



אפריל 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

בשאלת פרשנות תכניות, יש להעדיף את פרשנות הוועדה המקומית אשר מהווה מוסד תכנון האמון על פרשנות תוכניות בתחום התכנון

\* היטל השבחה - הפחתת ריבית פיגורים בשל דרישות מיוחדות של רמ"י

\* אין באילוצים תכנוניים שלעיתים אינם מאפשרים "הנאה שוויונית" בהליכי חיזוק מבנים, כדי לפגוע בהצדקה התכנונית לאישור הבקשה להיתר

\* בוטלה החלטת הוועדה מקומית לאשר תוכנית אשר אינה עומדת במבחן "המגרש הריק" ומכשירה בניה בלתי חוקית

\* האם ומתי ניתן להתיר עריכת תיקונים בבקשה להיתר בנייה, לאחר הדיון בערר

\* על מנת לזכות בהקלות הוראת שעה יש להגיש את בקשת היתר הבניה במועד ועליה לכלול את כל הפרטים הקבועים בתקנות

\* אין מקום לקבוע הוראת שלביות שלפיה זכויות בהיקף מסוים יינתנו רק לאחר החלטה על צו חלוקת הכנסות ע"י שר הפנים

\* לא ניתן "לשמור זכות" להעלות טענות מחדש באופן שמאפשר לפתוח בעתיד שומה חלוטה, תוך פגיעה בעקרון סופיות הדיון

\* אין לצד שלישי זכות להתנגד לבקשה לארכת תוקף ההיתר וכנגזרת מכך אין לצד שלישי זכות לערור על החלטת הוועדה

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים, אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

נפנה את תשומת לבכם לטיטות תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)(הוראת שעה מס' 5), התשפ"ד 2024 שפורסמה להערות הציבור.

בהמשך לתיקון 149 לחוק התכנון והבניה, ועל רקע מצב המלחמה בו מצויה מדינת ישראל במסגרת המערכה "חרבות הברזל", מוצעות הוראות מיוחדות הנוגעות לפניה של מבקש להוספת מרחב מוגן דירתי או הוספת מרחב מוגן למבנה ציבור, או מי מטעמו, לגורם מאשר או לגורם נוסף בהתאם לסעיף 145ב(ב) לחוק והכל בהתאם לתנאים המפורטים בטיטות התקנות.

בנוסף פורסמה להערות הציבור טיטות תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת)(תיקון מס' 4), התשפ"ד-2024.

מטרת התקנות היא צמצום פערי המיגון ברחבי הארץ, באמצעות קביעת הוראות אשר ירחיבו את ההסדרים הקיימים בנוגע להקמת מרחבים מוגנים בהליך רישוי בדרך מקוצרת.

אנו מאחלים קריאה מהנה וחג פסח שמח ומייחלים לימים שקטים ולשובם של החטופים לביתם.

## **בשאלת פרשנות תכניות, יש להעדיף את פרשנות הוועדה המקומית אשר מהווה מוסד תכנון האמון על פרשנות תכניות בתחום התכנון**

ערר (מרכז) 1057-08-23 ש. שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד סיגלית אסייג צרויה, ניתן ביום 17 במרץ 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "הוועדה המקומית"), לדחות שתי בקשות לשימוש חורג מתוכנית בקרקע המצויה ביעוד "מלאכה" לשימוש "מגרש מכירת והשכרת רכבים". העוררת טענה, כי התוכנית התקפה על המקרקעין מאפשרת את השימוש המבוקש ועל כן לא היה צורך להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג. כמו כן נטען, כי על הוועדה המקומית חובה ליתן היתר תואם תכנית כאשר אי עמידה בחובה זו מהווה פגיעה בזכות הקניין של העוררת.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי השימוש המבוקש אינו תואם להוראות ולמטרת התכנית התקפה על המקרקעין וכראיה, בעבר הוגשו בקשות לשימוש חורג במקרקעין.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי התכלית של התוכנית התקפה על המקרקעין היא לשדרג את המתחם למתחם תעסוקה מתקדם כאשר השימוש המתבקש על ידי העוררת ספק שמקיים את התכלית האמורה. כמו כן, התכנית התקפה מאפשרת לוועדה המקומית לאסור שימושים שלדעתה אינם מתאימים לסביבת תעסוקה נקייה אפילו במקרה של ייעוד תואם. לפיכך נקבע, כי במצב בו עומדות בפנינו הפרשנות המוצעת על ידי העוררת והפרשנות המוצעת על ידי הוועדה המקומית אשר נתמכת בהוראות התכנית ובמסמכי מדיניות, יש להעדיף את פרשנות הוועדה המקומית אשר מהווה מוסד תכנון האמון על פרשנות תכניות בתחום התכנון. לאור האמור נקבע, כי קיימת עדיפות לפרשנות המקובלת על הוועדה המקומית ויש לדחות את פרשנות העוררת להוראות התכנית.

