



**אין לעשות שימוש  
בהליך של איחוד  
וחלוקה למטרות פיצוי  
גרידא שאינו נובע  
מצרכים תכנוניים**

\*

**אין חובה לפרסם  
הקלה בגין סטייה  
מנספח בינוי מנחה**

\*

**תכנית כוללנית  
לראשון לציון - הגדרת  
דיוור בהישג יד**

\*

**בעלי דירות שאינם  
בקומה העליונה לא  
יחויבו בהיטל השבחה  
בגין חדרי יציאה לגג  
על פי תכנית 1680  
בתל אביב**

\*

**מתן פטור מהיטל  
השבחה בגין הרחבת  
דירת מגורים גם בגין  
הקלה לתוספת קומה  
הנדרשת לשם הרחבת  
הדירה**

\*

**פיצוי כספי לחברה  
יזמית בשל עיכוב  
הליכי תכנון**

\*

לקוחות נכבדים,  
אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה. ראשית נעדכן, כי פורסם ברשומות שינוי מספר 3א' לתמ"א 38. הפרסום בוצע בילקוט פרסומים מספר 7400 מיום 13.12.16. התיקון ייכנס לתוקף בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. עוד נפנה את תשומת לבכם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1500 מיום 9 בנובמבר 2016.

ההחלטה בדבר תוספת בנייה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש – תשלום דמי היתר, משנה את החלטת המועצה מספר 1450 בנושא זה וקובעת בסעיף 3.4 המתייחס לבעלי חוזי חכירה למטרות תעסוקה, כי "הרשות תיגבה דמי היתר עבור תוספת בנייה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבנייה. בחכירה לא מהוונת שיעור דמי היתר יהיה 25% משווי תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם לתוספת הבנייה. הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע את האופן בו יבוצע התחשיב לגביית דמי היתר בגין תוספות בנייה כאמור."

ההבדל בין שתי ההחלטות הוא תוספת ההתייחסות למקרים של חכירה בלתי מהוונת, שם נקבע כי שיעור דמי היתר יהיה 25% בלבד. נציין עוד, כי עבר בקריאה ראשונה פרק ו' לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016. בפרק זה נקבע כי לא יחול היטל השבחה מכוח תמ"א 10/ד/10 על מערכות פוטו-וולטאיות (סולריות) המיועדות לצריכה עצמית, בתנאים המפורטים בחוק.

אנו מאחלים לכולכם שנה אזרחית חדשה טובה, מוצלחת ופורייה וכמובן קריאה מהנה.

## **אין לעשות שימוש בהליך של איחוד וחלוקה למטרות פיצוי גרידא שאינו נובע מצרכים תכנוניים**

בג"ץ 6942/15 רבקה בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני כבוד השופט יורם דנציגר. ניתן ביום 20 בנובמבר 2016.

מדובר בערעור מנהלי ובעתירה על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (להלן: "הוועדה המחוזית"). המערערים - עותרים (להלן: "העותרים"), ביקשו להרחיב את גבולות התכנית מושא ההליך ולכלול בה את חלקותיהם, כדי שיזכו לפיצוי בדרך של הקצאת זכויות בנייה במסגרת טבלאות האיזון בהליך האיחוד והחלוקה. זאת עקב העובדה כי בשונה מהתכניות הקודמות, התכנית מושא ההליך אינה כוללת את חלקות העותרים.

בית המשפט העליון דחה הן את הערעור והן את העתירה וקבע כי החלטת הוועדה המחוזית מעוגנת בשיקולים תכנוניים ראויים וסבירים. בהחלטתו ציין בית המשפט העליון כי איחוד וחלוקה הוא אמצעי תכנוני שנועד להקל על תכנון חטיבת קרקע נתונה לייעודים שהוגדרו ואין לעשות שימוש באמצעי זה למטרות פיצוי שאינן נובעות מצורכי התכנון של אותו מתחם קרקע. ההחלטה בדבר הכללת חלקות קרקע כאמור צריכה להיות על בסיס צורכי התכנון של חטיבת הקרקע, ולא נגועה בשיקולים חיצוניים הזרים לתכנית.

עוד קבע בית המשפט העליון כי הגישה העקרונית הנהוגה בידי מוסדות התכנון והיועץ המשפטי לממשלה המנחה את מוסדות התכנון, שוללת שימוש במכשיר האיחוד וחלוקה לשם פיצוי בעלי קרקע גובלת שאינה דרושה לתכנון מושא התכנית. גישה זו נדונה בע"מ 7277/10 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נ' מועצה מקומית גבעת שמואל (פורסם בבנו) (7.11.2011).

בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד עלולה לפגוע בעקרונות הצדק החלוקתי.

## **אין חובה לפרסם הקלה בגין סטייה מנספח בינוי מנחה**

ערר 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה

ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה, בפני כבוד יו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 13 באוקטובר 2016.

השאלה שנדונה במסגרת הערר היא אם חריגה מנספח בינוי מנחה מצריכה פרסום הקלה, ואם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (להלן: "הוועדה המקומית"), אכן אישרה הקלה לשינוי בינוי אשר בעטייה קמה חבות בהיטל השבחה.

הוועדה קיבלה את הערר, וציינה כי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התוספת השלישית", "החוק"), מחייב קשר סיבתי בין עליית שווי המקרקעין והשבחתם ובין פעולות התכנון של הרשות, קרי אישור ההקלה המוגדרת בתוספת השלישית. בהיעדר אחד משני הגורמים הנ"ל, אי אפשר לגבות היטל השבחה.

בהמשך החילה ועדת הערר את החלטה המנחה שניתנה בערר (י-ם) 76/06 **בר-און נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה** (פורסם בנבו, 8.4.2008), ואשר במסגרתה נקבע כי אם מבקשים לסטות מנספח בינוי המוגדר כנספח מנחה, אין חובה לפרסם הקלה מכוח הוראות סעיף 149 לחוק. עם זאת ציינה ועדת הערר כי במקרים מסוימים מוקנה לוועדה המקומית שיקול דעת לפרסם את הבקשה לעיון הציבור וזאת לאור המעמד שיש לייחס לנספח הבינוי, כחלק ממסמכי התכנית, על אף היותו מנחה בלבד.

בנסיבות המתוארות אשר בהן כאמור לעיל אין חובה לפרסם הקלה בגין סטייה מנספח בינוי מנחה, ובשים לב לכך שממילא הוועדה המקומית לא אישרה הקלה זו, הרי שלא קמה חבות בהיטל השבחה, ומשכך דין הערר להתקבל.

### **תכנית כוללנית לראשון לציון - הגדרת דיור בהישג יד**

עתמ (מרכז) 38359-02-16 **שופרסל בע"מ נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז ואח'** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט אורן שוורץ. ניתן ביום 25 באוקטובר 2016.

מדובר בעתירה על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), אשר אישרה תכנית מתאר כוללנית לעיר ראשון לציון, ודחתה את התנגדות העותרת באשר לקביעת אמות מידה הנוגעות ל"דיור בהישג יד", כקבוע בתכנית מתאר ארצית מספר 35 (להלן: "**תמ"א 35**").

לטענת העותרת, הוועדה המחוזית פעלה בחוסר סבירות כאשר האצילה את סמכותה לוועדה המקומית ואפשרה לה לקבוע אמות מידה בנושא האמור. כל זאת חרף האמור בסעיף 12.1.3 לתמ"א 35 הקובע כי תכנית מקומית להרחבה ניכרת תופקד רק אם מוסד תכנון בחן את הצורך בדיור בהישג יד, וקבע את כמות יחידות הדיור הנדרשות, את תמהיל היחידות וגודלן.

בית המשפט קיבל את העתירה ברובה ופסק כי תמ"א 35 היא תכנית הניצבת בראש סולם העדיפות הלאומי שכן היא משקפת את מדיניות התכנון של ממשלת ישראל ומעצם היותה תכנית מתאר ארצית.

בית המשפט הוסיף וקבע כי פרשנות תכליתית של סעיף 12.1.3 לתמ"א 35 מלמדת שתכליתו של הסעיף היא לוודא כי מוסד התכנון נתן את דעתו למתווה התכנוני שיהא בו כדי לקיים את האינטרס הלאומי של תמ"א 35. מלאכת קביעת אמות מידה למטרה זו הוטלה בדמות סמכות חובה על הוועדה המחוזית מתוקף מעמדה כמוסד תכנון בעל ראייה תכנונית רחבה, בשונה מראייתה של הוועדה המקומית. עוד קבע בית המשפט כי דחיית הדיון בסוגיית הדיור בהישג יד לשלב התכניות המפורטות אינו עולה בקנה אחד עם עקרונות התכנון הכוללני.

בית המשפט קבע כי החלטת הוועדה המחוזית אף חורגת מההנחיות הפנימיות התכנוניות שקבע מנהל התכנון. כמו כן נקבע כי חריגה מהנחיות מקצועיות של גורם מקצועי בתחום התכנון המנחה את הוועדות המחוזיות לצד חריגה מלשונה ומתכליתה של תמ"א 35, עולה כדי חוסר סבירות קיצוני המצדיק את התערבות בית המשפט. בהתאם לאמור לעיל קבע בית המשפט כי התנגדות העותרת באשר לדיור בהישג יד תוחזר לוועדה המחוזית להחלטה מחדש.

