



פברואר 2025

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

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

לאחרונה הועברה להכנה לקריאה שנייה ושלישית הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 160), התשפ"ה-2024, המציעה, בין היתר, לתקן את סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ולקבוע כי נוסף על סמכות הוועדה המקומית לאשר בתוכנית כל עניין שניתן לבקש כהקלה, תהיה לוועדה המקומית גם סמכות לאשר בתוכנית כל עניין ששר הפנים קבע לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק שניתן לאשר בהיתר ללא צורך בהליך של הקלה, על אף קיומה של סטייה מתוכנית, קרי עניינים אשר השפעתם היא מעטה וזניחה המקיימים את תנאי סעיף 145(ב)(2). כמו כן מוצע בתיקון זה להקנות לוועדה המקומית לתקופה מוגבלת בזמן (עד ליום 1.1.2028), סמכות לאשר בתוכנית כל עניין שהיה ניתן להתירו בהליך של הקלה לפי הדין שחל לפי סעיפים 147 ו-151 לחוק התכנון והבניה ולתקנות התכנון הבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, כנוסחם ערב תיקון מס' 134 לחוק התכנון והבניה, וזאת על מנת לאפשר תקופת היערכות נוספת לשינוי במשטר ההקלות.

עוד פורסמה לאחרונה טיוטת תקנות המציעה לתקן את תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017, כך שבקשות להיתר לעבודות חיזוק מבנים שנבנו לפני יום 1.1.1980 או שלא בהתאם לת"י 413 בפני רעידות אדמה, תוגשנה במסלול הרישוי המקוצר הקבוע בתקנות אלה. תיקון מוצע זה בא בצד תמ"א/40 ג שאושרה ביום 29.9.2024, המאפשרת שינוי בהוראות בניה בתוכניות מאושרות לצורך עבודות חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

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

בית המשפט המחוזי: השימוש שנעשה במקרקעין בפועל אינו מהווה בהכרח את "השימוש הטוב והיעיל" אותו יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי "המצב הקודם"

*

ועדת ערר: זכויות לניד מכוח תוכנית השימור של הרצליה הינן זכויות מוקנות ויש לחייב בגינן בהיטל השבחה

*

ועדת ערר: ניתן להחיל את נוסחת חישוב השבחה שנקבעה בפס"ד קבוצת הירדן על כל תוכנית המשלבת זכויות הפטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א/38 עם זכויות שאינן פטורות

*

ועדת ערר: בעלות משותפת אינה מצדיקה הפחתה 'אוטומטית' בגין רכיב המושע במסגרת חישוב שווי המצב החדש של המקרקעין

*

ועדת ערר: תנאי להפיכת הפטור המותנה הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לפטור מוחלט הוא 4 שנות מגורים שיימנו החל ממועד קבלת תעודת הגמר

*

ועדת ערר: לצורך דרישת כתב לשיפוי ועדה מקומית מפני תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אין די בקיומו של חשש ערטילאי בלבד לפגיעה כתוצאה מהתוכנית

*

ועדת ערר: אין בטענות בדבר צורך בתכנון מתחמי בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א/70 כדי למנוע בהכרח מתן היתר לפרויקט תמ"א/38 במגרש בודד

*

ועדת ערר: הגשת בקשה להיתר בניגוד לתקנות רישוי בניה אינה מקימה כשלעצמה זכות ערר

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



השימוש שנעשה במקרקעין בפועל אינו מהווה בהכרח את "השימוש הטוב והיעיל" אותו יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי "המצב הקודם"

עמ"נ (מרכז) 57258-12-22 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין (נבו), 5.1.2025

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת יעל טויסטר ישראל, ניתן ביום 5 בינואר 2025.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז מרכז, שאימצה שומת השבחה מכרעת. המחלוקת שנדונה בערעור נגעה לשטחי שירות תת-קרקעיים שניתן היה לנצלם לפי תוכנית שחלה ב"מצב הקודם" לטובת שטחי חניה ו/או אחסנה (מעבר לתקן החניה הנדרש), אך בפועל נוצלו בעיקרם לחניה.

