



יוני 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

בית המשפט המחוזי: ועדה מקומית מוסמכת לקבוע תנאי בהיתר לפיו חניה נגישה, מעבר לתקן, תהווה חלק מהרכוש המשותף.

*

בית המשפט המחוזי: ניתן לעשות שימוש ב"גישת ההשוואה" בשומת היטל השבחה בגין מכר דירה בפרויקט פינזי-בינוי.

*

בית המשפט המחוזי: רשות אינה יכולה להימנע ממתן אישור להעברת זכויות במקרקעין לצורך אכיפת דיני התכנון והבניה.

*

בית המשפט המחוזי: נתן צו מניעה קבוע כנגד השכרת דירות מגורים לטווח קצר.

*

ועדת הערר: פירטה קריטריונים לבחינת בקשות להיתר בניה המוגשות מכוח תכניות תקפות בתחום איזור התעסוקה קריית אריה בפתח תקווה.

*

ועדת הערר: ביטלה החלטת ועדה מקומית לתת היתר בניה להקמת בית ספר משום שהתכנית החלה במקום מחייבת אישור תכנית מפורטת לצורך כך.

*

ועדת הערר: פירטה את היקף הפטור מהיטל השבחה בפרויקטים של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38.

לקוחות נכבדים, לפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה, פסיקה והחלטות ועדת הערר מהעת האחרונה.

לאור הכרזת הממשלה על מצב מיוחד בעורף, ועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוזות השונים פרסמו הודעות בדבר מתן ארכה להגשת הליכים ומסמכים שונים, ללא צורך בהגשת בקשת ארכה (ההודעות מפורסמות באתר האינטרנט של הוועדות).

ביום 11.5.2025 פורסמו **תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) (הוראת שעה)**, **התשפ"ה-2025**, לפיהן תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר בניה וכן תוקפו של היתר בניה אשר הוארכו בהתאם לתקנות הרישוי ופוקעים בין יום 8.4.2024 ליום 31.7.2025 יוארך עד יום 31.12.2025.

ביום 21.5.2025 פורסמה ברשומות תמ"א 70 - **תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב**, אשר מתווה את מדיניות התכנון סביב תחנות המטרו תוך קביעת מתחמי השפעה של התחנות והוראות להכנת תוכניות מפורטות בתחומם.

לאחרונה פורסמה גם **טיוטת תקנות חוק רכבת תחתית (מטרו) (הבטחת תשלומי מס השבחת מטרו)**, **התשפ"ה-2025**, שמטרתן קביעת הוראות בקשר לגביית מס השבחת מטרו, מכוח סעיף 19 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021, הקובע שבעל מקרקעין במתחמי השפעה כפי שנקבעו בתמ"א 70 ישלם למדינה, במועד מימוש זכויות בתכנית משביחה, מס השבחה ייעודי, שישמש למימון בניית ופיתוח מיזם המטרו.

כמו כן, פורסמה **טיוטת תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון)**, **התשפ"ה-2025**, שמטרתן תיקון אופן חישוב מספר מקומות החניה בהיתר בניה שיינתן בשטח כולל, כלומר - ללא הבחנה בין שטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שירות, וזאת כחלק מהמעבר לחישוב שטחי בניה בשטח כולל בלבד.

אנו מאחלים ימים שקטים ובטוחים ומקווים לשובם של כל החטופים והחיילים.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



ועדה מקומית מוסמכת לקבוע תנאי בהיתר לפיו חניה נגישה, מעבר לתקן, תהווה חלק מהרכוש המשותף

עת"מ (ת"א) 56411-06-24 ציטרין פרויקטים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט סגן הנשיאה אורן שוורץ, ניתן ביום 8 ביוני 2025.

עתירה שעניינה סירוב הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לחתום על בקשה לרישום בית משותף אשר כללה הצמדת חניה נגישה לאחת הדירות, מהטעם "שלא ניתן להצמיד חנית נכים לתת חלקות בתשריט".

לאחר הגשת העתירה פרסמה הוועדה המקומית החלטה עקרונית בעניין אי הצמדת חניות נכים נגישות בבניין מגורים חדש, על מנת שבבניה חדשה החניה הנגישה תועמד לשימוש בעלי מוגבלויות שנזקקים לה.

לאור עקרוניות הסוגייה, צירף בית המשפט לעתירה את מנהל התכנון, התאחדות הקבלנים בוני הארץ, מרכז השלטון המקומי, ועוד, אשר הגישו את עמדותיהם.

