



מרץ 2022

מעו"דכן תכנון ובניה

הועדה המקומית אינה מוסמכת ליצור דרך חדשה במסגרת תוכנית בסמכותה *

אישר תכנית בניוי טרם הוצאת היתרי בניה אינו מהווה בסיס להיטל השבחה, כאשר מלוא זכויות הבניה הוקנו כבר עם אישור התוכנית *

אישור היתר הריסה, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, למרות התנגדות אחד הדיירים *

טרם אישור הרשות אישור לרישום בית משותף עליה להתחשב גם בעבירות בניה, אופייני והיקפן *

שווי לשצ"פ ב"מצב הנכנס" לצורך היטל השבחה, ייבחן על פי הנסיבות ואפשרויות השימוש בו *

תכנית צ' כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן בנסיבות מסוימות להוציא היתרי בניה מכוחה *

שימוש חורג ל"מגורים" בנסיבות בהן המקרקעין מיועדים ל"תעשייה", עולה כדי סטייה ניכרת מתוכנית *

יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין לעת קביעת ההשבחה, בפרויקט דירה להשכיר *

דחיית טענות המתנגדים לתכנית ותמ"ל, בין היתר לגבי הכללת מלוא חלקתם בתחום התכנית, פגיעה בזכות הטיעון, הגדרת התכנית כתכנית למגורים בשל מיעוט היקף שטחי המגורים בתחומה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

כזכור, חוק ההסדרים קובע כי תוקם במועצה הארצית לתכנון ובניה, ועדת משנה לתכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה (כל זאת בנוסף לאפשרות להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 147 א לחוק התכנון והבניה, העוסק בנושא).

[בישיבת המועצה הארצית מיום 1.3.22](#), הוחלט על הקמת ועדת המשנה האמורה שיהיו לה כל הסמכויות הנתונות לוועדה המחוזית לענין תכניות מפורטות כאמור לעיל. ועדת המשנה הוקמה כהוראת שעה וסמכותה תחול רק לגבי תכניות שהוגשו לה עד ליום 31.12.2026.

בנוסף לכך, נעדכן כי בימים אלו פורסם [תזכיר החוק בדבר פירוט מזערי הנדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה כלכלית לתכנית פיננסי בינוי](#). מדובר בתיקון תקן שמאי 21 המתייחס בין היתר לשאלת הרווח היזמי ולתמורה לבעלי הדירות, שיהוו תמריץ ראוי למימוש תכנית.

הצעת חוק מעניינת נוספת אשר פורסמה לאחרונה היא [הצעת חוק התכנון והבניה \(תיקון – תסקירי השפעה על הסביבה ועל הבריאות\), התשפ"ב-2022](#). הצעת החוק מציעה להתייחס בהליכי תכנון גם לשיקולי הבריאות ולעגן בחוק את החובה לצרף תסקיר השפעה על הבריאות בכל מקום בו מחויבת הגשת תסקיר השפעה על הסביבה.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה וחג פורים שמח.

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



הועדה המקומית אינה מוסמכת ליצור דרך חדשה במסגרת תוכנית בסמכותה

עמ"מ 34056-02-21 הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון נ' ועדת ערר מחוזית חיפה ואח'

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל, ניתן ביום 08.02.2022.

עסקינן בעתירה, אשר הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (להלן: "הועדה המקומית") כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית חיפה (להלן: "ועדת הערר"), במסגרתה בוטלה החלטת הועדה המקומית לאשר תוכנית איחוד וחלוקה (להלן: "התוכנית").

