



אוגוסט 2018

מעו"דכן תכנון ובנייה

הקלה של תוספת 10% יח"ד לפי תיקון 108 היא סמכות שבחובה

פרסום הקלה מנספח בינוי מנחה אינו מהווה בסיס לחבות בהיטל השבחה

הוראות התמ"א, גם לאחר תיקון 3א, לא נועדו לשנות את הזכויות שניתן לקבל מכוח התכניות החלות כ"זכויות מוקנות"

אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה, אלא במקרה של נוהג רב שנים של הוועדה המקומית

וועדה מקומית שבתחומה תכנית מתאר כוללנית עדכנית, אינה יכולה להתעלם מהוראותיה בדיון בבקשה לפי תמ"א 38

גם בהליכים על פי תמ"א 38 יש לבחון את ההצדקה התכנונית בבסיס הקלות

אין להתיר הקמת תחנות תדלוק בשטח למבני ציבור

ועדה מקומית רשאית לקבוע תנאים להיתר שלא הופיעו בתיק המידע, ככל שהבקשה כוללת הקלות משמעותיות

במסגרת שומת היטל השבחה יש להתחשב בתשריט חלוקה מאושר שטרם נרשם

בעת השבת היטל השבחה בגין היתר שלא מומש, על הוועדה המקומית לשלם ריבית החל מהמועד שבו פקע ההיתר בפועל

לקוחות נכבדים,

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

נעדכן כי בתיקון שנערך לאחרונה [בתקנות התכנון והבנייה \(רישוי בנייה\)](#) נקבעו הוראות לענין פגרת הקיץ השנתית של מוסדות התכנון והמועדים אשר נקבעו בתקנות אלו לא יימנו בתקופת פגרת הקיץ.

בנוסף, פורסם [תזכיר חוק לענין סדרי הדין](#) בהליכים לפי פרק י' לחוק התכנון והבנייה (לענין פיקוח אכיפה ועונשים) אשר תוקן לאחרונה.

התזכיר מבקש לקבוע את סדרי הדין בהליכים המוגשים לפי פרק י' החדש והוא למעשה מסדיר את סוגי ההליכים הבאים: בקשות הנוגעות לצו מנהלי; בקשות הנוגעות לצו שיפוטי; בקשות למתן ארכה ובקשות לעיכוב ביצוע.

אנו מאחלים לכם פגרת קיץ קרירה ונעימה וקריאה מהנה

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



הענקת הקלה של תוספת 10% יח"ד לפי תיקון 108 לחוק התו"ב היא סמכות שבחובה

ערר (מרכז) 1023-03-18 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר יריב אבן חיים. ניתן ביום 28 ליוני 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, מה היקף שיקול דעתה של הוועדה המקומית, אם בכלל, לסרב להקלה המבוקשת לפי סעיף 147(ח) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ועדת הערר פסקה, כי יש עיגון לשוני ברור בלשון החוק לכך, שככל שמתקיימים כול התנאים האמורים בסעיף 147(ח) לחוק מדובר בסמכות חובה שהוקנתה לוועדות המקומיות.

ההוראות של סעיף 147(ח)(4) לחוק קובעות כי ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות בשיעור של 10%, וזאת אף במקרים שנקבע בתכנית החלה שמדובר בסטייה ניכרת. בדברי ההסבר לתיקון מס' 108 הוסבר כי תכולת סעיף 147(ח)(4) היא לתקן את המצב בו בשנים האחרונות חלה ירידה ניכרת בהיקף הבנייה של דירות קטנות ובעיקר דירות שלושה חדרים, המיועדות לזוגות צעירים ולאוכלוסייה מבוגרת. לפי האמור בדברי ההסבר, חוסר זה נובע מכך שוועדות מקומיות רבות מסרבות באופן גורף לאפשר תוספת לדירות מגורים, אך שהדבר אפשרי תכנונית.

ועדת הערר הדגישה כי עולה בבירור, כי כוונת מקדמי התיקון לחוק התכנון והבנייה הייתה לחייב את הוועדות המקומיות לאשר הקלה לתוספת 10% יחידות דיור בשל הצורך התכנוני הדוחק בדירות קטנות.

