה בתגובתה המשלימה כי גם הגב' מלי פולישוק, הנציגה בעלת דעה מייעצת מטעם שר הפנים בוועדה המקומית, טענה בדיון החוזר כי התנהלות הוועדה המקומית לא לקתה בחוסר חוקיות וכי ההליך התנהל בהתאם לחוק ומשכך יש לדחות את טענת העורר לפיה התנהלות חבר הוועדה המקומית היתה בניגוד לחוק.

39. ביום 21.9.25 התקבלה תגובת העורר להודעת הוועדה המקומית.

40. בתגובה ביקש העורר לצרף את תיק המידע שהונפק על ידי הוועדה ביחס למקרקעין נשוא השומה שכן לטענתו, צירוף תיק זה יסייע לראות את מלוא התמונה.

41. כן טוען העורר בתגובתו כי הוועדה המקומית לא היתה רשאית להוסיף טענות חדשות בהודעתה כפי שעשתה, זאת מאחר והחלטת ועדת הערר היתה כי על הוועדה להבהיר את עמדתה ולא ניתנה לה כל רשות להעלות טענות חדשות אשר לא הועלו בתגובתה לערר ואף לא נטענו במהלך הדיון והדבר מהווה הרחבת חזית אסורה.

42. לגופו של עניין טוען העורר כי הוועדה המקומית איננה רשאית להתנות תנאים אשר לא פורטו בתיק המידע. לטענתו, משנקבעו הנחיות מרחביות, הוועדה המקומית אינה רשאית לקבוע תנאים או לתת הנחיות אלא אם הנחיות ותנאים אלה נקבעו בהנחיות המרחביות ורק בהתאם להן.

43. כן טוען העורר כי הוועדה המקומית אפילו לא טענה כי נעשתה היוועצות כלשהי או כי קיימת וועדה מייעצת כפי שקובע סעיף 79 לתכנית 44 עצמו שכן לו היתה נערכת התייעצות כזו חזקה על הוועדה כי היתה ממציאה אסמכתאות לכך.

44. ביום 5.10.25 הוגשה תגובת הוועדה המקומית. בתגובתה השיבה הוועדה המקומית לתגובת העורר, זאת על אף שלא הותר לה לעשות כן.

45. הוועדה המקומית טענה כי אין בהעלאת טענתה בעניין שיקול הדעת בהתאם לתכנית 44 משום הרחבת חזית וזאת מאחר והיא התבקשה ע"י ועדת הערר להבהיר את עמדתה וכך עשתה.

46. הוועדה המקומית טוענת כי מאחר והעורר לא הגיש ערר רישוי בעניין התנאי לשחזור החזיתות ומאחר וממילא המועד להגשת ערר רישוי כבר חלף הרי שיש לדחות את תגובתו על הסף שכן טענותיו עוסקות בבקשה להיתר בעוד אנו דנים בערר היטל השבחה.

47. לגופו של עניין טוענת הוועדה כי דרישתה לשחזור חזיתות מהווה דרישה עיצובית ולא מדובר בשחזור כמשמעו התכנונית "שימורית" ומשכך, הסמכות לדרישה זו מוקנית לה מכח סעיף 79 לתכנית 44.

48. לעניין הוועדה המייעצת טוענת הוועדה המקומית כי וועדה זו מורכבת ממנהנדס העיר ומהאדריכל ירמי הופמן, מנהל מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

49. כן טוענת הוועדה כי תיק המידע שצורף אינו התיק הרלוונטי לבקשה ובהתאם לתיק המידע הרלוונטי אוזכר תיק המידע בתוכן הבקשה שהוצגה על ידי העורר. כך שהוא היה מודע לאופציית השחזור כבר בעת הגשת תיק המידע.

דיון והכרעה

50. לאחר שעיינו בכתבי הטענות ושמענו את הצדדים באריכות אנו סבורים כי דינה של הטענה השניה בעניין ניכוי הוצאות שחזור/שימור החזיתות- להתקבל.

51. בהתאם לכך, אנו קובעים כי יש לתקן את שומת הוועדה המקומית ביחס לסוגיה זו. תוצאת התיקון מביאה לתוצאה כי היטל ההשבחה יעמוד על 0 ₪ ועל כן ממילא אין אנו נדרשים להכריע בסוגיית הוצאות קרן החניה וההכרעה בעניין זה תדחה לעת מצוא.

נקודת המוצא לדיון המשפטי

52. במהלך הדיון בפנינו הובהר על ידי שני הצדדים כי שעה שקיים קשר סיבתי בין ההקלה לבין המטלה, הרי שיש לנכות את עלות המטלה מגובה ההשבחה. כמו"כ לא היתה מחלוקת באשר לקביעה העקרונית בעניין בורשטיין לפיה:

"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.....ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם."

53. ועסקנו בקביעה זו במספר החלטות: [ערר \(ת"א\) 8153-08-21](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ (נבו); [ערר \(ת"א\) 86023-04-23](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ (נבו).

54. ראה דיון בהקשר זה גם בקביעתנו [בערר \(ת"א\) 86005-10-22](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ (חברת בנבנישתי 7 תל אביב בע"מ) (נבו).

55. קביעת הלכת בורשטיין נכונה ודאי גם שעה שעסקינן בהקלות, בשינויים המחויבים, קרי: ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש **בהקלה**, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה **ההקלה** לבוא לאוויר העולם.

56. כאמור, הצדדים אינם חלוקים על קביעה זו, אלא שהם חלוקים בשאלה האם ההקלה היתה או לא היתה באה לאוויר העולם בלא ביצוע הדרישה לשחזור חזיתות. במילים אחרות: האם יש קשר סיבתי בין אישור ההקלה לבין המטלה לשחזור חזיתות.

57. לאחר שעיינו בטענות הצדדים ושמענו אותם באריכות הגענו למסקנה **כי ההקלות מושא הבקשה להיתר לא היו באות לאוויר העולם בלא מילוי המטלה לשחזור חזיתות. הקשר הסיבתי הישיר בין ההקלה לבין המטלה נוצר נוכח התנהלות הוועדה המקומית כפי שתפורט להלן.**

58. ועל כן, מסקנתנו היא כי יש לנכות את עלות המטלה הציבורית מההשבחה, כפי שנפרט להלן בהרחבה.

59. נציין כבר מעתה, וכפי שנפרט להלן, כי עסקינן בנסיבות שאינן סטנדרטיות הנובעות מהתנהלות הוועדה המקומית שגם לאחר כתיבת החלטה זו עודנה ממשיכה ומטרידה את דעתנו.

60. זאת מבלי שנדרש לדון בשאלה הנוספת שעלתה בפנינו, מה דינו של מקרה בו אין קשר סיבתי בין המטלה הציבורית לבין האקט התכנוני – האם גם אז יתאפשר ניכוי עלות המטלה הציבורית מההשבחה.

הדרישה לשחזור חזיתות

61. בתשובת הוועדה המקומית לערר וכן בדיון שלפנינו, האריכה היא בשאלת הקשר הסיבתי שבין ההקלה לבין המטלה. תשובת הוועדה המקומית התמקדה בסקירת הפסיקה בנושא. והתייחסותה הקונקרטית לעניין שחזור/שימור חזיתות היתה תמציתית וקצרה:

"דברים אלו נכונים גם בהקשר של טענת העורר הנוספת, לפיה יש כאילו לקזז את עלויות שחזור חזיתות הבניין מההשבחה. יובהר וידגש כי דרישת הוועדה המקומית לשחזור החזיתות אינה תולדה מאישור ההקלות במקרה

דנן. דהיינו גם במצב בו לא היו מבוקשות ההקלות – דרישת הוועדה המקומית לשימור חזיתות הבניין היתה נותרת זהה".

62. במסגרת תשובתה ציטטה הוועדה המקומית מבר"מ [7255/17](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין (פורסם בנבו) וכן לערר (ת"א) 8081-03-19 י.א. כספי יזמות וניהול בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (נבו). מעניינים אלו ביקשה הוועדה המקומית להקיש כי שעה שאין קשר בין ההקלה לבין המטלה, אין לנכות את עלות המטלה מההשכחה. וכך המצב בענייננו.

63. מאידך טען העורר כי בענייננו קיים קשר ישיר בין ההקלה לבין המטלה לשחזור החזיתות בה נדרש לשאת ועל כן יש להפחית את שווי המטלה לשחזור החזיתות משווי המצב החדש.

64. יוצא איפוא, כי אין חולק כי שעה שמתקיים קשר סיבתי בין ההקלה לבין המטלה, יש לנכות את עלות המטלה מההשכחה ואין מחלוקת בעניין זה. אכן העורר סבור כי ניכוי זה יש לבצע גם בהעדר קשר סיבתי ואולם נוכח האמור להלן, לא מצאנו להכריע בסוגיה זו והיא תוכרע לעת מצוא בנסיבות הנכונות.

65. בענייננו טען העורר בפנינו כי בניגוד לעמדת הוועדה המקומית נסיבות המקרה שלפנינו מהוות אינדיקציה כי ההקלות לא היו ניתנות בלא התנאי להיתר שנוסף בעניין שחזור החזיתות.

אנו מקבלים את טענות העורר ונסביר:

66. כמפורט ברקע לעיל, הוועדה המקומית ערכה שני דיונים ביחס לבקשה להיתר.

67. טרם הדיון הראשון וכפי שהוצג לעיל, לא היתה כל דרישה מטעמה של הוועדה המקומית או כל אזכור הנוגע לשחזור החזיתות.

