FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **אפריל 2019**

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם לשני פסקי דין של בית המשפט העליון. האחד מתייחס ל"בית מילמן" ברמת אביב וקובע, כי אמנם התכנית חורגת מהוראות התכנית הכוללנית של תל אביב אולם הקמת מעונות סטודנטים מהווה אינטרס ציבורי חשוב המאפשר חריגה מהתכנית הכוללנית.

פסק הדין השני של בית המשפט העליון מאשרר את הלכת פארן אשר הגבילה תשלום "פיצויי סבל" בהליכי הפקעות (בשיעור של 25% משטח הקרקע) לתקופה של 7 שנים לפני הלכת רוטמן, כלומר הליכי הפקעות שהסתיימו עד לשנת 2005.

כתמיד נאחל קריאה מהנה וחג פסח שמח.

קיים אינטרס ציבורי בהקמת מעונות סטודנטים, אשר יש בו כדי לחרוג מהוראות תכנית כוללנית

*

פיצויי סבל (בעבור 25% מהשטח שהופקע) ישולמו בגין הפקעות שהושלמו עד שנת 2005 (7 שנים לפני הלכת רוטמן)

*

משלא מולאו התנאים למתן היתר הבנייה בתוך שנתיים, תוקף ההחלטה פקע

*

ועדה המחוזית אינה מחויבת לקבל את המלצת השמאי המייעץ שלה או השמאי של הוועדה המקומית.

*

ועדה מקומית לא צריכה לצפות שאדם יסתמך על שומת היטל השבחה שניתנה לאדם אחר

*

הוועדה המקומית אינה מוסמכת להוסיף זכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת תוכנית בסמכותה

*

מתקן "חניה מוטמנת" או "מכפיל חניה" עונה על הגדרת מתקן חניה תת קרקעי

*

פטור מהיטל השבחה לעסקאות מכר כאשר העסקאות שלובות באופן הדוק במימוש תוכנית מכוח תמ"א 38

*

בגין בקשות להיתר בנייה אשר נתקבלה בגינן החלטה עד למועד כניסתו לתוקף של תיקון תקן 413, יחול התקן הישן

*

סמכות ועדת הערר להיכנס בנעלי הוועדה המקומית לפי סעיף 157 לחוק, היא סמכות רשות בלבד שתופעל בבמקרה נקודתי, חריג בנסיבותיו

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

in f

קיים אינטרס ציבורי של ממש בהקמת מעונות סטודנטים, אשר יש בו כדי לחרוג מהוראות תכנית כוללנית

עע"מ 2484/18 נציגות הבתים המשותפים ברחוב פסטרנק נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א ואח' ורשות מקרקעי ישראל.

ניתן ביום 1.4.19 בבית המשפט העליון על ידי השופטים: עמית, מינץ, שטיין

מדובר בערעור מנהלי כנגד החלטת בית המשפט המחוזי בעתירה שדחתה את טענות המערערים בעניין תכנית מתאר מקומית הנוגעת לבית מילמן בתל אביב. התכנית מאשרת הקמת מבנה מגורים בן 16 קומות, וזאת כנגד שיפוץ ושיקום המבנה הקיים בשטח תוך הוספת קומה נוספת ותוך התחייבות כי המבנה ימשיך לשמש בייעודו הסטטוטורי למגורי סטודנטים בהיקף של לפחות 200 מיטות.

התכנית חורגת מהוראות תכנית תא/5000 ועל כן אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב.

המערערים טענו בין היתר כי לא היה מקום מלכתחילה ליתן לבעלים זכויות בנייה כה מפליגות, באופן החורג בצורה ניכרת מהמקובל ומהנהוג בשכונה, ללא הפרשה כלשהי לצורכי ציבור וללא הטלת מטלות ציבוריות. זאת, מכיוון שאין לראות כמטלה את מגורי הסטודנטים, אלא כעסק מסחרי לכל דבר ועניין, שבמסגרתו רשאים הבעלים והיזמים לגבות מהסטודנטים שכר דירה חופשי.