השאלה שעמדה להכרעה בערעור היא השאלה הבאה - האם יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי השימוש הטוב והיעיל ביותר האפשרי בהתאם לתוכנית שחלה במצב הקודם, או על פי היתר הבניה הקיים שמכוחו מומשו הזכויות בפועל במצב הקודם?

העוררת טענה, בין היתר, כי יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי ערך השימוש הטוב והיעיל שהותר בתוכנית שחלה במצב הקודם, קרי למטרת אחסנה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין (להלן: "**הוועדה המקומית**") טענה מנגד, כי לא מדובר בקרקע ריקה במועד הקובע שאז נבחן באופן פשטני האם השימוש המיטבי "בתכנון תיאורטי אופטמלי" הוא אחסנה או חניה, אלא במועד הקובע החניה כבר הייתה בנויה בהתאם להיתר בר תוקף.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי בהתאם להלכה הפסוקה לצורך חישוב שווי הזכויות במקרקעין במצב הקודם, לפני אישור התוכנית המשביחה, יש לעשות שימוש ב"מבחן השימוש הטוב והיעיל". יישום מבחן זה ייעשה באמצעות השוואה כספית בין שווי שוק של חלופות שימוש אפשריות שונות במקרקעין. את המקרקעין יש לשום לפי התכונות והשימושים התכנוניים שמשאיים את ערכן של הזכויות באופן המיטבי, ולא לפי שימושים פחותים שיורידו את שוויים.

בית המשפט ציין בהקשר זה, כי כפי שנקבע לא אחת, חלופת השימוש שבחר היזם בעבר להוציא בגינה היתר בניה אינה מהווה בהכרח גם את חלופת השימוש המיטבית באותה התוכנית. עוד הוטעם, כי העובדה שבעל מקרקעין עושה שימוש מסוים מבין כלל השימושים האפשריים, אין בה כדי להוכיח בהכרח כי השימוש שנבחר הוא השימוש הטוב והיעיל; וכי את השימוש הטוב והיעיל יש לבחון באמצעות בדיקה שמאית ומבלי להידרש לסוגיית השימוש הספציפי שבחר בעל המקרקעין.

זכויות לניוד מכוח תוכנית השימור של הרצליה הינן זכויות מוקנות ויש לחייב בגינן בהיטל השבחה

ערר (ת"א) 82331-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רדושיצקי עקיבא (נבו, 29.1.2025)

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 29 בינואר 2025.

עסקינן בערר על שומה מכרעת, שעניינה בקביעת השבחה שנוצרה במקרקעין בהרצליה בגין אישורה של תוכנית השימור להרצליה - הר/2000/שמ (להלן: "**תוכנית השימור**"), בעקבות מימוש במכר. במרכז הדיון עמדה השאלה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות לניוד מכוח תוכנית השימור, קרי זכויות שלא ניתן לנצלן בתחומי המגרש

עליו בנוי המבנה לשימור, ולצורך מימושן יש לניידן למגרש אחר במסגרת תוכנית לניוד זכויות (להלן: "הזכויות לניוד").

העוררת טענה, כי הזכויות לניוד הוקנו עם אישורה של תוכנית השימור, כי הן אינן טעונות הפעלת שיקול דעת נוסף, ולכן יש לחייב בגין בהיטל השבחה. מנגד, המשיבים טענו כי הזכויות לניוד נעדרות מסוימות במועד הקובע לתוכנית השימור וכפופות להליך תכנוני נוסף, ולכן השמאית המכריעה צדקה בקובעה כי אין לשום את הזכויות לניוד לעת אישור תוכנית השימור.

ועדת הערר נדרשה ראשית לשאלת טיבן המשפטי של הזכויות לניוד, וקבעה, כי הזכויות לניוד, חרף ביטויין הכמותי כ"זכויות בניה", אינן הלכה למעשה "זכויות בניה", אלא הן בבחינת זכות כלכלית הנתונה למגרש לשימור. הפיכתן של הזכויות לניוד ל"זכויות בניה" דורשת הכנת תוכנית ביחס למגרש החדש שאליו ינויידו הזכויות.

