FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **מאי 2020**

לקוחות וידידים נכבדים,

אנחנו מביאים בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

נפנה את תשומת הלב להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בתל אביב בדבר אופן חישוב היטל השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי.

על פי החלטת ועדת הערר, הסוקרת את הנושא, יש לבצע את חישוב ההשבחה ביחס לבעלי המקרקעין, היינו לבעלים המקוריים של הדירות בפרוייקטים של פינוי בינוי. ועדת הערר סבורה כי היזם הוא במעמד של "קבלן מבצע" בלבד ועל כן התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אדישה לשאלה הנוגעת לרווחיות היזם.

מאחר שלכל אחד מבעלי הדירות המקור במקרקעין זכויות שונות לפטור ביחס לדירות, הרי שיש לבחון כל מקרה לגופו, לרבות שאלת הפטור מהיטל השבחה.

מדובר כאמור בהחלטה של ועדת הערר ואנו סמוכים ובטוחים כי יתקיימו דיונים בנושא זה בערכאות נוספות.

אנו מזכירים כי בתקופה זו תחום התכנון והבנייה עדיין פועל בהתאם לתקנות שעת חירום ואנו נעדכן ככל שיהיו שינויים רלוונטיים.

כתמיד נאחל קריאה מהנה ובימים אלו, בריאות ושיבה מהירה לשגרה.

חישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי ייבחן ביחס לזכויות בעלי הדירות הקיימות ולא לתמורות היזם

*

לא ניתן לבסס חיוב בהיטל השבחה על תוכנית שלא פורסמה למתן תוקף

*

בהליך איחוד וחלוקה, מוטל על ועדות תכנון לשקול שיקולים נוספים לאלו המפורטים בסעיף 122 לחוק, כגון שמירה על זכויות הקניין של הפרט וצמצום הפגיעה בו

*

לא ניתן לקדם במסלול הריסה ובנייה מחדש בקשה להיתר במבנה לשימור, כאשר התכנית החלה במקום לא קבעה מפורשות כי ניתן להרוס אותו

*

השאלה האם ההקלה המבוקשת היא סטייה ניכרת היא שאלה מקדמית שעל מוסד תכנון לבדוק לפני שהוא ממשיך לבחון את ההצדקה התכנונית לאישור ההקלה

*

ניתן לערור על הנחיות מרחביות פרטניות המובאות במסגרת תיק המידע, במסגרת ערר על ההחלטה לסרב ליתן היתר או לתתו בתנאים

*

שינוי בינוי מנספח בינוי מנחה אינו מחויב בפרסום במתכונת הקבועה בדין עבור הקלה

*

הגדרת בעל עניין בקרקע שרשאי להגיש תכנית

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

in f

חישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי תיבחן ביחס לזכויות בעלי הדירות הקיימות ולא לתמורות היזם

תא/85224/14, תא/85227/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' נורית ואברהם וונדר ואח'**

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר בנימין זלמנוביץ. ניתן ביום 20 באפריל 2020.

ועדת הערר נדרשה לשאלה כיצד יש לחשב השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי. במילים אחרות, כיצד חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**) מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין בפרויקט של פינוי-בינוי.

בעקבות אישור תכנית תא/3850/מח, שהיא תכנית פינוי-בינוי (להלן: **"התכנית"**), ביקשה אשדר חברה לבנייה בע"מ (להלן: **"העוררת"**), בשם בעלי הזכויות במקרקעין, כי הוועדה המקומית תוציא שומת היטל השבחה מוקדמת, בטרם יוצאו ההיתרים.

בין שמאי העוררת לשמאי הוועדה המקומית התגלעה מחלוקת ביחס לאופן חישוב ההשבחה במקרה של תכנית פינוי-בינוי.

הוועדה המקומית טענה, כי יש לשום את שווי המקרקעין בהתאם לחוק. כלומר, יש לשום את ההשבחה כפער בין מלוא הזכויות במצב קודם ומלוא הזכויות במצב החדש ובהתאם להוראות התכניות החלות בשני מצבי התכנון.