לאחר שסקר פסיקה וחקיקה רלוונטיים קבע בית המשפט כי הוועדה המקומית ורשות הרישוי מוסמכות לקבוע בהיתר בניה או בתעודת גמר תנאי לפיו חניה נגישה מעבר לתקן החניה תהווה חלק מהרכוש המשותף. כן נקבע שלצורך כך הן מוסמכות לחייב את מגיש הבקשה לרשום הערה מכוח סעיף 27 או 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

בית המשפט סיכם את התנאים להפעלת הסמכות האמורה: א. החניה הנגישה הוקצתה מעבר לתקן החניה הרגיל (בהתאם לתקנות החניה). ב. עניין אי הצמדת החניות הנגישות הודע מראש במסגרת תיק המידע להיתר או פורסם בדרך אפקטיבית אחרת באתר הרשות המקומית או הוועדה המקומית הרלוונטית. ג. נקבע בהיתר הבניה או במסגרת הבקשה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 תנאי כי החניה הנגישה תהווה חלק מהרכוש המשותף.

בית המשפט ציין כי אין באמור כדי לפגוע בהליכים שהם בגדר מעשה עשוי או במקרה בו סוגיית ההצמדה נעשתה בהסכמה עם בעל ההיתר.

בנסיבות המקרה המסוים ונוכח משקלם המצטבר של הפגמים בהתנהלות רשות הרישוי והוועדה המקומית, לרבות זאת שבמסגרת המידע התכנוני שנמסר לא צוינה כל מגבלה בעניין הצמדת החניות הנגישות, בוטלה החלטת רשות הרישוי נשוא העתירה. כן נקבע שהחלטה העקרונית שפרסמה הוועדה המקומית תחול ממועד פרסומה ואילך.

מפסק הדין עולה כי המדינה מקדמת תיקון לחוק המקרקעין שיסדיר את הנושא באופן מקיף.

ניתן לעשות שימוש ב"גישת השוואה" בשומת היטל השבחה בגין מכר דירה בפרויקט פינני-בינוי

עמ"נ (ת"א) 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופט אילן צור, ניתן ביום 18 במאי 2025.

עסקינן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בתל אביב, שאימצה שומה מכרעת שניתנה בגין מימוש בדרך של מכר דירה, בה נקבע שתוכנית להתחדשות עירונית (תא/מק/4123) אינה תכנית משביחה.

קביעתו של השמאי המכריע התבססה על "גישת השוואה", המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין הדומים לנכס הנישום. זאת, במובחן מ"הגישה הכלכלית", במסגרתה מוערך שווי זכויות הבנייה העתידיות בתכנית הפינני-בינוי, תוך ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשוך לדירה הבנויה בבניין הישן.

ועדת הערר קבעה כי גישת ההשוואה בה נקט השמאי המכריע היא הגישה שיש להחיל בהערכת הנכס דנן. עוד קבעה כי פסק הדין בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' **אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, בו נעשה שימוש בגישה הכלכלית, עליו התבססה הוועדה המקומית בטענותיה, לא שלל את השימוש בגישת ההשוואה וכי יש להבחין בין היטל השבחה המושת על מכר דירה ובין היטל השבחה המושת על חברה יזמית, כפי שאירע בעניין אשדר הנ"ל.

במסגרת הערעור טענה הוועדה המקומית כי התכנית נשוא הערעור היא תכנית משביחה וכי יש קושי בשימוש בגישת ההשוואה כגישה בלעדית בחישוב היטלי השבחה בגין תוכניות פינוי-בינוי, בין היתר, משום שהיא בוחנת את מחיר המכירה של מספר דירות בלבד ואינה מתבססת על השווי האובייקטיבי של המקרקעין. לעמדת הוועדה המקומית, אין מקום להתבסס על גישת ההשוואה כגישה בלעדית לחישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, שכן בעניין אשדר נקבע כי הגישה הכלכלית היא "דרך המלך".

בית המשפט דחה את הערעור ופסק כי קביעת היטל השבחה תוך שימוש בגישת ההשוואה הולמת את פסיקת בית המשפט העליון והספרות המקצועית, המעניקות לגישת ההשוואה מעמד בכיר ביחס לגישות שמאיות אחרות. עוד נקבע כי קביעת השמאי המכריע תואמת את פסק הדין בעניין אשדר, שם הבהיר בית המשפט שאין גישה מועדפת לחישוב השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם לדין, כפי שנעשה בשומה המכרעת דנן. בנוסף, נקבע כי השאלה, האם לצורך הערכת שווי הנכס יש לשלב שיטות חישוב שונות, נמצאת במתחם שיקוליה המקצועיים של ועדת הערר.

נוכח האמור ומנימוקים נוספים נקבע שאין להתערב בהחלטת ועדת הערר.

