



לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"ד כן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

נפנה את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר בירושלים אשר דנה בשאלה, האם עלות הקמת המטלות הציבוריות צריכה להיות מופחתת מהשבחת המקרקעין. בהמשך ישיר לשאלה זו, נדרשה בחינת היחס, אם קיים, בין הוראת הפקעה בתוכנית למטלה הציבורית לבין ההשבחה.

שאלה מעניינת נוספת נדונה בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה אשר בחנה את אופן הגדרת המושג "צמידות דופן". במקרה זה הבחינה נעשתה תוך התייחסות לתוכנית מופקדת אשר אישורה אינו וודאי.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

הפחתת עלות הקמת המטלות הציבוריות מהשבחת המקרקעין והיחס בין הוראת הפקעה בתוכנית למטלה הציבורית לבין ההשבחה \*

בג"ץ לא יידרש לעתירות נגד החלטות מנהליות שטרם גובשו באופן סופי ומחייב; עותר אינו רשאי לטעון בפני בג"ץ טענות אשר לא נטענו קודם לכן במסגרת ההליכים הקבועים לכך בדין \*

במסגרת הליך ערר בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, לא מוסמכת ועדת הערר להתערב בקביעת פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות \*

כל עוד תוכנית לא אושרה למתן תוקף, לא ניתן לקבוע בוודאות שהיא תאושר; כיצד יש לבחון קיומה של "צמידות דופן" \*

אין לגבות אגרת בניה כאשר אין אסמכתא חוקית לכך \*

לא ניתן לעגל את מספר יחידות הדיור כלפי מעלה, אלא כאשר התוכנית קבעה בהוראה כי ניתן לעשות כן או בדרך של הקלה \*

ועדה מקומית רשאית לדחות בקשת להיתר בניה כל עוד לא בוצעו עבודות תשתית בתחום התוכנית או במתחם הרלוונטי \*

עם חיבור מחסן לדירה מסוימת, סיווג שטח המחסן הוא 'שטח עיקרי' ולא 'שטח שירות' \*

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



## הפחתת עלות הקמת המטלות הציבוריות מהשבחת המקרקעין והיחס בין הוראת הפקעה בתוכנית למטלה הציבורית לבין ההשבחה

ערר (י-ם) 8092/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 23 באוקטובר 2022.

עסקינן בארבעה עררים שעסקו בשאלה, האם עלות הקמת המטלות הציבוריות צריכה להיות מופחתת מהשבחת המקרקעין. בהמשך ישיר לשאלה זו, נדרשה בחינת היחס, אם קיים, בין הוראת הפקעה בתוכנית למטלה הציבורית לבין ההשבחה.

העוררים טענו, כי כאשר ישנן מטלות ציבוריות בתוכנית שלגביהן לא נקבע מפורשות מי הגורם המבצע והמממן אותן, אך תכנוןן וביצוען מותנה בקבלת אישורם של הגורמים הרלוונטיים בעירייה, הן תבוצענה על ידי מגישי הבקשה להיתר על אחריותם ועל חשבונם. כמו כן נטען, כי בית המשפט העליון וועדות הערר קבעו שיש להביא בחשבון את עלויות ביצוע המטלות הציבוריות גם כאשר התוכנית שותקת באשר לגורם הנושא בעלות הכספית של אותה מטלה. זאת ועוד נטען, כי המטלה הציבורית היא הוראה בתוכנית עצמה ונדרשת לשם מימושה ולכן, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, יש להביאה בחשבון בקביעת שווי המצב החדש. בנוסף נטען, כי למטלה הציבורית יש השפעה ישירה ושליטת על שווי המקרקעין בעיני הקונה הסביר ועל כן יש להפחית את עלותה מההשבחה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית") מצידה טענה, שהתוכניות החלות על המקרקעין לא הטילו את עלות הקמת השטח הציבורי על בעלי הזכויות. משכך, הרי שלא ניתן להפחית את עלויות ההקמה מההשבחה. עוד נטען, כי אם תופחת עלות הקמת המטלות הציבוריות מההשבחה הרי שכאשר מדובר במימוש במכר הדבר יוביל להפחתה כפולה – גם הפחתה מהיטל ההשבחה וגם כאשר הקונה שיידרש להקים את המטלות הציבוריות ידרוש מהעירייה לשאת בעלות או לקזז את העלות מכוח סעיף 198 לפקודת העיריות. כמו כן נטען, כי הקמת מבנה הציבור מהווה תחליף להפקעה. נוכח הוראות סעיף 4(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הרי שאין להפחית מהשווי במצב החדש את עלות הקמת מבנה הציבור.

