



ספטמבר 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

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 לפסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים אשר דן באופן ההתייחסות למגבלה הקובעת חובת השכרת חלק מהדירות בשכירות לטווח ארוך, בשומת ההשבחה.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה וכמובן שנה מוצלחת וטובה, ומועדים לשמחה.

הזכות לקבל פיצויי הפקעה היא זכות בת המחאה במפורש, ואף מכללא. על בעל דין להוכיח קיומו של "דבר מה נוסף" התומך בטענה כי הזכות לקבלת פיצויי הפקעה הומחאה לו.

\*

במסגרת תוכנית לפי חוק הוותמ"ל, קביעת שטח בייעוד תכנון בעתיד חורגת מסמכותה של הוותמ"ל ואינה הולמת את תכליתה ומהותה של תוכנית מועדפת לדיור.

\*

בג"ץ אינו דן בעתירה המוגשת לפני שהתקבלה החלטה סופית ע"י הרשות המוסמכת.

\*

יש לראות במגבלה הקובעת השכרת הדירות בשכירות ארוכת טווח, כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון, ויש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה.

\*

ניתן לראות גם ב"מגרש תכנוני" בגדר יחידת מקרקעין, שהינה מושא לפירוק שיתוף, בהתאם לחוק המקרקעין.

\*

בקשה להיתר מכוח תמ"א 38: חיזוק אגף אחד בלבד בבניין מורכב מבלי לחזק את האגף השני הצמוד אליו.

\*

אין לפרש באופן אוטומטי כי שימוש לתעשייה עתירת ידע הוא שימוש מותר בייעוד "תעשייה" או בייעוד "מלאכה ותעשייה קלה", אלא יש לבחון כל תכנית על פי לשונה, תכליותיה ומטרותיה.

\*

על הועדה המקומית לשקול שיקולים קונקרטיים בלבד בשומות השבחה ולא לבחון השלכות רחב אפשריות.

\*

ניתן לראות בשימושים שהוכרו כ"צרכי ציבור" לצרכי הפקעה, כשימושים המותרים בקרקע המיועדת לבניין ציבורי.

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



## **הזכות לקבל פיצויי הפקעה היא זכות בת המחאה במפורש, ואף מכללא. על בעל דין להוכיח קיומו של "דבר מה נוסף" התומך בטענה כי הזכות לקבלת פיצויי הפקעה הומחתה לו.**

בע"א 388/22 **נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' שלמה הובר**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט י' עמית, כבוד השופט א' שטיין וכבוד השופט ח' כבוב, ניתן ביום 15 באוגוסט 2023.

עסקינן בערעור כנגד החלטת בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (להלן: "**בית המשפט המחוזי**"), אשר במסגרתו נדחתה באופן חלקי תביעת המערערים לתשלום פיצויי הפקעה בגין המקרקעין שבבעלותם, אותם רכשו לאחר פרסום צו ההפקעה.

הסוגיות העיקריות שאליהן נדרש בית המשפט העליון היו האם הזכות לפיצויי הפקעה היא של מי שהיו הבעלים בעת פרסום צו ההפקעה, או שמא של העוררים, שרכשו מהם את הזכויות במקרקעין. וכן, האם ניתן להמחות את הזכות לקבל פיצויי הפקעה, ובמידה שכן, האם ההמחאה יכולה להיות גם מכללא.

המערערים טענו, כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר לא החיל בעניינם את ההלכות שנקבעו בפסק הדין בע"א 261/84 **רפאלי נ' חנניה** (להלן: "**עניין רפאלי**") ובפסק הדין בע"א 6407/14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל נ' מסרי** (פורסם בנבו, 29.08.2016) (להלן: "**עניין מסרי**"), באשר להמחאת הזכות לפיצויי הפקעה, ותחת זאת קבע, כי בנסיבות שבהן דבר קיומה של ההכרזה על ההפקעה היה ידוע לצדדים, מצופה היה שהמחאת הזכות תיקבע במפורש בהסכם בין הצדדים.

המשיבה, נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן: "**המשיבה**") טענה, כי המצג שהמערערים מבקשים להציג, לפיו הזכאי לפיצויים הוא בעל המקרקעין במועד תפיסת החזקה אלא אם יוכח אחרת, הינו שגוי מיסודו.

