



לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר מהעת האחרונה. בנוסף לעדכוני החקיקה שנערכו בשל מלחמת חרבות ברזל, אושרו לאחרונה תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה:

• [תיקון 146 לחוק התכנון והבניה](#) לפיו העברת זכויות מכח גירושין (פירוד כהגדרתו בתיקון החוק) אינה מהווה מימוש על פי התוספת השלישית לחוק.

• [תיקון תקנות התכנון והבניה \(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים\)](#) באופן שמבטל את ההפרדה בין שטחי שירות ושטחים עיקריים בתכניות. לפי דברי ההסבר לתיקון, בשלב ראשון מוצע תיקון לתקנות כך שיאפשר קידום תכנית ללא חובה לחלוקת שטחי הבניה ובשלב הבא יגובש תיקון משלים לתקנות שיקבע הוראות בנוגע לאופן חישוב השטחים בשלב בדיקת הבקשה להיתר הבניה כך שיותאם לעיקרון של ביטול ההפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

• פורסמו [תקנות התכנון והבניה \(תכנית לרישוי מהיר\) התשפ"ד 2023](#). התקנות משלימות את החקיקה הקודמת וחלות על תוכנית לרישוי מהיר שהוגשה לפי סעיפים 70ב' ו-70ד' לחוק, שעניינה תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה במסלול הריסה ובניה מחדש ובמסלול חיזוק, וכן על תוכנית מפורטת שאיננה סותרת תוכנית כוללנית להתחדשות עירונית שהוגשה לוועדה המקומית. בבסיס התקנות מודל חדש שבו הליך התכנון והרישוי משולבים, ובסופו מתן התוקף לתוכנית והפקת ההיתר מתבצעים [במקביל](#). התקנות יכנסו לתוקף ביום 21.01.2024.

• אושרה [תמ"א 1/1/א/40 תכנית מתאר ארצית למיגון \(בניית מרחב מוגן דירתי\)](#) ביום 12.12.23. התכנית חלה על כל שטח ישראל ומטרתה לקבוע הסדרים תכנוניים על מנת להקל על האפשרות להוספת ממי"ד ליחידות דיור קיימות ומרחב מוגן למבני ציבור קיימים.

אנו מאחלים לכולנו ימים שקטים ומייחלים לשובם של החטופים לביתם.

שומת היטל השבחה: תיקון טעות אפשרי רק כאשר היא קיימת ורק ביחס אליה; אין להתחשב בבנייה שלא כדין בקביעת השווי של המצב הקודם גם אם הדבר השביח את המקרקעין.

\* הפחתת עלויות פיתוח משומת ההשבחה: אבחנה בין עלויות פיתוח ששולמו למדינה או לעירייה

\* יש לבחון השבחה ביחס לתכנית במועד הקובע, בשים לב למועד התכלות התוכנית ולתנאי

\* דחיית בקשה לאישור הקלה שאינה תואמת את התוכנית הכוללנית המאושרת שחלה על המקרקעין

\* דחיית ערר בדבר הקצאת מגרש תמורה מחוץ לחלקת המקור

\* היקף שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית לתכנון לאישור בקשה להיתר בנייה בקיר משותף

\* גם אם תכנית כוללנית הרחיבה את רשימת השימושים במקרקעין, לא ניתן להוציא היתר לשימושים אלו ללא אישור תכנית מפורטת

\* שמאי מייעץ אינו רשאי לאפשר תיקון של תביעת ירידת הערך על דרך של הוספת ראש נזק שלא נטען קודם לכן

מוזמנים לבקר אותנו:

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו:



## **שומת היטל השבחה: תיקון טעות אפשרי רק כאשר היא קיימת ורק ביחס אליה; אין להתחשב בבנייה שלא כדין בקביעת השווי של המצב הקודם גם אם הדבר השביח את המקרקעין**

עמ"נ 57165-09-22 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון

עמ"נ 66925-08-22 ועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' אינג' בר יהודה בע"מ

בבית משפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אברהים בולוס, ניתן ביום 23 באוקטובר 2023.