ועדת הערר קיבלה את טענות בעלי הזכויות וקבעה, כי ההכרעה הרווחת היא, כי יש להפחית את עלות הקמת המטלה הציבורית מההשבחה. עוד נקבע, כי התנאים שבהתקיימותם בעל הזכויות יפוצה בגין השקעתו במחוברים במועד ההפקעה הם ראשית, כי התוכניות מחייבות ביצוע מטלה ציבורית, שנית, כי המטלה הציבורית היא חלק אינטגרלי מהבינוי במצב החדש ושלישית, כי התוכניות מחייבות הפקעה לצורך רכישת בעלות בשטח הציבורי. בעררים שבענייננו, המטלה הציבורית היא חלק אינהרנטי בבינוי החדש ובכולם ישנה הוראה דומה לפיה השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית.

באשר לשאלה, האם יש להתחשב בפיצוי הצפוי למחוברים בעת הערכת ההשבחה נקבע, כי בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ, ולפיה בעת קביעת ההשבחה למקרקעין יש להתחשב בהוראות פנימיות לתוכנית המשביחה שיש להן השפעה על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין ולא בהוראות חיצוניות, אין מחלוקת כי הוראת ההפקעה היא הוראה פנימית לתוכנית. הקונה הסביר שיבחן את ערך המקרקעין במצב החדש יבחן האם יש לחובה להקים מטלה ציבורית השפעה על המחיר אותו הוא נכון לשלם עבורם. בבחינה זו יעמדו לנגד עיני הקונה הסביר שתי אפשרויות: האחת, אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית והרשות תישא בעלות הקמת המטלה הציבורית, הרי שלא צריכה להיות למטלה הציבורית כל השפעה על מחיר המקרקעין במצב החדש. השנייה, אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית ויישא בעלות הקמתה, הרי שבמועד מימוש הוראת ההפקעה הוא יפוצה בגין השקעתו במחוברים, ועל כן גם על פי אפשרות זו לא צריכה להיות למטלה הציבורית השפעה על מחיר המקרקעין.

לאור האמור, ככלל, במקום בו תוכנית מחייבת הקמת מטלה ציבורית, המטלה הציבורית מהווה חלק אינטגרלי בבינוי במצב החדש וישנה בתוכנית הוראת הפקעה, הרי שאין למטלה הציבורית השפעה על ההשבחה.

למרות האמור, בענייננו הועדה מקומית מחתימה את בעלי הזכויות על כתב התחייבות כתנאי למתן היתר בניה ומחייבת את היזמים לפתח את המטלה הציבורית, להעביר את החזקה והבעלות בה ולרשום אותה על שם העירייה תוך ויתור על תביעות כספיות בעניין זה. כך, הועדה המקומית מבטלת את הוראת ההפקעה בתוכנית, ולמעשה מונעת מהיזמים זכות לקבל פיצויי הפקעה. ועדת הערר בחנה את השפעת התנאי המופיע בכתבי ההתחייבות על הערכת שווים האובייקטיבי של המקרקעין על ידי קונה סביר וקבעה, כי הקונה הסביר המכיר את התנהלות הועדה המקומית, אשר מבטלת את חובתה לבצע הפקעה של השטח הציבורי ולשלם פיצויים עבור ההשקעה במחוברים, רואה לנגד עיניו את חובתו לבצע מטלה ציבורית ולמסור אותה ללא כל פיצוי לועדה המקומית. עוד נקבע, כי כל עוד זוהי מדיניותה של הועדה המקומית, הרי שהקונה הסביר יפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המקרקעין ולכן, יש להפחית את שווי ביצוע המטלה הציבורית משווי המקרקעין במצב החדש.

