



ספטמבר 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

הסמכות לשמש כעורך בקשה ראשי בבקשות להיתר בנייה (למעט מבנים פשוטים) שמורה לאדריכלים בלבד *

קביעת פטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, גם במצבים שבהם בנייתה של יחידת דיור מתאפשרת מכוח החזקה בזכויות בנייה על גבי גג בניין קיים *

בית המשפט לא ייטה לאשר דחיית פירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכר כדי לאפשר פירוק באמצעות תשריט חלוקה *

בחינת פרשנות השימושים האפשריים בשצ"פ תיערך על פי עקרונות של סבירות, מידתיות, היקפו ועצימותו של השימוש *

אין בסמכות ועדה מקומית לאשר הקלה במספר הקומות מעבר לקומות שאושרו בתוכנית כוללת או בתוכנית שאושרה לאחריה על ידי הוועדה המחוזית *

לצורך הערכת היטל השבחה, אין להתחשב באפשרות של הסכם עתידי שיבטל את חובת היזם לבצע עבודות פיתוח על חשבונו *

אין הצדקה למנוע מבעל זכויות היתר בניה לו הוא זכאי בשל עבירות בניה של אחר

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר מהעת האחרונה.

לאחרונה נערכו מספר פרסומים של תזכירי חוק ותקנות על רקע התמשכות מלחמת חרבות ברזל.

כך למשל התפרסם [תזכיר תקנות התכנון והבניה \(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר\) \(הוראת שעה\)](#) לפיו מוצע להאריך בשנה נוספת את תוקפה של הוראת שעה לפטור מהיתר בניה לצורך הקמת מרחב מוגן דירתי, לדירות המצויות במבנים עד שתי קומות, או ליחידת דיור צמודת קרקע, אשר פורסמה ביום 26.10.2023, כך שתחולתה תהיה למשך שנתיים (במקום שנה אחת). בנוסף, מוצע להוסיף כי במסגרת המסמכים שיכללו בבקשה לביצוע עבודה, אשר יוגשו לרשות המוסמכת, יכלל גם אישור עורך הבקשה שהקמת הממ"ד לא נעשתה במגרש או בבניין המיועדים לשימור. הכל בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות.

[תזכיר נוסף מתייחס למתווה השיקום בחבל תקומה](#) ומציע להאריך את תוקפו של סעיף 266 לחוק התכנון והבניה המסמיך את שר הפנים, כהוראת שעה ליתן צו עבור הקמת יחידות דיור ומבני ציבור, בפטור מתכנית ומהיתר, תוך קביעת כללים ותנאים להפעלת סמכות זו. תזכיר החוק מציע להאריך בשנה נוספת, את סמכות שר הפנים ליתן צווים לפי סעיף 266 לחוק, זאת על מנת לאפשר בנייה, בפטור מתכנית ומהיתר, של מתחמים שימשו למגורים למי שפוננו מביתם, לרבות בתוך יישובי חבל התקומה מהם פונו התושבים באופן שיאפשר ככל הניתן חזרה מהירה למגורים בהם.

עדכון חקיקה נוסף הוא אשר פורסם לאחרונה [תיקון תקנות התכנון והבניה \(הקמת מכוון בקרה ודרכי עבודתו\)](#) הכולל שינויים בתקנות אלו.

אנו מאחלים קריאה מהנה ומייחלים לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



הסמכות לשמש כעורך בקשה ראשי בבקשות להיתר בניה (למעט מבנים פשוטים) שמורה לאדריכלים בלבד

עע"מ 3804/22 חנא נקארה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בפני כבוד השופט ד' מינץ, ניתן ביום 29 ביולי 2024.

עסקינן בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, שקיבל באופן חלקי עתירה וקבע כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית") לא קיימה הליך ראוי בטרם החליטה לשנות את אופן התנהלותה שהיה נהוג במשך שנים.

הוועדה המקומית נהגה לאורך השנים לטפל בבקשות להיתרי בניה מסוגים שונים שהחותרים עליהן כעורכים ראשיים היו מהנדסים, הנדסאי בניין, אדריכלים או הנדסאי אדריכלות. במהלך שנת 2021, החליטה הוועדה המקומית, כי מי שרשאים לחתום כעורכים ראשיים על בקשות להיתרי בניה של מבנים מכל סוג שהוא הם אדריכלים והנדסאי אדריכלות בלבד. הערעור התמקד בתוצאה המסתברת של קביעה זו, שלפיה מהנדסים אינם רשאים לחתום כעורכים על בקשות לקבלת היתר בניה לגבי סוגי המבנים המנויים בפרט 2(1) לתוספת תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967 (להלן: "תקנות ייחוד פעולות").