## **בעלי דירות שאינן בקומה העליונה לא יחויבו בהיטל השבחה בגין חדרי יציאה לגג על פי תכנית 1680 בתל אביב**

ערר (תא) 85247/13 מאיר פלג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בראשות יו"ר הוועדה, עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 27.11.2016.

מדובר בערר היטל השבחה הנוגע לתכנית 1680 (שקדמה לתכנית ג' בתל אביב) המאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה. בנוסף נדרש חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית 2363 המאפשרת תוספת של קומה אחת לבניין. הדירה מושא הערר ממוקמת בקומה ראשונה מתוך שלוש קומות.

ועדת הערר קבעה כי אי אפשר לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית 1680 בעל דירה שאינה ממוקמת בקומה העליונה ואשר אליה יוצמד חדר היציאה לגג, על בסיס חלקו של בעל הדירה ברכוש המשותף, כפי שביקשה הוועדה המקומית לעשות.

ראשית דבר, הוועדה לא ביססה את עליית שוויים של המקרקעין בשל תכנית 1680. תנאי יסודי ובסיסי לקיומה של חובת תשלום היטל השבחה הוא קיומה של השבחה. ועדת הערר ציטטה את דבריה שלה בערר 85102/11 **יום טוב מתתיהו ונ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון** (פורסם בנבו 26.10.2014) וכן את הדברים שנאמרו בנושא זה בערר 85170/14 **צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון** (פורסם בנבו 14.8.16) וקבעה כי אי אפשר לחשב את שוויין של זכויות הבנייה על הגג שמאפשרת התכנית ולגזור מתוך שווי זה את חלקו של העורר על פי חלקו ברכוש המשותף. חישוב זה אינו מהווה הוכחה כי שוויה של דירתו של העורר בקומה הראשונה אכן עלה וכי קיימת השבחה בשל התכנית. ההליך שהיה על הוועדה המקומית לערוך הוא חישוב שווי הנכס לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה. ככל שקיימת השבחה בעקבות אישור התכנית בין שני המצבים הללו – יוטל היטל השבחה. הוועדה המקומית לא ערכה חישוב זה.

באשר לתכנית 2363 המעניקה זכויות לתוספת קומה בבניין, הדברים שונים. הזכויות המעוגנות בתכנית זו הן, בהיעדר התניה אחרת בין הצדדים, רכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבית המשותף. בנסיבות אלו ההשבחה שנוצרת מתוספת זכויות זו חלה על כל בעלי הזכויות בבית המשותף כדי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

ועדת הערר דחתה גם את טענת הוועדה המקומית לפיה יש לחייב את העורר בהיטל השבחה בגין תכנית 1680 שכן במועד המימוש כבר אושרה תכנית 2363 שאפשרה בניית קומה נוספת בבניין והשימוש המיטבי היה מימוש קומה זו ובניית חדרי היציאה לגג מכוח תכנית 1680.

ועדת הערר קבעה כי מדובר בטענה היוצאת נגד שיטת המדרגות שנקבעה בהלכת פמיני (ע"א 4217/04) לפיה יש לבחון את ההשבחה הנובעת מכל תכנית למועד הקובע של יום אישורה ולצרף את ההשבחות שנוצרו מכל התכניות. זאת להבדיל משיטת המקפצה שנדחתה בהלכת פמיני לפיה יש לחשב את ערך המקרקעין ערב התכנית המשביחה הראשונה ולאחר אישורה של התכנית האחרונה (בתקופה שבה היה הנישום בעלי הזכויות בנכס). לפיכך, יש לדחות את טענת הוועדה המקומית.

## **מתן פטור מהיטל השבחה בגין הרחבת דירת מגורים גם בגין הקלה לתוספת קומה הנדרשת לשם הרחבת הדירה**

ערר 8289/15 גלרט פלורי ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה נהריה

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה – מחוז צפון, בפני כבוד יו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 15 בספטמבר 2016.

השאלה שנדונה בערר היא אם הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"), חל על כל הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר על כל תועלותיה הנלוות, או שמא הפטור ניתן לתוספת השטח בלבד, ואם הפטור יחול כאשר המימוש כרוך בהטבות נוספות מעבר לתוספת השטח.

העוררים חויבו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה בהיטל השבחה בגין אישורה של הקלה לתוספת קומה, אשר אפשרה להם להרחיב את דירתם ל-130 מ"ר, באמצעות תוספת בנייה על חלק מגג הבניין וכן יצירת מרפסת גג.

