



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 אתכם לפרסום [צו רכבת תחתית \(מטרו\)](#) המתייחס לתשלום אשר יוטל על הרשויות המקומיות כסכום השתתפות שנתי בעלויות הקמת מיזם המטרו. הצו קובע את הסכום שיוטל ואת רשימת הרשויות עליהן תוטל ההשתתפות במיזם המטרו והכל בהתאם למספר התחנות המתוכנן בכל רשות. כן קובע הצו את תנאי התשלום והמועדים וכן כללים נוספים בגין התשלום השנתי.

בנוסף נציין כי פוסמו שתי הנחיות על ידי מנהל התכנון ומטה התכנון הלאומי באתר מנהל התכנון. [האחת מתייחסת לתקן 21](#) שפרסם השמאי הממשלתי הראשי. מטרת התקן היא ליצור כלי עזר למוסדות התכנון כדי לוודא שתכנית פינני בינוי ישימה כלכלית, כך שיחד עם תמורה ראויה לבעלים נותר רווח מזערי ראוי ליזם, שיתמרץ אותו להקים את המיזם. ההנחיה החדשה של מטה התכנון ומינהל התכנון מבהירה, כי על מוסד תכנון לפעול לניצול מיטבי של משאב הקרקע כאשר מרכיב כדאיות העסקה מהווה שיקול כדי לוודא שהתכנית ישימה.

ההנחיה השנייה [עוסקת בסעיף 109 לחוק התכנון והבניה](#), המקנה לשרת הפנים את הסמכות להורות לגבי כל תכנית כי היא טעונה אישורה. ההנחיה מבהירה כי יש לעשות מאמץ ולאפשר ככל הניתן לתקן את התכנית מבלי שתקבע כטעונה אישור. עוד נקבע, כי תכניות יקבעו כטעונות אישור במקרים בהם התכנית איננה בסמכות מקומית וכי קביעת תכנית כטעונה אישור מטעמים תכנוניים בלבד, נכון שתעשה במקרים חריגים, למשל כאשר מדובר בפגיעה בשטחי ציבור, פגיעה באינטרסים ציבוריים, או בסטייה מהותית ממדיניות התכנון הארצית והמחוזית.

חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בינוי אשר במהותה ולפי הליכי התכנון שלה, היא תכנית מפורטת

*

כיצד יש לחשב את חלקו של כל שותף מהשותפים במקרקעין, בזכויות הבניה הנובעות מהקרקעין, כשהמקרקעין המשותפים הם בית משותף

*

להנחה ל'בני מקום' יש השפעה ממשית על שווי השוק במצב החדש ויש לקחת זאת בחשבון בחישוב השבחה

*

למרות שההיתר נחתם לאחר שפג תוקף ההחלטה לאשרו, אין מקום להורות על בטלותו

*

היטל השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות

*

תנאי בתכנית הקובע כי אכלוס שטחי מגורים יותנה בהשלמת שלד מבני התעסוקה, עלול לפגוע ברוכשי דירות

*

אישור הקלה בענין סעיף 'בינוי בהינף אחד' שכן בחלוף הזמן הוראה זו, בנסיבות מסוימות, מכבידה ומונעת פיתוח

*

על פי תכנית רובע 3, מי שמבקש להגיש בקשה להאריך קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת חייב לעשות כן בהסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות בחלקה הגובלת

*

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה וחזרה נעימה לשגרה.

חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בינוי אשר במהותה ולפי הליכי התכנון שלה, היא תכנית מפורטת

עמ"נ (ב"ש) 56823-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון נ' רכבת ישראל בע"מ

בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בפני כבוד השופט אליהו ביתן, ניתן ביום 08 בספטמבר 2022.

עסקינן בערעור מנהלי אשר הוגש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (להלן: "הועדה המקומית") כנגד החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום (להלן: "ועדת הערר") במסגרתה, בוטל חיובה של רכבת ישראל בתשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית בינוי שבעקבותיו הופק לרכבת ישראל היתר בניה למקרקעין המשמשים את רכבת ישראל (להלן: "תכנית הבינוי").

ועדת הערר נימקה את החלטתה בכך שתכנית הבינוי שעל בסיסה הוצא היתר הבניה איננה "תכנית" כמשמעותה בסעיף 196א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") לעניין החיוב בהיטל השבחה ולכן, גם אם כתוצאה מאישורה נוצרה השבחה, אין לחייב את רכבת ישראל בגינה בתשלום.

