FBC&Co | 60 SINCE 1958

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **דצמבר 2018**

לקוחות נכבדים,

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

לאחרונה פורסמה הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 127) שומה מתוקנת מוסכמת, התשע"ט–2018. הצעת החוק מאפשרת לוועדה המקומית ולנישומים להגיע לשומה מוסכמת במקרים שבהם גובה החיוב הצפוי הוא נמוך יחסית ואינו עולה על 70,000 ₪ לפי שומת הוועדה המקומית.

תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה ביטל את האפשרות להגעה לשומות מוסכמות ואילו התיקון הנוכחי מבקש לאפשר שומות מוסכמות עד הסכומים האמורים.

נוכח החשש מפני עריכת הסכמים בלתי ראויים והפעלת לחצים על הוועדה המקומית מציע התיקון לקבוע מנגנוני בקרה: הרכב ועדת השומות שתדון בבקשות לשומות מתוקנות יכלול את יושב ראש הוועדה המקומית, היועץ המשפטי לוועדה המקומית וגזבר הוועדה המקומית; כל השומות המתוקנות כאמור יועברו לעיון השמאי הממשלתי הראשי והוא יהיה רשאי שלא לאשרן; השומות המתוקנות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה המקומית.

כמו כן, כפי שצויין במעו"דכן קודם, בתקופה האחרונה נערך דיון מענין בוועדת הפנים והגנת הסביבה בדבר "קומה ציבורית" כלומר הקצאה של שטחים בנויים ציבוריים בתוך מבנים סחירים. הדיון האחרון נערך ב 27.11.18 ולאחריו גם התקיים סיור בתל אביב בהשתתפות ראש העיר רון חולדאי. אנו עוקבים אחר הדיונים הללו ומציעים גם לקוראינו לעשות כן.

אנחנו מאחלים לכם קריאה מהנה

מגרש בייעוד ציבורי המצוי בבעלות רשות מקומית לא ייכלל בתוך טבלת ההקצאה והאיזון ויימצא "מתחת לקו"

*

הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד, חל על כל בנייה של ממ"ד (בבניין חדש או ישן)

*

מקום שבו הבעלים קיבלו פיצוי הפקעה בדמות זכויות בנייה בתוכנית, אין לחייב את הרשות לפצותם פעם נוספת בעת ביצוע ההפקעה

*

חוק החופים אינו פוגע בתכניות שקדמו לו והיו תקפות במועד חקיקתו

*

אין בסיס לחיוב בהיטל השבחה משפקעה ההחלטה להתרת שימוש חורג והיתר לא ניתן מכוחה

*

נדרשת הצדקה לסטיה מנספח בינוי מנחה לתכנית

*

כאשר ניתנה שומה מכרעת ביחס למימוש חלקי, היא תחול גם במימוש המלא

*

לצורך בדיקה בדבר מתן הקלה בקווי בניין יש להתחשב בכלל התוספות הניתנות מכוחה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

*

פרשנות הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

מגרש בייעוד ציבורי המצוי בבעלות רשות מקומית לא ייכלל בתוך טבלת ההקצאה והאיזון ויימצא "מתחת לקו"

עת"מ 30440-12-17 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז ואח'**.

בבית המשפט לעניינים מנהליים מרכז-לוד בפני כבוד השופט אורן שוורץ. ניתן ביום 25 לנובמבר 2018.

בית המשפט נדרש לשאלת זכותה של רשות מקומית שבבעלותה מקרקעין בייעוד ציבורי, לקבל מגרשי תמורה בייעוד למגורים, מכוחה של טבלת הקצאה ואיזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

עיריית רעננה היא הבעלים של מלוא הזכויות בחלקה 187. ייעודה התכנוני של חלקה 187 הוא לצורכי ציבור. זכויותיה של העירייה בחלקה 187 יסודן בהליך פרצלציה מכוחו הועברה החלקה לבעלות העירייה.

לטענת עיריית רעננה, כאשר רשות מקומית רוכשת בתמורה קרקע בייעוד ציבורי והיא "תורמת" קרקע זו לתחום התכנית, אין כל סיבה שלא להקצות לה זכויות בגין שטח זה, בדומה לבעל זכויות פרטי. לטענתה, תקן 15, אשר שולל זכות זו, אינו יכול לגבור על הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965. יתר על כן, תקן 15 אינו מתייחס לנסיבות מיוחדות וחריגות הקיימות במקרה שלפנינו. נסיבות אלה הולמות סטייה מהתקן תוך הנמקה מתאימה. לפיכך, לגישתה של עיריית רעננה יש מקום להתערב בהחלטתה של ועדת הערר ולהורות כי העירייה תהא זכאית לכך שחלקה 187 תיכלל בתוך טבלת האיזון וההקצאה, מעל הקו.