בעת הכנת התוכנית, דרשה לשכת התכנון המחוזית לתקן את התוכנית ולכלול בתחום הקו הכחול, שטח קרקע בייעוד מסחרי הנמצא בבעלות העירייה וכן לשנות את ייעודו לדרך. התוכנית תוקנה בהתאם ופורסמה להפקדה, אך ללא שינוי בטבלת האיזון. על החלטת ההפקדה, הוגשה התנגדות על ידי חבר מועצת העיר, בטענה כי הדבר מהווה פגיעה במקרקעין שבבעלות הציבור. התנגדות זו נדחתה ובגינה הוגש ערר, אשר התקבל ובמסגרתו נקבע, כי בהסתמך על סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לאשר את שינוי הייעוד של השטח המסחרי לדרך. נקבע, כי כאשר בתוכנית איחוד וחלוקה נכלל גם שטח דרך, מוסמכת הועדה המקומית, להרחיב את התוואי המקורי של הדרך הקיימת אך איננה מוסמכת ליצור דרך חדשה.

על החלטת ועדת הערר, הגישה הועדה המקומית את העתירה דנן.

לטענת הועדה המקומית, בפני ועדת הערר היה מסד נתונים חסר. אין מדובר בהתווית דרך חדשה, אלא בהרחבת דרך בשטח הסמוך לתוואי הדרך המאושרת. לטענתה, על הגדלת ייעוד הדרך על חשבון הייעוד המסחרי שבבעלות העירייה, חלים סעיף 62א(א)(1) לחוק ותקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, המותירות את התוכנית בסמכות הועדה המקומית.

עיריית אום אל פחם מצידה טענה, כי שינוי הייעוד ישרת את כלל הציבור ולא דווקא את היזם. כן טענה, כי שינוי הייעוד נעשה נוכח דרישת שר הפנים אשר מצא, כי ככל שהשטח המסחרי יישאר מחוץ לגבולות התוכנית הוא לא יענה על דרישת שטח מגרש מינימלי ולכן, דרש לכלול אותו בתחום הקו הכחול של התוכנית.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי אין כל עילה להתערב בקביעותיה העובדתיות של ועדת הערר לגבי השטח המסחרי לרבות הקביעה לפיה, מדובר ביצירת דרך חדשה ולא בהרחבת דרך קיימת ולכן, על פי סעיף 62א(א) לחוק שינוי הייעוד אינו מצוי בסמכות הועדה המקומית. עוד נקבע, כי מדובר בקביעה מקצועית ההולמת את "תשריט מצב מוצע" של התוכנית, ולכן גם מטעם זה אין לקבל את העתירה.

אישור תכנית בינוי טרם הוצאת היתרי בניה אינו מהווה בסיס להיטל השבחה, כאשר מלוא זכויות הבניה הוקנו כבר עם אישור התוכנית

עמ"מ 25463-08-21 ועדה מקומית לוד נ' רכבת ישראל בע"מ

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט צבי דותן, ניתן ביום 27.01.2022.

עסקינן בערעור מנהלי אשר הוגש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד (להלן: "הועדה המקומית") על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר") שבמסגרתה נקבע, כי על רכבת ישראל בע"מ (להלן: "המשיבה") לא מוטלת חבות בהיטל השבחה בגין בקשתה להיתר בניה להוספת שני בנייני משרדים מעל מבנה מרכז התחבורה המשולב.

תוכנית מתאר מקומית לד/1000, נכנסה לתוקף בשנת 1979 וקבעה את ייעוד המקרקעין ל"מרכז תחבורה" (להלן: "התוכנית"). סעיף 10 לתקנון התוכנית קובע, כי בשטח שיייעודו למרכז תחבורה תותר, בין היתר, הקמת בניינים הקשורים לרכבת. בהתאם לסעיף זה אישרה הועדה המחוזית **תוכנית בינוי** ובהסתמך על תוכנית הבינוי, אושרה בקשת המשיבה להיתר בניה. משכך, נמסרה למשיבה דרישה לתשלום היטל השבחה המבוססת על חוות דעת שמאית, שקבעה בהתאם להלכת אליק רון, כי זכויות הבניה לפי התוכנית אינן זמינות, אלא מותנות באישורה של תוכנית בינוי. לפיכך חושבה ההשבחה על פי הפער שבין שווי הקרקע לפי התוכנית עם זכויות בניה מותנות באישורה של תוכנית בינוי, לבין שווי הקרקע עם זכויות בניה שהן הופכות זמינות עם אישורה של תוכנית הבינוי.

