F|B|C|&|Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **מרס 2017**

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות הערר שפורסמו בעת האחרונה.

אחד הנושאים אשר נדונו בקהילת התכנון והבנייה בעת האחרונה הוא האפשרות לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת על פי סעיף 23 לתמ"א 38 המתייחסת לזכויות בנייה באזורים מסוימים או ערים מסוימות, כדוגמת תכניות הרבעים בתל אביב או תכנית 10038 בירושלים וכד'.

חוק התכנון והבנייה קובע פטור מהיטל השבחה בשל קבלת **היתר בנייה** שניתן מכח תמ"א 38 עצמה או מכח תכנית מפורטת על פי סעיף 23 לתמ"א 38 (בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק). לעומת זאת, הסעיף אינו קובע פטור מהיטל השבחה בגין תכניות אלו **בעקבות מכר דירה**. התוצאה היא שאדם אשר יבקש למכור דירה באזור אשר חלה עליו תכנית מפורטת על פי סעיף 23, עלול להיות מחויב בהיטל השבחה, בהיעדר פטור על פי החוק.

אותו מוכר אינו נהנה מתוספת הזכויות אשר מעניקות התכניות הללו, בין היתר מאחר שלשם הוצאת היתר בנייה על פי תמ"א 38 יש צורך לעמוד בתנאים בסיסיים אחדים, לרבות מינימום של בעלי דירות אשר יסכימו להליך. התוצאה היא שהמוכר יחויב בהיטל השבחה בעת המכר, בהתאם לתכניות המפורטות על פי סעיף 23 לתמ"א 38, כאשר הוא אינו נהנה מההשבחה שהתכנית יוצרת, מאחר שאין לו כל רצון ואולי אפשרות לממש את תמ"א 38.

הפסיקה כבר קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בשל תמ"א 38 שכן ההשבחה קורמת עור וגידים רק בעת הוצאת היתר בנייה ולנוכח הרציונל מאחורי הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 והצורך בעידוד חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. עם זאת, נכון להיום, המצב החוקי הוא שאפשר לחייב בהיטל השבחה בגין מכר בשל תכניות על פי סעיף 23 לתמ"א 38. אין ספק כי מצב זה נטול הגיון תכנוני ומעשי.

כפי שנפרט להלן, ועדת הערר במחוז ירושלים בראשותו של עו"ד אליעד וינשל, התייחסה לנושא זה לאחרונה. הוועדה דנה בתכנית 10038 בירושלים ובתכנית רחביה בעיר וקבעה כי הפתרון לנושא יהיה על פי הלכת אליק רון ובאמצעות בחינה של שמאי מייעץ או מכריע של הפוטנציאל הכלכלי למימוש התכניות הללו בעת המכר. ככל שבמקרה קונקרטי ייקבע כי אין פוטנציאל כלכלי למימוש התכנית, לא ייגבה היטל השבחה בעת המכר ואילו בעת ביצוע המימוש והוצאת היתרי בנייה – ייגבה מלוא ההיטל. מדובר בהכרעה מפורטת ורחבה אשר נדון בה בהמשך.

האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין עסקות מכר דירות, בזכויות "מעין מוקנות" או מוקנות-מותנות"

*

לשם חישוב ירידת ערך יש להתחשב בפוטנציאל הכללי של קרקע לשינוי ייעודה

*

רכישת זכויות בנייה עתידיות, ללא זכות אחרת במקרקעין, אינה מהווה בסיס לחיוב בהיטל השבחה

*

הלכת בלוך, לפיה יש להתייחס יש להתייחס לחברי אגודה חקלאית כאל חוכרים לדורות, היא בעלת תוקף רטרוספקטיבי

*

הגדרת "מבנה נמוך" בתמ"א 38 ויישום התיקון לתקן 413 היא בסמכות מהנדס השלד ולא הוועדה המקומית

*

לשם חישוב תקן חניה – חניה טורית (עוקבת) תיחשב כחניה אחת

*

הרצון למנוע הסתרת נוף לדירות עתידיות והיעדר חניה אינם טעם למנוע תמריצים מכוח תמ"א 38

