



ספטמבר 2018

מעו"דכן תכנון ובנייה

חובת תשלום חלף היטל  
השבחה הוטלה על רמ"י  
בעקבות שינוי ייעוד בקרקע  
חקלאית

\*

כאשר קיימות מספר תכניות  
מתאר הנוגעות לאותו שטח  
שאינן עולות בקנה אחד,  
גוברות ההוראות בתכניות  
המאוחרות על פני הוראות  
התכנית הישנה

\*

השיקולים בעת בחינת בקשה  
להיתר לפי תמ"א 38

\*

האם בעל זכויות במקרקעין  
אינו זכאי לפיצוי בגין תכנית  
פוגעת אשר לאחריה אושרה  
תכנית שהיטיבה את נזקיו?

\*

סמכות הוועדה המחוזית  
בענייני הפקעות

\*

דחיית ערר כנגד החלטה  
לאשר תכנית מחמת איחור  
של יום אחד בהגשתו בשל  
היעדר סמכות, שכן התכנית  
בתוקף והיא מעשה עשוי

\*

בנסיבות מסוימות אפשר  
לראות בהקלות שאושרו  
בהיתר - תמריצים מכוח  
תמ"א 38 הפטורים מהיטל  
השבחה

\*

על מהנדס הוועדה המקומית  
מוטלת חובה למסור את  
המידע להיתר כאשר מוגשת  
בקשה למידע

\*

האם לוועדות מקומיות יש  
סמכות לאשר תכניות  
הכוללות זכויות מכוח תמ"א  
38?

לקוחות נכבדים,

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

נזכיר כי ביום 5.9.2018 פורסמו תקנות סדר הדין האזרחי החדשות ואפשר לעיין  
בהן [כאן](#)

אנו מאחלים לכם שנה טובה במיוחד וקריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו:



## **חובת תשלום חלף היטל השבחה הוטלה על רמ"י בעקבות שינוי ייעוד בקרקע חקלאית**

עע"מ 1953/13 עיריית רמת השרון ואח' נ' אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ ואח'

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, לפני כבוד המשנה לנשיאה ח' מלצר, כבוד השופט נ' הנדל וכבוד השופט נ' סולברג. ניתן ביום 6.8.2018.

בית המשפט העליון דחה ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים אשר בו נקבע כי חוכרים לדורות של מקרקעין שייעודם שונה מקרקע חקלאית לתעשיות עתירות ידע ומסחר ואשר בהתאם לכך בוטל הסכם החכירה, אינם חייבים בהיטל השבחה בגין חלק מהמקרקעין **שהתקבל כפיצוי** לאור תחולת סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק (להלן: "סעיף 21") המטיל חובת תשלום חלף היטל השבחה על מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

סעיף 21 קובע כי במקרה של חוכר לדורות המחזיק בקרקע ישנם שלושה תנאים מצטברים אשר בהתקיימם יחול תשלום חלף היטל השבחה שעל רמ"י להעביר באופן שוטף לרשויות המקומיות, היטל זה מהווה אחוז מסוים מהתקבולים שאותם מקבל רמ"י מהמחזיקים בקרקע: הראשון: מדובר במקרקעי ישראל שהוכרו לדורות לשימוש חקלאי בלבד; השני: הייעוד החקלאי שונה לייעוד אחר; והתנאי השלישי: השימוש לפי הייעוד החדש מותנה בכריתת הסכם חכירה חדש או בתיקון הסכם החכירה המקורי.

בית המשפט העליון קבע כי על המקרה הנדון חל סעיף 21 **וזאת על אף שהפיצוי שנקבע לחוכרים בגין ביטול הסכם החכירה והשבת המקרקעין לרמ"י הוא בדמות קבלת שליש מהמקרקעין שייעודם שונה**. זאת כיוון שהנהנה העיקרי מההשבחה הוא רמ"י, אשר קיבל לרשותו שני שליש מהמקרקעין שייעודם שונה.

## **כאשר קיימות תכניות מתאר אחדות הנוגעות לאותו שטח שאינן עולות בקנה אחד, גוברות ההוראות בתכניות המאוחרות על פני הוראות התכנית הישנה**

עת"מ (מרכז) 5140-05-16 גן עדן סקיי בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מרכז רמלה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, לפני כבוד השופטת זהבה בוסתן. ניתן ביום 6.7.2018.

בית המשפט נדרש לשאלת מעמדה של תכנית ישנה שהוראותיה אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית מאוחרת יותר, על אף שהתכנית הישנה לא בוטלה או שונתה.