המערערים, מהנדסים והנדסאי בניין, טענו כי החלטת הוועדה המקומית מנוגדת לחוק, משנה את המצב שהיה נהוג בעיר חיפה במשך עשרות שנים ופוגעת קשות בחופש העיסוק ובפרנסתם. לטענתם, פסק הדין יוביל לפגיעה קשה בציבור המהנדסים הפועלים באזור חיפה, שכן המבנים המורכבים כוללים מבני ציבור, משרדים, בתי עסק ובתי מגורים - שהם עיקר המבנים שלגביהם מוגשות בקשות להיתר בניה. עוד טענו המערערים, כי לשון תקנות ייחוד פעולות אינה חד משמעית וניתנת לפרשנויות שונות ולפיכך לא מוצדק לסטות מהמצב הנהוג זה עשרות שנים.

המערערים הוסיפו וטענו, כי יש לאמץ את המבחן שנקבע בסעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי"), שלפיו "עורך הבקשה" הוא מי שמוסמך לפי תקנות ייחוד פעולות להגיש לרשות המוסמכת תוכנית. הביטוי "הגשת תוכניות לרשות מוסמכת" מופיע הן בפרט 2(1) והן בפרט 2(2) לתוספת לתקנות ייחוד פעולות, והמסקנה העולה מכך היא שמהנדס יכול להגיש תוכניות לרשות מוסמכת ובכך להיות "עורך בקשת היתר" לגבי כל סוגי המבנים המופיעים בפרט 2 לתוספת לתקנות ייחוד פעולות.

המשיבים מטעם המדינה טענו, כי יש לאמץ את קביעת בית המשפט שלפיה מקום בו הוסמך בעל מקצוע לבצע פעולה של "תכנון מוקדם ותכנון סופי" ביחס למבנים מסוימים, המשמעות היא כי הוא מוסמך לחתום כעורך בקשה להיתר בנייה ביחס לאותם מבנים. לטענתם, קבלת פרשנות המערערים תוביל למעשה לביטול ההבחנה והחלוקה בין סוגי המבנים המנויים בפרט 2 לתוספת לתקנות ייחוד פעולות, וביטול שכזה איננו מתיישב עם לשון התקנות ותכליתן.

משיבי המדינה הוסיפו וטענו, כי תקנות ייחוד פעולות נועדו לקבוע מיהם בעלי המקצוע שמוסמכים לבצע פעולות לגבי סוגי המבנים השונים. לעמדתם, חלוקת הסמכויות שאומצה בפסק הדין מתיישבת עם הבדלים בהכשרת בעלי המקצוע. אסדרת עיסוק וייחוד פעולות כרוכים מטבעם בפגיעה בחופש העיסוק, אך בענייננו האסדרה נעשתה על בסיס הסמכה חוקית ולתכלית ראויה של שמירה על ביטחון הציבור.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע, כי רק מי שרשאי להגיש תוכניות לרשות מוסמכת על פי פרט 3(2)(ג) לתוספת לתקנות ייחוד פעולות, דהיינו אדריכל, יכול לשמש כעורך בקשה להיתר בניה. עצם קיומה של פרקטיקה מסוימת אינו יכול להצדיק התנהלות המנוגדת לפרשנות הסבירה של דבר חקיקה. בסעיף ההגדרות של תקנות רישוי בניה נקבע כי עורך בקשה להיתר בניה הוא מי שמוסמך לפי תקנות ייחוד פעולות להגיש לרשות המוסמכת תוכנית כמשמעותה בתקנות האמורות. בתקנות ייחוד פעולות צוין כי "רשות מוסמכת" היא כל רשות שיש לה סמכות בעניין היתרים או מתן הוראות בקשר לבניה, על פי כל דין.

