



בית המשפט המחוזי: ספק האם הוועדה המקומית רשאית לבחון מחדש בקשה להיתר שאושרה, בשלב הוצאת שומת ההשבחה

*

בית המשפט המחוזי: ממ"ד הוא מרחב שבתחום הדירה ומחובר לדירה והכניסה אליו היא משטח הדירה

*

בית המשפט המחוזי: מה ייחשב למועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תוספת שטח למחסנים דירתיים מכוח תוכנית ע'1, ביחס ליחידות דיור שאושרו לאחר אישור תוכנית ע'1?

*

ועדת ערר: אין לכלול שטח דרך המסומנת לביטול במסגרת חישוב הרח"ק אם מהותה הציבורית כשטח ציבורי לא השתנתה

*

ועדת ערר: תוכנית איחוד וחלוקה אינה כלי חלופי לפירוק שיתוף במקרקעין

*

ועדת ערר: אין מניעה כי בעל הערת אזהרה יגיש בקשה להיתר במקרים המתאימים

*

ועדת ערר: בעת קבלת החלטה בדבר אישור תכנון פרטני, יש לייחס לתכנון המתחמי משקל התואם את רמת הוודאות לאישורו ואת מידת ישימותו בפועל

*

ועדת ערר: בתקופת הביניים שבין אישור תוכנית כוללת לתוכנית המפורטת מכוחה, יש לערוך שומת השבחה בגין הקלות מבלי להביא בחשבון ערך המיוחס לתוכנית הכוללת במצב הקודם

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

ביום 18.12.2024 פורסם בקובץ התקנות צו התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) (הארכת התקופה האמורה בסעיף 60(ב) לחוק), התשפ"ה-2024, לפיו הוארכה עד ליום 1.1.2026 התקופה אשר עד אליה ניתן יהיה להגיש בקשות להקלות, אך זאת רק ביחס לבקשות שעניינן תוספות או שינויים בבניין קיים, שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה. הצו יחול על בקשה למתן הקלה מתוכנית מאושרת שהוחלט להפקידה עד ליום 1.1.2023, והוגשה בתוך תקופת השנה הנוספת.

לאחרונה, פורסמה טיוטת תקנות לתיקון תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, כך שתורחב הדרישה להתקנת תשתית טעינת רכב חשמלי בבניינים חדשים, באופן שהיא תחול גם על בניינים חדשים שאינם למגורים, הכוללים מעל 30 מקומות חניה. מוצע כי התיקון יחול על בניינים שהבקשה להיתר לבנייתם תוגש חצי שנה או יותר מהמועד בו יפורסמו התקנות, על מנת לאפשר תקופת היערכות.

עוד פורסם לאחרונה תזכיר חוק לתיקון החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014, כך שהחוק האמור יעוגן בהוראה קבועה ולא בהוראת שעה, וזאת לאור התמשכות משבר הדיור ובשל הסמכות שניתנה לוועדה למתחמים מועדפים לתכנן את המתחמים הסובבים את תחנות המטרו - הליך שצפוי להימשך שנים ארוכות. עוד מוצע בתזכיר החוק, בין היתר, לקבוע כי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור תהיה רשאית להרחיב שטח מתחם לפינוי ובינוי שהוכרז כמתחם מועדף לדיור בהיקף הנדרש לצורך תכנון ויישום מיטבי של התוכנית, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 50% מהשטח שהוכרז (במקום 20% כפי שקובע החוק בנוסחו כיום).

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה, ונאחל לשובם של כל החטופים לביתם.

ספק האם הוועדה המקומית רשאית לבחון מחדש בקשה להיתר שאושרה, בשלב הוצאת שומת ההשבחה

עת"מ 29656-11-24 (ת"א) וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב יפו ואח' (נבו, 17.12.2024)

בבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו, בפני כב' השופט קובי ורדי, ניתן ביום 17 בדצמבר 2024.

עסקינן בעתירה מינהלית במסגרתה התבקש בית המשפט להורות לעיריית תל אביב ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "המשיבות") להנפיק לעותרת שומת היטל השבחה וליתן לה היתר בניה לאלתר בקשר עם פרויקט תמ"א/38 (הריסה ובניה מחדש) בשכונת יד-אליהו בתל אביב.

