



נובמבר 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

**בית המשפט העליון: 'טעות טכנית' בשומת השבחה מאלה המנויות בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית אינו מקנה לוועדה מקומית סמכות לתקן את השומה על מלוא היקפה ותוכנה**

**בית המשפט המחוזי: חוכר לדורות שחכירתו טרם נרשמה זכאי לזום ולהגיש בקשה לאישור של תוכנית מתאר מפורטת**

**ועדת ערר: יש לחשב את השבחה בגין תוכנית כוללנית ותוכנית מפורטת שאושרה לאחריה כמקשה אחת ולמועד קובע אחד שהוא מועד תחילתה של התוכנית המפורטת**

**ועדת ערר: פטור מהיטל השבחה או היטל השבחה בשיעור מופחת בתוכניות פינוי ובינוי יחול על שטחי התוכנית כמכלול ללא הבחנה בין הייעודים השונים**

**ועדת ערר: על שמאי מכריע ליתן משקל לקביעות בשומות מכריעות קודמות שנערכו לקרקעות בתחום אותה תוכנית, וסטייה מקביעות כאמור מצדיקה נימוק מיוחד**

**ועדת ערר: ועדה מקומית מוסמכת להאריך את תוקפה של החלטה למתן היתר מכוח סמכותה הטבעה**

**ועדת ערר: העובדה כי סעיף בתקנון תוכנית נקודתית קובע כי נספח הבינוי מנחה לגביו, אין משמעה כי נספח הבינוי מחייב ביחס ליתר פירוטי הבינוי**

**ועדת ערר: רשות לערור על החלטות ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת בדבר אישור או דחייה של תוכנית שבסמכותה תינתן במשורה**

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, פסיקה והחלטות ועדת ערר מהעת האחרונה.

לאחרונה פורסם תיקון מס' 157 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו נוסף מנגנון חדש לבחינת שומות השבחה מטעם הוועדה המקומית, הידוע כ"שומה מוסכמת". לפי התיקון, חייב החולק על גובה החיוב בשומת היטל השבחה שסכומה עד 90,000 ש"ח, רשאי לבקש מהוועדה המקומית לבחון שוב את השומה, בצירוף שומה מטעמו. אם שמאי הוועדה יחליט להפחית את גובה החיוב, והחייב יסכים לסכום המופחת, השומה המוסכמת תועבר לבדיקת השמאי הממשלתי הראשי. אם שמאי הוועדה לא יפחית את גובה החיוב, או שהחייב לא יסכים לשומה המופחתת, או שהשמאי הממשלתי לא יאשרה, יחולו המנגנונים הרגילים לבחינת שומות השבחה מטעם הוועדה (שמאי מכריע וערר).

בנוסף פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, במסגרתו התווספה לרשימת העבודות והמבנים הפטורים מהיתר הקמה של "מרכיבי ביטחון" (כגון ביתן שומר, גדר ביטחון, מחסן נשק ועוד), בישובים אשר פיקוד העורף אישר כי הם נדרשים בהם, ובכפוף לתנאים.

כמו כן, פורסם להערות הציבור פרק בתזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2025), התשפ"ה-2024, העוסק ברשויות מקומיות, בו מוצע לתקן את סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כך שלצורך קבלת פטור מהיטל השבחה עבור מוסדות ציבור במסגרת מימוש במכר, יידרש כי המקרקעין עצמם יהיו מיועדים למטרות ציבוריות (ולא רק התמורה בגינם). עוד פורסם להערות פרק נוסף בתזכיר חוק התוכנית הכלכלית, העוסק בתכנון ובניה, במסגרתו מוצע, בין השאר, להאריך בתנאים מסוימים את תוקפן של החלטות למתן היתר או של היתרי בנייה עקב מלחמת חרבות ברזל ומחסור בעובדי בניה; וכן לחייב מי שאישור או התייעצות עמם הם תנאי למתן היתר, לפרסם נוהל שיסדיר את דרך הפנייה אליהם.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה, בתקווה לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

## **'טעות טכנית' בשומת השבחה מאלה המנויות בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית אינה מקנה לוועדה מקומית סמכות לתקן את השומה על מלוא היקפה ותוכנה**

בר"מ 1713/24 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ישובי הברון (שומרון) (נבו, 30.9.2024)

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופט נעם סולברג, ניתן ביום 30 בספטמבר 2024.