בית המשפט העליון דחה את הערעור ואת טענות המערערים וקבע כי אין בכוונתו להתערב בשיקולי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, שסברו כי יש אינטרס ציבורי של ממש בהעמדת מגורי סטודנטים בהיקף של 200 מיטות. "**אכן, המדובר במיזם פרטי, אך חזקה על הרשויות כי סברו שאינטרס ציבורי זה חשוב דיו על מנת לאשר לבעלים חריגה של ממש מהתכנית הכוללנית**."

בית המשפט העליון חזר על החלטתו בפ"ד פארן לפיה פיצויי סבל (עבור 25% מהשטח שהופקע) ישולמו בגין הפקעות שהושלמו עד שנת 2005 (7 שנים לפני הלכת רוטמן)

ע"א 6788/17 ואח' **נתיבי ישראל ואח' נ' אורי צברי ואח'**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט י' עמית. ניתן ביום 24 במרץ 2019.

בית המשפט העליון נדרש להכריע בעניינם של ארבעה ערעורים מאוחדים, אשר נסבו על ארבעה פסקי דין של בית המשפט המחוזי שניתנו לפני שניתן פסק הדין בע"א 7896/16 **שר התחבורה נ' פארן** (12.3.2018) (להלן: "**עניין פארן**" או "**הלכת פארן**").

המשיבים בהליך זה פנו בבקשה לשר התחבורה כי יפסוק לזכותם פיצויי סבל מכוח סמכותו לפי סעיף 7 לפקודת הדרכים ובקשתם נדחתה. המשיבים ערערו לבית המשפט המחוזי, וזה קיבל הערעור ופסק להם פיצויים למן המטר הראשון שהופקע.

בית המשפט העליון סקר את ההלכה שניתנה בעניין ע"א 8622/07 **רוטמן נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (14.5.2012) (להלן: "**עניין רוטמן**" או "**הלכת רוטמן**"), במסגרתה נקבע, כי כאשר הופקע חלק מחלקה לצרכים כלל ארציים, שאינם "לשימוש קהילתי" (וכאלה הן הפקעות מכוח פקודת הדרכים), ויתרת החלקה שלא הופקעה לא הושבחה, אזי סמכות הרשות של השר להעניק פיצויי סבל הופכת לסמכות שבחובה, ורק מקום שבו חלה השבחה בחלק הנותר בידי הבעלים, מסור שיקול דעת לשר.

בית המשפט העליון המשיך בסקירה וציין, כי בעקבות פסק הדין בעניין רוטמן גובשו קריטריונים לבחינת הזכאות לתשלום פיצויי סבל. סעיף 5 לקריטריונים אלה, שאומצו על ידי שר התחבורה ומשמשים כבסיס לעבודת הוועדה המייעצת לשר, קובע כי הלכת רוטמן תחול שבע שנים למפרע מיום שניתנה (להלן: "**סעיף 5 לקריטריונים**").

בית המשפט העליון הוסיף וציין, כי המשמעות האופרטיבית של הלכת פארן, שנפסקה לאחר מתן פסק הדין בעניין רוטמן, היא שסעיף 5 לקריטריונים עומד על מכונו, ולכן, כאשר תפיסת החזקה מכוח פקודת הדרכים נעשתה למעלה משבע שנים לפני שניתן פסק הדין בעניין רוטמן, לא תחול עליו הלכת רוטמן.

בנסיבות אלו, בית המשפט העליון הכריע כי דינם של הערעורים של נתיבי ישראל להתקבל מן הטעם הפשוט שכולם זהים בנסיבותיהם להפקעה שנדונה והוכרעה בעניין פארן: מדובר בהפקעות לפי פקודת הדרכים; החזקה במקרקעין נתפסה למעלה משבע שנים לפני מתן פסק הדין בעניין רוטמן; לבעלי המקרקעין שולם רק בגין השטח העודף מעל 25% משטח החלקה הראשונים שהופקעו.