כמו כן הובהר, כי הפיצוי בגין המחוברים הוא פיצוי בעין. הפחתת שווי עלות המטלה הציבורית מהמצב החדש מובילה להחזר של מחצית מהעלות בלבד. הסמכות לקזז את עלויות הבניה מהיטל ההשבחה (להבדיל מהפחתה משווי המקרקעין במצב החדש) היא סמכות שצריכה עיגון בחוק. עיגון שכזה אינו קיים ועל כן ועדה זו אינה מוסמכת להפחית את עלויות הבניה מההיטל עצמו. המענה למחצית השנייה של עלות הקמת המטלה הציבורית צריך להינתן בהליכים המשפטיים המתאים לכך.

## **בג"ץ לא יידרש לעתירות נגד החלטות מנהליות שטרם גובשו באופן סופי ומחייב; עותר אינו רשאי לטעון בפני בג"ץ טענות אשר לא נטענו קודם לכן מול רשויות התכנון במסגרת ההליכים הקבועים לכך בדין**

בג"ץ 6189/22 עיריית אום אל-פחם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים בבית המשפט העליון בפני כבוד השופט נ' סולברג, ניתן ביום 22 בספטמבר 2022.

עסקינן בעתירה אשר במסגרתה בית המשפט הגבוה לצדק התבקש לבטל חלקים מהחלטת ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: "הולנת"ע"), לאשר את תמ"מ/9/6 (להלן: "התוכנית המחוזית") החלה בשטח המוניציפלי של עיריית אום אל-פחם (להלן: "העירייה") וזאת עד להכרעותיהן של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (להלן: "ולקחש"פ") ושל ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: "ועדת המשנה"), בסוגיות שעומדות לפתחן.

בשטח המוניציפלי של העירייה מקודמות שתי תוכניות מתאר. האחת, תוכנית מתאר כוללנית אום אל-פחם (להלן: "התוכנית הכוללנית") והשנייה, תוכנית מחוזית. שתי התוכניות מקודמות במקביל על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן: "הועדה המחוזית"). הועדה המחוזית החליטה, כי יש לאשר את התוכנית הכוללנית בכפוף לפרסומה למתן תוקף של התוכנית המחוזית ולאישור הולקחש"פ להחלטת השלביות בתוכנית הכוללנית. משמעות הדבר היא, שהתוכנית הכוללנית והמחוזית לא יקודמו במקביל, אלא תחילה תאושר התוכנית המחוזית ולאחר מכן, תאושר התוכנית הכוללנית (להלן: "החלטת השלביות"). כלומר, הוחלט להקפיא את הליכי התכנון בעניינה של התוכנית הכוללנית.

העירייה הגישה ערר על חלק מהקביעות שבהחלטת הוועדה המחוזית אך לא טענה כנגד החלטת השלבויות. לאחר מכן, הוחלט להקפיא את הערר נוכח החלטת השלבויות וזאת עד למילואם של התנאים הנדרשים לאישורה של התוכנית הכוללנית.

הולנת"ע החליטה לאשר בתנאים את התוכנית המחוזית ובעקבות זאת הוחלט לאשר את התוכנית הכוללנית.

לטענת העירייה, יש לבטל את החלטת השלבויות ולקבוע שקודם תאושר התוכנית הכוללנית ורק לאחר מכן ובהתאם לה, תאושר התוכנית המחוזית שכן, ללא ביטולה של החלטת השלבויות לא ניתן לאשר את התוכנית הכוללנית בטרם תאושר התוכנית המחוזית.

במסגרת הודעת הבהרה, העירייה הבהירה שהטענות הנטענות בעתירה לא נטענו בפני רשויות התכנון בטרם הוגשה העתירה.