לעומתה טענה העוררת כי העקרונות השמאיים לאומדן שווי הקרקע בתכנית פינוי-בינוי, נקבעו בתקן שהוכן על ידי מועצת שמאי המקרקעין והידוע כתקן 21 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי" (להלן: **"תקן 21"**). משמע, אומדן ההשבחה אמור להיות מחושב על ידי בדיקת רווחיות הפרויקט מנקודת מבטו של היזם. אם יימצא בבדיקה זו שהרווחיות קטנה מזו שנקבעה בתקן 21, התכנית תהא פטורה מתשלום היטל השבחה.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה, כי מטרתו של תקן 21 היא להוות כלי עזר לוועדה המחוזית בעת קביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית מבחינה כלכלית כדי שיוקם. ועל כן, נקודת המבט של תקן 21 היא זו של היזם.

עוד קבעה ועדת הערר כי התוספת השלישית לחוק אדישה לשאלת הרווחיות של היזם, ועל כן, יש לבחון את התמורות שמקבלים בעלי המקרקעין החבים בהיטל השבחה על פי החוק, ובמקרה של תכנית פינוי בינוי - בעלי הזכויות בדירות הקיימות.

על פי הפרשנות המהותית והתכליתית המחייבת, לפיה מי שנהנה כלכלית מהתכנית המשביחה יהיה חייב בהיטל השבחה בגינה, הרי שיזם של פרויקט פינוי-בינוי אינו נהנה מאישור תכנית פינוי-בינוי, הוא אינו מחליף את בעלי המקרקעין, אלא משמש אך ורק קבלן ביצוע. הדירות העודפות, כלומר, דירות התמורה של היזם, שוות ערך לשירותי הבנייה שהוא מספק לבעלי המקרקעין, בתוספת רווח יזמי סביר אשר לו הוא ראוי בשל ההשקעות שביצע לצורך מימוש התכנית.

אשר על כן קבעה ועדת הערר, כי בחינת ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי תהיה ביחס לבעלי הקרקע בכפוף לזכאות לפטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק.

לא ניתן לבסס חיוב בהיטל השבחה על תוכנית שלא פורסמה למתן תוקף

עמנ (ת"א) 36607-09-19 **מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קרור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב- יפו**

בבית המשפט המחוזי בתל- אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט חגי ברנר. ניתן ביום 23 באפריל 2020.

עסקינן בשני ערעורים מנהליים אשר אוחדו נוכח זהות הסוגיה, כנגד החלטת ועדת הערר לקבל את עמדת הוועדה המקומית ביחס לחבות המערערות בהיטל השבחה. לפי החלטת הוועדה בעת עריכת שומות היטלי ההשבחה יש להביא בחשבון תיקון תכנית מימי המנדט הבריטי.

התכנית המנדטורית היא תכנית משנת 1943 המהווה תיקון לתכנית E, אשר במסגרתה נקבעו הגבלות המונעות שימוש מסחרי בקרקע (להלן: "**תיקון 1943**"). בשנת 2011 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/1043א', אשר הסירה את ההגבלות והתירה שימוש מסחרי בקרקע וכך נוצרה השבחה במקרקעין אשר יצרה חבות בהיטל השבחה (להלן: "**התכנית המתוקנת**").

המערערות טענו כי תיקון 1943 חסר תוקף סטטוטורי נוכח העובדה שמעולם לא פורסם בעיתון הרשמי, הלא הוא הפרסום הרשמי המנדטורי שקדם לרשומות. ועל כן, בהיעדר הפרסום הרשמי נותר מעמדו של תיקון 1943 כמעמד של תכנית מופקדת בלבד שאין לה תוקף סטטוטורי מחייב כל זמן שלא פורסמה כדין למתן תוקף.