בית המשפט העליון קבע, כי הזכות לפיצויים בגין הפקעה נתונה ככלל לבעל המקרקעין במועד פרסום צו ההפקעה ולא במועד תפיסת החזקה. עם זאת, הזכות לפיצויים היא בת המחאה וניתן להעבירה לידיים חדשות במסגרת הסכם למכר המקרקעין. ההמחאה יכולה להתבצע בהסכמה מפורשת בין הצדדים, אך גם ללא הסכמה מפורשת ובמקרים מסוימים ניתן לקרוא לתוך הסכם המכר הסכמה מכללא לפיה זכויות אישיות במקרקעין, לרבות הזכות לפיצויי הפקעה, הועברו גם כן, זאת אלא אם הוכח אחרת.

עוד קבע בית המשפט העליון, כי על בעל דין להוכיח קיומו של "דבר מה נוסף" התומך בטענה כי הזכות לקבלת פיצויי הפקעה הומחתה לו. קיומה של הוכחה לפיה המקרקעין נקנו בערכם הריאלי, ללא הפחתת השווי בשל הפקעתם, בכוחה לשמש כאותו "דבר מה נוסף" התומך בטענה כי הזכות לפיצויי הפקעה הומחתה מכללא.

בענייננו, קבע בית משפט העליון, כי המערערים ידעו על ההפקעה הצפויה, אך בחרו לשלם את שוויים המלא של המקרקעין, בחירה שאין לה כל היגיון כלכלי למעט אם לוקחים בחשבון את ציפיותם הסבירה לקבל פיצויי הפקעה, ומשכך הזכות לקבלת פיצויים בגין הפקעה הומחתה להם. בנוסף, אף אחד מבעלי המקרקעין הקודמים לא הגיש תביעה עצמאית לקבלת פיצויים בגין ההפקעה ואף אחד מהם לא התייצב להליך דנן, דבר המחזק את טענת המערערים כי הזכות לקבלת פיצויי הפקעה הומחתה להם בלבד.

## **במסגרת תוכנית לפי חוק הוותמ"ל, קביעת שטח בייעוד תכנון בעתיד חורגת מסמכותה של הוותמ"ל ואינה הולמת את תכליתה ומהותה של תוכנית מועדפת לדיור. \***

עע"מ 3202-21 מרכז השלטון האזורי נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד המשנה לנשיאה ע' פוגלמן, כבוד השופט א' שטיין וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 8 באוגוסט 2023.

עסקין בערעורים על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה, אשר דחה עתירות שהוגשו נגד הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הוותמ"ל") להפקיד ולאשר את תמ"ל 1025 בכללותה (להלן: "התוכנית").

התוכנית כוללת שטח של 870 דונם בייעוד של שטח לתכנון בעתיד, ייעוד אשר לא נכלל בתוכנית בעת הפקדתה ונקבע כתוצאה משינויים שנערכו במהלך ההליך התכנוני.

המערערים טענו, כי קביעת שטח בייעוד תכנון בעתיד על ידי הוותמ"ל מהווה חריגה מסמכותה.

הוותמ"ל מצידה טענה, כי סעיף 4(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד - 2014 (להלן: "חוק הוותמ"ל") מאפשר לכלול בתוכנית שטח שלגביו תידרש תוכנית נוספת.

בית המשפט העליון קיבל את הערעורים באופן חלקי וקבע, כי סעיף 4(א) לחוק הוותמ"ל קובע כי הוראותיה של תוכנית מועדפת לדיור יהיו מפורטות מספיק על מנת להוציא מכוחן היתר בניה, לצד זאת, החוק מסייג חובה זו, כך שניתן לכלול בתוכנית גם שטח שרמת הפירוט שלו תהיה מתאריית בלבד (בכפוף לכך שהתוכנית כוללת הוראות להקמת יחידות דיור בהיקף המפורט בחוק, שלגביהן ניתן להוציא היתר לבנייה בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת) (להלן: "הסייג").

על כן, סעיף זה מבטא את התכלית הבסיסית של חוק הוותמ"ל לזרז הליכי תכנון של תוכניות בניה למגורים בהיקף רחב. בהקשר זה נקבע, כי לשם מימוש תכלית זו, התוכנית צריכה להיות מפורטת ובשלה מספיק על מנת שיהיה ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. כמו כן, התוכנית צריכה לכלול תשתית נורמטיבית ותכנונית הולמת, שתבטיח התאמה של הבנייה בפועל להוראות התכנוניות הרלוונטיות שחלות.