העותרת טענה כי לאחר שנים של תכנון ותיאומים מול הגורמים המקצועיים במשיבות, ניתנו בשנת 2022 החלטות ליתן היתרים בתנאים. אולם, בשנת 2024, לאחר שהעותרת עמדה לטענתה בכל התנאים שנדרשו לקבלת ההיתרים, לרבות אישורי בקרת תכן ורישוי סופיים, ואף קיבלה את שוברי אגרות הבנייה והיטלי הפיתוח; חלף משלוח שומות היטל השבחה והנפקת ההיתר לאחר תשלומן, הודיע סגן מהנדס העיר כי העירייה סבורה שנפלה טעות בחישוב הזכויות באופן שחישוב השטחים חורג ממה שניתן לאשר לפי תמ"א/38, ולכן לא ניתן להוציא היתר בניה במצב זה ועל העותרת לחשב זכויות מחדש.

בית המשפט קיבל את העתירה והורה למשיבות להנפיק לעותרת היתר בניה לפרויקט, וכן להנפיק לה את שומות היטל ההשבחה, בקובעו כי מדובר בהתנהלות לא ראויה ולא סבירה מצד המשיבות. נקבע, כי המשיבות קיבלו החלטה חריגה ביותר בשלב של הוצאה שומת השבחה עת החליטו, על דעת עצמן, באמצעות סגן מהנדס העיר, להקפיא את התהליך ולא להוציא את היתרי הבנייה למרות שהעותרת עמדה בכל התנאים הנדרשים לכך. זאת, בהתעלם מהזמנים והתנאים למתן היתר הקבועים בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, כאשר לכאורה לפי סעיף זה היו צריכים להנפיק את היתר הבניה לעותרת גם אם לא נערכה שומת השבחה; ואף ללא עריכת דיון חוזר בהחלטה הוועדה המקומית שאישרה את ההיתר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003.

בית המשפט ציין כי לטעמו ספק רב אם המשיבות היו רשאיות, בשלב הוצאת שומת היטל השבחה, לפתוח למעשה את כל התהליך מחדש ולבחון שוב את הבקשה להיתר ואת חישובי הזכויות שכבר אושרו, וגם אם הדבר אפשרי, מן הראוי לעשות שימוש באפשרות זו במשורה ורק במקרים נדירים, קיצוניים וחריגים.

עוד נקבע, כי אף אם היה ניתן לקבל את פרשנות המשיבות בדבר טעות ואי חוקיות, יש מקום לעשות במקרה זה שימוש בכלי של בטלות יחסית, באופן שגם אם הייתה חריגה מהוראות מחייבות ומתוכנית, היא אינה מובילה בהכרח לבטלות האקט המנהלי וההחלטה ליתן היתר בתנאים שמולאו.

ממ"ד הוא מרחב שבתחום הדירה ומחובר לדירה והכניסה אליו היא משטח הדירה

עת"מ 18440-04-24 דן בורנשטיין נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (נבו, 16.12.2024)

בבית משפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופטת יעל בלכר, ניתן ביום 16 לדצמבר 2024.

עסקינן בעתירה שעניינה בבקשת העותר להיתר בניה להוספת ממ"ד לבית צמוד קרקע, שכללה בקשות להקלות להקמת הממ"ד בחריגה מקווי בניין (להלן: "בקשת ההיתר"). בקשת ההיתר נדחתה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, ערר שהוגש על החלטה הוועדה המקומית נדחה על-ידי ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, ועל החלטת ועדת הערר הוגשה העתירה.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, בין היתר, כי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"), אמנם מאפשרות חריגה מקווי בניין שנקבעו בתוכנית לצורך בניית ממ"ד, אך זאת רק כאשר מדובר במרחב מוגן דירתי הנבנה כחלק מהדירה ומחובר אליה באופן ישיר, בהתאם להגדרה הקבועה בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990 (להלן: "תקנות המפרטים"). עוד ציין בית המשפט כי תמ"א 1/1/א/40 מאפשרת חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של מטר אחד מגבול המגרש לצורך בניית ממ"ד ביחידת דיור צמודת קרקע, אך גם במקרים אלה מדובר בממ"ד כהגדרתו בתקנות המפרטים, קרי ממ"ד המהווה חלק מהדירה עצמה ומחובר אליה, ולא במבנה עצמאי או נפרד. במקרה הנדון, המבנה שהעותר ביקש להקים אינו עומד בהגדרה זו, מאחר שאינו מחובר לבית העותר ואינו מהווה חלק ממנו.

