



מרץ 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

ראשית נעדכן כי הותקנו ופורסמו התקנות החדשות בדבר הקלות וסטיה ניכרת, בהתאם לחוק ההסדרים.

[תקנות התכנון והבניה \(הקלה, שימוש חורג וסטיה מתכנית\) התשפ"ג 2023](#)

מחליפות את תקנות סטיה ניכרת וחלות על בקשה להיתר מכח תוכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום 1.1.2023 (המועד הקובע). על בקשה למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע או שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה עד תום שנתיים מהמועד הקובע או בתוך המועד שקבע השר, יחולו תקנות סטייה ניכרת.

בנוסף, פורסמו לאחרונה תזכירי החקיקה של חוק התוכנית הכלכלית 2023 (חוק ההסדרים) המתייחסים לתחום התכנון והבניה. תזכירים אלו כוללים שינויים משמעותיים בתחום התכנון והבניה וניתן לעיין בהם [באתר החקיקה הממשלתי](#).

בין היתר מדובר בפרק הכלכלי של חוק המטרו אשר טרם הושלם, חקיקה בנושא השכרה ארוכת טווח, התחדשות עירונית, קידום תשתיות לאומיות, קיצור הליכי הרישוי בישראל, סמכויות ועדות התכנון, מיסוי בתחום הדיור ועוד.

ככל שיקודמו ויאושרו חוקים אלו, תהיה להם השפעה משמעותית על הליכי ודיני התכנון והבניה בישראל.

בנוסף לכל אלו נבקש להפנות את תשומת לבכם לפסק דינו של בית המשפט העליון שדן בשאלת החיוב בהיטל השבחה בגין החלטות ועדות מקומיות לתוספת שטחי שירות מכח תקנות התכנון והבניה בדבר חישוב שטחים. בית המשפט העליון מקיים דיון ארוך ומקיף בשאלת הגדרת תוספת שטחי השירות וסוגיית חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת זו.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

חיוב בהיטל השבחה בגין החלטת ועדה מקומית לקביעת שטחי שירות מכח תקנות חישוב שטחים

*

פרויקט הקמת חוות שרתים תואם את הייעוד התכנוני של אזור "תעשייה ומלאכה"

*

אישור תוכנית פת/2200 אינו מהווה ארוע מס לענין היטל השבחה ביחס למגרשים בתחום התוכנית, אשר זכויות הבניה בהם מתכלות או תחרותיות

*

פטור מהיטל השבחה יכול להתקבל הן ביחס לתוכנית והן ביחס להקלות

*

מחיר השוק החופשי הוא המחיר הרלבנטי לעריכת שומת היטל השבחה, גם אם במועד הקובע מחיר השוק הושפע ממגיפת הקורונה

*

האם יש לקבוע מקדמים חופפים או מצטברים בגין ריבוי יורשים, דייר מוגן ופולשים

*

תנאי להיתר בניה שכולל הקמת ותחזוקת קירות ירוקים בנכס שאינו הנכס לגביו מתייחס ההיתר, אינו סביר

*

רק בקשה להיתר שנקלטה, היא בקשה להיתר שיש מקום לבחון אם הוגשה בתוך תקופת תוקפן של הוראות השעה

*

תוכנית כוללנית אינה בגדר "תוכנית משביחה". חובת התשלום בהיטל השבחה נובעת מאישור תוכנית מפורטת מאוחרת יותר

*

רשות ציבורית לא יכולה לשנות את עמדותיה המשפטיות בהתאם לאינטרסים אותם היא מבקשת לקדם בנקודת זמן מסוימת

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



חיוב בהיטל השבחה בגין החלטת ועדה מקומית לקביעת שטחי שירות מכח תקנות חישוב שטחים

בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת ד' ברק-ארז, כבוד השופט י' וילנר וכבוד השופט ע' גרוסקופף, ניתן ביום 15 בפברואר 2023.

עסקינן בבקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (להלן: "בית המשפט המחוזי").

על המקרקעין חלה תוכנית שאושרה טרם התקנת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן: "התקנות"), אשר לא כללה הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות. בשנת 2008 ועדת המשנה לתכנון ולבניה חולון החליטה לאשר תוספת של שטחי שירות למגרשים המיועדים למסחר בתוכנית, מכח תקנה 13(ב) לתקנות (להלן: "החלטת ועדת המשנה").