משכך, הורה בית המשפט העליון על השבת סכום הפיצויים וההוצאות ששולמו למשיבים.

משלא מולאו התנאים למתן היתר הבנייה בתוך שנתיים ימים, תוקף ההחלטה פקע והיא בטלה

עתמ (ת"א) 5351-06-18 **א.ר.י. מזרחי ובניו בנייה והשקעות בע"מ נ' עיריית בת-ים**

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת יעל בלכר. ניתן ביום 10 במרץ 2019.

בית המשפט נדרש לשאלת חובתה של ועדה מקומית לאשר מחדש החלטה למתן היתר בנייה, לאחר שזו פקעה, משלא התמלאו התנאים להוצאת היתר הבנייה בשנתיים העוקבות למתן ההחלטה.

עסקינן בעתירת שהוגשה מטעם בעלת היתר הבנייה (להלן: "**העותרת**") להורות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת-ים (להלן: "**הוועדה המקומית**") ליתן לה היתר בנייה, על אף שעמדה בתנאים למתן ההיתר רק לאחר שחלפו למעלה משנתיים מן המועד שבו ניתנה ההחלטה המאשרת מתן היתר בנייה בתנאים ותוקפה של ההחלטה פקע לפי הוראות תקנה 20(א) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות בקשה להיתר**").

העותרת טענה, כי בישיבה שנערכה עם ראש העירייה בהשתתפות הגזבר והיועצת המשפטית של העירייה, הוסכם שלעותרת יינתן היתר בנייה בכפוף לתשלום היטל ההשבחה והעמדת ערבות מתאימה לגבי הסכום השנוי במחלוקת, והתחייבות זו , כך לפי טענתה, עולה כדי הבטחה שלטונית.

בית המשפט קבע, כי ככלל, על פי תקנה 20(א) לתקנות בקשה להיתר, ההחלטה למתן היתר בתנאים בטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון על אישור בקשת ההיתר וניתן להאריכה בשנה נוספת, כך שתקופת תוקפה של ההחלטה הוא עד שנתיים לכל היותר. משלא מולאו התנאים בהיתר בחלוף שנתיים ממועד ההחלטה, פג תוקפה של ההחלטה לאשר את מתן ההיתר בתנאים והיא בטלה.

בית המשפט הוסיף ופסק, כי יש לדחות את טענת העותרת כי ניתנה לה הבטחה שלטונית שמכוחה יש להורות לוועדה המקומית ליתן בידה היתר בנייה, וזאת על אף שהתנאים למתן ההיתר מולאו רק לאחר שחלפו שנתיים ממועד ההחלטה לאשר מתן היתר. רוצה לומר, גם אם ההסדר עלה כדי הבטחה שלטונית, תכליתו לא הייתה ליתן היתר בנייה במצב שבו לא מולאו התנאים במועדים הקבועים בחוק.

הוועדה המחוזית אינה מחויבת לקבל את המלצת השמאי המייעץ שלה או של הוועדה המקומית. ייתכנו מקרים שבהם השיקול הכלכלי יינגף בפני חשיבותה הציבורית של תוכנית

ערר (מרכז) 47/18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז**

במועצה הארצית לתכנון ולבנייה – ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 21 בפברואר 2019.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית (להלן: "**ועדת המשנה**") נדרשה לשאלה האם מחובתה של ועדה מחוזית לקבל המלצתו של שמאי מייעץ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה (להלן: "**הוועדה המקומית**"), הגישה ערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, לאשר בתנאים תוכנית פינוי בינוי. הוועדה המקומית לא ביקשה להימנע מאישור התוכנית, אלא התמקדה בהיבטים אשר לגישתה יסייעו להפחתת עלויות הפרויקט ולהגדלת הרווחיות.

הוועדה המקומית טענה, כי על פי חוות דעתו של השמאי המייעץ מטעמה, לתוכנית כפי שהופקדה, אין היתכנות לרווחיות כלכלית וכי ישנן חלופות אשר ישפרו את רווחיותה הכלכלית של התוכנית. עוד טענה הוועדה המקומית, כי אפשר להגדיל את זכויות הבנייה העתידיות מכוח התוכנית אשר יגבירו את פוטנציאל הרווח של התוכנית.

