



לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה, פסיקה והחלטות ועדת ערר מהעת האחרונה.

ביום 24.2.2025 פורסמו תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק), התשפ"ה-2005, המסדירות את ההליכים הנוגעים להגשת בקשות לשינוי שימוש למטרת עסק מכוח סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (אשר לא תיחשבה לשימוש חורג בכפוף לאמור בסעיף האמור), ובכלל זה פרטים וצורפות שיש לצרף לבקשה לשינוי שימוש, בדיקת תנאים מוקדמים לקליטת הבקשה, הגשת הערות לבקשה על-ידי בעלי זכויות במקרקעין ובדיקת הבקשה ברשות הרישוי. בתקנה 14 לתקנות אלה נקבע כי אישור רשות הרישוי לבקשה לשינוי שימוש תינתן, ככלל, לצמיתות, אולם רשות הרישוי תהיה רשאית, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, לקצוב את תקופת תוקפו של האישור, ובלבד שלא תפחת מחמש שנים.

כמו כן, לאחרונה הונחה על שולחן הכנסת לדיון מוקדם הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון - הקלה לבניין קיים), התשפ"ה-2025, המציעה לקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלה לגבי בניין קיים שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר ממועד הגשת הבקשה להקלה, אם אין בכך משום סטייה ניכרת (כאשר תוספת לשטח המותר לבניה על פי תוכנית שהופקדה לאחר 1.8.1989 תיחשב לסטייה ניכרת), ומלבד הקלה מתוכנית שאושרה לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה, שלא ניתן לאשרה בתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי אותו סעיף.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה, ונאחל לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

בית המשפט העליון: לצורך חישוב הפיצויים בגין פגיעה תכנונית יש לנטרל את הפוטנציאל לשינוי ייעוד שלא התבטא בתוכנית מופקדת, ובכלל זה פוטנציאל כללי הנובע ממיקום המקרקעין

*

בית המשפט העליון: אין לחייב קיבוצים בהיטלי השבחה בעקבות הליכי שיוך זכויות

*

בית המשפט המחוזי: קביעות רוחב ביחס להליכי היטל השבחה ותביעות ירידות הערך בגין תוכנית השימור של תל אביב

*

בית המשפט המחוזי: טעות ביחס לזכויות הבנייה הינה טעות אשר בעקבותיה רשאית הוועדה המקומית לבצע תיקון שומה מכוח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

*

בית המשפט המחוזי: היקף הזכויות מכוח תמ"א/38 הן הקובעות את גבולות גזרת הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית

*

ועדת ערר: פיתוח והקמת מבנים ציבוריים מצוי בעיקרון באחריות הרשות המקומית ולא באחריות היזם

*

ועדת ערר: סעיף 18.2 לתמ"א/38 אינו חל במסלול הריסה ובניה ואינו מחיל מגבלת גובה כלשהי מכוח תוכניות תקפות

*

ועדת ערר: היטל השבחה בגין הקלה ישולם לעת אישורה ומימושה, בלא קשר למימוש חוזי שנעשה קודם לכן, והפטור בגין רכיב הממ"דים יבחן בהתאם לכך

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



לצורך חישוב הפיצויים בגין פגיעה תכנונית יש לנטרל את הפוטנציאל לשינוי ייעוד שלא התבטא בתוכנית מופקדת, ובכלל זה פוטנציאל כללי הנובע ממיקום המקרקעין

בר"מ 1790/24 נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' חוסין מוחמד סולימאן (נבו, 5.2.2025)

בבית המשפט העליון, בפני כבוד השופטים נעם סולברג, אלכס שטיין וחאלד כבוב, ניתן ביום 05 בפברואר 2025.

עסקינן בערעור (לאחר מתן רשות) שבמסגרתו נדונה שאלת דרך קביעת שיעורם של פיצויים בתביעות המוגשות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") עקב פגיעה במקרקעין על-ידי תוכנית. מוקד המחלוקת היה באשר לדינו של פוטנציאל כללי הגלום במקרקעין במצב הקודם כתוצאה ממיקוםם וזאת על רקע ההלכה שנקבעה בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו, 1.4.2020), לפיה יש מקום להתחשב בצפייה לשינוי תכנוני משביח בעת חישוב שווי המצב הקודם רק מקום בו מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, שביטוי המינימלי הוא תכנית שהופקדה זה מכבר.