עסקינן בשני ערעורים כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה (להלן: "ועדת הערר") שעניינה בחיוב הנישומה בתשלום היטל השבחה בגין השבחת שני מגרשים עקב אישור תוכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי היא מוסמכת לתקן את השומה מכח סמכותה לפי סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"). עוד טענה, כי בשומה המקורית השמאי מטעם הוועדה המקומית יצא מנקודת הנחה כי זכויות הנישומה הן כבת רשות, אולם בהמשך ניתן פסק דין בבית המשפט העליון אשר קבע, כי הזכויות שבידי הנישומה במגרש הצפוני הן זכויות חכירה לדורות, שינוי בסיווג זכויות החברה המקנה סמכות לוועדה המקומית לתקן את השומה מטעמה.

הנישומה מצידה טענה, כי לא קיימת אף הצדקה להתערבות של בית המשפט וכי יש לדחות את טענות הוועדה המקומית.

בית המשפט דחה את שני הערעורים וקבע, כי על אף חשיבותו של עיקרון תשלום מס אמת, אין הדבר מקנה לוועדה המקומית סמכות גורפת לתיקונה של שומה, סמכות התיקון הכללית הנתונה בידי הרשות אינה משוחררת מכל מגבלה והדבר נכון שבעתיים כאשר קיים הסדר ספציפי בחוק בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית שמתווה את גבולות סמכותה של הרשות לתיקון החלטתה. בענייננו, כאשר עסקינן בהסדר ממצה שתכליתו לא מתיישבת עם הסמכות הכללית לשנות החלטה מנהלית, נכון לכבד את רצון המחוקק ולבכר מתווה זה על סמכותה הכללית של רשות לתיקון טעות שנפלה בהחלטה.

בית המשפט קבע, כי קיימות עילות המהוות רשימה סגורה להפעלת הסמכות לתיקון שומה. המדובר בסמכות טכנית במהותה שלא מיועדת להתמודד עם טעויות שנפלו בעבודתו המקצועית של השמאי שערך את השומה המקורית. לוועדה המקומית נתונה הסמכות לתיקון השומה בעקבות טעות בסיווג זכויות המערערת במגרש, טעות בנתונים הפיזיים של המגרש או התוכניות החלות. אלא שהדבר אפשרי בקיומה של טעות כזו, וכל עוד התיקון הדרוש מיועד לתקן אותה טעות טכנית בלבד ויתכן גם השלכותיה המצומצמות. מעיון בשומות ניתן להיווכח כי מדובר בשינויים מהותיים שעיקרם בהערכת השבחה הנגזרת מהמסקנות והקביעות המקצועיות של שני השמאים, ויעיד על כך הפער העצום בהערכת ההיטל. הדבר רחוק מתיקון באשר לזכויות במגרש, לנתוני הפיזיים או לתוכניות החלות ובוודאי שאינו טכני. עם זאת, גם אם אכן נפלה טעות מאלו הנמנות במסגרת הרשימה הסגורה, אין הדבר מקנה סמכות לוועדה המקומית לערוך כל שינוי ותיקון שתראה לנכון.

בנוסף, קבע בית המשפט, כי אין להתחשב בבניה שלא כדין בקביעת השווי של המצב הקודם גם אם הדבר השביח את המקרקעין. שקלול הבנייה הבלתי חוקית בהכרעת השווי שקדם לתוכנית המשביחה יטיב עם מי שבנה באופן בלתי חוקי ובכך חוטא יצא נשכר. בנייה בלתי חוקית ערב התוכנית המשביחה וגם אם הוכשרה בתוכנית זו, תרמה אף היא לעליית שווי של המקרקעין, כאשר עליה זו לא נובעת מהתוכנית המשביחה עצמה, ולכן אין להתחשב בה גם לא במצב החדש.

## **הפחתת עלויות פיתוח משומת ההשבחה: אבחנה בין עלויות פיתוח ששולמו למדינה או לעירייה**

ערר (י-ם) 8142/22 הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ

בוועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 26 באוקטובר 2023.