על שומת היטל השבחה, הגישה המשיבה ערר וטענה, בין היתר, כי מלוא זכויות הבניה הוקנו כבר עם אישור התוכנית ובמועד זה, המדינה הייתה בעלת הזכויות במקרקעין. ועדת הערר קבעה, כי זכויות הבניה הוקנו ברמת הוודאות הנדרשת כבר בתוכנית, ולפיכך אין תחולה להלכת אליק רון וכן כי במועד אישור התוכנית, המשיבה לא הייתה בעלת המקרקעין ולכן, לא ניתן לחייבה בהיטל השבחה.

על החלטת ועדת הערר, הגישה הועדה המקומית את הערעור דנן.

לטענת הועדה המקומית, הזכויות להקמת מרכז מסחרי ובנייני משרדים במקרקעין מקורן אמנם בתוכנית, אך מימושן מותנה באישור תוכנית הבינוי על ידי הועדה המחוזית. כלומר, מדובר בזכויות מותנות ולפיכך, העובדה שהמשיבה לא הייתה בעלת המקרקעין בעת אישור התוכנית אינה גורעת מחובתה בהיטל השבחה "משלים" בגין אישור תוכנית הבינוי והוצאת היתר בניה.

המשיבה מצידה טענה, כי בתוכנית יש מידה מספקת של וודאות למימוש הזכויות שנקבעו בה, היא לא קבעה זכויות מותנות אלא זכויות מוקנות, וכי אין בתוכנית הבינוי להוסיף זכויות, אלא יש בה רק מימוש ויישום של הזכויות שהוקנו בתוכנית. עוד טענה, כי אישור תוכנית הבינוי אינו גורר עימו חבות בהיטל השבחה שכן, היטל השבחה קם בעקבות אישור תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי רמת הקונקרטיזציה בתוכנית גבוהה שכן, היא קבעה את הייעוד הספציפי של המקרקעין ואת השימושים השונים המותרים בהם, דבר התומך בקביעה כי זכויות הבניה הוקנו כבר במסגרתה.

עוד נקבע, כי קבלת היתר בניה הוא אומנם בגדר "מימוש זכויות", אולם היה כבר "מימוש זכויות" קודם, עת מכרה רשות מקרקעי ישראל את המקרקעין למשיבה ובכך מימשה את מלוא ההשבחה, מלוא עליית שווי המקרקעין עקב אישורה של התוכנית. שהרי היא מכרה למשיבה את המקרקעין כשהיא נושאת עמה את זכויות הבניה הקבועות בתוכנית והזכויות הממומשות כיום בהיתר בניה הן אותו זכויות, ללא כל תוספת.

בית המשפט קבע, כי העובדה שמוטל על המשיבה, טרם הגשת הבקשה להיתר בניה, להגיש תוכנית בינוי, אין בה כדי לשנות מן האמור לעיל.

לפיכך נקבע, כי המועד הקובע הוא מועד אישור התוכנית, מועד שבו המשיבה לא הייתה בעלת זכויות במקרקעין ולכן, לא ניתן להטיל עליה היטל השבחה.

אישור היתר הריסה, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, למרות התנגדות אחד הדיירים

עת"נ (ת"א) 31141-11-21 יוסף רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב

בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אליהו בכר, ניתן ביום 29.01.2022

עסקינן בערער מנהלי, אשר הוגש על ידי אחד מבעלי יחידות הדיור בבית המשותף (להלן: "המערער"), כנגד החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") וועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "ועדת המשנה") לאשר היתר הריסה ובניה מחדש של בית משותף, התואם את תוכנית רובע 4 החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית").