עסקינן בבקשות רשות ערעור, מזה ומזה, על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, שכוונו נגד החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז חיפה, שעניינה חיוב בהיטל השבחה בגין שני מגרשים בזכרון יעקב. אחת מהסוגיות שנדונו בהחלטה זו היא סמכותה של הוועדה המקומית לתקן שומת היטל השבחה בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הקובע כי: "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ישוב הברון (שומרון) טענה כי סעיף 14(ו) הנ"ל לא הגביל את סמכותה לתקן שומת היטל השבחה רק לעילות המנויות בסעיף; ועוד היא טענה כי מקום בו נפלה בשומה אחת מהטעויות המנויות בסעיף 14(ו) לחוק, אזי קמה לה סמכות לתקן את השומה על מלוא היקפה ותוכנה.

בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור במלואה, בקובעו, בין היתר, כי בהתאם להלכה הפסוקה סמכות התיקון מכוח סעיף 14(ו) מוגבלת רק לעילות הטכניות באופיין המנויות בסעיף, קרי אין לוועדה מקומית "סמכות כללית" לתיקון שומת היטל השבחה. עוד נקבע כי אין ממש בטענת הוועדה המרחבית לפיה בהתקיימה של טעות מאלה המנויות בסעיף 14(ו) קמה לה סמכות לתקן את השומה על מלוא היקפה ותוכנה, וכי הוועדה המרחבית מבקשת לנצל 'פתח כחודו של מחט' ולהרחיבו 'כפתחו של אולם', וזאת אין לאפשר.

## **חוכר לדורות שחכירתו טרם נרשמה זכאי ליזום ולהגיש בקשה לאישור של תוכנית מתאר מפורטת**

עת"מ (חיפה) 29468-08-23 רדיו א-שמש בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה (נבו, 24.9.2024)

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט הבכיר רון סוקול, ניתן ביום 24 בספטמבר 2024.

עסקינן בעתירה בה התבקש בית המשפט להורות על הפסקת הליכים לאישורה של תוכנית מתאר מפורטת.

העותרת טענה, כי למשיבות, חוכרות לא רשומות של קרקע מרשות הפיתוח, אין זכות בדין ליזום ולהגיש בקשה לאישור של תוכנית מתאר מפורטת.

בית המשפט דחה את העתירה בציינו כי סעיף 61א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מגדיר את רשימת הגורמים המוסמכים להגיש בקשות לאישורה של תוכנית מפורטת לוועדה מקומית או לוועדה מחוזית, ובכלל זה: "בעל קרקע" או "מי שיש לו עניין בקרקע". סעיף 61א אינו כולל הגדרה למושג "בעל קרקע", ועל כן יש לפנות לסעיף 1 לחוק, המגדיר "בעל" על דרך הריבוי "לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969", כלומר חוכר לדורות כלול בהגדרת "בעל קרקע". בענייננו, זכות החכירה של המשיבות אמנם טרם נרשמה, אולם הענקת זכות להגשת בקשה לאישורה של תוכנית גם למי שעסקת החכירה עמו טרם הסתיימה ברישום, אינה חורגת מהגישה הרווחת המבקשת להחיל את הזכויות והחובות הצמודים לחכירה לדורות גם על מצבים נוספים שבהם טרם הושלם הרישום, ואין כל נימוק משכנע מדוע לא להכיר במי שקיבל זכות חוזית לחכירת מקרקעין לקדם הליכי תכנון ולקדם פיתוח של המקרקעין.

## **יש לחשב את ההשבחה בגין תוכנית כוללנית ותוכנית מפורטת שאושרה לאחריה כמקשה אחת למועד קובע אחד שהוא מועד תחילתה של התוכנית המפורטת**

ערר (תל אביב-יפו) 81115-12-20 וולנברג טוורס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 28.10.2024)

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה, עו"ד שרון טל, ניתן ביום 28 אוקטובר 2024. מדובר בשני עררים אשר עניינם חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בהיתר, אשר ניתן לאחר אישור התוכנית הכוללנית תא/5000 ותוכנית מפורטת שנערכה לאחריה. באחד העררים התעוררה השאלה הבאה: האם בעת שומת השבחה בשל שתי התוכניות - התוכנית הכוללנית והתוכנית המפורטת שבאה לאחריה - יש לשום את ההשבחה בגין כל תוכנית בפני עצמה ולמועדה (שיטה הידועה כ"שיטת המדרגות"), או שמא יש לשום את סך ההשבחה בשל התוכניות יחדיו למועד התוכנית המפורטת (שיטה הידועה כ"שיטת המקפצה המנטרלת")?