עסקינן בערר על שומה מכרעת בעניין השבחת המקרקעין בעקבות כניסה לתוקף של תוכנית חדשה ומימוש בהיתר.

הועדה המקומית טענה, בין היתר, כי השמאי המכריע טעה משהפחית מהמצב החדש את התשלום שנדרש היזם לשלם למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "דמי הפיתוח"), בהתבסס על קביעה שמדובר בהוצאה פנימית המתחייבת לצורך ניצול הזכויות החדשות.

המשיבה מצידה טענה, כי טענות הועדה המקומית מופנות כלפי קביעות שמאיות מקצועיות מובהקות ואין עילה להתערב בהן בהתאם לכללים הנוגעים לכך. ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי יש לבטל את ההפחתה בשומה המכרעת בגין רכיב הפיתוח ששולם למשרד הבינוי והשיכון. זאת מכיוון שדמי הפיתוח שחייבת המשיבה לשלם למשרד הבינוי והשיכון, הינם תוצר של התחייבות חוזית שקיבלה על עצמה המשיבה כחלק מהוראות המכרז לרכישת זכויות במקרקעין.

בנוסף, ועדת הערר קבעה, כי השפעת דמי הפיתוח על שווי המקרקעין צריכה להיגזר, אפוא, ממועד התגבשות התשלום. הפחתה של דמי פיתוח ממחיר המקרקעין צריכה להיעשות רק במקרים בהם במועד הקובע טרם התגבשה הדרישה לתשלום, אך צפוי כי תתגבש בעתיד. במקרה זה הקונה הסביר יגלם את התשלום, שצפוי כי הוא יישא בו, במחיר המקרקעין. גילום זה נעשה ככלל במסגרת עלויות הבנייה כחלק מתוספת עלויות עקיפות.

לעומת זאת, אם במועד הקובע התגבשה הדרישה לתשלום דמי הפיתוח, ועל פי רוב מדובר יהיה בדמי הפיתוח המשולמים למדינה במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשלב זה, הרי שאין להפחיתם משווי המצב החדש מפני שהם מהווים חלק משווי המקרקעין במצב החדש.

ועדת הערר קבעה, כי ההיגיון שבמבחן זה הוא שאם דרישת התשלום עבור הפיתוח התגבשה במועד הקובע הרי שמחיר השוק לאחר המועד הקובע יכול את התשלום. הרוכש הפוטנציאלי ירוכש מקרקעין בגינם שולמו דמי פיתוח ולעומת זאת, אם טרם התגבשה הדרישה לתשלום דמי הפיתוח, אך צפוי שתתגבש בעתיד, אותו רוכש ודאי שיפחית את העלות הצפויה שתחול עליו בעתיד.

## **יש לבחון השבחה ביחס לתכנית במועד הקובע, בשים לב למועד התכלות התוכנית ולתנאים הקבועים בה**

ערר ת"א 8124/0621 אליק רון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

בוועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 4 בדצמבר 2023.

עסקינן בערר כנגד שומת היטל השבחה, אשר הוציאה הועדה המקומית לעוררת בגין מימוש במכר של תוכנית, ובה קיימת הוראת התכלות הקובעת כי התוכנית תפקע לאחר עשור מיום אישורה.

העוררת טענה, כי התוכנית היא זמנית ומתכלה, תוקפה הוגבל בזמן מראש ועל כן, אין מקום לחייב את העוררת בתשלום היטל השבחה. עוד נטען, כי שומת הועדה המקומית נערכה כחצי שנה טרם פקיעת התוכנית בהתעלם מהעובדה שברור שאין סיכוי שהתוכנית תמומש טרם פקיעתה. לחילופין, ביקשה העוררת להורות על מינוי שמאי מייעץ לבחינת טענותיה הנוגעות לשיעור ההשבחה אשר נקבע בשומת הועדה המקומית.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי יש לדחות את טענות העוררת בהיבט המשפטי וגם בהיבט השמאי כאחד. עוד נטען, כי העוררת מתעלמת ממושכלות יסוד בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה ומההלכה הקובעת כי המועד שבו העוררת מימשה את הזכויות שלה במקרקעין, קרי במועד חתימת הסכם המכר, התוכנית המשביחה הייתה בתוקף. אין נפקות לכך שלאחר חתימת הסכם המכר פג תוקפה של התוכנית המשביחה, שכן במועד המימוש התוכנית הייתה בתוקף. ועדת הערר קבעה כי אירוע מס המקיס את החבות בהיטל השבחה נולד עם אישורה של התוכנית ואילו מועד המימוש הוא כריתת הסכם המכר. במצב דברים בו היה מימוש במכר בתקופת תוקפה של התוכנית המשביחה, הגם שהיא מוגבלת בזמן, קמה חבות בהיטל השבחה עם אישורה של התוכנית, וזאת אף אם התוכנית פקעה מבלי שהשבחה נוצלה.