יחד עם זאת, נקבע כי ניתן ברמה העיונית לגבות היטל השבחה בגין זכויות לניוד, ככל שכתוצאה מאישור תוכנית השימור ניתן לייחס חלק מעליית שווי המקרקעין לזכויות לניוד. "ההשבחה" הרלבנטית במקרה כזה אינה נובעת מהרחבת זכויות הניצול במקרקעין אלא מדובר בהשבחה "בדרך אחרת".

עוד קבעה ועדת הערר, כי הזכויות לניוד הינן זכויות בעלות היקף מוגדר שהוקנו למקרקעין עליהם נמצא המבנה לשימור, כלומר מדובר בזכויות מוקנות שאינן מותנות באקט תכנוני נוסף. ועדת הערר ציינה לעניין זה, כי האקט התכנוני העתידי הרלבנטי לצורך מימוש הזכויות לניוד (תוכנית לניוד זכויות) יכול את גריעתן מהמגרש עליו בנוי המבנה לשימור, בהינתן כי התוכנית העתידית תכלול בתוכה הן את המגרש לשימור ממנו ייגרעו הזכויות לניוד והן את המגרש החדש אליו יועתקו הזכויות. עוד צוין, כי אם תאושר בבוא היום תוכנית לניוד זכויות, הרי שאישורה יהווה אירוע מס ביחס למקרקעין אליהם ינויידו הזכויות, המהווים יחידת שומה נפרדת ואחרת, וכי השאלה כיצד תחושב ההשבחה במקרה כזה חורגת מגדר הדיון בערר דנן.

על כן, ועדת הערר הגיעה למסקנה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות לניוד. לצד זאת, ועדת הערר ציינה, כי נוכח העובדה שהזכויות לניוד אינן זכויות זמינות במועד תוכנית השימור, ולאור המורכבות הכרוכה במימושן, ייתכן שתוספת השווי הנובעת מהזכויות לניוד הינה נמוכה או אף מזערית, אם בכלל, אולם המדובר בשאלה שמאית אשר ועדת הערר לא ראתה לנכון לנקוט עמדה לגביה.

ניתן להחיל את נוסחת חישוב ההשבחה שנקבעה בפס"ד קבוצת הירדן על כל תוכנית המשלבת זכויות הפטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א/38 עם זכויות שאינן פטורות

ערר (ת"א) 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו (נבו, 23.1.2025)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 23 בינואר 2025.

השאלה המרכזית שהתעוררה בערר זה הינה - האם יש ליישם את נוסחת חישוב ההשבחה שנקבעה על ידי כב' השופט גלעד הס בעמ"נ 54581-12-22 ובעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 21.6.2023) (להלן: "פס"ד קבוצת הירדן") גם בעיר תל אביב?

יצוין כרקע כללי, כי פס"ד קבוצת הירדן עסק באופן חישוב היטל השבחה בפרויקט הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א/38 ותוכנית מפורטת (באותו מקרה תוכנית הר/2213 שהיא תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38), ובמסגרתו נקבעו שלושה שלבים לחישוב ההשבחה בגין שטחי הפרויקט שאינם זכאים לפטור מהיטל השבחה (קרי חורגים מסל שטחי תמ"א/38 הזכאים לפטור): בשלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת; בשלב השני - חישוב היחס בין השטחים

שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט לסך השטחים שנוספו מכוח תמ"א/38 והתכנון המפורט; בשלב השלישי - הכפלת היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכוללת שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים).