השאלה שעמדה בפני ועדת הערר הייתה אם ההקלה בשל תוספת הקומה פטורה מהיטל השבחה לנוכח הפטור בדבר הרחבת הדירה ושאלה נוספת שעלתה הייתה אם מרפסת הגג שנוצרה, פטורה אף היא מהיטל השבחה

ועדת הערר ציינה כי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית קובע כי על אף שקבלת היתר בנייה מהווה מימוש זכויות לפי התוספת השלישית, הרי בנייה או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר פטורים מתשלום היטל השבחה.

ועדת הערר עמדה על תכליתו של התוספת השלישית, בהתאם לע"א 7417/09 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים, פ"ד נז(4) (879), שם נקבע, כי תכליתו של סעיף הפטור היא תכלית סוציאלית לסייע לאזרחים לשפר את תנאי מגוריהם עד לגודל דירה הנחשב בעיני המחוקק כסביר – 140 מ"ר. בנוסף הדגישה ועדת הערר כי המדד הקובע לתחולת הפטור הוא גודל הדירה ולא שוויה, סטנדרט הבנייה או כל מדד אחר. עמדתה הבסיסית של ועדת הערר היא כי הפטור חל על כל השבחה נלווית שהיא חלק אינטגרלי של דירת מגורים לתוספת שטח לדירה שאינה עולה על 140 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל קבעה ועדת הערר, כי הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית חל על תוספת הקומה, בין היתר מאחר שהוועדה סבורה כי תוספת הקומה נדרשת לשם ניצול יתרת הזכויות. לפיכך, לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה לתוספת קומה הנדרשת להגדלת שטח הדירה (עד ל-140 מ"ר).

עם זאת קבעה ועדת הערר כי תוספת מרפסת גג אינה נכללת בשטח הכולל של דירת המגורים, הן משום ששטח הדירה שאינו מקורה אינו נמנה על השטח הכולל המותר לבנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, והן מבחינת תכליתו של הסעיף. אשר על כן, על מרפסת הגג לא חל פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק.

## פיצוי כספי לחברה יזמית בשל עליכת תכנון

ת"א (מרכז) 36720-10-12 סביוני יבנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ואח' בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בפני כבוד השופט יחזקאל קינר. ניתן ביום 28 באוקטובר 2016.

במסגרת הליך משפטי בין הצדדים נחתם הסכם פשרה בשנת 2004 אשר במסגרתו התחייבה העירייה לקדם תכנית למרכז עסקים עירוני בעיר יבנה (להלן: "הסכם הפשרה", "התכנית"). במסגרת זו, הוסכם שבתוך 120 יום ממועד החתימה על הסכם הפשרה, תתקבל החלטה בדבר המלצה על הפקדת התכנית, וכן כי התכנית תועבר לוועדה המחוזית בתוך שלושים יום מקבלת ההחלטה בדבר המלצה על הפקדת תכנית. חרף המוסכם לעיל התכנית עברה בפועל לאישור הוועדה המחוזית רק בשנת 2007, ואולם עד למועד פסק הדין טרם אושרה למתן תוקף.

בית המשפט קיבל את התביעה, וקבע כי הנתבעות הפרו את התחייבותן כאמור בהסכם הפשרה.

בית המשפט קבע, כי אפשר היה לקבל את העיכוב שנוצר ככל שהדבר נבע מהליכים מנהליים. דא עקא, העיכוב בהליכי התכנון נבע מכך שהנתבעות לא פעלו באופן מהותי ורציף כדי לקדם את התכנית, כך למשל, הנתבעות נמנעו מלקדם ישיבות עבודה רציפות וענייניות. בית המשפט הוסיף, כי אין הוא עוסק בשאלה אם פרק הזמן שנקבע בהסכם הפשרה הוא סביר או אם פרק הזמן שחלף עד להעברת התכנית לוועדה המחוזית היה סביר, וזאת בשל העובדה כי מקום בו יש קביעה ברורה בהסכם לגבי המועד שבו צריכה להתקבל החלטה הוועדה המקומית – יש לעמוד באותו מועד.

בנסיבות המתוארות פסק בית המשפט לתובעת פיצויים בסך של כ- 11 מיליון שקלים וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

**ב ב ר כ ה,**

**עו"ד אפרת שרון**

**מחלקת תכנון ובנייה**

**פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

למידע בתחום תכנון ובנייה ניתן לפנות אל:

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 בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה - <mailto:newsletter@fbclawyers.com>