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), דחתה את טענות הוועדה המקומית והפקידה התוכנית בתנאים בהתאם לחוות דעתו של שמאי מייעץ **מטעמה**, אשר הציג בפניה כי בוודאי קיימת לתוכנית היתכנות רווחיות כלכלית כפי שהיא (17.39% ליתר דיוק) והיא סבירה לפרויקט פינוי-בינוי. הוועדה המחוזית דחתה את החלופות שהציעה הוועדה המקומית, בין היתר מטעמים של צפיפות קיימת במתחמים נשוא התוכנית.

ועדת המשנה קבעה, כי הוועדה המחוזית ככלל, אינה מחויבת לקבל את המלצת השמאי המייעץ (אם מטעם הוועדה המקומית ואם מטעם הוועדה המחוזית), וייתכנו מקרים שבהם השיקול הכלכלי או רווחיות גבולית, יינגפו בפני החשיבות הציבורית של תוכנית כזו או אחרת.

ועדת המשנה ציינה, כי חוות הדעת השמאית, אינה מחייבת את הוועדה המחוזית ובאפשרותה לקבל החלטה מנומקת הסוטה ממנה. עם זאת, הובהר, כי לחוות הדעת השמאית יש משקל רב כשמדובר בתוכנית לפינוי-בינוי שחשיבותה אינה רק באישורה אלא גם באפשרות ליישמה, בין היתר מבחינה כלכלית.

ועדה מקומית לא צריכה לצפות שאדם יסתמך על שומת היטל השבחה שניתנה לאדם אחר

ע"א 68454-10-18 **לוי ואח' נ' עיריית חדרה ואח'**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל. ניתן ביום 31 בינואר 2019.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה, אם ועדה מקומית אמורה לצפות שאדם יהסתמך על שומה שניתנה לאדם אחר בנסיבות דומות ובסמיכות זמנים.

עסקינן בערעור של בני זוג, אשר לכל אחד מהם זכויות הרשומות בנפרד במגרשים שונים.

בעבור מכירת הזכויות בשני המגרשים בנפרד, זה אחר זה, ניתנו שתי שומות שונות בהתאם למאפייניו של כל מגרש. בעסקה הראשונה שבוצעה, השומה שנשלחה לבן הזוג עבור המגרש הייתה מוטעית ותוקנה לאחר מכן על ידי הוועדה המקומית. בעסקה השנייה, שבוצעה על ידי בת הזוג חודשים אחדים לאחר מכן, התקבלה שומה בשווי גבוה יותר מן השומה הראשונה ובגינה הגישו בני הזוג תביעה לבית משפט השלום על יסוד טענת ההסתמכות כי גובה השומות יהיה זהה.

בית משפט השלום דחה את טענות בני הזוג ומכאן הערעור שהוגש.

בני הזוג טענו, כי אילולא ידעו כי השומה בגין העסקה השנייה תהיה גבוהה מהשומה שניתנה בגין מכירת הזכויות במגרש הראשון, לא היו מבצעים את העסקה מלכתחילה.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור ופסק, כי אכן הרשות חבה חובת זהירות מושגית כלפי גורמים הבאים לקבל ממנה מידע וכי "יחסי הרעות" הקיימים, ברמה העקרונית בין הרשות לאזרח הפונה אליה או נזקק לשירותיה, בכלל, ובענייני תכנון ובנייה בפרט, מחייבים את הרשות להקפיד על נכונות המידע.

עוד הוסיף בית המשפט, כי הרשות חבה חובת זהירות קונקרטית שמשמעותה לעניין זה היא, ציפייה להסתמכות. ואולם, לשם כינונה של טענת הסתמכות יש להראות כי היא הייתה סבירה, בנסיבות העניין וכי הרשות יכולה הייתה לצפות שהאזרח יסתמך על המידע וכן לצפות את הנזק שנגרם לאזרח הטוען להסתמכות.