## **היטל השבחה - הפחתת ריבית פיגורים בשל דרישות מיוחדות של רמ"י**

ערר (ת"א) 8021-03-20 יוסף מעוז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 15 בפברואר 2024.

עסקינן בערר על חיוב בריבית פיגורים בגין דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") לתשלום היטל השבחה כתוצאה ממימוש במסגרת הסכם קומבינציה.

המחלוקת נסובה על התקופה שבין מועד כריתת הסכם הקומבינציה לבין מועד הדיווח על העסקה כאשר הצדדים חלוקים גם בעניין קיומו של תנאי מתלה בהסכם הקומבינציה.

העוררים טוענים, כי יש לבטל את החיוב בריבית פיגורים בגין התקופה הרלוונטית להסכם הקומבינציה, שכן תוקפו של הסכם הקומבינציה היה ועודנו מותנה בתנאים מתלים שטרם התקיימו: להגיע להסכם עם ההקדש, להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לשינוי ייעוד וניצול ובקבלת היתר בניה. לפיכך נטען, כי בהתאם לפסיקה כאשר עסקינן בעסקה עם תנאי מתלה אין להטיל ריבית פיגורים בגין היטל השבחה עד אשר יתקיים התנאי.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי גם אם מדובר בהסכם עם תנאי מתלה, מועד מימוש הזכויות הוא במועד חתימת הסכם הקומבינציה. לגופו של עניין נטען, כי בענייננו אין מדובר בהסכם עם תנאי מתלה. עוד נטען, כי לא מתקיימים נימוקים מיוחדים להפחתת ריבית הפיגורים ולפיכך, דין הערר להידחות.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לפסיקה, מועד המימוש הוא מועד כריתת הסכם הקומבינציה גם כאשר הוא מותנה בתנאי מתלה. אולם, מקרה מעין זה הוא מקרה מובהק שבו מתקיימים נימוקים מיוחדים להפחתת ריבית וכי הפעלת סמכות הוועדה המקומית תלויה בשני פרמטרים מרכזיים: האחד, מועד קבלת התמורה על ידי המוכר, באופן שדחיית קבלת התמורה תצדיק הפחתת ריבית. השני, מהות התנאי המתלה, כך שכל שמדובר בתנאי מתלה מהותי ובעל משקל, הנטייה להפחתת הריבית תהא גדולה יותר. בענייננו, הסכם הקומבינציה אינו משקף את הצורך בהסדרת עניין ההקדש ובהיותו תנאי מתלה. אולם, רמ"י דרשה במכתב נפרד מהסכם הקומבינציה, כי תנאי לביצוע העסקה יהיה הסדרת עניין ההקדש. לפיכך נקבע, כי על אף שהסדרת עניין ההקדש אינו תנאי מתלה פורמאלי המשתקף בהסכם הקומבינציה, מבחינה מהותית, ובהינתן כי הסכמת רמ"י הינה תנאי מתלה, עניין הסדרת ההקדש מהווה מכשול מהותי למימוש הסכם הקומבינציה. לאור האמור נקבע, כי יש להפחית את ריבית הפיגורים עד ליום חתימת הסכם הפרשה עם מנהלי ההקדש כאשר ממועד זה, הוסר המכשול למימוש הסכם הקומבינציה ואין נימוקים מיוחדים המצדיקים את הפחתת תשלומי ריבית הפיגורים, זאת אף אם באותו מועד טרם ניתנה הסכמת רמ"י לביצוע עסקת שינוי היעוד והניצול.