הוועדה המקומית מצידה טענה כי אין חולק שלא ניתן כיום לאתר פרסום למתן תוקף של תיקון 1943. ברם, עצם העובדה שלא נמצא פרסום כזה אינה מעידה על כך שהפרסום לא נעשה בשעתו, וייתכן שרק מחמת חלוף הזמן לא ניתן היה לאתרו. יתר על כן, הוועדה המקומית טענה כי כלל התכניות המאוחרות שאושרו על ידי הוועדה המחוזית בשנות השבעים והשמונים של המאה הקודמת, ציינו במפורש שמטרתן לשנות את תיקון 1943. מכאן עולה שתיקון 1943 שיקף את המצב התכנוני שקדם לתכנית המתוקנת.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק כי יש לבטל את החלטתה של ועדת הערר ולהחזיר את הדיון לצורך בחינת העניין מחדש. כדי שתכנית תיכנס לתוקף, כמו כל חיקוק אחר, היא טעונה פרסום כדין אשר לא התקיים בענייננו ומשום כך אין לבסס חיוב בהיטל השבחה מכוח תיקון 1943.

בהליך איחוד וחלוקה מוטל על ועדות תכנון לשקול שיקולים כגון שמירה על זכויות הקניין של הפרט וצמצום הפגיעה בו וזאת נוסף על אלו המפורטים בסעיף 122 לחוק

עתמ (חי') 34407-02-14 **אחמד סואעד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. בפני כבוד השופט רון סוקול. ניתן ביום 29 במרץ 2020.

המדובר בעתירה מנהלית על החלטת הוועדה המחוזית לאשר את תכנית ג/16968 (להלן: "**התכנית**"), העוסקת בהסדרת המעמד התכנוני של היישוב מאנה במועצה האזורית משגב. בגדרה של התכנית אושר מתחם לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים, והקצאת חלק ממגרשי העותרים לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), תוך מתן מגרשים חלופיים בתמורה.

ההקצאה לרמ״י אושרה אף שבחלק מהמגרשים שהוקצו לרמ״י נבנו על ידי העותרים בתי מגורים.

העותרים טענו כי יש לתקן את התכנית כדי למנוע פגיעה לא סבירה ושרירותית במגרשיהם. לטענתם, יש לבטל את הקצאת המגרשים אשר בחזקתם לרמ״י ולקבוע חלוקה פנימית של המגרשים בין בעלי הזכויות השונים. עוד טענו העותרים כי יש להסדיר את זכויותיהם במגרשים, בין אם נבנו עליהם מבנים על פי היתר כדין ובין אם נבנו מבנים ללא היתר ובין אם לא נבנו כלל.

הוועדה המחוזית מצידה טענה כי ההחלטה על אישור התכנית היא החלטה מקצועית, עניינית ומאוזנת, המצויה במתחם הסבירות. לטענתה, ההחלטה על אישור התכנית התקבלה כדי לתת מענה לציבור שלם הממתין למענה תכנוני, בידיעה כי מדובר במענה שאינו שלם ואינו מושלם, אשר יצריך תיקונים נקודתיים בעתיד. באשר לטענת העותרים, הוועדה המחוזית הראתה נכונות מצידה לאפשר לעותרים להחזיר לרמ״י את המגרשים שקיבלו מהמדינה כנגד קבלת המגרשים אשר עליהם נבנו בתים על פי היתר בנייה כדין וזאת כפוף לתשלומי איזון, ככל שיידרשו כאלה.

עיקר המחלוקת נסובה סביב שאלת היקף המגרשים שעליהם תחול התכנית. כלומר, האם התכנית תחול על כל המגרשים של העותרים (כדרישת העותרים), האם תחול על המגרשים שעליהם בנו העותרים מבני מגורים כדין בלבד, ולא תחול על מגרשים ריקים או מגרשים שעליהם בוצעו עבודות בנייה ללא היתר (כדרישת הוועדה המחוזית).

בית המשפט קיבל את העתירה בחלקה ופסק כי אין כל צורך תכנוני בהקצאת מגרשי העותרים לרמ״י והקצאת מגרשי התמורה החלופיים לעותרים. גם אם היה מקום לכלול את מגרשי העותרים במתחם לאיחוד והקצאה, הרי שעל הוועדה המחוזית היה לפעול ביישום ההקצאה על פי העקרונות הקבועים לביצוע איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, כאמור בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, תשכ״ה-1965. פרט לאמות המידה המפורטות בסעיף, מוטל על הוועדה המחוזית לשקול שיקולים נוספים כגון שמירה על זכויות הקניין של הפרט, צמצום הפגיעה לפגיעה מידתית בלבד, בחינת הפגיעה בפרט אל מול התועלת לציבור באישור התכנית וכדומה. בשל כך, הורה בית המשפט לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה, כך שהעותרים יקבלו בחזרה את כל המגרשים המבונים שהיו בבעלותם ערב התכנית, ללא קשר אם הבנייה בוצעה על פי היתרים כדין אם לאו.