לטענת הועדה המקומית, תכנית הבינוי מכילה את כל המאפיינים של תכנית מפורטת והיא למעשה מהווה תכנית מפורטת שמימושה מחייב בהיטל השבחה. כמו כן נטען, כי הפרשנות התכליתית של הדין ושיקולי צדק מחייבים את חיובה של רכבת ישראל בהיטל השבחה.

רכבת ישראל מצידה טענה, כי היא סומכת את ידיה על החלטת ועדת הערר. עוד טענה, כי לא התקיים אירוע משביח המצדיק חיוב בהיטל השבחה ושתכנית הבינוי אינה מהווה "תכנית" כמובנה בחוק.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי התוכניות החלות על המקרקעין אינן מאפשרות הוצאת היתר מכוחן בשל היעדר פירוט זכויות בניה ותנאים ביחס למקרקעין ולכן, על מנת שניתן יהיה להוציא היתר בניה ביחס למקרקעין, רכבת ישראל הגישה תכנית בינוי מפורטת. בית המשפט דן במאפייני תכניות בינוי, אשר אינן מהוות תכניות בעלות מעמד סטוטטורי וקבע, כי אופייה ומהותה של "תכנית הבינוי" שהרכבת הגישה, שונים בתכלית ממאפייני תכניות הבינוי המקובלות. התכנית שהרכבת הגישה מכילה את מלוא הפרטים הנחוצים מהותית להוצאת היתר בניה והתהליך הפורמאלי שבמסגרתו היא נבחנה ואושרה דומה במהותו לתהליך המתקיים לגבי תכנית מפורטת, כולל פרסום להתנגדויות ודיון בתכנית ברמת הועדה המקומית וברמת הועדה המחוזית. משכך נקבע, כי יש לראות בתכנית הבינוי כתכנית מפורטת שבגינה ניתן לחייב את רכבת ישראל בהיטל השבחה שכן, תוכניות נבחנות על פי תוכן המהותי ולא על פי שמן הפורמלי.

כיצד יש לחשב את חלקו של כל שותף מהשותפים במקרקעין, בזכויות הבניה הנובעות מהקרקעין,

כשהמקרקעין המשותפים הם בית משותף

ע"א (ת"א) 15431-04-21 שירלי דוידוביץ טוטנאור נ' עופר גפני ואח'

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופטים יהודית שבח, יונה אטדגי ושלומית יעקובוביץ, ניתן ביום 05 בספטמבר 2022.

עסקינן בשני ערעורים שהוגשו על פסק דינו של בית המשפט השלום שחייב את המערערים לשלם לחלק מהמשיבים סכומים שונים הנגזרים ממסקנתו לפיה, כשהמערערים בנו את בתיהם הם עשו שימוש בחלק מזכויות הבניה המגיעות למשיבים.

המערערים והמשיבים הם הבעלים בחלקים שונים של חלקה הרשומה כבית משותף ובה 4 תתי חלקות. המשיבים טענו שבבניית בתיהם של המערערים הם גזלו מהם חלק מזכויות הבניה המותרות בחלקה והם נתבעו להרוס את "הבניה העודפת" וכך להחזיר למשיבים את הזכויות שנגזלו מהם ולחילופין, לפצות אותם כספית לפי שווים המוערך של הזכויות.

בית משפט השלום דחה את התביעה להריסת "הבניה העודפת" ופסק לטובת המשיבים, סעד של פיצוי כספי על שווי זכויות הבניה שנגרעו.

לטענת המערערים, חישוב זכויות הבניה בפסק הדין של בית המשפט השלום שגוי שכן, זכויות הבניה נגזרות מזכויות הבעלים בקרקע ולא מחלקם ברכוש המשותף. כמו כן, לשם חישוב זכויות הבניה יש לקחת בחשבון גם את שטחי ההצמדות. לכן נטען, כי על פי החישוב הנכון והראוי של זכויות הבניה, הם אינם חייבים דבר למשיבים.