כרקע כללי יצוין, כי במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה (להלן: "תיקון 126"), תוקנה הגדרת המושג "תוכנית" שבתוספת השלישית באופן שהוחרגה מההגדרה "תוכנית כוללנית". בנוסף, בתיקון 126 התווסף לתוספת השלישית סעיף 4(א5) (שמאז תוקן בשני תיקונים נוספים), במסגרתו נקבע (בין השאר) כי במקרקעין שבהם אושרה תוכנית לאחר אישורה של תוכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, ההשבחה בשל התוכנית הכוללנית, אם הייתה. עם זאת, לא הוגדר בחוק כיצד "תיווסף" ההשבחה בגין התוכנית הכוללנית לשומת ההשבחה שתיערך לאחר אישור התוכנית המפורטת.

ועדת הערר קבעה בדעת רוב של חבריה - כנגד דעתה החולקת של יו"ר הוועדה - כי יש לחשב את ההשבחה בגין התוכנית הכוללנית והתוכנית המפורטת כמקשה אחת ולמועד קובע אחד, שהוא מועד תחילתה של התוכנית המפורטת; קרי בהתאם או בדומה ל"שיטת המקפצה המנטרלת". בהתאם לכך, שווי המצב החדש יוערך למועד תחילת התוכנית המפורטת ועל פי כלל הזכויות הממומשות הלכה למעשה; ואילו שווי המצב הקודם יחושב בהתעלם מהתוכנית הכוללנית.

יצוין כי בהתאם לעמדת המיעוט של יו"ר הוועדה, לשון תיקון 126, חרף אי בהירות בה, מכריעה דווקא לטובת "שיטת המדרגות". קרי לעמדת היו"ר קיימות שתי "מדרגות" השבחה נפרדות: השבחה בגין התוכנית הכוללנית שתחושב למועד תחילת התוכנית הכוללנית, והשבחה בגין התוכנית המפורטת שתחושב למועד תחילת התוכנית המפורטת.

## **פטור מהיטל השבחה או היטל השבחה בשיעור מופחת בתוכניות פינוי ובינוי יחול על שטחי התוכנית כמכלול ללא הבחנה בין הייעודים השונים ובלבד שייעודם של המקרקעין עובר לאישורה של התוכנית היה למגורים**

ערר (צפון) 8001-01-24 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל (נבו, 8.8.2024)

בוועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, ניתן ביום 8 באוגוסט 2024.

עסקינן בערר על שומת השבחה שנערכה מטעמה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל (להלן: "הוועדה המקומית"), בעקבות אישור בקשה להיתר בניה לביצוע שלב א' בפרויקט פינוי-בינוי מכוח תוכנית מפורטת, הכולל שטחי מגורים ובצידם שטחי מסחר ותעסוקה.

במקרה זה, מועצת עיריית נוף הגליל אישרה פטור מלא מהיטלי השבחה עבור מיזמי פינוי-בינוי בהתאם לסעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"); ובמוקד הערר עמדה השאלה האם הפטור האמור חל רק על שטחי המגורים או שמא הוא חל גם על שטחי המסחר והתעסוקה.

כרקע כללי יצוין, כי סעיף 3א(א) לתוספת השלישית קובע כי שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי ובינוי הוא רבע ההשבחה; ובסעיף 3א(ב) לתוספת השלישית נקבע כי על אף האמור, רשות מקומית רשאית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל השבחה בתוכנית פינוי ובינוי בשיעור מחצית או רבע ההשבחה, או שלא תחול בו חובת תשלום היטל השבחה בכלל.

ועדת הערר קבעה כי בהתאם ללשון החוק ותכליתו, סעיף 3א(ב)(1) לתוספת השלישית מסדיר את שיעור היטל השבחה לתוכנית פינוי ובינוי כמכלול, ללא הבחנה בין הייעודים השונים המותרים במסגרת התוכנית ובלבד שייעודם של המקרקעין, עובר לאישורה של התוכנית, היה למגורים.

עוד צוין על-ידי ועדת הערר, כי להבנתה לא ניתן לעשות הפרדה בין יישום תוכנית פינוי ובינוי בכל הנוגע לשטחי המגורים לבין יישומה בכל הנוגע לשימושים נלווים נוספים כגון מסחר ותעסוקה, בין אם הם מותרים כחלק מהשימושים ביעוד מגורים ובין אם הם מותרים כיעוד נפרד, ויש לראות בתוכנית פינוי ובינוי כמכלול אחד המחייב את יישומה של התוכנית כולה, על כל השימושים בה.