לא ניתן לקדם במסלול הריסה ובנייה מחדש בקשה להיתר במבנה לשימור, כאשר התכנית החלה במקום לא קבעה מפורשות כי ניתן להרוס אותו

ערר (י-ם) 1083/19 **יואל בורשטיין נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים בפני כבוד היו״ר שרית אריאלי בן שמחון. ניתן ביום 17 במרץ 2020.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות בקשה להיתר בנייה לתוספת לבניין לשימור והריסת חלקי מבנה לפי תמ״א 38 ותכנית 10038 (להלן: ״**תכניות החיזוק**״), במסלול של הריסה ובנייה מחדש, אשר במסגרתה התבקשה הריסת חלקים בשני מבנים קיימים בני קומה אחת תוך שימור החזיתות הקיימות והקמת בניין חדש בן 4 קומות. החלטת הוועדה המקומית התבססה על החלטה שהתקבלה בעניין אחר, לפיה, לא ניתן לקדם בקשה להיתר בנייה במסלול הריסה ובנייה במבנה לשימור או בבניין אופייני, ככל שלא נקבע מפורשות כי ניתן להרוס אותם לפי התכנית החלה במקום (להלן: ״**ההחלטה בעניין האחר**״).

על המקרקעין חלה תכנית 3770 (להלן: "**התכנית**") הקובעת הוראות לשמירה על אופייה של שכונת בקעה בירושלים, בין היתר, על ידי שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני. בהוראות התכנית ישנה הבחנה בין מבנים המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, אשר יש לשמרם בכללותם ובין מבנים אשר רק חזיתות המבנה מיועדות לשימור.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם ניתן לאפשר קידום בקשה להיתר בנייה, במסלול של הריסה ובנייה מחדש, אשר במרכזה מבנה שהוגדר כבניין לשימור.

העורר טען כי התכנית מבקשת לשמר חזיתות מבנים בלבד ועל כן אין מניעה לאישור הבקשה להיתר, הכוללת שינויים פנימיים במבנה המוגדר לשימור, ובלבד שיישמרו ארבעת חזיתות המבנה. בנוסף, טען העורר, כי אין להתבסס על ההחלטה שניתנה בעניין האחר, מכיוון שהתכנית החלה בעניין האחר קבעה מפורשות איסור על הריסת מבנה, ואילו בענייננו לא קיימת הוראה פוזיטיבית בתכנית הקובעת שלא תתאפשר הריסת מבנה לשימור.

הוועדה המקומית מצידה טענה כי משום שמדובר במבנה המסומן כבניין לשימור בתשריט התכנית, אין לקבל את עמדת העורר כי מדובר במבנה בעל חזיתות לשימור בלבד. לטענתה, התכנית החלה על המקרקעין קבעה במפורש כי הבניין מושא הערר הוא בניין לשימור ועל כן לא ניתן לפעול בסתירה או בשינוי להוראות התכנית וזאת בהתבסס על ההחלטה בעניין האחר.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי מבנה שהוגדר לשימור בתכנית תקפה, לא תותר הריסתו בהתאם לתכניות החיזוק. בענייננו, לשון התכנית מובילה למסקנה כי הגדרת בניין לשימור בהוראות התכנית נועדה לשמירה על המבנה בכללותו משום ערכים היסטוריים, לאומיים, אדריכליים וגיאולוגיים, כמפורט בסעיף 1 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. על כן, יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית לפיה המחוקק ביקש לאבחן באופן ברור בין מבנים אשר חזיתות המבנה בלבד מיועדות לשימור ובין בניין לשימור שבו מדוברעל שימור הוליסטי של כלל הערכים במבנה ובחלקה. אחרת לא מן הנמנע שהוראות התכנית היו מסתפקות בסימון ארבע חזיתות לשימור ולא נדרשות לקבוע כי מדובר בבניין לשימור.