בית המשפט דחה את העתירה על הסף וקבע, כי ההחלטה על אישורה של התוכנית המחוזית טרם גובשה באופן סופי ומחייב שכן, ההחלטה התקבלה בכפוף לתנאים. כמו כן נקבע, כי בג"ץ לא יידרש לעתירות נגד החלטות מנהליות שטרם גובשו באופן סופי ומחייב, כלומר, העותר אינו רשאי לטעון בפני בג"ץ טענות אשר לא נטענו קודם לכן מול רשויות התכנון במסגרת הליכי ההשגה הקבועים לכך בדין.

## **במסגרת הליך ערר בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, לא מוסמכת ועדת הערר להתערב בקביעת פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות**

ערר (חי') 9006-04-19 עינות החוף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

בועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מיכל הברשטם דגני, ניתן ביום 19 בספטמבר 2022.

עסקינן בהשגות אשר הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הוועדה המקומית") על שומה מייעצת בעניינם של המקרקעין בעקבות שינוי ייעוד והפקעה.

תת"ל 31 (להלן: "התוכנית") שינתה את ייעוד המקרקעין נשוא הערר לדרך ובעקבות זאת, פורסמה הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה"). העוררת, בעלת הזכויות במקרקעין, הגישה לוועדה המקומית תביעה לפיצוי בעבור הפגיעה במקרקעין בגין אישורה של התוכנית אשר נדחתה ולכן, העוררת הגישה ערר כנגד ההחלטה. במסגרת הערר, מונה שמאי מייעץ אשר קבע כי חלה במקרקעין ירידת ערך עקב אישורה של התוכנית וכי נתיבי ישראל בע"מ (להלן: "נת"י") קבעו פיצוי הפקעה.

כנגד החלטת השמאי המייעץ הגישה הוועדה המקומית השגה.

הצדדים חולקים לגבי אופן קביעת תשלום פיצויי ההפקעה על ידי נת"י והקשר בין פיצויי ההפקעה לפיצויים בגין ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

העוררת טענה, כי הפיצוי שקיבלה מנת"י הינו בגדר פיצויי הפקעה בלבד ולכן, על הוועדה המקומית לחוב במלוא החוב בגין ירידת הערך.

נת"י מצידה טענה, כי במסגרת תשלום פיצויי ההפקעה, כבר נקבעו על ידה גם פיצויים לפי סעיף 197 לחוק מלבד פיצויי ההפקעה. משכך, במידה ויפסקו פיצויים במסגרת ההליך דן הרי שיש לקזז את פיצויי תביעת ירידת הערך כפי שיקבעו על ידי ועדת ערר זו, מהסכום שנקבע על ידה בתור פיצויי הפקעה, שכן אלו נקבעו ביתר וכללו גם פיצוי בגין ירידת ערך ולא רק הפקעה.

מאידיך, הועדה המקומית טענה, בהתאם לסעיף 119ד(א) לחוק, כי היא אינה נדרשת לשלם בעצמה פיצויים לפי סעיף 197 לחוק אלא, על נת"י לשפות את הועדה המקומית בעבור תשלום פיצויי ירידת הערך.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי ככלל נתונה לבעלי זכויות כדין במקרקעין אשר מקרקעיהם נפגעו מתוכנית אשר שינתה את ייעודם והופקעה זכות תביעה בשתי עילות. העילה הראשונה, קמה מכוח סעיף 197(א) לחוק, אם נפגעו מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או הגובלים בה, שלא בדרך הפקעתם.

העילה השנייה, קמה בעקבות ההפקעה מכוח פקודת הקרקעות. עוד נקבע, כי בעוד הסמכות לקבוע את גובה פיצויי ההפקעה נתונה לגורם המפקיע, בהתאם לפקודת הקרקעות, הרי שהסמכות לקבוע את הפיצויים בגין פגיעה בשווי הקרקע בגין אישורה של תוכנית נתון ראשית לועדה המקומית ולאחר מכן במקרה של הגשת ערר, נתונה לוועדת הערר. כמו כן נקבע, כי בהתאם לסעיף 119 ד' (א) לחוק ולפסיקת בית המשפט העליון, חובת תשלום פיצויי ירידת הערך מוטלת על הועדה המקומית בלבד, בעוד שעל נת"י מוטלת חובת שיפוי בלבד כלפי הועדה המקומית.