המשיבים מצידם טענו, כי אין עילה להתערב במסקנות בית המשפט השלום, שנשענו על חוות דעתה של מומחית מטעמו. עוד נטען, כי חלוקת זכויות הבניה נעשית בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף וכי המערערים לא הוכיחו הסכמה לחלוקה אחרת או כי הם זכאים לזכויות בניה מעבר לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

בית המשפט קבע, כי נקודת המוצא היא, שבמקרה של בעלות משותפת במקרקעין, החלק היחסי של כל אחד מן הבעלים באחוזי הבניה הוא בהתאם לחלקו היחסי בבעלות. כשהמקרקעין המשותפים הם בית משותף, ברירת המחדל היא, שהחלק היחסי של כל אחד מבעלי הדירות הינו בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. לנוכח הגדרת שיעור החלק היחסי ברכוש המשותף כנגזרת משטח רצפת הדירה אל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף, שיעור חלקו של כל בעל הדירה ברכוש המשותף אמור להיות חופף לחלקו היחסי בבעלות בכל הבית המשותף (אלא אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף).

בהתאם, שיעור חלקו של בעל דירה בזכויות הבניה יהיה כשיעור חלקו ברכוש המשותף.

אולם, בענייננו המערערים טוענים, כי חלקם הרשום ברכוש המשותף אינו משקף את חלקם כבעלים בשטח החלקה כולה. משכך, בית המשפט קבע, כי יגבר הכלל היסודי, לפיו שיעור חלקו של כל אחד מהבעלים באחוזי הבניה יהיה כשיעור חלקו הרשום בכל הבית המשותף, ולא כשיעור חלקו הרשום ברכוש המשותף. זאת בהתחשב בהגדרת הביטוי "אחוזי בניה", כ"יחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש". מסקנה זו מתחייבת לאור הפסיקה שקבעה, כי זכויות הבניה אינן חלק מהרכוש המשותף. כיוון שכך, אין הצדקה לגזור את זכויות הבניה של הבעלים בבית משותף על פי חלקיהם ברכוש המשותף, גם אם אלה אינם חופפים לחלקיהם הרשומים של הבעלים בכל המקרקעין.

באשר להצמדות נקבע, כי במקרה זה, שטחי ההצמדות עולים בשיעור ניכר על שטחי תתי החלקות אליהם הם צמודים (שטחי חצר בעיקר). במצב זה, קבע בית המשפט, כי אי לקיחה בחשבון של שטחי ההצמדה יביא לתוצאה לא נכונה ולא צודקת, לפיה החלק העיקרי של כל אחד מהבעלים בקרקע כולה (כלומר בכל שטח חלקה 473), אין לו כל השפעה על חלוקת זכויות הבניה ביניהם. על כן, יש לצרף את שטחי ההצמדה הרשומים לשטחי תתי החלקות הרשומים, לצורך חלוקת זכויות הבניה בין כל הבעלים החלקה.

לאור האמור, נקבע, כי נדרש להחזיר את התיק לבית המשפט השלום, על מנת שיקבע מחדש את זכויות הבניה של הצדדים, בסיוע מומחה, על פי הפרמטרים הבאים: חלקו של כל אחד מהבעלים בזכויות הבניה יהיה כשיעור חלקו בשטח החלקה כולו ולצורך קביעת שיעור חלקו של כל צד, יש לקחת בחשבון גם את שטחי ההצמדה של כל תת-חלקה.

להנחה ל'בני מקום' יש השפעה ממשית על שווי השוק במצב החדש ויש לקחת זאת בחשבון בחישוב ההשבחה

ערר (ת"א) 8094-03-19 גיי.אף.גיי אינטרנשיונל טריידינג בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 07 ביולי 2022

עסקינן בערר אשר הוגש בגין שומה מכרעת שעניינה בקביעת ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה והקלות ביחס למקרקעין על פי תכנית הר/1928/1 (להלן: "התכנית"). הערר נסב סביב הקביעה שבשומה המכרעת לפיה אין לקחת בחשבון הנחה לבני המקום שהתחייבה העוררת ליתן ביחס לדירות שהתקבלו כתוצאה מהקלה (להלן: "דירות ההקלה").