*

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

בנוסף ברצוננו להביא לידיעתכם שתי הצעות חוק אשר הוגשו לאחרונה:

האחת, הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – שיפוי בגין תביעות פיצויים), התשע"ז–2017 לפיה מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להפקדה או לאישור תכנית שבסמכותו או כתנאי למתן היתר, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197. הצעת החוק נובעת מהחלטת בית המשפט העליון בענין פרחי ביקל אשר קבעה כי אין בסיס חוקי כיום לדרישת הוועדות המקומיות להפקדת כתבי שיפוי. טרם התקיים דיון נוסף בבית המשפט העליון בנושא.

השנייה, הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – בקשה לעריכת שומת השבחה לצורך הערכת כדאיות עסקה), התשע"ז–2017. מטרת הצעת החוק היא לאפשר לבעלי מקרקעין ולבעלי עניין במקרקעין, לדרוש מהוועדה המקומית לערוך שומת ההשבחה כדי לאפשר למבצעי עסקאות לברר את מצב המקרקעין טרם כריתת חוזה ולקבל החלטה מושכלת. נזכיר כי כיום עומד בפני בית המשפט העליון הליך אשר יכריע בשאלה האם לפי הוראות החוק כיום, עריכת שומת היטל השבחה לבקשת בעל המקרקעין מחייבת אותו בתשלום ההיטל על פי אותה שומה באופן מידי ומבלי להמתין למועד המימוש במקרקעין. נראה כי הצעת החוק מבקשת לקבע את האפשרות לקבלת שומת היטל השבחה מבלי שתהיה לצדה חובת תשלום ההיטל, טרם שהגיע מועד המימוש.

אנו מאחלים לכולכם קריאה מהנה.

האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין עסקות מכר דירות, בזכויות "מעין מוקנות" או מוקנות-מותנות"

ערר 102/16 **מיכאל איזנשטט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כבוד יו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 5 במרס 2017.

השאלה הנדונה במסגרת הערר היא האם תכנית 9988 (להלן: "**תכנית רחביה**") מקנה זכויות, ואם כן האם אלו זכויות "מעין מוקנות" או מוקנות- מותנות" וזאת לשם חיוב בתשלום היטל השבחה בגין עסקאות מכר דירות.

ועדת הערר בחנה את תכנית רחביה נשוא הערר וכן את תכנית 10038 המהווה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 שכן הוראות שתי התכניות קושרות ביניהן. ועדת הערר ציינה כי עיון במסמכי תכנית רחביה מעלה כי בניסיון ליישב בין מטרותיה של התכנית: שימור אופייה ההיסטורי של השכונה ומענה ל"אתגר הציפוף" המתבקש ממדיניות התכנון, נוצר חוסר בהירות בהוראות התכנית. בהוראות התכנית אפשר למצוא מעין "שסתומי בטיחות" שמותירים סימני שאלה לגביי הקניית הזכויות, המצריכים הליך תכנוני נוסף.

ועדת הערר ציינה כי כפי שנקבע ברע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון** (פורסם בנבו) (להלן: "**הלכת אליק רון**"), ובהלכות מאוחרות לה (כגון הלכת חמאיסי, אופל קרדן ואחרות) יש לבצע הליך דו מחשבתי כדי להגדיר את אופי הזכויות:

1. **הכרעה האם מדובר בזכות מוקנית**? ככל שהתכנית ביקשה להתנות את הזכות בהליך תכנוני של הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה– החיוב בהיטל השבחה יהיה רק במועד אישור ההקלה. מסקנה זהה תתקבל במקרה מיוחד שבו מדובר בתכנית רחבה דיה והוראות מופשטות שמותירות שיקול דעת בלתי מוגבל (כגון תכנית מתאר ארצית) שאז נאמר כי לא מדובר בזכויות מוקנות כי אם בזכויות צפות שיתממשו רק במועד הוצאת היתר בנייה.