בנסיבות אלו, דחתה ועדת הערר את טענת עוררת כנגד עצם החיוב וקיבלה את טענתה החלופית בקשר לגובה החיוב והורתה על מינוי שמאי מייעץ שייבחן את טענות הצדדים לעניין גובה השומה. עוד נקבע, כי השמאי המייעץ מתבקש לבחון את ההשבחה למועד הקובע בשים לב, בין היתר, למועד התכלות התוכנית ולתנאים הקבועים בה.

## **דחיית בקשה לאישור הקלה שאינה תואמת את התוכנית הכוללנית המאושרת שחלה על המקרקעין**

ערר (מרכז) 1033-07-23 **אבי שי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני יו"ר הועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 14 בנובמבר 2023. עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (להלן: "**הועדה המקומית**"), לדחות את בקשת העורר לתוספת יח"ד בהליך של הקלה כיון שאינה תואמת את התוכנית הכוללנית המאושרת שחלה על המקרקעין.

העורר טען, כי התוכנית הכוללנית אינה גוברת על תוכניות קיימות או על האפשרות לקבל מהן הקלות, אלא היא תוכנית מנחה בלבד. עוד נטען, כי התוכנית החלה על המקרקעין הינה תוכנית ישנה וכי תוספת יח"ד עולה בקנה אחד עם מטרות התוכנית הכוללנית.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי היה על העורר לעלות את הטענות הללו בעת הליך ההתנגדויות לתוכנית הכוללנית ולא לאחר שזו כבר אושרה. כמו כן נטען, כי התוכנית הכוללנית בעלת מעמד תכנוני גבוה יותר מתוכנית רגילה. עוד נטען, כי אין לחרוג מגבולות התכנון שנקבעו בתוכנית הכוללנית, על אחת כמה וכמה בחלוף זמן כה קצר מאישורה. בנוסף נטען, כי בהתאם לדין, תכניות מאושרות ממשיכות לחול בכפוף להוראות היחס שנקבעו בתוכנית הכוללנית, כאשר בענייננו התוכנית הכוללת קבעה במפורש כי התוכנית החלה על המקרקעין תמשיך לחול, אך אין מדובר בכך שניתן לאפשר קבלת הקלות מכוחה. עוד נטען, כי הקלה כפופה לשיקול דעת מוסד התכנון ואינה זכות מוקנית ויש לבחון בקשה להקלה בהתאם לקווים המנחים שנקבעו בפסיקה, כאשר בענייננו אין הצדקה תכנונית להיעתר לבקשת ההקלה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי תוכנית כוללנית הינה בסמכות הועדה המחוזית, אשר משמשת כמסגרת תכנונית כוללת לאישור תכניות מפורטות על ידי ועדה מקומית. סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 קובע שכלל, תוכנית בסמכות מקומית לא תסתור תוכנית כוללנית אלא בהתקיים חריגים המנויים במפורש בחוק. בענייננו, אין מדובר באישורה של תוכנית בסמכות מקומית בסטייה מתוכנית כוללנית, אלא אישורה של הקלה מהוראות תוכנית שהתוכנית הכוללנית קבעה כי תוסיף לחול.