בית המשפט קבע, כי במסגרת חובת הציפיות המוטלת עליה, אין הרשות צריכה לצפות שאדם כלשהו, יסתמך על שומה שניתנה לאדם אחר, ולא הונח כל בסיס לקביעה לפיה הרשות ידעה שגם לבת הזוג נכס באותה חלקה, שהרי זכויותיהם רשומות בנפרד.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי הרשות רשאית להניח, שאדם המבקש למכור נכס, חודשים מספר לאחר שהוצאה שומה לנכס האחר, יבדוק מהו ההיטל הספציפי החל על הנכס שהוא מבקש למכור, נכון למועד המכירה, ולא יסתמך רק על שומה שניתנה ביחס לנכס אחר.

הוועדה המקומית אינה מוסמכת להוסיף זכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת תוכנית בסמכותה

ערר (ת"א) 1051-05-18 **פרופסור סיני דויטש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן. ניתן ביום 13 בפברואר 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, אם לוועדה מקומית סמכות להוסיף זכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת תוכנית המצויה בסמכותה.

עסקינן בתוכנית אשר הופקדה בשינויים שעליהם החליטה הוועדה המקומית, המציעה להרוס בניין בן 2 קומות על קומת עמודים, שבו 2 יחידות דיור, והקמה תחתיו של בניין בן 5 קומות וקומת גג, ובו 10 יחידות דיור.

המתנגדים לתוכנית (להלן: "**העוררים**") טענו שהתוכנית אינה בסמכותה של הוועדה המקומית. לטענת העוררים, הוראות סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: "**הוראות הסעיף**", "**החוק**") אשר מכוחן אושרה התוכנית המופקדת כביכול אינן חלות במקרה הנדון, זאת מכיוון שבהתאם לתכניות החלות, אין מדובר במגרש המיועד לבנייה רוויה של 4 יחידות דיור, כנדרש בהתאם להוראות סעיף זה.

כמו-כן טענו העוררים, שהתוכנית אינה בסמכותה של הוועדה המקומית, מכיוון שהיא כוללת זכויות מכוח תמ"א 38, אשר לטענתם לוועדה המקומית אין סמכות לאשרן, לאור הוראות סעיף 12 לתמ"א 38.

ועדת הערר קבעה כי אכן אין בידי הוועדה המקומית הסמכות להוסיף זכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת תוכנית בסמכותה. במקרה זה, קבעה ועדת הערר, כי התוכנית המופקדת מציעה בניין שיש בו נפחי בינוי, קומות, קווי בניין ויחידות דיור מעבר לאלו הקיימים בתכניות התקפות, ואף מעבר לאלו שניתן להוסיף בתוכנית מכוח הוראות סעיף החוק.

עוד ציינה ועדת הערר, כי לא ניתן לאשר במסגרת תוכנית בסמכות ועדה מקומית תוספת קומות ויחידות דיור בעבור זכויות ושטחי בנייה עתידיים וערטילאיים. על זכויות הבנייה שעניינן תוספת קומות ודירות להיות מלווים בשטחי בנייה מאושרים מכוח תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

מתקן "חניה מוטמנת" או "מכפיל חניה" עונה על הגדרת מתקן חניה תת קרקעי

ערר 1181/1218 **בעלי הדירות ברחוב יגאל אלון 22 הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח'**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד תמר עיני ורדון. ניתן ביום 14 במרץ 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם "חניה מוטמנת" ו/או "מכפיל חניה" מהווה מתקן חניה תת-קרקעי לעניין יישום תנאי ההפקדה של תוכנית.

עסקינן בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן: "**הוועדה המקומית**") לאשר בקשה לחיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין דרומי ברחוב יגאל אלון. כחלק מן התנאים לאישור הבקשה, נקבע כי על היזם למצוא פתרונות חניה תת-קרקעיים לעומס החניה הפוטנציאלי שעלול להיווצר כתוצאה מאישור הבקשה.