במסגרת ערר זה טענה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), בין היתר, כי פס"ד קבוצת הירדן עוסק אך ורק בנסיבות המקרה שנדון בפס"ד קבוצת הירדן, קרי אופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש בעיר הרצליה, שכלל קומה נוספת מכוח תוכנית הר/2213 (מעבר לסל תמריצי תמ"א/38); ועוד היא טענה כי בפס"ד קבוצת הירדן כלל לא נדון תיקון 3א לתמ"א/38 (שכן תוכנית הר/2213 אושרה לפני תיקון 3א), ולכן הנוסחה שנקבעה בו אינה רלבנטית ואינה ישימה לצורך חישוב ההשבחה במקרה הנדון שעניינו בפרויקט מכוח תיקון 3א ותוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38 שאושרה לאחר תיקון 3א. העוררים טענו מנגד, כי פס"ד קבוצת הירדן אינו מתייחס רק לעובדות הספציפיות של המקרה, אלא שעיגן לראשונה כיצד יש לחשב השבחה בהיתרי בניה מכוח תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א/38, הכוללות זכויות מעבר לתמריצי תמ"א/38.

ועדת הערר קבעה, כי בפס"ד קבוצת הירדן הותוו עקרונות כלליים לשיטת חישוב השבחה אשר ניתן להחילם על כל תוכנית המשלבת זכויות הפטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א/38 עם זכויות אחרות החייבות בהיטל השבחה, וכי עקרונות אלה יפים לכל תוכנית המוגדרת מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, לרבות בעיר תל אביב, ואינם מצומצמים אך ורק לתוכנית הר/2213 בהרצליה.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי אמנם תיקון 3א קבע דרך שונה לחישוב סל זכויות מכוח תמ"א/38 בהשוואה לתיקון 3, אך אין בכך כדי לשנות לעניין אופן חישוב ההיטל ההשבחה ואין בכך כדי לעמוד בסתירה לקביעותיו העקרוניות של פס"ד קבוצת הירדן. משמעות תיקון 3א מתמצה בכך שבמקום לקבוע את היחס בין "שתי מדרגות חיוב" - זכויות פטורות וזכויות חייבות (כפי שנקבע בפס"ד קבוצת הירדן), יהא צורך לקבוע את היחס בין "שלוש מדרגות חיוב" - זכויות פטורות, זכויות הפטורות חלקית (היינו חיוב רבע מהשבחה) וזכויות החייבות בתשלום. ההשבחה הכוללת תחולק בין שלוש הקטגוריות בהתאם ליחס ביניהן, ותו לא.

בעלות משותפת אינה מצדיקה הפחתה 'אוטומטית' בגין רכיב המושע במסגרת חישוב שווי המצב החדש של המקרקעין

ערר (חיפה) 8504-01-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' י.א. טאוורס החזקות ויזמות בע"מ (נבו), 24.12.2024

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 24 בדצמבר 2024.

עסקינן בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה כנגד שומה מכרעת להיטל השבחה בגין אישור תוכנית להתחדשות עירונית. השאלה שעמדה להכרעה בערר היא האם נכון להפחית משווי המקרקעין במצב החדש בשל הבעלות המשותפת (מושע), במצב שבו התוכנית המשביחה היא תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, וכשקיימים הסכמי פינוי בינוי בין היזם לכל בעלי הזכויות.

ועדת הערר קבעה, כי נפלה טעות בהחלטת השמאי המכריע לבצע הפחתה משווי המקרקעין במצב החדש בגין המושע. נקבע כי העובדה שהמתחם מורכב מ-24 בעלי זכויות אינה מצדיקה הפחתה 'אוטומטית' בגין השותפות בקרקע, וכי הפחתה בגין הבעלות המשותפת מוצדקת כשקיימת סיבה טובה לסבור שהיא תביא לדחייה במימוש הזכויות. במקרה זה, במועד הקובע הייתה הסדרה קניינית מלאה באמצעות הסכמי פינוי בינוי, בהם בעלי הזכויות העניקו ליזם סמכות לפעול בשמם ולהגיש תכניות ובקשות. כמו כן, התוכנית קודמה במהירות וללא עיכובים, ויש בכך משום אינדיקציה לכך שבמועד הקובע לא צפוי קושי או עיכוב במימוש הזכויות במקרקעין.