זאת ועוד נקבע, כי בהתאם לחוק מכוחו פועלת ועדת הערר, במסגרת הליך ערר בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 198 לחוק, לא מוסמכת ועדת הערר להתערב בקביעת פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות, להפחית את גובהם של פיצויי ההפקעה שנקבעו לאור גובה פיצויי ירידת הערך שנקבעו על ידי, לשלם גובה פיצויי ההפקעה שנקבעו. זאת שכן, מדובר בשני חוקים שונים, אשר כל אחד מהם מהווה מקור סמכות נפרד לפיצויי בעל מקרקעין. בכל הליך שיקולים שונים, מטרייה חוקית שונה ושני ההליכים מתנהלים במקביל. על כן, במסגרת הסמכות הנתונה לוועדת הערר נקבע כי סכום הפיצויי הינו סכום פיצויי ירידת הערך בגין תביעת 197 של העוררת וכי כל סכום אחר ששולם או שנקבע עבור הקרקע על ידי נת"י מהותו היא פיצויי הפקעה בהתאם לסמכותה של נת"י בעניין זה. עוד נקבע באשר לפיצויי שניתן על ידי נת"י, כי ככל שהפיצויי כולל גם פיצויי בגין ירידת ערך, עליה לפעול לתיקון שומתה.

## **כל עוד תוכנית לא אושרה למתן תוקף, לא ניתן לקבוע בוודאות שהיא תאושר; כיצד יש לבחון קיומה של צמידות דופן**

ערר (מטה) 13/22 הפטריארכיה היוונית הקתולית נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד אורית קוטב, ניתן ביום 18 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה נוף הגליל של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון (להלן: "ועדת המשנה"), לדחות תוכנית מפורטת לשינוי יעוד חלקה מקרקע ללא יעוד, למתחם הכולל כנסייה ובית ספר אזורי ופונקציות ציבוריות נוספות. במרכז הדיון בפני המועצה הארצית עמדו שתי שאלות: כיצד תיבחן "צמידות דופן" לתוכנית מופקדת, שאמנם נמצאת בהליכי התנגדויות אך נטען כי היא צפויה להתאשר וכן, האם בנסיבות העניין מתקיימת "צמידות דופן".

המושג "צמידות דופן" מוגדר בסעיף 5 לחוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") כ"המשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי, לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי". התכלית שביסוד דרישת "צמידות הדופן" היא לאזן בין צורכי הבינוי וההתפתחות ובין האינטרס הציבורי בשמירה על שטחים פתוחים, ריאות ירוקות ומרחבים אקולוגיים.

העוררת טענה, כי לנוכח קרבתה של התוכנית לאישור, כמו גם העובדה שבשטח כבר החל פיתוח שמניח את אישורה, נכון להתחשב בה לצורך דרישת "צמידות הדופן".

הועדה המחוזית מצידה טענה, כי אין זה המצב וכל עוד לא אושרה התוכנית המופקדת לא ניתן להתחשב בה, לא ניתן לקבוע בוודאות שהיא תאושר, ואם כן כיצד. שלב שמיעת ההתנגדויות הוא שלב קריטי בהליכי התכנון. אכן, הפקדת תוכנית משמעה כי מליאת מוסד התכנון רואה את התוכנית ככזו שראוי לאשר אותה.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי הקו הכחול של שתי התוכניות צמוד, ואולם ועדת המשנה סברה שלא די בצמידות לקו הכחול, ונדרשת בחינה "מהותית", של "צמידות דופן" לבינוי, על מנת לקיים את התכלית העומדת ביסוד דרישתה.