כמענה לתנאי זה, הוחלט להשתמש בחניות מוטמנות בשטחי הבניין.

דיירי הבניין הסמוך (להלן: "**העוררים**"), טענו כי חניה מוטמנת אינה מתקן קרקעי מאחר שכלי הרכב היוצאים מהחניה גורמים לכך שהמתקן יתרומם עד לגובה חלונות חדרי השינה של הדיירים בבניין הסמוך. לטענתם, מתקן חניה תת-קרקעי הוא מתקן היורד מטה אל מתחת לפני הקרקע ולא מתקן המתנשא לגובה.

ועדת הערר קבעה כי חניה מוטמנת עונה על ההגדרה של מתקן תת-קרקעי שכן המתקן יורד אל מתחת פני הקרקע ועולה רק לדקות ספורות בכל עת שרכב יוצא מהחניה או נכנס אליה. ברי, כי קיימים מתקנים אחרים שאף הם מהווים מתקן תת-קרקעי כגון מתקן חניה רובוטי, אך אין בכך כדי לקבל את הטענה שחניה מוטמנת אינה בגדר מתקן חניה תת-קרקעי.

פטור לעסקאות מכר מתשלום היטל השבחה כאשר העסקאות שלובות באופן הדוק במימוש תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

ערר (ת"א) 85061/17 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**

בוועדת ערר לתכנון ולבנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד טל שרון. ניתן ביום 26 בפברואר 2019.

מדובר בארבע עסקאות מכר של זכויות בבניין שיועד לפרויקט פינוי-בינוי מכוח תוכנית תמ"א 38 ובפרט, בשאלת תחולת הפטור מתשלום היטל השבחה, הנקוב בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (להלן בהתאמה: "**הסעיף**", "**התוספת השלישית**", "**החוק**").

על הבניין נשוא הבקשה, אושרה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. יוער, כי במסגרת תוכנית זו נקבע, כי התוכנית תתבטל אם לא יינתן מכוחה היתר בנייה בתוך שלוש שנים ממועד כניסתה לתוקף.

לאחר שאושרה התוכנית לחיזוק ותוספת בנייה בבניין נשוא הבקשה, מכרו ארבעה בעלי זכויות בבניין את זכויותיהם ליזם. שעה שנתבקשו אישורים להעברת זכויות מוכרי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, קבע את ההשבחה החלה על כל הבניין כתוצאה מאישורה של התוכנית וכן כתוצאה מעסקת המכר.

ועדת הערר קבעה, כי כידוע, מטרתה המקורית של תמ"א 38 הייתה לאפשר לוועדה המקומית לאשר זכויות בנייה ניכרות כתמריץ הניתן לבעלי הדירות המבקשים לחזק את הבניין הישן מפני רעידות אדמה. תמ"א 38 מאפשרת לתת זכויות אלה מעבר, ולעיתים אף הרבה מעבר, לזכויות הבנייה המוקנות לפי התכניות המפורטות החלות. כל זאת בשל החשיבות הרבה שראו מתקיני תמ"א 38 ואף המחוקק הראשי עצמו (שהתקין הוראות פטור מהיטלי השבחה) בחיזוק הבניינים הישנים שאינם עומדים בדרישות התקן החל בנושא רעידות האדמה. זאת ועוד, ועדת הערר ציינה כי מדובר בתוכנית שאילו לא הייתה מתממשת, היו מתכלות הזכויות הנגזרות ממנה וכך גם האינטרס בעסקת מכר כזו.

ודוק, ועדת הערר הדגישה ופסקה, כי ארבע עסקאות המכר שלובות במימוש התוכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים. בהתאם, אף שומת הוועדה המקומית לא התייחסה לארבע דירות אלה במנותק מכלל המקרקעין. בנסיבות אלה, ומשעה שמימוש תוכנית החיזוק יוצא אל הפועל לאחר שאושרו הבקשות להיתרים, באופן המגשים את תכלית התוכנית, קבעה ועדת הערר כי חל פטור בהתאם לסעיף הנזכר.