המשיבה, חברה יזמית, הגישה בקשה להיתר להריסת בית משותף ולהקמת בניין מגורים חדש במקומו, התואמת את התוכנית החלה. בקשה זו אושרה על ידי ועדת המשנה. על החלטה זו, הגישו המערער ושני דיירים נוספים ערר, במסגרתו טענו, בין היתר, כי המשיבה לא השיגה את הרוב הדרוש לקבלת היתר הבניה. ועדת הערר דחתה את הערר על הסף בהיעדר זכות ערר וקבעה, כי הועדה המקומית אישרה שהוצגו ההסכמות הנדרשות וכי אין הצדקה להתערב בנושא זה.

על החלטת ועדת הערר, המערער הגיש את הערעור דנן.

המערער טען, כי אין למשיבה את הרוב הדרוש מבין בעלי הזכויות לצורך מתן ההיתר, כי לא נדרש לבניין חיזוק נגד רעידות אדמה, וככל שנדרש חיזוק הרי שאין חובה להרוס את המבנה וניתן לחזקו ללא הריסה.

המשיבה מצידה טענה, כי למעלה מ-89% מבעלי הדירות בבית המשותף התקשרו עימה בהסכם לביצוע הפרויקט וכי המערער במשך שנים מנסה לסכל את הפרויקט תוך ניצול הליכי משפט. עוד טענה, כי אין מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר, זאת שכן הבקשה להיתר תואמת את התוכנית החלה וכן הבינוי המבוקש תואם לבינוי הקיים ולמרקם הצפוי בסביבה.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי מדובר בבקשה להיתר התואמת את התוכנית החלה על המקרקעין. כן נקבע, כי המערער לא הוכיח כי החלטת ועדת הערר שגויה באופן המצדיק את התערבות בית המשפט. באשר לטענה כי הבינוי החדש לא תואם את הבינוי הקיים נקבע, כי טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר מטעמים סבירים ומקובלים.

טרם אישור הרשות אישור לרישום בית משותף עליה להתחשב גם בעבירות בניה, אופיין והיקפן

עת"מ (ב"ש) 525-09-20 **טולוס בנין והשקעות בע"מ נ' עיריית אילת**

בבית המשפט המחוזי בבאר שבע בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט גד גדעון, ניתן ביום 12.10.2021.

עסקינן בעתירה מנהלית, אשר הוגשה בעקבות סירובן של עיריית אילת והועדה המקומית לתכנון ובניה אילת (להלן: "העירייה"), "הועדה המקומית" (בהתאמה) לחתום על תשריט רישום בית משותף, לצורך רישום בניין מגורים באילת כבית משותף שאותו בנתה החברת הקבלנית (להלן: "עותרת").

לטענת העותרת, הבניין נבנה בהתאם להסכם פיתוח שנכרת בינה ובין רשות מקרקעי ישראל שבמסגרתו, התחייבה העותרת לבנות בניין מגורים, למכור את הדירות ולאחר השלמת הליכי פרצלציה, לרשום את הבניין כבית משותף. לאחר סיום הליך הפרצלציה, העותרת העבירה את תשריט הבית המשותף לחתימת הועדה המקומית, אך זו סירבה לחתום בשל ריבוי חריגות בניה באופן לא מידתי והנחתה את העותרת לפעול להסדרת המצב. עוד נטען, כי בהסתמך על תקנה 29(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "התקנות"), הועדה המקומית אינה רשאית לסרב לחתום על התשריט בשל עבירות בניה שבוצעו על ידי חלק מדיירי הפרויקט, אלא עליה לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין להיתר שנתן מוסד התכנון.

העירייה והועדה המקומית מצידן טענו, כי ההחלטה אינה חורגת מהוראות הדין שכן, על התשריט המוגש לאישור הועדה המקומית לקראת רישום בניין כבית משותף, ליתן תמונה נאמנה של הבניין על דירותיו.