העוררים טענו, כי שגה השמאי המכריע בכך שלא התחשב בהתחייבות הבעלים למכור את דירות ההקלה לבני המקום בלבד בהנחה בת 15% ממחיר השוק. עוד נטען, כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: הוועדה המקומית) היא זו שהתערבה וקבעה לבעלים את שווי השוק ממנו תיגזר ההנחה לבני המקום וכיצד היא תחושב וכן דרשה כי תירשם בגין כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (אשר נרשמה). כמו כן נטען, כי ההתחייבות למכור את דירות ההקלה בהנחה לבני המקום היא התחייבות פנימית הנדרשת לשם מימוש הקלה ולכן, יש לקחתה בחשבון מאחר ושווי השוק של המקרקעין נפגע. זאת ועוד, התחייבות הבעלים היוותה תנאי לאישור ההקלה ותנאי למתן ההיתר.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי יש לדחות את הערר ואין להתערב בשומה המכרעת. עוד נטען, כי היזם פנה מרצונו וביוזמתו לוועדה המקומית והציע להקצות את כל דירות ההקלה במחיר מופחת אם במחיר שייקבע בהסכמה או על ידי שמאי. בנוסף נטען, כי מחירים אלו אינם מגלמים את שווי השוק. לכן, אין מקום להתחשב במחירים מוזלים אלו ובהתחייבות הבעלים למכור במחירים אלה בקביעת שווי הדירות בשוק החופשי לצורך חישובי ההשבחה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה בהסתמך על הלכת אברמוביץ, כי המבחן ביחס לשאלה האם יש להתחשב בעלויות מסוימות במסגרת תחשיב ההשבחה הוא האם יש בעלויות אלו כדי להשפיע על שוויה של הקרקע, על פי אמת מידה אובייקטיבית, במצב החדש. בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. המבחן הוא מבחן השוק בעיני הקונה הסביר. הוצאה המשפיעה על השווי והקשורה קשר סיבתי לפעולה התכנונית תיכלל בתחשיב ההשבחה ואילו הוצאה שאינה משפיעה על השווי לא תיכלל. התחייבות או הוצאה חיצונית שקדמה ליצירת המצב החדש ככלל לא תשפיע על השווי האובייקטיבי.

בענייננו נקבע, כי אמנם בשונה מהלכת אברמוביץ האירוע המשביח הוא "ההקלה" לא "אישורה של התכנית", אך אמת המידה זהה. לאור האמור נקבע, כי ההקלה בענייננו אינה הקלה שעניינה רק באישורן של היחיד הנוספות, אלא יש בה כדי להטיל מגבלה על שיווקן לבני המקום, תוך מתן הנחה בהתאם להתחייבות הבעלים. עוד נקבע, כי התנאי נקבע כמפורש כאחד מן התנאים לאישור ההקלה, והוא מופיע בהחלטה "כתנאי", אשר "ירשם כהערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27". בנוסף נקבע, כי לא הרי מקרקעין אשר ביחס אליהם אושרה הקלה המאפשרת תוספת יחיד כהרי מקרקעין שבהם לא אושרה תוספת כאמור. אלא שההקלה שבפנינו אין עניינה אך בתוספת יחיד אלא היא תולדה של התחייבות שבה התחייבה העוררת כי היחידות שבהקלה ישווקו לבני המקום בהנחה. המרכיב המשביח של תוספת יחידות הדיור אינו עומד לבדו, שכן לצידו מרכיב המפחית את ההשבחה שהוא תולדה של ההתחייבות האמורה. אין המדובר בהתחייבות שרק הביאה לאישור האקט התכנוני, כגון עלויות תכנון או עלויות כתב השיפוי, אלא בהתחייבות שהיא חלק מאישור האקט התכנוני והינה חלק מהנטל המוטל על מי שמבקש לממש את האקט המשביח. בהתאמה, ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן לכך ביטוי בשווי המקרקעין, שכן המדובר בנטל המוטל על מימוש ההקלה. אין זו הוצאת עבר אלא נטל עתידי הכרוך במימוש ההקלה. נטל, אשר יש לו השפעה ממשית על שווי השוק במצב החדש. על כן, בהתאם להלכה הפסוקה, יש לקחתו בחשבון.

למרות שההיתר נחתם לאחר שפג תוקף ההחלטה לאשרו, אין מקום להורות על בטלותו

עת"מ 40872-05-22 סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן ואח'

בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת טלי חיימוביץ, ניתן ביום 21 באוגוסט 2022

עסקינן בעתירה מנהלית כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: "הועדה המקומית") להוציא היתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 לאחר שפג תוקפה של ההחלטה לאשר את ההיתר (להלן: "הפרויקט", "ההיתר").