בית המשפט העליון קבע כי בנסיבות העניין יש מקום להנחיה ולחידוד באשר לפרטיה ולדקדוקיה של הלכת דלי דליה שעודנה יחסית רעננה וטרייה, ושטרם זכתה לליבון ולהבהרה בהתייחס לאופני יישומה והפעלתה.

נקבע כי בהתאם להלכת דלי דליה, בעת הכנת שומת מקרקעין לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש לנטרל את הפוטנציאל שגלום בשווי המקרקעין, אשר מקורו בצפייה לשינוי תכנוני בכלל, וכפועל יוצא ממיקום המקרקעין בפרט, ככל שזו לא התבטאה, לכל הפחות, בתכנית מופקדת. לצד זאת נקבע, כי אין לנטרל שווי הנובע מהשפעת מאפייני המקרקעין תחת המצב התכנוני הקיים, כגון שווי שנובע ממיקום גיאוגרפי, מנגישות, מנוף הנשקף מהמקרקעין ועוד כיוצא באלה.

אין לחייב קיבוצים בהיטלי השבחה בעקבות הליכי שיוך זכויות

בר"מ 7560/22 קיבוץ שדה נחמיה ו-16 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון ואח' (נבו, 12.2.2025)

בבית המשפט העליון, בפני כבוד השופטים דפנה ברק-ארז, יצחק עמית ויעל וילנר, ניתן ביום 12 בפברואר 2025.

עסקינן בערעור (לאחר מתן רשות) שהוגש על ידי 17 קיבוצים כנגד החלטת בית המשפט המחוזי בנצרת, אשר דחה את ערעורם על חיובם בהיטל השבחה בגין הליכי שיוך זכויות. הערעור עוסק בשאלה עקרונית ביחס לחבותם של קיבוצים בהיטל השבחה במסגרתם של הליכי שיוך זכויות (הליך במסגרתו מאפשרת רמ"י לקיבוצים "לשייך" מבני מגורים ומגרשים המצויים בשטחם, כך שהזכויות בהם יוקנו במישרין לחברי הקיבוץ המתגוררים באותם מבנים, בהתאם להחלטה 751 של רמ"י).

בית המשפט העליון קבע כי אין לחייב את הקיבוצים בהיטל השבחה וזאת, בין היתר, משום שלא התקיים יסוד ההתעשרות שהוא תנאי-בלעדיו-אין להטלתו. בית המשפט ציין כי ה"התעשרות" שבית המשפט המחוזי ייחס לקיבוצים כתוצאה מהליכי שיוך זכויות, כגון תועלת דמוגרפית וחברתית כתוצאה מהליכי השיוך, נעדרת קשר סיבתי ישיר לעליית שווי המקרקעין, ונובעת באופן עקיף מתרומתה הפוטנציאלית של החלטה 751 ליציבות הכלכלית של הקיבוץ. מדובר בתועלות ספקולטיביות שאין להן קשר ישיר לעלייה בשווי המקרקעין.

עוד נקבע, כי לא ניתן לראות בהליך שיוך הזכויות, במסגרתו הקיבוצים משיבים את זכות החכירה לדורות בקרקע לרמ"י, אשר מתקשרת במישרין עם חברי הקיבוץ, כ"מימוש זכויות" עקיף על-ידי הקיבוצים באופן שגורר חיוב בהיטל השבחה, שכן העברת הקרקע נעשתה מרמ"י לחברי הקיבוץ ולא מהקיבוצים עצמם.

לפיכך, הערעור התקבל וחיובם של הקיבוצים המערערים בהיטל השבחה בוטל.

קביעות רוחב ביחס להליכי היטל השבחה ותביעות ירידות הערך בגין תוכנית השימור של תל אביב

עמ"נ (ת"א) 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרביל בע"מ ואח' (נבו, 6.3.2025)

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 6 במרץ 2025.

עסקינן בפסק דין חלקי המשתרע על פני כ-100 עמודים, במסגרתו ביטל בית המשפט רבות מהחלטות ועדת הערר בעררי ההשבחה ועררי ירידת הערך שהוגשו בגין תוכנית השימור של תל אביב (תא/2650/ב) (להלן: "תוכנית השימור"), וקבע שורה של קביעות רוחביות המשותפות להליכים השונים, ובכלל זה את הקביעות הבאות:

1. גביית היטל השבחה בגין "מיתוג" - קרי בגין עצם הכללתו של נכס בתוכנית השימור - נוגדת את העקרונות של גביית היטל השבחה, את הפסיקה בתחום זה, שגויה מבחינה שמאית וכלכלית ונעשתה בחוסר תום-לב בתור "תגובת נגד" לתביעות שהוגשו מכוח סעיף 197 בגין תוכנית השימור.