## **אין באילוצים תכנוניים שלעיתים אינם מאפשרים "הנאה שוויונית" בהליכי חיזוק מבנים, כדי לפגוע בהצדקה התכנונית לאישור הבקשה להיתר**

ערר (י-ם) 1084/23 אריה דן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 4 במרץ 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") אשר אישרה בקשה להיתר לחיזוק מבנה מכוח תמ"א 38 ומכוח תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים קיימים בירושלים.

העוררים טענו, כי יש להסיט את עמודת הממ"דים המוצעת על מנת למנוע פגיעה בחלוקה פנימית אשר קיימת בדירותיהם, לאפשר כניסת אור לדירות בקומה ב' ולשמור מרחק בין הבניין לבניינים סמוכים. עוד נטען, כי הבינוי המוצע לרבות עמודת הממ"דים יביא להקטנת החדר הראשי בדירות הקיימות.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי חלופות אחרות לעמודת הממ"דים נבחנו ע"י הצוות המקצועי ונדחו בשל כשלים תכנוניים ולפיכך המיקום הנוכחי המוצע הוא המיקום המיטבי, בהתחשב בנתוני המקרקעין.

ועדת הערר קבעה, כי בינוי לצד הבניין ובנוסף לכיוון בניין קיים, הן במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 והן במסגרת תכניות להרחבות בינוי, מוביל לאילוצים תכנוניים שלעיתים אינם מאפשרים "הנאה שוויונית" מתכניות אלו. אולם, אין באילוצים אלה כדי לפגוע בהצדקה התכנונית לאישור הבקשה להיתר. כמו כן נקבע, כי לעיתים כאשר קיימים אילוצי בינוי הם אלה אשר מכתיבים את הבינוי התכנוני הנדרש. בענייננו, על אף שייתכן שהבינוי המוצע עבור דירות העוררים אינו אידיאלי, באילוצים הקיימים הוא מהווה את הבינוי המיטבי ביותר.

לאור האמור נקבע, כי הבינוי המוצע בבקשה להיתר ראוי מבחינה תכנונית.

## **בוטלה החלטת הוועדה מקומית לאשר תכנית אשר אינה עומדת במבחן "המגרש הריק" ומכשירה בניה בלתי חוקית**

ערר 1054-11-23 מיילי אולינובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 11 במרץ 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (להלן: "הוועדה המקומית") אשר אישרה תוכנית מפורטת.

העוררים טענו, כי התכנית אושרה אך כדי להכשיר בניה בלתי חוקית שבוצעה. אישור בניה בלתי חוקית בדיעבד מעודד ביצוע עבירות בניה. כמו כן, בדברי ההסבר של התכנית שאושרה לא הייתה התייחסות לחריגות הבניה הקיימות במגרש ולצורך בתכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי החלטתה בדבר אישור התכנית מאזנת נכון, בנסיבות העניין, בין המצב הקיים במקרקעין לבין התנגדויות העוררים. התכנית מיועדת לאפשר מגורים מינימליים בבית מגורים בשטח של 87 מ"ר, גם אם הוקם ללא היתר. לעמדת הוועדה המקומית, מקום בו ניתן להכשיר מבנה בודד המשמש כבית מגורים יחיד במגרשו של מגיש התכנית, יש לאפשר לו לעשות כן במידה מצומצמת ומוגבלת וכשלב ביניים. הוועדה המקומית הוסיפה, כי מדובר בתכנית נקודתית צרה שאינה כוללת תוספת זכויות או בניה חדשה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי מאחר שמדובר בבית שהמשיב מתגורר בו, מדובר במקרה סוציאלי המצדיק את אישור התכנית.

וועדת הערר המחוזית קיבלה את הערר וקבעה, כי מטרתה היחידה של התכנית הנקודתית מושא הערר הייתה הכשרת בנייה בלתי חוקית שבוצעה במגרש תוך חריגה מקו בניין אחורי.