העותר שהינו בעל זכויות בדירה שבפרויקט טען, כי ביום החתימה על ההיתר, לא הייתה החלטת הועדה המקומית בתוקף וכי מדובר בפגם המביא לבטלות ההיתר. בנוסף, התנאים שהציבה הועדה המקומית למתן ההיתר לא קוימו. הועדה המקומית והחברה היזמית אשר הגישה את הבקשה להיתר טענו מצידן, כי דינה של העתירה סילוק על הסף, בשל שיהוי חמור בהגשתה. עוד נטען, כי לא נפל פגם בהחלטת הועדה המקומית שכן, הבקשה להיתר אושרה על פי תכנית מאושרת של כל הגורמים המקצועיים.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי על אף שלא הוגשה בקשה להאריך את הבקשה להיתר בשנה שלישית לפי סעיף 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2006 (להלן: "התקנות") אין בכך כדי לגרום לבטלות ההיתר וזאת ממספר טעמים: ראשית, האדם המוסמך לאשר את הארכת התוקף לשנה נוספת הוא מהנדס העיר. מהנדסת העיר חתמה על ההיתר בתוך תקופת השנה השלישית, כך שניתן לראות בחתימה על ההיתר גם אישור המהנדסת להארכת תוקף הבקשה. שנית, אף אם נפל פגם במועד מתן ההיתר, הוא לא יגרור בהכרח בטלות הפעולה המנהלית. בנסיבות העניין ראוי להחיל את הלכת הבטלות היחסית, המאפשרת להבחין בין נפקות הפגם, לבין תוצאתו המשפטית. לא כל הפרה מהותית של הדין גוררת בהכרח בטלות, אלא יש לבחון את מהות הפגם ולהתאים את הסעד הראוי לכלל נסיבות המקרה.

נקבע, כי בענייננו, המתינה הועדה המקומית להשלמת הליכי התכנון וקבלת האישורים המתאימים, והגם שחרגה מתחום תוקפה של ההחלטה לאשר את ההיתר, היא לא חרגה מתחום התקופה המרבית של החלטה לאשר בקשה, על פי התקנות. לכן נקבע, כי במאזן האינטרסים, יש ליתן את הדעת לכך שמועד החתימה על ההיתר אינו חורג מהתקופה הקבועה בתקנות, וכן לאינטרס היזם והדיירים להתחיל את הבניה, להם מחכים מספר שנים, וכן של כלל הציבור, בחיזוק הבניין והוספת ממי"דים לדירות. לאור האמור, למרות שההיתר נחתם לאחר שפג תוקף ההחלטה לאשרו, אין מקום להורות על בטלותו.

היטל השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות

ערר (ת"א) 8044-02-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אפרת רן שלמה

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 05 בספטמבר 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") בגין שומה מכרעת שניתנה בין היתר, ביחס להקלה להבלטת מרפסות בקו בניה קדמי בהיתר בניה מכח תמ"א 38.

לטענת הועדה המקומית, שגתה השמאית המכריעה עת קבעה מקדם השבחה של 10% להקלה להבלטת מרפסות ולא חייבה בגין מלוא שטחי המרפסות שההקלה אפשרה את ניצולם. עוד נטען, כי בהתאם לפסיקה, שטחים שלא ניתן לנצלם ללא מתן הקלה לקו הבניין, יש לחייב בהיטל השבחה בגינם במועד מתן ההקלה.

בנוסף נטען, כי החלטתה של השמאית המכריעה סותרת שומות מכריעות קודמות, שם חייבה בגין מלוא שטחי המרפסת שהתקבלו כתוצאה ממתן ההקלה.

המשיב מצידו טען, כי יש לדחות את הערר ולהותיר את השומה המכרעת על כנה. עוד נטען, כי הזכויות נשוא ההקלה למרפסות ניתנות היו לניצול מלא על פי דין, אף אם לא הייתה מתאפשרת הקלה בקווי הבניין. תכלית ההקלה שהתבקשה בכל זאת נעוצה בצרכי שיפור תכנון ומשום כך צדקה השמאית המכריעה בקביעתה.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי בהתאם לפסיקה, הבדיקה שיש לעשות לשאלת החיוב בגין ההקלות להבלטת המרפסות מקווי הבניין היא האם ניתן במצב הקודם להקים את המרפסות ללא צורך בהקלה, אם לא. ככל שלא ניתן במצב הקודם להקים את המרפסות ללא צורך בהקלה, אזי משעה שזו אושרה, יש לקבוע מקדם המגלם שווי מלא לשטח מרפסת שלא ניתן היה להקים במצב קודם.