2. בעת עריכת תחשיב היטל השבחה או תחשיב ירידת ערך בגין תוכנית השימור, אין להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות שמעניקה תמ"א/38, וזאת בין היתר כיוון שזכויות לפי תמ"א/38 הן זכויות מותנות, וכן כיוון שהדבר יוביל לגביית מס בחסר.

3. כמו כן, אין להוסיף לשווי הנכס במצב הקודם עליית ערך הנובעת מציפייה ספציפית למימוש זכויות מכוח תמ"א/38, וככל שהשומה מבוססת על שיטת ההשוואה, יש לנטרל משווי המצב הקודם את הרכיב הנובע מציפייה ספציפית למימוש זכויות מכוח תמ"א/38. יחד עם זאת, לצורך שומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם ציפייה כלכלית לפיתוח האזור לרבות בדרך של יישום תמ"א/38, ואולם לצורך שומת ירידת ערך אין להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב הקודם פוטנציאל תכנוני כללי, הנובע ממיקום הנכסים במרכז תל אביב ומציפייה לתוספת זכויות או הקלות עקב כך, או ציפייה הנובעת מתמ"א/38.

4. תוכנית השימור אינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38, שכן מטרתה אינה חיזוק מבנים והיא אף הופקדה טרם נולדה תמ"א/38, ובמקרים של מבנים לשימור מחמיר מקשה על חיזוק המבנים.

5. אין מקום לתת פטור גורף מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב) לתוספת השלישית (פטור בגין זכויות מכוח תמ"א/38 או תוכנית מכוחה) לכלל התיקים בהם דובר על מימוש בדרך של בקשה להיתר, אלא יש לבחון את תחולת הפטור בהתאם להלכות בעניין זה, ובהתאם לבקשה להיתר קונקרטי.

6. אין להביא בחשבון את תוכנית תא/ע/1 (מרתפים) במצב הקודם, בין היתר כיוון שתקנון תא/ע/1 קובע בפירוש שהיא אינה חלה על בניינים לשימור.

7. המקדם שנקבע בתוכנית השימור בגין עלויות השימור העודפות אינו מחייב לשם קביעת היטל השבחה, אך מנגד אין להתעלם ממנו לחלוטין, אלא יש להבהיר ולנמק את הסטייה ממנו.

8. לגבי מבנים לשימור עם מגבלות מחמירות - יש לקבוע את היטל השבחה, או את הפגיעה, נכון למועד תוכנית השימור ולא למועד אישור תוכנית לניוד זכויות. בהקשר זה הוטעם, כי אין הצדקה לדחיית מועד החישוב של היטל השבחה בגין מבנים לשימור מחמיר למועד אישור תוכנית לניוד זכויות (כפי שקבעה ועדת הערר), אשר תגרום חוסר ודאות ואי גביית מס אמת. עוד נקבע, כי סל הזכויות הקיים במגרש המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות הינו ברור, מתוחם וניתן לחישוב בנקל, וכי מדובר בזכויות ודאיות מבחינת כמותן, ומוקנות וודאיות מבחינת מהותן.

9. עוד נקבע ביחס למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, כי אין להחיל דין שונה ביחס ל"תמריץ שמירת שווי על זכויות להעברה" (לפיו יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית, אם השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות תוך 4 שנים מיום אישור

תוכנית השימור). כלומר, גם הזכויות מכוח תמריץ שמירת שווי הזכויות הן זכויות מוקנות.

9. עוד נקבע, כי הגם שתוכנית השימור פגעה בתכונות המקרקעין גם כאשר מדובר במבנים לשימור רגיל (למשל בשל איסור על הריסת מבנה לשימור ומגבלות שונות המוטלות עליהם), ומכאן שהיא יכולה באופן עקרוני להוות עילה לתשלום פיצויים, הרי שהעוררים לא עמדו בנטל ההוכחה כי נגרמה ירידת ערך למקרקעיהם.