68. כך גם בפרק "התייחסות להקלות" ו- "הערות נוספות" שנקבעו על ידי מהנדס הוועדה המקומית טרם הדיון וכן בהמלצות "מכון הרישוי" – לא היתה כל דרישה העוסקת בחזיתות ודאי לא בדרישה עיצובית הנוגעת לחזיתות. כך גם בתיק המידע (עליו יורחב להלן), לא נכללה כל דרישה כאמור.

69. העדר הדרישה לשחזור חזית או לשימורה, מהווה אינדיקציה ברורה וחד משמעית כי נקודת הפתיחה התכנונית לדיון היא כי אין צורך בהוראות ביחס לחזיתות על מנת לאשר את ההקלות.

70. כעת נשאלת השאלה – לאחר כל האמור ולאור העדר כל אזכור או תנאי בדבר שחזור החזית בעת המלצת מהנדס העיר או בתיק המידע, מה איפוא גרם לוועדה המקומית לדרוש דרישה זו בסופו של ההליך והאם דרישה זו קשורה להקלות.

71. לשם כך יש להלך צעד נוסף בסדר הזמנים שכן התשובה עולה מהפרוטוקול שנערך במסגרת הדיון הראשון והשני.

השתלשלות העניינים שהביאה לדרישת שחזור החזיתות

72. כפי שנפרט להלן, דרישת הוועדה המקומית לשחזור החזיתות התגבשה לאור שני הדיונים שנערכו בפניה וזאת על אף נקודת הפתיחה המפורטת, לפיה אין צורך בכך.

73. נציין כי התנהלות הוועדה המקומית אכן טורדת את מנוחתנו, אך מסקנתנו צפה ועולה מתוך עיון מעמיק במסמכים השונים ובפרוטוקולים שהוצגו בפנינו, המעידים על אופן שיקול דעתה של הוועדה המקומית באופן ברור.

74. למעשה, במסגרת הדיונים שנערכו בפניה עלה כי לא תינתן הקלה בלא שתמולא הדרישה לשחזור חזיתות.

75. כך נאמר בדיון הראשון (ההדגשות אינן במקור):

אסף הראל: אני מבקש לראות את התוכנית.

יבגניה פלוטקין: הבניין להריסה.

אסף הראל: רוצה לראות את החזית של הבניין.

ערן אברמוביץ: רואים את המבנה בבגין 6, המבנה שאושר ונבנה בבגין 4, מה

שבצד שמאל זה המבנה המבוקש.

אסף הראל: אני לא יודע מה הדיון שהיה אודות הבניין במחלקת השימור,

אני חושב שזה נושא שאנחנו צריכים לדעת איך מייעלים אותו.

הלל הלמן: האם יש התראה של שימור?

יבגניה פלוטקין: לא, זה אפילו לא שימור מרקמי.

76. הווי אומר בשלב זה של הדיון אין חולק כי אין כל דרישה ולו המינימאלית לשימור החזית. ההפך הוא הנכון. ברור היה כי אין אפשרות לדרוש את שימור החזית – לא על דרך שימורה ולא על דרך של שימור על דרך שחזור.

77. המפנה בעמדת הוועדה המקומית חל מיד לאחר מכן:

אסף הראל: זה מצב מאוד ברור, הורסים מבנה מקסים, שחלק מהאופי של

כבר מאוד מרכזית בעיר ובונים מבנה סתמי.

אודי כרמלי: מה צריך לעשות תב"ע נקודתית חדשה?

דורון ספיר: מבנה זה לא נמצא ברשימת השימור, בן אדם יכול להרוס אותו
מחר בבוקר.

הלל הלמן: בדומה לפרויקטים של תמ"א 38, שבמהלך הפרויקט אנחנו מבקשים מהם לשמר עצים, גם הפרויקט הזה ניסו לפנות אליו שיעשה לפחות שימור לחזיתות, בשימור מרקמי ללא פגיעה בזכויות הוא לא נענה. כן, ניסו לתאם איתו. זה לשיקול דעת הוועדה, זאת בקשה במסגרת תמ"א 38. מה שאנחנו עושים בשימור מרקמי, כיוון שאנחנו לא יכולים לשמר את כל הבניין, המציאו את התהליך הזה שמאפשר שימור של החזית והוא מקבל את כל שאר הזכויות במלואן.

מלי פולישוק: הלל, איך מחייבים אותו?

הלל הלמן: הבניין באמת מיוחד מבחינת השימור.

יבגניה פלוטקין: לדוגמאות של בניין בשימור מרקמי, זה תהליך די ארוך, אנחנו מדברים על בניין יפה, הוא לא ברשימת השימור המרקמי, אין שום מנוס להרוס אותו.

78. לאחר שהבהיר חבר המועצה כי מדובר ב"מבנה מקסים" התקיים דיון בשאלה כיצד ניתן לשמרו וזאת על אף עמדת יו"ר הוועדה לפיה: "מבנה זה לא נמצא ברשימת השימור, בן אדם יכול להרוס אותו מחר בבוקר" כך גם על ידי מהנדסת הרישוי הגברת פלוטקין: "אין שום מנוס מלהרוס אותו".

79. הווי אומר לא היתה כל מחלוקת כי המבנה אינו לשימור ולא ניתן לדרוש את שימורו או להורות תנאים בעניין זה. מה איפוא הפתרון שנמצא על מנת לחייב את שימורו? כאן החל הדיון המציג את הקשר בין אישור ההקלות לבין המטלה לשימור החזית וכך נאמר:

אסף הראל: אני נגד לאשר לו הקלות, לטובת הציבור וטובת העיר.

יבגניה פלוטקין: הקלה של 10% זה בהתאם למדיניות הוועדה.

אסף הראל: פנו אליו מהשימור לא נענה לבקשתנו, אני חושב שבאותה מידה
שבן אדם שהולך נגד, לא צריכים לייצר פה הקלות, צריכים לשכנע אותו
להביא את שימור החזית.

ליאור שפירא: אסף הראל ואופיה יוחנן וולק נגד.

אסף הראל: אני מבקש סיור במקום, ואשמח שבעל הבניין יבוא לשימור.

ליאור שפירא: סיור במקום.

80. למען הסדר הטוב נבהיר כי מהדיון כפי שהובא בפנינו עולה תמונה מדאיגה, בה הובהר במפורש על ידי חבר המועצה, מר אסף הראל, כי על אף הבהרות הצוות המקצועי לפיהן לא ניתן למנוע את הריסת המבנה וזאת בלא כל דרישה עיצובית ביחס לחזיתות – **"אני נגד לאשר לו הקלות לטובת הציבור והעיר"**. אך בכך לא תמו הדברים.

81. חבר המועצה מנמק את דבריו ומבהיר :

"פנו אליו מהשימור לא נענה לבקשתנו, אני חושב שבאותה מידה שכן אדם שהולך נגד, לא צריכים לייצר פה הקלות, צריכים לשכנע אותו להביא את שימור החזית."

82. להבנתנו מדברים אלו עולה, כי אף שאין חובה תכנונית לשמר את חזית המבנה, אם אדם לא משתף פעולה עם הוועדה המקומית ("הולך נגד") אז "צריכים לשכנע אותו להביא את שימור החזית" ולכן "לא צריכים לייצר פה הקלות".

83. **מדברים אלו, ברור איפוא, כי קיים קשר בין ההקלה לבין המטלה.**

84. קשר זה נוצר לא באמצעות הוראה חוקית אלא באמצעות התנהלות הוועדה המקומית לפיה ההקלה לא תינתן אלא על ידי "שכנוע" לשמר חזית, אף שכאמור : **"מבנה זה לא נמצא ברשימת השימור, בן אדם יכול להרוס אותו מחר בבוקר"**.

85. מאחר ועסקינן בהיטל השבחה ולא בענייני רישוי, הרי שהשאלה הנשאלת אינה האם מדובר באקט חוקי ומה בדיוק מהותן של אותן דרכי "שכנוע" עלומות – אלא האם יש קשר בין ההקלה למטלה. ואכן, נכון לאמור כי הוועדה המקומית היא זו שיצרה קשר כזה במסגרת הדברים שנאמרו ונוכח התוצאה לפיה הבקשה לא אושרה לאחר הדיון הראשון, בניגוד לעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר כפי שהוצגה טרם הדיון.

86. בהתאם לכך נקבע כי יש לערוך סיור בנכס. כך פורט בהחלטת הוועדה המקומית :

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 10.9.2020 התקיים ביקור במקום בהשתתפות מלי פולישוק, חבר המועצה אסף הראל, ירמי הופמן מנהל מחלקת שימור, לימור קנדיל, העורך והמבקשים.

רשמי הביקור יוצגו ע"י המשתתפים בדיון בוועדה.

תיאור הביקור:

בתאריך 10.9.2020 התקיים ביקור במקום בהשתתפות מלי פולישוק, חבר המועצה אסף הראל, ירמי הופמן מנהל מחלקת שימור, לימור קנדיל, העורך והמבקשים
רשמי הביקור יוצגו ע"י המשתתפים בדיון בוועדה.

87. במהלך הדיון בפנינו הבהיר העורר בפנינו את שהוצג בפניו במסגרת הסיור האמור והצהיר בפנינו תחת אזהרה, כך :

יו"ר הוועדה :

אדוני מתבקש להצהיר על הדברים שנאמרו על ידי עו"ד אור, במסגרת תצהיר בפנינו, ואדוני מוזהר שהוא יישא בעונשים הקבועים בחוק במידה ולא יאמר אמת.

