FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **דצמבר 2019**

לקוחות וידידים 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 להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב מיום 4.12.19 שאישרה את מדיניות התכניות להתחדשות עירונית בעיר.

המדיניות החדשה מדגישה את ההיבט החברתי קהילתי של מיזם ההתחדשות העירונית ואת חשיבותה של עמדת הקהילה והציבור ביחס לפרויקטים.

על פי המדיניות האמורה בתהליך קידום תכניות להתחדשות עירונית יהיו שלושה שלבים: שלב א - בחינת היוזמות להתחדשות עירונית, דיון ביוזמה ועריכת נספח חברתי; שלב ב' - קידום תכנון ראשוני בפורום מהנדס העיר, בדיקת חלופות תכנון, קביעת סל זכויות, קידום הליך חברתי ואישור התחשיב הכלכלי; שלב ג' - קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית.

תנאי סף לקידום תכנית חדשה הוא כי התכנית תהיה תואמת לתכנית תא/5000.

לשטחה של כל דירה קיימת בתחום התכנית המוצעת יוספו 12 מ"ר המבטאים חדר לשיפור רווחת הדייר ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר (פלדלת). האפשרות להוסיף מרפסת לפי התקנות לא תיכלל במניין השטחים הללו.

כמות יחידות הדיור בפרויקט תיקבע על פי תמהיל יחידות דיור שיתאים לצרכים השכונתים והחברתיים של התכנית והממוצע השכונתי.

המסמך גם קובע הוראת מעבר לפיה, יוזמות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר יקודמו לדיון במליאת הוועדה המקומית, בהתאם להחלטת הפורום. בתכניות אלו, הכנסת נספח חברתי והטמעת המלצותיו יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית. החלטות פורום התכנון תקפות לשנה.

אנו מאחלים קריאה מהנה, חג חנוכה שמח ושנה אזרחית טובה!

המועד לבחינת זכאות לפטור מהיטל השבחה בגין בנייה או הרחבת דירה הוא יום אישור התכנית המשביחה

*

חישוב היטל השבחה בגין זכויות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה יהיה בעת אישור ההקלה

*

לא ביחס לכל תכנית יש להורות על הפקדת כתב שיפוי לפי סעיף 197

*

אין לאשר תמריצים מכח תמ"א 38 על בניין המיועד לשמור או בעל ערכים אדריכליים

*

יש לראות בפירוק שיתוף שנעשה בהסכמה לאחר תכנית משביחה, כאירוע מימוש על פי חוק התכנון והבנייה

*

אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה להתקנת עוגנים זמניים

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

המועד לבחינת הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין בנייה או הרחבת דירה הוא יום אישור התכנית המשביחה

בר"מ 7114/18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' שלמה שילה**

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת דפנה ברק-ארז. ניתן ביום 18 בנובמבר 2019.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה אם הפטור מתשלום היטל השבחה המוקנה בגין בנייה או הרחבה של דירה ששטחה אינה עולה על 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**), חל גם בעניינו של מי שהיה בעלים של דירות נוספות אשר נמכרו בינתיים, באותו בניין במועד אישורה של התכנית המשביחה.

בשנת 2009 רכשו המשיבים עם אחרים את הזכויות בחלקת מקרקעין ריקה והקימו עליה בניין בן 3 קומות. בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הבעלים, המשיבים קיבלו זכויות בשתי דירות בקומה השלישית של הבניין (להלן: **"הדירות הקודמות"**).

בשנת 2012 קודמה על הקרקע תכנית המאפשרת בניית קומות נוספות (להלן: **"התכנית המשביחה"**) ובהתאם להסכם השיתוף החדש שנחתם, נקבע, כי המשיבים יהיו בעליה של דירה נוספת בקומות שייבנו (להלן: **"הדירה החדשה"**).

זמן קצר לאחר שפורסמה התכנית המשביחה למתן תוקף מכרו המשיבים את אחת מהדירות הקודמות. בסמוך ולאחר מכן, ביום 15.7.2012 הגישו המשיבים ויתר בעלי הזכויות בבניין בקשה לקבלת היתר בנייה בהתאם לתכנית המשביחה. ביום 7.11.2012 אישרה הוועדה המקומית את היתר הבנייה וכשבוע לאחר מכן מכרו המשיבים את אחת הדירות מבין הדירות הקודמות. בתחילת שנת 2014 ניתן היתר הבנייה בהתאם לתכנית המשביחה.