בענייננו, השמאית המכריעה בחנה את ההשבחה להקלה בקו בניין במרפסת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). נקבע, כי השומה המכרעת לוקה בטעות משפטית המצדיקה את התערבות ועדת הערר שכן, בהתאם להלכה הפסוקה, יש לקבוע מקדם שווי מלא לתוספת השטח שניתנה אך ורק בעקבות ההקלה שאושרה. לכן, יש ליתן מקדם שווי מלא לשטח המרפסת שלא ניתן היה להקים ללא אישור ההקלה.

תנאי בתכנית הקובע כי אכלוס שטחי מגורים יותנה בהשלמת שלד מבני התעסוקה, עלול לפגוע ברוכשי דירות

ערר (מטה) 77/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב ואח'

בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד יצחק ברט, ניתן ביום 12 בספטמבר 2022.

עסקינן בשני עררים אשר הוגשו כנגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית (להלן: **ועדת המשנה לעררים**) לדחות באופן חלקי את ההתנגדויות שהגישה מהנדסת העיר בת ים לשתי תוכניות בעיר.

לטענת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (להלן: "**הוועדה המקומית**"), יש להוסיף בתכנית בי/697 (תכנית מתחם הקוממיות) הוראה כי "תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהיה השלמת בניית שלד מבני התעסוקה".

על כך ועדת המשנה לעררים קבעה כי בצדק דחתה ועדת המשנה להתנגדויות את התנגדותה של מהנדסת העיר בעניין זה. לדעת ועדת המשנה, אין צורך בתנאי המבוקש לשם הבטחת מבני התעסוקה. ראשית, הוועדה אינה בורה שיש חשש שהיזם לא יקים את מבני התעסוקה לאחר שיוציא להם היתר וזאת מטעמים כלכליים. הוועדה גם סבורה כי עמדת היזם לפיה מימוש ההיתר יתבע רק לאחר שיימצאו שוכרים פוטנציאליים למבנה היא עמדה הגיונית.

בנוסף, הצבת תנאים לאכלוס מבני מגורים עשויה ליצור מצב שבו אכלוס דירות מגורים מתעכב לאחר שהן נמכרו לרוכשים פרטיים ולאחר שבנייתן הושלמה. רוכשי הדירות עלולים למצוא עצמם כ"בני ערובה" למימוש מטרה תכנונית שהיא אכן חשובה - הקמת מבני תעסוקה, אולם אין להם כל יכולת להשפיע על ביצועה.

כאשר מוסד תכנון מתכוון לקבוע תנאים לאכלוס דירות מגורים, עליו להתחשב בהשפעות השליליות הניכרות, הכלכליות והחברתיות, של מצב זה. רוכשי דירות מגורים מסתמכים על מועד המסירה הצפוי של הדירה שרכשו, וגם אם חוזה המכירה וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, מעניקים להם סעדים שונים בגין עיכוב במסירת הדירה, מדובר במצב שאינו רצוי. על כן סבורה הוועדה כי בהתחשב בהשלכות השליליות של מצב זה, אין מקום להציב את השלמת שלד מבני התעסוקה כתנאי לאכלוס מבני המגורים.

אישור הקלה בענין סעיף 'בינוי בהינף אחד' שכן בחלוף הזמן הוראה זו, בנסיבות מסוימות, מכבידה ומונעת פיתוח

ערר (י-ם) 1003/21 אברהם ויהודית מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד שרית אריאל בן שמחון, ניתן ביום 16 במאי 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית"), לאשר בקשה להיתר עבור תוספת בינוי בבניין (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה להיתר פורסמה הקלה מהוראה בתכנית הקובעת כי יש לבצע את הבינוי ב"הינף אחד".

העוררים טענו, כי הועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לאשר הקלה מהוראות התכנית התקפה בה נקבע, כי הבינוי מכוחה ייעשה בהינף אחד, וכי מדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי אין מדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית וכי הוראות התכנית כפי שפורסמו ברשומות אינן כוללות סעיף סטייה ניכרת. נהפוך הוא, הוראות התכנית כוללות הוראות מפורשות לענין בינוי חלקי שאינו בהינף אחד והגמר הדרוש במצב שכזה.