כמו כן, על אף שתקנות רישוי בניה מצביעות על כך שהביטוי "תוכנית" יבואר במסגרת תקנות ייחוד פעולות, התקנות אינן מפרשות מה היא אותה תוכנית, ואינן מתייחסות במפורש לעריכה ולהגשה של בקשות להיתר בניה. אלא שחרף זאת לא ניתן להתעלם מהדמיון בין ההוראה המצויה בתקנות רישוי בניה, ובין התיבה "הגשת תוכניות לרשות מוסמכת" ששזורה בתוספת לכל אורכה.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי בחינת מופעה השונים של "הגשת תוכניות לרשות מוסמכת" בתוספת לתקנות ייחוד פעולות, מעלה כי היא משמשת בשני הקשרים שונים. בהקשר אחד היא משמשת בצמוד למערכת קונסטרוקציה, לעקרונות וחישובי יציבות המבנה, ולחישובים סטטיים ובהקשר שני היא ניצבת כפרט משנה עצמאי. בהקשר הראשון, הגשת התוכניות היא אך ורק ביחס לאותם עקרונות וחישובי יציבות ולחישובים סטטיים - פעולות תכנוניות הייחודיות למהנדסים. טענת המערערים כי הקשר זה יכול לשמש כמקור סמכות לעריכת בקשות להיתר בנייה על ידי מהנדסים, אינה מתיישבת עם העובדה שהתוכניות הוזכרו כמקשה אחת לצד החישובים למיניהם. אין להניח כי מחוקק המשנה התכוון להעניק למהנדסים סמכות לערוך בקשה להיתר בניה בשוליהם של פרטים העוסקים בקונסטרוקציה ובחישובים הנדסיים במובהק, ולא בהוראה ברורה העומדת בפני עצמה. לעומת זאת, בהקשר השני מופיעה כאמור הוראה עצמאית שלפיה הגשת תוכניות לרשות מוסמכת יוחדה לאדריכלים לגבי שורת המבנים המפורטת שם.

קביעת פטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, גם במצבים שבהם בנייתה של יחידת דיור מתאפשרת מכוח החזקה בזכויות בניה על גבי גג בניין קיים

בר"מ 4624/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהובה איצר

בבית המשפט העליון בפני ממלא מקום הנשיא ע' פוגלמן, ניתן ביום 18 באוגוסט 2024.

עסקינן בבקשת רשות לערער על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים, במסגרתו התקבלו ערעורים שהגישו המשיבים על החלטתה של ועדת הערר לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "ועדת הערר") שלא להחיל בעניינם את הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "סעיף הפטור").

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") טענה, כי הבקשה מעוררת שאלה עקרונית שעניינה בפרשנות המונח "מחזיק" בסעיף הפטור ובתחולתו של הסעיף בהתאם לפרשנות זו. לעמדתה, יש לאמץ פרשנות לפיה המונח "מחזיק" משמעו כי תחולת הפטור מותנית בהחזקה בפועל של המקרקעין עובר להגשת הבקשה לפטור מהיטל השבחה, וכי אין להחילו על מי שמחזיק בחלק מהזכויות בדירה או בחלקים שצמודים לה. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי תכלית הפטור, כמו גם הצורך לפרשו בצורה מצמצמת בשים לב לחשיבות השמירה על הקופה הציבורית, שוללת את הרחבתו למקרים של "יזמות עסקית ספקולטיבית" שעניינה רכישת זכות צמודה לדירה קיימת כדי לקבל זכות בדירה עתידית. בנסיבות העניין, המשיבים לא החזיקו במקרקעין ולא היו בעלי זיקה לדירות הקיימות נושא ההליכים, ולפיכך סעיף הפטור לא חל בעניינם.

המשיבים טענו, כי הבקשה לא מצדיקה מתן רשות לערער וזאת בשים לב, בין היתר, לכך שאף המבקשת פירשה בעבר את סעיף הפטור באופן שלא מחייב החזקה בפועל של המקרקעין לצורך החלתו. לעמדתם, הוראות סעיף הפטור אינן מחייבות החזקה בפועל במקרקעין, וממילא דרישה זו אינה עולה בקנה אחד עם התכלית הסוציאלית של הפטור, וכמו כן, אין הצדקה להבחין בין נסיבות שבהן זכויות הבניה ממומשות על קרקע פנויה לבין מימוש על קרקע בנויה.