2. **האם מדובר בזכות "מעין מוקנית"?** ככל שמדובר בזכויות שאושרו בתכנית ללא צורך בהליך הקלה, יש לבחון האם הותירה התכנית מתחם שיקול דעת רחב לוועדה המקומית החורג מהמקובל בהליך הרישוי והמתייחס לשיקולים תכנוניים. ככל שכך הם פני הדברים הרי שמדובר בזכויות "מעין מוקנות" ולכן במקרה של מכר יחול מימוש חלקי בלבד נוכח אי הוודאות הנובעת משיקול דעת הוועדה המקומית. במצב זה אפשר יהיה להשלים את הגבייה בעת הוצאת היתר הבנייה.

ועדת הערר קבעה כי הוראות תכנית רחביה מראות בצורה ברורה כי הזכויות מכוחה הן זכויות "**מעין מוקנות**" וזאת מאחר שנדרש הליך תכנוני נוסף בחלק מהמבנים ומאחר שנדרש הליך "תכנוני" נוסף גם במסגרת הליך הרישוי, כל זאת לצד שיקול הדעת הנרחב המוקנה למחלקת השימור. מכאן קבעה ועדת הערר, כי בהתאם להלכת אליק רון המועד הקובע הוא יום אישור התכנית ובמקרה של מכר, מדובר יהיה במימוש דו שלבי- חלקו במועד המכר והשלמתו במועד הנפקת היתר הבנייה.

עוד נאמר כי תוצאה זו עולה בקנה אחד עם המגמה הברורה שלפיה יש לשאוף להטלת החיוב בהיטל השבחה על הנהנה מבחינה כלכלית. נוכח אי הוודאות העולה מהוראות התכנית קשה לטעון כי הנהנה ממלוא ערך ההשבחה הוא מוכר דירת מגורים. שאלת הערך הכלכלי של ההשבחה ממנו נהנים המוכרים תיבחן על ידי שמאי מייעץ או שמאי מכריע ואולם גם טרם בחינה זו ניתן לומר שהקונה הסביר יהיה מוכן לשלם היום רק חלק (ייתכן קטן וייתכן כי אפסי) משווי ההשבחה.

באשר לקשר בין תכנית רחביה לתכנית 10038 קובעת ועדת הערר כי הלכת אליק רון תביא לפתרון צודק גם בהקשר זה וחישוב ההשבחה יהיה בהתאם להערכת הסתברות הבנייה לפי התכניות בעת המכר. ככל שיקבע שמאי כי בעת המכר שווי הדירה הושפע מתכנית רחביה או תכנית 10038, הרי שניתן יהיה לגבות את ההשבחה הנובעת מתכניות אלו בעת המכר. אין בכך כדי למנוע את גביית היטל ההשבחה הנובע מהוצאת היתר בנייה לפי תכניות אלו בעתיד.

לסיכום הדברים קבעה הוועדה כי אין לראות במימוש בדרך של מכר של זכויות לפי תכנית רחביה כמימוש מלא והפנתה את המשך הדיון לשמאי מכריע שייבחן את חלקיות המימוש במכר ואת האפשרויות הנובעות גם מתכנית 10038.

יש להתחשב בפוטנציאל הכללי של קרקע לשינוי ייעודה לשם חישוב ירידת ערך

עמ"נ 2171-05-16 **איתן בכור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**

בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופט חגי ברנר. ניתן ביום 20 בפברואר 2017.

השאלה הנדונה במסגרת הערעור המנהלי היא האם יש מקום להכיר **בפוטנציאל כללי** של מקרקעין כבסיס לקביעת שווי לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").

המדובר בערעור מנהלי על החלטתה של ועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב (להלן: "**ועדת הערר**"), במסגרתה דחתה ועדת הערר את קביעת השמאי המכריע אשר קבע את שוויה של קרקע שהייתה בבעלות המערערים (מתחם הבאסה) ביום פרסומה למתן תוקף של תכנית הר/1890 (להלן: "**התכנית**"), וכן קבע את שוויה של הקרקע במצבה התכנוני החדש, לאחר אישורה של התכנית.