פרסום הקלה מנספח בינוי מנחה אינו מהווה בסיס לחבות בהיטל השבחה

עמנ (מרכז) 6524-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ

בית המשפט המחוזי מרכז לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופטת זהבה בוסתן. ניתן ביום 22 ליולי 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם פרסום הקלה מנספח בינוי מנחה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), מקימה חבות בהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

בית המשפט המחוזי פסק כי גם כאשר מופיע פרסום בדבר סטייה מנספח בינוי מנחה אין המדובר בפרסום הקלה. הפסיקה המקובלת היא שסטייה מהוראות מנחות בתכנית, ובכולל זה מנספח בינוי מנחה אינה מחייבת פרסום כולל, וככול שמתבקש פרסום אין המדובר בפרסום הקלה.

בית המשפט המחוזי הדגיש, כי הבסיס החוקי לגביית היטל השבחה היא קיומה של עילת השבחה שהקלה היא אחת מהן. עם זאת, לא כול פרסום מעיד על כך שמדובר בהקלה. הפסיקה המקובלת היא שמאחר שמדובר בנספח בינוי מנחה כולל לא מדובר בהחלטה והרי שבהיעדר החלטה של הוועדה המקומית לא התרחש אירוע מס המחייב בתשלום היטל השבחה.

הוראות התמ"א, גם לאחר תיקון 3א, לא נועדו לשנות את הזכויות אותן ניתן לקבל מכוח התכניות החלות כ"זכויות מוקנות"

ערר (חי') 25/17 יוזמה אלונים נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 6 ליוני 2018. ועדת הערר נדרשה לשאלה האם תיקון 3א לתמ"א 38 יצר שינוי באופן חישוב שטחי הבנייה בפרויקטים להריסה ובנייה באשר לאופן ההתייחסות למבנים הקיימים ולתכניות המאושרות. במקרה הנדון ועדת הערר עסקה במקרה חריג, שבו נוצר מצב אבסורדי, לפיו קיימים תמריצים גדולים יותר להותרת המבנים הקיימים מאשר להריסתם וזאת עקב שינוי במצב התכנוני בשטח.

ועדת הערר פסקה כי הוראות התמ"א, גם לאחר תיקון 3א, לא נועדו לשנות את הזכויות שאותן אפשר לקבל מכוח התכניות החלות כ"זכויות מוקנות". זכויות אלה, שאותן ניתן לקבל על המגרש ב"מסלול ירוק" ועליהן להוסיף את תמריצי התמ"א (במסלול של הריסה ובנייה מחדש בכפוף לשיקול דעת, כאמור), לא שונו ולא נקבעו לגביהן הוראות במסגרת תמ"א 38.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי גם לאחר תיקון 3א אפשר להתיר במסגרת תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש של מבנה, רק לפי הזכויות מכוח התכניות החלות ובצירוף התמריצים הקבועים בתמ"א.

ככולל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה, אלא במקרה של נוהג רב שנים של הוועדה המקומית

ערר (חי') 8045/11 קיבוץ מעגן מיכאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 17 ליוני 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם לצורך קביעת היטל השבחה יש להתחשב בהיתרי בנייה שניתנו על ידי הוועדה המקומית במשך שנים עד סמוך לאישור התכנית המשביחה לצורך חישוב שווי המקרקעין במצב קודם לתכנית החדשה, וזאת אף אם הם אינם חוקיים.

ועדת הערר פסקה כי בהתאם להלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בבר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' נהור בע"מ (פורסם בנבו, 28.9.2016) (להלן: "הלכת נהור"), אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה. זאת מבלי שבית המשפט העליון הביע עמדה באשר לאפשרות חריגה שבחריגה ונדירה ביותר שבה יינתן משקל להשתלשלות ולנסיבות בכול עניין כדוגמת מצב של נוהג רב שנים שבו הוצאו היתרי בנייה בלתי חוקיים על ידי הוועדה המקומית.

במקרה הנדון פסקה ועדת הערר כי כאשר קיים נוהג רב שנים של הוועדה המקומית על פיו ניתנו עשרות היתרים במקרקעין שונים בתחום התכנית לבעלי עניין שונים, הרי שזהו המקרה המתאים לאותו חריג שבחריגים שקבע בית המשפט העליון בהלכת נהור, לפיו יש לסטות מן ההלכה ולקבוע כי יש להתחשב בהיתרים שהתקבלו במהלך השנים אף אם אינם חוקיים.