הודגש, כי מדובר בעבירות בניה בהיקף נרחב ובחומרה רבה עד שלא ניתן לאפשר רישום בית משותף המלווה בהערות בדבר אי התאמת ויש להימנע מרישום הבית המשותף עד להסרת החריגות.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי למוסד התכנון יש שיקול דעת לאפשר את רישום הבית המשותף על דרך של חתימה על התשריט, תוך הפניית בקשה אל הרשם לרשום הערות בדבר אי התאמת הבניין בהיתר. בית המשפט קיבל את המלצת הצוות שמינתה הממשלה לפיה, התווית "קו הגבול" לצורך הפעלת שיקול דעת בין בית משותף שבו בוצעו עבירות בניה חמורות אשר לא יירשם עד הסרת העבירות ובין בית משותף שבו עבירות הבניה קלות, אשר ירשם תוך רישום הערה בדבר אי התאמה.

בהתבסס על ההמלצה קבע בית המשפט, כי החלטת הועדה המקומית שלא לחתום על התשריט הולמת את המלצת הצוות וסבירה בשל חריגות הבניה הדרמטיות שנעשו בבניין.

שווי לשצ"פ ב"מצב הנכנס" לצורך היטל השבחה, יבחן על פי הנסיבות ואפשרויות השימוש בו

ערר (מרכז) 8037-08-21 לב דב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

בוועדת ערר לפיציניים ולהיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הועדה עו"ד איל תיאודור שרון, ניתן ביום 28.12.2021. עסקינן בערר, אשר הוגש על שומת השבחה אותה ערכה הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (להלן: "הועדה המקומית"), עקב אישור בקשת העוררים להיתר בניה לשימוש חורג לחניון, אשר על פי התוכניות המקומיות החלות, חלקו מיועד לשטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ"). בשומת הועדה המקומית, שטח השצ"פ הוערך ב"מצב הקודם" בשווי 0 ואילו במצב החדש כחניון בשווי של 10 ₪ למ"ר.

לטענת העוררים, על פי התוכנית החלה, השימוש לחניה בתחום השצ"פ, מותר בהליך רישוי תואם תוכנית ולכן, אין צורך בשימוש חורג.

לטענת הועדה המקומית, התרת השימוש בחניון בהיקף ובכמות מקומות החניה אשר אושרו לעוררים, שהם מעבר לנדרש לטובת השצ"פ לבדו, אכן מצריכה הליך של שימוש חורג.

ועדת הערר קבעה, כי שווי השצ"פ בהיעדר שימוש חורג אינו בהכרח אפס כפי שקבעה הועדה המקומית בשומתה, וכי גם ללא אישור בקשת השימוש חורג, רשאים היו העוררים לעשות בתחום המקרקעין שימושים מגוונים התואמים את התוכנית החלה. לכן, ועדת הערר מינתה שמאי מייעץ אשר יעריך את עליית שווי המקרקעין עקב החלטת הועדה המקומית לאשר שימוש חורג להקמת חניון במקרקעין.

תכנית צ' כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן בנסיבות מסוימות להוציא היתרי בניה מכוחה

ערר (ת"א) 1181-12-20 יעקב אופיר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב יפו

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד הילה סירוטה ליבנה, ניתן ביום 04.01.2022. עסקינן בערר, אשר הוגש כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו (להלן: "הועדה המקומית") לתקן טעות סופר ולאשר בקשה להקמת שני מבנים נפרדים עבור בית ספר. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") החליטה לדחות את הערר וקבעה, כי לעוררים אין זכות ערר וכי הם לא ביססו את טענתם שהחלטה ליתן היתר סוטה מהוראות התוכנית החלה על המקרקעין.

על החלטת ועדת הערר, הגישו העוררים עתירה מנהלית שבמסגרתה הוחלט להחזיר את הדיון לוועדת הערר ולהתמקד בהכרעה בשאלה, האם בנסיבות ההיתר הספציפי שניתן על ידי הועדה המקומית, ניתן היה להוציא היתר מכוחה של תכנית צ' – תוכנית לשטחים לצרכי ציבור (להלן: "תוכנית צ'"), מבלי שתיערך תוכנית מפורטת.