בית המשפט דחה גם את טענת העותר כי ניתן להקים ממ"ד במבנה עזר נפרד בחצר הבית, וקבע כי הוראות תקנות סטייה ניכרת מאפשרות בניית ממ"ד כחלק מבניין קיים בלבד, ולא כמבנה עצמאי בשטח החצר. בסופו של דבר, בית המשפט קבע כי המבנה המבוקש אינו עומד בדרישות החוק והתקנות להקמת ממ"ד, ולכן אין לאשר את בקשת ההיתר.

מה ייחשב למועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תוספת שטח למחסנים דירתיים מכוח תוכנית ע'1, ביחס ליחידות דיור שאושרו לאחר אישור תוכנית ע'1?

עמ"נ (ת"א) 21688-06-24 הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (נבו, 1.12.2024).

בבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 1 בדצמבר 2024.

בהליך זה נדונה השאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה בגין שטחים מסוימים שמקורם בתוכנית תא/ע'1 "מרתפים" (להלן: "תוכנית ע'1") למועד קובע שהוא מועד אישור הבקשה להיתר מכוחה מומשו השטחים, להבדיל ממועד תחילת תוכנית ע'1.

כרקע כללי יצוין, כי תוכנית ע'1 הינה תוכנית מרתפים שחלה בעיר תל אביב, שהחליפה את תוכנית ע', והיא מאפשרת, בין היתר, הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80%, וכן מתירה הקמת מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר נטו במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

במקרה זה, מפסק הדין עולה כי במצב התכנוני שקדם לאישור תוכנית ע'1 ניתן היה לבנות במקרקעין 18 יח"ד ולהצמיד להן מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר (מכוח תוכנית ע'), ואילו במצב החדש לאחר אישור תוכנית ע'1 ניתן היה לבנות במקרקעין 18 יח"ד ולהצמיד להן מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. במועד מאוחר יותר, במסגרת היתר הבנייה, אושרו במקרקעין 45 יח"ד ומחסן דירתי ל-23 יח"ד. המחלוקת בין הצדדים הייתה לגבי המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוח תוכנית ע'1 בגין שטחי המחסנים שנוספו ל-5 הדירות הנוספות שאושרו בהיתר, ולא היו מאושרות במועד אישור תוכנית ע'1. קרי האם המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין שטחי המחסן שנוספו לדירות אלו הוא מועד אישור הבקשה להיתר או מועד תחילת תוכנית ע'1?

בית המשפט קבע, כי על אף שדרך המלך הינה לגבות את היטל השבחה ליום אישורה של התוכנית, הרי שלכלל זה נקבעו מספר חריגים למקרים בהם יישום הכלל הבסיסי אינו מתיישב עם עקרונות היסוד של היטל השבחה. כך, למשל, נקבע כי ההשבחה בגין תמ"א/38 תחושב למועד אישור הבקשה להיתר ולא למועד אישור התוכנית.

במקרה זה, קבע בית המשפט כי תכלית דיני היטל השבחה, המבוססים על דיני עשיית עושר ולא במשפט, והפסיקה בנושא, מצדיקים סטייה מהכלל הקובע כי ההשבחה תחושב ליום אישור התוכנית.

נקבע, כי הנישומה אמנם התעשרה מכוח תוכנית ע'1, אך לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה בגינה בעת אישור

התוכנית ביחס לדירות שלא היו מאושרות במועד אישור תוכנית ע'1. בית המשפט הבהיר לעניין זה, כי תוכנית ע'1, מלבד ההשבחה הישירה הגלומה בה ביחס ליחידות הדיור שהיו מאושרות במועד אישורה, העניקה גם השבחה פוטנציאלית, כך שככל ובעתיד יגדל מספר יחידות הדיור במגרש, יתווסף סך של 6 מ"ר שטח מחסן דירתי לכל יחידת דיור שתווסף. אולם, לשיטתו של בית המשפט, השבחה פוטנציאלית זו אינה יכולה לשמש בסיס לחיוב בהיטל השבחה בעת אישור תוכנית ע'1, שכן מדובר בפוטנציאל רחוק ולא ודאי. כלומר במועד אישורה של תוכנית ע'1 לא היה ברור האם יאושרו יחידות דיור נוספות והאם במסגרת האישור יותרו שטחי מחסנים לדירות ובאיזה היקף, ולכן פוטנציאל זה אינו מגלם התעשרות של הנישום ואין לחייב בהיטל השבחה בגינו. לעומת זאת, במועד אישור הבקשה להיתר, ההתעשרות מכוח תוכנית ע'1 לגבי יחידות הדיור הנוספות הינה ודאית, ברורה, ממומשת ומתוחמת.