בית המשפט העליון דחה את בקשת הרשות לערער וקבע, כי פרשנות שלפיה יינתן הפטור גם במצבים שבהם בנייתה של יחידת דיור מתאפשרת מכוח החזקה בזכויות בנייה על גבי בניין קיים, מגשימה את התכליות שעומדות בבסיס הפטור: סיוע לאזרחים לשפר את תנאי מגוריהם או מגורי קרוביהם, וכן עידוד ופיתוח שוק הנדל"ן באמצעות מתן תמריצים להגדלת היצע יחידות הדיור. כמו כן, הפסיקה הכירה בתחולת הפטור על מקרים של בניית דירה על גבי קרקע פנויה, ודומה כי קשה להלום מדוע שלא תחול הוראת הפטור גם במצבים של בניית דירה על גבי גג מבנה מגורים.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי הוראת הפטור כוללת מנגנון דו-שלבי שלפיו תחולת הפטור מותנית בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו יתגוררו בדירה, הם או בני משפחתם הקרובים, לפחות 4 שנים מיום סיום בנייתה ועד להעברת הזכויות. תנאי זה נותן מענה מסוים לחשש משימוש לרעה בהוראות הפטור - ניצול הפטור לצרכים מסחריים כדוגמת העברת הנכס בסמוך לאחר קבלת הפטור וגריפת רווחים באמצעותו.

בית המשפט לא ייטה לאשר דחיית פירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכר כדי לאפשר פירוק באמצעות תשריט חלוקה

תא (ב"י) 25566-12-20 בלפור 72 (2008) בע"מ נ' רפאל חביב

בבית משפט השלום בבת ים בפני כבוד השופט יגאל נמרודי, ניתן ביום 21 ביולי 2024.

עסקינן בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, בהם התובעת והנתבעים הם בעלי זכויות במושע.

התובעים טענו, כי יש להורות על פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירת הזכויות בהתמחרות פנימית בין השותפים. לעמדתם, לא ניתן להורות על חלוקה בעין של המקרקעין מכיוון שבהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין יש לקדם תוכנית איחוד וחלוקה, ולאחריה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין בנייני מגורים ומבנה למלונאות ולמסחר. התובעים הוסיפו וטענו, כי חלוקה בעין של המקרקעין תגרום הפסד ניכר לשותפים וכי השימוש המיטבי במקרקעין הוא מכירתם בשלמות תוך מיצוי זכויות הבנייה.

הנתבעים טענו, כי פירוק שיתוף אינו נכון בעניינם ואינו פתרון משפטי ראוי ביחס למקרקעין. המקרקעין הם חלק ממתחם תכנוני הכולל חלקות שאוחדו במסגרת תב"ע למתחם תכנון אחד ובו נקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית. לפיכך, ככל שיפורק השיתוף - ההליך צריך להיות בקשר למתחם התכנוני כולו ולא רק בקשר לחלקה מושא הליך זה. הנתבעים סבורים שהדרך להביא לפירוק שיתוף היא חלוקה בעין על ידי טבלאות איזון שיוגשו על ידי הצדדים במשותף. לטענתם, רוב השותפים מעוניינים בהמשך השיתוף מתוך הבנה שהשיתוף יטיב את מצבם בעת עריכת טבלאות האיחוד והחלוקה של המתחם התכנוני.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי פירוק שיתוף ייעשה כבר עתה, במצבם התכנוני הנתון של המקרקעין ובדרך של מכירה לכל המרבה במחיר. הנתבעים מנועים ומושתיקים מלטעון כי היחידה הרלוונטית היא המתחם התכנוני כולו משום שטענה זו נדונה בהליך קודם, שבו הוכרע כי המקרקעין הרלוונטיים לענייננו הם היחידה הרישומית – החלקה, להבדיל מהמתחם התכנוני.

עוד קבע בית המשפט, כי אין להיענות לדרישת הנתבעים לביצוע פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין משום שתשריט מאושר על ידי רשויות התכנון הוא תנאי מחייב לצורך מתן החלטה המורה על פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין, ותשריט כאמור לא הוגש לאישור מוסדות התכנון. הדין אינו מכיר בעריכה משותפת של טבלאות איזון כדרך של פירוק שיתוף בעין. זאת ועוד, מהלך אשר מעצם טבעו מחייב שיתוף פעולה, לא יוכל לשמש מתווה לפירוק שיתוף, אלא לשיתוף מאולץ או העמקה של השיתוף הקיים. בהיעדר אפשרות להביא לפירוק השיתוף בעין, הדין מעניק ל"כל שותף" זכות "לדרוש" את פירוק השיתוף - בדרך של מכירה.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי סעיף 37(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע 'עקרון על' בדיני השיתוף במקרקעין, לפיו "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". הכוח לדרוש פירוק הוא כוח שמצוי בידי כל שותף, ללא תלות באחוז הבעלות בו מחזיק או במועד הצטרפותו לשותפות. זאת ועוד, הכוח לדרוש פירוק שיתוף כפוף לדוקטרינת תום הלב ואיסור השימוש לרעה בזכות. התנהלות התובעת לא עולה כדי חוסר תום לב או שימוש לרעה בזכות ולכן אין הצדקה לדחיית ההכרעה בתביעה או לעיכוב של פירוק השיתוף.