בית המשפט קבע כי דין הערעור להתקבל, וכי יש לבטל את החלטתה של ועדת הערר ולאמץ את קביעותיו של השמאי המכריע לעניין שווי המקרקעין.

בית המשפט דחה את טענת ועדת הערר כי השמאי המכריע שגה כאשר הביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי של המקרקעין. לדעת בית המשפט **אין לנטרל משווי השוק של המקרקעין את הפוטנציאל הכללי הטמון מטבע הדברים**

במקרקעין המצויים באזור מפותח, פוטנציאל, שיסודו באפשרות שבעתיד הרחוק ישונה ייעודם של המקרקעין באופן שיעלה את שווים. פוטנציאל כזה היה מגולם במחירי העסקאות בהן נמכרו מקרקעין במתחם הבאסה, ולא היה ראוי להתעלם לחלוטין ממחירי השוק של המקרקעין במתחם. לעומת זאת, **אין מקום לייחס משקל לעסקאות ספקולטיביות, המבוססות בעליל על הנחות מרחיקות לכת בנוגע לשינוי הייעוד האפשרי**. בית המשפט הוסיף כי שאלה דומה לעניין דנא, נדונה לאחרונה בעמ"נ (חי')14040-12-15 **מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייהחדרה** (פורסם בנבו), שם נקבע כי לצורך שומת המקרקעין ערב התכנית הפוגעת, אין להתעלם מהפוטנציאל הכללי של המקרקעין, גם אם שווי השוק מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות, וזאת להבדיל מהנחה ספקולטיבית.

רכישת זכויות בנייה עתידיות, ללא זכות אחרת במקרקעין, אינה מהווה בסיס לחיוב בהיטל השבחה

ערר (י-ם) 163/16 **מירב עמוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייהירושלים**

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כבוד יו"ר עו"ד אליעד וינשל, ניתן ביום 20 בפברואר 2017.

המדובר בערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות את בקשת העוררים לקבלת פטור מחיובם בהיטל השבחה עד ל-140 מ"ר במקרקעין, מכח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**"), וזאת בשל טענת הוועדה המקומית לפיה מכיוון שהעוררים רכשו בהסכמי המכר אך ורק זכויות עתידיות, הם אינם חבים בהיטל השבחה וממילא אינם זכאים לפטור.

ועדת הערר קבעה כי פרשנות ראויה לתוספת השלישית לחוק היא שאין לראות במי שרכש זכות בנייה עתידית במקרקעין, ללא רכישת זכות אחרת במקרקעין וכאשר לא קיימות זכויות בנייה זמינות, כבעל המקרקעין לעניין תשלום היטל השבחה. מכאן גם שאין לרוכש זכויות עתידיות זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

ועדת הערר קבעה כי במקרה של חלק מהעוררים, אין מדובר במכר זכויות עתידיות בלבד, אלא במכר "ממשי" של בעלות במקרקעין בבעלות משותפת, המבוסס על תקווה לקידום משותף של תכנית, ועל כן בעניינם חלה חובת תשלום היטל השבחה.

הלכת בלוך, לפיה יש להתייחס יש להתייחס לחברי אגודה חקלאית כאל חוכרים לדורות, היא בעלת תוקף רטרוספקטיבי

ערר 581/15 **אליעזר דאובה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות**

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 20 בפברואר 2017.

במסגרת הערר עמדה השאלה האם אפשר לחייב בתשלום היטל השבחה למפרע חברי אגודה חקלאית המחזיקים במקרקעין כברי רשות בנחלות מכוח חוזי משבצת עם מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**"), לאור פס"ד רע"א 725/05 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך** (פורסם בנבו) (להלן: "**הלכת בלוך**").

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי בהתאם להלכת בלוך אשר על פיה על אף מעמדם הקנייני כברי רשות, הרי שלצורך היטל השבחה יש לראות בחברי האגודה החקלאית כחוכרים לדורות החייבים בתשלום היטל השבחה.