ועדת המשנה קבעה, כי דין הערר להידחות מאחר שתנאי לאישור התוכנית הוא הדרישה שעולה, הן מתמ"א 35 והן מתמ"מ 2/9, לצמידות דופן. כל עוד תוכנית לא אושרה למתן תוקף, לא ניתן לקבוע בוודאות שהיא תאושר, ואם כן כיצד. משכך, לא ניתן לראות את התוכנית המופקדת ככזו שאושרה או ככזו שאישורה וודאי. באשר לסוגיה השנייה שעניינה בבחינת "צמידות הדופן" לגופו של עניין, ובאמות המידה שנדרשות להתקיימותה: אין די בכך שהקו הכחול של שתי התוכניות צמוד, אלא נדרשת בחינה "מהותית", של צמידות לבינוי, על מנת לקיים את תכלית העומדת ביסוד דרישת "צמידות הדופן".

### **אין לגבות אגרת בניה כאשר אין אסמכתא חוקית לכך**

ת"צ (נצי') 46305-05-18 ויקטור סלע נ' המועצה המקומית קצרין

בבית המשפט המחוזי בנצרת בפני כבוד השופט עאטף עיילבוני, ניתן ביום 06 בספטמבר 2022.

עסקינן בבקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המועצה המקומית קצרין (להלן: "המועצה המקומית"), בטענה כי היא חייבה שלא כדין, במסגרת בקשה למתן היתר בניה תשלום אגרת היתר בניה עבור שתי מצללות, הפטורות מהיתר על פי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד-2014 (להלן: "תקנות הפטור").

המבקש טען, כי לא היה מקום לחייבו באגרת היתר בניה בגין שטחי המצללות, אף שאלה נכללות בבקשת ההיתר, משום שעל פי תקנות הפטור, מצללות אלה פטורות מהיתר בניה ואינן אמורות להימנות על שטח הבנייה. עוד נטען, כי הסתמכות המועצה המקומית על תקנה 19 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשע"ד-2014 (להלן: "תקנות בקשה להיתר") כמקור נורמטיבי המתיר גביית אגרה, אינה יכולה להתקבל הן משום שלילת זכותו החוקתית של המבקש לפטור שניתן על ידי המדינה ללא סמכות והן משום עליונותו של דין ספציפי הקבוע בתקנות הפטור על דין כללי הקבוע בתקנות בקשה להיתר. כמו כן נטען, כי ניסיונה של המועצה המקומית להסתמך על נוהל המתיר גביית אגרה, דינו להיכשל, שכן אותו נוהל לא פורסם, באופן המאיין את תוקפו ולכן, די בעילת אי החוקיות כדי להכריע את גורל התובענה.

המועצה המקומית מצידה טענה, כי יש לדחות את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית, ובתוך כך לדחות את פרשנותו של המבקש ביחס לשאלת חוקיות גביית אגרת היתר הבנייה. עוד נטען, כי אגרת היתר הבניה נגבתה כדין וכי המבקש הוא שהתרשל בהגשת בקשת היתר הבנייה, עת כלל בטעות את המצללות בבקשה ומשכך, אין לו להלין אלא על עצמו, והוא אינו זכאי לכל החזר של האגרה ששילם. זאת ועוד נטען, כי עומדת לה חזקת התקינות המינהלית, וכי עמדתה בדבר חוקיות אגרת היתר הבניה נתמכת בעמדת מינהל התכנון והיועץ המשפטי לממשלה, וכן נתמכת בפסיקת בית המשפט העליון, ויש ליתן לכך את המשקל המתחייב.

בית המשפט אישר את הגשת הבקשה לאישור תובענה ייצוגית וקבע, כי על יסוד עיקרון החוקיות וחוק יסוד: משק המדינה, מקום בו המצללות הפטורות מהיתר נכללו בבקשת היתר הבניה, אין מקום לגבות בגינן אגרת היתר בניה כאשר אין כל אסמכתא חוקית מפורשת לכך. הואיל ובענייננו, לא ניתן היתר למצללות, שעה שאלה מלכתחילה היו פטורות ולא היו טעונות היתר ולא קיימת, למעשה, הוראה חוקית מפורשת וברורה המתירה גביית אגרה עבור רכיבים פטורים הנכללים בבקשת היתר, המועצה המקומית לא הייתה מוסמכת לגבות אגרה בגין המצללות.