בשנת 2013 הוציאה הוועדה המקומית למשיבים דרישת תשלום להיטל השבחה בגין מימוש הזכויות בדרך של קבלת היתר בנייה. בשלב זה, פנו המשיבים בבקשה לקבלת פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק.

המשיבים טענו, כי במקרה שבו פלוני מוכר דירת מגורים בבעלותו טרם מימוש הזכויות, לא יובא בחשבון שטח הדירה הקודמת במסגרת מתן הפטור והוא יהיה זכאי לפטור לדירה החדשה עד לשטח של 140 מ"ר. להשלמת התמונה יצוין, כי המשיבים לא חויבו בהיטל השבחה בגין מכירת הדירות הקודמות, מאחר שלדברי הוועדה המקומית מדובר בזכויות המהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

הוועדה המקומית דחתה את הבקשה לפטור וכתוצאה מכך המשיבים הגישו ערר לוועדת הערר שדחתה את עמדתם וקבעה, כי המועד הקובע לבחינת היקף הזכויות במקרקעין הוא לכל הפחות מועד אישור הבקשה להיתר בנייה, שבו היו המשיבים בעלים של אחת מהדירות הקודמות.

המשיבים ערערו על החלטת ועדת הערר לבית המשפט המחוזי שקיבל את ערעורם וקבע, כי מלשונו של סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק יש לבחון את התנאים למתן הפטור רק לאחר סיום הבנייה ולכל הפחות בעת שניתן היתר בנייה ולא רק אישור.

על החלטת בית המשפט המחוזי הוגש הערעור דנא.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור ופסק, כי המועד הקובע לבחינת הזכאות לפטור יחול ביום אישור התכנית המשביחה, וזאת משום שהמילה "לאחר" המצויה בנוסח סעיף החוק אינה מתייחסת למועד בחינת הזכאות, אלא לגודלה של דירת המגורים הנבחנת. בנוסף, נקבע כי אין במילה "לאחר" כדי להחליף את הכלל שכאשר מקורה של ההשבחה בתכנית, המועד הקובע הוא מועד אישורה.

בית המשפט העליון חזר על ההלכה הפסוקה בעניין רביד (בר"מ 6195/13), לפיה, כאשר תא משפחתי התבסס על דירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר, ברי כי תכלית הפטור הושגה ואין הצדקה להמשיך לתיתו, זאת מכיוון שאין תכליתו של הפטור להעשיר את הנישום.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי אין טעם להבחין בין מי שבבעלותו דירה קודמת במקרקעין בשטח העולה על 140 מ"ר ומבקש לבנות עליהם דירה נוספת לקרוביו, בדומה לעניין רביד, ובין מי שמכר שני נכסים בהיקף שטח זהה ומבקש לבנות על אותם המקרקעין דירה נוספת עבורו.

חישוב היטל השבחה בגין זכויות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה יהיה בעת אישור ההקלה

עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ**

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. בפני כבוד השופטת רביד. ניתן ביום 27 באוקטובר 2019.

עניינו בערעור מנהלי שהגישה הוועדה המקומית על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (להלן: **"ועדת הערר"**) אשר קבעה, כי במצב שבו זכויות מכוח תכנית ניתנות לניצול רק לאחר אישור הקלה, יש לקבוע את שווי המקרקעין טרם מתן ההקלה בהתאם לשווים האובייקטיבי בשוק, גם אם שווי זה מגלם בחובו עליית ערך מסוימת כתוצאה מהציפייה להשבחה בזכות התכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי לצורך היטל השבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני אישור ההקלה תוך ניטרול או הפחתה של שווי הזכויות שמותנות בהקלה. כמו כן, לטענת הוועדה המקומית, החלטת ועדת הערר מתעלמת מהלכות פסוקות שלפיהן שווי השוק לצורכי היטל השבחה שונה משווי השוק לצרכים אחרים, זאת בשל התכליות המיוחדות של חיוב זה ובפרט בשל סוגיית נטרול הציפיות.