עוד העירה ועדת הערר, כי בשומה המכרעת ניתן מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, ולפיכך גם אם היה מקום לתת הפחתה בגין הבעלות המשותפת, הרי שהיא צריכה להיות מינימאלית וחופפת לדחייה שנקבעה בגין המורכבות. לאור האמור, ועדת הערר קיבלה את הערר, ביטלה את מקדם ההפחתה בגין המושע, והורתה לתקן את סכום ההשבחה והיטל ההשבחה בהתאם.

תנאי להפיכת הפטור המותנה הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לפטור מוחלט הוא 4 שנות מגורים שיימנו החל ממועד קבלת תעודת הגמר

ערר (ירושלים) 8008/23 אסתר ושמואל בראון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.12.2024)

בוועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד דפנה תמיר, ניתן ביום 10 בדצמבר 2024.

עניינו של הערר בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**סעיף הפטור**" ו-"**חוק התכנון והבניה**"), הקובע פטור מהיטל השבחה בגין בניה או הרחבה של דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר בתנאים שונים המנויים בסעיף, ובכלל זה - כאשר מדובר במימוש זכויות בדרך של מכר דירה שנבנתה או הורחבה כאמור - בתנאי כי המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים. בסעיף הפטור נקבע כי "גמר בניה" יהיה כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, שם מוגדר "גמר בניה" כלהלן - "משעה שהבניין כולו או מקצתו נתפס לראשונה או משעה שהוא ראוי לשימוש שיועד לו הכל לפי המוקדם".

לעוררים במקרה זה ניתן פטור מותנה מתשלום היטל השבחה לפי סעיף הפטור בעת הוצאת היתר בניה, וזאת בתנאי כי ישתמשו בדירה למגורים למשך ארבע שנים לפחות מיום גמר הבניה בהתאם לסעיף הפטור. לאחר מכירת הדירה, טענה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**הוועדה המקומית**"), כי תנאי הפטור הופרו מאחר שהעוררים לא התגוררו בדירה 4 שנים מיום גמר בנייתה ועד למכירתה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים היה לגבי פרשנות הביטוי "גמר בניה" לצורך עמידה בתנאי סעיף הפטור. העוררים טענו כי הביטוי "גמר בניה" מתייחס למועד בו הדירה הייתה ראויה למגורים, ולכן יש למנות בתקופת 4 השנים גם את התקופה בה התגוררו בדירה בטרם מתן טופס 4; ואילו הוועדה המקומית טענה כי המועד הרלבנטי לתחילת המגורים בנכס לצורך בחינת הזכאות לפטור הוא המועד בו היה מותר להתגורר בנכס, קרי מועד קבלת תעודת הגמר.

ועדת הערר קבעה, כי בניית בניין נגמרת רק לאחר מתן תעודת גמר, המהווה אישור הרשות לכך שהבניין נבנה בהתאם להיתר הבניה. לפיכך, יש למנות 4 שנים לצורך סעיף הפטור מיום מתן תעודת גמר.

ועדת הערר ציינה כי היותו של בניין 'ראוי לשימוש' אינו שווה ערך לתעודת גמר, אלא מדובר במצבים שונים לפי חוק התכנון והבניה ותקנות הרישוי. הכרזה על השלמת בניה לפי היתר הינה הכרזה של הרשות ולא קביעה של הנישום או מי מטעמו. פרשנות אחרת תגרום לכך שכל מבקש היתר או פטור יחליט לפי שיקול דעתו מתי בניין ראוי לשימוש ויחל להתגורר בו לצורך ספירת 4 השנים שבסעיף הפטור.

עוד הוסיפה ועדת הערר, כי בהיבט הראייתי מבחן של קבלת תעודת גמר יוצר וודאות, פשטות ויציבות ביישום הוראות הדין, וכי אין זה סביר להטיל על הרשות נטל בלתי אפשרי לבחינת ראיות שיוצגו לה בבחינת מה היה מצב הנכס לפני 4 שנים.