אשר על כן נקבע, כי תכליתו של הסייג הינה לתת אפשרות לכלול בתוכנית רכיבים אשר דורשים תכנון נוסף, זאת, בשם לב לכך שחוק הוותמ"ל מאפשר לכלול גם הוראות לעניין שימושים שנועדו לסביבה רחבה יותר מסביבתה המיידית של התוכנית, אשר מטבעם עשויים להיות מורכבים יותר. אולם, לא ניתן להסיק מקיומו של הסייג שניתן לכלול בתוכנית שטח בייעוד תכנון בעתיד, שכן משמעותו היא דחיית התכנון בכללותו לגבי אותו תא שטח.

לפיכך, קבע בית המשפט העליון, כי במסגרת תוכנית לפי חוק הוותמ"ל, קביעת שטח בייעוד תכנון בעתיד חורגת מסמכותה של הוותמ"ל ואינה הולמת את תכליתה ומהותה של תוכנית מועדפת לדיור.

בית המשפט העליון ציין, כי קביעתו זו תחול מיום מתן פסק דין על תוכניות שטרם הוחלט לאשרן.

\* פסק הדין דן בנושאים נוספים אולם אנו התמקדנו רק במפורט לעיל.

## **בג"ץ אינו דן בעתירה המוגשת לפני שהתקבלה החלטה סופית ע"י הרשות המוסמכת.**

בג"ץ 5404/23 ריינדייר אנרגיה בע"מ נ' ממשלת ישראל

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק בפני כבוד השופט נ' סולברג, כבוד השופט ד' מינץ וכבוד השופט ח' כבוב, ניתן ביום 27 ביולי 2023.

עסקינן בעתירה כנגד החלטת ממשלת ישראל, בה הוחלט לאשר שתיים מתוך ארבע תוכניות להקמת תחנות כוח שהובאו לאישור הממשלה על ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות (להלן: "הות"ל"), ולהחזיר לדיון מחודש בות"ל את תת"ל 91 – תוכנית להקמת תחנת כוח מבוססת גז טבעי בדרום השרון – שיזמה העותרת.

העותרת טענה, כי ההחלטה התקבלה בחוסר סמכות, בהיעדר בסיס עובדתי ומבלי שנערך דיון ראוי. עוד טענה, כי ההחלטה סוטה מעמדת הות"ל ומנוגדת לעמדת גורמי המקצוע הרלוונטיים. בנוסף, העותרת ביקשה כי יינתן צו על-תנאי המורה לממשלה להתייצב וליתן טעם מדוע לא תקיים דיון חוזר בהחלטה וכן לאשר את התוכנית, שכבר אושרה בות"ל והובאה לאישור הממשלה.

יצוין כי העותרת פנתה אל הממשלה במכתב התראה בטרם הגשת העתירה, וכתשובה לכך הגיבה המשנה ליועצת המשפטית לממשלה כי בהתאם להוראות סעיף 53(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (להלן: "החוק"), הממשלה תהיה רשאית לקבל החלטה סופית בעניין דחיית התוכנית רק לאחר שהות"ל תקיים דיון נוסף בעניין.

בית המשפט העליון דחה את העתירה על הסף וקבע, כי בית המשפט העליון לא יידרש לעתירה שהוגשה לפני שהתקבלה החלטה סופית לגופו של עניין, אלא בנסיבות חריגות ויוצאות דופן.

בנוסף בית המשפט העליון קבע, כי לפי הפסיקה, בג"ץ מבקר את החלטת הרשות באמות מידה של סמכות ושל סבירות, אך אינו ממיר את שיקול דעתה בשיקול דעתו ואינו מחליט במקומה. מכאן הכלל, שבהיעדר החלטה לא יידרש בית המשפט לעתירה בהיותה "תיאורטית", וכי מוטל על היחיד לפנות אל הרשות עצמה, לבקש ממנה למלא את חובתה ולהחליט בנושא עתירתו, ולתת לה שהות סבירה לעשות כן, לפני שיעתור נגד רשות מנהלית. עוד נקבע, כי סטייה מהכלל האמור עלולה לשבש את מערכת האיזונים שבין הרשויות. לפיכך, ובהיעדר נימוקים כבדי משקל המצדיקים לסטות ממנו, יש לנהוג לפיו.