## **לא ניתן לעגל את מספר יחידות הדיור כלפי מעלה, אלא כאשר התוכנית קבעה בהוראה כי ניתן לעשות כן או בדרך של הקלה**

ערר (מרכז) 8053-08-22 בר יוסף נ' הוועדה המקומית פתח תקווה

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד איל תיאודור שרון, ניתן ביום 06 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש כנגד השומה המכרעת שנערכה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית") עקב אישורן של מספר תוכניות מקומיות ובמימוש בדרך של מכר.

המקרקעין שהיו ונותרו לאחר המועד הקובע בשטח של 979 מ"ר מסומנים בתוכנית פת/2000 ביעוד מגורים א' (להלן: "התוכנית"). לגבי יעוד זה נקבע בטבלת לוח החלוקה שבתוכנית, כי תותר צפיפות בשיעור של 4 יח"ד לדונם נטו. מאחר שמבחינה אריתמטית משמעות הדבר היא כי תותר בניה של חלקי ושברי יחידות דיור, עלתה השאלה האם השבר שהתקבל יעוגל כלפי מעלה כלומר ל-4 יחידות דיור או למטה, כלומר ל-3 יחידות דיור.

ועדת הערר קבעה, כי העקרון הבסיסי של דיני התכנון הינו, כי כל מה שלא הותר בתוכנית הינו אסור ולפיכך, לא ניתן לעגל את מספר יחידות הדיור, אלא כאשר התוכנית קבעה בהוראה כי ניתן לעשות כן או בדרך של הקלה. בענייננו, בתוכנית לא קיימת הוראה מפורשת המורה על כך שניתן לעגל את מספר יחידות הדיור ולכן, ועדת הערר קבעה, כי השמאי המייעץ יביא בחשבון כי במקרקעין אפשרה התוכנית הקמתן של 3 יחידות דיור בלבד. עוד נקבע, כי מקריאת הוראות התוכנית עולה, כי עיגול מספר יחידות הדיור כלפי מעלה יוביל בהכרח לצפיפות העולה, גם אם בנסיבותינו בשיעור קטן יחסית, על זו המרבית אשר הותרה בקרקע בהתאם לתוכנית.

## **ועדה מקומית רשאית לדחות בקשת להיתר בנייה, כל עוד לא בוצעו עבודות תשתית בתחום התוכנית או במתחם הרלוונטי**

ערר (חי') 1041-03-22 מ.ת. מוטורס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מיכל הלברשטם דגני, ניתן ביום 05 בספטמבר 2022.

עסקינן בשני עררים שעניינם החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), במסגרתם נדחו בקשות להיתר בניה לגלגליזציה למגרש למכירת רכבים, בין היתר, בנימוק שטרם הוגשה תוכנית בינוי ופיתוח למקרקעין וכי טרם בוצעו התשתיות העירוניות בהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית").

על החלטת הוועדה המקומית הוגשו העררים דנא, אשר נדונו במאוחד.

לטענת העוררים, הוגשה תוכנית הנדסית המראה פתרון כניסה למקרקעין ופתרון חניה המאושר על ידי מחלקת דרכים וחניה בעיריית חיפה וכן, המקרקעין מחוברים בפועל לתשתיות עירוניות. עוד נטען, כי הוועדה המקומית התעלמה מאישורים שהתקבלו על ידי מחלקת דרכים וחניה, מאישור תחום תשתיות, וכן מאישור שהשימוש המבוקש מתאים לתוכנית החלה.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין דרך גישה מוסדרת למקרקעי העוררים וטרם בוצעו התשתיות הציבוריות. עוד נטען, כי תנאים כגון סלילת כבישים, הכנת תוכניות בינוי ופיתוח לקביעת מפלסי ניקוז, וכן פתרון ביוב ראוי, הם תנאים אשר אין לאפשר סטייה מהם, כאשר התוכנית התכוונה במפורש שלא לאפשר מתן היתרי בניה טרם השלמת הפיתוח באזור התעשייה.