עוד נקבע, כי הפניה לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 אינה מקלה בדרישות חוק התכנון והבניה. יתרה

מכך, ייתכן שהפניה זו מחמירה במובן זה שמעבר לקבלת תעודת גמר קיימת חובה להתגורר בדירה שהינה ראויה למגורים מבחינה פונקציונאלית.

על אף האמור, בנסיבות העניין קבעה ועדת הערר כי קיימות נסיבות חריגות המצדיקות את קבלת הערר והפיכת הפטור המותנה למוחלט, מפני שהעוררים התגוררו בפועל בדירה פרק זמן של 4 שנים ממועד בו הוגשה בקשה לתעודת גמר ועד למכירת הדירה.

לצורך דרישת כתב לשיפוי ועדה מקומית מפני תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אין די בקיומו של חשש ערטילאי בלבד לפגיעה כתוצאה מהתוכנית

ערר (חיפה) 1108-10-23 א.ב. קורן נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (נבו, 25.12.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 25 בדצמבר 2024.

עסקינן בערר שהוגש כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר התנתה אישור תוכנית בהפקדת כתב לשיפוי הוועדה המקומית מפני תביעות לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

העוררת טענה כי דרישת כתב השיפוי הוטלה באופן גורף, ללא בחינה פרטנית של נסיבות המקרה, וכמו כן טענה שאין אינדיקציה לכך שהתוכנית עלולה לגרום לירידת ערך של מקרקעין סמוכים.

ועדת הערר קבעה כי סעיף 197א לחוק התכנון והבניה מקנה למוסד התכנון סמכות לדרוש כתב שיפוי, ומפרט את השיקולים (שאינם רשימה סגורה) שעל מוסד התכנון לשקול בעת קבלת החלטה בעניין זה. אולם, ההחלטה האם להתנות את הליך התכנון בהפקדת כתב שיפוי אינה יכולה להיות "אוטומטית", קרי מוסד התכנון נדרש להפעיל שיקול דעת פרטני בהתייחס לכל תוכנית ותוכנית ואינו רשאי לדרוש כתב שיפוי באופן גורף, מבלי לבחון את נסיבות המקרה ואת ההצדקה הקיימת במקרה המסוים העומד בפניו.

ועדת הערר הטעימה כי תנאי מקדמי לדרישת כתב שיפוי הוא קיומו של פוטנציאל קונקרטי לפגיעה במקרקעין כתוצאה מהתוכנית. על מוסד התכנון לבחון את כלל הוראות התוכנית ואת השפעתן הצפויה על המקרקעין ועל המקרקעין הגובלים, ורק במקרה שבו מצא כי קיים פוטנציאל לפגיעה ולקיומם של נפגעים, או שקיימת אפשרות סבירה לכך שיוגשו תביעות לירידת ערך בגין התוכנית, הוא יידרש לבחון את ההצדקה לדרוש מיזם התוכנית להפקיד כתב שיפוי. ועדת הערר הבהירה כי מדובר בבחינה לכאורית בדבר קיומו של פוטנציאל לפגיעה, אך עם זאת לא די בחשש ערטילאי בלבד שיכול שיהיה בכל תוכנית שהיא.

במקרה זה, נמצא כי קיימת אפשרות סבירה לכך שיוגשו תביעות לירידת ערך, ולכן יש הצדקה לדרוש מהעוררת להפקיד כתב שיפוי. לאור האמור, הערר נדחה.

אין בטענות בדבר צורך בתכנון מתחמי בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א/70 כדי למנוע בהכרח מתן היתר לפרויקט תמ"א/38 במגרש בודד

ערר (ת"א) 1029-03-24 ג'ק קאופמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו (נבו, 14.11.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל דגני הלבשרטס, ניתן ביום 14 בנובמבר 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו לאשר בקשה להיתר להריסת בניין קיים ולהקמת בניין חדש במקומו, מכוח תמ"א/38. המדובר בבניין המצוי בטבעת הראשונה סביב תחנת מטרו מתוכננת, בהתאם לתמ"א/70 "תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב", (אשר המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה לאחרונה להעבירה לאישור הממשלה בכפוף לתיקונים מסוימים) (להלן: "תמ"א/70"). יצוין כרקע כללי, כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה קבעה מגבלות על הוצאות היתרי בניה בתחום תחולת תמ"א/70, ובכלל זה קבעה כי בתחום הטבעת הראשונה לא יינתנו היתרי בניה מכוח תמ"א/38 ותוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, אלא אם התקבל אישור ע"י יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז הרלבנטי.