הלכה ידועה היא, כי תכנית המבקשת להכשיר בניה בלתי חוקית תיבחן, בראש ובראשונה, לפי קריטריון הידוע בכינויו: "מבחן המגרש הריק". מבחן זה בוחן האם, בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, יש מקום לאשר את התכנית מבחינה תכנונית. התכנית מושא הערר לא הייתה מקבלת אישור לפי מבחן זה, ולכן אין מקום לאשרה.

עוד נקבע, כי קווי בניין שנקבעו בתכנית נועדו לשמור על מרווחים בין בניינים המוקמים במגרשים ולאפשר בכך סביבה נעימה למגורים, הכוללת תנועת אוויר, אור שמש, פרטיות מינימלית ועוד. החריגה מקווי הבניין שמבוקש להכשיר במסגרת התכנית הינה גדולה במיוחד ולכן לא ניתן לאשרה גם מטעם זה.

## **האם ומתי ניתן להתיר עריכת תיקונים בבקשה להיתר בניה, לאחר הדיון בערר**

ערר (ת"א) 1062-06-23 משה אלקלעי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 25 בינואר 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") אשר דחתה בקשה להיתר להריסת בניין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף, ולהקמת בניין מגורים חדש תחתיו, עבור שתי יחידות דיור בקיר משותף.

הוועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר וקבעה, בין היתר, כי מוסך חניה מוצע בניגוד להוראות תב"ע 2550/א' לעניין גובהו; לא הוצג פתרון חניה עבור שני מקומות חניה חסרים; אין התאמה בין תנוחות הקומות וחתכים והחזיתות; וכן - כי מוצעת פרגולה מעבר לקו הבניין הצדי מעל 40% ובניגוד לתקנות התכנון והבניה (להלן: "קביעות הוועדה").

העורר טען, כי יש לאפשר לו לתקן את הבקשה להיתר, בהתאם לקביעות הוועדה, שלדבריו ניתנות ליישום. הוועדה המקומית טענה, כי אינה נוהגת לאפשר תיקון של בקשה לאחר שניתנה בה החלטה ולפיכך על העורר להגיש בקשה חדשה להיתר. עוד נטען, כי הדין אינו מאפשר תיקון בקשה אחרי מתן החלטה, במיוחד מקום בו ועדת הערר תחליט שלא להתערב בהחלטת הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הוסיפה, כי תיקון הבקשה יהווה פגיעה בזכויות המתנגדים לה, שלא יקבלו זכות טיעון באשר לבקשה המתוקנת.

וועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב קיבלה את הערר בעיקרו וקבעה, כי אמירה גורפת באשר להיעדר אפשרות לתקן בקשות לאחר מתן החלטה בערר בענייני עלולה לרוקן מתוכן את מהות הליך הערר, שכן לא אחת מתקבל חלק מן הערר, ונדרשים תיקונים בבקשה, בהתאם. העברת בקשות שהערר בגינן התקבל בעיקרו לסוף התור, אינה הגיונית ואינה תואמת את הדין.

עוד נקבע, כי ככלל נדרשת בחינה של התיקונים אותם יש לערוך, ולאורה יש להחליט בשאלת האפשרות להתיר עריכת תיקונים בבקשה לאחר הדיון בערר. אין מניעה להטמיע תיקונים לא מהותיים גם לאחר הדיון בערר והם אף לא מקימים זכות התנגדות חדשה למתנגדים ואינם פוגעים בזכויותיהם. ייתכן שפתרון החניה הוא תיקון מהותי, שיכול שתוצאתו תהא דרישה להגשת בקשה חדשה.

במקרה דנן, ולאור העובדה כי מדובר בסוגיה יחידה שנותרה לדיון, ועדת הערר קבעה כי העורר נדרש להשלים את תיאורו המלא של המענה המוצע, על מנת שניתן יהיה לקבוע אם מדובר בתקון מהותי, ובהתאם - האם ניתן להטמיעו בשלב זה של ההליך.

## **על מנת לזכות בהקלות הוראת שעה יש להגיש את בקשת היתר הבניה במועד ועליה לכלול את כל הפרטים הקבועים בתקנות**

עת"מ 56598-07-23 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ ואח' נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 13 במרץ 2024.

