



מאי 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

ביום 24.4.2025 נכנסו לתוקף 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 (שלא ייחשב לשימוש חורג בכפוף לאמור בסעיף האמור); ואשר לפיהן אישור רשות הרישוי לבקשה לשינוי שימוש יינתן, ככלל, לצמיתות, אולם רשות הרישוי תהיה רשאית, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה, לקצוב את תקופת תוקפו של האישור, ובלבד שלא תפחת מחמש שנים.

לאחרונה פורסמה טיוטת תיקון מוצע לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, המציעה, בין היתר, לתקן את תקנות אלו כך שהסמכות לתת אישור תחילת עבודות תוקנה למהנדס הוועדה המקומית במקום לרשות הרישוי, וכן יינתן פטור מהצורך בקבלת אישור תחילת עבודות כאשר מדובר בבנין חדש למגורים שגובהו עד 42 מטרים ובתנאים מסוימים. עוד מוצע, כי תוקפה של החלטה ליתן היתר תהיה מראש שלוש שנים ותוקפו של היתר בניה יהיה מראש שש שנים (או תשע שנים במקרים מיוחדים), וכן תבוטל האפשרות הקיימת היום לבקש הארכת תוקף.

עוד פורסמה לאחרונה טיוטת תיקון מוצע לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, המציעה כי מורשה להיתר יהיה רשאי לתת היתר הכולל בניה במרווח מבלי שיידרש אישור הוועדה המקומית לכך, מלבד במקרים שבהם לבניה במרווח עשויה להיות השפעה על מגרשים גובלים או על המרחב הציבורי, בהם יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.

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

בית המשפט המחוזי: אין לחייב בהיטל השבחה בגין גובה קומת גג במסגרת פרויקט תמ"א/38 גם אם התבקשה ביחס לגובה הקומה הקלה מתוכנית ג/1

בית המשפט המחוזי: רמ"י אינה מחויבת להסכים לבקשה להיתר בניה בטרם ביצע הסדרה חוזית וקניינית של זכויות ע"פ תב"ע חדשה

ועדת הערר: הודעת חיוב בהיטל השבחה תחשב להמצאה כדין אף אם לא צורפה אליה שומת ההשבחה

ועדת הערר: ניתן להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בתחשיב שווי המצב הקודם בשומת השבחה גם כאשר מדובר בקרקע מתוכננת

ועדת הערר: הגישה האידיאלית להערכת השפעתו של שימוש חורג מתוכנית היא להתייחס אליו כהרחבה זמנית של אפשרויות הניצול, תוך יישום שיטת הדלתא

ועדת הערר: אין להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש לתוכנית פינוי-בינוי את שווי השימוש בדירות בתקופת הביניים

ועדת הערר: שיעור הפגיעה בשל אישור תוכנית אינו חזות הכל, ובמקרים מסוימים גם פגיעה בשיעור של 2% עשויה לזכות בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

ועדת הערר: על מנת לכלול מקרקעין בתוכנית איחוד וחלוקה יש להראות הצדקה תכנונית, ושיקולים לבר-תכנוניים בלבד אינם יכולים להצדיק את השימוש בכלי תכנוני זה

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



אין לחייב בהיטל השבחה בגין גובה קומת גג במסגרת פרויקט תמ"א/38 גם אם התבקשה ביחס לגובה הקומה הקלה מתוכנית ג/1

עמ"נ (ת"א) 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לוי השקעות ובניין בע"מ (טרם פורסם)

בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 8 באפריל 2025. עסקינן בערעור על החלטת ועדת ערר בנושא היטל השבחה, במסגרתו נדונה השאלה האם הגבהה של קומת הגג, שהתבקשה כהקלה מתוכנית ג/1 (מ-2.65 מ' ל-3.45 מ'), במסגרת בקשה להיתר בניה לפי תמ"א/38, מחייבת תשלום בהיטל השבחה, או שמא מדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38 הפטורות מהיטל השבחה.

בית המשפט קבע כי על אף שגובה קומת הגג אושר כהקלה, הרי שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג. זאת משום שהיה ניתן להקים את המבנה מכוח תמ"א/38 ללא הקלה בגובה קומת הגג, משני טעמים: ראשית, כיוון שתמ"א/38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הוועדה המקומית או מהנדס הוועדה המקומית, כאשר לעניין זה הוטעם כי תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת כי כל אימת שבונים דירת גג בעיר תל אביב הגובה שלה יהיה מוגבל ל-2.65 מטר, ורק כאשר עושים שימוש בזכויות מכוח תוכנית זו ניתן לקרוא לתוכן את המגבלה. ושנית, משום שגם אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תוכנית ג/1, אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתוכנית ג/1. לעניין זה נקבע תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת הוראות מפורשות לגבי "עיצוב הגג", ומכאן קיימת תחולה להוראות סעיף 18.2 לתמ"א/38, הנותנת לוועדה המקומית שיקול דעת לקביעת גובה הקומה.