בענייננו בית המשפט העליון קבע, כי טרם נאמרה המילה האחרונה בעניין התוכנית. שכן סעיף 53(א) לחוק קובע כי "המועצה הארצית תגיש לממשלה את התוכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או, לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה". כלומר, החלטת הממשלה בנדון תוכל להיות החלטה סופית רק לאחר שהות"ל תשוב ותדרש לתוכנית לגופה, תוך שקילת הנימוקים שנשמעו בעניין בישיבת הממשלה.

**יש לראות במגבלה הקובעת השכרת הדירות בשכירות ארוכת טווח, כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון, ויש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה.**

עמ"נ (ת"א) 72720-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב - יפו בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 30 ביולי 2023.

עסקינן בדרישת תשלום היטל השבחה שהנפיקה הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו (להלן: **הועדה מקומית**) למשיבה, בשל מכירת כל זכויותיה במקרקעין לאחר אישור תוכנית משביחה.

ועדת הערר דנה בשאלה האם יש מקום להביא בחשבון באומדן שווי המקרקעין את המגבלה מכוח החלטת הממשלה, אשר במסגרתה נקבעה החובה להשכיר את הדירות שיבנו לתקופה של 20 שנה (להלן: **"המגבלה"**). ועדת הערר קבעה בהחלטתה, כי אין מקום להביא בחשבון את המגבלה של השכרת הדירות במצב הקודם ויש מקום להביא בחשבון את השפעת המגבלה על שווי המקרקעין רק במצב החדש. עוד נקבע, כי התוכנית אינה מגלמת השבחה של המקרקעין ואין חובת תשלום היטל השבחה (להלן: **"החלטת ועדת הערר"**).

על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור דנא.

הועדה המקומית טענה, כי אין מקום להתחשב במגבלה שהטילה הממשלה בעניין השכרת הדירות לטווח ארוך בקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. לחלופין טענה, כי אף אם ייקבע כי יש מקום להביא מגבלה זו בחשבון, הרי שיש להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון.

המשיבה מצידה טענה, כי היא מסתמכת על החלטת ועדת הערר. עוד טענה, כי מדובר במגבלה אובייקטיבית אשר נבעה מהחלטת ממשלה ומעוגנת בתוכנית, וכי הועדה המקומית בעצמה הדגישה מגבלה זו במהלך הליכי התכנון.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את הערעור בחלקו וקבע, כי נקודת המוצא לקביעת שווי היטל ההשבחה הינה **"שווי השוק"** האובייקטיבי של המקרקעין, שווי המשתקף, בין היתר, מעסקאות השוואה.

בנסיבות העניין, קבע בית המשפט, כי יש לראות במגבלה הקובעת השכרת הדירות בשכירות ארוכת טווח, כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון, ומכאן שיש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה.

עם זאת, בית המשפט קבע, כי יש לקבל את הטענה החלופית של הועדה המקומית, לפיה מגבלת השכירות לטווח ארוך הייתה קיימת גם במצב הקודם, ערב אישור התוכנית, ולכן יש להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה. כעקרון ולאור נתוני התוכנית במצב הקודם, ניתן היה להחיל את המגבלה הקובעת השכרה ארוכת טווח גם על התוכנית אשר חלה במצב הקודם. אילו הייתה המשיבה מבקשת להוציא היתר בניה מכוח התוכנית הקודמת, ערב אישור התוכנית משביחה, הרי היא לא הייתה רשאית למכור את הדירות שייבנו, אלא הייתה חייבת להשכירן לטווח ארוך בהתאם להחלטת הממשלה.

לפיכך קבע בית המשפט, יש להשיב את השומה לשמאי המייעץ שייבחן את שווי המקרקעין במצב הקודם, תחת ההנחה כי חלה עליהם המגבלה מכוח החלטת הממשלה.

**ניתן לראות גם ב"מגרש תכנוני" בגדר יחידת מקרקעין, שהינה מושא לפירוק שיתוף, בהתאם לחוק המקרקעין.**

תא (ת"א) 40637-04-19 פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ נ' בנק ישראל דיסקונט לישראל בע"מ

בבית המשפט השלום בהרצליה בפני כבוד השופט דוד יצחק, ניתן ביום 8 באוגוסט 2023.