עוד נקבע, כי עיכוב קצוב, מידתי ומתון של הליך הפירוק אפשרי בכפוף לקיומן של נסיבות מיוחדות וחריגות. העובדה כי תוכנית החלה על המקרקעין אינה מאפשרת להוציא מכוחה היתרים או הרשאות, אינה מקימה עילה, מובהקת ומוצקה, לדחות דרישה של שותף במקרקעין משותפים לדרוש בכל עת את פירוק השיתוף. בענייננו, לא הופקדה תוכנית ואין לוח זמנים משוער להפקדה, וכן לא הונחה תשתית עובדתית ומתאימה המעידה על כך שפרק הזמן הנדרש עד לעריכת תוכנית איחוד וחלוקה וטבלאות איזון הוא קצר או סביר. כמו כן, לא הובהר מהי התועלת בהמתנה לתוכנית מאושרת כאמור, כאשר "עדיין ייתכן - בסבירות גבוהה - שלאור הקצאת זכויות למספר בעלים בכל מגרש תכנון, יידרשו הליכי פירוק שיתוף נוספים".

בחינת פרשנות השימושים האפשריים בשצ"פ תיערך על פי עקרונות של סבירות, מידתיות, היקפו ועצימותו של השימוש

ערר 1024/23 שי סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה צפת (נבו 1.8.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד נילי בן משה-ידגר, ניתן ביום 1 באוגוסט 2024. עסקינן בערר שעניינו החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה צפת (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר שהגישה עיריית צפת. השאלה המרכזית שנדונה היא האם השימוש למתחם משחקים למתקני נינג'ה, תואם את השימושים המותרים בשטח הציבורי הפתוח (להלן: "השצ"פ") על פי הוראות התוכנית החלה.

העורר טען, כי השימוש המבוקש אינו תואם את השימושים המותרים בשצ"פ". בהתאם להוראת סעיף 4.1.1 לתוכנית, מתחם למתקני נינג'ה אינו עונה על הגדרת "מגרש משחקים לילדים", הכולל מתקני משחק חופשי המיועדים לילדים, שכן הכניסה אליו אינה חופשית וכרוכה בתשלום.

הוועדה המקומית טענה, כי הפרשנות המודרנית ל"מגרש משחקים לילדים" השתנתה וכך גם הצורך בסוגי משחקים שונים, שהתפתח במהלך השנים. מתקני נינג'ה, הם בגדר מתקני משחק לילדים, וכאלה, אינם טעונים היתר בניה.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי התשובה לסוגיה זו נעוצה בסבירות, מידתיות, היקפו ועצימותו של השימוש. ככל שהיקף ועצימות השימוש גדולים יותר, כך שהוא חל על חלק בלתי מבוטל מהשצ"פ, ובאופן שאינו מאפשר קיומם של פעילויות פנאי נוספות שלשמן נועד השצ"פ, ובאופן שהיסוד הציבורי הופך לטפל בעוד שהיסוד המסחרי הופך לעיקר, הרי שבכך יש כדי לשנות את אופיו ומהותו של השצ"פ מבחינת דיני התכנון והבניה. מאידך, ככל שהיקף ועצימות השימוש זניחים גם אם מופק רווח כלשהו מאלמנט זה, אין בכך כדי לפגוע במהותו ותכליתו של השצ"פ. בעניין זה, קבעה כי המתחם למתקני נינג'ה הוקם על רוב שטחו של השצ"פ, כך שנותר שטח קטן מהשצ"פ שאינו אפקטיבי לניצול וכיוצא בזה גם אין מדובר במתחם למתקני נינג'ה שהינו הטפל לעיקר. משכך, סברה ועדת הערר כי בנסיבות אלה, היקפו ועצימותו של המתחם פוגעת בתכליתו ובאופיו של השצ"פ, וכי בעניין זה טענת העורר מתקבלת.