טעות ביחס לזכויות הבניה הינה טעות אשר בעקבותיה רשאית הוועדה המקומית לבצע תיקון שומה מכוח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

עמ"נ (ב"ש) 24698-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד נ' א.ס.י.א.י.א.ס.א.ר.סי. אחזקות 2014 בע"מ (נבו, 29.1.2025)

בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע, בפני כבוד השופט סגן הנשיא יואל עדן, ניתן ביום 29 בינואר 2025.

בהליך זה נדונה שאלת סמכות ועדה מקומית לתקן שומת היטל השבחה מכוח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בשל טעות בשומות קודמות ביחס לזכויות הבניה.

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז דרום הורתה על ביטול שומת היטל השבחה חדשה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, מנימוק שהטעות האמורה בשומות הקודמות אינה ניתנת לתיקון מכוח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ועל כך הוגש הערעור. נציין כי סעיף 14(ו) קובע כי "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע כי טעות ביחס לזכויות הבניה ניתנת לתיקון מכוח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בית המשפט הדגיש כי הפרשנות לפיה טעות ביחס לזכויות הבניה ניתנת לתיקון מתבקשת מכוח פרשנות מילולית, וציין לעניין זה כי טעות ביחס ל"תוכניות החלות על המקרקעין" כוללת גם את כל הנובע מהתוכניות החלות, ובכלל זה קיומו או העדרו של היתר בניה, וזכויות בניה. עוד נקבע ביחס לטעות לגבי "זכויות שיש לחייב במקרקעין", כי זכות הבעלות במקרקעין כוללת בתוכה שורת זכויות משנה הנובעות ממנה, ובגדרן גם זכויות בניה.

בית המשפט הוסיף וקבע כי הפרשנות לפיה טעות ביחס לזכויות הבניה ניתנת לתיקון הינה פרשנות המחזקת את עקרון השוויון ואת הכלל בדבר גביית מס אמת, ומתיישבת גם עם תכלית הטלת היטל השבחה - צדק חלוקתי.

היקף הזכויות מכוח תמ"א/38 הן הקובעות את גבולות גזרת הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית

עמ"נ (י-ם) 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ (נבו 30.1.2025)

בבית המשפט המחוזי ירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת שירלי רנר, ניתן ביום 30 בינואר 2025.

עסקינן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ירושלים (להלן: "ועדת הערר"), אשר במרכזו עמדה שאלת פרשנותו של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, העוסק בפטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם להוראותיה.

ועדת הערר קבעה כי יש לחייב את המשיבה בהתאם להיקף הפטור לפי תיקון 3 לתמ"א/38 (להלן: "תיקון 3א") על פיו ניתן היה לקבל תוספת של 3 קומות לבניין מושא הערר (בעוד שעל פי תמ"א/38 על תיקוניה שקדמו לתיקון 3א ניתן היה לקבל תוספת של 2.5 קומות בלבד), ועל כך הוגש הערעור.

הוועדה המקומית טענה כי היות שבירושלים אושרה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38 במועד שקדם לתיקון 3א, אזי תיקון 3א אינו חל בירושלים, ולכן לא ניתן לקבל זכויות מכוח תיקון 3א לתמ"א/38 בהליך רישוי. בהתאם לכך, היקף הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית צריך להיבחן לפי זכויות הבנייה שניתן לממש בפועל בירושלים מכוח תמ"א/38.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי מדברי ההסבר עולה כי תכלית סעיף 19(ב)(10) היא לגזור גזירה שווה לעניין היטל ההשבחה, בין היתר שניתן ישירות מכוח תמ"א/38 לבין היתר שניתן מכוח תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם לתמ"א/38. נקבע, כי הפטור חל גם אם ההיתר לא מתקבל ישירות מכוח תמ"א/38, כאשר הזכויות המוקנות מכוח תמ"א/38 הן הקובעות את גבולות גזרת הפטור.

עוד נקבע, כי תכלית הוראת סעיף 23 לתמ"א/38 היא אחרת - לאפשר את התאמת הוראות התכנית הארצית של תמ"א/38 לתנאים הייחודיים של כל יישוב לעניין תוספות הבניה, והיא לא נועדה ליטול מ"המעמד הבכיר" שיש להוראות תמ"א/38, על תיקוניה השונים, לעניין היטל ההשבחה. לפיכך, יש לחייב את המשיבה בהתאם להיקף הפטור לפי תיקון 3א לתמ"א/38.