המשיבות טענו, כי אין מדובר בסוגיה משפטית עקרונית אלא בקביעות שמאיות מובהקות שאין להתערב בהן.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק, כי לצד החובה לגלות הגינות כלפי הנישומים ולא לחייב בהיטל השבחה מקום שההשבחה עדיין לא באה לעולם ואין וודאות כי תתרחש, ניצבת החובה הנגדית לקיים את האינטרס הציבורי שמגולם בגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו. הווה אומר, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא ההשבחה הנובעת מהזכויות.

לפיכך קבע בית המשפט, כי לצורך חישוב היטל השבחה בגין זכויות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה, יש להעריך את שווי המקרקעין לפני אישור ההקלה תוך ניטרול או הפחתה של שווי הזכויות שמותנות בהקלה. מלוא היטל ההשבחה הנובע מאישור ההקלה ישולם במועד האישור.

לא ביחס לכל תכנית יש להורות על הפקדת כתב שיפוי לפי סעיף 197

ערר (מטה) 46/19 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב**

במועצה הארצית לתכנון ובנייה, ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר שמרית גולן. ניתן ביום 29 באוקטובר 2019.

המדובר בערר שהוגש על החלטת הוועדה המחוזית לדחות את דרישת הוועדה המקומית לפיה, תנאי למתן תוקף לתכנית, או למתן היתר בנייה, יהיה הפקדת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין ירידת ערך שתיגרם על ידי התכנית לפי סעיף 197א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").

עסקינן בתכנית מתאר מקומית שהוגשה ביוזמת משרד הבריאות ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), אשר מטרתה ליצור מסגרת תכנונית להסדרת בנייה קיימת, העתקת מבנים ותוספות בנייה הכרחיות לבית החולים תל השומר ברמת גן, הבנוי ברובו על מקרקעין המצויים בבעלות מדינת ישראל (להלן – "**התכנית**").

הוועדה המקומית טענה, כי על אף שלכאורה התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים של בנייה בלתי חוקית, אין משמעות הדבר כי אישור התכנית אינו יוצר סיכון לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ועל כן, כדי שלא יושתו עליה תביעות בגין ירידת ערך של בעלי קרקע גובלים כתוצאה מהשינויים הכלולים בתכנית, יש להפקיד בידיה כתב שיפוי לפי סעיף 197 כתנאי לאישור התכנית.

הוועדה המחוזית טענה, כי בהתאם לפסק דין בעניין **פרחי ביקל**, דרישת כתב שיפוי כתנאי לאישור תכנית היא החריג לכלל, לפיו הגורם האחראי לפצות על פגיעה הנובעת מאישור תכנית הוא הוועדה המקומית שבשטחה מצויה התכנית.

המועצה הארצית דחתה את הערר וקבעה, כי מבחינה עקרונית סעיף 197א לחוק אינו שולל את תחולתו ביחס למדינה או לרשויותיה, ועל פני הדברים אין מניעה כי אלה יידרשו להפקיד כתב שיפוי כתנאי לאישור תכנית. עם זאת, משום שעסקינן בתכנית שהתועלת הגלומה בה הן מבחינה כלכלית והן מבחינת זמינות שירותים רפואיים עולה על הפגיעה הצפויה ממנה, אזי אין הצדקה להעביר את נטל הפיצויים אל כתפי יזם התכנית.

לפיכך קבעה המועצה הארצית, כי ביחס לתכנית דנא אין להורות על הפקדת כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

לא ניתן לאשר תמריצים מכח תמ"א 38 על בניין המיועד לשמור או בעל ערכים אדריכליים

ערר (חי') 1178-06-18 **ועד הבית ברח נגה 5 חיפה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 4 בספטמבר 2019.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לאשר ניצול תמריצים מכוח סעיף 14א להוראות תמ"א 38, למבנה בעל ערכים אדריכליים וזאת תוך קביעת תנאים שמטרתם עמידה בכללי התכנון והשימור שנקבעו על ידי יחידת השימור שבחנה את הבקשה להיתר בנייה.

עיקר המחלוקת נסבה סביב הגדרת הבניין כמבנה בעל ערכים אדריכליים הראויים לשימור.

העוררים שהתנגדו למתן היתר הבנייה טענו מצידם, כי ועדת השימור קבעה בטרם רכש היזם את המבנה נשוא הערר, שמדובר בבניין בעל ערך היסטורי ואדריכלי. ועל כן, אין להזדקק לטענותיהם של המשיבים אשר לפיהן לא ידעו כי מדובר בבניין בעל ערך שכזה.