אין בסמכות ועדה מקומית לאשר הקלה במספר הקומות מעבר לקומות שאושרו בתוכנית כוללנית או בתוכנית שאושרה לאחריה על ידי הוועדה המחוזית

ערר 1110/23 אלכס וייסר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה טבריה (נבו 16.6.2024)

בוועדת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד נילי בן משה-ידגר, ניתן ביום 16 ביולי 2024.

עסקינן בערר שעניינו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר בקשה להיתר בניה ולמתן הקלות להקמת מלון, בהן, הקלה בדבר תוספת של מספר קומות.

ראוי לציין כי קודם להחלטה זו, אושרה תוכנית כוללנית ולאחר מכן, הוועדה המחוזית אישרה תוכנית נוספת המגלמת חריגה ממספר הקומות המותר על פי התוכנית הכוללנית.

העורר טען, כי לאור סעיף 62א(ד)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), הוועדה המקומית נעדרת סמכות לאשר תוכנית הסוטה מ"נושאי ליבה" (הכוללים בין היתר את מספר הקומות) של התוכנית הכוללנית, כאשר סעיף 62א(א)(9) לחוק המאפשר לאשר בתוכנית כל דבר שניתן לאשרו בהקלה, לא הוחרג במסגרתו.

הוועדה המקומית טענה, כי אישור ההקלות לא חוטא להוראות סעיף 62א(ד)(1) לחוק, שכן ההקלות אושרו על ידי הוועדה לשמירת הסביבה החופית המוסמכת לחרוג מתוכנית מתאר כוללנית, שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וכן, כי המגבלה שנקבעה בסעיף האמור נוגעת למצב בו מבוקש להסדיר נושאים מסוימים במסגרת תוכנית שבסמכות ועדה מקומית, בעוד שעניינו עסקינן בבקשה להיתר בניה והקלות ולכן הסעיף לא חל. עוד טענה, כי חלק מהנושאים הכלולים בהקלות, מותרים גם בתוכנית בסמכות ועדה מקומית.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי אין בסמכות ועדה מקומית לאשר הקלה במספר הקומות מעבר לקומות שאושרו בתוכנית כוללנית או בתוכנית שאושרה לאחריה על ידי הוועדה המחוזית, וקבעה כי סתירת התוכנית הכוללנית בדרך של מתן הקלה מהתוכנית מהווה "פריצת" מגבלת סמכות, ככל שהתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית מהווה בסיס להליך.

לצורך הערכת היטל השבחה, אין להתחשב באפשרות של הסכם עתידי שיבטל את חובת היזם לבצע עבודות פיתוח על חשבוננו

ערר (מרכז) 8019-03-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים נ' חברת שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ

בוועדת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 2 ביולי 2024. עסקינן בעררים שהוגשו על שתי שומות מכריעות של שמאי מכריע.

הוועדה המקומית טענה, כי חובת הפיתוח נופלת על היזם בהתאם לחוקי העזר העירוניים. הסכמים עתידיים שיכולים לשנות את חובת היזם אינם רלוונטיים לבחינת היטל השבחה. יש להניח, כי היזם יידרש למלא את חובת הפיתוח על פי התקנות הקיימות בזמן קביעת ההשבחה. עוד הוסיפה, כי, אם תתאפשר הפחתת עלויות הפיתוח מהיטל השבחה על בסיס האפשרות להסכם עתידי, הדבר עלול ליצור אי-סדרים ובעיות צדק חלוקתי, משום שהחלטות הוועדה המקומית צריכות להתבסס על הנחות והוראות חוקיות קיימות ולא על תרחישים עתידיים לא ודאיים.

הנישומה טענה, כי אם ישנה אפשרות להנחות בדבר שינוי עתידי בהסכמי הפיתוח, יש מקום לשקול זאת במסגרת קביעת ההיטל, משום שהנחות שגויות עלולות להוביל להטלת היטל השבחה לא הוגן. הנישומה הוסיפה, כי חתימה על הסכם עתידי עשויה לשנות את חובת היזם לפתח את המקרקעין על חשבוננו. זאת שכן, אם ייחתם הסכם כזה, הוא יפחית את העלויות הנדרשות מהיזם וישפיע על שווי הנכס ולכן יש להתחשב באפשרות זו בחישוב היטל השבחה.