פיתוח והקמת מבנים ציבוריים מצוי בעיקרון באחריות הרשות המקומית ולא באחריות היזם

ערר (ת"א) 1024-09-24 אייל ושרית ארוך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו, 12.2.2025)

בוועדת ערר לרישוי מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 12 בפברואר 2025.

עסקינן בשני עררים שהוגשו מכוח סעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לאשר תכנית פינוי בינוי בהרצליה (תוכנית מס' 504-0960450 (הר/מק/2301) התחדשות עירונית מתחם גורדון; להלן: "התוכנית").

אחת השאלות שהתעוררו במקרה זה היא ביחס לאפשרות לחייב יזם במטלות ציבוריות כגון פיתוח והקמת מבנים ציבוריים. ועדת הערר עמדה על כך כי פיתוח והקמת המבנים הציבוריים מצוי כעיקרון באחריות הרשות המקומית ולא באחריות היזם שיתקשר עם בעלי דירות (עיקרון שהיה מוסכם על הוועדה המקומית במקרה זה). על כן, נקבע כי יבוטל סעיף בתוכנית הקובע כי "תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם יהיה חתימה על כתב התחייבות וכתב שיפוי בנוגע לפיתוח והקמת השטחים הציבוריים...", וזאת כדי להבטיח כי המטלות הציבוריות לא יושגו על היזם, אלא יוותרו באחריות הרשות המקומית כמתחייב.

עוד ציינה ועדת הערר, כי "גלגול" מטלות ציבוריות על היזם יש בו כדי לפגוע בכלכליות הפרויקט ובהתכנות התממשותו, ובשל עיקרון זה הורתה למחוק מהוראות התוכנית הוראה נוספת, לפיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים ושטחים מובנים לעת אישור תוכנית איחוד וחלוקה יהיה "על חשבונו של היזם".

סעיף 18.2 לתמ"א/38 אינו חל במסלול הריסה ובניה ואינו מחיל מגבלת גובה כלשהי מכוח תוכניות תקפות

ערר (ת"א) 82056-04-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו נ' בר גיורא יזמות ובניה בע"מ (נבו),
(30.1.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 30 בינואר 2025.

עסקינן בערר שהוגש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו כנגד שומה מכרעת של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה. השומה המכרעת ניתנה בעקבות היתר לביצוע פרויקט להריסת בניין קיים בן 2 קומות בתל אביב והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מכוח תוכנית תא/3616/א (תוכנית רובע 3); ונקבע בה כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה ממימוש הזכויות האמור.

הוועדה המקומית טענה, בין היתר, כי השמאי המכריע שגה בקבעו כי הגבהת קומת הגג לא השביחה את המקרקעין, כאשר לעניין זה נטען כי במצב הקודם חלה תוכנית ג' לפיה גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר, בעוד שהגובה שאושר בהיתר הוא 2.8 מטרים נטו. עוד טענה הוועדה המקומית, כי השמאי המכריע שגה גם בקבעו כי לא חלה השבחה במקרקעין עקב הבלטת מרפסות, כאשר לעניין זה נטען כי הבלטת המרפסות עד לקו 2.9 מטרים התאפשרה אך ורק מכוח תוכנית רובע 3 בעוד שבמצב הקודם קו הבניין היה 4.5 מטר.

ועדת הערר דחתה את הערר ברובו. לעניין הטענה הראשונה, ועדת הערר קבעה כי התוכנית הרלוונטית למצב הקודם היא תמ"א/38. ועדת הערר דחתה לעניין זה את טענת הוועדה המקומית לפיה סעיף 18.2 לתמ"א/38 מחיל את מגבלת הגובה הקבועה בתוכנית ג'. נקבע, כי סעיף 18.2 לתמ"א/38 אינו חל במסלול הריסה ובניה מחדש, וכי מעבר לכך המילים "עיצוב הגג" בסעיף 18.2 לתמ"א/38 אינו מחיל מגבלת גובה כלשהי מכוח תוכניות תקפות. עוד נקבע, כי תמ"א/38 אינה כוללת מגבלת גובה כללי או גובה קומה באשר לשטחי הבנייה הנוספים מכוחה, אלא רק מגבלת קומות.