עסקינן בעתירה שהוגשה ביחס להוראת שעה שהותקנה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה), התשע"ד - 2013 (קובץ התקנות 7308, 27.11.2013 בעמ' 266), אשר מכונה "הקלת שבס-כחלון", במסגרתה ניתן לאשר הקלה לתוספת של עד 30% למספר יחידות הדיור המאושרות במקרקעין והוספת זכויות בניה (להלן: "הוראת השעה").

המחלוקת שנתגלעה היא בדבר מועד שבו הוגשה הבקשה להיתר שכללה את ההקלה מכוח הוראת השעה, קרי, האם הבקשה להיתר הוגשה טרם או לאחר פקיעת תוקפה של הוראת השעה, וכיצד יש לפרש את המילה "הוגשה" בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון) (ק"ת 8596, 15.6.2020) (להלן: "תקנות התחולה").

העותרים טענו, כי הבקשה להיתר ולהקלות הוגשה טרם פקעה הוראת השעה, ומכאן שהם זכאים לקבל את ההקלות שהתבקשו על ידם. לדידם, די במסמך שהגישו בעת פתיחת הבקשות המקוונות, המכונה "תכנית ראשית" בתקנה 33(7) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות רישוי בניה").

המשיבים מצידם טענו, כי הבקשה להיתר הוגשה לאחר פקיעת תוקף הוראת השעה.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי הבקשה להיתר הוגשה לאחר פקיעת הוראת השעה. תקנות התחולה אינן מגדירות את המונח "הוגשה". עם זאת, תקנה 33(א) לתקנות רישוי בניה מפרטת 19 פרמטרים ונספחים שיש לכלול במסגרת בקשה להיתר. רק כלל המסמכים המפורטים בבקשה כמכלול הם היוצרים את המושג הסטטוטורי המכונה "בקשה להיתר בניה".

בית המשפט הוסיף, כי תקנה 7(א) לתקנות רישוי בניה, קובעת כי "בקשה או מסמך שהוגשו באופן מקוון באמצעות מערכת רישוי זמין, יראו כמוגשים במועד קבלת אישור הגשה". תקנה 38 לתקנות רישוי בניה עוסקת בהגשת הבקשה להיתר, בדיקת התנאים המוקדמים וקליטת הבקשה. שילוב תקנה 7(א) ותקנה 38 לתקנות רישוי הבניה מוביל למסקנה, כי בתוך 10 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין, על מהנדס הוועדה המקומית לבדוק, האם זו כוללת את כל הפרטים והמסמכים שנקבעו בתנאים המוקדמים, והיה והתשובה היא חיובית הבקשה תקלט, והיה ולא, תשלח הודעה על אי קליטה. עוד נקבע, כי אם לא ניתנה החלטת המהנדס תוך 10 ימים, הבקשה נקלטת.

בית המשפט קבע, כי המועד הרלוונטי לצורך בחינה, האם הבקשה להיתר הוגשה, אינו המועד בו מהנדס הוועדה המקומית הורה על קליטת הבקשה, אלא מועד מוקדם יותר והוא - "מועד הגשת הבקשה" המצוין בתקנות 7(א) ו-33(א) לתקנות רישוי בניה.

בית המשפט הוסיף, כי קיימים שלושה שלבים בטיפול בבקשה להיתר בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. **השלב הראשון** הינו שלב הבקשה למידע תכנוני. במסגרתו, פונה האדריכל מטעם בעל הקרקע או היזם לוועדה המקומית לקבלת מידע תכנוני לגבי המקרקעין. לאחר קבלת המידע, מוקצה לאדריכל "מגרה" ייעודית בשרת הוועדה המקומית, אליה הוא יכול להעלות מסמכים הנוגעים לבקשה להיתר. **השלב השני** הינו השלב מפתיחת המגרה ועד שהאדריכל מחליט על "טעינת הגרסה" והעברת כלל המסמכים למערכת הרישוי הזמין של הוועדה המקומית. במסגרת שלב זה, מעלה האדריכל מסמכים למגרה הייעודית, וכאשר הוא מחליט שהמסמכים עונים על הגדרת בקשה להיתר, הוא מבצע "טעינת גרסה" - פעולת העלאת המסמכים שנצברו במגרה למערכת הרישוי הזמין המקוונת של הוועדה המקומית. **השלב השלישי** הינו השלב מטעינת הגרסה ועד אישור או סירוב לבקשה להיתר.