עוד קבעה ועדת הערר, כי טענות כנגד חלוקה למתחמים ותתי-מתחמים בתוכנית כוללנית וקביעת הוראות שונות ביחס לכל אחד מהם, ככלל, צריכות היו לעלות בשלב ההתנגדויות לתוכנית הכוללנית ולא כנימוקים לסטייה ממנה לאחר כניסתה לתוקף.

בנוסף קבעה ועדת הערר, כי בהתאם לפסיקה, המתח בין העקרון הבסיסי של היתר תואם תוכנית לבין הצורך בגמישות תכנונית מוביל לכך שהיתר לסטייה מתוכנית יינתן רק בנסיבות חריגות המצדיקות זאת ולא כדבר שבשגרה. לפיכך, נקבעו בהחלטות ועדות הערר ובפסיקה קווים מנחים לבחינת בקשה לסטייה מהוראות תוכנית, וביניהם; קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הסטייה המבוקשת, מועד התכנון המאושר, היקף ועצימות הסטייה מהוראות התוכנית והפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים. בענייננו, ההצדקה התכנונית שהוצגה הינה הצורך הלאומי בתוספת יח"ד וגיוון היצע יח"ד. מדובר בהצדקה תכנונית עקרונית שאינה ייחודית למקרקעין המסוימים אשר מבטאת שיקולים רלוונטיים לתכנון עיר. אולם, שיקולים אלו נבחנו בעת אישור התוכנית הכוללנית ונקבעה נוסחת איזון ברורה ומפורשת. על כן, ההצדקה התכנונית לסטייה מהוראות תוכנית כוללנית בדרך של הקלה אינה יכולה לערער את האיזון שעליו מבוססים עקרונות התוכנית הכוללנית, בהעדר הצדקה קונקרטית.

לעניין הטענה כי התוכנית הינה תוכנית ישנה קבעה ועדת הערר, כי התוכנית הכוללנית אושרה לאחרונה כאשר בד ובד קבעה התוכנית הכוללנית, כי הוראות התוכנית ימשיכו לחול על המקרקעין ועל כן לא מדובר בתוכנית ישנה לעניין אישור בקשת הקלה ממנה. לאור האמור נקבע, כי הסטייה מהוראות התוכנית אינה סטייה של מה בכך וכי אין בנימוקים שהועלו כדי להצדיק את אישור בקשת ההקלה, בהעדר הצדקה תכנונית ובהתחשב בתכנון הכוללני העדכני.

### **דחיית ערר בדבר הקצאת מגרש תמורה מחוץ לחלקת המקור**

ערר (צפון) 1072/22 עומר אבו ריא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר הועדה עו"ד נילי בן משה ידגר, ניתן ביום 25 באוקטובר 2023.

עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים (להלן: "הועדה המקומית"), אשר דחתה את התנגדות העורר לתוכנית שעניינה איחוד וחלוקה במקרקעין, אשר הוגשה לראשונה במסגרת הליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").

העורר טען, כי במסגרת התוכנית אוחדו חלקיו במקרקעין בשתי חלקות המקור ותחת זאת הוקצו לו זכויותיו במגרש אחד מחוץ לתחום חלקות המקור. לטענתו, נטילת מקרקעיו שהיוו חלק מוגדר, והקצאת מגרש התמורה כנגד נטילה זו מחוץ לתחום חלקת המקור, פוגעת בזכויות הקניין שלו.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי יש לראות באי הגשת התנגדות מטעם העורר לתוכנית המופקדת כהסכמה מצידו למגרש שהוצע לו, וכי זכות ההתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק אינה מהווה "מקצה שיפורים" להעלאת טענות חדשות. ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק הוא הליך שמיעה משנית של מי שעשוי להיפגע מהשינוי.

כלומר, סעיף 106(ב) מקנה זכות טיעון ל"נפגע חדש", למי שהפגיעה בו עשויה להיווצר כתוצאה מקבלת התנגדות או משינויים שבדעת מוסד התכנון להכניס בתוכנית שהופקדה, שלא היו קיימים בתוכנית המופקדת, ולא למי שמצבו לא השתנה לרעה ביחס לתוכנית המופקדת.