לעניין הטענה השנייה, ועדת הערר קבעה כי במקרה של הריסה ובניה מחדש של בניין לפי תמ"א/38, בו סל הזכויות אינו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים הקבועים בתמ"א/38 לגבי כל חלקי המבנה ללא צורך בהקלה נוספת, וזאת בהפנותה לפסק דין שניתן בעמ"נ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ (נבו, 11.12.2022). עוד נקבע, כי על אף שהמרפסות במקרה זה חורגות ב- 10 ס"מ מקווי הבניין המוקטנים לפי תמ"א/38, אין בכך כדי לשלול את תחולת קווי הבניין המוקטנים על השטח שכן כלול בסל הזכויות לפי תמ"א/38. עם זאת, יש לבחון את גובה ההשבחה בגין הבלטה של 10 ס"מ לעומת קווי הבניין המוקטנים בתמ"א/38, בבחינת שיפור תכנון, ועניין זה הוחזר לבחינת השמאי המכריע.

היטל השבחה בגין הקלה ישולם לעת אישורה ומימושה, בלא קשר למימוש חוזי שנעשה קודם לכן, והפטור בגין רכיב הממ"דים ייבחן בהתאם לכך

ערר (ת"א) 8002-01-22 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' רינה לבנה ואח' (נבו, 30.1.2025)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 30 בינואר 2025.

עסקינן בעררים נגדיים על שומת היטל השבחה מכרעת למקרקעין בבת ים. במרכז עררה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית") עמדה שאלת דינו של הסכם קומבינציה במסגרתו נקבעה תניה בדבר אופן חלוקת יחה"ד שיתווספו ככל ותאושר הקלה לתוספת יח"ד, ובפרט מה ייחשב למועד מימוש הזכויות - מועד החתימה על ההסכם או מועד אישור ההקלה, וכפועל יוצא האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב הממ"דים עבור יחידות דיור שאושרו בהקלה?

הוועדה המקומית טענה, בין היתר, כי ההסכם המותנה נכנס לתוקף, ביחס לזכויות שלא היו מאושרות במועד חתימתו, רק במועד החלטת הוועדה המקומית לאשר הקלות. כפועל יוצא מכך, לטענתה, עם אישור ההקלות הגיע למימוש ההסכם המותנה ביחס ליחידות שהתווספו בהקלות, באופן שהביא למימוש על דרך מכר של 57.5% מתוך 12 היחידות שאושרו בהקלות (הוא שיעור הזכויות שנמכרו ליזם במסגרת הסכם הקומבינציה). לכן, לטענת הוועדה המקומית יש לחייב בהיטל השבחה על רכיב הממ"דים בגין 7 מתוך 12 יחידות שבגינן לא חל הפטור בגין רכיב הממ"דים הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שכן מדובר במימוש במכר ולא בהיתר.

ועדת הערר דחתה את הטענה, בקובעה כי נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה הוא כי ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע. ועדת הערר ציינה כי לא ניתן להעלות על הדעת כי ההקלה המהווה גם פעולה תכנונית וגם מתהווית במסגרת מועד מימוש עצמאי - תהפוך לנלווית למימוש קודם במסגרת מכר. כלומר, לפי ועדת הערר, עצם העובדה שבמסגרת הסכם נקבעו התנאים לחלוקת הרווחים אם תאושר הקלה, אינה מאיינת את "עצמאותה" של ההקלה, בהיותה אקט תכנוני וכן פעולת מימוש זכויות נפרדת העומדת בפני עצמה, בלא קשר למימוש החוזי שנעשה קודם לכן, ועל כן, היטל השבחה מכוחה ישולם לעת אישורה ומימושה, והפטור בגין רכיב הממ"ד ייבחן בהתאם לכך.

עוד קבעה ועדת הערר, כי אין בסיס לטענות הוועדה המקומית לפיהן יש לסטות מהוראת סעיף 7(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובעת כי ההיטל ישולם במועד מימוש הזכויות; והוסיפה כי ההתעשרות מכוח ההקלות לטובת הבעלים או היזם באה לעולם רק עם אישורה של ההקלה, ולכן גם את בחינת ההתעשרות ומועד יש ליחס למועד אישורה של ההקלה ולא למועד ההסכם.

מחלקת תכנון ובניה פישר (FBC & Co.)

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

03-6944190

ygorelik@fbclawyers.com

עו"ד יניב גורליק