המבקש נקט בהליכים לצורך הוצאת היתר בניה והוספת שטחי שירות, בהתאם להסדר המעבר הקבוע בתקנות והחלטת ועדת המשנה כאמור. בעקבות כך, וכתנאי למימושו של היתר הבניה, הוציאה הוועדה המקומית, דרישת חיוב בהיטל השבחה שנסב, בין היתר, על תוספת שטחי השירות שנקבעה בהחלטת ועדת המשנה.

המבקש הגיש השגה על החיוב בשומה. בשל המחלוקת בין הצדדים, מונה שמאי מכריע, אשר קבע, כי ההחלטה לאשר את תוספת שטחי השירות בהתאם לתקנה 13(ב) לתקנות אינה יוצרת חבות בהיטל השבחה, שכן היא אינה נמנית עם האירועים המשבחים לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). עם זאת, הציג השמאי המכריע תחשיב לשומה שיש להחיל לשיטתו אם ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") לא תקבל את עמדתו בעניין. ועדת הערר קבעה כי חל היטל השבחה בגין החלטת ועדת המשנה וקיבלה את התחשיב שהציע השמאי המכריע לחיוב בהיטל השבחה. ביחס למועד הקובע להיטל השבחה, נקבע כי בנסיבות העניין יש להעמידו על מועד קבלת החלטתה של הוועדה המקומית בעניין שטחי השירות ולא על מועד אישור התוכנית.

על החלטת ועדת הערר הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי, אשר דחה את הערעור וקבע כי לא נפל כל פגם בהחלטתה של ועדת הערר המצדיק ביטולה. בעקבות החלטה זו הגשה הבקשה לרשות ערעור דנא.

המבקש טען, כי החלטת ועדת המשנה אינה מגבשת כלל אירוע מס עצמאי על פי חוק התכנון והבניה, וממילא אינה יכולה להקים חבות בהיטל השבחה. עוד נטען, כי לחלופין, ורק אם עמדה זו תידחה, יש לקבוע, לכל היותר, כי עסקינן באירוע מס אחד שאירע כבר במועד אישור התוכנית ולכן יש לקבוע כי המועד הקובע הוא מועד אישורה של התוכנית המקורית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי יש להשקיף על ההחלטה בעניין שטחי השירות מכוח התקנות ככזו ששינתה את התוכנית המקורית על ידי הוספת זכויות בניה שלא נכללו בה. לכן, יש לראות את ההחלטה עצמה כאירוע מס עצמאי המקים חבות בהיטל השבחה. כמו כן נטען, כי המועד הקובע חל עם כניסת השינוי לתוקף, קרי עם קבלת החלטת ועדת המשנה בעניין שטחי השירות.

בשים לב לטיב הסוגיות התבקשה עמדת היועצת המשפטית לממשלה.

היועצת המשפטית לממשלה סבורה, כי בהתחשב בהיקף העניינים שניתן להסדירם בתקנות, אין מקום לומר שהתקנות הקנו לוועדה המקומית סמכות עצמאית להוספת שטחי שירות. עם זאת, היועצת המשפטית לממשלה סבורה כי יש לפרש את התוכניות הישנות ככאלו שכללו במשתמע סמכות להוספת שטחי שירות, כך שההחלטה המתקבלת בוועדה המקומית היא למעשה בגדר הפעלה של זכויות מותנות.