העורר :

אני מאשר.

בתיאור היה בדיוק מה שהוא תיאר. זימנו אותנו לסיור ואסף הראל ניהל את הסיור. האדריכל נכח בסיור. הגיע לבניין הסתכל עליו ואמר שהבניין מאד יפה ואוהב את איך שהוא נראה ולמה לא משמרים אותו? אמרתי לו קניתי את הבניין בכסף רב, הוא לא לשימור, זה כמו לשפוך עלי אמבטיית קרח בכלל לדבר על זה, הוא אמר שזה יפה, ודיבר על הנושא שיש לי הקלות "אם אתה רוצה הקלות אתה צריך לבוא לקראתנו", ואז הוא אמר לי "צריך למצוא פתרון" ושהוא לא מוכן וצריך לעשות משהו עם השימור, האדריכל גם נכח. אמרתי לו מה אתה רוצה שיהיה? אמר לי שהוא רוצה שהאדריכל יישב עם מחלקת שימור ויימצא פתרון לנושא שהוא רוצה שהבניין ישומר. אמרתי לו אין בעיה שהאדריכל יישב והוא אמר לי אם אתה רוצה שלא נעכב.

....

זה לא שאני ואסף הראל היינו לבד, היו שם קבוצת אנשים כולל האדריכל שיושב פה, כל מה שאני אומר יכולים להעיד האנשים שהיו, יתירה מזאת הפרוטוקול הזה נחשפתי אליו רק בכתב התשובה וזה מאשש את מה שאני אומר ומחזק את מה שאני אומר. אלה הנסיבות שהיו. יזם שהיה בנסיבות שהייתי שרכשתי את הבניין בסכום רב ומשכנתא של 80 אלף שקל בחודש נמצא בסיטואציה שנמצא בה אסף הראל.

88. נציין כי אף שהוועדה המקומית קיבלה זכות תגובה והגישה מסמכים נוספים מטעמה, לא הוצג כל תצהיר מטעמה במסגרתו הוכחשה הצהרת העורר תחת אזהרה, לפיה נאמר לו במהלך הסיור כי :

"אם אתה רוצה הקלות אתה צריך לבוא לקראתנו".

89. לאחר הסיור האמור נערך הדיון הנוסף. גם מדיון זה נבקש להביא באריכות :

אופירה יוחנן וולק: בחוברת של 360 עמודים, להוסיף עוד 2 בקשות מחוץ לסדר היום, לפי דעתי זאת בעייה?
מלי פולישוק: אלה נושאים שכבר היו.
אופירה יוחנן וולק: מה זאת אומרת, זה נושאים שאני צריכה לדון, אי אפשר לחכות עוד שבועיים.
אודי כרמלי: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום, לבקשת דורון ולבקשת היועצת המשפטית.
אסף הראל: לפני שאנחנו דנים בבקשות, אני חושב שאם היה סיור במקום והיינו גם יו"ר מחלקת השימור והיה לנו סיכומים שסוכמו במקום. זה שהבקשה חוזרת בלי לשאול אותנו, מה סוכם ומה נאמר, זה בעיני לא ראוי, ברור שזכותך להחזיר את זה לסדר היום, אני מצפה לפחות שיתייצעו איתי, לשאול האם יש אמת במכתב, מה היה, מה סוכם, האם יש אמת במכתב של עורך דין.
אופירה יוחנן וולק: לא קיבלתי זימון לסיור הזה, בדקתי ואין לי זימון.
אודי כרמלי: אצלנו אין זימונים נקודתית.
ליאור שפירא: מה ההחלטה שלך, זימונים צריך להוציא לכל חברי הוועדה דורון ספיר: זימונים לסיורים צריכים לצאת לכל חברי הוועדה, אלא אם כן קובעים מי ייצא לסיור.
שרון אלזסר: הזימונים יוצאים אחרי החלטה מהלשכה של דורון אנחנו רואים ויודעים שהן שולחות לכל חברי הוועדה.
אודי כרמלי: אני לא חושב שיש זימונים נקודתיים מהלשכה של דורון, אבל שווה לבדוק את זה.
אופירה יוחנן וולק: אני אומרת שלא קיבלתי.
דורון ספיר: אני הבנתי שאצלנו לא יצא זימון.
ליאור שפירא: אתה רוצה שנידון בזה פעם אחרת, או נדון בזה עכשיו?

90. בשלב זה עולה כי הסיור נעשה ללא זימון כל חברי הוועדה. אף שלא ברור מכח איזו סמכות.

91. מכל מקום הדיון נמשך תוך העלאת התמיהה האם ניתן לדרוש כיום הנחיות נוספת שהתבקשו על ידי חבר הוועדה בדיון בקודם, זאת חרף העובדה כי מדובר בדרישה שלא נכללה בתיק המידע ואינה בגדר הנחייה מחייבת. וכך בלשונם של חברי הוועדה :

דורון ספיר: יש פה עניין עקרוני שהשאלה עד כמה אנו יכולים למתוח את החבל לגבי נושא של תיק המידע שכבר הוצא עם הנחיות מחייבות ופתאום חבר ועדה שלא בדיוק מוצא חן בעיניו התכנון, ויכול להיות שבצדק, ואומר לסייר במקום, ומנסה להכריח את היזם.

אסף הראל: לטענת עורך הדין של היזם, אל תגיד שמכריח, אל תהפוך את ציטוטי העורך הדין, לעובדות שמה שהיה.

דורון ספיר: חבר מועצה שיוצא לסיור במקום ומנסה לשנות דברים בניגוד לתיק המידע והנחיות שנמסרו בתיק המידע ומנסה לשנות אותם.

אסף הראל: בהסכמת היזם.

דורון ספיר: עזוב היזם, דייקתי?

אסף הראל: לא בטוח, לא יודע.

מלי פולישוק: המילה מנסה היא פשוט יותר מחודדת לכיוון כפייה, הרעיון היה לנסות לשכנע.

דורון ספיר: ברגע שאחרי שאני מסכים לכזה הליך מקבלים בניגוד לתיק והוא לא מסכים לכזה הליך, ואז אני מקבל מעורך דין של היזם מכתב, שאומר לי שזה בניגוד לתוכנית בניגוד לחוק, והוא לא מסכים על זה, וזה סותר את כל הראיות, ולא מקובל על מרשתו, מה מצופה ממני לעשות? אנחנו מעכבים לו פרויקט הזה כבר חודש. ליזם יש לו תיק מידע ויש לו תוכנית מאושרת ע"י הצוות המקצועי ופתאום יש משהו אחר, הוא לא מסכים לזה.

ליאור שפירא: מה שאני מנסה להגיד, אתה צללת לגופו של עניין, אומר אסף אם הוצאת אותי לסיור בוועדה.

דורון ספיר: למה צריך למשוך זמן, יידחה עוד שבועיים, זה לא צודק.

ליאור שפירא: אני לא מדבר על עיתוי הזמנים. היה יכול לעשות את הפגישה, להציג לך נתונים יומיים אחרי הסיור.

דורון ספיר: למה הוא לא בא?

אסף הראל: למה, כי מה שסוכם בפגישה, קודם אמרתי לשני היזמים קודם כל הרצון שלנו לשמר, שלא תוכלו להרוס את הבניין, העניין שלנו לשמור על החזית, אל תיבהלו. אף אחד לא אמר לכם להשאיר את הקיר, נגלה שזה נותן לכם עוד זכויות. דיברנו עם היזם, אמרנו שלא יפגעו זכויותיו, האם אתה שומר על קונטור הבניין הקיים, האם אתה יכול למצות את הזכויות שמגיעות לך, אם לא, אז לא נבקש לשמור על הזכויות, היה שם האדריכל שיעשה את החישוב, האם יש בכלל היתכנות, ביקשו שיעשה את הבחינה. הם הבטיחו שיבואו לירמי עם נתוני הבדיקה.

92. ניתן לסכם את האמור עד כה ולומר כי לאור תמיהתו של מר ספיר לפיה: "חבר מועצה שיוצא לסיור במקום ומנסה לשנות דברים בניגוד לתיק המידע והנחיות שנמסרו בתיק המידע ומנסה לשנות אותם." (הצהרת יו"ר ועדת המשנה אשר למעשה אף תומכת בתצהיר אשר הוגש על ידי העורר), מסביר חבר המועצה שהבהיר ליזמים כי: "קודם כל הרצון שלנו לשמר, שלא תוכלו

להרוס את הבניין כן הובהר כי: **"הענין שלנו לשמור על החזית"**. **"אף אחד לא אומר לכם להשאיר את הקיר"** אלא שמיד לאחר מכן הובהר כי **"נגלה שזה נותן לכם עוד זכויות"**. נראה כי יש פערים בתמלול ואף שייתכן והדברים נאמרו במרומז, אכן לא ברור מה עתיד להתגלות אם הקיר יושאר. ואילו זכויות בדיוק יינתנו או לא יינתן במסגרת ה- **"נגלה שזה נותן לכם עוד זכויות"**. מה בדיוק כולל הגילוי האמור? ועל סמך מה תתגלנה זכויות נוספות. זאת לא נאמר מפורשות בדין זה.