לטענת המשיבים, מגרש בייעוד ציבורי במצב הנכנס אל תכנית האיחוד והחלוקה אינו אמור להקצות זכויות לבעל הקרקע. עניין זה נקבע במפורש בתקן 15 שהוא בעל מעמד מחייב לצורך הכנת טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות איחוד וחלוקה. כללים אלה נוהגים גם ברשויות מקומיות אחרות, במובן זה ששטחים בייעוד ציבורי הם "מתחת לקו". זוהי גם הדעה המקובלת בספרות המקצועית בנוגע לתכניות איחוד וחלוקה.

עוד טוענים המשיבים, כי עיריית רעננה עושה אפוא שימוש לרעה בסמכויותיה בכובעה כוועדת תכנון, במטרה להשיג רווח כספי לעירייה על חשבון הבעלים הפרטיים של מקרקעי התכנית. אין כל היגיון כלכלי במתן זכויות לעירייה בגין המגרש הציבורי בנוסף להקצאות לצורכי ציבור על פי תכנית 2011ג', אשר קבעה כי 70% משטח התכנית יוקדש לצורכי ציבור. לכל אלה יש להוסיף את היטל ההשבחה שתגבה עיריית רעננה מאת הבעלים הפרטיים בקרקע בגין השבחת המקרקעין.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי הכללת חלקה 187 בתוך טבלת ההקצאה והאיזון (מעל הקו) משמעה אפוא נטילה שלטונית נוספת. ברי כי הכללת חלקה 187 נוגסת בעוגת הזכויות הפרטיות, שעה שלכאורה אלה כבר תרמו את חלקם, כפי שנדרש מהבחינה התכנונית. עם זאת, צירופו של מגרש בייעוד ציבורי בבעלות הרשות המקומית לא יתרום למסת הזכויות היוצאת. למעשה, ציין בית המשפט כי המקרה היחיד שבו יכול מגרש בייעוד ציבורי לתרום למסת הזכויות היוצאת הוא בנסיבות שבהן כלל השטח הציבורי במצב היוצא הוא קטן יותר בהשוואה לכלל השטח הציבורי במצב הנכנס לתכנית. מכאן, ששיקולי צדק חלוקתי, שהמהווים שיקולים חשובים ביותר בתחום התכנון והבנייה, תומכים באי-הקצאה בגין מצב נכנס של מגרש בייעוד ציבורי בבעלות רשות מקומית.

הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד, חל על כל בנייה של ממ"ד (בבניין חדש או ישן)

ברמ 6938/18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח'**

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת דפנה ברק ארז. ניתן ביום 21 לנובמבר 2018.

ההליך נסוב סביב היטל ההשבחה שהוטל על המשיבים, בעלי זכויות במקרקעין המצויים ב"מתחם רוזמרין" פתח תקווה (להלן – "**המתחם**"), ונוגע להיקף הפטור מהיטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן דירתי (להלן: "**ממ"ד**").

על המתחם חלות תכניות שאושרו לאחר שנת 1992, שבה עיגן מחוקק המשנה את החובה לבנות ממ"ד בדירה. הוועדה המקומית הוציאה דרישות לתשלום היטל השבחה ובהמשך שמאים מכריעים קבעו, כי בעלי הזכויות במקרקעין זכאים ליהנות מפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, ככל שמימוש הזכויות יהיה בדרך של בנייה בפועל.

במסגרת הדיון שהתקיים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, טענה הוועדה המקומית כי יש להבחין לעניין הפטור בין ממ"ד הנבנה בבניין חדש לבין ממ"ד הנבנה בבניין ישן, בהתחשב בכך שרק ביחס לאחרון נדרש תמריץ לבנייה.

ועדת ערר דחתה את טענת הוועדה המקומית, וקבעה כי הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד חל על כל בנייה של ממ"ד. תכלית הפטור הייתה להקל על עלויות הבנייה של ממ"דים. הפטור משתלב בגישה רחבה של המחוקק המכירה בהצדקה לכך שעלויות הנגרמות עקב סיכונים ביטחוניים ייהנו מהקלות מיסוי או מימון ציבורי. במילים אחרות, ועדת הערר סברה, כי הפטור מהיטל ההשבחה נועד לא רק לעודד בנייתם של ממ"דים כאשר אין חובה לעשות זאת, אלא גם להקל על כל מי שבונה אותם. ועדת הערר הדגישה כי אף אם ניתן להטיל ספק בהצדקה למתן פטור בבנייה חדשה, עניין זה מוטל לפתח המחוקק, מכאן בקשת רשות הערעור.