המשיבים טענו מצידם, כי חל שינוי במצב העובדתי של הבניין במהלך הליך הרישוי באופן המאפשר קבלת תמריצים בהתאם לסעיף 14א(1) להוראות תמ"א 38. לטענתם, אילו היו יודעים שמדובר במבנה לשימור, סביר להניח שלא היו רוכשים אותו ועל כן, בשל המצב שאליו נקלעו, יש להציע להם פתרון יצירתי ומאוזן שיאפשר מתן תמריצים לחיזוק הבניין.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי משהחליטה הוועדה המקומית, כי המבנה הקיים הוא מבנה בעל ערכים אדריכליים שאותם היא מבקשת לשמר, הרי שבהתאם להוראת סעיף 14א(1) להוראות תמ"א 38, הוראת סעיף 14(א) העוסקת בהריסת הבניין והקמתו מחדש לא חלה, ועל כן, לא ניתן היה לאשר את התמריצים המוגברים מכוח תמ"א 38.

יש לראות בפירוק שיתוף שנעשה בהסכמה, לאחר תכנית משביחה, כאירוע מימוש על פי חוק התכנון והבנייה

ערר (צפון) 8005/19 **רמיר נצרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 11 ביוני 2019.

המחלוקת בערר נסבה סביב השאלה, אם יש לראות בפירוק שיתוף שנעשה בדרך הסכמית ורצונית לאחר אישור תכנית משביחה אירוע מימוש, שבעקבותיו רשאית הוועדה המקומית לדרוש תשלום היטל בגין תכנית משביחה שאושרה קודם לכן.

העוררים טענו, כי אין לראות בהסכם פירוק השיתוף מימוש מלא של הזכויות במקרקעין, מפני שבמסגרתו הוקצו לכל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין שטחים שווי ערך לזכויותיו במושע באותה החלקה, וזכויות אלה לא הועברו לצד אחר.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי הסכם פירוק שיתוף קנייני, לו נלווה אישור של תשריט חלוקה תכנוני על ידי הוועדה המקומית הוא פעולה ממשית ומשמעותית בדרך למכר או לבנייה המהווים מימוש של ההשבחה במקרקעין. זאת משום שחלוקה זו יוצרת מגרשי בנייה בבעלות יחידה, באופן המאפשר הוצאת היתרי בנייה ללא הליך תכנוני נוסף או מכר לצד שלישי וללא צורך בהסכמת יתר השותפים בקרקע במושע.

לפיכך, קבעה ועדת הערר, כי יש לראות בפירוק שיתוף שנעשה בדרך הסכמית ורצונית לאחר אישור תכנית משביחה, אירוע מימוש, שבעקבותיו רשאית הוועדה המקומית לדרוש תשלום היטל בגין תכנית משביחה שאושרה קודם לכן.

אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה להתקנת עוגנים זמניים

ערר 8068/0318 **שלום ונתן יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר שרון טל. ניתן ביום 14 בנובמבר 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם פרסום מעין הקלה לשם שימוש בעוגנים זמניים אשר חודרים אל מקרקעין שכנים

מהווה אירוע מס החייב בהיטל השבחה.

הוועדה המקומית טענה, כי עסקינן בהשבחה "בדרך אחרת" וזאת מפני שהחדרת עוגנים זמניים בזמן העבודה לחלקות גובלות יוצר יתרון כלכלי, הכולל הקטנת זמן ביצוע העבודות ומסירת הדירות מוקדם מהצפוי.

העוררת טענה, כי קיים ספק אם ישנו צורך במתן הקלה לשם התקנת העוגנים הזמניים.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי אף אם נאמר ששיטת ביצוע כזו או אחרת משפרת את אפשרות הבנייה, שיפור זה אינו מגדיל את זכויות הבנייה ועל כן יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה.

עוד הוסיפה ועדת הערר, כי התקנת עוגנים זמניים במקרקעין שכנים יכול להוות נושא לתכנית, בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, אולם לא כל נושא בתכנית הוא נושא לחיוב בהיטל השבחה, וכאמור לא נתקיימו בשומת הוועדה המקומית בסיס לחיוב כזה.

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