ועדה מקומית שבתחומה אושרה תכנית מתאר כוללנית עדכנית, אינה יכולה להתעלם מהוראותיה גם אם הבקשה שבפניה הוגשה מכוח תמ"א 38

ערר (חי') בתיה שבילי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה פרדס חנה כרכור

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 20 ליוני 2018. ועדת הערר נדרשה לשאלה האם במצב שבו אושרה לאחרונה תכנית מתאר כוללנית ליישוב, ניתן להתעלם מהוראותיה בעת שנדרשים ליישום הוראות תמ"א 38.

ועדת הערר קבעה כי במסגרת שיקול הדעת שנתון לוועדה המקומית, עליה לבחון בין היתר, את השלכות המבנה על סביבתו והשתלבותו בסביבה לפי סעיף 14א (א) לתמ"א 38. כמו כן בהתאם להוראות סעיף 22 לתמ"א 38, נשמרה זכותה של הוועדה המקומית לסרב להיתר, ורשאית הוועדה המקומית שלא לאשר בקשה להיתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים או נופיים או שיקולים הנוגעים לכושר נשיאה של התשתיות. בנוסף, וזה החשוב לענייננו, סעיף 22 לתמ"א 38 קובע, כי הוועדה המקומית תתחשב במסגרת בחינת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 בהוראות תכנית מתאר כוללנית, אף אם זו טרם אושרה.

בנסיבות אלו, קבעה ועדת הערר, כי ועדה מקומית שבתחומה אושרה לאחרונה תכנית מתאר כוללנית עדכנית, אינה יכולה להתעלם מהוראותיה גם אם הבקשה שבפניה הוגשה מכוח תמ"א 38.

גם בהליכים על פי תמ"א 38 יש לבחון את ההצדקה התכנונית בבסיס הקלות

ערר (חי') 1022-01-18 רוז'ה ולי גבר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 27 ליוני 2018. ועדת הערר נדרשה לשאלה, האם בהליכים על פי תמ"א 38 נדרשת הוועדה המקומית לבחון את ההצדקה התכנונית בבסיס הקלות.

ועדת הערר פסקה, כי העובדה שוועדה מקומית מוסמכת לתת הקלה מהוראות תכנית אין משמעותה שהקלה כזו בהכרח תינתן. אישור הקלה נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית וככול רשות מנהלית גם הוועדה המקומית נדרשת לנהוג על פי הדין ולהשתית את החלטתה על שיקולים ענייניים וסבירים. עם זאת, נקודת המוצא לתמריצים מכוח תמ"א 38 היא, כי על ועדה מקומית לאשר את הענקת תמריצי התמ"א ואין נדרש מהמבקש את אותם תמריצים להוכיח הצדקה תכנונית לקבלם.

אין להתיר הקמת תחנות תדלוק בשטח המיועד למבני ציבור, ואין לסווג תחנת תדלוק כ"מבנה ציבור", בלי שנקבעה בנושא הוראה מפורשת בתכנית

עתמ (מרכז) 28502-05-17 אייל צ'צ'יק נ' ועדת הערר המחוזית מחוז מרכז

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אילן ש' שילה. ניתן ביום 1 ליולי 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה, האם ניתן להתיר הקמת תחנת תדלוק על מקרקעין שסיווגם "שטח למבני ציבור".

בית המשפט המחוזי פסק, כי אין להתיר הקמת תחנות תדלוק בשטח המיועד למבני ציבור, ואין לסווג תחנת תדלוק כ"מבנה ציבורי", בלי שנקבעה הוראה מפורשת בתכנית באשר לאפשרות כזו.

בית המשפט המחוזי הדגיש, כי תחנות תדלוק אינן כבניינים אחרים ולא בכדי אושרה בקשר להקמתן תכנית מתאר ארציות מיוחדת (תמ"א 18). ניתן להקים תחנות תדלוק אך ורק במקרקעין שהוקצו ויועדו למטרה זו. בנוסף גם הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מלמדות כי תחנת תדלוק אינה נכוללת במונח "צורכי ציבור" (ו"מבנה ציבורי" הוא בבחינת צרכי ציבור) והוא סוג בניין העומד בפני עצמו.