לגופן של טענות העורר, ועדת הערר קבעה, כי הקצאת מגרשי התמורה נקבעו בסימן ז' לפרק ג' לחוק ומהותו הסדרת הזכויות הקנייניות על מנת לאפשר תכנון בר ביצוע. במסגרת זאת, מוסמך מוסד התכנון לשנות את מערך הזכויות הקנייניות בקרקע הכלולה בתחום התוכנית, וליטול את הבעלות בקרקע מבעליה ערב התוכנית ותחת זאת להקצות לו זכויות בקרקע אחרת בתחום התוכנית, וזאת תוך שמירה על עקרון השוויון היחסי בין כל בעלי הזכויות שמקרקעיהם כלולים בתוכנית. הוראות האיחוד וחלוקה מעצם מהותן והתערבותו הכפויה של מוסד התכנון, יוצרות פגיעה בזכות הקניין של בעלי הזכויות בקרקע. מוסד התכנון מוסמך כאמור לקחת זכויות בקרקע מסוימת וכנגדן להקנות לבעל הקרקע זכויות בקרקע אחרת בתחומה של התוכנית.

ועדת הערר קבעה, כי הקצאת מגרש התמורה לעורר עומדת בעקרון הקרבה בהקצאת מגרשים חדשים ומיקומם הקבוע בסעיף 122(1) לחוק ובהלכה הפסוקה, ובנוסף לכך הקצאת מגרשי התמורה הינה מלאכה מורכבת התלויה בגורמים ואילוצים נוספים שיש להביאם במכלול השיקולים ולצורך שמירה על עקרון השוויון.

לבסוף ועדת הערר קבעה, כי אין כל מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את התוכנית. ההחלטה עורכת איזון ראוי בין האינטרס הציבורי במימושה של התוכנית שמטרתה הקמת מאות יחידות דיור לטובת כלל הציבור, לבין שמירה ראויה על זכויותיהם הקנייניות של כלל הבעלים בתחום התוכנית. העורר לא הוכיח כי מבחינה שמאית קופחו זכויותיו ולא ניתן להיענות לבקשות כל בעלי החלקות לאור אילוצים שונים.

## **היקף שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית לתכנון לאישור בקשה להיתר בניה בקיר משותף**

ערר (ת"א) 1093-07-21 פרס אמיר 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 - יחיא סטולמן, ניתן ביום 29 באוקטובר 2023.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לסרב לתת היתר להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בקיר משותף עם המגרש השכן.

העורר טען, כי בנייה בקיר משותף מהווה תכנון ראוי בהינתן נתוני החלקה והחלקה הסמוכה (שתומכת אף היא בבקשה להיתר), בעוד שבניה ללא קיר משותף תייצר חזית מאוד צרה ותביא לתכנון מאולץ ונחות. עוד נטען, כי החלטת הוועדה המקומית מבוססת על מדיניות חדשה שטרם גובשה, אין לה בסיס סטטוטורי וגם אם אושרה במועד מאוחר יותר, הרי שהיא לא נכללה באופן מפורש בתיק המידע, ולכן יש מקום לסטות ממנה. בנוסף, לטענת העורר קיימים אילוצים תכנוניים במגרשים קטנים, כשלזאת נוספת העובדה שמדובר בחלקה פנימית, ובעלת צורה לא רגולרית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין הצדקה לבנייה בקיר משותף, שכן ניתן לממש בניה חדשה ואיכותית ללא בניה בקירות משותפים. לטענתה, בנייה בקיר משותף מונעת חדירה של אור, רוח, מביאה לעקירת עצים ומונעת את נטיעתם, ויוצרת מסת בניה קריטית הפוגעת במרקם השכונה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי המדיניות שקודמה בעת הסירוב לבקשה, אושרה בוועדה המקומית לאחר הדיון בבקשה להיתר ולמעשה עיגנה את העמדה התכנונית של הוועדה המקומית ואת שיקול הדעת שמלכתחילה ניתן לוועדה המקומית בעניין.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בהתאם לתוכניות התקפות במקרקעין, בניה בקיר משותף נתונה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, אשר הפעילה את שיקול דעתה כנדרש וההחלטה לדחות את הבקשה להיתר מבוססת על נימוקים תכנוניים ראויים המשקפים את תפיסת הוועדה המקומית ביחס להתפתחות השכונה.