היועצת המשפטית לממשלה מדגישה כי יש להבין את תקנה 13(ב) לתקנות לא ככזו שיצרה זכויות בניה יש מאין, אלא רק כהסדר המאפשר לגבש זכויות מותנות שנקבעו עוד קודם לכן בתוכניות ישנות. על רקע זה, היועצת המשפטית לממשלה נדרשת לטבען של הזכויות המותנות בנסיבות העניין. בהקשר זה, ולאחר שהיא עומדת על פסיקותיו הקודמות של בית משפט זה, מציינת היועצת המשפטית לממשלה כי לשיטתה מדובר בזכויות ספקולטיביות הלוברות פנים קונקרטיים רק במעמד קבלת החלטה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. משכך, ובין היתר בשים לב להלכה שנקבעה בעניין אופל קרד, מטעימה היועצת המשפטית לממשלה כי אף המועד הקובע לעניין חישוב היטל ההשבחה בנסיבות אלו צריך להיגזר ממועד מתן החלטה האמורה.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור בחלקו וקבע, כי לא ניתן לראות בתקנות ככאלו שהקנו לוועדה המקומית סמכות עצמאית לשינוי תוכנית בניין עיר שאושרה בשנת 1978 על-ידי הוספת שטחי שירות חדשים. למעשה, האפשרות לקביעת זכויות בנוגע לשטחי שירות הייתה קיימת עוד מכוח התוכניות הישנות שקדמו לתקנות, ולמעשה מקור ההשבחה נבע מאישור אותם תוכניות. לפיכך, אין לומר כי החלטת ועדת המשנה בנוגע לשטחי השירות מכוח התקנות חוללה שינוי של התוכנית, באופן שיוצר אירוע מס עצמאי נוסף. בית המשפט קבע, כי החלטת ועדת המשנה הובילה לגיבוש קונקרטי של זכויות מותנות שמקורן בתוכנית. לכן, אף שמקור ההשבחה מצוי כבר בתוכנית המקורית כך שיש לראות בה כמחוללת המס, השבחה זו מתגבשת סופית רק עם מתן החלטה קונקרטי של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות. עד למועד זה מדובר בפוטנציאל כללי המותנה בשיקול דעתה התכנוני הרחב של הוועדה, הנדרשת בעתיד ליישם בפועל את הזכויות הערטילאיות המגולמות בתוכנית ולתת להן קונקרטיזציה. לפיכך, מאחר שאין מדובר ב"גשר ברזל" בין התוכנית ובין הזכויות, יש לראות במועד החלטת ועדת המשנה כתאריך הקובע ביחס לשומת ההשבחה העודפת.

בית המשפט סיכם את הדברים וקבע כי יש לראות בהחלטותיהן של הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות ככאלו שהובילו לגיבושן של זכויות מותנות שמקורן עוד בתוכניות שקדמו להתקנת התקנות. אף שיש לראות בתוכניות הישנות כמקור הראשוני המחולל את אירוע המס, יש מקום להוסיף ולקבוע כי המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה חל רק עם מתן החלטתה של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות.

פרויקט הקמת חוות שרתים תואם את הייעוד התכנוני של אזור "תעשייה ומלאכה"

בג"ץ 6688/22 הצלחה - לקידום חברה הוגנת נ' רשות מקרקעי ישראל

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק בפני כבוד השופטת ד' ברק-ארז, כבוד השופטת ג' כנפי-שטייניץ וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 25 בינואר 2023.

עסקינן בעתירה אשר במסגרתה ביקשה העותרת סעד המורה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבטל את הסכם החכירה עם מושב בני ציון וכן את הסכם חכירת המשנה שנחתם מכוחו, ולהחזיר לידה את המקרקעין עליהם הוקמה חוות שרתים.

בנוסף העותרת טענה, כי הקמת חוות שרתים אינה תואמת את הייעוד שנקבע למקרקעין ל"תעשייה ומלאכה", וכי נפל פגם במתן הסכמתה של רמ"י לבניית חוות השרתים במקרקעין.

באשר לטענות התכנוניות קבע בית המשפט כי מקומן של טענות הנוגעות להליכי תכנון להתברר לפני הערכאות המתאימות - גורמי התכנון וערכאות הערעור על החלטותיהם - במועדים הקבועים בחוק, ולא לפני בג"ץ.

למעלה מן הצורך ציין בית המשפט כי טענת חוסר ההתאמה של השימוש של חוות שרתים לייעוד המקרקעין, אינה עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בענין חדד (ערר) (מרכז) 1047/12/21 חדד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון, פסקאות 47-50) אשר קבעה כי פרויקט הקמת חוות שרתים תואם את הייעוד התכנוני של המקרקעין שסומן כאזור "תעשייה ומלאכה".

אישור תוכנית פת/2200 אינו מהווה ארוע מס לענין היטל השבחה ביחס למגרשים בתחום התוכנית, אשר זכויות הבניה בהם מתכלות או תחרותיות

ערר (מרכז) 8045-08-21 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית פתח תקווה

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד איל תיאודור שרון, ניתן ביום 19 בפברואר 2023.