במקרה זה, העוררים, דיירים המתגוררים בקרבת הפרויקט, טענו, בין היתר, כי הפרויקט מעניק יתרון בלתי הוגן למגרש מסוים לעומת מבנים אחרים באזור, הנדרשים להמתין לתכנון מתחמי כולל מכוח תמ"א/70. נטען כי יש להחיל מגבלות זהות על כלל מבני הטבעת הראשונה של המטרו, ולא לאפשר את הוצאת הבניין המסוים כבניין יחיד מתוך הטבעת, וכי יש לבצע פרסום חוזר בשל השפעת תמ"א/70.

ועדת הערר דחתה את הערר, וקבעה כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים שנקבעו על ידי המועצה הארצית למתן היתרים בתקופת הביניים, לרבות אישור יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז. ועדת הערר ציינה, כי טענת העוררים היא במידה מסוימת הפוכה לאינטואיציה, שכן מצד אחד, העוררים מתלוננים על הגברת צפיפות ופגיעה בתשתיות כתוצאה מההיתר, ומצד שני, הם מבקשים כי זכויות הבניה ומספר הקומות יוגדל באופן משמעותי במסגרת תכנון מתחמי. לפיכך, נקבע כי אין בטענות העוררים כדי למנוע מימוש בניה במגרש הבודד כבר בשלב זה מכוח תמ"א/38 בלבד, בנסיבות בהן השיקולים הנדרשים נבחנו ונחה דעתם של הגורמים המוסמכים כי הדבר אפשרי ואינו מהווה פגיעה.

הגשת בקשה להיתר בניגוד לתקנות רישוי בניה אינה מקימה כשלעצמה זכות ערר

ערר (חיפה) 1525-05-24 הימנותא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (נבו, 31.12.2024)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד ברק נ. שוורץ, ניתן ביום 31 בדצמבר 2024.

עסקינן בערר שהוגש כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון לאשר היתר בניה במגרש 2512 מכוח תמ"ל/1061.

העוררת טענה כי המשיב 2, מבקש ההיתר, אינו בעל הזכויות במגרש לגביו ניתן ההיתר, ומשכך ההיתר ניתן שלא כדין. העוררת הפנתה לתקנה 26 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות רישוי בניה"), לפיה רשאי להגיש בקשה להיתר "בעל זכות במקרקעין" (או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין); וכן לתקנה 36(ו)(7), לפיה במקרקעין שחלה עליהם תוכנית לחלוקה חדשה, וטרם נרשמה החלוקה החדשה, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין (להבדיל מהבעלים/חוכרים הרשומים).

ועדת הערר קבעה כי על אף שהוכח ברמה המנהלית שהמגרש הוקצה רק לעוררת בשלמותו במצב היוצא של טבלאות ההקצאה של תמ"ל/1061, ומשכך על פי תקנה 26 לתקנות רישוי בניה רק העוררת היא מי ש"רשאי להגיש בקשה להיתר" ביחס לאותו מגרש (וזאת מבלי להכריע בשאלה הקניינית לגופה, שאינה מצויה בסמכות ועדת הערר); הרי שסטייה מתקנות כשלעצמה אינה עולה כדי סטייה מתוכנית באופן המקיים זכות ערר. ועדת הערר הטעימה, כי בהתאם לסעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה, זכות ערר קיימת רק כאשר ההיתר סוטה מהתוכנית החלה, ואילו בענייננו טענות העוררת לסטייה מתקנות רישוי בניה אינן מקימות לה זכות ערר בפני ועדת הערר.

**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