רשות אינה יכולה להימנע ממתן אישור להעברת זכויות במקרקעין לצורך אכיפת דיני התכנון והבניה

עת"מ (מרכז) 35093-01-24 עמיטק ניהול ופיתוח נכסי נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל

בית המשפט לעניינים מנהליים מרכז-לוד, בפני כבוד השופט אבי גורמן, ניתן ביום 21 במאי 2025.

עסקינן בעתירה להורות לעיריית גבעת שמואל ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל להנפיק לעותרת אישורים לרשם המקרקעין על העדר חובות לעירייה, מכוח סעיף 324(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] וסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך העברת זכויות בדירות שנמכרו על ידי העותרת.

סירוב המשיבות להנפיק את האישורים נבע מטענתן לפיה ייעוד הבניין בו נמצאות הדירות הוא דיור מוגן ולכן הבעלות בו אמורה להיות אחודה ולא ניתן למכור דירות בבניין בשוק החופשי כדירות מגורים רגילות. לשיטתן, מדובר בחריגה מהיתר ושימוש אסור ולכן לא יינתן אישורן לרישום הדירות בטאבו.

בנוסף, המשיבות טענו שהשימוש החורג שנעשה בבניין יוצר "חיוב רעיוני" בהיטל השבחה בגין שימוש חורג. כלומר, לעמדת המשיבות, המכר מבטא שימוש למגורים רגיל בעוד שמדובר בשימוש לדיור מוגן. בפועל, העותרת חומקת מתשלום היטל השבחה שהיה נוצר לו ייעוד המקרקעין שונה כדין או שהיה ניתן לעותרת היתר לשימוש חורג באופן שיאפשר גביית היטל השבחה. חיוב רעיוני זה הוא חוב הרובץ לפתחה של העותרת וגם מטעם זה אין מקום ליתן לה אישור להעברת הזכויות, המותנה בהעדרו של חוב לעירייה.

בית המשפט קבע כי לשונו ותכליתו של סעיף 324(א) לפקודת העיריות וסעיף 10 לתוספת השלישית מכוונים לתת בידי הרשויות כלי לגביית חובות קיימים בלבד, ולא חובות שהם "חובות רעיוניים", שבפועל הרשות נמנעת מלהוציא

דרישת תשלום בעניינם. בהעדר חוב, אין לנצל את הסעיף למטרות אחרות ויש ליתן אישור על העדר חוב.

כן נקבע כי לא ניתן להסכים למצב שבו במקום לאכוף את השימוש המותר במקרקעין בכלים הקבועים בחוק התכנון והבניה שייעד לכך המחוקק, המשיבות יבקשו להימנע ממתן אישור לרשם המקרקעין, שלא נועד לצרכים אלו. בהתאם לאמור, העתירה התקבלה ובית המשפט הורה למשיבות לתת את האישורים המבוקשים.

בית המשפט נתן צו מניעה קבוע כנגד השכרת דירות מגורים לטווח קצר

ת"א 21876-01-20 עו"ד אריה יהודה חיימזון (חיימסון) ואח' נ' אלברט אסולין ואח'

בבית משפט השלום בתל אביב – יפו, בפני כבוד השופט גיא הימן, ניתן ביום 7 במאי 2025.

עסקינן בתביעת דיירי בניין מגורים בתל אביב, לאסור על בעלי דירות בבניין צמוד להשתמש בדירות המגורים שבבעלותם להשכרה לטווח קצר למטרות אירוח יומי, נופש, בילוי, תיירות וקיום אירועים. התובעים טענו להפרת חובות חקוקות מדיני התכנון והבניה ורישוי עסקים ולחלופין טענו למטרד ליחיד.

בקשר לטענות בדבר הפרת חובות חקוקות מתחום דיני התכנון והבניה - בית המשפט ניתח בהרחבה את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, ובפרט את תכנית תא/44 ותוכנית תא/5000, וקבע כי הן מייעדות את המקרקעין ל"מגורים" ואינן מתירות בהם שימוש עסקי למלונאות לסוגיה.

בית המשפט הדגיש כי דיני התכנון והבניה אינם מבחינים בין מגורים לטווח ארוך לבין מגורים לטווח קצר, אלא בין שימוש עסקי-מסחרי במקרקעין ובין שימוש שאינו כזה. ככל שמאפייני השימוש בנכס קרובים למגורי-קבע תגבר הנטייה לסווג את השימוש כשימוש שאינו עסקי. ההבחנה בין שימוש עסקי ושאינו כזה נעשית תוך בחינת מכלול הנסיבות: קיומן של תשתיות המאפשרות מגורים ארוכי טווח, מתן שירותים נלווים של תחזוקה שוטפת דוגמת ניקיון וכדומה, סוג השימוש המוצע, תדירות העסקאות המניבות פירות מהנכס, קיומו של בעלים ומשתמש יחיד, משך האחזקה על ידי השוכר, ועוד.