עוד נקבע, כי עצם הגשת בקשה להיתר בניה בקיר משותף, שאינה כוללת גם את המגרש השכן שעמו מתוכנן בניין בקיר משותף, יש בה קושי ממשי. במסגרת הערר צוין כי בין העורר לבין המגרש השכן קיימת הסכמה לבניה בקיר משותף. אולם, אין כל ערובה לכך שבסופו של יום השכן יקדם גם בקשה להיתר, ואין כל ערובה לכך שלא ימכור את זכויותיו לצד ג' אשר לא יהיה מעוניין לבצע בניין בקיר משותף. בנוסף, ראוי שהתכנון יציג תכנון משותף גם בהיבט התפעולי, כגון ריכוז מערכות המשרתות את שני הבניינים. לאלו אין ביטוי ככל שמוגשת בקשה להיתר ביחס לבניין אחד בלבד.

### **גם אם תוכנית כוללנית הרחיבה את רשימת השימושים במקרקעין, לא ניתן להוציא היתר לשימושים אלו ללא אישור תוכנית מפורטת**

ערר (ח"י) 12024-08-22 אגודה שיתופית להשקאת פרדסי חנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד יקירה גבאי, ניתן ביום 20 באוגוסט 2023. עסקינן בערר על החלטת רשות הרישוי המקומית, שאישרה היתר בניה למסלול רכיבה לימודי, כולל עבודות פיתוח ושטח מצללה בשטח חקלאי.

השאלה המרכזית שעלתה בערר היא האם ניתן היה לתת את היתר הבניה מכוח או בעזרת תוכנית המתאר הכוללנית. העוררת טענה, כי השימוש למסלול רכיבה לימודי לאופנועים שאושר בהיתר הבניה איננו מתאים לייעוד החקלאי הקבוע בתוכנית המתאר המקומית התקפה וכי הסתמכות המשיבה על תוכנית המתאר הכוללנית איננה מספקת שכן, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. על כן טענה, יש לבטל את היתר הבניה שאושר ולקדם ולאשר תוכנית מפורטת מתאימה.

רשות הרישוי מצידה טענה, כי יש לצקת לתוכנית המתאר המקומית את השימושים החדשים שנקבעו בתוכנית המתאר הכוללנית ולבצע בדרך זו "הצרחה" או "התאמה תכנונית".

מבקשת היתר הבניה מצידה טענה, כי תוכנית המתאר הכוללנית אשר הינה תוכנית חדשה יותר מתוכנית המתאר המקומית הרחיבה את סל השימושים המותרים במקרקעין ובין היתר הוסיפה שימוש למתקני פנאי ונופש, אשר משמעותו הולמת את השימוש המבוקש בהיתר הבניה. על כן נטען, אין צורך בתוכנית מפורטת, אולם מבקשת היתר הבניה מוכנה לקדם תוכנית כזאת, ככל שהדבר יידרש.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי בהתאם לפסיקה ולסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, על היתר הבניה לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות התקפות ולהינתן בהתאם לתוכנית אשר מפורטת בצורה נאותה. בענייננו תוכנית המתאר הכוללנית אינה עומדת ברמת הפירוט הנדרשת, שכן היא כוללת שטחים חקלאיים רחבי היקף שלא קדם להם כל תכנון, ללא חלוקה פיזית שלהם וללא קביעה בדבר השימוש המותר בכל תא שטח ובדבר המגבלות החלות על כל שימוש. באשר לטענת רשות הרישוי נקבע, כי הדרך לערוך תכנון עדכני למקרקעין היא על ידי תוכנית מפורטת שתכלול את כל הבדיקות התכנוניות הנדרשות. לפיכך נקבע, כי לא היה ניתן לתת את היתר הבניה ללא תוכנית מפורטת עם שימוש מתאים ועל כן הוא ניתן בחוסר סמכות ונפל גם בחוקיותו. אשר על כן ועדת הערר קבעה, כי לאור עוצמת הפגם החמורה יש לבטל את החלטת רשות הרישוי ואת היתר הבניה. עם זאת נקבע, כי היתר הבניה יבוטל בתום 6 חודשים ממועד ההחלטה כך שבמסגרת תקופה זו תוכל מבקשת היתר הבניה להיערך לביטולו.