במסגרת הערר נדונה השאלה, האם יש לראות באותם אזורים שנקבעו בתוכנית המתאר פת/2200 "אזור מטרופוליני משני קרית אריה" (להלן: "תוכנית המתאר") שניתן להם סל זכויות בניה "תחרותי/ מתכלה", כתוכנית היוצרת "אירוע מס" כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ראשית יובהר כי תוכנית זו אינה מהווה תוכנית כוללנית בהגדרתה. אין מחלוקת בין הצדדים כי ביחס לתכנון המאושר בתחום חלופה, צופה תוכנית המתאר אישורן של תוכניות מפורטות חדשות הכוללות היתכנות לציפוף הבניה, הרווייתה, ובאופן כללי העצמתה לצורך ניצול מיטבי של משאב הקרקע. יחד עם זאת, אין גם עוררין כי לעת הדיון וההכרעה באותן תוכניות מפורטות שתוגשנה, לוועדה המקומית סמכויות לקבוע את התכנון הנכון והרצוי של כל מגרש ומגרש, כמובן בינות גבולות הגזרה העקרוניים אשר נקבעו בתוכנית המתאר.

עמדת העורר היא כי יש קושי עקרוני בגביית היטל השבחה בגין תוכנית המתאר, מכיוון שקיים סל זכויות תחרותי ומתכלה אשר קיימת שאלה האם ניתן יהיה לממשו בסופו של דבר.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי ישנן זכויות מוקנות, חלק מהזכויות קבועות ולא תחרותיות וישנם מתחמים נוספים שבהם נקבעו סלי זכויות תחרותיים, לכן לא כולם יוכלו ליהנות ממלוא הזכויות, והדבר מצריך הכנת תוכניות מפורטות.

ועדת הערר ביטלה את החיובים בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית המתאר וקבעה, כי בתוכנית המתאר אין לראות "אירוע מס" כמובנו בדיני השבחה. ביחס למגרשים שבתחומה, אשר אינם בייעוד ציבורי ואינם במתחמי איחוד וחלוקה, לא נקבעו בתוכנית המתאר, בוודאות מספקת, זכויות מוקנות או מעין מוקנות שהדרך המוליכה לנתינתן היא "גשר של ברזל".

עוד נקבע, כי במסגרת תכנונית כללית, בגבולותיה ובכפוף לשיקול דעת רחב יתאפשר לקדם תוכניות מפורטות חדשות. רק בתוכניות מפורטות אלו ניתן יהא להסדיר באופן קונקרטי וודאי, ביחס למגרש נתון, זכויות ושימושים חדשים שייתכן ויהיו משביחים.

עוד נקבע, כי מהלך שכזה לו יאושר הוא שיהווה אירוע מס המאפשר הטלת חיוב בהיטל בכפוף ליתר התנאים שבחוק, כאשר לצורך אומדן עליית הקרקע בעטיו, תופחת במלואה במצב הקודם פרמיית שוק כלל שנוצר עקב אישור תוכנית המתאר.

פטור מהיטל השבחה יכול להתקבל הן ביחס לתוכנית והן ביחס להקלות

ערר (ת"א) 81075-07-21 עו"ד כפיר ביטון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 7 בפברואר 2023.

עסקינן בשני עררים שעניינם, בין היתר, בבקשה לפטור מהיטל השבחה בו חויבו העוררים בעקבות היתר בניה הכולל הקלות להקמת יחידות דיור.

העוררים טענו, כי הם זכאים לפטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "סעיף הפטור"). עוד נטען, כי מימוש הזכויות בהיתר כלל הן זכויות הנובעות מהתוכנית והן זכויות הנובעות מהקלות לתוספת דירות וקומות ללא תוספת שטח. משכך, האירוע המשביח הוא למעשה שני אירועים - התוכנית וההקלות: זכויות הבניה נוצרו בתוכנית, ואילו מספר הדירות שהותר להקים במגרש נקבע בתוכנית ובהחלטה למתן הקלות, במאוחד. עוד נטען, כי העובדה שהדירות הספציפיות יוחדו לעוררים במסגרת חלוקת הדירות נדרשת לצורך עמידה בפטור ואינה שוללת את קיומו.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי דין הבקשה לפטור להידחות. כמו כן נטען, כי זכאות לפטור יש לבחון במועד אישור התוכנית באופן שימנע הרחבת יתר לתחולת הסעיף.

ועדת הערר, קיבלה את הערר וקבעה, כי העוררים זכאים לפטור מהיטל השבחה. עוד נקבע, כי הוראת סעיף הפטור עניינה בבניה או בהרחבתה של דירת מגורים. הוראת סעיף הפטור אינה מגבילה עצמה לעניין בניה על פי תוכנית ואין כל מניעה כי הבניה תיעשה על פי תוכנית והקלה. מטרת הפטור היא סוציאלית וממילא אין חשיבות בהקשר זה לשאלה האם הדירה נבנתה מכוח תוכנית או מכוח תוכנית והקלה. הוראת סעיף הפטור מתייחסת לבקשה להיתר בניה המבוקשת על אותם המקרקעין.