אשר לתוקפה של ההלכה ועדת הערר קבעה כי בהתאם לבג"ץ 221/86 **כנפי נ' בית הדין הארצי לעבודה** (פורסם בנבו), נקודת המוצא העקרונית היא כי הלכה שיפוטית חדשה פועלת הן רטרוספקטיבית והן פרוספקטיבית וזאת מן הטעם

שפסק דין אינו יוצר דין אלא מצהיר עליו. למעלה מזה הלכת בלוך צעדה באותו נתיב שבו הלכו פסיקות דומות של בית המשפט העליון ומשכך נראה כי הלכת בלוך לא הייתה בלתי צפויה. עם זאת הלכת בלוך לא קבעה דבר בשאלת תחולתו למפרע או כצופה פני עתיד בלבד וכך גם במסגרת הדיון הנוסף בה. לפיכך, אין כל יסוד להניח כי הכלל בדבר תחולתה הרטרוספקטיבית של ההלכה אינו חל בעניין דנא, וברי כי אין בסמכות ועדת הערר לקבוע אחרת שעה שבית המשפט העליון עצמו לא מצא לנכון לקבוע זאת.

הגדרת "מבנה נמוך" בתמ"א 38 ויישום התיקון לתקן 413 היא בסמכות מהנדס השלד ולא הוועדה המקומית

ערר 6144/16 **יואב פולצק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה– רמת השרון**

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בפני כבוד יו"ר תמר עיני ורדון. ניתן ביום 27 בפברואר 2017.

המדובר בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון (להלן: "**הוועדה המקומית**"), לסרב לבקשה להיתר לפי תמ"א 38. החלטת הוועדה המקומית מתבססת על תיקון 6 לתקן 413, המגדיר כי "מבנה נמוך" פטור מהוראות תקן 413 (להלן: "**התקן**"), התוצאה היא שעל מבנים אלו לא תחול תמ"א 38. אלא שבמקביל, תיקון 5 לתקן עומד בתוקף והוא אינו פוטר מהוראות התקן. כך מתקבל שבעת ובעונה אחת תקפים שני גיליונות תיקון לאותו מבנה הסותרים זה את זה. לפיכך קבעה הוועדה המקומית כי הגדרת מבנה נמוך בתיקון 5 יחול באזור בבנייה רוויה, ואילו הגדרת מבנה נמוך בתיקון 6 לתקן יחול באזור צמודי קרקע. זאת בשל רצונה המוצהר של הוועדה המקומית לעודד פרויקטים מכוח תמ"א 38 במבנים בבנייה רוויה ולא במבנים צמודי קרקע.
ועדת הערר דחתה את החלטת הוועדה המקומית וקבעה כי לוועדה המקומית יש סמכות להפעיל את שיקול דעתה ביחס לכל בקשה ובקשה המוגשת לה מכוח תמ"א 38, ובמסגרתו היא רשאית לשקול גם את התוצאה של תוספת הזכויות המבוקשת ונפח הבינוי על אופי הסביבה ועל התשתיות הקיימות ולשקול שיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים ביחס לכול בקשה ובקשה. עם זאת סמכות זו אינה חלה על הוראות תקן הנדסי הקובע במדדים מתחום הגאולוגיה והפיזיקה באיזה מקרה יהיה מבנה פטור מהוראותיו. ועדת הערר הוסיפה כי פרשנות המאפשרת הכנסתם של שיקולי תכנון לתקן הנדסי, כפי שעשתה הוועדה המקומית, היא זרה לתקן העוסק בשאלת הצורך ההנדסי בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. על כן קבעה הוועדה כי הוועדה המקומית נדרשת לדון בבקשה המתוקנת להיתר, ולבחון את המסמכים וחוות דעת הקונסטרקטור שהוגשו ביחס למבנה בהתאם להוראות התקן.