לטענתה, לא ניתן להתעלם מהסכמים עתידיים שעלולים לשנות את העלויות הקשורות לפיתוח המקרקעין. אם הסכם עתידי יוביל לשינוי משמעותי בעלויות הפיתוח, יש לקחת את ההשפעה הזו בחשבון כדי להבטיח שהשומה תהיה מדויקת ותשקף את המצב הכלכלי האמיתי.

ועדת הערר לא מצאה מקום להתערב בקביעות השמאי המכריע, דחתה את העררים וקבעה, כי לצורך הערכת היטל השבחה, אין להתחשב באפשרות של הסכם עתידי שיבטל את חובת היזם לבצע עבודות פיתוח על חשבונו. המשמעות היא שההיטל השבחה יוערך על פי התנאים והדרישות הנוכחיות של התוכנית הרלוונטית, ולא לפי אפשרות של שינוי עתידי בהסכמות או בתנאים שיכולים לשנות את חובת היזם לבצע את העבודות הנדרשות.

אין הצדקה למנוע מבעל זכויות היתר בניה לו הוא זכאי בשל עבירות בניה של אחר

ערר (י-ם) 1170/23 כרמל יצחק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד דפנה תמיר, ניתן ביום 25 ביולי 2024.

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר תוכנית להרחבה ותוספות יחידות דיור בבניין (להלן: "התוכנית").

הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה, כי השטח המשמש בפועל כחצר פרטית עבור דירת קרקע, אשר סומן במסגרת התוכנית להריסה (להלן: "השטח"), יפונה כתנאי לאישור בקשה להיתר שתוגש ביחס לדירת הקרקע (להלן: "ההחלטה").

העוררים טענו, כי על פינוי השטח להוות תנאי לאישור התוכנית, ולא די בכך שיהווה תנאי לאישור בקשה להיתר. לעמדתם, יש להתנות את אישור התוכנית בהריסת חריגות הבנייה הפולשות לשטח הציבורי הצמוד לבניין, זאת שכן השטח משמש למעבר ציבורי לבניין הקיים ועתיד לשמש למעבר לבניין החדש. סיפוח השטח מונע את המעבר המתוכנן בהיתר הבנייה לבניין העוררים ויש בכך כדי למנוע מהם בעתיד קבלת אישור לאכלוס הבניין.

הוועדה המקומית טענה, כי השיקול של אי-עידוד עבירות בניה הוא שיקול חשוב, אך אינו השיקול הבלעדי. הוועדה המקומית הוסיפה, כי קביעת הוראות בתוכנית להריסת מבנים תוך סימונם בתשריט היא כלי להתמודדות עם חריגות בנייה המאפשר איזון ראוי בנסיבות העניין. לעמדת הוועדה המקומית, התעקשות העוררים לחייב את הריסת המבנים ורק לאחר מכן לדון באישור התוכנית חוטאת למטרה של תכנון נכון.

הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי הפתרון המידתי הראוי שימנע החזקה של שאר הדיירים "כבני ערובה" בשל חריגה בדירה אחת, הוא לאשר את התוכנית ולקבוע הריסה של החריגה "השייכת" לאותה דירה ספציפית, או כל דירה אחרת שיש בה חריגות בנייה, כתנאי להיתר של אותה דירה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בכל הנוגע לבינוי הלא חוקי בתחום התוכנית - תנאי להיתר בניה יהיה חיוב ההריסה בשלב ראשון. קביעה לפיה תנאי לאישור התוכנית יהיה הסרת החריגה, לא תקדם את הליכי אישור התוכנית, אלא להיפך - תביא לכך שהתוכנית, שהיא ראויה תכנונית וציבורית תידחה ותיגנז. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי הפתרון המידתי הנכון הוא לאשר את התוכנית, כאשר תנאי להיתר בניה של כל דירה ודירה יהיה בשלב ראשון הריסה הנוגעת לאותה הדירה עצמה ורק בשלב שני מתן היתר לאותה דירה.

עוד קבעה ועדת הערר, כי לא סביר לקבל את דרישת העוררים להעמיד את כל דיירי הבניין כבני ערובה וככלי לאכיפת חריגות בנייה. זאת מאחר שאין הצדקה למנוע מבעל זכויות היתר בניה לו הוא זכאי בשל עבירות בניה של אחר. לפיכך, גם הטענה החלופית כי תנאי להיתר ראשון בתוכנית יהיה פינוי החריגה למעבר הציבורי, אינה מידתית שכן גם היא תגרום למצב דומה.

מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)

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

03-5266962

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