מרגע טעינת הגרסה, יש למהנדס הוועדה המקומית 10 ימים לבחון את הגרסה שהועלתה, ולהורות על קליטתה ככל שהיא עומדת בתנאים המוקדמים או על אי קליטתה ככל שאינה עומדת בהם. עוד נקבע, כי אם לא ניתנה החלטת המהנדס תוך 10 ימים, הבקשה כאמור נקלטת.

בית המשפט קבע, כי העותרים לא הגישו בקשה להיתר כמובנה בתקנה 33 לתקנות הרישוי בטרם פקעה הוראת השעה. בנוסף, הם הגישו בקשה להיתר במערכת הייעודית של הוועדה המקומית תל-אביב - יפו, ולא במערכת רישוי זמין של מנהל התכנון. פעולת טעינת הגרסה במערכת של הוועדה המקומית תל אביב-יפו היא המקבילה להגשת הבקשה להיתר בהתאם לתקנה 7(א) לתקנות רישוי בניה. העותרים טענו גרסה לאחר פקיעת הוראת השעה. בית המשפט הוסיף וקבע, כי לא ניתן לראות במסמכים שהועלו למגרה ככאלו שהוגשו במסגרת בקשה להיתר כל עוד לא נעשתה טעינת גרסה, זאת גם אם הוועדה המקומית הייתה חשופה להם.

בנסיבות אלו נקבע, כי בקשת העותרים מהווה סטייה ניכרת, ולכן הוועדה המקומית, או ועדת הערר, אינן מוסמכות לאשרה.

## **אין מקום לקבוע הוראת שלביות שלפיה זכויות בהיקף מסוים יינתנו רק לאחר החלטה על צו חלוקת הכנסות ע"י שר הפנים**

ערר (מטה) 57/22 המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

בוועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ובניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מורן בראון, ניתן ביום 21 בפברואר 2024.

עסקינן בעררים כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן: "הוועדה המחוזית") אשר אישרה למתן תוקף את תכנית אזור התעסוקה הצפוני של אור עקיבא (להלן: "התכנית"). הערר שהוגש על ידי המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה (להלן: "הוועדה המקומית") התמקד בדרישה לקבוע במסגרת הוראות התכנית הוראת שלביות המתנה את ביצוע התכנית או חלקה בקבלת החלטה של שר הפנים ויישום צו לחלוקת הכנסות בין הרשויות.

הוועדה המקומית טענה, כי בהתאם לסעיף 5.4.2(ח) בתמ"מ 6 יש לשקול בעת הפקדת תכנית לתעסוקה את הצורך בקיומו של הסכם לחלוקת הכנסות וכי במסגרת הכנת התכנית הכוללנית אכן הובהר ותוכן שאזור התעסוקה ישמש להכנסה של שתי הרשויות, אור עקיבא ובנימינה-גבעת עדה, ולכן הוגדלו בו זכויות הבניה. לעמדתה, כל עוד לא ניתן צו לחלוקת הכנסות בשטח ליותר מרשות אחת, נדרש להפחית חזרה או להגביל באמצעות הוראת שלביות את היקף זכויות הבניה בתוכנית, כך שחלקן לא ימומש.

הוועדה המחוזית טענה, כי חלוקת ההכנסות בין הרשויות טרם אושרה על ידי שר הפנים, אך ברור כי הסדרת הנושא הינה בשלב מאוד מתקדם. לפיכך, סביר ששר הפנים יחתום על הסכם לחלוקת הכנסות עד שהתכנית תגיע לידי מימושו. לעמדתה, כל דרישה להפחתה או להגבלת זכויות הבניה או לקביעת שלביות למימוש התכנית אינה רלוונטית בשלב זה.