בית המשפט פסק כי אמנם תכנית תקפה כל עוד היא לא שונתה או בוטלה על ידי תכנית מאוחרת יותר המצויה במדרג גבוה יותר או זהה לה, אך גם כאשר תכנית שלא בוטלה אינה עולה בקנה אחד עם תכנית חדשה יותר, יגברו ההוראות של התכנית המאוחרת על הוראותיה של התכנית הישנה.

## **השיקולים בעת בחינת בקשה להיתר לפי תמ"א 38**

ערר (ת"א) 1018-02-18 יעקב שליבה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים

ועדת ערר מחוזית מחוז תל אביב, לפני כבוד היו"ר עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן. ניתן ביום 28.6.2018. ועדת הערר נדרשה לשיקולים אותם יש לבחון בעת אישור בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, המקנה תוספת זכויות בנייה.

בהחלטתה עמדה ועדת הערר על כך שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וכי לוועדה המקומית יש שיקול דעת רחב שלא לאשר בקשות מעין אלו. על הוועדה המקומית לבחון מכלול של שיקולים והיבטים כדי לאזן באופן הוגן בין האינטרס הלאומי של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובין הפגיעה הנגרמת לדיירי הסביבה בשל הבנייה ותוספת יחידות הדיור.

הוועדה קבעה כי בין השיקולים שאותם יש לבחון נמנים נתוני המגרש הספציפי והסביבה הקרובה, אילוצי תכנון במגרש, רוחב הדרך, הימצאותם של תשתיות ושטחי ציבור באזור, מספר יחידות הדיור הבנויות בפועל הטעונות חיזוק, היקף זכויות הבנייה שטרם מומשו במגרש ועוד.

ועדת הערר הדגישה כי אמנם מטרתה של תמ"א 38 היא לייצר תמריצים לחיזוק מבנים ומשכך האינטרס הכלכלי של הזים ושל בעלי הזכויות הוא רלוונטי לעניין, אך הוא אינו חזות הכול ולצידו יש לשקול שיקולים נוספים כמפורט לעיל.

עוד הוסיפה הוועדה כי על אף שפרויקטים מכוח תמ"א 38 מביאים לחידוש מבנים ולשיפור איכות הדיור, תמ"א 38 לא נועדה ואינה יכולה לייצר הליך אופטימלי של התחדשות עירונית מכיוון שאין אפשרות להוסיף מכוחה שימושים נוספים, להרחיב דרכים ולהקצות שטחי ציבור הנדרשים בשל תוספת התושבים.

## **האם בעל זכויות במקרקעין אינו זכאי לפיצוי בגין תכנית פוגעת כאשר לאחריה אושרה תכנית שהיטיבה את נזקיו?**

ערר (מרכז) 8171/11 יחזקאל מגריסו נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שורקות

ועדת ערר מחוזית מחוז מרכז, לפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 11.7.2018.

ועדת הערר דנה בסוגיית החיוב בהיטל השבחה והזכאות לפיצויים הנוגעת לתכנית משביחה שאושרה אך לפני אושרה תכנית פוגעת. הוועדה נדרשה לשאלה מאיזו תכנית יש לגזור את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם במקרה זה.

בעניין זה נקבעו בבית המשפט העליון שתי הלכות אשר במקרים מסוימים עלולות לסתור זו את זו:

בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' קהתי, פ"ד מח(2) 190 (1994) (להלן: "הלכת קהתי"), נקבע כי ככלל בעל זכויות במקרקעין אינו זכאי לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבנייה"), בגין תכנית פוגעת שאחריה אושרה תכנית שהיטיבה את נזקי התכנית הקודמת. אולם לכלל זה קיימים חריגים החלים כאשר התכנית הפוגעת גורמת לפגיעה של ממש, למשל בנסיבות שבהן חלפה תקופה ארוכה ממועד אישור התכנית הפוגעת ועד מועד אישור התכנית המשביחה אשר במהלכה לא יכול היה בעל המקרקעין להפיק מהם תועלת, ואז ניתן לפסוק פיצויים לבעל המקרקעין.

עם זאת ברע"א 7172/96 קריית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו, 1.6.1998) ובדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו, 27.6.2002) (להלן יחדיו: "הלכת בית הכרם"), נקבע כי סעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק, העוסק בהיטל השבחה בגין מספר תכניות שאושרו בזו אחר זו, חל על רצף תכניות משביחות גם כאשר המצב התכנוני הקודם לתכנית המשביחה נבע מתכנית פוגעת.