93. אלא שעניין זה כבר הובהר מפורשות במסגרת הדיון הראשון בו הבהיר חבר המועצה כי ההקלות לא יאושרו ללא שימור החזית. למעשה כך גם מתבהר בהמשך הדיון השני:

דורון ספיר: ב-10 היה הסיור וב-13 הגיע מכתב שהיזם לא מסכים.
מלי פולישוק: מכיוון שגם אני הייתי שם, לא היה שום דבר לא חוקי, זה שהעורך דין שלא היה בסיור כותב בצורה לא חוקית שמנסים לכפות עליו, זה לא נכון, כל הדברים בהתאם לחוק בדגש, מבלי לעכב את התוכנית בלי לפגוע בזכויות ועם רצון טוב.
דורון ספיר: כאשר אני מקבל מכתב כזה מעורך דין, אתם חושבים שאני לא צריך להכניס את זה לסדר היום?
מלי פולישוק: חבל שלא ידעת אותנו על המכתב. היינו מגיבים בהתאם, אין שום דבר לא חוקי, כל מה שרשם העורך דין זה לא נכון.
דורון ספיר: התייעצתי עם הראלה לפני שהכנסתי את הבקשה מחוץ לסדר היום על סמך המכתב הזה.
אסף הראל: זה זכותך המלאה, אם מגיע מכתב שמאשים אותי, קודם כל אתה מיידע אותי לפני שאתה מכניס את זה לוועדה, רק על התנהגות כזו של יזם, מי שבאים אליו יפה ומבקשים בהסכמה, הוא מה שעושה אחר כך ומאשים, אני מבקש שהבקשה תיכנס לוועדת שימור, יזמים פה צריכים לדעת שאפשר להתנהל בכבוד בתחילת הדברים שהוא יכול להרוס את המבנה הזה, שלא יתבלבל, אני מבקש להעביר לוועדת שימור, אני מדבר על ראש פינה.

94. חבר הוועדה מבהיר כי יזמים נדרשים **"להתנהל בכבוד"** כך בלשון חבר המועצה אשר הבהיר בדיון הקודם: **"אני חושב שבאותה מידה שכן אדם שהולך נגד, לא צריכים לייצר פה הקלות"**. חבר המועצה אף הבהיר כי הוא מבקש **"להעביר לוועדת שימור"** וזאת חרף כל ההבהרות כי לא ניתן לעשות כן.

ליאור שפירא: מאחר וקיבלנו מכתב מעורך דין ויכול להיות שאנחנו צפויים לתביעות אישיות, האם אני יכול להגדיר את הדיון הזה כחסיין.
הראלה אברהם אוזן: מבקשת לכבות את ההקלטה.

95. בשלב זה הופסקה ההקלטה, ככל הנראה נוכח החשש שעלה לפיו: "אנו צפויים לתביעות אישיות". אכן, לא הובהר מדוע עלה חשש ביחס לתביעות אישיות. מכל מקום, פרט לעניין זה לא מצאנו כל טעם ענייני להפסקת ההקלטה, כנדרש.

96. ובהמשך:

ההקלטה התחדשה:

אסף הראל: בהתייחסות למכתב מעורך הדין שהטיל שם דופי, שלא ראיתי אותו, אני כמובן לא כפינו. שני המפגשים רצינו להושיט יד.

ליאור שפירא: אולי תקרא את המכתב ותתייחס אליו.

אסף הראל: לא נאמר שם דבר בניגוד לחוק, לא ביקשנו להשאיר את המבנה הקיים, יש פה רצף של אמירות החוטאות לאמת, אבל זה לא העניין. העניין הוא שבשני הבניינים בסופו של דבר יש פער מאוד גדול מבחינה תכנונית, בין המבנה המקורי למבנה המוצע ועל כן, אני מבקש שבשני המבנים, גם בראש פינה וגם במנחם בגין, אישור החזיתות יעשה מול ירמי הופמן, ראש מחלקת השימור בעירייה.

ליאור שפירא: על החזיתות אתה מדבר?

אסף הראל: כן, על החזיתות. במנחם בגין זה בהסכמה, יש פה מכתב של אדריכל היזם שמסכים לדבר הזה. ובראש פינה אני חושב שהאינפוט של ירמי יכול לאשר שם.

אודי כרמלי: יש חלוקת עבודה ברורה, צוות האישור לא מאשר דברים שלא בתחום סמכותו, מי שאחראי על ההליך כאן, הוא הרישוי, הוא החותמת האחרונה. זאת המלצה כמהנדס העיר אני רוצה לקבל.

ליאור שפירא: אולי הפנייה של אגף למהנדס העיר, שיפנה זאת למי שהוא רוצה.

אודי כרמלי: אתה יכול לבקש שאישור החזיתות יהיה באישור מהנדס העיר, אין לי בעיה עם זאת.

מאיר אלואיל: להסכים שראש מחלקת הרישוי יש אדריכל שגם הוא יכול לתת חוות דעת.

דורון ספיר: יש לי שאלה, אנחנו מקבלים את חוות הדעת באישור מהנדס העיר וקובעים שאישור חוות הדעת יהיה במהנדס העיר.

ליאור שפירא: כן, מהנדס העיר מסכים.

דורון ספיר: חוות הדעת יהיה באישור מהנדס העיר.

הראלה אברהם און: למה זה נכנס מחוץ לסדר היום?

דורון ספיר: זה הוצא באוגוסט וזה התעכב, היה סיור באמצע והוחזר אחרי הסיור, וזה נכנס היום, כי זה התעכב יתר על המידה.

ליאור שפירא: החלטנו לאשר את זה בכפוף לחזיתות של מהנדס העיר, גם ראש פינה וגם מנחם בגין.

הקשר הסיבתי הישיר בין ההקלות לבין המטלה

97. אם נסכם את התנהלות הוועדה המקומית עד כה אזי ניתן לומר כי טרם הדיון הראשון בפני ועדת המשנה לא מצאנו כל דרישה לשחזור חזיתות, כך עולה מתיק המידע התכנוני, כך עולה מהמלצות מהנדס הוועדה המקומית ומההערות שניתנו על ידו ועוסקות באופן מפורש בהקלות. בכל אלו לא הועלתה כל דרישה לשחזור חזיתות. לא למותר לציין כי אף מכון הרישוי המליץ "לאשר את הבקשה" והבהיר כי אין הערות נוספות מטעמו.

98. בהקשר זה חשוב יהיה לציין כי ועדת המשנה רשאית לקבל החלטה הסותרת את המלצת הצוות המקצועי, אך מוטלת עליה **חובת הנמקה מוגברת**. כלל זה נקבע לא אחת. ראה למשל: [ערר \(י-ם\) 1123/24](#) **בנימין יחזקאל צדקה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים** (נבו) והאזכורים שם.

99. דא עקא, שהוועדה המקומית לא הציגה כל טעם חוקי, ודאי לא כזה החוסה תחת "הנמקה מוגברת" לדחיית המלצת הצוות המקצועי וקביעות תיק המידע.

100. ההפך הוא הנכון. במהלך הדיונים, כמצוטט לעיל, הובהר מספר פעמים על ידי מספר גורמים כי אין אפשרות להוסיף הוראות נוספות מעין אלו, וכי הדבר נוגד הן את קביעת תיק המידע והן את המצב המשפטי.

101. **בנסיבות בהן לא הוצג בהליך הרישוי האמור כל טעם כאמור לתוספת התנאי בענייני חזיתות הסותר את עמדת הצוות המקצועי ותיק המידע, הרי שעלינו להסיק את הטעם האמור מהדברים שהוצגו בפנינו.**

102. כאמור, עמדת חבר המועצה הייתה ברורה ומפורשת: **"אני חושב שבאותה מידה שכן אדם שהולך נגד, לא צריכים לייצר פה הקלות, צריכים לשכנע אותו להביא את שימור החזית"**. עמדה זו נתחזקה וחודדה במסגרת תצהירו של העורר שהצהיר כי במהלך הסיור שנערך הובהר לו כי: **"אם אתה רוצה הקלות אתה צריך לבוא לקראתנו"**.

103. בהקשר זה נציין כי גם יו"ר הוועדה הביע את חשדנותו כלפי דרך הפעולה במהלך הדיון הנוסף:

דורון ספיר: חבר מועצה שיוצא לסיור במקום ומנסה לשנות דברים בניגוד לתיק המידע והנחיות שנמסרו בתיק המידע ומנסה לשנות אותם.

104. וכן:

דורון ספיר: יש פה עניין עקרוני שהשאלה עד כמה אנו יכולים למתוח את החבל לגבי נושא של תיק המידע שכבר הוצא עם הנחיות מחייבות ופתאום חבר ועדה שלא בדיוק מוצא חן בעיניו התכנון, ויכול להיות שבצדק, ואומר לסייר במקום, ומנסה להכריח את היזם.

105. וכן:

דורון ספיר: ברגע שאחרי שאני מסכים לכזה הליך מקבלים בניגוד לתיק והוא לא מסכים לכזה הליך, ואז אני מקבל מעורך דין של היזם מכתב, שאומר לי שזה בניגוד לתוכנית בניגוד לחוק, והוא לא מסכים על זה, וזה סותר את כל הראיות, ולא מקובל על מרשתו, מה מצופה ממני לעשות? אנחנו מעכבים לו פרויקט הזה כבר חודש. ליזם יש לו תיק מידע ויש לו תוכנית מאושרת ע"י הצוות המקצועי ופתאום יש משהו אחר, הוא לא מסכים לזה.