ועדת המשנה דחתה את העררים וקבעה, כי התנית ביצוע התכנית, כולה או חלקה, בהחלטה בעניין צו לחלוקת הכנסות באמצעות הוראת שלביות מהווה מעקף שאינו ראוי והסגת סמכותו של שר הפנים. שר הפנים החליט על שינוי הגבול המוניציפלי לפני שנים ואילו התכנית לאזור התעסוקה קודמה לאחר מכן. ההיסטוריה התכנונית מלמדת, כי סוגיית חלוקת ההכנסות בשטח אזור התעסוקה מלווה את התכנון לכל שלבי ההליך; מהעברת תחום השיפוט לאור עקיבא, דרך קידום התכנית הכוללנית ועד לתכנית המפורטת. ועדת המשנה לעררים ציינה, כי ברור שזכויות הבניה ניתנו גם בשים לב לצפי לחלוקת הכנסות.

ועדת המשנה לעררים הוסיפה וקבעה, כי כשם שמוסדות התכנון אינם מוסמכים לקבוע בתכניות הוראות בעניין חלוקת הכנסות, כך ככלל אין מקום שהם יקבעו במסגרת תכניות הוראות שלביות שמתנות את ביצוע התכנית או חלקה בקיומה או העדרה של החלטה או מנגנון לחלוקת הכנסות. המדובר בשימוש בכלי תכנוני (שלביות) לטובת מטרה שהיא מוניציפלית ומערבת שיקולים רבים חוץ-תכנוניים.

עוד קבעה ועדת המשנה, כי למוסד התכנון קיים שיקול דעת רחב בעת קביעת הוראת שלביות, אך קשה לקבל מצב שבו נעשה שימוש בסמכות זו כדי לעקוף את החלטת שר הפנים ולקבוע, אגב הוראת שלביות, כמה זכויות ניתן יהיה לממש עד לקבלת החלטה וביצוע הסכם לחלוקת הכנסות.

עוד נקבע, כי קיומו או העדרו של הסכם לחלוקת הכנסות יכול להיות אחד השיקולים בדרך להפקדתה ואף אישורה של התוכנית, אך הוא לא יכול להיות היחיד שבהם. הסיבות לכך הן שבמציאות התכנונית העכשווית בישראל, אין מקום להקצות קרקע לייעוד של אזור תעסוקה ולפתחה באופן חסר ואף "בזבזני". בנוסף, ממילא מימוש מלוא התוכנית צפוי לקחת פרק זמן לא מבוטל, במהלכו לכל הרשויות הרלוונטיות קיימת אפשרות למצות הליכים בעניין הליך חלוקת ההכנסות. זאת ועוד, קביעת שלביות בהקשר של תוכנית איחוד וחלוקה עלולה להשפיע על טבלאות האיזון.

אשר על כן, דחתה ועדת המשנה את העררים.

## **לא ניתן "לשמור זכות" להעלות טענות מחדש באופן שמאפשר לפתוח בעתיד שומה חלוטה, תוך פגיעה בעקרון סופיות הדין**

ערר (חי') 82009-07-23 אבי בטאן חברה לבניה ויזום בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד יקירה גבאי, ניתן ביום 6 בפברואר 2024.

עסקינן בערר על שומה מכרעת המתייחסת למימוש חלקי שביצע העורר בדמות שימוש חורג, לצורך הקמת חניון במקרקעין המיועדים למגורים.

העוררת טענה, כי היה על השמאית המכריעה להתחשב בזכויות לפי תמ"א 38 במסגרת בחינת המצב הקודם של המקרקעין. עוד טענה העוררת, כי נפלה טעות חשבונית בהערכת המצב הקודם. לעמדתה, היה על השמאית המכריעה לקחת בחשבון במסגרת שיטת ההשוואה את הוצאות העוררת לצורך הכשרת החניון במקרקעין.

בדיון שהתקיים בערר, חזרה בה העוררת מטענתה בעניין חישוב הזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם, בהתאם להמלצת ועדת הערר. העוררת ציינה, כי חזרתה מטענה זו נעשתה לאור פסק דינו של כבוד השופט סוקול בעניין אהוד לביא ומשיכת הערעור שהוגש בעליון [ראו עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (נבו 12.7.21)]. עוד ציינה העותרת, כי אם תשונה הפסיקה בעניין זה, זכויותיה להעלות טענה זו מחדש ישמרו.