ועדת הערר דחתה את העררים וקבעה, כי בהתאם לעקרון יסוד שנקבע בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ועוגן בשורה ארוכה של החלטות בתי המשפט בערכאותיהם השונות, כאשר מתבקש היתר בניה התואם את השימוש ואת הבניה שנקבעו בתוכנית החלה על המקרקעין, על הועדה המקומית להעניק את ההיתר. עם זאת נקבע, כי הועדה המקומית רשאית שלא לאשר היתר בניה תואם תוכנית מנימוקים שונים ובהם, העדר תשתיות מתאימות. לפיכך נקבע, כי רשאית ועדה מקומית לקבל החלטה המורה על דחיית בקשת להיתר בניה כל עוד לא בוצעו עבודות תשתית בתחום התוכנית או במתחם הרלוונטי. הדבר נכון כאשר קיימת הוראה מתאימה בתוכנית ואף אם אין הוראה שכזו. עוד נקבע, כי גם אם בפועל קיימים חיבורים למים, לחשמל ולדרכים עבור המגרשים, הרי שחיבורים אלו נעשו בסטייה מהוראותיה של התוכנית. כן נקבע, כי תכנון של אזור תעשייה חדש צפוי להימשך זמן, ומשכך אין לבצע פעולות אשר קובעות עובדות בשטח תוך חריגה מכוונתה המקורית של התוכנית, באופן אשר עשוי בעתיד לסכל או להפריע לביצוע בפועל של התוכנית.

### **עם חיבור מחסן לדירה מסוימת, סיווג שטח המחסן הוא 'שטח עיקרי' ולא 'שטח שירות'**

ערר (תל אביב-יפו) 13059-06-21 שמואל תורן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

בועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר 07 בספטמבר 2022.

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: "ועדת המשנה") שאישרה בקשות להיתר להריסה ובניה מחדש של בניין מגורים.

על המגרש הוגשו שתי בקשות להיתר בניה הכוללות, בין היתר, הקלה להצמדת מחסן במרתף לדירת הגן. כנגד הבקשות הוגשו התנגדויות אשר נדחו ולפיכך הוחלט לאשר את הבקשות.

על ההחלטה לדחות את ההתנגדויות הוגש הערר דנא.

לטענת העוררים, חיבור המחסן במרתף לדירת הגן המצויה במפלס הקרקע הוא חיבור פסול, ושלא ראוי לאשרו בדרך של הקלה. בנוסף נטען, כי תכנון שטח המחסן מהווה בפועל חלק מהשטח העיקרי של דירת הגן, ואינו מהווה שטח שירות.

ועדת המשנה ומגישי הבקשות מצידם טענו ביחס לחיבור בין דירת הגן למחסן, כי החיבור אינו הופך את שטח המחסן לשטח עיקרי וכן נטען, כי גובה המחסן המוצע הוא 2.4 מ' בלבד, כך שאינו מתאים למגורים. עוד נטען, כי ניתן לעשות שימוש בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "התקנות") ובכך להבטיח שהשטח יהיה שטח שירות ולא שטח עיקרי.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי עם חיבור המחסן לדירה מסוימת, סיווג שטח המחסן הוא 'שטח עיקרי'. עוד נקבע, כי תוספת השטח המוצעת בקומת המרתף כחלק מדירת הגן שבקומת הקרקע ומסומנת "מחסנים" חורגת משטחי הבניה (העיקריים) המותרים בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין. יתרה מכך נקבע, כי רישום הערה לפי התקנות לא משנה את סיווגם של המקרקעין לפי החוק והתקנות. עוד הובהר שגם העובדה שהגובה המוצע של חדרים אלו הוא 2.4 מ' בלבד אינה משנה את סיווגם מ'שטח עיקרי' לשטח שירות' אלא הוא הגובה הנדרש על מנת לעמוד בתכן הבניה. לאור האמור נקבע, כי יש לתקן את הבקשות להיתר כך שלא יחרגו מהקבוע בתוכניות החלות על המקרקעין.



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)