בית המשפט ציין כי הפסיקה הישראלית הכירה במועד קובע מאוחר למועד אישור התוכנית במקרים דומים. כך, למשל, נקבע בפסיקה כי כאשר מדובר בתוכנית "נושאת", כגון תוכנית "גגות" (או תוכנית "מרתפים" במקרה דנן), יש לייחס את ההשבחה למועד אישור ההקלה או התוכנית אשר אפשרו את מימוש הזכויות מכוחה, פסיקה אשר ניתן ליישמה בענייננו.

לפיכך, נקבע כי המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תוספת השטח למחסנים הדירתיים מכוח תוכנית ע'1, עבור הדירות שלא היו מאושרות במועד אישור תוכנית ע'1, יהיה מועד אישור הבקשה להיתר.

אין לכלול שטח דרך המסומנת לביטול במסגרת חישוב הרח"ק אם מהותה הציבורית כשטח ציבורי לא השתנתה

ערר (ת"א) 1088-07-23 נחמה רונן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו (נבו, 8.12.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל דגני הלברשטם, ניתן ביום 8 לדצמבר 2024.

עסקינן בערר שעניינו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו לאשר תוכנית מתאר מקומית לאיחוד שטחים והגדלת זכויות בנייה להקמת מגדל בן 65 קומות בדרך מנחם בגין 148 בתל אביב. הטענה המרכזית של העוררים היא שהתוכנית משנה ייעוד של שטח ציבורי (דרך) לייעוד עירוני מעורב, באופן שמאפשר להתחשב בשטח זה במסגרת חישוב זכויות הבניה (רח"ק) על-פי תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, ובכך להגדיל באופן משמעותי את היקף הבניה במגרש. העוררים טוענים כי מדובר במהלך מלאכותי שאינו עולה בקנה אחד עם תוכניות קודמות, שכן הדרך קיימת בפועל ואין כוונה לשנותה.

יצוין, כי הדרך מושא הערר הופקעה, נרשמה על-שם הרשות ונסללה. שטח הדרך סומן בתוכנית מושא הערר כחלק משטח מגרש סחיר שייעודו "עירוני מעורב", ובמקביל סומן בתשריט המצב המוצע כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב וכמעבר תת-קרקעי. לפי ועדת הערר, השטח שמעל המעבר התת-קרקעי מיועד בתוכנית כשטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (על אף שלא סומן כשצ"פ בתשריט התוכנית).

ועדת הערר קבעה, כי התוכנית מבקשת בפועל להחליף ייעוד ציבורי אחד (דרך) בייעוד ציבורי אחר (שטח פתוח בזיקת הנאה למעבר הציבור). כלומר, שינוי הייעוד האמור לא הופך את השטח הציבורי לייעוד סחיר, אלא מותיר אותו כשטח בייעוד ציבורי. מסיבה זו, אין לכלול את שטח הייעוד הציבורי החדש בשטח המגרש הסחיר לצורך חישוב הרח"ק. ועדת הערר הוסיפה כי מדובר במהלך מלאכותי, שכן רח"ק מחושב משטח המגרש לאחר הפקעות לצורכי ציבור, ואילו במקרה זה שטח הדרך נותר בייעודו הציבורי ולכן אין להכלילו בשטח המגרש לצורך חישוב הרח"ק.

עוד הוסיפה ועדת הערר, כי המצב היה שונה אם במצב הנכנס היה מדובר בשטח סחיר פרטי, שהתוכנית מבקשת

להוסיף בו מעבר לציבור בדרך של זיקת הנאה. במצב כזה, ניתן להכיר בכך שהשטח אינו הופך לשטח ציבורי רק בשל תוספת זיקת ההנאה לציבור ולהכליל גם את השטח לגביו נקבעה זיקת ההנאה כחלק מהשטח הסחיר. אולם, במקרה הנוכחי מדובר בשטח ציבורי הרשום על שם הרשות המקומית במצב הנכנס, והפיכתו לשטח פתוח לטובת הציבור באמצעות רישום זיקת הנאה במסגרת התוכנית החדשה אינה משנה את מהותו הציבורית.

תוכנית איחוד וחלוקה אינה כלי חלופי לפירוק שיתוף במקרקעין

ערר (ח"י) 12021-07-23 גאדה יונס נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון (נבו, 4.11.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד יקירה גבאי, ניתן ביום 4 נובמבר 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון לאשר תוכנית הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קיבלה את הערר, בקובעה כי בתוכניות איחוד וחלוקה הכלל שהוא ש' הולך הקניין אחר התכנון, קרי הרציונאל התכנוני קודם למנגנון השינוי הקנייני ומהווה אמצעי משלים להשגת התכלית התכנונית ולצורך הגשמתה.