כמו כן נקבע, כי על מנת לקבל את הפטור על מבקש הפטור להצביע על דירה ספציפית ואת זאת ניתן לעשות רק לאחר שהבעלים ערכו ביניהם הסכם לחלוקת הדירות.

מחיר השוק החופשי הוא המחיר הרלבנטי לעריכת שומת היטל השבחה, גם אם במועד הקובע מחיר השוק הושפע ממגיפת הקורונה

ערר (מרכז) 8011-04-22 חב' שלומי טהורי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים, ניתן ביום 27 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר על שומת ועדה מקומית, אשר במסגרתה נבחן שווי המקרקעין בתקופת משבר הקורונה. בענייננו, בסמוך לאחר המועד הקובע של אישור התוכנית, נעשו כמה עסקאות שבהן שווי המקרקעין היה נמוך בהרבה מזה שקבע שמאי הוועדה המקומית. לפיכך, העוררת ביקשה לתקן את השומה ולהעמידה על השווי כפי שנקבע בשומות הקודמות על בסיס העסקאות שנערכו בסמוך לאחר המועד הקובע של אישור התוכנית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי שווי העסקאות שיקף פחד קיצוני ששרר בשוק המקרקעין בתקופת משבר הקורונה ולפיכך מדובר בשווי נמוך מדי. עוד נטען, כי אף שמדובר בעסקאות שוק חופשי יש להתעלם מהן כדי למסות את בעל המקרקעין בשווי שוק ריאלי יותר שהוא שווי השוק שאינו מושפע מתמחור עסקאות בתקופת משבר הקורונה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי בהחלט אפשר שיחולו שינויים בשווי השוק החופשי של נכס מקרקעין מסוים בהתאם לשינויים החלים בתנאים הכלכליים במשק בכללותו או בסביבת הנכס, או בהתאם לשינויים בנסיבות אחרות המשפיעות על הציפיות לאופן ומועד המימוש או מידת ההנאה הכלכלית שניתן להפיק מאותו נכס.

עוד נקבע, כי על רקע משבר הקורונה ואי הוודאות שהתקיימה באותה עת לגבי השלכותיו, ניתן להבין שחששות אלה הביאו לשינויים במחירי השוק החופשי של המקרקעין. כמו כן נקבע, כי לפי מצוות החוק וההלכה הפסוקה מחיר השוק החופשי הוא המחיר הרלבנטי לעריכת השומה. כמו כן, אף אם בהמשך התפוגגו אותם חששות לגבי השלכות ארוכות טווח של מגפת הקורונה, ומחירי השוק החופשי הגיבו בהתאם על ידי התאמת השווי לצפיות העדכניות בכל עת, עדיין היה מדובר בחששות שיש להם בסיס אובייקטיבי בנכונות קונה מרצון ומוכר מרצון להתקשר בהסכמי מכר מקרקעין.

האם יש לקבוע מקדמים חופפים או מצטברים בגין ריבוי יורשים, דייר מוגן ופולשים

ערר (ת"א) 8130-05-18 גליה ארקין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 6 בפברואר 2023.

עסקינן בערר על שומה מכרעת במסגרתו נדרשה וועדת הערר להכריע בסוגיית דחיית מימוש הזכויות.