106. עולה איפוא, כי הפרויקט מתעכב זמן רב וזאת אף שקיים תיק מידע שאינו כולל את המטלה לשימור החזית.

107. והנה לפתע לאחר הסיור והדיון השני, אושרו ההקלות, בהתאם להמלצת הצוות המקצועי, זאת פרט להבדל אחד: ההבדל היחיד והתוספת היחידה להמלצת הצוות המקצועי שהתווספה לאחר הדיון השני היא:

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחזיתות

108. מהתמונה שעולה בפנינו עולה כי הוספת התנאי האמור, היא הטעם לאישור ההקלות אשר אישורן עוכב קודם לכן. במילים אחרות: ההקלות לא אושרו טרם נקבעה הוראה הסוללת את הדרך לשחזור/שימור החזית, באופן התואם את דבריו של חבר המועצה בהליכים המפורטים לעיל.

109. יוצא איפוא: התנהלות הוועדה המקומית במסגרת הליך הרישוי הייחודי שהתקיים בפניה היא אשר קשרה את הקשר הסיבתי הישיר בין מתן ההקלות לבין המטלה שהוטלה על היזם בדמות שימור/שחזור החזית. הוכח כי בלא ביצוע המטלה לא היתה ועדת המשנה מאשרת את ההקלות המבוקשות.

110. להשלמת התמונה נציין – אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחזיתות - הוא אשר מכוחו יצאה הנחיית מנהל מחלקת שימור מר ירמי הופמן ביום 29.11.2020 ובה מפורט אופן השחזור הנדרש. נציין כי נושא מכתבו של מר הופמן הוא: "ב.מידע 2018-00987 מקוונת 14632 ב.רישוי 20-0256". הווי אומר גם ממכתבו של מר מנהל מחלקת שימור עולה כי קיים קשר ישיר בין הבקשה לבין הדרישה לשימור החזיתות, שכן ברור כי הוראתו של מנהל מחלקת שימור יצאה בהתאם לקביעת הישיבה האמורה.

111. ברי כי בלא שהתנאי "אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחזיתות", היה מוכנס לתנאי ההחלטה עקב האיום בדחיית אישור ההקלות, לא היתה למנהל מחלקת שימור כל דריסת רגל ביחס לבקשה זו.

112. **אנו סבורים כי די בהתנהלות הוועדה המקומית המפורטת לעיל על מנת ליצור קשר סיבתי בין אישור ההקלות לבין המטלה לשחזור החזיתות.**

113. התמונה שעולה מדברים אלו מדאיגה. מהדברים נראה כי הוועדה המקומית מוצאת דרכים "לא סטנדרטיות" לגרום למאן שהוא למלא אחר דרישותיה תוך שימוש בכוחה המנהלי לפיו ככל ולא ימולא רצונה, אזי בעל המקרקעין לא יזכה לאותן זכויות להן הוא זכאי בהתאם למדיניות העירונית ולהוראות החוק.

114. אך מאחר ואנו עוסקים בענייני היטל השבחה ולא בהליכי הרישוי, לא עסקנו בשאלת חוקיות התהליך (על שהן כאמור מטרידות), שכן די בכך שנמצא קשר סיבתי ישיר בין מתן ההקלות לבין המטלה הציבורית על מנת לקבוע כי עלות המטלה תנוכה מההשבחה.

115. **בהתאם לכך אנו מקבלים את טענת העורר וקובעים כי יש לנכות עלות המטלה מההשבחה.**

התייחסות לטיעונים נוספים

תיק הבניין

116. במסגרת הדיון אזכר העורר את תיק המידע ולאחר הדיון בפנינו ביקש לצרפו.

117. הוועדה המקומית לא התנגדה לכך במסגרת תגובתה.

118. נוכח העובדה כי תיק הבניין הינו מסמך שידוע ומוכר לשני הצדדים, אוזכר במפורש בהחלטות ובדיוני הוועדה המקומית, **כן הוא אוזכר כבר במהלך הדיון בפנינו**, והוועדה המקומית לא התנגדה לצירופו במסגרת תגובתה לעורר - אנו מתירים את צירופו.

119. לצד האמור, הונחו בפנינו 2 גרסאות של תיק הבניין. גרסת העורר היא כי תיק הבניין הוא מסמך משנת 2019 ואילו הוועדה המקומית סבורה כי מדובר במסמך משנת 2018.

120. לא מצאנו מקום להכריע במחלוקת זו.

121. נבהיר. לשיטת הוועדה המקומית תיק המידע התכנוני כולל בפרק "תוכן הבקשה" אופציה "לשימור חזית". תוכן הבקשה בגרסת העורר משנת 2019 לא כוללת בתיאור הבקשה אופציה זו. הוועדה המקומית מבקשת להיבנות מכך ולהבהיר כי נוכח האמור עולה כי העורר היה מודע לאפשרות זו.

122. אנו דוחים את עמדת הוועדה המקומית מכל וכל.

123. אף שבגרסת תיק המידע שהוצגה על ידי הוועדה המקומית צוינה האפשרות "לשימור חזית", הרי שהעניין לא צוין ביחס לדרישות הוועדה המקומית מהעורר, אלא בפרק "תוכן הבקשה". בפועל במסגרת הוראות תיק המידע המפורט שנערך על ידי הוועדה המקומית – לא צוינה כל דרישה לשימור או שחזור החזית.

124. בהקשר זה נציין כי תיק המידע שנערך על ידי הוועדה המקומית נערך באופן מקצועי ומפורט ביותר, תוך דיוק וקביעת פרטים ונתונים שמטרתם יצירת ודאות תכנונית. ואף על פי כן, ואף שבמסגרת הבקשה לתיק מידע צוינה על ידי העורר האפשרות "לשימור חזית", בתיק המידע ובדרישות הוועדה המקומית שנקבעו בו - לא צוינה כל הוראה מעין זו.

125. **על כן, עמדת הוועדה המקומית המסתמכת על גרסה מוקדמת יותר של תיק המידע מחזקת דווקא את עמדת העורר, לפיה אף שעניין שימור החזית נבחן כאופציה הרי שהוא לא נדרש כתנאי בתיק המידע.**

126. מסקנה זו מתחזקת לאחר עיון ברקע הבקשה: הערות להקלות בהמלצת מכון הרישוי, וכן בתוכן הבקשה כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית טרם הדיונים בפניה – לא כללו כל אזכור לשימור חזיתות. ועל כן ברי כי אף אם האופציה לשימור (או שחזור) היתה מונחת על השולחן, הרי שלאחר שהיא נבחנה הוחלט שלא לכוללה בתיק המידע; וודאי שלא נדרשה מהעורר ולא הגיעה לשולחן הוועדה המקומית טרם הדיון הראשון, עד לאחר שנדרש הדבר על ידי חבר המועצה תוך התליית ההקלות בביצוע מטלה זו.

127. על כן אנו מאמצים את עמדת העורר בעניין זה.

תכנית 44

128. במסגרת התייחסות הוועדה המקומית שהומצאה לאחר הדיון הבהירה הוועדה המקומית כי בסמכותה לדרוש את שחזור החזיתות במסגרת "ביקורת ארכיטקטונית" כלשונה. הוועדה המקומית הפנתה לסעיף 79 לתכנית 44.

129. אנו סבורים כי יש לדחות את הטענה הן על הסף והן לגופה.

הרחבת חזית

130. העורר ביקש למנוע את העלאת הטענה נוכח הרחבת חזית.

131. אנו מקבלים טענה זו.

132. ראשית נזכיר כי במסגרת תשובת הוועדה המקומית לערר לא אוזכרה תכנית 44 כמקור הסמכות המאפשר את ביצוע המטלה. כך היא לא אוזכרה בכל מהלך הדיון בפנינו. ורק לאחר קיום הדיון בפנינו העלתה הוועדה המקומית טענה זו לראשונה.

133. על כן בהתאם [לתקנה 11\(ה\) לתקנות התכנון והבנייה \(סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק\)](#), תשע"א-2010 לפיה – "לא יישמע עורר במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהעלה בערר ולא תישמע משיבה אלא לעניין טענות שהעלתה בתשובתה או שהועלו בערר", אנו קובעים כי לא ניתן להעלות את הטענה בשלב זה. נבהיר כי בניגוד להכרעתנו בעניין תיק הבניין, תכנית 44 לא אוזכרה בפנינו כלל במהלך הדיון והיא אף לא אוזכרה בחומר שהוצג בפנינו במסגרת כתבי הטענות הראשוניים.

134. נציין, כי הוועדה המקומית נתלית בהחלטתנו בסוף הדיון, אלא שיש לדחות גם טענה זו. בסוף הדיון שהתקיים בפנינו צוין כך:

יו"ר הוועדה:

אתם רוצים להוסיף משהו?

עו"ד יומטוב:

אנחנו צריכים שהות להשיב להצעת הפשרה. אין לי מה להוסיף מעבר לכתב התשובה.

החלטה

בשים לב לאמור בפנינו במהלך הדיון, לדראפט שהוצג כנספח 1 לכתב התשובה ולתצהיר העורר כפי שניתן במהלך הדיון, הוועדה המקומית תבהיר את עמדתה לא יאוחר מיום 17.09.2025.

135. הווי אומר, במהלך הדיון נשאלה הוועדה המקומית האם היא מבקשת להוסיף דבר מה והוצהר על ידה באופן מפורש חד וברור כי היא מסתמכת רק על האמור בכתב התשובה.