בית המשפט העליון דחה את בקשת הוועדה המקומית לרשות ערעור באומרו כי על הענקת רשות ערעור חלה אמת מידה מצמצמת במקרים כאלה, בעיקר כאשר מובאת בחשבון מומחיותה המיוחדת של ועדת הערר בנושאים המסורים לסמכותה. טענת הוועדה המקומית לפיה מדובר בשאלה עקרונית, אינה מספיקה לצורך מתן רשות ערעור, שכן טענה זו אינה מעוגנת בלשון החוק .

לא זו אף זו, בית המשפט העליון ציין כי דעתן של הוועדות המחוזיות אינן חלוקות בעניין זה כלל ומתן הפטור מתשלום היטל ההשבחה ניתן באופן גורף לכל ממ"ד.

מקום שבו הבעלים קיבלו פיצוי הפקעה בדמות זכויות בנייה בתוכנית, אין לחייב את הרשות לפצותם פעם נוספת בעת ביצוע ההפקעה

ה"פ 59134-12-12 **רונן ואח' נ' פתח תקוה ואח'**

בית המשפט המחוזי בלוד בפני כבוד השופט יעקב שינמן. ניתן ביום 1 בנובמבר 2018.

התובעים, בעלים של חלקת מקרקעין, הגישו כנגד עיריית פתח תקווה תובענה לתשלום פיצויי הפקעה. המדובר בחלקה שחלות עליה שתי תכניות משביחות, אשר הביאו להפקעה של למעלה מ-40% מחלקת המקרקעין. משכך, הגישו התובעים בקשה לקבלת פיצויי הפקעה בסך של כ-5.8 מיליון ₪, ובמקביל נשלחה להם הודעת חיוב מעיריית פתח תקווה בגין היטל השבחה.

במקרה שלפנינו קיבלו בעלי קרקע הטבות רחבות היקף במסגרת תכנית ששינתה את ייעוד המקרקעין שבבעלותם מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה; הרשות נתנה חלק מהטבות אלו כפיצוי בגין השטח שיועד להפקעה במסגרת אותה תכנית. השאלה שאליה נדרש בית המשפט במקרה זה היא האם בעלי הקרקע זכאים לפיצוי נוסף לצורך נטילת הקרקע שיועדה באותה תכנית משביחה לייעודים ציבוריים.

התובעים טענו כי הדין מבחין בין התכנית העומדת בבסיס ההפקעה, מכשירה אותה, ואף מהווה תנאי שבלעדיו אין לבצעה, ובין ההפקעה עצמה שפועלת במישור הקנייני ולכן לא ניתן לראות בזכויות בנייה שניתנו במסגרת התכנית משום פיצוי עבור ההפקעה העתידה לבוא.

בית המשפט קבע כי הפקעת מקרקעין היא בבחינת מימוש התכנית שייעדה את המקרקעין לצורכי ציבור ושבמסגרתה הושבחו מקרקעי התובעים. הקשר בין התכנית ובין הוצאתה לפועל ברור וקרוב, ואין הצדקה שלא להכיר בפיצוי שניתן לבעלים במסגרת התכנית כפיצוי בגין ההפקעה. קבלת טענה זו, תגרום לכפל פיצוי על חשבון הקופה הציבורית.

במקרה שבו הבעלים קיבלו פיצוי בדמות אחוזי בנייה או השבחת ייעוד במקרקעין המיועדים להיוותר בבעלותם, אין לחייב את הרשות לפצותם פעם נוספת בעת ביצוע ההפקעה. כבר נפסק כי אין מניעה לשלם פיצויי הפקעה באמצעות מתן זכויות בנייה או שינויי ייעוד ביתרת הקרקע. בהקשר זה יש לראות בהשבחת היתרה כפיצוי הולם.

חוק החופים אינו פוגע בתכניות שקדמו לו והיו תקפות במועד חקיקתו

עע"מ 9557/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת- ים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בפני כבוד השופט י' עמית. ניתן ביום 13 לנובמבר 2018.