עוד קבעה ועדת הערר, כי הרשות המקומית אינה רשאית ליתן פטור מכוח סעיף 3א(ב)(2) לתוספת השלישית עבור רכיב המגורים בלבד, ועל הפטור להתייחס לכלל פועלה של התוכנית לפינוי ובינוי על שימושיה השונים.

יצוין, כי על החלטה זו הוגש למיטב ידיעתנו ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי (בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים).

### **על שמאי מכריע ליתן משקל לקביעות בשומות מכריעות קודמות שנערכו לקרקעות בתחום אותה תוכנית, וסטייה מקביעות כאמור מצדיקה נימוק מיוחד**

ערר (מרכז) 8084-12-21 גפני יאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (נבו, 7.10.2024)

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 7 באוקטובר 2024.

עסקינן בשני עררים, שהוגשו על שלוש שומות מכריעות בעניין היטל השבחה שהוצא ביחס לאותם מקרקעין בהוד השרון. כל אחת מהשומות הוצאה עבור בעלי זכויות שונים בעקבות מימושי זכויות חלקיים במקרקעין.

העוררים טענו, בין יתר טענותיהם, כי השמאים המכריעים טעו בכך שקבעו את שווי המצב הקודם בהסתמך על שומות מכריעות קודמות לקרקעות בתחום התוכנית המשביחה, שכן בשומות אלו נפלו שגגות שונות, ושיקול השוויון בין נישומים אינו יכול להצדיק גביית מס ביתר מהעוררים.

ועדת הערר דחתה את הטענה, בקובעה כי מתן משקל לקביעות בשומות מכריעות קודמות בתחום אותה תוכנית מתיישב עם השאיפה לקדם את הוודאות בנושא החיוב בהיטל השבחה, ומגביר את אמון הציבור במוסד השומה המכרעת. העובדה שבמתחם הנכלל בתוכנית אחת עשויות להיערך שומות מכריעות שונות, על ידי מספר רב של שמאים, אין פירושה שמצופה מכל שמאי מכריע להגיע למסקנה שונה בשומתו על מנת להוכיח את עצמאותו. סטייה מקביעה בעשרות שומות היא זו המצדיקה נימוק מיוחד, ולא להיפך.

קביעות חשובות נוספות שנקבעו במסגרת החלטה זו הן הקביעות הבאות:

(1) על השמאי המכריע לא מוטלת חובה להציג תחשיב חלופי למקרה של זכאות לפטור מהיטל השבחה בגין הרחבת דירה לשטח של עד 140 מ"ר [בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק")], וככל שקיימת זכאות לפטור כאמור, יינתן הפטור ואין צורך בתחשיב לצורך כך. עם זאת, יש מקום להציג תחשיב חלופי המביא בחשבון פטור בגין בניית שטחי ממ"ד בעת מימוש בהיתר בניה (בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק), במסגרת שומה הנערכת טרם מימוש זכויות, ככל שבעלי הזכויות מבקשים זאת, אך אין בהיעדרו של תחשיב חלופי כזה כדי לפסול את השומה המכרעת אלא לכל היותר לאפשר את השלמתה;

(2) הודעות מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק (הודעה על הכנת תוכנית ותנאים למתן היתרים וחלוקת קרקע בתקופת הביניים), אינן חלק מציפייה כללית להשבחת מקרקעין אותה יש להביא בחשבון בקביעת שווי המצב הקודם, כאשר מדובר בקרקע חקלאית בטבורה של העיר, שכן לו יובאו אלו בחשבון יאויין חלק גדול מן ההשבחה הגלומה בתוכנית שתאושר בסופו של דבר. כלומר בעת קביעת שווי המצב הקודם, אין להסתמך על עסקאות השוואה במקרקעין שנכללו בתחום התוכנית המשביחה, בתקופה שלאחר פרסום הודעה בדבר הכנתה ועד לאישורה;

(3) העובדה לפיה בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק, שעניינו פטור בגין הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר, אין התייחסות מפורשת לאי תחולתו על קבוצת רכישה, אינה מובילה למסקנה כי הוא בהכרח חל ביחס לקבוצת רכישה. המהלך החקיקתי אמנם טרם מוצה, אך אין בכך כדי לגבש את המסקנה כי תכלית החקיקה הייתה להטיל על ועדה מקומית לשאת לבדה בנטל הפחתת מחירי הדירה, בוודאי כאשר מדובר בשכונה חדשה לחלוטין.