רמ"י אינה מחויבת להסכים לבקשה להיתר בניה בטרם ביצוע הסדרה חוזית וקניינית של זכויות ע"פ תב"ע חדשה

ת"א (מחוזי, ב"ש) 25677-08-23 יוסף שטיין נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום (נבו, 10.4.2025)

בבית המשפט המחוזי בבאר שבע, בפני כבוד השופטת גאולה לוי, ניתן ביום 10 אפריל 2025.

מדובר בתביעה להורות לנתבעת, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לחתום על בקשה להיתר בניה ביחס למגרש באזור התעשייה הישן באילת, המוכר לתובע למטרת תעשייה ומלאכה. לאחר שאושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לאזור התעשייה הישן באילת, התובע הגיש בקשה להיתר בניה לפי התב"ע החדשה, ואולם רמ"י סירבה לחתום על הבקשה להיתר. המחלוקת נסבה על יישום תקנה 36(ה) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016 (להלן: "התקנות"), הקובעת כי במקרקעי ישראל לא יינתן היתר אלא בהסכמת רמ"י כמתואר בתקנה.

התובע טען, בין היתר, כי תקנות הרישוי אינן מקנות לרמ"י סמכות לסרב לחתימה על היתר מטעמים שאינם תכנוניים; ועוד הוא טען כי הוא אינו נדרש להסדרה חוזית וקניינית ע"פ התב"ע החדשה כיוון שהוא אינו מבקש לבנות בהיקף העולה על קיבולת הבניה הקבועה בהסכם החכירה. רמ"י טענה מנגד, כי מסור לה שיקול דעת רחב האם לחתום על בקשה להיתר בניה, ובכלל זה היא רשאית לשיקול שיקולים תכנוניים, שמאיים וקנייניים; ועוד טענה כי התובע פלש למקרקעין סמוכים למגרש שהוכר לו וגם מטעם זה היא רשאית לסרב לבקשה להיתר.

בית המשפט קבע כי רמ"י פעלה כדין בכך שהתנתה את הסכמתה לאשר את הבקשה להיתר בהסדרה חוזית וקניינית של הזכויות ע"פ התב"ע החדשה. נקבע, כי הגם שהתקנות אינן מפרטות את השיקולים שעל רמ"י לשקול, דומה כי מרכז הכובד הוא בשיקולים קנייניים ושמאיים, וכן יש מקום לשיקולים תכנוניים; וכן נקבע כי על רמ"י, כבעלת המקרקעין, לוודא בראש וראשונה, כי מבקש ההיתר מחזיק כדין בזכויות במקרקעין, בהתאם למצב התכנוני העדכני. בשולי הדברים, בית המשפט ציין כי תקנות הרישוי, כשלעצמן, אינן מקנות לרמ"י את הזכות לגבות תמורה עבור

הסכמה להיתר בניה, וכי הזכות לגבות תמורה צריכה להגיע ממקור חיצוני, ולא מהתקנות עצמן. לצד זאת, הדרישה להסדרה חוזית היא דרישה ראויה ומתבקשת כתנאי לאישור הבקשה להיתר בניה, ולעניין זה קיבולת הבניה אינה חזות הכל - שכן הבניה החדשה מתבססת על תוכנית חדשה על כך המשתמע מכך לגבי ייעוד הבניה וערך המגרש.

יחד עם זאת, בית המשפט קבע כי טענת רמ"י בדבר פלישה למקרקעין סמוכים לא תהווה נימוק בפי רמ"י לסרב לחתום על הבקשה להיתר, ככל שתבוצע הסדרה חוזית לפי התב"ע החדשה, שכן תקנות הרישוי לא נועדו לסייע במאבק בפלישות ולצורך זה קיימים כלים משפטיים אחרים.

הודעת חיוב בהיטל השבחה תחשב להמצאה כדין אף אם לא צורפה אליה שומת השבחה

ערר (מרכז) 8006-03-25 נטלי 1972 השקעות וממון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו, 20.03.2025) בוועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 20 מרץ 2025.

עסקינן בבקשה להארכת מועד להגשת ערר על חיוב בהיטל השבחה, במסגרתה התעוררה שאלת המועד שייחשב למועד המצאת שומת השבחה בהתאם להוראות סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אשר ממנו יימנה פרק זמן של 45 ימים להגשת ערר.

המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, טענה כי הודעת החיוב ושובר התשלום הומצאו למבקשת ביום 29.12.2024, ומועד זה מהווה את תחילת מניין הימים להגשת הערר. המבקשת טענה, מנגד, כי שומת השבחה הנלווית לחיוב נמסרה לה רק ביום 27.2.2025, בעקבות שיחה טלפונית שקיימה עם סגן מנהל מחלקת היטל השבחה אצל המשיבה, ולפיכך יש לראות במועד זה כמועד המצאת שומת השבחה.

ועדת הערר קבעה כי יש לראות בהמצאת הודעת החיוב כהמצאה כדין, בהפנותה לסעיף 6(ב) לתוספת השלישית, לפיו הוועדה המקומית תביא לידיעת החייב בהיטל, עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב; וכן לתקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), תשמ"א-1981, מהן עולה כי פרק הזמן להגשת ערר על שומת ההשבחה מתחיל להימנות ממועד מסירת ההודעה לחייב, שבה מפורט שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל. כמו כן, ועדת הערר קבעה כי לא ניתן להסיק מסעיף 14(א) לתוספת השלישית, הקובע כי "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב", כי המצאת הודעת חיוב שאינה כוללת שומת השבחה אינה בגדר המצאה כדין. לפיכך, הבקשה להארכת מועד להגשת ערר נדחתה בהיעדר טעמים מיוחדים להארכת מועד.

ניתן להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בתחשיב שווי המצב הקודם בשומת השבחה גם כאשר מדובר בקרקע מתוכננת

ערר (ת"א) 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 1.4.2025) בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 1 לחודש אפריל 2025.

עסקינן בארבעה עררים על שתי שומות מכריעות שניתנו על ידי שני שמאים מכריעים שהדיון בהם אוחד. השאלה המרכזית היא מתי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני כללי שחל על המקרקעין במצב קודם בעת עריכת תחשיב היטל השבחה, ובפרט, האם יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל תכנוני כללי גם כאשר מדובר בקרקע מתוכננת?

ועדת הערר הפנתה להלכת לוטרניק (רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (נבו, 22.6.2003)), במסגרתה נקבעה כי בעת חישוב היטל השבחה יש לנטרל משווי המצב הקודם את השפעת הציפייה לאישור התוכנית המשביחה עצמה והליכי ההשבחה הקשורים בטבורם לתוכנית המשביחה, אך יש לגלם בשווי המצב הקודם את הציפייה הכללית לשינוי ייעוד ולפיתוח המקרקעין בשל מכלול תכונות הקרקע, לרבות מיקומם המסוים.

ועדת הערר קבעה כי הגם שבהלכת לוטרניק דובר על קרקע חקלאית בטבורה של העיר, יש להחילה גם כאשר מדובר בקרקע מתוכננת הזמינה לבניה מיידית במצב הקודם, כלומר, יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי החל במצב הקודם גם כאשר מדובר בקרקע מתוכננת.

ועדת הערר הטעימה לעניין זה, כי ההכרה בשווי מצב קודם של קרקע חקלאית הממוקמת במרכזה של עיר ככזה הכולל גם פוטנציאל כללי, ומנגד התעלמות מפוטנציאל כללי שכזה בקרקע מתוכננת במרכז העיר, יכול להביא דווקא לתוצאה אבסורדית, לפיה לצרכי היטל השבחה שוויה של קרקע חקלאית כאמור יהא בהכרח גבוהה משוויה של קרקע מתוכננת.

סוגיה נוספת שעלתה בעררים היא האם יש להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב הקודם פוטנציאל תכנוני כללי כלשהו הנובע ממסמכי מדיניות החלים על המקרקעין. ועדת הערר קבעה לעניין זה כי הגם שלמסמכי מדיניות אין מעמד סטטוטורי מחייב, התשובה לשאלה האם יש מקום להתעלם מהם אם לאו, תלויה בשתי שאלות השלובות זו בזו והנוגעות בין השאר לשאלה האם השוק יחס להן "משקל": הראשונה - האם מסמכי המדיניות מהווים חלק מהליכי התכנון של התכנית המשביחה, שאז ודאי יש להתעלם מהם. השנייה, ככל ויוכח כי מסמכי המדיניות אינם מהווים חלק מהליכי התכנון הכולל הקשורים בטבורם אל התכנית המשביחה, אזי יש לבדוק האם הם מהווים חלק מפוטנציאל כללי שגולם בעסקאות בשוק והשפיע על שווי השוק של המקרקעין במצב הקודם, ובמקרה כזה לא יהיה מקום לנטרלם, וזאת בהתאם לרוח הנושבת מהלכת לוטרניק.

נציין כי למיטב ידיעתנו הוגש ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר.

הגישה האידיאלית להערכת השפעתו של שימוש חורג מתוכנית היא להתייחס אליו כהרחבה זמנית של אפשרויות הניצול, תוך יישום שיטת הדלתא

ערר (מרכז) 8032-05-24 ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (נבו, 30.3.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 30 מרץ 2025.

עסקינן בערר על שומת השבחה שנערכה על ידי המשיבה בעקבות בקשה למתן היתר לשימוש חורג מחניון ציבורי תת-קרקעי לחניון ציבורי על-קרקעי. במרכז הדיון עומדת השאלה: מהי הגישה הנכונה לחישוב היטל השבחה בגין שימוש חורג, ומהי המתודולוגיה הראויה בנסיבות המקרה דנן?

ועדת הערר קבעה כי לנוכח אופיו הזמני והמוגבל של השימוש החורג, המציב אתגרים משמעותיים ביישום הגישה המסורתית לחישוב היטל השבחה באמצעות אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, ראוי לבחון את יישומה של "שיטת הדלתא", לפיה היטל השבחה מחושב על בסיס ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני בלבד.

ועדת הערר ציינה כי מספר טעמים תומכים באימוץ שיטת הדלתא לחישוב ההשבחה בגין שימש חורג: שימוש חורג, מעצם טבעו, הוא בעל אופי ארעי ומוגבל, ולכן תרומתו לשווי הקרקע היא מצומצמת. השוואת תרומה זו לשימוש המיטבי בקרקע לאורך זמן עלולה להביא לביטול ערכה הכלכלי, ולפיכך, השוואה כזו נתפסת כבלתי סבירה, שכן

משמעותה היא שלילת השבח שצמח למבקש ההיתר, באופן המנוגד לתכלית הבסיסית של היטל ההשבחה – שיתוף הציבור בהתעשרות הנובעת מהפעולה התכנונית. ועדת הערר הוסיפה כי שיטת הדלתא מציעה מנגנון המאפשר למדוד אך ורק את השינוי בערך המקרקעין הנובע ישירות מההיתר לשימוש חורג, ולא את השינוי הכולל בערך הנכס, שעלול לנבוע מגורמים חיצוניים כגון מגמות שוק או שינויים סביבתיים בלתי תלויים. בכך ניתן להימנע מחיוב יתר או חיוב בחסר של היטל ההשבחה, תוך שמירה על הלימה בין התרומה האמיתית של ההחלטה התכנונית לבין ההיטל הנגזר ממנה.

ועדת הערר סיכמה, כי הגישה האידאולוגית להערכת השפעתו של שימוש חורג מתוכנית על שווי הקרקע היא, אפוא, להתייחס לשימוש החורג כהרחבה זמנית של אפשרויות הניצול בקרקע (שימוש ביניים), תוך יישום שיטת הדלתא.

חרף האמור, ועדת הערר ציינה כי אין לשלול את האפשרות כי במקרים מתאימים יהיה צורך לנקוט בשיטה שונה לצורך הערכת תרומתו של השימוש החורג לשווי הקרקע, וזאת במיוחד כאשר קיימת אפשרות לניצול שונה של הקרקע במהלך תקופת הביניים.

אין להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש לתוכנית פינוי-בינוי את שווי השימוש בדירות בתקופת הביניים

ערר (חיפה) 8010-07-24 אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (נבו, 1.4.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 1 באפריל 2025.

עסקינן בעררים הדדיים על חוות דעתו של השמאי המכריע, שנערכה להיטל השבחה החל במקרקעין בחיפה בגין אישורה של תכנית פינוי בינוי. אחת השאלות שנדונו היא האם יש להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש את שווי השימוש בדירות המגורים בתקופת הביניים שבין אישור התוכנית ועד להריסתן. הוועדה המקומית טענה כי יש להוסיף להשבחה את שווי השימוש בדירות בתקופת הביניים, שכן הדירות ממשיכות לשמש למגורים ומניבות ערך כלכלי. מנגד, היזמת טענה כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש, שכן מדובר בזכות שימוש שהייתה קיימת גם במצב הקודם ואינה נובעת מהתוכנית המשביחה. השמאי המכריע קיבל את עמדת היזמת והחליט שלא להביא בחשבון את שווי השימוש בדירות בתקופת הביניים.

ועדת הערר, בעקבות פסק הדין בעמ"נ 55750-12-11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי (נבו, 18.1.2023), אימצה את עמדת השמאי המכריע, בקובעה שאין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש בדירות בתקופת הביניים, שכן מדובר בזכות שימוש קיימת שאינה נובעת מהתוכנית החדשה. כמו כן, ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה פס"ד טבצ'ניק אינו רלבנטי כאשר מדובר בתוכנית לפינוי-בינוי, משום שהתוכנית שנדונה במקרה טבצ'ניק לא ייעדה את הדירה להריסה ואפשרה את המשך השימוש בה עד לקבלת דירה חדשה (עסקת בינוי-פינוי), וזאת בקובעה כי פס"ד טבצ'ניק עוסק באותה שאלה, והיא האם בתוכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שווייה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחייה. לפיכך, ערר הוועדה המקומית נדחה.

שיעור הפגיעה בשל אישור תוכנית אינו חזות הכל, ובמקרים מסוימים גם פגיעה בשיעור של 2% עשויה לזכות בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

ערר (תל אביב) 92003-07-20 שאול דוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (נבו, 17.3.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 17 במרץ 2025.

עסקינן בהשגה על שומה מייעצת שנערכה בעקבות תביעת פיצויים בגין פגיעה וירידת ערך שנגרמה לדירת גג, עקב מתן היתר לפרויקט הריסה ובניה מחדש על פי תמ"א 38 ותוכנית רג/340/ג/30 בחלקה סמוכה. אחת השאלות שנדונו נגעה לתחולתו של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, הקובע פטור מתשלום פיצויים כאשר הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר ובתנאים המנויים בסעיף. זאת על רקע השומה המייעצת, בה נקבע כי הפגיעה במקרקעין היא בשיעור של כ- 2% (כ-60,720 ש"ח).

ועדת הערר החליטה לאמץ את השומה המייעצת, תוך דחיית טענות המשיבים לעניין תחולת סעיף 200 לחוק, בקובעה כי בהתאם להלכה הפסוקה שיעור הפגיעה אינו חזות הכל, ובנסיבות המקרה שיקולי צדק נוטים למתן הפיצוי ולא למתן הפטור ממנו. זאת בהינתן כי מדובר בדירת גג אשר אלמנט הפרטיות הוא מרכיב משמעותי בה, נוכח היקף הבינוי שאושר בחלקה הסמוכה (שאינו בן קומה אחת בלבד), ובשים לב לכך ששכום הפגיעה אינו מבוטל עבור אזרח מן השורה.

על מנת לכלול מקרקעין בתוכנית איחוד וחלוקה יש להראות הצדקה תכנונית, ושיקולים לבר-תכנוניים בלבד אינם יכולים להצדיק את השימוש בכלי תכנוני זה

ערר (מרכז) 1001-01-25 רשות מקרקעי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (נבו, 27.3.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 27 במרץ 2025.

עסקינן בערר שהוגש ע"י רשות מקרקעי ישראל כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, אשר פרסמה הודעה בדבר הכנת תוכנית איחוד וחלוקה וקביעת מגבלות על הוצאת היתרי בניה בתחומה. התוכנית שבהכנה מיועדת לחול על שני תתי מתחמים גובלים מכוח התוכנית הכוללת של הוד השרון ה/2050, ובאופן זה להסדיר בעיה קניינית נושנה המתבטאת בבעלות מעורבת של מדינת ישראל ושל בעלים פרטיים במגרשים סטטוטוריים. במוקד הדיון נדונה השאלה האם ניתן להשתמש בכלי תכנוני של איחוד וחלוקה כדי לפתור בעיות קנייניות.

הוועדה המקומית טענה, בין היתר, כי לא ניתן להפריד בין הבעיה הקניינית לבין הבעיות התכנוניות, וכי המחלוקת הקניינית מעוררת גם קשיים תכנוניים. רמ"י טענה מנגד, בין היתר, כי מטרת התוכנית שבהכנה אינה לייצר חזון תכנוני חדש למקרקעין אלא רק להסיר מגבלות קנייניות.

ועדת הערר קבעה כי התוכנית שבהכנה לא נועדה להסדיר צורך קנייני בעיקרו, אלא מדובר בתוכנית שנועדה להסדיר צורך קנייני בלעדיו ולהביא לסיום מחלוקת בין רמ"י לבין בעלי הזכויות בקרקע. אולם, לפי ועדת הערר, על מנת לכלול מקרקעין בתוכנית איחוד וחלוקה יש להראות הצדקה תכנונית, ושיקולים לבר-תכנוניים בלבד אינם יכולים להצדיק את השימוש בכלי התכנוני על ידי מוסד התכנון. לפיכך, נקבע כי התנאים המגבילים שפרסמה הוועדה המקומית מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבניה אינם משרתים רעיון תכנוני סביר או בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן דינם להתבטל.

**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

.....
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