ועדת הערר קיבלה את הערר לעניין עלויות חפירה ודיפון לצורך בניית החניון. אולם קבעה כי אין לקבל את עמדת העוררת בדבר שמירת זכויותיה להעלות טענתה מחדש. העוררת אינה מבקשת לחזור בה מעמדתה לעניין ההתחשבות בזכויות לפי תמ"א 38 לצורך דיון והכרעה, אלא היא חפצה לשמור לעצמה אפשרות לפתוח בעתיד שומה חלוטה, ותוך פגיעה בעקרון סופיות הדין.

## **אין לצד שלישי זכות להתנגד לבקשה להארכת תוקף ההיתר וכנגזרת מכך אין לצד שלישי זכות לערור על החלטת הוועדה המקומית להאריך את תוקפו של היתר הבניה**

ערר (צפון) 1005/23 אבי מלול נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד נילי בן משה-ידגר, ניתן ביום 24 בינואר 2024.

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר שינויים מהיתר בניה.

הבקשה להיתר כללה, בין היתר, הקלה חדשה שלא אושרה בהיתר הבניה המקורי.

העוררים טענו, כי מהות הבקשה היא הכשרת עבירות בניה ולגליזציה לבניה קיימת שכן, עבודות הבניה בוצעו לאחר שפג תוקף היתר הבניה. עוד נטען, כי היה על המשיבים לפרסם מחדש את ההקלות שאושרו בהיתר הבניה המקורי. כמו כן נטען, כי הבקשה להיתר שינויים מהווה בקשה חדשה להיתר בניה שכן, עבודות הבניה בוצעו מבלי שהיה בידי המשיבים היתר בניה בתוקף, וחלקם אף נבנו בסטייה מהיתר הבניה המקורי.

הוועדה המקומית השיבה, כי הבקשה להיתר שינויים כוללת שינויים מינוריים, והיא נועדה לאפשר השלמת בניה ועבודות גמר וכן להסדיר מצב קיים מאחר שתוקף היתר הבניה המקורי פקע ולא ניתן עוד להאריכו.

המשיבים מצידם טענו, כי זכות ההתנגדות של העוררים מוגבלת להקלה החדשה שלא אושרה בהיתר הבניה המקורי. לעמדת המשיבים, יתר השינויים שהתבקשו הם שינויים עיצוביים שאינם מקנים זכות ערר.



ועדת הערר המחוזית קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי החלטת הוועדה המקומית להאריך בדיעבד את תוקפו של היתר הבניה המקורי לא עולה כדי אי חוקיות בולטת המצדיקה את ביטול המעשה המנהלי. זאת, לאור מהותה של ההחלטה, היעדר הפגיעה בעוררים ובהתחשב ברציונל שבבסיס התיקון לתקנות 59-60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, שנועד לפשט את הליכי התכנון ולהקל על הפרוצדורה שנקבעה בנוגע להארכת תוקפו של היתר בניה ומאפשר הארכת תוקפו של היתר בניה לתקופה של עד 6 שנים.

ועדת הערר קבעה, כי ככל שלא נפל פגם בהליך פרסום ההקלות או אישורן והן הפכו לחלוטות כבענייננו, אין הצדקה לקיים דיון בהן מחדש.

לעניין הארכת תוקף היתר הבניה המקורי בדיעבד קבעה ועדת הערר, כי אין לצד שלישי זכות להתנגד לבקשה להארכת תוקף ההיתר שכן, מדובר בעניין טכני אשר הדיון בעניינו התקיים, הוכרע והפך לחלוט כאשר הוצא היתר הבניה המקורי. כנגזרת מכך נקבע, כי אין לצד שלישי זכות לערור לוועדת הערר על החלטת הוועדה המקומית להאריך את תוקפו של היתר הבניה. ועדת הערר ציינה, כי הארכת תוקפו של היתר צריכה להיעשות בטרם פקיעת תוקפו ובסמוך לה, ולא בדיעבד. בענייננו, מדובר בבקשה לאשרור עבודות בניה שאושרו בהיתר הבניה המקורי ושבוצעו מכוחו, ובבקשה לאישור עבודות גמר בנוסף לשניוניים שהתבקשו. עם זאת נקבע, כי אין מדובר בפגם מהותי היורד לשורשו של עניין, אשר מצדיק בטלותה של החלטת הוועדה המקומית.

## 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)