לטענת העוררים, הלכה מושרשת היא, כי הקביעה האם תוכנית פלונית נחשבת ככזאת שניתן להוציא מכוחה היתרים, אינה מתמצה רק בשם התוכנית כהגדרתה את עצמה או בהוראה כזו או אחרת בגוף התוכנית, אלא מצריכה בחינה מהותית של הוראות התוכנית ומידת פירוטן, מאפייני התוכנית ואופי ההיתר המבוקש. נטען, כי במקרה הנדון מתקיימת שורת נסיבות המצדיקות ואף מחייבות, כי הבניה תעשה רק בכפוף לאישורה של תוכנית מפורטת שכן, מדובר בפרויקט בעל השלכות שליליות מרחיקות לכת במרכז שכונת מגורים הנעשה בהתעלם מהנסיבות הקונקרטיות של המגרש בהליך רישוי מזורז נטול תכנון מפורט ונטול התנגדויות ללא חו"ד סביבתית וללא בדיקת השלכות תחבורתיות.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בנסיבות העניין ניתן להוציא היתר בניה מבלי שתיערך תוכנית מפורטת ומשכך, ההחלטה ליתן היתר ללא תכנון מפורט אינה מהווה החלטה שניתנה בסטייה מתוכנית או מתכנון התקף. נקבע, כי לא מדובר בפרויקט בעל השלכות שליליות מפליגות, כנטען על ידי העוררים, וכי הבקשה להיתר אינה כוללת "זכויות מפליגות". עוד נקבע, כי התוכניות המפורטות שחלו על המקרקעין לפני אישורה של תוכנית צ', התירו את הקמת הפרויקט ואפשרו הוצאת היתר בניה מכוחן. באשר לתוכנית צ' נקבע, כי מדובר בתוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת, הן על פי כותרתה והן על פי מהותה, שלאור רמת התכנון המפורטת הגבוהה, ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה בנסיבות המקרה שבפנינו.

שימוש חורג ל"מגורים" בנסיבות בהן המקרקעין מיועדים ל"תעשייה", עולה כדי סטייה ניכרת מתוכנית

ערר (ת"א) 13084-08-21 יבגני אייזנשטט נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן, ניתן ביום 11.01.2022.

עסקינן בערר, אשר הוגש כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (להלן: "הועדה המקומית"), לאשר בקשה לשימוש חורג ל"מסחר ומגורים" במקרקעין המיועדים ל"תעשייה".

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי יש לבטל את החלטת הועדה המקומית שאישרה שימוש חורג מ"תעשייה" ל"מגורים". סעיף 146 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") קובע, כי בסמכות ועדה מקומית לאשר שימוש חורג שאינו תואם את התוכניות החלות על המקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך סטייה ניכרת. ההלכה בעניין זה היא שהיתר לשימוש חורג יינתן רק בנסיבות מיוחדות ולא כדבר שבשגרה. ועדת הערר קבעה, כי שימוש חורג ל"מגורים" בנסיבות בהן המקרקעין מיועדים ל"תעשייה", עולה כדי סטייה ניכרת מתוכנית ואינו בגדר שימוש שסביר לאשר בדרך של שימוש חורג שכן, מדובר בשימוש שונה בתכלית מהשימוש של "תעשייה". בנוסף נקבע, כי אישור של שימוש חורג למגורים במקרקעין יסכל את אישורן של תוכניות שיביאו למימוש מדיניות רובע העסקים. כן צוין, כי העובדה שבעתיד יקודמו במקום תוכניות שיאפשרו גם שימוש למגורים אינן רלוונטיות לעניין הבחינה הנדרשת לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין לעת קביעת ההשכחה, בפרויקט דירה להשכיר

ערר (ת"א) 8058-07-20 חברת מגוריט ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

בועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השכחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 29.12.2021.