עסקינן בערעור על פסק דין בעתירה שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת–ים בנוגע לבית המלון סאן שנבנה על חוף ימה של העיר (להלן: "**המלון**").

במסגרת העתירה נטען על ידי הוועדה המחוזית, כי המלון נבנה שלא כדין שכן הוא חורג מתכנית המתאר הארצית לחופים תמ"א 13 – חוף הים התיכון (להלן: "**תמ"א 13**"), האוסרת על בנייה בתחום של 100 מטרים מ"קו פני המים העליון".

בית המשפט קמא שדן בעתירה בפרשנות המושג "קו פני המים העליון" שבתמ"א 13, קבע כי נקודת הייחוס הראויה היא 0.75 וכי אין למדוד את תחום 100 המטרים האסורים בבנייה מקו 0.00. בית המשפט קמא הגיע למסקנה זו בין היתר, על סמך היקש מחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד - 2004 (להלן: "**חוק החופים**").

לפיכך הורה בית משפט קמא על ביטולו של היתר הבנייה, תוך השעיית הכרזת הבטלות לתקופה של 24 חודשים מיום מתן פסק הדין, אלא אם תתקבל החלטת המועצה הארצית לפיה תמ"א 13 אשר תאפשר להתיר בנייה גם בתחום 100 המטרים. ואולם, לאור השיהוי הרב שנפל בהגשת העתירה סבר בית המשפט קמא כי אין להורות על הריסה או פגיעה במבנה המרכזי של המלון, אך מצא כי ייתכן שניתן לתת הוראות לגבי השטחים הפתוחים במלון באופן שיפגעו פחות בסביבה החופית.

בבסיס הערעור על פסק הדין עומדת הטענה לפיה אין לפגוע בזכויות מוקנות מכוח תכניות קיימות אשר אושרו טרם חקיקת חוק החופים [נציין כי תכנית ב'/450 שמכוחה ניתן היתר הבנייה, אושרה בשנת 1999, כחמש שנים לפני שחוק החופים נכנס לתוקפו, וכחמש עשרה שנים לפני הגשת העתירה. העתירה הוגשה כשלוש שנים לאחר הוצאת היתר הבנייה וכשנתיים לאחר תחילת העבודות בשטח].

בית המשפט העליון הפך את החלטתו של בית המשפט קמא וקבע כי אין מדובר בפגיעה קשה בשלטון החוק שיש בה כדי להתגבר על השיהוי שבהגשת העתירה. לגופם של הדברים, בעע"מ 6732/13 **גואטה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה** [פורסם בנבו] (1.2.2015) נקבע כי הגדרת המושג "קו פני המים העליון" היא סבוכה, ולכן פרשנות בעלת ההיתר שבנתה את המלון היא סבירה בנסיבות העניין.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי התוצאה שאליה הגיע בית המשפט קמא, פוגעת בבעלת ההיתר, שהסתמכה בתום לב על התכנית המאושרת והיתרי הבנייה.

עוד קבע בית המשפט העליון כי תוצאת פסק הדין של בית המשפט קמא אף עומדת בניגוד להוראת סעיף 20 לחוק החופים, הקובע הוראת מעבר לפיה אין בחוק החופים כדי לפגוע בהוראות תכניות בנייה שקדמו והיו תקפות במועד חקיקתו.

משכך, בית המשפט העליון קיבל את הערעור מחמת השיהוי הכבד ומתוך הכרה באינטרס ההסתמכות של בעלת ההיתר.

אין בסיס לחיוב בהיטל השבחה משפקעה ההחלטה להתרת שימוש חורג והיתר לא ניתן מכוחה

ערר (ת"א) 85071/15 **עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**

ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה גילת אייל. ניתן ביום 31 לאוקטובר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם אפשר לחייב בהיטל השבחה מכוח החלטה למתן היתר לשימוש חורג.

העוררות טענו כי לא בכל מקרה שבו אושר שימוש חורג חלה עליה בשווי המקרקעין, ומשכך עצם ההחלטה כשלעצמה למתן היתר לשימוש חורג אין בה כדי לחייב בהיטל השבחה.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי אין לבטל את החיוב שכן ביטול כזה יביא לכך שנישום לא ישלם את היטל ההשבחה אך ישתמש במקרקעין למטרת השימוש החורג אף ללא קבלת היתר רשמי ויצא החוטא נשכר.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה, כי בהתאם לסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, השבחה מקורה בעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. ככל שהחלטה למתן היתר בנייה אינה מפורטת בסעיף זה, אין היא מהווה כשלעצמה אירוע בגינו ניתן לגבות היטל השבחה. בנוסף, באותו עניין ממילא פקעה ההחלטה למתן היתר בנייה, ולכן לא התחולל אירוע השבחה.