ועדת הערר קבעה כי במקרה זה מטרתה העיקרית של התוכנית היא פירוק שיתוף קנייני בין הבעלים במגרשים שנקבעו בתוכנית מאושרת קודמת, ואילו ההיבט התכנוני בתוכנית החדשה הוא שולי וטפל למטרה הקניינית שלה. ועדת הערר הטעימה, כי הוראות איחוד וחלוקה יוחלו, ככלל, מקום בו נדרש שינוי תכנוני; ולהיפך: הן לא יוחלו מקום בו לא נדרש שינוי תכנוני. כיוון שהתוכנית החדשה היא 'קניינית' במהותה ומטרתה היא פירוק שיתוף בין הבעלים של המגרשים הנכללים בתחומה, הרי שאין הצדקה להשאיר את פירוק השיתוף בידי מוסד תכנון, ולא בידי בית המשפט, שהוא הגוף המוסמך לקבל החלטות כופות בנוגע לשינוי זכויות קנייניות בקרקע.

אין מניעה כי בעל הערת אזהרה יגיש בקשה להיתר במקרים המתאימים

ערר (ח"י) 1524-05-24 גבר מחמוד עמאש נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ישובי הברון (נבו, 12.11.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה, עו"ד ברק נ. שוורץ, ניתן ביום 12 בנובמבר 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ישובי הברון, אשר אישרה בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים.

העוררים טענו, כי מגישת הבקשה להיתר אינה רשומה כבעלת זכויות במרשם המקרקעין ואינה מחזיקה בקרקע, אלא לטובתה רשומה הערת אזהרה בלבד. לעמדתם, תנאי להגשת בקשה להיתר הינו בעלות רשומה, כך שמי שרשומה לטובתו הערת אזהרה בלבד אינו רשאי להגיש בקשה להיתר. קל וחומר, כך לשיטתם, שעה שמבקשת ההיתר היא מי שרכשה את זכויותיה ממי שלטובתו רשומה הערת אזהרה ולא היה בעל זכויות רשום.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי הלשון הרחבה של תקנה 26 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנה 26"), לפיה רק "בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין רשאי להגיש בקשה להיתר" - מאפשרת לכלול בתוכה גם בעלי הערות אזהרה במקרים המתאימים.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי בהיעדר ראיות לסתור, הערת אזהרה שרשומה משך תקופה ארוכה לטובת פלוני, מבלי שבוטלה, עשויה להוות ראיה מנהלית מספקת לכך שאותו פלוני קיבל גם את ההסכמה הדרושה לפי תקנה 26 מבעל הזכות הרשומה. לפיכך, לצורך הגשת בקשה להיתר, על הוועדה המקומית להשתכנע ברמה מנהלית מספקת, כי

מבקש ההיתר קיבל את הסכמתו של בעל רשום במקרקעין, לרבות הסכמתו של בעל התחייבות לעשות עסקה שטרם הסתיימה ברישום.

בעת קבלת החלטה בדבר אישור תכנון פרטני, יש לייחס לתכנון המתחמי משקל התואם את רמת הוודאות לאישורו ואת מידת ישימותו בפועל

ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1034-06-24 גלובלינקס התחדשות עירונית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (נבו, 21.11.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה, עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 21 בנובמבר 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית"), בדבר התליית החלטתה בבקשה למתן היתר בניה שהגישה העוררת מכוח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה - תמ"א 38. המחלוקת בין הצדדים התמקדה בשאלה האם קיימת הצדקה לעכב את הדיון בבקשה להיתר בשל המדיניות המתגבשת של הוועדה המקומית להתחדשות במרכז העיר פתח תקווה, וכן בשל התנגדות קבוצת מתנגדים המקדמים מיזם להתחדשות מתחמית במתווה של פינוי-בינוי באזור המקרקעין. במסגרת הדיון התעוררה השאלה מהו הסטנדרט לקביעת תשתית עובדתית התומכת במסקנה שתכנון פרטני יסכל תכנון מתחמי, בנסיבות בהן התכנון המתחמי טרם אושר כתכנון תקף ונמצא עדיין בשלבי גיבוש ראשוניים.