לשם חישוב תקן חנייה – חניה טורית (עוקבת) תיחשב כחנייה אחת

ערר 5257/16 **עמוס עקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה– הרצליה ואח'**

ועדת הערר לתכנון ולבנייה תל אביב, בפני כבוד יו"ר עו"ד הילה סירוטה-ליבנה. ניתן ביום 13 בפברואר 2017.

המדובר בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן: "**הוועדה המקומית**"), לאשר במסגרת היתר בנייה לעבודות חיזוק לפי תמ"א 38, פתרון חנייה לדירות החדשות באופן שייבנו שתי חניות עוקבות לשני כלי רכב, במצב שבו כניסה ויציאה לחנייה מצריכות תמרון בנהיגה לאחור בתחום דרך ציבורית. ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי חנייה עוקבת אינה יכולה להיחשב כפתרון בעבור שתי חניות על פי תקן והיא למעשה נחשבת כחנייה אחת.

במקרה דנא קבעה ועדת הערר כי החנייה העוקבת המוצעת אינה בטיחותית מאחר שהתמרון ביציאה ובכניסה אליה

הוא בדרך ציבורית, ועל אחת כמה וכמה כאשר היציאה ממנה תתבצע בנהיגה לאחור.

עוד קבעה הוועדה כי נוכח הוראת סעיף 17 לתמ"א 38 והוראת סעיף 158 (א)(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, על מבקשי ההיתר להציג פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות ואם לא יימצא פתרון חנייה, יהיה על הוועדה המקומית לשקול אם לחייב תשלום קרן חנייה בכפוף להוראות הדין.

היעדר נוף לדירות עתידיות והיעדר חנייה אינם טעם למנוע תמריצים מכוח תמ"א 38

ערר (חי') 274/16 **נורה יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**

ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני כבוד יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 26 בינואר 2017.

המדובר בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: "**הוועדה המקומית**"), לאשר בקשה להיתר לחיזוק בית מגורים וניצול תמריצים מכוח תמ"א 38, וזאת בתנאי שהקומה החלקית העליונה והדירה המוצעת בה יבוטלו הן מכיוון שנגרמת הסתרה לבניינים בסביבה והן בשל היעדר שני מקומות חניה נדרשים, חרף העובדה כי לתכנית לא הוגשו התנגדויות.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי החלטתה של הוועדה המקומית אינה אמורה להגן על דיירי הבניינים הקיימים, אלא להגן על הנוף לדירות עתידיות, בטענה שבכך יישמר איזון כלכלי ותכנוני בין שני צדי הרחוב. ועדת הערר קבעה כי מניעת הסתרת נוף לדירות עתידיות אינה טעם למנוע תמריצים מכוח תמ"א 38, כפי שכבר נקבע בערר 065/16 **מרים בן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח'**, ובכול מקרה ההחלטה אינה משמרת איזון תכנוני קיים, אלא מפרה אותו. ברם מנתוני הבניינים המצויים בסביבת הנכס שהוצגו בפני ועדת הערר עולה כי לא נגרמת הסתרה.

ועדת הערר הוסיפה כי בהתאם לפסק הדין עע"מ 7381/15 **ש.דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד** (פורסם בנבו) (להלן: "**ש.דורפברגר**"), שם נקבע כי בפרויקטים מכוח תמ"א 38, יש לבחון כל מקרה לגופו, ומקום שבו ניתן להתיר תמריצים מכוח התמ"א, הן לנוכח נתוני המגרש, הן לנוכח קיומן של תשתיות מספיקות ומתאימות ברחוב ובסביבה ובהיעדר כל הפרעה למגרשים הגובלים, יש לאשר את הבקשה. באשר למקומות החניה, קבעה ועדת הערר כי היעדר חניה לא יהיה סיבה כדי למנוע תמריצים מכוח תמ"א 38. **בהתאם להוראת סעיף 17 לתמ"א 38, יש להציג מקומות חניה עבור הדירות החדשות בלבד**.

ב ב ר כ ה,

עו"ד אפרת שרון

מחלקת תכנון ובנייה

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

עו"ד אפרת שרון esharon@fbclawyers.com 03-5266962

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: news@fbclawyers.com