עסקינן בעררים, אשר הוגשו כנגד שומות מכרעיות שנערכו לעת מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. ההשכחה היא מכוח הקלות שניתנו לתוספת יחידות דיור במקרקעין, אשר שוקו על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו"דירה להשכיר" החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר"), לצורך הקמת פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח.

העוררת, חברת קבלנית, חתמה על הסכם חכירה עם רמ"י ועם דירה להשכיר הכולל סעיף תנאים מיוחדים, המטיל מגבלות קנייניות בעלות השלכות אף בהיבט התכנוני. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה, כיצד יש לאמוד את ההשכחה כאשר אין מחלוקת כי שווי מ"ר מבנה המוגבל על ידי תנאי החכירה נמוך משמעותית משווי מ"ר מבנה בשוק חופשי.

טענות העוררים נדונו במאוחד.

ועדת הערר קיבלה את העררים וקבעה, כי בהסכם החכירה קבועות מגבלות קנייניות מובהקות, להן השלכות אף בהיבט התכנוני ובמיוחד בעניין השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים. ועדת הערר החילה, בין היתר, את קביעת ועדת ערר בערר (צפון) 8034-20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם (פורסם בנבו, 30.04.21) (להלן: "עניין אמריקה ישראל") שבמסגרתו נקבע, כי יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין לעת קביעת ההשכחה החלה וקבעה, כי המגבלות שזורות, אפוא, בהליך התכנוני והיוו טעם לאישור ההקלה ולכן לא ניתן להתעלם ממגבלות מהותיות אלו. ועדת הערר הדגישה שאין מדובר בהכרה גרידא בחשיבות הפרויקט ואין ועדת הערר מקבלת את דברי השמאי המכריע לפיהם "בנוסח ההקלות שאושרו לא נקבעה מגבלה המחייבת השכרה לטווח ארוך". אכן, כדבריו, "ההקלות תישארנה בעינן גם אם רמ"י תחליט לשנות את תנאי החכירה ולהתיר מכירת דירות", אולם אין כל יסוד להניח כי מגבלה משמעותית זאת, שמקורה בהחלטות של גורמי מדינה מכוח סמכותם שבחוק אכן תשונה.

דחיית טענות המתנגדים לתכנית ותמ"ל, בין היתר לגבי הכללת מלוא חלקתם בתחום התכנית, פגיעה בזכות הטיעון, הגדרת התכנית לתכנית למגורים בשל מיעוט היקף שטחי המגורים בתחומה

עת"מ (חי') 71368-12-20 נדב אפרת נ' הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת בטינה טאובר, ניתן ביום 17.01.2022.

עסקינן בשש עתירות מנהליות שנשמעו במאוחד, המופנות כנגד החלטות הועדה הארצית לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל") בנוגע לתוכנית תמ"ל/1094 - רכסים צפון (להלן: "התוכנית"), במסגרתן החליטה הותמ"ל לאשר למתן תוקף את התוכנית להקמת שכונת מגורים בת כ- 2,500 יחידות דיור והרחבת אזור תעסוקה קיים ביישוב רכסים.

על מנת לסייע בפתרון המשבר בשוק הדיור ולהגדיל את היצע הדירות, נחקק חוק הותמ"ל (להלן: "חוק הותמ"ל") שיצר במסגרתו הליכי תכנון מיוחדים לקידום תוכניות מועדפות לדיור וכן מכוחו הוקם מוסד תכנון מיוחד ברמה הארצית - הוא הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור - הותמ"ל.