ועדת הערר הזכירה כי אמנם בהחלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות לתכנית זו נקבע כי שינוי בנושא שלבי הביצוע יהווה סטייה ארכיטקטונית ניכרת של התכנית, אולם אין חולק על כך כי בהוראות התכנית התקפה לא נקבע סעיף סטייה ניכרת לענין בינוי בהינף אחד. הועדה המקומית אף התייחסה לנושא זה בהחלטתה בעת שאישרה את ההקלה בענין שלביות הביצוע.

ועדת הערר קבעה, כי אחת כי התכלית העומדת בבסיס הוראת בינוי בדמות 'הינף אחד' היא כפולה הן בשמירה על מופע בינוי אדריכלי והן במימוש הבינוי בעת אחת. לכן, יש ממש בעמדת הועדה המקומית כי מציאות החיים הינה דינמית, כך שבחלוף הזמן הוראה בדבר בינוי בהינף אחד, בנסיבות מסוימות מכבידה ומונעת פיתוח. ועדת הערר גם מסכימה עם עמדת הועדה המקומית, כי בחלוף שנים רבות מאישור התכנית, נראה כי יש מקום לאפשר הוצאת היתרים מכוחה גם אם המדובר במימוש חלקי כאשר לא נמצא שיהיה בכך פגם אדריכלי מהותי למבנה. לפיכך נקבע, כי לא נפל פגם בהחלטת הועדה המקומית לאשר את ההקלה עבור בינוי בהינף אחד.

על פי תכנית רובע 3, מי שמבקש להגיש בקשה להאריך קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת חייב לעשות כן בהסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות בחלקה הגובלת

ערר (תל אביב - יפו) 1158-11-20 מותג עירוני עמוס 31 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח'

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד הילה סירוטה - ליבנה, ניתן ביום 12 ביוני 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש על החלטת הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "הועדה המקומית") לדחות בקשה להריסה ובניה חדשה שבמסגרתה התבקשה חריגה מהחפיפה והארכתו של קיר משותף, מבלי שהוצגו הסכמות של בעלי הזכויות במגרש הגובל.

השאלה הנדונה היא פרשנות הועדה המקומית להוראת סעיף 4.1.2ט' לתכנית תא/3616 רובע 3 החלה על המגרש, לפיה נדרשת הסכמתם הפוזיטיבית של כל בעלי הזכויות הגובלים לצורך הארכת קיר משותף.

ועדת הערר קבעה, כי דין הערר להידחות מאחר שהן לשון תכנית רובע 3 והן הרציונל העומד בבסיס סעיף 4.1.2.ט' בתכנית רובע 3 מחייבים קבלת הסכמה פוזיטיבית של בעלי זכויות במגרש גובל במקרה בו אחד המגרשים מבקש להאריך קיר משותף.

עמדת ועדת הערר היא כי סעיף 4.1.2.ט קובע בס"ק (ב) **שלושה** תנאים נדרשים לצורך אישור הארכת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת. **האחד** - "הסכמת בעלים בחלקה הגובלת" **השני** - "פרסום לפי סעיף 149" **והשלישי** - תנאים נוספים המפורטים ב"כל דין".

הדרישה לקבלת הסכמתם של בעלי הזכויות בקומה הגובלת נובעת מהעובדה כי אלו עלולים להיפגע מהארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה, פגיעה שלעיתים משמעותה יכולה להיות עצומה, אך אין להם, לאותם בעלי זכויות בחלקה גובלת, את אותן ההגנות הקיימות, בדין בכלל ובחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בפרט, לבעלי זכויות משותפים בחלקה.

לכן, לא יתכן כי לצד הפגיעה האפשרית באותם בעלי הזכויות בחלקה הגובלת, לא תינתן להם הזכות שלא להסכים לבקשה, כאשר מדובר במצב דברים בו מי שפוגע באותם בעלי הזכויות מהחלקה הגובלת, אינו שותף במקרקעין אשר לכתחילה זכויותיהם משולבות זו בזו, ובמצב דברים בו אין הגנות נוספות מכח הדין אשר מבטיחות לשמור על זכויותיהם הקנייניות.

לפיכך, מי שמבקש להגיש בקשה להאריך קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת חייב לעשות כן בהסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות בחלקה הגובלת שאם לא כן הוא יכול להגיש את הבקשה עם נסיגה של הבניין כמפורט בתכנית.

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