אשר על כן ובהינתן כי עסקינן ב"בנין לשימור" בהתאם לתכנית שאושרה כדין, נקבע כי הריסת הבניין אינה אפשרית מכוח תכניות החיזוק.

השאלה אם ההקלה המבוקשת היא סטייה ניכרת היא שאלה מקדמית שעל מוסד תכנון לבדוק בטרם הוא ממשיך לבחון את ההצדקה התכנונית לאישור ההקלה

ערר (ת"א) 1054-06-19 **צ.פ חברה לבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב – יפו. בפני כבוד היו"ר תמר עיני ורדון. ניתן ביום 26 במרץ 2020.

מדובר בערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לדחות שתי בקשות להיתרי בנייה של שני בניינים צמודים שעניינן הריסה ובנייה מחדש מכוח תכנית רש/3838 שהינה תכנית מפורטת לתמ"א 38 ברמת השרון (להלן בהתאמה: "**הבקשות להיתר**", "**התכנית**"). במסגרת הבקשות להיתר ביקשה העוררת הקלות מספר, בין היתר, הקלה בבינוי קיר משותף בין שני הבניינים באופן חלקי בקומת הקרקע באופן שיצור חזית מסחרית רציפה (להלן: "**ההקלה**").

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם ניתן לדון בבקשה להיתר הכוללת הקלה שאינה עומדת בשלושת התנאים המצטברים המופיעים בתקנה 4(א)(2) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "**תקנות**"), שעניינה הגדלת סטייה בקווי בניין תוך דחיית תנאי הסכמת הבעלים לשלב הוצאת ההיתר.

תקנה 4(א)(2) לתקנות מחריגה את תקנה 2(6) לתקנות בכל הנוגע להקלה בקו בניין צדי וקובעת כי בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים לא תהווה סטייה ניכרת ובלבד שהיא נעשית בהסכמת הבעלים של שני המגרשים, וכן שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים. ככל שלא קיימת הסכמה כזו, הדבר מהווה סטייה ניכרת לפי תקנה 2(6) לתקנות.

העוררת טענה כי בהליך תכנוני רגיל, שאינו במסגרת תמ"א 38 או תכנית מכוחה, נכון לדרוש את ההסכמה כתנאי לדיון בבקשה להיתר הכוללת את הבקשה להקלה. אך כאשר מדובר בהליך לפי תמ"א 38 יש ליישם את תקנה 4(א)(2) לתקנות באופן שההסכמה הנדרשת לאישור הבנייה של שני הבניינים עד גבול המגרש בקיר משותף **תידרש כתנאי למתן היתר הבנייה ולא כתנאי לדיון בבקשה להקלה**. עוד הוסיפה העוררת כי מאחר שתקנה 4(א)(2) לתקנות אינה מציינת מהו המועד שבו יש לקבל את הסכמת בעלי המגרשים הגובלים לבנייה בקיר משותף, עמדתה מתיישבת עם הוראות התקנה.

הוועדה המקומית לעומתה טענה כי משום שמבוקש ליצור השקה פיזית בין שני בניינים בהליך של הקלה, נדרשת לכתחילה הסכמת בעלים של המגרשים בשני הצדדים כתנאי מצטבר לשלושת התנאים הנוספים בתקנה 4(א)(2) לתקנות. לטענתה, הסכמת בעלים צריכה להיבחן במועד הדיון בבקשה להקלה ובלעדיה לא ניתן כלל לאשר את ההקלה, שכן הדבר מהווה סטייה ניכרת.

ועדת הערר דחתה הערר וקבעה כי המועד לבחינת התקיימות התנאים שקבועים בתקנה 4(א)(2) לתקנות הוא המועד שבו דן מוסד התכנון בהקלה ושקל אם לאשרה. שכן, השאלה אם ההקלה המבוקשת היא סטייה ניכרת היא שאלה מקדמית שעל מוסד תכנון לבדוק לפני שהוא ממשיך לבחון את ההצדקה התכנונית לאישור ההקלה. ככל שמוסד התכנון מגיע למסקנה שההקלה מהווה סטייה ניכרת הוא אינו נדרש כלל להמשיך ולבחון את הבקשה להקלה.