136. על כן, ברור כי במסגרת ההחלטה שניתנה מיד לאחר הצהרת הוועדה המקומית, ניתנה לוועדה המקומית האפשרות להבהיר את עמדתה ביחס להצעה שהוצעה לה: "שהות להשיב להצעת הפשרה" כלשונה של הוועדה המקומית בדיון, וזאת לאחר ההערות שניתנו ביחס למסמכים שהוצגו במהלך הדיון. לא היתה בהחלטה זו כל פתיחת פתח להרחבת חזית ולהוספת טענות על ידי הוועדה המקומית אשר הצהירה באופן מפורש כי: "אין לי מה להוסיף מעבר לכתב התשובה".

העלאת הטענה בשלב דיוני מאוחר מביא גם להחייאתה

137. כפי שפירטנו לעיל באריכות המלצת צוות המקצועי לוועדה המקומית היתה לאשר את הבקשה להיתר בכפוף למספר תנאים. דרישה בעניין החזיתות לא היתה כלולה בתנאים אלו.

138. והנה, דרישה זו עלתה רק לאחר הדיון הראשון ולאחר שחבר המועצה הבהיר כי: "אני חושב שבאותה מידה שכן אדם שהולך נגד, לא צריכים לייצר פה הקלות, צריכים לשכנע אותו להביא את שימור החזית". רק לאחר הצהרה זו נקבע סיור בנכס ונדרש דיון נוסף.

139. במסגרת דיונים אלו והתנהלות זו שעסקה בשאלת החזיתות, ניתן היה להניח כי הוועדה המקומית תבהיר את מקור סמכותה לדרישה זו. נזכיר כי במהלך הדיון הנוסף בפני הוועדה המקומית עלתה שאלת חוקיות הדרישה, והנה אז לא עלתה כל טענה לפיה תכנית 44 מסמיכה את הוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה אלא בכפוף לשחזור החזיתות. נציין כי שני

הדיונים שנערכו בפני הוועדה המקומית עסקו במקור הסמכות לדרישה שימור החזית. כך למשל בדיון הראשון:

דורון ספיר: מבנה זה לא נמצא ברשימת השימור, בן אדם יכול להרוס אותו מחר בבוקר.

הלל הלמן: בדומה לפרויקטים של תמ"א 38, שבמהלך הפרויקט אנחנו מבקשים מהם לשמר עצים, גם הפרויקט הזה ניסו לפנות אליו שיעשה לפחות שימור לחזיתות, בשימור מרקמי ללא פגיעה בזכויות הוא לא נענה. כן, ניסו לתאם איתו. זה לשיקול דעת הוועדה, זאת בקשה במסגרת תמ"א 38. מה שאנחנו עושים בשימור מרקמי, כיוון שאנחנו לא יכולים לשמר את כל הבניין, המציאו את התהליך הזה שמאפשר שימור של החזית והוא מקבל את כל שאר הזכויות במלואן.

מלי פולישוק: הלל, איך מחייבים אותו?

הלל הלמן: הבניין באמת מיוחד מבחינת השימור.

יבגניה פלוטקין: לדוגמאות של בניין בשימור מרקמי, זה תהליך די ארוך, אנחנו מדברים על בניין יפה, הוא לא ברשימת השימור המרקמי, אין שום מנוס להרוס אותו.

אסף הראל: אני נגד לאשר לו הקלות, לטובת הציבור וטובת העיר.

140. רואים אנו, כי שאלת הסמכות עלתה במפורש בפני הוועדה המקומית אך לא מצאנו כל הערה ביחס לסמכות מכח תכנית 44.

141. כך גם בדיון השני:

דורון ספיר: יש פה עניין עקרוני שהשאלה עד כמה אנו יכולים למתוח את החבל לגבי נושא של תיק המידע שכבר הוצא עם הנחיות מחייבות ופתאום חבר ועדה שלא בדיוק מוצא חן בעיניו התכנון, ויכול להיות שבצדק, ואומר לסייר במקום, ומנסה להכריח את היזם.

דורון ספיר: ברגע שאחרי שאני מסכים לכזה הליך מקבלים בניגוד לתיק והוא לא מסכים לכזה הליך, ואז אני מקבל מעורך דין של היזם מכתב, שאומר לי שזה בניגוד לתוכנית בניגוד לחוק, והוא לא מסכים על זה, וזה סותר את כל הראיות, ולא מקובל על מרשתו, מה מצופה ממני לעשות? אנחנו מעכבים לו פרויקט הזה כבר חודש. ליזם יש לו תיק מידע ויש לו תוכנית מאושרת ע"י הצוות המקצועי ופתאום יש משהו אחר, הוא לא מסכים לזה.

142. גם כאן נוכחים אנו לדעת כי שאלת הסמכות לדרוש את שימור החזיתות העסיקה את הוועדה המקומית. ואף על פי כן הוועדה המקומית לא איזכרה במסגרת הדיונים שנערכו בפניה ולא במסגרת ההחלטה שניתנה על ידה את תכנית 44.

143. כך גם בתיק הבניין בו נסקר כל המידע התכנוני הנדרש לא אוזכרה כל דרישה באשר לשחזור חזיתות ודאי לא כזו שניתן לקשר לתכנית 44, כפי שטענה הוועדה המקומית.

144. רק בשלב דיוני ערר היטל השבחה זה, לאחר שהוגש ערר היטל השבחה במסגרתו נטען כי קיימת זיקה בין אישור ההקלות לבין הדרישה לשחזור חזיתות, ולאחר שהתקיים הדיון בערר, מעלה הוועדה המקומית מקור סמכות חדש בדמות תכנית 44 אשר לשיטתה מאפשר דרישה זו.

145. אנו סבורים כי הילוכה של הוועדה המקומית אינו ראוי. התחושה האופפת אותנו היא כי טענות הוועדה המקומית נטענות על בסיס אדני ה"פוזיציה". הווי אומר, מצאנו כי במסגרת הליך הרישוי לא נדרשה הוועדה המקומית למקור סמכותה. ואילו, רק שעה שהוגש ערר כנגד דרישת תשלום היטל ההשבחה מטעמה, נזכרה הוועדה המקומית כי יש צורך להצדיק את דרישתה לשחזור החזיתות באופן שלא תנוכה העלות מההשבחה. ורק אז נתלתה היא באילן חדש, שזכרו לא בא קודם לכן.

146. אנו סבורים כי התנהלות זו אינה מאפשרת את קבלת הטענה בשלב זה ועל כן היא נדחית.

הרבה למעלה מן הצורך נבהיר כי יש לדחות את הטענה גם לגופה.

147. בסעיף 79 לתכנית 44 עליה מסתמכת הוועדה המקומית נקבע:

79. CONTROL OF DESIGN:

The Local Commission with their approval of District Commission shall be competent after hearing the opinion of the Advisory Committee to refuse the building permit for any proposed building within the boundary of this scheme on the ground that the appearance colouring, painting of walls and type of fence are not satisfactory.

The a/m Advisory Committee shall be composed of one or more Architects chosen from a panel approved by Local Town Planning Commission and the Municipal Engineer of the Responsible Authority involved.

(נציין כי הוועדה המקומית הציגה בפנינו גרסה מתורגמת, בה תורגמה למשל כותרת הסעיף - "ביקורת ארכיטקטונית"; אך מאחר והעורר טען כי הגרסה אינה משקפת את המקור בחרנו להסתמך על התכנית בלשונה המקורית)

148. לשיטת הוועדה המקומית סעיף זה מסמיך אותה לקבוע קביעות ביחס לשחזור חזיתות.

149. יש לדחות טענה זו.

150. ראשית כותרת הסעיף - CONTROL OF DESIGN – מבהירה כי מטרתו היא "בקרת עיצוב". מובן כי מדובר במתכונת מצומצמת המסמיכה את הוועדה המקומית לאפשר עיצוב אחיד בתחום התכנית ולא לקבוע הוראות שימור.

151. גם לגופו של סעיף סמכותה של הוועדה המקומית בהתאם לסעיף זה מסתכמת בעניינים הנוגעים לצבע המבנה, סוג הגדרות וכיו"ב. ברי כי עסקינן בתכלית הנוגעת לצרכי עיצוב מינוריים ופרטניים ולצורך אחידות בנראות ולא לענייני שימור או שחזור.

152. אך למעלה מכך ולמעשה זהו עיקר הדברים: על מנת להצר את צעדי מבקש ההיתר בהיבט העיצובי, בהתאם לסמכות סעיף 79 בתכנית 44, על הוועדה המקומית להיוועץ בוועדה מייעצת אשר תורכב מאדריכל שייבחר מתוך רשימה המיועדת לכך.

153. ועדה מייעצת זו לא אוזכרה בדיוני הוועדה המקומית בהליכי הרישוי. היא לא אוזכרה בהמלצות הצוות המקצועי ולא אוזכרה בדיונים שנערכו בפני ועדת המשנה.

154. ולמעשה אף במסגרת כתב התשובה והדיון בפנינו לא אוזכר מקור סמכות מעין זה. כך לא הועלתה הטענה לפיה מדובר בדרישה עיצובית ולא בשחזור או שימור.