לאחר שניתח את נסיבות העניין קבע בית המשפט כי הנתבעים הפרו את הוראות דיני התכנון והבניה כאשר הפעילו במקרקעין "מלון-דירות או בית-עסק אחר של אירוח לטווח קצר" ללא היתר, על אף שהשימוש שהותר בהם, בתוכניות החלות ובהיתר הבניה, הוא שימוש שאינו עסקי-מסחרי, אלא למגורי קבע. בכך עוולו הנתבעים עוולת הפרת חובה חקוקה.

בסופו של דבר, ניתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים, או מי מטעמם, להשתמש בדירותיהם להשכרה קצרת טווח (פחות מחודש), ומבלי לגרוע מכך, למטרות אירוח, נופש, בילוי, תיירות או קיום אירועים, לכל פרק זמן שהוא.

ועדת הערר פירטה קריטריונים לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תוכניות תקפות בתחום אזור התעסוקה קריית אריה בפתח תקווה

ערר 1068-11-24 מוסד מדינה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 12 בפברואר 2025.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה לדחות את בקשת העוררת למתן היתר להקמת מוסד במגרש באזור התעשייה קריית אריה. ההיתר התבקש מכוחה של תוכנית פת/1241/א, המאפשרת שימושי תעשייה מסורתית. הבקשה נמצאה תואמת לתוכנית פת/1241/א, אך נדחתה על ידי הוועדה המקומית בנימוק שאינה

עומדת בהוראות תוכנית פת/2200, שהיא תכנית מתאר לאזור התעשייה קרית אריה (להלן - **תכנית המתאר**), המאוחרת לתוכנית פת/1241/א ואשר קובעת עקרונות תכנון ראשיים למימוש עתידי במסגרת תוכניות מפורטות.

העוררת טענה כי תוכנית המתאר אינה שוללת מימוש זכויות לפי תוכניות תקפות שקדמו לה, וכי שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצומצם לבחינת התאמת הבקשה לתוכנית פת/1241/א בלבד. מנגד, הוועדה המקומית טענה כי תוכנית המתאר מוסיפה תנאים מחייבים למימוש זכויות מכוח תוכניות תקפות, כדי להבטיח את מימוש החזון התכנוני של הקמת אזור תעסוקה מטרופוליני משני, מודרני, בעל זכויות מוגדלות וכו'.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי תוכנית המתאר מאפשרת מימוש זכויות מכוח תוכניות תקפות בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בתוכנית המתאר, שנועדו להבטיח פיתוח עירוני מודרני, עיבוי וציפוף, ותכנון מוטה תחבורה ציבורית. תנאים אלה כוללים: הוכחת ניצול מלא של הזכויות, עמידה בהקצאת שטחי ציבור ועמידה בעקרונות עיצוב אדריכלי.

נוכח האמור, ועדת הערר פירטה את הקריטריונים לבחינת בקשה להיתר בניה מכוח תוכניות תקפות: 1. רמת הסיכון לסיכול יישום תוכנית המתאר: האם הבקשה להיתר שומרת על הפוטנציאל לפיתוח מרקם עירוני צפוף בעל שימושים מעורבים ומבטיחה נגישות גבוהה. 2. תכנון מתחמי: האם הבקשה להיתר מאפשרת תכנון מתחמי עתידי, לרבות איחוד מגרשים. 3. רשת עירונית: האם הבקשה להיתר מאפשרת יצירת דופן רחוב פעילה, מעברים ציבוריים נאותים, וכדומה. ועדת הערר הבהירה כי מדובר ברשימה **מנחה** ולא סגורה וכי על הוועדה המקומית לגבש מדיניות סדורה ליישום הקריטריונים דלעיל.

במקרה דנן, נקבע כי הבקשה להיתר מבטאת ניצול של כ-15% בלבד מהפוטנציאל התכנוני על פי תכנית המתאר, לתקופה של עשרות שנים ותכנון שאינו מקיים דופן רחוב פעילה. לאור האמור, נקבע כי מדובר בבקשה ברמת סיכון גבוהה לסיכול מימוש תוכנית המתאר, ולכן אין עילה להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר. עם זאת, ועדת הערר הורתה על קיום דיון נוסף בוועדה המקומית, שתבחן את הבקשה בהתאם לקריטריונים שפורטו בהחלטתה, לרבות במתכונת של היתר זמני או תכנון בשלבים.