ניתן לערור על הנחיות מרחביות פרטניות המובאות במסגרת תיק המידע, במסגרת ערר על ההחלטה לסרב ליתן היתר או לתתו בתנאים

ערר (צפון) 1021-08-19 **אדם ועמיר יזום בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עכו**

בוועדת ערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר שרון טל. ניתן ביום 22 בינואר 2020.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם אפשר לערור על הנחיות מרחביות פרטניות במסגרת ערר על החלטה בבקשה להיתר.

סעיף 145ד(ד) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**) קובע כי "ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר".

ועדת הערר קבעה כי המחוקק ציין במפורש בסעיף 145ד(ד) לחוק את המסגרת שבה כלולות ההנחיות המרחביות הפרטניות, המצויות בשלב מסירת המידע להיתר, וכי המועד להגשת ערר על החלטה בעניינו של היתר, מפורט בסעיף 152(א)(1) לחוק, אשר לפיו "הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה המקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות לפי הוראות סעיף 149(א) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה בדבר הסירוב או הדחייה...".

בשל האמור לעיל קבעה ועדת הערר כי אפשר לערור על הנחיות מרחביות פרטניות, המובאות במסגרת תיק המידע, במסגרת ערר על ההחלטה לסרב ליתן היתר או לתתו בתנאים. שכן, במסגרת ההחלטה בבקשה להיתר נפרשת בפני מבקש ההיתר התמונה התכנונית במלואה באופן שמאפשר לו לבחון ולהשיג על רכיבים כאלה ואחרים בה, לרבות אלה הנסמכים על ההנחיות המרחביות הפרטניות.

עוד הוסיפה ועדת הערר כי אף על פי שבסעיף 145ד(ז) לחוק נכתב: "הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן", לא ניתן לשלול את הזכות הקיימת לערור על כלל ההחלטה, לרבות ההנחיות המרחביות הפרטניות שנמסרו בשלב מסירת המידע להיתר.

שינוי בינוי מנספח בינוי מנחה אינו מחויב בפרסום במתכונת הקבועה בדין עבור הקלה

ערר (י-ם) 1046/20 **ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**

בוועדת ערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים בפני כבוד היו"ר שרית אריאלי בן שמחון. ניתן ביום 26 במרץ 2020.

עסקינן בערר שהוגש על ידי התנועה "ירושלים שקופה" (להלן: "**העוררים**") כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בנייה להקמת מבנה אחד של קמפוס משרדים בן 9 קומות וגג טכני (להלן: "**הבקשה להיתר**"), וזאת מן הטעם שהבקשה להיתר, כך לפי הנטען, עומדת בסתירה להוראות הבינוי שנקבעו בתכנית החלה על המקרקעין, המאפשרת בין היתר, הקמת קמפוס הכולל מגדל בגובה של עד 30 קומות ומבנים נוספים של עד 10 קומות (להלן: "**התכנית**"), כל זאת ללא פרסום הקלה כדין.

במסגרת הבקשה להיתר אישרה הוועדה המקומית לחברת מובילאי נכסים בע"מ שינוי מנספח הבינוי על ידי הגדלת תכסית המבנים בקמפוס ובניית בניין בן 9 קומות במקום מגדל בן 30 קומות ומבנים בני 9 קומות במקום מבנים בני 10 קומות.

הוועדה המקומית טענה כי לא נפל פגם בהחלטתה, שכן מדובר בבקשה להיתר התואמת את התכנית התקפה. עוד טענה הוועדה המקומית כי שינוי הבינוי הינו מנספח הבינוי המנחה אשר אינו מחייב בפרסום הקלה.

ועדת הערר דחתה את הערר על הסף וקבעה כי נראה שהבינוי המוצע בשלב זה למימוש חלקי של הבינוי במגרש, אינו מהוה שינוי מהותי מהוראות נספח הבינוי, כי אם מלמד על מתן גמישות מסוימת ולא בהכרח היה מחויב בפרסום. ועל כן, אין הוא מאיין או מסכל בינוי עתידי בהתאם לקבוע בתכנית.