העוררת טענה, כי השמאי המכריע שגה בקביעתו כי קיימת חפיפה בדחייה למימוש הזכויות מכוח התוכנית, בשל שלושה פרמטרים: ריבוי יורשים, דייר מוגן ופולשים. לטענתה, את משך הדחייה בשל פרק הזמן לניהול הליכים משפטיים לפירוק שיתוף בשל ריבוי בעלים, ולפינוי דייר מוגן ופולשים יש לחשב במצטבר ולא בחפיפה מאחר שלא ניתן לקיים את ההליכים האמורים במקביל. כמו כן טענה, כי פרק הזמן המינימלי לביצוע כל ההליכים הדרושים על מנת לממש את הזכויות מכוח התוכנית הינו שש שנים.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי סוגיית מקדמי הדחייה היא סוגי שמאית מובהקת וכי אין מקום להתערבות בקביעת השמאי המכריע בדבר מקדמי ההפחתה לפינוי בשני מצבי התכנון.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי כאשר מדובר במקרקעין שבהם בעלים רבים בהם מצויים דיירים מוגנים ופולשים, אין זה סביר להניח, כי ניתן לממש את הבניה לאחר ניהול כל ההליכים המשפטיים הדרושים במקביל בפרק זמן של ארבע שנים בסי"כ. עוד נקבע, כי בניגוד לטענת הוועדה המקומית, לא מדובר בהערכה שמאית המצויה בליבת שיקול הדעת של השמאי. השאלה היא פרק הזמן הסביר לניהול הליכים משפטיים ובהם פירוק שיתוף ופינוי דייר מוגן, והיא מצריכה בתוך כך בחינת ההליכים המשפטיים הדרושים והאפשרות לנהלם במקביל. באשר לפרק הזמן המינימלי לביצוע כל ההליכים הדרושים על מנת לממש את הזכויות מכוח התוכנית נקבע, כי טענת העוררת לפיה יש להביא בחשבון דחייה לפרק זמן של שש שנים לכלל הליכים המשפטיים הנ"ל מתקבלת על הדעת והיא אינה הערכה מופרזת במקרה הנדון.

בנסיבות אלו, התיק הוחזר לשמאי המכריע כדי שיתקן את שומתו על פי החלטת ועדת הערר.

תנאי להיתר בניה שכולל הקמת ותחזוקת קירות ירוקים בנכס שאינו הנכס לגביו מתייחס ההיתר, אינו סביר

ערר (מרכז) 1021-06-22 אזו-ריט רחובות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים, ניתן ביום 24 בנובמבר 2022. עסקינן בשני עררים כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר שתי בקשות לתוספות בניה בקניון, לפיה תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמה ותחזוקה של קירות ירוקים במבנה שבו מצויים משרדי עיריית רחובות ושאינו קשור לתוספות הבניה המבוקשות (להלן: "התנאי להיתר").

העוררת טענה, כי התנאי להיתר נקבע בחוסר סמכות מובהק. זאת שכן, בניית הקירות הירוקים התבקשה על גבי בניה אחרת הקיימת בפועל מכוח היתרי בניה קודמים. כמו כן, התנאי להיתר הושלל בהחלטת הרישוי שלא כדין, בדיעבד ובאיחור לאחר שאושרו הבקשות להיתרי בניה מבלי שרשות הרישוי קיימה דיון נוסף וללא שמיעת העוררת. כמו כן נטען, כי התנאי להיתר האמור לא צוין כלל בתיק המידע, הוא אינו מעוגן בחקיקה כלשהי, לא בתוכניות החלות על המקרקעין ואף מנוגד להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית רחובות. עוד נטען, כי התנאי להיתר בלתי סביר, הן בשל העלויות העצומות הכרוכות בקיומו ומימושו, והן לאור העובדה שהקירות הירוקים נדרשים על ידי הוועדה המקומית במיקום שונה לחלוטין ממיקום הבניה המבוקשת.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי יש לסלק את הערר על הסף מחמת איחור קיצוני בהגשתו ובשל חוסר סמכות. כמו כן טענה, כי בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, רשאית רשות הרישוי המקומית לקבוע תנאים להיתר במקרים מסוימים, לרבות לפי הוראות כל דין. עוד נטען, כי בתיק המידע שנמסר לעוררת נכללה דרישת לפתרון גינון. באשר לטענת העוררת כי התנאי כרוך בעלויות כלכליות עצומות נטען, כי הדבר לא בוסס על ידי העוררת ומדובר בפתרון גינון שנעשה נפוץ יותר ויותר.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי ועדת הערר מוסמכת לדון בערר ויש לדחות את טענת הוועדה המקומית לפיה יש לסלק את הערר מחמת איחור בהגשתו.

לגופו של הערר נקבע, כי אין זה סביר לדרוש הקמתם, תחזוקתם ושיקומם של הקירות הירוקים בחזיתות כאשר הדרישה לא הועלתה לגבי בניין הקניון עצמו, שביחס אליו התבקשה תוספות הקומות, אלא לגבי חזית בניין העירייה שלגביו התבקשה להיתר כלל אינה חלה וכאשר התוכנית האחרונה שאושרה למקרקעין לא הציגה דרישה כזו בהוראותיה. עוד נקבע, כי הנחיות מרחביות כפופות לתוכנית החלה, ולכן הן אינן יכולות לקבוע הוראות בעניינים מהותיים המחייבים הפעלת שיקול דעת תכנוני מהותי לגביהם. בענייננו, אין בתוכניות התקפות או בהנחיות המרחביות שאושרו כל הוראה המחייבת התקנת קירות ירוקים. מדובר בפתרון אפשרי שיש לשקול בנסיבות כל מקרה.