בגין בקשות להיתר בנייה אשר נתקבלה בגינן החלטה עד למועד כניסתו לתוקף של תיקון תקן 413, יחול התקן הישן

1062/0518 ואח' **פרלהפטר זיוה ויהודה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב – יפו**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 7 במרץ 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלת תחולתה של תמ"א 38 על בניינים שעומדים בתקן 413 הישן אך אינם עומדים בתקן החדש, והתקבלה בעניינם החלטה למתן היתר בנייה במהלך תקופת המעבר עד לכניסתו לתוקף של התקן החדש, קרי לפני יום 6.6.2018, אך טרם ניתן היתר הבנייה.

ועדת הערר קבעה, כי על פי הוראת תמ"א 38 נקבע במשתמע, כי המועד הרלוונטי לצורך בחינת תחולת תמ"א 38, הוא מועד קבלת החלטתה של הוועדה המקומית המאשרת את הבקשה. לפיכך, על בקשה שההחלטה לאשרה התקבלה בתקופה שעד ליום 6.6.18 , תמשיך ותחול תמ"א 38 וניתן להוציא בהתאם לה את ההיתר מכוח התמ"א ולהתיר את התמריצים מכוחה אף לאחר יום 6.6.2018.

ועדת הערר הוסיפה כי בנסיבות שבהן לא נקבעה הוראת מעבר מפורשת בתמ"א 38 לעניין זה, לא ניתן לקרוא לתוך הוראותיה, הוראת מעבר המכירה גם בהחלטה הדוחה בקשה להיתר (שעליה הוגש ערר על ידי מגיש הבקשה) כמועד הקובע.

ועדת הערר ציינה, כי כדי שאפשר יהיה להכיר גם במועד קבלת החלטה הדוחה בקשה להיתר מכוח תמ"א ככזו המקימה אפשרות להמשיך ולהחיל את הדין הקודם על בקשה כאמור, נדרשת הוראת מעבר מפורשת לצורך כך בתמ"א.

סמכות ועדת הערר להיכנס בנעלי הועדה המקומית לפי סעיף 157 לחוק, היא סמכות רשות בלבד שתופעל בבמקרה נקודתי, חריג בנסיבותיו

ערר 19-01-1003 **חב' קרן ק.ר נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 14 במרץ 2019.

ועדת הערר נדרשה להכריע בגורלה של בקשה להיתר בנייה שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו (להלן: "**הוועדה המקומית**") אך לא נענתה במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

לטענת העורר, סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "**החוק**"). מסמיך את ועדת הערר לבוא בנעליה של הוועדה המקומית ולהכריע בעניין שלפניה כערכאה הראשונה.

ועדת הערר קבעה כי אכן סעיף 157 לחוק מסמיך אותה להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולדון בבקשות באותו האופן שבו דנה הוועדה המקומית בבקשות המונחות לפניה. כמו כן, סעיף 157 מסמיך את ועדת הערר לקבל החלטות ולשקול את כלל השיקולים שאותם שוקלת הוועדה המקומית.

אולם, הסמכות היא סמכות רשות ולא סמכות חובה ולפיכך, ועדת הערר אינה חייבת להיכנס בנעליה של הוועדה המקומית אם אינה רואה כך לנכון.

ועדת הערר פסקה, כי על אף שהוועדה המקומית טרם החליטה בבקשה והמועד שנקצב לה לעשות כן חלף, אין מקום להיכנס לנעלי הוועדה המקומית ויש להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית. שכן, סעיף 157 לחוק, אין כוונתו כי ועדת הערר תחליף את הוועדה המקומית, כך שהיא תדון בכלל הבקשות המוגשות לוועדה המקומית שהיא אינה נותנת בהן החלטה במועד הקבוע בדין, אלא כוונת הסעיף היא לאפשר במקרה נקודתי, חריג בנסיבותיו, לוועדת הערר לדון בבקשה להיתר במקום הוועדה המקומית.

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