עוד הוסיפה ועדת הערר כי אף אם היה נדרש פרסום כאמור לשינוי מהוראות נספח הבינוי המנחה, אין בידיה לקבל את עמדת העוררים לפיה פרסום של שינוי בינוי מנספח בינוי מנחה מחויב בפרסום במתכונת הקבועה בדין בעבור הקלה.

הגדרת בעל עניין בקרקע שרשאי להגיש תכנית

עתמ (חי') 44346-08-19 **זאב עדיני נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת ברכה בר-זיו. ניתן ביום 7 באפריל 2020.

המדובר בעתירה שעניינה בטענות להתנהלות בלתי חוקית ובלתי תקינה של הוועדה המחוזית, בקשר לתכנית שיזמו העותרים. קידומה של התכנית הופסק על פי חוות דעת של היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית (להלן בהתאמה: **"היועץ המשפטי"**, **"הוועדה"**), שקבעה כי העותרים אינם עונים על הגדרת "בעל עניין במקרקעין" הרשאי להכין תכנית מתאר מקומית לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**).

העותרים הם בעלי זכויות פרטיים במקרקעין בשטח של 41.862 דונם (להלן: **"מקרקעי העותרים"**), המהווים חלק ממקרקעי יישוב ששטחו 552.389 דונם, אשר חלות עליו מספר תכניות מתאר, לפיהן מכסת יחידות הדיור המותרת ביישוב היא 350. עד היום אושרו ביישוב תכניות המתירות הקמת 301 יחידות דיור. במסגרת התכנית נשוא העתירה ביקשו העותרים לאשר הקמת 49 יחידות דיור על מקרקעיהם (להלן: **"התכנית"**).

קידום התכנית הופסק נוכח חוות דעתו של היועץ המשפטי ומכאן העתירה דנא.

העותרים טענו כי הם בעלי זכויות במקרקעין בשטח של 41.862 דונם, המהווים 75.6% מתוך המקרקעין לגביהם הוגשה התכנית, אשר שטחם הכולל הינו 55.363 דונם, וזאת באופן התואם ומקיים את הוראות סעיף 61א(ב1) לחוק. לטענתם, חוות הדעת של היועץ המשפטי מבוססת על פרשנות מוטעיתהמנוגדת ללשון החוק ותכליתה, מאחר שאינה מכירה רק בשטח התכנית (53.363 דונם) כבסיס לחישוב זיקת בעלי הקרקעות ושיעורה, אלא מבקשת להחיל את כלל שטח היישוב כבסיס לחישוב האמור.

עוד הוסיפו העותרים כי יש לתת פרשנות מרחיבה להוראות סעיף 61א(ב) לחוק, באופן שיאפשר את קליטת התכנית, וזאת מפני שהמחוקק השתמש במילה "גם" בהגדרת "בעלי העניין בקרקע" המלמדת על כוונת המחוקק להרחיב את המעגל של מי שיכול להגיש תכניות.

הוועדה המחוזית מצידה טענה כי יש לדחות את טענת העותרים לפיה הם הבעלים של למעלה מ-75% ממקרקעי התכנית, בעוד בפועל העותרים הם בעלים של כ-7.5% ממקרקעי התכנית ואינם עונים על הגדרת בעלי עניין בקרקע כאמור בסעיף 61א(ב1) לחוק. לטענתה, הכוונה בסעיף היא לכלל השטח הכלול בתוכנית ולא לחלקה מסוימת שבתחומה ועל כן, קבלת כל פרשנות אחרת תוביל לתוצאות לא להן התכוון המחוקק.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי לא ברור מהיכן שאבו העותרים פרשנות לפיה רשאי להגיש תכנית מי שהוא בעל הזכות ב- 75% לפחות בחלק בלתי מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית, בעוד לשון החוק היא כי "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר". על פי הפרשנות המוצעת על ידי העותרים, די בזכות בשיעור של 75% לפחות באחת החלקות הנכללת בתחום התכנית – פרשנות שאין הדעת סובלת כאשר עסקינן בתכנית מתאר. לפיכך, צדק היועץ המשפטי בחוות דעתו לפיה העותרים אינם עונים על הגדרת "בעל עניין בקרקע" ובדין הופסק קידום התכנית בהתאם לחוות דעת 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