לאור האמור נקבע, כי על הוועדה המקומית ליתן את ההיתר לתוספת החניות וכי בכל הנוגע לבקשה להיתר למשרדים ולמסחר, על הוועדה המקומית לשקול פתרון גינון סביר אחר המתאים בנסיבות המקרקעין נשוא העניין.

רק בקשה להיתר שנקלטה, היא בקשה להיתר שיש מקום לבחון אם הוגשה בתוך תקופת תוקפן של הוראות השעה

ערר (ת"א) 1108-07-21 עורקבי שמעון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן, ניתן ביום 9 בינואר 2023.

עסקינן בערר אשר הוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המקומית") שדחתה בקשה לבניית מבנה הכולל קומת מרתף, שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית ובו מתוכננות שלוש דירות. במסגרת הבקשה להיתר התבקשו הקלות בהתבסס על שתי הוראות שעה (שבס וכחלון).

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא: האם תקופת תחולת שתי הוראות השעה חלה על הבקשה להיתר שהגישו העוררים. על פי הוראות השעה, הן יחולו על בקשות להיתר שהוגשו לוועדה המקומית בתקופת תוקפן של התקנות הרלוונטיות.

העוררים טענו, כי יש למנות מועד הגשת הבקשה מיום העלאת הבקשה למערכת המקוונת, כך שהמועד הקובע לתחילת הוראות השעה הוא מועד הגשת הבקשה להיתר ולא מועד קליטתה. עוד טענו העוררים כי בין מועד ההגשה ועד למועד בו הבקשה 'נקלטת' הבקשה עוברים כשנה וחצי, בהם נדרש המגיש לבצע תיקונים שונים, על מנת לעמוד בדרישות שונות שאותם מציבים מחלקות הוועדה המקומית השונות.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי בקשה להיתר אשר הוגשה לעניין תחולת הוראות השעה, הינה בקשה שנפתחה במערכת המקוונת וצורפו לה המסמכים הנדרשים לתקנה 33 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 לצורך "הגשת בקשה מקוונת" (להלן "תקנות הרישוי"). עוד נטען, כי יש לראות במועד ההגשה האחרון כמועד הגשת בקשה להיתר. דהיינו רק מועד הגשה של בקשה שנקלטה.

כמו כן, טענה הוועדה המקומית כי עמדת העוררים עשויה לתמרץ הגשת בקשות שאינן בשלות להגשה, לצורך הקפאת מועדים.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי רק בקשה שנמצא שהוגשה כנדרש לפי תקנה 33 לתקנות הרישוי היא בקשה שניתן לראותה כבקשה שהוגשה, ורק במועד שבו הוגשה בקשה בגרסתה הראויה, כלומר הגרסה שנקלטה, ניתן לראות כמועד שבו הוגשה הבקשה. בקשה שלא נקלטה, משמע שהיא לא עומדת בתנאים המוקדמים להגשתה. בעניין דן, הבקשה להיתר במקרה זה הוגשה במועד שבו הוראות השעה כבר לא היו בתוקף.

תוכנית כוללנית אינה בגדר "תוכנית משביחה". חובת התשלום בהיטל השבחה נובעת מאישור תוכנית מפורטת מאוחרת יותר

עמ"נ (ח"י) 25231-12-21 יוסף מיוחס נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט רון סוקול, ניתן ביום 23 ינואר 2023.

עסקינן בערעור אשר הוגש על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה (להלן: "ועדת הערר") אשר דחתה ערר כנגד דרישת תשלום היטל השבחה בגין אישור תוכנית מתאר מפורטת.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות והעריכה את השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תוכנית כוללנית, מחייבת את הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תוכנית מפורטת משביחה מאוחרת יותר. השאלה מתעוררת לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") שנכנס לתוקפו לאחר הכנת השומה המכרעת, ושעל פיו, אישור תוכניות כוללניות אינה מהווה אירוע משביח המטיל חבות בהיטל השבחה על בעלי הזכויות בתחום התוכנית הכוללנית.