## שמאי מייצע אינו רשאי לאפשר תיקון של תביעת ירידת הערך על דרך של הוספת ראש נזק שלא נטען קודם לכן

ערר (ח"י) 92003-05-20 בצלאל טסלר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה - אלונה

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 10 באוגוסט 2023.

עסקינן בדיון בבקשת העוררים לאישור שומת השמאי המייצע הכוללת תחשיב חלופי המציג לפגיעה גבוהה יותר מזו שהוצגה בשומת העוררים.

בדיון שהתקיים בפני השמאי המייצע העלו העוררים טענה חדשה לפיה השטח החקלאי הצמוד לשטח בית המגורים תורם לשווי בית המגורים. השמאי המייצע קבע בשומתו, כי יש ממש בטענתם זו של העוררים, וכי לשטח החקלאי הממוקם בסמוך לבית מגורים, אכן ישנה השפעה חיובית על שווי של בית המגורים, גם במקרה בו השימושים שנעשים בשטח החקלאי הינם שימושים חקלאיים בלבד. עוד קבע השמאי המייצע, כי אין המדובר בתביעה לפיצוי בגין שימוש אסור, אלא בפיצוי בגין שלילת השפעתו החיובית של שימוש מותר על שווי של בית מגורים הממוקם באותם המקרקעין.

במסגרת הערר דנא, העוררים טענו, כי הטענה לתרומתו של השטח החקלאי לשווי בית המגורים איננה חדשה והועלתה במסגרת חוות דעתו של השמאי מטעמם, אשר העריך את שווי החצר. על כן, אין מדובר בטענה חדשה או בהרחבת חזית. עוד טענו העוררים, כי גם אם הטענה לא הועלתה בשלב הערר, השמאי המייצע מחויב לערוך את השומה לפי מיטב שיקול דעתו, בכפוף להחלטת ועדת הערר.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין מקום לאמץ את התחשיב החלופי והגבוה יותר שנכלל בשומת השמאי המייצע המתייחסת לרכיב שלא נתבע ולא נכלל בשומה האחרת מטעם העוררים. עוד טענה, כי בשומות ירידת ערך המקרקעין יש לשמאי המייצע הרבה פחות שיקול דעת ומרחב פעולה מאשר בשומות היטל השבחה.

ועדת הערר דחתה את בקשת העוררים לאשר את התחשיב החלופי של השמאי המייצע וקבעה, כי שמאי מייצע אינו רשאי לאפשר תיקון של תביעת ירידת הערך שעל ההחלטה בה הוגש הערר, על דרך הוספת ראש נזק שלא נטען קודם לכן. שמאי מייצע כשמו הוא מייצע לוועדת הערר, לצורך הכרעתה בערר שהוגש על החלטה בתביעת ירידת ערך, וזאת במסגרת ההנחיות שניתנו לו על ידי ועדת הערר בהחלטתה למנותו.

עוד נקבע, כי ככל שהעוררים היו מעוניינים בתיקון תביעת ירידת הערך שהוגשה על ידם, שומה היה עליהם לפנות בבקשה מתאימה ומנומקת בכתב לוועדת הערר, ועל ועדת הערר היה לקבל את עמדת המשיבות לבקשה. בענייננו, בקשה כאמור לא הוגשה, וממילא אין לצאת מהנחה שבקשה כזו בהכרח הייתה מאושרת על ידי ועדת הערר.

**מחלקת תכנון ובניה  
פישר (FBC & Co.)**

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

03-5266962

[esharon@fbclawyers.com](mailto: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](mailto:news@fbclawyers.com)