ועדת הערר קבעה, כי יש לבחון את הגבולות הראויים לתכנון מתחמי המצוי בשלבי התהוות מוקדמים, והשפעתם על קידום תכנון פרטני בהתאם לסטנדרט של הסתברות כי התכנון המתחמי אכן ייצא לפועל. שאם לא כן, אין מה שיסוכל, וממילא אין מניעה לאשר את התכנון הנקודתי או את מתן היתר הבניה. כדי שניתן יהיה לדחות תוכנית נקודתית או בקשה למתן היתר בנייה מטעמים של סיכול תכנון מתחמי המצוי בשלבי התהוות, יש להוכיח קיומה של ודאות מסוימת כי התכנון המתחמי אכן יאושר. לצורך כך, ניתן להצביע על מספר אינדיקציות, שאינן מהוות רשימה סגורה, כגון: קיומו של הליך תכנוני למתחם, עמדתם של מאסדרים בתחום ההתחדשות העירונית (למשל - הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי יכולה להוות אינדיקציה לרמת ודאות כי התכנון המתחמי אכן ימומש), היתכנות כלכלית לתכנון המתחם (למשל - קיומה של בחינה כלכלית בהתאם לתקן שמאי 21.1), והסכמת בעלי הזכויות במתחם.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי העיקרון לפיו כאשר התכנון המתחמי נמצא במצב של קיפאון או שאין צפי ממשי לקידומו, אין לשלול אפריורית את האפשרות לקדם תכנון פרטני - חל גם על תכנון מתחמי המצוי בשלבי התהוות מוקדמים. לפיכך, בעת קבלת החלטה בדבר אישור תכנון פרטני, יש לייחס לתכנון המתחמי משקל התואם את רמת הוודאות לאישורו ואת מידת ישימותו בפועל.

בנסיבות העניין, נקבע כי לא היה מקום לעכב את הדיון בבקשה להיתר נוכח העובדה שמסמך המדיניות טרם אושר ונמצא בהליכי בחינה בעקבות השגות שהוגשו. על כן, הבקשה להיתר הושבה לוועדה המקומית על מנת שזו תכריע בה ותבסס את החלטתה על תשתית עובדתית מלאה ותוך מתן משקל הולם לאינדיקציות שתוארו בהחלטה.

בתקופת הביניים שבין אישור תוכנית כוללנית לתוכנית המפורטת מכוחה, יש לערוך שומת השבחה בגין הקלות מבלי להביא בחשבון ערך המיוחס לתוכנית הכוללנית במצב הקודם

ערר (ת"א) 81151-12-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' רן אריה גרטנברג (נבו, 3.11.2024)

בוועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה, עו"ד שרון טל, ניתן ביום 3 בנובמבר 2024.

בהליך זה התעוררה השאלה כיצד יש לחשב את היטל השבחה בגין הקלות שניתנו במקרקעין לאחר שאושרה התוכנית הכוללנית לתל אביב תא/5000 (להלן: "התוכנית הכוללנית"), ובטרם אושרה תוכנית מפורטת מכוחה, כלומר בנסיבות בהן טרם הגיע המועד לחיוב בהיטל השבחה מכח התוכנית הכוללנית לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (אשר במסגרתו הוחרגה התוכנית הכוללנית מהגדרת המושג 'תוכנית' שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ובמקביל נקבע כי ההשבחה בגין תוכנית כוללנית תיווסף לשומת השבחה שתיערך לאחר אישור תוכנית מכוחה). ביתר פירוט, השאלה הייתה האם יש להביא בחשבון בתחשיב שווי מצב הקודם, טרם אישור ההקלות, את ההשבחה מכח התוכנית הכוללנית.

ועדת הערר קבעה, כי במהלך תקופת הביניים עד לאישור תוכנית חדשה, יש לערוך שומת השבחה מכח הקלות תוך התעלמות מהתוכנית הכוללנית ומבלי להביא בחשבון ערך המיוחס לה במצב התכנוני שקדם לאישור ההקלות. לצד זאת, בשלב הבא לו יבוא - שלב אישור התוכנית המפורטת - יהיה צורך לבחון אם התוכנית המפורטת כוללת גם זכויות שלמעשה נכללו בהקלות שאושרו, ובמקרה כזה יהיה צורך להחסיר מההשבחה הנובעת מהתוכנית המפורטת, את ההשבחה מכוח ההקלות בגינן מחושב ההיטל כעת, דבר המתחייב מכוח עיקרון רציפות המס, הגם שהוא נוגע לשאלה בדבר זהות החייב העתידי.

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