לטענת העותרים, שטח התוכנית המיועד למגורים עומד על 8.5% בלבד מהשטח הכלול בתוכנית ולכן ספק אם ניתן להגדיר את התוכנית כתוכנית למגורים. כמו כן, טענו העותרים לפגיעה בזכות הטיעון בשלב ההתנגדויות מפני שלטעמם הותמ"ל פעלה בחוסר סבירות בכך שלא נתנה לתושבי רכסים אורכה להגשת ההתנגדות, בשים לב למורכבות התוכנית ולמשבר הקורונה שהקשה על התארגנות התושבים ובכך שבמועד הדיון הוקצב לב"כ המתנגדים זמן מצומצם להעלאת טענותיו. עוד טענו העותרים, כי משעה שהחלקה שבעלותם לא נכללה בשלמותה בתחום התכנית נפגעו זכויותיהם הקנייניות.

המשיבות מצידן טענו, כי ההליך התכנוני שהוביל לאישור התוכנית, נוהל במקצועיות, בהתאם להוראות חוק הותמ"ל וסופו של ההליך בהחלטה תכנונית מובהקת המאזנת בין מכלול האינטרסים, הן הציבוריים והן התכנוניים. זאת ועוד, החלטת הותמ"ל לדחות את התנגדות העותרים לתוכנית היא החלטה נכונה, סבירה, אשר אינה מקימה עילה להתערבות בית המשפט. באשר לטענת העותרים בדבר אי הכללת שלמות חלקתם בשטח התוכנית נטען, כי במקרה בו השטח שמבוקש לצרפו לתוכנית אינו נדרש לצורך קידום מטרות התוכנית אלא אך לצורך השבחה נוספת של הזכויות הקנייניות של העותרים, הרי שאין מקום לכלול את אותו שטח בתחום התוכנית.

בית המשפט דחה את העתירות וקבע באשר להיקף השטח המיועד למגורים, כי במסגרת קידום התוכנית נדרשת הותמ"ל לבחון את המתחם המועדף לדיור בראייה מרחבית כוללת, ולתת מענה להיבטים נוספים מעבר לתוספת של יחידות דיור. באשר לטענה בדבר היעדר שיתוף הציבור נקבע, כי דינה להידחות מאחר שבחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או בחוק הותמ"ל אין כל חובה בדיון לקיים הליך של שיתוף הציבור במובן שאליו מתייחסים העותרים. כמו כן, אין מחלוקת כי הותמ"ל קיימה את הדרישות הפורמאליות של החוק שעה שפרסמה את התוכנית להגשת התנגדויות. באשר לטענה בדבר פגיעה בזכות הטיעון נקבע, כי לא היה באופן קידום התוכנית כדי לפגוע בזכות הטיעון של העותרים שכן, כדי שלא לפגוע בזכות הציבור בשל קיצור לוחות הזמנים לפי חוק הותמ"ל, הורחבה בחוק זכות ההתנגדות, כך שכל אדם יהיה רשאי להגיש התנגדות לתוכנית. עוד נקבע, כי מפני שניתנה לעותרים הזכות להגיש התנגדות מפורטת בכתב, לא נפל פגם בהחלטה לקצוב את הזמן להשלמת טיעון בעל פה.

באשר לטענת בדבר אי הכללת חלקת העותרים בשלמותה בתחום התוכנית והטענה כנגד טבלאות ההקצאה והאיזון בהליך האיחוד וחלוקה נקבע, כי המבחן שקבעה הפסיקה לצורך הכללת מקרקעין בתוכנית איחוד וחלוקה הוא קיומה של "זיקה תכנונית ישירה, מובהקת והכרחית" בין התוכנית לבין השטחים הכלולים בתוכנית, ובעניין זה יש לבחון אם השטח משמש בלעדית או "באופן מובהק" את הצורך התכנוני בתוכנית הרלוונטית. בענייננו נקבע, כי מלבד טענות לפגיעה בזכויות קנייניות והטענה להיווצרותו של קושי במימוש החלק שנתר מחוץ לגבולות התוכנית, לא העלו העותרים כל נימוק ענייני או צורך תכנוני שמצדיק את הכללת מלוא חלקתם בשטח התוכנית.

מחלקת תכנון ובניה פישר (FBC & Co.)

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון