



יולי 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

כריתתם של הסכמים המותנים בקבלת היתר בניה, לא מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים *

יש לחשב את שטח הקרקע לטובת חישוב זכויות הבניה במגרש, על בסיס שטח החלקה כפי שנושם בפנקסי המקרקעין *

קביעת השימוש הטוב והיעיל מהווה ברובה בחינה שמאית, ולא בחינה או סוגיה משפטית *

דיון בשאלת הכדאיות הכלכלית בתוכניות התחדשות עירונית ובחינת שאלת אופן החלוקה למתחמי איחוד וחלוקה כך שהשוויון היחסי יהיה בכל מתחם בפני עצמו ולא בין המתחמים *

אין לאפשר גביה מאוחרת של היטל השבחה כאשר מדובר בעמדה פרשנית חדשה של הוועדה המקומית ולא בטעות שיש לתקן *

תוכנית כוללת קדימה צורן – אין מניעה כי מוסד תכנון יפעל במסגרת נספחים לתכנית המהווים מסמכי רקע שאינם מחייבים. מעמדם של מסמכים אלה הוא כשל הנחיות מינהליות *

כיצד יש להתייחס לממ"ד ומרפסת במקרה של איחוד דירות, בעת חישוב היטל השבחה *

אין בסמכותה של ועדת הערר להורות על רישום זיקת הנאה כשהצדדים אינם מסכימים לכך וכשאין תכנית הקובעת זכות מעבר *

לענין איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, דייר מוגן איננו בגדר "בעל" מקרקעין וזכותו אינה נחשבת כשלעצמה כזכות קניינית *

כיצד יש לבחון הפחתת הוצאות פיתוח משווי המצב החדש במקרה של פרויקט 'מחיר למשתכן' *

לקוחות נכבדים,

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

כזכור, תיקון 143 לחוק התכנון והבניה יצר גוף רישוי חדש - "רשות רישוי ארצית" שרשאי לתת היתרי בניה למגורים בהתאם לתכניות מאושרות. על פי התיקון, רשאי מבקש היתר אשר הגיש בקשה להיתר הכוללת בניה של 80 יח"ד לפחות, לפנות לרשות הרישוי הארצית ככל שטרם ניתנה החלטה בבקשה בתוך 8 חודשים ממועד קליטתה (בהתאם לנסיבות כקבוע בחוק).

רשות הרישוי הארצית יכולה לדון בבקשת ההיתר או להחזירה למוסד הרישוי המקומי.

עוד קבע התיקון, כי סעיפים אלו בחוק ייכנסו לתוקף ביום **1.7.2024**.

נעדכן עוד כי רשות מקרקעי ישראל עדכנה את [נוהל מתן ארכות להשלמת בניה](#). העדכון נועד לקבוע הוראות ושיעורי חיוב בגין דמי קניית ארכה, ביחס להקצאות, בעקבות השלכות המלחמה ומתייחס גם להקצאות עד סוף שנת 2024.

בנוסף, מנהל התכנון פרסם נוהל חדש המנחה את כלל מוסדות התכנון [כיצד ניתן לשלב בתוכניות הבניה החדשות דוירית](#). הדוירית היא חדר או מערכת חדרים, המהווים חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד הכולל מקלחת, שירותים ומטבח. בין היתר נקבע כי הדוירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור וכי תכנון הדוירית יכלול אפשרות לפיצולה ואיחודה עם היחידה העיקרית וללא צורך בפעולת רישוי נוספת.

אנו מאחלים קריאה מהנה ומייחלים לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



כריתתם של הסכמים המותנים בקבלת היתר בניה, לא מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים

ערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 5 ביוני 2024.

עסקינן בשומת היטל השבחה שהוצאה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") בגין מימוש חלקי בדרך של הוצאת היתר בניה. במסגרת שומת הוועדה המקומית, הושת על העוררת תשלום היטל השבחה בגין בניית 85 ממ"דים מתוך 230 ממ"דים אותם בונה העוררת בפרויקט אותו היא מקימה, באותו מבנה. העוררת טענה, כי שומת הוועדה המקומית מנוגדת לדין ונפלו בה טעויות מהותיות אשר הביאו להגדלת שומת ההשבחה בעשרות מיליוני שקלים. לעמדתה, יש לתת פטור מלא מהיטל השבחה בגין בניה של 230 הממ"דים. העוררת הוסיפה וטענה, כי התקשרותה בהסכמים מותנים ומכירת 85 דירות (להלן: "ההסכמים המותנים") החלה לאחר שקיבלה מהוועדה המקומית היתר לדיפון וחפירה ולאחר שהחלה לבצע את העבודות בהתאם לו ואף לאחר שהגישה בקשה להיתר בניה להקמת מבנה מגורים ושימושים אחרים (להלן: "היתר הבניה"). היתר הבניה ניתן בעקבות החלטת רשות הרישוי של המשיבה, אשר אישרה את בקשת העוררת להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים הכולל 230 יחידות מגורים.

הוועדה המקומית טענה, כי מאחר שהעוררת התקשרה בהסכמים המותנים טרם קבלת היתר בניה, הרי שמדובר במימוש שנעשה קודם למימוש בדרך של קבלת היתר בניה. משעה שאירעו במקרקעין 85 מימושים במכר במסגרת מימוש קודם במכר אשר התרחש בטרם קבלת היתר הבניה לדירות אלה, הרי שבגין 85 מימושים במכר אלה, אין זכאות לפטור מהיטל השבחה לממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן, בהתאמה: "סעיף הפטור" ו-"החוק") בגין שטחי הממ"דים באותן הדירות, שכן לא מדובר במימוש מסוג של היתר לבניית ממ"ד בפועל בדירות אלו. זאת ועוד, העוררת לא דיווחה לוועדה המקומית על עסקאות מכר אלו.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי שאלת מועד כריתת ההסכמים המותנים אינה לב העניין, אלא השאלה האם כריתתם של ההסכמים המותנים בטרם קבלת ההיתר מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים.

ועדת הערר קבעה, כי נקודת המוצא לצורך פרשנות סעיף הפטור הינה שיש לפרש חקיקה בדיני מס, ובכלל זה הוראות הפטור שבה, כפי שמפרשים כל דבר חקיקה - בדרך הפרשנות התכליתית. הפטור נועד לשרת אינטרסים רבי חשיבות. בחינת לשון החוק מעלה כי סעיף הפטור קובע את הפטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. מבחינה לשונית, המונח "בניית" סובל גם את האפשרות כי הפטור בשל בניית מרחב מוגן יינתן גם אם נחתם הסכם מותנה טרם קבלת ההיתר. בחינת תכלית החוק ובחירה מבין מתחם האפשרויות הפרשניות את זו המגשימה את תכלית החוק מלמדת, כי מטרת הפטור היא לעודד בניית מרחבים מוגנים בדירות. פרשנות הוועדה המקומית עלולה לסכל תכלית זו ולפגוע באינטרס ציבורי ראשון במעלה.

ניתן לראות בהסכמים המותנים כמימוש מותנה הנכנס לתוקפו בעת מתן ההיתר, וזאת בהינתן כי מדובר בדירות המהוות חלק ממכלול דירות בפרויקט אחד ולאור הרציונל שבבסיס מתן פטור בעת מימוש בדרך של היתר, שהוא הבטחת בניית ממ"דים. המחוקק ביקש לעודד בניית ממ"דים ולא הבחין בין ממ"דים הנכללים בדירות שנמכרו "על הנייר" קודם למתן היתר הבניה לבין אלה הנכללים בדירות שלא נמכרו לפני מתן היתר בניה.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית יש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן. לפיכך, נקבע כי העוררת זכאית לפטור מלא מהיטל השבחה בגין בניית כל 230 הממ"דים הנבנים על ידה בפרויקט.

יש לחשב את שטח הקרקע לטובת חישוב זכויות הבניה במגרש, על בסיס שטח החלקה כפי שנרשם בפנקסי המקרקעין

ערר (ח"י) 1518-04-23 אוחיון פירחה ושאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 30 באפריל 2024. עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר דחתה בקשה להיתר לתוספת בניה מהנימוק ששטחי הבניה חושבו מתוך שטח חלקה גדול יותר משטח החלקה הרשום. העוררים טענו, כי הסתמכו בחישוב על פרקטיקה הקיימת בוועדה המקומית, לפיה במקרים ששטח המגרש קטן בשל הפרשות לשטחי ציבור שטחי הבניה מחושבים משטח החלקה "ברוטו", לפני הפרשות לצרכי ציבור. הוועדה המקומית טענה, כי הבקשה להיתר נדחתה בשל חריגה מהשטח המותר ב-21.90 מ"ר. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה שגם אם נעשתה טעות בעניין זה בעבר, אין לחזור עליה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי יש לחשב את שטחי הבניה על בסיס שטח החלקה כפי שנרשם בפנקסי המקרקעין. זאת בשל העובדה שהרישום נעשה בהסתמך על תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים שהחוק נותן לה מעמד של בכורה בכל הנוגע לשטח החלקה וגבולותיה, ולאור תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים), תשנ"ב-1992, הקובעות שיש לחשב את שטחי הבניה בהתייחס לשטח המגרש לאחר שנוכו ממנו שטחי ציבור.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי הוועדה המקומית נהגה בחוסר עקביות בעניין אישור בקשות והיתרים במשך תקופה ארוכה וקיבלה החלטות סותרות. בחלק מהבקשות זכויות הבניה חושבו בהתייחס לשטח החלקה הרשום, בעוד בחלק אחר של הבקשות זכויות הבניה חושבו בהתייחס לשטח המגרש בהתאם לתוכנית התקפה, ואילו בחלק מהבקשות לא ניתן לדעת אם שטחי הבניה חושבו מתוך שטח החלקה הרשום או שטח המגרש על פי התוכנית התקפה.

ועדת הערר קבעה, כי מדובר בהתנהלות בלתי סבירה, הגורמת לאי שוויון בין בעלי זכויות במקרקעין שמצבם זהה, ואינה עולה בקנה אחד עם חובתה של הוועדה המקומית לקיים הליכי מינהל תקינים וליישם את חוק התכנון והבניה באופן שוויוני. ועדת הערר הוסיפה, כי סביר להניח שלו הייתה לוועדה המקומית עמדה אחידה וברורה, הבקשה להיתר לא הייתה מוגשת על ידי העוררים. לפיכך, נקבע כי הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים.

קביעת השימוש הטוב והיעיל מהווה ברובה בחינה שמאית, ולא בחינה או סוגיה משפטית

ערר בב/85027/0223 מ.ע.ג.ן ייעוץ וניהול נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 23 במאי 2024. עסקינן בערר על החלטת שומה מכרעת שעניינה קביעת אומדן ההשבחה הנובע מאישורן של שתי תוכניות, וזאת בעקבות מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה להריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש. העוררת טענה, כי קביעת השמאית בשומה המכרעת לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס, נכון למועד הקובע, הוא קרקע ריקה ופנויה, שגויה.

לעמדת העוררת, הערכת שווי המצב הקודם היא לא טענה שמאית, אלא סוגיה משפטית הדנה במהות המצב הקודם האובייקטיבי מבחינה תכנונית משפטית, בהתאם לתוכניות וההיתרים שחלו על המקרקעין בעת אישור התוכנית המשביחה. העוררת הוסיפה, כי כל עת שעל המקרקעין בנוי מבנה קיים לפי היתר, ייעוד המסחר ממשך לחול ומתווסף לשאר הייעודים ולכך, לעמדת העוררת, יש ערך כלכלי רב אשר לא בא לידי ביטוי בשומה המכרעת.

לפיכך, על השמאית המכריעה היה לקבוע היטל השבחה במצב הקודם כמסחר בנוי בקומת הקרקע, בתוספת זכויות בניה מעליו לתעשייה.

הוועדה המקומית טענה, כי היקף ההתערבות בשומה המכרעת מצומצם ואין להתערב בה מאחר שהיא מנומקת ומבוססת על שיקול דעת מקצועי של השמאית. עוד טענה הוועדה המקומית, כי העוררת מושתקת מלטעון ליעוד החלקה למסחר במצב הקודם מאחר שהיא עצמה הכירה ביעודו לתעשייה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי לא נמצא פגם מהותי בשומה המכרעת המצדיק את התערבות ועדת הערר. ועדת הערר הוסיפה, כי מבחן "השימוש הטוב היעיל" מהווה שלב בהערכת נכס מקרקעין וקביעת אומדן שווי שוק. במסגרת מבחן זה, בוחנים את מכלול השימושים התכנוניים החוקיים המותרים בנכס, אשר יש להם ערך כלכלי חיובי, ובחרים מתוכם את השימוש שמניב את ההנאה הכלכלית הגבוהה ביותר וכפועל יוצא את שווי השוק הגבוה ביותר. נקבע, כי בשומה המכרעת לא חסרה בחינה של מרכיבי מבחן השימוש הטוב והיעיל, המהווה ברובה בחינה שמאית, ולא בחינה או סוגיה משפטית כפי שטענה העוררת. לפיכך, קביעת השמאית המכריעה בדבר השימוש הטוב והיעיל של הנכס כמגרש ריק בדין יסודה והיא מבוססת על התכונות והשימושים התכנוניים של הנכס ועל מצבו הפיזי.

דיון בשאלת הכדאיות הכלכלית בתוכניות התחדשות עירונית ובחינת שאלת אופן החלוקה למתחמי איחוד וחלוקה כך שהשוויון היחסי יהיה בכל מתחם בפני עצמו ולא בין המתחמים

עת"מ 618-02-24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט הבכיר מנחם רניאל, ניתן ביום 19 במאי 2024.

עסקינן בעתירה כנגד החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמי מועדפים לדיור (להלן: "הוועדה") לפיה הוחלט לאמץ את החלטות ועדת המשנה להתנגדויות ולאשר תוכנית התחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי (להלן: "התוכנית") שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל, תוך דחיית התנגדות העותרים.

פסק הדין דן במספר נושאים ונתייחס לחלקם:

שאלת בחינת הכדאיות הכלכלית: העותרים טענו, כי תוכנית להתחדשות עירונית נעשית באמצעות יזם שפעולתו אמורה לכסות את כל הוצאות הפרויקט ולהתיר בידי רווח נכבד המשקף את הסיכון בפרויקט. לעמדתם, המבחן הדרוש בעת תכנון התוכנית הוא מבחן ודאות כלכלית גבוהה למימושה. העותרים הוסיפו, כי על מוסד התכנון להקשיב לעמדת הדיירים והיזם ביחס להיתכנות הכלכלית, שכן הם המצויים בשטח והבקיאים בפרטים ובאילוצים.

עוד טענו העותרים, כי ערכי המסמך הכלכלי והשומה נקבעו זמן רב לפני ההחלטה לאשר את התוכנית, כאשר בתווך התחוללו אירועים משמעותיים שהשפיעו על בסיסה הכלכלי של התוכנית. הוועדה סירבה לדרישתם לערוך עדכון של הבחינה הכלכלית ועצמה עיניה מול היעדר הוודאות להיתכנות כלכלית. לעמדת העותרים, על הוועדה חלה החובה לבחון את כלכליות התוכנית בעת הפקדתה ולא בעת מימושה.

המשיבות טענו, כי הערכת היתכנות כלכלית נועדה כדי להגדיל את סיכויי המימוש ולא כדי להבטיח את מימוש התוכנית. זאת משום שאין דרך מעשית או חובה בדין להבטיח מימוש של תוכנית. בעת מימוש התוכנית נדרשת בחינה עדכנית של הכדאיות הכלכלית, שכן כל ניסיון לקבוע בשלב התכנון את העלויות הוא הערכה שאינה נשענת על נתונים עובדתיים.

עוד טענו המשיבות, כי טענת העותרים לפיה חובה להבטיח ודאות כלכלית מעל לכל ספק למימושה של התוכנית הינה שגויה, כדאיות כלכלית אינה ודאות כלכלית.

בית המשפט דחה את טענת העותרים לפיה תנאי לאישור תוכנית להתחדשות עירונית הוא ודאות מעל לכל ספק לכדאיות כלכלית גבוהה. הערכה כלכלית היא לא ודאית, היא מגלמת ציפיות והנחות שייתכן שיתממשו וייתכן שלא. בית המשפט הוסיף וקבע, כי מטרת התוכנית אינה ליצור רווח ליזם או לדיירים, אלא לתת מענה תכנוני לבעיות שונות. מטרה זו לא תושג אם לא ניתן יהיה לממש את התוכנית. התוכנית תוכל להתממש אם תייצר רווח שיאפשר את מימושה. כך, התכנון אינו כפוף לכדאיות הכלכלית, אלא עליו להתחשב בכדאיות הכלכלית.

הנושא השני : אופן חלוקת מתחמי איחוד וחלוקה בתוכנית:

שטחה של התוכנית מחולק לשישה מתחמי איחוד וחלוקה.

העותרים טענו, כי עקרונות האיחוד והחלוקה הופרו שכן לטענתם, חלוקה למתחמים היא חריג לכלל המהווה כלי שמאי שמטרתו לפתור קושי באיזון הקצאת מגרשים חדשים שנוצרים בתוכנית ובהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית, השימוש בו נעשה כאשר קיימים בתוכנית מגרשים ברמות שווי שונות ואין מדובר בכלי תכנוני. עוד נטען, כי בידי מוסד התכנון שיקול דעת רחב לחלוקת התוכנית תוך שעליו לשמור על קירבה לזכויות הקנייניות במצב הנכנס ועל תוספת שווי שווה באופן יחסי לכל בעלי הזכויות בתחום התוכנית. על כן נטען, כי בענייננו תחום התוכנית אינו נחלק לאזורים שונים מהותית ברמת השווי ומשכך אין הצדקה שמאית לסטות מהכלל ולחלק את שטח התוכנית למתחמי איחוד וחלוקה.

הותמ"ל, רשות מקרקעי ישראל, עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המשיבות") טענו, כי מוסד תכנון רשאי להורות על איחוד וחלוקה מחדש תוך שהשיקולים שידם על הבכורה בהחלטתו על כך הינם שיקולים תכנוניים במטרה להגשים מטרות תכנוניות ראויות. עוד נטען, כי בהתאם לדין ולפסיקה, שיקולים תכנוניים הם הבסיס להחלטה על איחוד וחלוקה למתחמים כאשר שיקול שמאי יכול להיות אחד מהשיקולים שמבוסס על שונות כלכלית מהותית בשווי הקרקעות במצב הנכנס. כמו כן נטען, כי בכל אחד מהמתחמים יש להחיל שוויון יחסי ולא בין המתחמים.

בית המשפט קבע, כי חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה תיעשה בהתאם לשיקולים תכנוניים כך שהשוויון היחסי יהיה בכל מתחם בפני עצמו ולא בין המתחמים. בענייננו, הנימוקים לחלוקה למתחמים פורטו בנספח העקרונות שהוגש לותמ"ל ואומץ על ידה. לפיכך נקבע, כי לא נפל פגם בחלוקה למתחמים וכי אין בסיס להתערבות בית המשפט בהחלטה מקצועית זו.

אין לאפשר גביה מאוחרת של היטל השבחה כאשר מדובר בעמדה פרשנית חדשה של הוועדה המקומית ולא בטעות שיש לתקן

ערר (ת"א) 8112-06-21 אלגרה בבלי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 4 ביוני 2024.

עסקינן בערר על חיוב בהיטל השבחה בהתאם לשומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

העוררת, הבעלים הרשומים של המקרקעין בין השנים 2007 ועד 2016, טענה כי הוועדה המקומית שגתה והתרשלה בהפיקה שומה חמש שנים לאחר שהעוררת מכרה את המקרקעין ובחלוף ארבע שנים מאז שהתקבלה בידי העוררת "תעודה לרשם המקרקעין" לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ולפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), המעידה על העדר חובות בקשר עם המקרקעין, לרבות בהיטל השבחה. לעמדת העוררת, הוועדה המקומית יצרה מצג בדבר היעדר חובות עליו הסתמכו העוררת וצדדים שלישיים וכי הוועדה המקומית מנועה ומושתקת מלדרוש את תשלום היטל השבחה.

הוועדה המקומית טענה, כי החבות בהיטל השבחה חלה על העוררת, שהייתה הבעלים של המקרקעין במועד אישור התוכנית המשביחה, ובהתאם להוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק. לעמדת הוועדה המקומית, לא חלה התיישנות ולא חל שיהוי בהוצאת דרישת התשלום לעוררת, שכן דרישת התשלום נשלחה שלוש שנים לאחר שנודע לה על הסכם המכר ולאור הליכי הרישוי שבמסגרתם התברר לראשונה כי התוכנית המשביחה חלה על המקרקעין. כאשר פנתה העוררת בבקשה לאישור לטאבו על מנת להעביר את הזכויות במקרקעין על שם הקונים, הוועדה המקומית פירשה באופן מוטעה את הוראות התוכנית המשביחה וסברה בטעות כי תוכנית זו אינה חלה על המקרקעין.

הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי ביטול היטל השבחה משמעו התעשרות העוררת שלא כדין על חשבון הנצחת הטעות של המשיבה כאשר הנפיקה בעבר אישורים לטאבו שפג תוקפם. לעמדתה, טענות העוררת בדבר הסתמכות הינן טענות חיצוניות לחוק התכנון והבניה. כמו כן, אין לקבל טענת הסתמכות רק מכוח אישור העברת זכויות שפקע.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי במועד הרלוונטי, הוועדה המקומית סברה שאין תחולה לתוכנית המשביחה על המקרקעין, ומשכך לא הוטל היטל השבחה על העוררת בגין אישור התוכנית. הסיבה לכך שהוועדה המקומית נמנעה מלהוציא שומת היטל השבחה על העוררת אינה נעוצה ב'טעות', אלא בפרשנות התוכנית כפי שפירשה אותה הוועדה המקומית בעת הרלוונטית. קרי, לא מדובר היה בטעות כדוגמת שכחה, רשלנות וכדומה, ואף לא מדובר בשינוי הלכה משפטית. אלא, מדובר בפרשנות שונה מזו שאימצה קודם הוועדה המקומית.

ועדת הערר הוסיפה, כי האינטרס הציבורי מצדיק שהציבור לא יוותר חשוף לשינויי פרשנות מאוחרים של הוועדה המקומית העשויים להתרגש עליו עם שינויי העיתים ולהביא עמם היטלי השבחה בסכומים לא ידועים בגין מימושי עבר. פרשנות ועדה מקומית צריכה לחול מכאן ואילך. כך גם, לא כל שינוי פרשני הופך את פרשנות העבר לפרשנות בלתי תקינה. לצד חשיבות גביית מס אמת, ישנה חשיבות גם לעקרון הוודאות המשפטית ועקרון סופיות ההליך.

תוכנית כוללת קדימה צורן - אין מניעה כי מוסד תכנון יפעל במסגרת נספחים לתוכנית המהווים מסמכי רקע שאינם מחייבים. מעמדם של מסמכים אלה הוא כשל הנחיות מינהליות

ערר (מרכז) 28/23 המועצה המקומית קדימה צורן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

במועצה הארצית לתכנון ולבניה - ועדת המשנה לעררים בפני יו"ר הוועדה עו"ד שולי אבני-שוהם, ניתן ביום 9 ביוני 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית"), אשר אישרה את תוכנית המתאר הכוללת קדימה צורן (להלן: "התוכנית"), חרף התנגדות המועצה המקומית קדימה צורן. ההחלטה ניתנה לאחר שנתקבלה המלצת דו"ח חוקר ההתנגדויות. לתוכנית נספח יישום, המהווה נספח מנחה ובו התייחסות לעדיפות ולשלביות ביצוע לפי מתחמים (להלן: "נספח היישום").

העוררת, המועצה המקומית קדימה צורן, טענה כי חסרות בתוכנית הוראות מהותיות ביחס לתשתיות הנדרשות וכי נספח היישום ושלביות הפיתוח צריכים להיות מחייבים. העוררת הוסיפה, כי בהתאם לתוכניות המאושרות ביישוב, ניתן להגיע לקיבולת תושבים גבוהה מזו שהתוכנית סימנה כיעד לשנת 2040. הטעות ביחס לקיבולת התושבים משפיעה באופן משמעותי על המתווה התכנוני ובעיקר על השלביות החסרה בו.

העוררת הצביעה בהתנגדותה על טעויות, שלטענתה, קיימות בתוכנית וביניהן: העדר בחינה עדכני של ההשלכות התחבורתיות; שטחי מסחר שלא נקבעה לגביהם שלביות אשר יכולה להביא למאזן כלכלי הולם בין גידול האוכלוסייה לשטחי המסחר; וחוסר בתשתיות תחבורה מתאימות.

הוועדה המחוזית קיבלה את דו"ח חוקר ההתנגדויות, אשר דחה את התנגדות העוררת ואת דרישתה להפוך את נספח היישום מנספח מנחה לנספח מחייב ולתקן את טבלת השלביות של ביצוע התשתיות מול פיתוח יחידות הדיר.

הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה כי נספח היישום הוא נספח רקע ואין להעניק לו ולדרישות התחבורתיות מעמד סטטוטורי מחייב. יש לאפשר גמישות המתחייבת מהתוכנית הכוללנית, לאור תקופת המימוש הארוכה הצפויה של תוכניות שיוכנו מכוח התוכנית הכוללנית ובכך לאפשר לרשות לפתח את היישוב בהתאם לצרכים ולמשאבים העומדים לרשותה בעת קידומן של תוכניות מפורטות. לעמדתה, אין מקום לקבוע תיעדוף תכנוני לפי שיקול דעת העוררת נכון להיום, תיעדוף שעלול לצמצם את שיקול הדעת בעתיד ובכך לסכל את מטרות התוכנית.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית דחתה את הערר וקבעה, כי לא נפל דופי בהחלטת הוועדה המחוזית ולכן לא נמצאה עילה להתערבות בהחלטתה. תוכנית מתאר כוללנית מותירה הכרעות נקודתיות בסוגיות תכנוניות לשלב התכנון המפורט ולכן אינה מדייקת את כל ההיבטים התחבורתיים והתכנוניים הפרטניים ביחס למגרש מסוים ביישוב. כדי שתוכנית מתאר כוללנית תאפשר פיתוח והתחדשות תכנונית, נדרש לשמור על עיקרון הגמישות כך שבשלב התכנון המפורט יתאפשר לדייק את הנדרש.

ועדת המשנה לעררים קבעה, כי הענקת מעמד מחייב לנספח היישום הכולל שלביות תגביל משמעותית את מידת העצמאות שתעמוד לרשות המקומית ואת היכולת להתאים את התכנון למצבים המשתנים עם שינויי העיתים, ובניגוד למטרות התוכנית ככוללנית.

עוד קבעה ועדת המשנה לעררים, כי מתן מעמד סטטוטורי מחייב לנספח היישום עלול לפגוע פגיעה עקיפה בתכלית תיקון מספר 76 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שמטרתו היא יצירת תכנון מרחבי סטטוטורי לצד העברת סמכויות לוועדות המקומיות. כמו כן, נספח היישום, בדומה למסמכי מדיניות, מתווה את שיקול הדעת של מוסד התכנון, מייצר שקיפות ועשוי להפחית שרירותיות ולהגביר שוויון בהחלטות הוועדה המקומית. לפי הפסיקה, אין מניעה כי מוסד תכנון יפעל במסגרת מסמכי תכנון שלא גובשו לכדי תוכנית מחייבת, מעמדם של מסמכים אלה הוא כשל הנחיות מינהליות. לפיכך, מוסד תכנון רשאי לפעול בהתאם לנספח רקע הכולל המלצה לאסטרטגיית היישום, בהתאם לנסיבות התוכנית שבפניו.

כיצד יש להתייחס לממ"ד ומרפסת במקרה של איחוד דירות, בעת חישוב היטל השבחה

ערר (ת"א) 81063-07-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 17 באפריל 2024.

עסקינן בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "הוועדה המקומית") על שומה מכרעת ביחס לשלוש בקשות להיתר בניה שאושרו במקרקעין.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, האם במקרה של איחוד דירות מכוח תוכנית תא/ 3440 יש לחייב בהיטל השבחה את אחד הממ"דים ואחת המרפסות שנבנו בפטור.

הוועדה המקומית טענה, כי השמאי המכריע לא התייחס באופן עקבי במסגרת התחשיב לשטחי הממ"ד לעומת שטחי המרפסות שכן, לאחד משני הממ"דים נתן מקדם אפס במצב הקודם בעוד שטחי שתי המרפסות נלקחו במצב הקודם במקדם שווי מלא ולפי 0.4. על כן נטען, כי על השמאי המכריע ליתן מקדם אפס גם לאחת משתי המרפסות במצב הקודם על מנת להשוות בין הדירות לפני האיחוד ולאחריו.

ועדת הערר קבעה, כי צדק השמאי המכריע עת קבע ביחס לממ"דים שהפכו לעודפים ומסווגים במצב החדש כשטח עיקרי, שווי אפס במצב הקודם. שכן, בהינתן והם לא חויבו מעולם בהיטל השבחה לאור הפטור מהיטל השבחה שניתן ביחס לממ"דים, יש לחייבם כעת במלוא שווים וללא זיכוי במצבם ושווים הקודם. אולם, ועדת הערר קבעה כי ביחס לשטחי המרפסות נדרשת התייחסות עקבית במסגרת התחשיב לשטחי הממ"ד ולשטחי המרפסות ככל שנתקבלו בפטור על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

לפיכך נקבע, כי בשביל להשוות בין הדירות בשני מצבי התכנון לפני איחודן ולאחריו, תחשיבית, אין הצדקה לאבחנה בין היחס לממ"דים במצב הקודם לבין היחס למרפסות במצב הקודם.
לאור האמור נקבע, כי על השמאי המכריע לתקן את השומה המכרעת ביחס לשטחי המרפסות במצב הקודם באופן בו יינתן מקדם אפס גם לאחת משתי המרפסות במצב הקודם.

אין בסמכותה של ועדת הערר להורות על רישום זיקת הנאה כשהצדדים אינם מסכימים לכך וכשאין תוכנית הקובעת זכות מעבר

ערר (חיפה) 1057-07-23 עמוס סממה- ע.ש.ה צפיריים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל הברשטס דגני, ניתן ביום 17 באפריל 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית") במסגרתה נדחתה בקשה להיתר הריסה ובניה של שני בניינים מכוח תמ"א 38 בשתי חלקות נפרדות צמודות כאשר בכל אחת מהחלקות קיימים שני מבנים הרשומים יחדיו כבית משותף אחד.

הוועדה המקומית בהחלטתה קבעה, כי מאחר וישנם שני מבנים כלואים בכל אחת מהחלקות שאינם נכללים בבקשה להיתר, יש לבצע איחוד חלקות כתנאי להיתר וכן לקבוע זכות מעבר קניינית בשתי החלקות הנפרדות.

העוררת טענה, כי מאחר שבהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, הבקשה להיתר כוללת זיקת הנאה ברמפה אלכסונית המחברת את החניון המוצע באחת מהחלקות אל החניון המוצע בחלקה הנוספת, ומאחר וזיקת ההנאה נותנת מענה ופתרון למעבר בין שתי החלקות, הרי שאין הצדקה לדחיית הבקשה להיתר או לדרישת הוועדה המקומית לביצוע איחוד של החלקות כתנאי להיתר. העוררת ציינה, כי מאחר שבאחד המבנים הכלואים לא ניתן לבצע פרויקט מכוח תמ"א 38 או לחזקו וכן להסדיר אליו גישת רכב כתוצאה מתוספת יח"ד וחניית שאושרה בעבר, זיקת ההנאה שהתבקשה בבקשה להיתר הינה פתרון ראוי ונכון.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין להגיש בקשה להיתר משותפת עבור שתי חלקות נפרדות ללא איחוד חלקות. עוד נטען, כי זיקת ההנאה המבוקשת דורשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות בשתי החלקות לרבות שני הבניינים שאינם נכללים בבקשה להיתר ולא רק של בעלי הזכויות שלגביהם מבוקש ההיתר.

ועדת הערר קבעה, כי על העוררת היה להגיש שתי בקשות נפרדות להיתר שכן מדובר בשתי חלקות קנייניות שונות ושני מגרשים שונים. עם זאת נקבע, כי ככל שהבקשה להיתר הינה ראויה לאישור מבחינה תכנונית הרי שאין לדחותה רק מהסיבה שהוגשה כבקשה אחת לשני מגרשים. בענייננו נקבע, כי הפתרון הנכון בנסיבות העניין יהיה לפצל את הבקשה להיתר לשתי בקשות בטרם תעלה לדיון בפני הוועדה המקומית. לעניין זיקת ההנאה נקבע, כי על אף שמבחינה תכנונית זיקת ההנאה המוצעת הינה פתרון ראוי ומוצדק, אין בסמכותה של ועדת הערר להורות על רישום זיקת הנאה כשהצדדים אינם מסכימים לכך וכשאין תוכנית הקובעת זכות מעבר.

לאור האמור קבעה ועדת הערר, כי הדיון יחזור לוועדה המקומית וכי הבקשה להיתר תפוצל לשתי בקשות נפרדות, אחת לכל חלקה וציינה כי פתרון זיקת ההנאה המוצע הינו ראוי ונכון בענייננו.

לענין איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, דייר מוגן איננו בגדר "בעל" מקרקעין וזכותו אינה נחשבת כשלעצמה כזכות קניינית

ערר (ת"א) 11005-02-24 פריינרייך מיכאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אזור

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 26 במאי 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה אזור (להלן: "הוועדה המקומית") במסגרתה הוחלט על הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, במקרקעין בהם העורר הינו דייר מוגן (להלן: "התכנית").

העורר טען, כי משלא ניתנה הסכמתו לתוכנית הרי שאין לראות בה משום תוכנית בהסכמת הבעלים.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי בהתאם לסעיף 1 ולסעיף 121 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), העורר אינו בגדר בעל מקרקעין אשר נדרשת הסכמתו. עוד נטען, כי בהתאם לפסיקה, דייר מוגן איננו נחשב כבעל זכות הזכאי להקצאת מקרקעין.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בהתאם לסעיף 121 לחוק, הסכמה לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה צריכה להתקבל מהבעלים במקרקעין כאשר סעיף 1 לחוק מגדיר מיהו בעלים, הגדרה זו אינה כוללת דייר מוגן. לפיכך ובהתאם לפסיקה, דייר מוגן איננו בגדר "בעל" מקרקעין וזכותו אינה נחשבת כשלעצמה כזכות קניינית. לאור האמור, ועדת הערר דחתה את טענת העורר לפיה אי מתן הסכמתו לתכנית הופך אותה לתכנית ללא הסכמת הבעלים שכן, העורר איננו בגדר בעלי המקרקעין ובענייננו, התכנית הינה תכנית בהסכמת הבעלים.

כיצד יש לבחון הפחתת הוצאות פיתוח משווי המצב החדש במקרה של פרויקט 'מחיר למשתכן'

ערר (י-ם) 8060/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 30 במאי 2024.

עסקינן בעררים שהוגשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (להלן: "הוועדה המקומית") כנגד שתי שומות מכריעות בגין מימוש זכויות באישור הקלות מתוכנית תקפה החלה על המקרקעין, ובהן, הקלות לתוספת יחידות דיור ולתוספת שטחים (להלן: "השומות").

מדובר במקרקעין אשר מרבית יחידות הדיור שנבנו בהן שוקו במסגרת "מחיר למשתכן". במסגרת תחשיב השומות, בוצעה הפחתה של עלויות הפיתוח הנורמטיבית אשר יוחסה להיטלי הפיתוח ששילמה המשיבה כחלק מהוצאות הפיתוח שנכללו בהוראות המכרז ובהסכם הזכייה מול רשות מקרקעי ישראל.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, האם היה מקום בנסיבות המקרה דגן להפחית הוצאת פיתוח נורמטיביות משווי "המצב החדש".

הוועדה המקומית טענה, כי השמאים המכריעים שגו בעת שהפחיתו את הוצאות הפיתוח הנורמטיביות שכן, במסגרת הוראות המכרזים שבענייננו נקבע כי בגין מימוש זכויות נוספות בהקלה, המשיבה לא תידרש תשלום נוסף בגין הוצאות הפיתוח. עוד נטען, כי ככל שהמשיבה הייתה מוכרת את זכויותיה בטרם אישור הבקשות להקלה, לאחר תשלום הוצאות הפיתוח במלואן ובהינתן כי העירייה התחייבה שלא יידרש תשלום נוסף בגין מימוש זכויות בהקלה, הרי שקונה סביר היה מעריך את זכויות המשיבה כזכויות בקרקע מפותחת.

המשיבה מצידה טענה, כי בהתאם לפסיקה, בגישת החילוץ, תשלומי פיתוח שנדרש לשלם חלף היטלים אינם חלק משווי המקרקעין. על כן, ככל והמחיר שנדרש רוכש לשלם במכרז של רשות מקרקעי ישראל כולל גם תשלומי פיתוח, הרי שאין לקחת בחשבון תשלומים אלו בעת קביעת שווי הקרקע במועד הקובע. כמו כן, הפנתה המשיבה לפסיקה לפיה נדחתה טענה בדבר אי קיזוז עלויות פיתוח משווי קרקע.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם להחלטות קודמות של ועדות הערר, יש לבחון את מהות הוצאות הפיתוח - קרי, האם ענייננו בתשלום הוצאות פיתוח סביבתי או האם מדובר בהיטלי פיתוח ואגרות שיש לשלם לרשות המקומית בעת הוצאת ההיתר. לאחר קביעה זו, ככל שענייננו בהוצאות פיתוח סביבתי, דהיינו, מקרה בו תשלום הוצאות הפיתוח הסביבתי נדרש לשם מימוש הזכויות או ההשבחה במקרקעין, הרי שבמקרה זה יש להפחית הוצאה זו משווי "המצב החדש". אולם, במקרה בו אקט תכנוני נוסף כדוגמת הקלה מביא להשבחה נוספת של המקרקעין ואשר אינו מחויב בפיתוח סביבתי נוסף, הרי שבמקרה זה המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מהווים מקרקעין מפותחים ובעל המקרקעין לא נדרש לשאת בהוצאות פיתוח סביבתי או היטלי פיתוח בגין תועלת זו. מנגד, במקרה בו בגין האקט התכנוני החדש נדרש פיתוח סביבתי נוסף או תשלום היטלי פיתוח ואגרות לרשויות המקומיות כתנאי למימוש והוצאת היתר, הרי שבמקרה זה היקף ההשבחה לא כולל הוצאות פיתוח ויש להפחיתן.

בענייננו נקבע, כי הוראות המכרז וההסכם בין המשיבה לרשות מקרקעי ישראל קובעים באופן מפורש כי מימוש זכויות נוספות בהקלה לא יוביל לתשלום הוצאות פיתוח נוספות. על כן במקרה דנן נקבע, כי אין להפחית את הוצאות הפיתוח משווי "המצב החדש". ועדת הערר הבהירה, כי במצב דברים זה, תשלום הוצאות הפיתוח משפיע על ערכם האובייקטיבי של המקרקעין בין קונה מרצון למוכר מרצון ולכן, קונה מרצון יראה בזכויות בניה עתידיות שצפויות להינתן במסגרת הקלה כזכויות בניה בקרקע מפותחת וכי רכיב הוצאות הפיתוח הסביבתי כלול בשווי השוק.

ועדת הערר ציינה, כי בענייננו, ככל שהתשתית העובדת הייתה מלמדת כי תנאי המכרז או הסכם החכירה קובעים כי במקרה של אישור הקלה המשיב יידרש לתוספת תשלום של הוצאות פיתוח הרי שבמקרה זה ובמטרה להתחקות אחר התעשרות הנישום, עקרונית, ניתן יהיה להפחית את תוספת הוצאות הפיתוח מההשבחה בגין ההקלה.

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