ועדת הערר ראתה לנכון לציין כי על אף שבפועל נעשה במקרקעין שימוש חורג מבלי שהוצא ההיתר, אין בכך כדי לבסס עילה לגביית היטל השבחה שכן היטל זה אינו כלי ענישה המטפל בעבירות בנייה.

נדרשת הצדקה לסטיה מנספח בינוי מנחה לתכנית

(צפון) 1111/18 **אדם טבע ודין-אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה**

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 20 לספטמבר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם אפשר להוציא מכוח תכנית מפורטת היתרי בנייה כאשר חלק מן התנאים המפורטים בה מצויים בנספח בנייה נפרד.

עסקינן בתכנית ג/4870 המשנה את ייעוד המקרקעין נשוא הערר מתעשייה לתיירות, נופש ומגורים (להלן – **"התכנית"**). תוקפה של תכנית זו נדון בשורה ארוכה של פסקי דין אשר העוררת הייתה שותפה להם כצד.

העוררת, אגודה ישראלית להגנת הסביבה, טענה כי מכוח התכנית האמורה לא ניתן להוציא היתרי בנייה וזאת משום שלטענתה התכנית מעבירה את הנטל העיקרי של התכנון המפורט לנספח בינוי, אשר אישורו נדרש כתנאי להיתר בנייה, ואין הוא חלק ממסמכי התכנית וממילא לא עבר את הליכי התכנון הסדורים. לעניין סטייה מהוראות נספח הבינוי טוענת העוררת כי במקרה זה יש בסטייה כדי לשנות את הוראות התכנית כולה.

ועדת הערר סקרה את הוראות התכנית ודחתה את טענות העוררת. הוועדה קבעה כי מגבלות הבינוי העיקריות נקבעו בהוראות התכנית ויש בהן לספק את דרישת הפירוט הנדרשת מתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה (טבלת מגרשים, מגבלות וזכויות בנייה על אופי הבנייה בכל אחד מהמגרשים/מתחמים – היקפה של הבנייה וגובהה וכן צפיפות יחה"ד).

זאת ועוד, התכנית הגדירה את נספח הבינוי כנספח בינוי "מנחה" אשר דורש קבלת אישור בידי מוסד תכנון אחר מזה שהוציא את היתר הבנייה, קרי הוועדה המחוזית. לפיכך, יש יסוד לטענת הוועדה המקומית כי אפשר לראות בנספח המנחה משום הנחיה שהוועדה המקומית רשאית לסטות ממנה, מנימוקים תכנוניים מוצדקים, לעת הוצאת היתרי בנייה.

ואולם, על אף שוועדת הערר קבעה כי התכנית מפורטת דיה לכדי הוצאת היתרי בנייה, היא ציינה כי בנסיבות הנ"ל הסטייה מנספח הבינוי היא מהותית ומחייבת בחינה של הוועדה המחוזית. עוד ציינה הוועדה כי בפסיקות קודמות של בית המשפט הוכר בקיומה של "סכנה ממשית" בנספחי בינוי מנחים מסוג זה. נספחים אלה יכולים להוות כלי למחטף והתחמקות מתשלום היטל השבחה, חובת פרסום, תשלום פיצויים למי שזכאי להם ועוד. לכן, יש לנקוט משנה זהירות בשימוש בנספח בינוי למקרה שבו נדרשת גמישות תכנונית ולא לשינויים מהותיים הפוגעים ומשנים את הוראות התוכנית.

כאשר ניתנה שומה מכרעת ביחס למימוש חלקי, היא תחול גם במימוש המלא

ע"א 48735-10-17 **מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.**

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים בפני כבוד השופט ישעיהו שנלר. ניתן ביום 19 לנובמבר 2018.

הוודעה המקומית הוציאה למערערות שומת היטל השבחה בעקבות מימוש של כמחצית מזכויותיהן במקרקעין המצויים בתל אביב. בשומת הוועדה המקומית נקבעה שומת ההשבחה בגין כלל הזכויות במקרקעין, אך נדרש תשלום בגין המימוש החלקי בלבד. המערערות חלקו על השומה ופנו להליך שמאי מכריע, וזה נתן הכרעתו.