155. רק משהבהיר העורר בתגובתו לתגובת הוועדה המקומית כי אין לקבל את הטענה נוכח העדר דיון ב"וועדת העיצוב", העלתה הוועדה המקומית "שפן חדש מהכובע" לפיו וועדה זו מורכבת ממהנדס העיר ומהאדריכל ירמי הופמן, מנהל מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

156. אנו מתקשים עד מאד לקבל התנהלות "עקלקלה" זו. נזכיר שוב, הרכב הוועדה האמור לא הוצג בכל הליכי הרישוי ובשני הדיונים בפני הוועדה המקומית ואף לא בדיון בפנינו וכן לא בתגובת הוועדה המקומית הראשונית. גם בתגובתה האחרונה לא הציגה הוועדה המקומית כל אינדיקציה לקיומה של ועדה זו ולהליך מינויה. תמוה כיצד ענין כה מהותי לא אוזכר בשלבים אלו.

157. נציין יותר מכך, מעיון ברשימת המשתתפים בישיבת ועדת המשנה מיום 23.9.20 עולה כי מר ירמי הופמן כלל לא נכח בישיבה זו. מאידך בסיוור שנערך ביום 10.9.2020 אכן נכח מר ירמי הופמן אך מאידך לא נכח מהנדס העיר ולא אף גורם מקצועי אחר מטעמו.

158. כך שכלל לא ברור באיזה שלב התכנסה ועדת העיצוב האמורה.

159. ככל שאכן התכנסה ועדת עיצוב מעין זו, הרי שלא הוצג כל פרוטוקול לאמור בה, מי לקח בה חלק, מדוע לא זומנו העוררים או אדריכל מטעמם, לא צוין מועד הישיבה ותוכנה, ולא צוין מה סוכם במסגרתה. כל אלו מעלים תמיהה באשר לטענת הוועדה המקומית בהקשר זה.

160. נוכח העלאת הטענה בשלב כה מאוחר מן הראוי היה כי הוועדה המקומית תבהיר את מהות ועדת העיצוב, אשר זכרה לא עלה בפנינו, לא במסגרת ערר זה ולא במסגרת עררים אחרים. ולכל הפחות תציג את אופן מינויה בהתאם לקבוע: The a/m Advisory Committee shall be composed of one or more Architects chosen from a panel approved by Local Town Planning Commission and the Municipal Engineer of the Responsible Authority involved.

161. לא הונחה בפנינו כל תשתית או אינדיקציה כי אכן התנהלה ישיבת ועדת עיצוב כאמור.

162. ההפך הוא הנכון. התנהלות הוועדה המקומית והסתרת הפרטים הנדרשים ביחס לוועדה שיושבת לשיטתה מכוחו סעיף 44 תוך העלאת טענות על דרך של טלאי על טלאי שאינן נתמכות בפרוטוקולים שהוצגו בפנינו, אינה מאפשרת דיון ענייני בסוגיה ויש שיאמרו כי היא אף עשויה ליצור תחושה של פגיעה במהימנות הטיעון ונעדרת ניקיון כפיים.

163. זאת ועוד, ספק רב מדוע נדרשת ועדה מעין זו, שעה שקביעת סעיף זה הפכה לבלתי רלוונטית עם התקנת ה"הנחיות מרחביות" העוסקות בענייני העיצוב בהתאם [לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה](#). כמו"כ לא צוין מה היחס בין הוראת סעיף 44 לתמ"א 38 מכוחה אושר הפרויקט.

164. מכל מקום, התעלמות הוועדה המקומית מההוראה המחייבת ועדה מיוחדת לשם כך, שעה שהיא נסמכת על תכנית 44 כמקור הסמכות הבלעדי, מהווה אינדיקציה נוספת להתנהלות נעדרת התקינות של הוועדה המקומית. החשש שעולה הוא כי מתוך הלהט להצדיק את עמדתה, מתעלמת הוועדה המקומית מכך כי המקור עליו היא מסתמכת (תכנית 44), רק מבהיר מדוע אופן פעולתה נעשה שלא כדין, ובאופן שאינו תואם את הוראות התכנית עליה היא נסמכת.

165. על כן אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית לפיה מקור הסמכות לדרישה החדשה בעניין החזיתות הוא תכנית 44.

האם ניתן לדון בערר היטל השבחה בטענות שעניינן הליכי הרישוי?

166. טענה בה דבקה הוועדה המקומית לאורך כל הדרך היא :

עו"ד יומטוב:

יכול היה להגיש ערר על הרישוי. אם יש תנאי שהוא לא מסכים עליו.

167. הוועדה המקומית חזרה על טענה זו גם במהלך תגובתה לאחר הדיון וטענה כי לא היה צורך להתייחס למקור הסמכות, כיוון שאנו עוסקים בערר היטל השבחה ולא בערר רישוי.

168. אנו דוחים טענה זו.

169. אכן, קיימות דעות שונות ביחס לשאלה האם ניתן להעלות בערר הנוגע להיטל השבחה, טענות שלא נטענו במסגרת ערר רישוי במועד הרלוונטי.

170. ואולם, טענה זו כלל אינה רלוונטית בענייננו.

171. העורר אינו טוען בפנינו כי נפלה טעות בהחלטת ועדת המשנה. העורר אף אינו טוען בשלב זה, כי הוא אינו מתכוון למלא אחר הדרישה והוא אף לא טען בפנינו, לכל הפחות לא במסגרת כתב הערר שהגיש, כי הדרישה אינה חוקית.

172. ההפך הוא הנכון – העורר סבר כי החלטת הוועדה המקומית עומדת על כנה והוא מחויב לה ועל כן נוכח החלטת ועדת המשנה אותה הוא נכפה לקבל בעל כורחו, על מנת שההקלות תאושרנה, הרי שנוצר קשר סיבתי בין ההקלה שאושרה לבין שחזור החזיתות בו נדרש לשאת.

173. **בנסיבות אלו, הרי שבענייננו לא טען העורר כל טענה מהותית הנוגעת להליכי הרישוי, אלא רק כהתייחסות לטענות הוועדה המקומית.**

174. כל שטען הוא, כי בהתאם להליכי הרישוי שהתנהלו בענייני עליהם אכן לא ערער - עולה כי ההקלה נקשרה בקשר סיבתי ישיר עם המטלה לשחזור חזיתות ועל כן יש לנכות את עלותה מההשבחה. טענה זו נטענה **במישור היטל השבחה** ולא במישור הליכי הרישוי ועל כן אנו דוחים את טענות הוועדה המקומית, שכן העורר לא טען בפנינו במישור הרישוי אלא במישור היטל השבחה, תוך התייחסות לדרך הרישוי של הוועדה המקומית. דרכה הרישוית של הוועדה המקומית הובילה את העורר למסקנה לפיה יש לנכות מההשבחה את עלות המטלה ואין בהתנהלותו הדיונית כל פגם.

175. ההפך הוא הנכון, כמו לאורך כל הדרך, גם בעניין זה יש לומר לוועדה המקומית – "טלי קורה מבין עיניך", שכן הקושיה האמורה עולה דווקא כנגד הטענות שהועלו על ידה. ונבהיר.

176. כאמור, הוועדה המקומית טענה בפנינו בערר זה (וגם בעררים נוספים) כי אין מקום להתחשב בהליכי הרישוי במסגרת עררי היטל השבחה.

177. בהקשר זה הפנתה הוועדה המקומית לעמנ (ת"א) 66717-06-20 קרין רובינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב (נבו) בו נקבע:

ראוי בעיני כי ברגיל, ולמעט במקרים חריגים, היטל ההשבחה ילך אחר ההקלה שאושרה (ולא להיפך). דיון בהליך דנן בטענות כנגד עצם הצורך בהקלה, יביא לסרבול בהליכי התכנון וייפגע ביעילותם. יש לנסות ולמנוע מצב זה ככל האפשר. אני מודעת לכך שפנייה למוסדות התכנון הייתה מעכבת את הוצאת ההיתר, אולם אם המערערים רוצים לחלוק על הקביעות שבהיתר, עליהם לעשות זאת בדרך שהותוותה להם.

178. דא עקא, מי שכיום טוען כנגד האמור בהליכי הרישוי היא דווקא הוועדה המקומית. נזכיר, הוועדה המקומית היא זו שקבעה בניגוד לעמדת הצוות המקצועי את הדרישה לשחזור החזית. וכיום היא זו אשר מעלה טענות מן היקב ומן הגורן על מנת להצדיק את דרישתה. טענות אלו בדמות תכנית 44 הן אלו שלא עלו במסגרת הליך הרישוי ותיק המידע והן אלו שלא אוזכרו במסגרת המלצת הצוות המקצועי ומכון הרישוי.

179. הוועדה המקומית היא זו אשר מבקשת בערר היטל ההשבחה לגבש סמכות מחודשת, יש מאין, למקור החיוב במטלה שחויב בה העורר. זאת באופן שלא אוזכר ולא בא לידי ביטוי בהליך הרישוי.

180. הווי אומר דווקא הוועדה המקומית היא זו שטוענת כנגד הליך הרישוי.

181. בענייננו, העורר הוא זה אשר מקבל את קביעת הליך הרישוי ומבקש כי בהתאם להליך זה יש לקבוע גם את היטל ההשבחה.

182. העורר הוא אשר טען בפנינו כי יש לאמץ את עמדת הוועדה המקומית כפי שהשתקפה בהליכי הרישוי לפיה: **"אם אתה רוצה הקלות אתה צריך לבוא לקראתנו"** בעניין החזיתות. בדיוני הוועדה המקומית קשרה היא קשר בל יינתק בין ההקלות לבין המטלה לשחזור חזיתות. ומוטב היה אילו היתה מודדת את עצמה באותו סרגל בו היא מודדת את הנישומים.