ועדה מקומית רשאית לקבוע תנאים להיתר שלא הופיעו בתיק המידע ככול שהבקשה כוללת הקלות משמעותיות

ערר (דרום) 1045/18 עמ"מ אברהם חברה לבנייה בע"מ נ' הודעה המקומית לתכנון ובנייה אילת

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה דרום בפני כבוד היו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 1 ביולי 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם ועדה מקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר שלא הופיעו בתיק המידע.

ועדת הערר קבעה כי במקרה שבו ההיתר המבוקש סוטה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ומבוקשות במסגרתו הקלות משמעותיות המחייבות הפעלת שיקול דעת, הרי שיש בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תנאים לקבל ההיתר. במקרים של הקלה אין ספק שמוסד תכנון רשאי במסגרת דיונו בתכנית המוסיפה זכויות לבחון שיפורים אחרים במצב התכנוני, הרי כך גם המצב כאשר מתבקשות הקלות משמעותיות.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי מבקש היתר שבוחר לבקש הקלות משמעותיות, צריך להניח שמוסד התכנון הדין בבקשתו יבחן במסגרת זו לא רק האם נכון לאשר את הבקשה להקלה, אלא גם האם נדרשים תנאים נוספים לשיפור המצב התכנוני.

במסגרת שומת היטל השבחה יש להתחשב בתשריט חלוקה מאושר שטרם נרשם

ערר (צפון) 830/17 ראדי חורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל מזרחי

ועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר עו"ד איל תיאודור שרון. ניתן ביום 19 ליוני 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם במסגרת שומת היטל השבחה יש להתחשב בתשריט חלוקה מאושר שטרם נרשם.

ועדת הערר פסקה, כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה היא מגרש מכוח תכנית, ובהיעדרו של מגרש היא יחידת הרישום.

ועדת הערר הדגישה כי במקרים שבהם החלוקה של המגרש אינה רשומה אך יש חלוקה ברורה של החלקה והזכויות בה, ורק בכפוף לכך כי קיימת אינדיקציה חיצונית לחלוקה, ניתן להביא בחשבון את החלוקה במסגרת הליכי התכנון.

במקרים מסוג זה, כאשר קיימת חלוקה מוסדרת של החלקה בין בעלים שונים וכאשר חלוקה זו רשומה בלשכת רישום המקרקעין, אין הצדקה לחייב בעל זכויות לשלם היטל השבחה, רק מהטעם כי חברו לחלקה, בעל זכות מוגדרת אחרת בה, זכה להתעשרות בגין אותה תכנית.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי התיבה "מגרש" מוגדרת בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 כ"יחידית קרקע שנקבעה [...] בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין [...]". משאלו הם פני הדברים, ועדת הערר פסקה, כי במסגרת שומת היטל השבחה לא ניתן לא ניתן להתעלם מהחלוקה של הזכויות במגרש.

בעת השבת היטל השבחה בגין היתר שלא מומש, על הוועדה המקומית לשלם ריבית לפי חוק הצמדת ריבית החל מהמועד שבו פקע ההיתר בפועל

ערר (מרכז) 8001-01-18 עמית לשם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון

ועדת ערר מחוז לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 17 ליוני 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם בעת השבת היטל השבחה בגין היתר שלא מומש על הוועדה המקומית לשלם ריבית לפי חוק הצמדת ריבית החל מהמועד שבו פקע ההיתר בפועל.

ועדת הערר קבעה כי עילת ההשבה קמה במועד שבו הובהר כי לא חלה עוד התעשרות המצדיקה את תשלום ההיטל וכן כי השבת סכום ההיטל יהיה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

ועדת הערר הדגישה כי הרציונל לכך הוא כי עם פקיעתו בפועל של היתר הבנייה, לא חלה עוד התעשרות מצד העורר ועל כן נשמטה גם זכותה של הוועדה המקומית להמשיך ולהחזיק בידיה את כספי ההיטל ששולמו בגין היתר בנייה ועל הוועדה המקומית להשיבם בהתאם לערכם הריאלי במועד ההשבה ובצירוף ה"פירות" שיכול היה העורר להפיק מהם לו היו כספים אלו בידיו.

מחלקת תכנון ובנייה פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכול שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככול הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכולל באגרת מידע זו הוא מידע כוללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כול הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com