עסקינן בבקשה לפירוק שיתוף של מגרש שהוקצה במושע במסגרת תוכנית שכללה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, וטרם נרשם כחלקה אחת במרשם המקרקעין.

התובעים הגישו תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך מכירה לפי סעיף 40 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).

הנתבעים טענו, בין היתר, כי לבית המשפט השלום אין סמכות עניינית לדון בתביעה לפירוק השיתוף, שכן פירוק שיתוף במקרקעין, ניתן יהיה לעשות רק לאחר שירשמו בעלי הזכויות בחלקה אחת רישומית.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי לבית המשפט סמכות עניינית לדון בתביעה לפירוק שיתוף בהתאם לחוק המקרקעין. בית המשפט סקר בהרחבה את הפסיקה בנושא, וקבע, כי קיימת מחלוקת פוסקים שטרם הוכרעה על ידי בית המשפט העליון בשאלת האפשרות לפירוק שיתוף של זכויות במגרש תכנוני בטרם הושלם הליך רישום הזכויות בו, לרבות בשאלת סמכותו העניינית של בית המשפט לדון בתובענה לפירוק שיתוף כאמור, וזאת על אף שסוגיה זו זכתה להתייחסות גם בפסיקת בית המשפט העליון, אולם טרם התגבשה הלכה פסוקה.

לבסוף, בית המשפט קבע, כי במקרה שבו מקור הזכויות נשוא החלוקה אינו חוק המקרקעין אלא חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, ניתן לראות גם ב"מגרש תכנוני" בגדר יחידת מקרקעין, שהינה מושא לפירוק שיתוף, בהתאם לחוק המקרקעין, ועל כן ההליך מצוי בסמכותו של בית משפט השלום.

## **בקשה להיתר מכוח תמ"א 38: חיזוק אגף אחד בלבד בבניין מורכב מבלי לחזק את האגף השני הצמוד אליו.**

ערר (חי') 1091-08-21 עופרה גד נ' ועדה מקומית לתכנון והבניה חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל הלברשטם דגני, ניתן ביום 29 ביוני 2023.

עסקינן בערר כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "**הועדה המקומית**"), אשר במסגרתה אושרה בקשה להיתר מכוח תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (להלן: "**תמ"א 38**"), לחיזוק חלק ממבנה דו אגפי קיים ולתוספת בנייה.

המחלוקת העיקרית שנתגלעה בין הצדדים נוגעת לשאלה האם ניתן במקרה דנא לחזק את אגף הקולנוע מבלי לחזק את אגף המגורים הצמוד אליו, כאחד.

העוררים טענו, כי מדובר במבנה אחד הבנוי כמקשה אחת, ואינו מחולק לאגפים הן מבחינה הנדסאית והן מבחינה רישומית, ועל כן אין לאשר בקשה להיתר לחיזוק ותוספת באגף אחד בלבד.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי מהיתר הבניה המקורי של המבנה וממסמכי הבית המשותף עולה, כי מדובר בבית משותף המורכב משני אגפים. עוד טענה, כי במסגרת רישום הבית המשותף נקבע, כי במקרים מסוימים, למשל לצורך אחזקת כל אגף, ייחשב רישום הבית כבית משותף נפרד.

ועדת הערר קבעה, כי הסכם הבית המשותף מפריד באופן ברור את ניהול כל אחד מאגפי הבניין, כולל כניסות נפרדות וגישה נפרדת לחניות. כמו כן לאורך הבניין כולו קיים "קו תפר". בנוסף, לפי חוות הדעת הקונסטרוקטיביות, מדובר בשני אגפים בעלי מערכת קונסטרוקטיבית נפרדת.

אשר על כן, ועדת הערר קבעה כי עמידת המבנה בהגדרת "מבנה משותף מורכב" היא ברורה וניתן להחיל את חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") על הבניין, גם אם לא הוכרז על ידי המפקחת על הבתים המשותפים ככזה.