ועדת הערר ביטלה החלטת ועדה מקומית לתת היתר בניה להקמת בית ספר משום שהתוכנית החלה במקום מחייבת אישור תכנית מפורטת לצורך כך

ערר 1044-05-24 ועד מקומי שריגים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

בוועדת הערר לתכנון ובניה, מחוז ירושלים, בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 4 במאי 2025. עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה לאשר בקשה להיתר להקמת בית ספר ביישוב שריגים, מכוח תכנית המתאר מ/200.

כנגד החלטה זו הוגש ערר על ידי הוועד המקומי של היישוב שריגים, בטענה כי הוועדה המקומית נעדרת סמכות להפיק היתרים למוסדות ציבור מכוח תוכנית המתאר, הקובעת באופן מפורש, כי מתן היתר בניה מכוחה בשטח למוסדות ציבור טעון אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. תכנית מפורטת כאמור מעולם לא הוגשה ו/או אושרה, ולכן לא ניתן היה לאשר את הבקשה להיתר.

ועדת הערר קיבלה את הערר וציינה כי בין הוועדה המקומית ובין הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים קיימת מחלוקת רבת שנים בשאלה האם ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית המתאר: בעוד שהוועדה המקומית הוציאה במהלך השנים היתרי בניה מכוחה של תכנית המתאר, הוועדה המחוזית הנחתה אותה לחדול מכך ולהוציא היתרי

בניה רק מכוח תכנית מפורטת מאושרת כדן.

בנוסף, ועדת הערר בחנה את הוראות תכנית המתאר וכן את הליכי אישורה וקבעה כי לשונה של התכנית ותכליתה מלמדות באופן ברור כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה והדבר מחייב אישור תכנית מפורטת לצורך כך. נוכח האמור הנחתה ועדת הערר את הוועדה המקומית לפעול להכנת תכנית מפורטת, בהתאם להנחיית לשכת התכנון המחוזית.

היקף הפטור מהיטל השבחה בפרויקטים של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38

ערר 82199-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' קלינגר דבורה ואח'

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 27 באפריל 2025.

עסקינן בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב כנגד שומה מכרעת, שניתנה בגין מימוש בדרך של היתר להריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש במקומו, מכוח תכנית רובע 3 בתל אביב (תא/3616/א'), שהיא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

בשומה המכרעת נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה עקב הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, בגין השטחים החופפים לסל הזכויות הפטור מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38. זאת, בהסתמך על פסק הדין בעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ (עליו הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון). כן נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה עקב שיפור תכנון בגין תוספת שתי קומות שהתאפשרו במצב הקודם מכוח תכנית מ' (ולא מכוח תכנית רובע 3).

הוועדה המקומית טענה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות החורגים מקווי הבניין, שכן מקור הזכות לבנייתן הוא בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ולא בתמ"א 38, ולפיכך הן אינן חוסות תחת הפטור. עוד נטען כי לאור קביעתה של השמאית המכריעה לפיה השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הוא הבניין הבנוי בפועל, יש להביא בחשבון, במצב הקודם, את מספר הקומות הבנויות בפועל בלבד, ולא את מלוא הקומות האפשריות לפי התכנית החלה (תכנית מ'). לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שתי קומות, שהתאפשרה רק מכוח תכנית רובע 3.

ועדת הערר דחתה את הערר: ביחס להבלטת שטחי המרפסות - נקבע כי הלכת פרמינגר מחייבת כל עוד לא שונתה, וכי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה על שטחי מרפסות המצויים בגדר קווי הבניין המוקטנים של התמ"א, גם אם מקור הזכות לבנייתן בתקנות חישוב שטחים, כל עוד קיימות זכויות עודפות מכוח התמ"א. רק שטחים החורגים מקווי הבניין המוקטנים על פי תמ"א 38 יחויבו בהיטל השבחה. בנוגע למספר הקומות - נקבע כי תמ"א 38 מאפשרת להוסיף קומות מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה על המגרש, ולא מעבר למספר הקומות הבנוי בפועל (במובחן מסל הזכויות על פי תמ"א 38 המתבסס על הבניין הבנוי בפועל). לפיכך, יש לחשב את הפטור מהיטל השבחה לפי מספר הקומות המותר בתכנית החלה (תכנית מ'), בצירוף הקומות שמוסיפה התמ"א, כפי שעשתה השמאית המכריעה. נוכח האמור, נקבע כי אין עילה להתערב בשומה המכרעת.

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

03-6944190

ahuta@fbclawyers.com

עו"ד אילת חותה

.....
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