183. מאידך, בענייננו, הוועדה המקומית היא זו שמשנה את טעמה בהליך היטל השבחה. להטוטנות של הוועדה המקומית, והשימוש שהיא עושה בכללים השונים רק שעה שהדבר נח לה, אינו תואם את מעמדה הציבורי וראוי לביקורת.

184. בשולי הדברים נציין, כי סוגיה העלאת טענות רישוי בהליכי היטל השבחה תלויה ועומדת בפני בית המשפט העליון במסגרת ערעור שהוגש כנגד [עמנ \(ת"א\) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ](#) (נבו) (ערעור הוגש כנגד פסק הדין – [בר"מ 1161/23](#)). בעניין פרמינגר חזרה הוועדה המקומית על עמדתה כי לא ניתן להעלות בהליכי היטל השבחה טענות שונות מאלו שנתקבלו בהליכי הרישוי. מכל מקום, שם דובר על טענות שעלו מטעמו של הנישום. בענייננו אנו סבורים כאמור כי מי ששינה את חזיתו היא **הוועדה המקומית** ולא הנישום, שעה שהיא זו שבקראה בהליכי הרישוי ומנהלת אותם ועל כן, החובה המוטלת עליה שלא להעלות טענות חדשות בענייני רישוי במסגרת הליכי היטל השבחה, ודאי מוגברת מזו שחלה על הנישום.

יש לדחות את עמדת הוועדה המקומית כי המטלה בעניין החזיתות הינה דרישה עיצובית

185. באותו הקשר נציין כפי שכבר ציינו, כי במסגרת תגובתה האחרונה של הוועדה המקומית העלתה היא טיעון חדש נוסף, לפיו אין מדובר בהוראות שימור או שחזור אלא בדרישות עיצוב. **גם טענה זו יש לדחות בהתאם לאותם נימוקים לעיל** (הרחבת חזית והעלאת טיעוני "פוזיציה").

186. אילו אכן היה מדובר בהוראות עיצוב, מדוע לא הבהירה זאת הוועדה המקומית עוד בתחילת הדרך: במסגרת תיק המידע? במסגרת המלצת הצוות המקצועי ומכון הרישוי? במסגרת הדיונים שנערכו בפניה? או לכל הפחות במסגרת התשובה לערר או הדיון שנערך בפנינו?

187. טענתה של הוועדה המקומית בשלב כה מאוחר ושינוי גרסתה וקביעותיה אשר הוצגו במסגרת הליך הרישוי אשר לא כללו כל התייחסות לדרישה עיצובית אלא לשימור חזית - אינה ראויה. ולא רק שהיא אינה ראויה אלא שהיא נוגדת את טענתה לפיה אין מקום לשנות מהליכי הרישוי במסגרת ערר היטל השבחה.

188. לא למותר לציין בהקשר זה, כי **אם אכן** מדובר בהנחיה **עיצובית בלבד**, מדוע המכתב וההוראות בעניינה ניתנו לעורר על ידי "מנהל מחלקת השימור" מר ירמי הופמן. אם אכן מדובר בהוראה עיצובית כפי שטוענת הוועדה המקומית (כאמור רק בתגובה האחרונה שהגישה לאחר הדיון בפנינו), ניתן להניח כי היא לא היתה ניתנת במסגרת מכתב מיוחד שנשלח על ידי **מנהל מחלקת השימור**, **האמון על ענייני השימור** אשר דורשים את סמכותו ושיקול דעתו הייחודיים של מנהל מחלקת השימור. **יש לתמוה עד מאד גם על כך וגם על עצם הטענה שנטענה בפנינו.**

189. נוכח הנסיבות המפורטות, יש לתמוה האם אין עמדתה נשענת על אדני הפוזיציה תחת השענות על ערכי מס אמת בהם על רשות ציבורית לדבוק.

190. מכל מקום, כאמור אנו דוחים גם טענה זו.

בהתאם לאמור שומת הוועדה המקומית תעמוד על 0 ש"ח

191. נוכח הכרעתנו עד כה מצאנו כי קיים קשר סיבתי ישיר בין ההקלות לבין המטלה הציבורית וכי ההקלה לא היתה מאושרת בלא הסכמת היזם לבצע את המטלה לשחזור החזית שנכפתה עליו.

192. בנסיבות אלו לא מצאנו מקום לדון במקרים בהם אין קשר מעין זה.

193. מאחר וכאמור לנקודת המוצא לדיון - שני הצדדים הסכימו כי נדרש קשר סיבתי בין ההקלה לבין המטלה הציבורית בהתאם לקביעת פסק דין בורשטיין ומשבעניינו אכן מצאנו קשר סיבתי כאמור, הרי שיש להפחית מההשבחה את שווי המטלה הציבורית.

194. ההשבחה שנקבעה על ידי הוועדה המקומית בשומתה עמדה על 483,353 ₪ נכון למועד הקובע – יום אישור ההקלות (23.9.2020).

195. העורר הציג מכתב מטעם מנהל הפרוייקט לפיו הדרישה לשחזור החזית עולה לכדי 1,016,200 ₪. הוועדה המקומית לא התייחסה לעלות האמורה, לא הציגה כל אינדיקציה כי נפלה בה שגגה, ולא הכחישה עלות זו ואף לא ביקשה את מינויו של מומחה לשם קביעתה. מכאן עולה, כי היא אינה מתנגדת לאמור בענין זה ועל כן אנו מקבלים את התחשיב האמור.

196. בנסיבות הקונקרטיות והייחודיות של המקרה שלפנינו הנובעות מהקשר הסיבתי הייחודי שנרקם נוכח עמדת הוועדה המקומית בהליכי הרישוי אשר במסגרתו קשרה בין מתן ההקלות לבין ביצוע מטלת שחזור החזיתות אשר היזם נדרש לבצע בלא שהוצגה סמכות לכך במהלך דיוני הרישוי (אולי על דרך ה"שכנוע" כפי שהוצג בפרוטוקול הדיון בפני הוועדה המקומית), אנו קובעים כי בהתאם להלכת בורשטיין יש להפחית את עלות המטלה הציבורית מההשבחה.

197. בנסיבות המפורטות לעיל אשר הינן ייחודיות עד מאד ורלוונטיות אך ורק למקרה שלפנינו, וזאת בלא כל השפעת רוחב באשר לעניינים שאינם זהים לחלוטין, אנו מורים על תיקון שומת הוועדה המקומית, כך שהתוצאה כי היטל ההשבחה יעמוד על 0 ₪.

הוצאות

198. לאחר שהצגנו באריכות את התנהלות הוועדה המקומית במסגרת ערר זה, את הרחבת החזית מטעמה ואת התנהלותה המבוססת על טענות שלא ראוי היה להשמיע בפנינו תוך הליכה בדרך עקלקלה של "זיג זג", שינוי גרסאות תוך התאמתן המקרית לטענות הנטענות וזאת באופן לא אחיד הכולל סתירות פנימיות כמפורט לעיל, אנו סבורים כי נסיבותיו של מקרה זה כפי שהם מוצגים לעיל, אינם בגדר התנהלות ראויה.

199. כידוע בעניין השתת הוצאות נקבעו מספר שיקולים אפשריים לקביעת גובה ההוצאות. כך בפרק יח' לתקסד"א נקבע כי השיקולים אותם יש לשקול הם: "התנהלות בעלי הדין" ו"שימוש לרעה בהליכי משפט". כך נקבעו שיקולים דומים בבג"צ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשיונות יבוא-משרד התעשיה, המסחר (נבו): "התנהגות הצדדים להליך ובכלל זה דרך ניהול ההליך". בנסיבות המקרה שלפנינו ובשים לב לעובדה כי העורר נדרש לשירותם של שני עורכי דין ממשרדים שונים, ניתן גם לציין שיקול נוסף המופיע בעניין תנובה: "חשיבות העניין עבור בעלי הדין. ככל שמדובר בעניין שחשיבותו האובייקטיבית עבור בעל הדין היא עליונה יותר ואף קריטית, כך טבעי הוא כי יבקש להשקיע יותר משאבים בהתדיינות והשקעה זו תהא סבירה יותר". לצד האמור יש לקחת בחשבון גם את הסכום השנוי במחלוקת.

200. נוכח הנסיבות המפורטות אנו סבורים כי יש להעמיד את ההוצאות על הרף הגבוה הראוי ביחס לסכום השנוי במחלוקת (241,677 ₪ נכון ליום 23.9.2020). על כן אנו קובעים את ההוצאות על סך של 40,000 ש"ח. הסכום האמור ישולם בתוך 30 יום ולאחר מכן תישא הוועדה המקומית בהפרשי הצמדה וריבית כדין.

סוף דבר

201. טענת העורר בדבר ניכוי עלות המטלה לשחזור חזיתות – מתקבלת. שומת הוועדה המקומית תתוקן בהתאם לקביעתנו והיטל ההשבחה יעמוד על 0 ₪. בנסיבות אלו לא מצאנו לדון בטענתנו הנוספת של העורר בדבר קרן החניה ואין קביעת מסמרות בשאלה זו. הוועדה המקומית תחויב בהוצאות על סך 40,000 ₪ כמפורט לעיל. ההחלטה ניתנה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום ראשון, י"א בחשוון תשפ"ו, 02.11.2025.

הלל גלקופ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל אביב

שחר דדון, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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