עוד נקבע, כי על מנת לאפשר את חיזוקו של אגף אחד בלבד בבניין המורכב יש לבחון שני תנאים נוספים המפורטים בסעיף 11 לחוק החיזוק. האחד, כי אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב. השני, כי ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

לעניין הפגיעה בזכויות באגף האחד, נקבע כי אופן מימוש הזכויות במקרה זה לא ימנע בעתיד גם מבעלי הזכויות באגף השני לממש את זכויותיהם, בין אם מכוח תמ"א 38 ובין אם לפי התוכניות החלות. לעניין האפשרות לבצע חיזוק של מבנה או אגף אחד מבלי לבצע חיזוק של האגף השני נקבע, כי מסקנה זו אכן עולה מהדוחות הקונסטרוקטיביים אשר הציגה מבקשת ההיתר. בנוסף לכך, נקבע כי כתנאי לאישור ההיתר על יועץ הקונסטרוקציה מטעם הוועדה המקומית לתת חוות דעתו הקובעת באופן ברור וחד משמעי כי ניתן לבצע חיזוק של אגף הקולנוע מבלי לבצע חיזוק של האגף למגורים.

לאור האמור לעיל, אישרה ועדת הערר את הבקשה להיתר, תחת התנאים האמורים.

### **אין לפרש באופן אוטומטי כי שימוש לתעשייה עתירת ידע הוא שימוש מותר בייעוד "תעשייה" או בייעוד "מלאכה ותעשייה קלה", אלא יש לבחון כל תכנית על פי לשונה, תכליותיה ומטרותיה.**

ערר (ת"א) 8049-03-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חב' ש.ב. אדוארד אחזקות בע"מ בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד תמר עיני ורדון, ניתן ביום 23 ביולי 2023.

עסקינן בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (להלן: "העוררת") על החלטת שמאי מכריע בדבר השבחה שחלה על מקרקעין בגין אישורה של תכנית מפורטת שמטרתה שינוי יעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מסחר ותעסוקה" ותוספת שטחי בנייה.

העוררת טענה, כי אין לקבל את גישת השמאי המכריע לפיה השווי ב"מצב הקודם" נקבע מתוך הנחה שבייעוד "תעשייה" נכללו גם שימושי משרדים ומסחר כגון תעשייה עתירת ידע, על בסיס פרקטיקה נהוגה. המשיבה מצידה טענה, כי שימוש למלאכה ולתעשייה קלה כולל גם מעצם טיבו וטבעו שימושים של תעשייה עתירת ידע.

וועדת הערר קבעה, כי התכנית הרלוונטית ב"מצב הקודם" (להלן: "התכנית") פורסמה בעת בה לא היה נהוג שימוש של תעשייה עתירת ידע. עם זאת, אין לפרש באופן אוטומטי כי שימוש לתעשייה עתירת ידע הוא שימוש מותר בייעוד "תעשייה" או בייעוד "מלאכה ותעשייה קלה", אלא יש לבחון כל תכנית על פי לשונה, תכליותיה ומטרותיה.

בענייננו, ועדת הערר קבעה, כי המהלך הלוגי של השמאי המכריע, לא מבוסס על מדיניות או נוהג של העוררת ולא מבוסס על הוראות התכנית אשר קובעת רשימת תכליות ברורה ומפורטת של תעשיות ומלאכות מסורתיות. לפיכך, נקבע כי בהחלטת השמאי המכריע נפל פגם מהותי ולא היה מקום לקביעה קטגורית לפיה משמעותה של תעשייה הינה בהכרח תמיד תעשיית עתירת ידע.

אשר על כן, הורתה ועדת הערר לתקן את השומה באופן ששווי המצב הקודם יחושב לפי ייעוד מלאכה ותעשייה קלה שאינו כולל שימוש של תעשייה עתירת ידע בעלת אופי משרדי.

### **על הוועדה המקומית לשקול שיקולים קונקרטיים בלבד בשומות השבחה ולא לבחון השלכות רחב אפשריות.**

ערר (ירושלים) 9005-18 ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רחמים מלכיאל בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד בנימין זלמנוביץ, ניתן ביום 10 ביולי 2023.

עסקינן בשני עררים כנגד שומה מכרעת שניתנה ביחס למקרקעין.