המערער טען, כי מאחר ששילם את מלוא היטל ההשבחה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המקומית") הנסמכת על קביעת השמאית המכריעה אך ורק ביחס לתוכניות המשביחות האחרות, הוא אינו חייב לשלם היטל השבחה נוסף. עוד נטען, כי התוכנית המפורטת אינה תוכנית משביחה שכן אין בה כל תוספת ממשית מעבר לזכויות שפורטו בתוכנית הכוללנית.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי הדרישה לתשלום היטל השבחה מותנית בפעולה תכנונית שהביאה לעליית ערך המקרקעין, אך המחוקק הגביל את החיוב בהיטל לרשימת פעולות תכנוניות מוגבלות. בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה שונתה הגדרתה של "תוכנית" שאישורה מהווה אירוע משביח, כך שאישור תוכנית כוללנית אינה מהווה אירוע משביח המטיל חבות בהיטל השבחה. במקרה זה התוכנית הכוללנית אינה תוכנית משביחה, לכן באישורה של תוכנית מפורטת מאוחרת לתוכנית הכוללנית, המשביחה את המקרקעין חלה חובת תשלום בהיטל השבחה. במקרה שכזה המצב הקודם להערכת שווי המקרקעין הוא המצב התכנוני התקף על פי התוכנית המשביחה האחרונה. עוד נקבע, כי יש לדחות את טענות המערער, לפיה גם אם התוכנית היא תוכנית כוללנית שאינה משביחה, יש לקבוע את המצב הקודם בהתאם לשווי המקרקעין בעקבות אישורה. על פי הדין וההלכה מצווה השמאי המעריך את שווי המקרקעין לאתר את עליית ערך המקרקעין בעקבות אישורן של תוכניות משביחות ולהתעלם מעליית ערך מקרקעין בשל אירועים אחרים.

רשות ציבורית לא יכולה לשנות את עמדותיה המשפטיות בהתאם לאינטרסים אותם היא מבקשת לקדם בנקודת זמן מסוימת

עת"מ (מרכז) 55688-10-22 עיריית ראשון לציון נ' ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד בשופטת עמית זהבה בוסתן, ניתן ביום 22 בינואר 2023.

עסקינן בעתירה אשר הוגשה נגד החלטת ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "המועצה הארצית"), אשר דחתה את הערר שהוגש על ידי עיריית ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן בהתאמה: "העירייה והוועדה המקומית" וביחד: "העותרות"). המועצה הארצית דחתה את הערר והותירה על כנה את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית"), אשר בה אושרה בקשה להיתר למתקן הנדסי בפסולת עירונית מעורבת בשפד"ן.

העותרות טענו, כי התוכנית החלה על המקרקעין אינה מפורטת ברמה הנדרשת בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולכן לא ניתן להוציא מכוחה היתרים. עוד נטען, כי מיקום האתר לא נבחר במסגרת התסקיר הסביבתי אלא נקבע מראש במסגרת הליך המכרז תוך שהתסקיר הסביבתי התאים עצמו למכרז. בנוסף נטען, כי האתר נעדר בסיס כלכלי, טכנולוגי ומנהלי לתפקודו וטומן בחובו סיכונים ומטרדים סביבתיים והבדיקות הסביבתיות שבוצעו לוקות בחסר.

המועצה הארצית מצידה טענה, כי יש לדחות את טענות העותרות ולתמוך בהחלטת המועצה הארצית. עוד נטען, כי יש למחוק את העתירה על הסף מכמה טעמים: (א) חוסר תום לב, אי ניקיון כפיים והסתרת עובדות מהותיות מצד העותרות; (ב) אי צרוף משיבים רלוונטיים; (ג) שיהוי בהגשת העתירה. עוד נטען כי התנגדות העותרות למתקן מונעת ממניעים זרים וכי המניע האמיתי להתנגדותן של העותרות אינו חשש כן להשפעות של המתקן על הסביבה, אלא רצונן של העותרות למנוע תחרות בשוק הטיפול בפסולת, מתוך מניעים כלכליים ומסחריים צרים ובלתי ראויים.

בית המשפט דחה את העתירה, וקבע כי יש ממש בטענות המשיבים לפיה התנגדות העותרות למתקן מונעת ממניעים זרים. עוד נקבע, כי רשות ציבורית (לרבות העותרות) לא יכולה לשנות את עמדותיה המשפטיות בהתאם לאינטרסים אותם היא מבקשת לקדם בנקודת זמן מסוימת. בית המשפט גם דחה את טענות העותרות ביחס לפגם בבחירת מיקום האתר.

**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

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.) להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה : news@fbclawyers.com