בינתיים ביקשו המערערות היתר בנייה שבמסגרתו מומשו יתר הזכויות, אלא שהוועדה המקומית סירבה להחיל את השומה המכרעת שניתנה בגין המימוש החלקי הראשון גם על מימוש יתרת הזכויות.

המערערות שילמו את היטל ההשבחה על פי דרישת הוועדה המקומית שהתבססה על שומה מטעמה, ופנו להליכים משפטיים שבמסגרתם דרשו להשיב להם את ההפרש שבין דרישת הוועדה המקומית במימוש השני ובין קביעת השמאי המכריע בחלקה היחסי.

בית המשפט המחוזי דן בטענות הצדדים והמליץ כי השומה המכרעת לעניין תשלום החלק היחסי של ניצול הזכויות תהא השומה המכרעת לעניין תשלום היטל ההשבחה בגין יתר הזכויות.

בנסיבות אלו השיבה הוועדה המקומית למערערות את ההפרש בהיטל ההשבחה.

בית המשפט ציין כי לא היה מקום מבחינה מהותית לשנות את אשר נקבע על ידי השמאי במסגרת הליך שמאי מכריע, ומעת שנקבע סכום היטל ההשבחה בחלק הראשון של המימוש, יש לחייב ביתרה בעת החלק השני של המימוש, בהתאם לאותה שמאות מכרעת.

לצורך בדיקה בדבר מתן הקלה בקווי בניין יש להתחשב בכלל התוספות הניתנות למימוש מכוחה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

ערר 1039/0318 **אורבן סיטי נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון ואח'**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד תמר עיני ורדון. ניתן ביום 15.11.18.

הערר נסוב על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון (להלן: **"הוועדה המקומית"**) שלא לאשר את ההקלה המבוקשת בקווי הבניין וזאת לאחר שבחנה את זכויות הבנייה המוקנות בתכנית החלה, והגיעה לכלל מסקנה כי ניתן לנצל את זכויות הבנייה גם ללא מתן ההקלה.

באותו עניין, התבקשה הריסת בניין ובניית בניין חדש מכוח תמ"א 38 ותוכנית רש/3838 (תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 החלה ברמת השרון). במסגרת הבקשה התבקשו הקלות בקווי הבניין שאושרו בתכנית רש/3838 וזאת מכוח סעיף הגמישות המופיע בה המאפשר לוועדה המקומית להגדיל את קווי הבניין מקום שהיא חושבת שיש הצדקה לכך.

לטענת העורר, מבקש ההיתר, בבואה לבחון את בקשת ההקלה, על הוועדה המקומית לכלול את סך הזכויות הניתנות לניצול במגרש מכוח התכנית החלה, מכוח התמ"א וכן ממ"דים לדירות חדשות.

ועדת הערר קיבלה את טענת העורר באופן חלקי וקבעה כי לצורך בדיקה בדבר מתן הקלה בקווי בניין יש להתחשב בכלל התוספות הניתנות למימוש מכוחה של תכנית רש/3838. עם זאת הוועדה הדגישה כי השאלה מהו היקף הזכויות שלא ניתן לנצל שיש לראות בו כזה שיסכל את התכנית, נתונה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ולביקורתה של ועדת הערר. אין מדובר בזכויות מוקנות וקיימים שיקולים נוספים שהוועדה המקומית שוקלת בעת שהיא דנה בבקשה מכוחה של התכנית.

לפיכך, הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית לדון מחדש בעניין תוך קביעת אגב כי יש הצדקה להקלה בקווי הבניין הצדדיים לאחר שקלול סל הזכויות.

פרשנות הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה

ערר 8020/0318 **אנגל רינת רינה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון**

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 22 לנובמבר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם נישום, שבחר במסלול "השומה עתה" יידרש לשלם את ההיטל במועד זה או שמא התשלום יידחה עד לאישור התוכנית "הבאה".

תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה מסדיר את חבות היטל ההשבחה בגין "תכנית כוללנית". הוראות המעבר מאפשרות למי שמכר מקרקעין לפני התיקון לבחור אם השומה בגין התכנית הכוללנית תיערך כבר עתה או תידחה למועד אישור תכנית נוספת החייבת בהיטל.

ועדת הערר קבעה, כי אין כל הצדקה עניינית לדחות את מועד התשלום של היטל ההשבחה משבחר הנישום שהשומה בעניינו תוכן עתה. לפיכך, נישום כזה יהיה חייב בתשלום היטל ההשבחה באותו המועד בהתאם לנקבע בשומה זו.

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