### **ועדה מקומית מוסמכת להאריך את תוקפה של החלטה למתן היתר מכוח סמכותה הטבעית**

ערר (ת"א) 1007-08-24 תמיר נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (נבו, 14.10.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל, ניתן ביום 14 באוקטובר 2024.

עסקינן בהחלטה שעניינה בסמכותה של הוועדה המקומית לדון בבקשה להארכת תוקפה של החלטה למתן היתר.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (להלן: "הוועדה המקומית") טענה, כי תקנה 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנה 46") מגבילה את סמכות הוועדה המקומית להאריך תוקף של החלטה למתן היתר. כרקע כללי יצוין, כי תקנה 46 קובעת, בין השאר, כי תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שהתקבלה; וכי מבקש הבקשה להיתר רשאי להגיש למהנדס הוועדה המקומית בקשה להארכת תוקפה של החלטה כאמור לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שנה.

ועדת הערר קבעה, כי קיימת לוועדה המקומית סמכות לדון בבקשה להארכת תוקפה של החלטה למתן היתר וכי היא עליה להפעילה בנסיבות המקרה. ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה תקנה 46 מגבילה את סמכותה זו וקבעה, כי אם תקנה 46 אכן הייתה מונעת הארכת תוקף של החלטה למתן היתר, הרי שלכאורה גם ועדת הערר הייתה מנועה מלהאריך תוקף של החלטה מסוג זה. ואולם, אין כל עיגון בפסיקה להיעדר סמכותה של הוועדה המקומית מחד גיסא, וקיומה של סמכות זו לוועדת הערר מאידך גיסא. עוד קבעה ועדת הערר, כי תקנה 46 אינה מהווה הסדר שלילי המונע מהוועדה המקומית להאריך את תוקפן של החלטות לתת היתר. כדי שיהיה ניתן להסיק על איסור גורף להשתמש בסמכות זו, נדרשת הייתה הוראת חוק מפורשת המורה על כך.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי הדין מקנה לוועדה המקומית סמכות לשנות את החלטותיה, סמכות טבעית להאריך מועדים כגוף מנהלי וכן סמכויות עזר לביצוע המוטל עליה. לוועדה המקומית סמכות לחזור ולעייין מחדש בהחלטותיה, בהתקיימן של נסיבות חריגות ומיוחדות, ובהתאם להאריך תוקף של החלטה למתן היתר ואף לבטל החלטה למתן היתר.

## **העובדה כי סעיף בתקנון תוכנית נקודתית קובע כי נספח הבינוי מנחה לגביו, אין משמעה כי נספח הבינוי מחייב ביחס ליתר פירטי הבינוי**

ערר (צפון) 1082/23 ניסים אייש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן (נבו, 15.9.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד נילי בן משה-ידגר, ניתן ביום 15 בספטמבר 2024. עסקינן בעררים על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר חלקית בקשות להיתר והקלות שהגישו העוררים להקמת בית מגורים דו משפחתי במקרקעין.

במוקד המחלוקת עמדה השאלה האם נספח הבינוי של התוכנית הנקודתית הרלבנטית הינו מנחה או מחייב לעניין מפלס ה-0.00 וגובה המבנים המוצגים בו. זאת, בנסיבות בהן בהוראות התוכנית הנקודתית נקבע כי נספח הבינוי יהיה בעל תחולה של מסמך "מנחה", ולצד זה בתיאור הנספח נכתב כי הוא "מנחה להעמדת המבנים".

העוררים טענו, כי נספח הבינוי הינו מנחה ביחס לכל פירטי הבינוי המוצגים בו, כולל מפלס ה-0.00 וגובה המבנים. לפיכך, לעמדתם, הוועדה המקומית רשאית לסטות ממנו בהתאם לשיקול דעתה ביחס לכל פירטי הבינוי, ולא ניתן לראות בכך סטייה ניכרת.

הוועדה המקומית טענה, מנגד, כי נספח הבינוי מנחה לצורך העמדת המבנים בלבד. לעמדתה, יש להניח כברירת מחדל כי מצב בו תוכנית לא מציינת ביחס לפריט בינוי מסוים כי נספח הבינוי מנחה לגביו, הרי שבהכרח נספח הבינוי מחייב לגביו.

ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית. נקבע, כי העובדה לפיה סעיף בתקנון התוכנית הנקודתית קובע כי נספח הבינוי מנחה לגביו, אין משמעה כי התוכנית הנקודתית קבעה כי נספח הבינוי מחייב ביחס ליתר פירטי הבינוי המוצגים בנספח הבינוי, וביניהם מפלס ה-0.00 וגובה בינוי מקסימאלי. מעמדו ותוקפו של נספח הבינוי נקבע בתוכנית, שמעמדה כמעמד חוק. התוכנית עשויה לקבוע כי נספח הבינוי הינו מנחה או מחייב או לקבוע הוראות שונות בנוגע לחלקיו; וייתכן שאף יהיו מצבים שהתוכנית התכוונה שנספח הבינוי יהיה נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי בנסיבות העניין נושא הגבהים בשכונה הינו נושא מהותי שעמד לנגד עיניה של הוועדה המקומית משך השנים. לכן הדעת נותנת כי מקום בו היה חשוב לוועדה המקומית לשמר ולקבע את מפלס ה-0.00 וגובה בינוי מקסימאלי, הרי שהייתה עושה כן באופן מפורש, וקובעת בהוראות התוכנית הנקודתית כי נספח הבינוי מחייב למעט לעניין "העמדת מבנים", אלא שהתוכנית לא עשתה כן.

## **רשות לערור על החלטות ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת בדבר אישור או דחייה של תוכנית שבסמכותה תינתן במשורה ובמקרים חריגים בלבד**

ערר (מרכז) 1055-09-24 סופיה יצחקוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו, 1.10.2024)

בוועדת ערר מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', ניתן ביום 1 באוקטובר 2024.

עסקינן בבקשה למתן רשות לערור שהוגשה בהתאם להוראות סעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") על החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, שדחתה את התנגדות העוררים לתוכנית שאושרה, הכוללת תוספת של שטחי בניה ומסחר.

במוקד הערר עמדה פרשנות התנאים למתן רשות לערור על החלטה של ועדת מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת בהתאם לסעיף 112(א) לחוק. סעיף זה מסמך את יו"ר ועדת הערר ליתן רשות ערר על החלטה של ועדה מקומית עצמאית או ועדת מקומית עצמאית מיוחדת בדבר אישור או דחייה של תוכנית שבסמכותה; וקובע כי

עליו להביא בחשבון בהחלטתו, בין היתר, שיקולים אלה: הבקשה מגלה עילה או שהיא מעוררת שאלה בעלת חשיבות או השלכה רחבה והיא אינה קנטרנית או טורדנית.

ועדת הערר קבעה כי נוכח כוונת המחוקק, כפי שמשקפת בדברי ההסבר לתיקון 143 לחוק ודברי הכנסת, יש להעניק רשות לערור על החלטה של ועדה מקומית במשורה, ובמקרים חריגים בלבד, שבהם השתכנע יו"ר ועדת הערר כי הבקשה אינה קנטרנית או טורדנית, ואחד משני התנאים הבאים מתקיים:

(1) כשהבקשה מגלה עילה להתערבות ועדת הערר, שיקול המבטא התערבות מצומצמת בהחלטת הוועדה המקומית ולפיו הרשות תינתן רק אם השתכנע יו"ר ועדת הערר כי על פני הדברים נפל פגם בסיסי בהחלטה;

(2) כשהבקשה מעוררת שאלת בעלת חשיבות או השלכה רחבה, שיקול המבטא את הצורך בהתערבות ועדת הערר במקרים חריגים, שבהם השתכנע יו"ר ועדת הערר כי לכאורה ישנו הצורך בהפעלת ביקורת מצד ועדת הערר כדי למנוע תוצאה בלתי צודקת; או כאשר נדרשת הבהרה של הדין לצורך שינוי או תיקון התוצאה בהיבטים עקרוניים או רוחביים.

נקבע, כי הפעלת הביקורת מצד ועדת הערר תהיה אפוא מצומצמת, והיא תבטא שתי פונקציות עיקריות: התערבות לצורך תיקון פגם שנפל בהחלטה; והתערבות כדי למנוע תוצאה בלתי צודקת במקרה הפרטני או לצורך הבהרה של הדין בהקשרים רחבים יותר. על פי כללים אלה, לא תתאפשר התערבות בהחלטת הוועדה העצמאית רק משום שוועדת הערר עשויה להגיע לתוצאה תכנונית שונה מזו שאליה הגיעה הוועדה העצמאית, ובכך תישמר עצמאותה של הוועדה העצמאית.

## מחלקת תכנון ובניה פישר (FBC & Co.)

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

03-6944190

[ygorelik@fbclawyers.com](mailto: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](mailto:news@fbclawyers.com)