ועדת הערר קבעה כי על אף חוסר הקוהרנטיות בין הלכת קהתי להלכת בית הכרם, שתי ההלכות עומדות בעינין ומהוות הלכות מחייבות. בענייננו לא נדרש יישוב בין ההלכות כאשר החריג של הלכת קהתי קיים – התכנית פגעה פגיעה של ממש בהיתן התקופה הארוכה שחלפה מאישורה ועד לאישור התכנית המשביחה.

### **סמכות הוועדה המחוזית בענייני הפקעות**

עת"מ (ח"י) 43597-04-18 נסיב גאנס נ' הוועדה המקומית לתכנון בקעת בית הכרם

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, לפני כבוד השופטת בטינה טאובר. ניתן ביום 20.7.2018.

במקרה שבנדון הוועדה המחוזית דחתה את התנגדותו של העותר להפקיע קרקע והורתה לוועדה המקומית לפעול להפקעת השטח ורישומו על שם המועצה המקומית. לפני בית המשפט ניצבה השאלה האם לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה יש סמכות להורות לוועדה המקומית להפקיע קרקע מכוח חוק התכנון והבנייה.

בית המשפט פסק כי סעיף 189 לחוק מתיר לוועדה המחוזית להורות לוועדה המקומית לפעול להפקעת קרקע למטרות ציבוריות זאת במקרה שבו הוועדה המקומית נמנעת מלעשות שימוש בסמכותה לפי סעיפים 188-189 לחוק ולא מפקיעה קרקע הדרושה למטרות ציבוריות. מכאן עולה כי הסמכות שניתנה לוועדה המחוזית בסעיף 189 לחוק באה להוסיף על סמכותה של הוועדה המקומית ולאפשר מסלול חלופי שייעשה בו שימוש כאשר הוועדה המקומית לא פועלת למימוש הפקעה הדרושה לצורך ציבורי.

### **דחיית ערר כנגד החלטה לאשר תכנית מחמת איחור של יום אחד בהגשתו בשל היעדר סמכות, שכן התכנית נכנסה לתוקף והיא מעשה עשוי**

ערר (מטה) 31/18 עיריית קרית אתא ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, לפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 2.8.2018. ועדת המשנה לעררים התבקשה לבטל את החלטתה של הוועדה המחוזית בדבר אישור תכנית ולהורות על דחיית התכנית.

ועדת המשנה לעררים דחתה את הערר על הסף שכן הוא הוגש באיחור של יום ולאחר שהתכנית נכנסה לתוקף. ועדת המשנה לעררים קבעה בהחלטתה כי בהתאם לסעיף 110(א) לחוק התכנון והבנייה בסמכותה לדון בעררים על החלטת ועדה מחוזית בדבר אישור תכנית או דחייתה, ומשעה שהתכנית נכנסה לתוקף – אישורה הוא מעשה עשוי ואין לוועדת המשנה לעררים סמכות לדון בה ולבטלה.

### **בנסיבות מסוימות ניתן לראות בהקלות שאושרו בהיתר - תמריצים מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה**

ערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, לפני היו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 9.8.2018. ועדת הערר נדרשה לשאלה האם ניתן לראות בהקלות מתכנית שאושרו בהיתר, כתמריצים מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה.

ועדת הערר קבעה כי ההשבחה הולכת אחרי התכנון ובמקרה שבו נישום הסבור כי הליך התכנון שגוי וכי ההקלה לא היתה דרושה או כי יש להכיר בה מכוח תמ"א 38, עליו לתקוף זאת כבר בהליך הרישוי ולא להעלות טענה זו לראשונה בהיבט של החיוב בהיטל השבחה.

עם זאת ועדת הערר קבעה כי במקרה הנידון יש לראות את ההקלות שאושרו כתמריצים מכוח תמ"א 38, ובהתאם, אין לחייב בגינן בהיטל השבחה. זאת מהטעם כי בעניין דנא אין ספק שהבקשה להיתר עמדה בדרישות תמ"א 38, כפי שאף הכירה בכך הוועדה המקומית בהחלטה רשמית שניתה לאחר החלטה שבה אושרו ההקלות.

משכך יש לראות בתוספות שניתן היה לאשר מכוח תמ"א 38 ואשר ניתנו כהקלה לאחר שהוועדה המקומית בחנה אותן והפעילה את שיקול דעתה, כתוספות שניתנו מכוח תמ"א 38 לצורך הפטור בהיטל השבחה, על אף שכותרת ההיתר אינה קובעת זאת והתוספות נבחנו כהקלות.