ועדת הערר דחתה את העררים וציינה, כי לא פעם טוענת הוועדה המקומית שאין לבחון שומה קונקרטי ומקרה מסוים שעומד לפני ועדת הערר לאור היסודות הטמונים בו בלבד אלא שיש לבחון את השלכות הרוחב האפשריות. בהקשר זה נקבע, כי ועדת הערר אינה מסכימה עם טיעון זה של הוועדה המקומית הבנוי על הנחת כישלונה לבסס טיעונים טובים יותר במקרים עתידיים וכי יחיד שהשומה המכרעת בעניינו עומדת במבחני הסבירות שנקבעו בפסיקה לא צריך לשלם את מחיר ספק כשלונה העתידי של הוועדה המקומית. על כן, אין לשקול שיקולים של מקרים שאינם עומדים בפני ועדת הערר.

## **ניתן לראות בשימושים שהוכרו כ"צרכי ציבור" לצרכי הפקעה, כשימושים המותרים בקרקע המיועדת לבניין ציבורי בתוכנית שבה הוועדה המקומית יכולה לאשר כל מטרה ציבורית.**

ערר (חיפה) 1568-11-21 יהודה שורץ 32 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 29 במאי 2023.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות (להלן: "הוועדה המקומית") לתת היתר להקמת בית אבות סיעודי אשר מוצע בשטח שייעודו "אתר לבניינים ציבוריים".

הוראות התוכנית החלה על המקרקעין קובעות כי שטח הבניה המותר בייעוד "אתרים לבניינים ציבוריים" יקבע על ידי הוועדה המקומית עם מתן היתר הבניה (להלן: "התוכנית").

העוררים טענו, כי הקמת בית חולים סיעודי במקרקעין המסווגים בייעוד "אתרים לבניינים ציבוריים" תפגע בתושבי השכונה, שכן ישמש למטרה עסקית בשונה ממטרה ציבורית "טהורה" כגון חינוך. כמו כן נטען, כי על פי התוכנית, יעוד הקרקע הוא אתרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים ומשכך היה על הוועדה המקומית לכל הפחות לנקוט בהליך של הקלה או שימוש חורג, לפרסם את הבקשה להיתר לציבור וליידע את בעלי החלקות הגובלות.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי הבקשה להיתר תואמת להוראות התוכנית שכן רשימת השימושים המותרים באתרים לבנייני ציבור בתוכנית אינה רשימה סגורה ומקנה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב. משכך, בית אבות הוא מוסד המשרת ציבור רחב ונכלל במסגרת השימושים של בנייני ציבור אשר הוועדה המקומית רשאית להתיר. כמו כן נטען, כי בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") בתי אבות הוכרו כ"צרכי ציבור" לצרכי הפקעה וכי שימושי ציבור יכולים להיות מופעלים על ידי גורם פרטי מבלי לדרוש שהשימוש יהיה בייעוד מסחרי.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי התוכנית מקנה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לקבוע את השימוש במגרש לבניין ציבורי. השימושים האפשריים עבור כל מטרה ציבורית מעוגנים בסעיף 188 לחוק אשר מפרט מהם השימושים שהם "צרכי ציבור" לצרכי הפקעה. על כן נקבע, כי ניתן לראות בשימושים שהוכרו כ"צרכי ציבור" לצרכי הפקעה, כשימושים המותרים בקרקע המיועדת לבניין ציבורי בתוכנית, שבה הוועדה המקומית יכולה לאשר כל מטרה ציבורית. לפיכך נקבע, כי בית אבות הוא שימוש המותר במגרש במקרה דנן וכי השימוש לבית אבות הוכר כ"צורך ציבורי" בחוק.

עוד נקבע, כי יש לתת למונח "כל מטרה ציבורית" פרשנות גמישה המכילה בתוכה את מנעד השימושים הציבוריים המותרים לפי סעיף 188 לחוק. בנוסף נקבע, כי אמנם מדובר בקרקע בבעלות פרטית, אולם לאור ההכרה בחוק של השימוש לבית אבות כ"צורך ציבורי", הוועדה המקומית מוסמכת להפקיע קרקע פרטית.



משכך, על השימוש להיות מוכרע לפי מהותו ולא לפי זהות הבעלים שכן לשימוש ציבורי שנעשה על ידי אדם פרטי יהיו בהכרח היבטים עסקיים- מסחריים.

לאור כל האמור נקבע, כי בית אבות פרטי הוא שימוש ציבורי אולם יש להחזיר את הבקשה להיתר לדיון נוסף בוועדה המקומית שתבדוק אם השימוש המבוקש מתאים למגרש ולסביבתו.

**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)