ערר זה טופל על ידי משרדנו בשיתוף עם משרד עו"ד עופר טויסטר.

### **על מהנדס הוועדה המקומית מוטלת חובה למסור את המידע להיתר כאשר מוגשת בקשה למידע**

בל"ם (י-ם) 1039/18 מוחמד אבו גאנם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ועדת ערר מחוזית מחוז ירושלים, לפני כבוד היו"ר עו"ד אלעד וינשל. ניתן ביום 5.8.2018.

יו"ר ועדת הערר קבע כי על מהנדס העיר מוטלת חובה למסור את כול המידע להיתר כאשר מוגשת לו בקשה למידע, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, וכי אין לו סמכות לדחות בקשה למידע. גם כאשר לשיטת מהנדס העיר לא ניתן להנפיק היתר בנייה בשל פרשנותו לתכניות החלות על המקרקעין, עליו לספק למבקש את מלוא המידע המבוקש, לרבות מידע אשר לשיטת הצוות המקצועי לא מאפשר אישור בקשה להיתר.

על בסיס מידע זה יוכל מבקש המידע להגיש בקשה להיתר, אשר ככל הנראה תידחה, ואז תעמוד לו הזכות להגיש ערר.

### **האם לוועדות מקומיות יש סמכות לאשר תכניות הכוללות זכויות מכוח תמ"א 38 ?**

ערר 5097/16 רותם שני יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – גבעתיים

ועדת ערר מחוזית מחוז תל אביב, לפני כבוד היו"ר עו"ד אפרת דון-יחיאי סטולמן. ניתן ביום 5.8.2018.

ועדת הערר התייחסה לטענה שהעלו העוררות לפיה לוועדה מקומית יש סמכות לאשר תכניות מכוח תמ"א 38 מכיוון שכול המוצע בתכניות אלו יכול להתקבל בהליך רישוי מכוח תמ"א 38 בהסתמך על סעיף 62א(9) לחוק התכנון והבנייה, הקובע כי מה שאפשר לאשר במסגרת הקלה אפשר לאשר במסגרת תכנית בסמכות מקומית.

ועדת הערר לא הכריעה בסוגיה זו אך הביעה "ספק גדול מאד" אם לוועדה המקומית יש סמכות כאמור לאשר תכנית מכוח תמ"א 38, וזאת בהיעדר מקור סמכות מפורש בסעיף 62א לחוק, המגדיר את סמכויותיה של הוועדה המקומית הנוגעות לאישור תכניות ולאור הכלל כי תכנית לתוספת זכויות בנייה אינה בסמכות ועדה מקומית אלא אם היא נקבעה באופן מפורש בחוק.

ועדת הערר גם עמדה על כך שתמ"א 38 היא כלי סטטוטורי יוצא דופן המאפשר הליך רישוי ישירות מתכנית מתאר ארצית כדי להתמודד עם הצורך בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ומכיוון שהתמ"א חלה על כול שטחי המדינה – היא אינה מספקת אמירה תכנונית פרטנית ביחס לכול בניין שעליו היא חלה, אלא שלוועדה המקומית יש שיקול דעת לאשר רק בקשות מתאימות בהתאם לסעיפים 21–22 לתמ"א.

בתוך כך בסמכות הוועדה המקומית לסרב לבקשה אם מצאה כי תוספת הבנייה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים או כי יש צורך לאשר תכנית מפורטת שתאיים למאפייני היישוב או חלקים ממנו.

בעניין שנידון בהחלטה קידמה הוועדה המקומית תכנית כוללת להתחדשות עירונית המהווה גם תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שטרם הופקדה.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם להוראות תמ"א 38, לפיהן ועדה מקומית רשאית לשקול אף הוראות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, לא נפל פגם בהחלטת הוועדה המקומית לדחות הפקדת תכנית מכוח תמ"א 38 שאינן עולות בקנה אחד עם התכנית המקודמת. זאת לאור מורכבותם של הליכי אישור של תכנית להתחדשות עירונית ומהטעם כי כבר בשלב ראשוני של התכנית ועוד עובר להפקדתה, אפשר ללמוד על מדיניות ועקרונות התכנון ביחס לפרויקטים מכוח תמ"א 38.

הדבר נכון ביתר שאת במקרה שנדון שבו העקרונות קיבלו ביטוי מפורט במסגרת המגבלות שנקבעו מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.

**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](mailto: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](mailto:news@fbclawyers.com)