F|B|C|&|Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **יולי 2020**

לקוחות וידידים נכבדים,

בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו עדכוני חקיקה ופסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

בגליון זה, בנוסף לעדכוני פסיקה, נתייחס לטיוטת התכנית הכלכלית הדנה בנושאים בעלי חשיבות רבה לתחום התכנון והבנייה. את טיוטת התכנית הכלכלית ניתן למצוא כאן.

נציין עוד כי פורסמו תקנות התכנון והבנייה בדבר רישום תלת מימדי וכן תקנות התכנון והבנייה בדבר פטור מהיתר בגין מתקנים פוטוולטאיים ומצללות. את תקנות התכנון והבנייה ניתן למצוא כאן.

הנושא השלישי הוא אישור מדיניותה של עיריית תל אביב לתקני חניה למגורים בתכניות חדשות, אשר התקבל בישיבת הוועדה המקומית ביום 8.7.2020. את מדיניות הוועדה המקומית לתקני חניה למגורים ניתן למצוא כאן (בעמוד 65).

כתמיד, נאחל קריאה מהנה.

עדכון - טיוטת התכנית הכלכלית

*

אין פטור מהיטל השבחה למוסד ציבורי בגין היתר להקמת דירות המיועדות להשכרה

*

מסמכים המוכנים במחלקת ייעוץ וחקיקה של משרד המשפטים, להבדיל מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה, אינם מהווים הנחיה מנהלית החייבת פרסום לפי חוק חופש המידע

*

רכישת זכות בעלות על ידי חוכר לדורות אינה אירוע מימוש לצורך היטל השבחה

*

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

in f

<u>טיוטת התכנית הכלכלית:</u>

להלן יפורטו מספר פרקים רלוונטיים:

I. <u>רמ"י, תכנון והגנת הסביבה</u>

1. בפרק זה נכללים תיקונים בחוק התכנון והבנייה המאפשרים להסמיך ועדות מקומיות במסגרת תכנית בסמכותה, בקרקע המיועדת לתעסוקה או למסחר, **להוסיף שימוש לטובת דירות מגורים** אשר לא יעלה על שטח של 80 מ"ר כל אחת. זאת נוסף לסמכות הקיימת כיום לוועדות מקומיות עצמאיות להוסיף באזורי תעסוקה שימושים של דיור מוגן, דיור בהישג יד ומעונות סטודנטים. הוועדה תהיה רשאית להוסיף במקרה זה גם שימושים ציבוריים נלווים כגון גני ילדים ומעונות יום. תוספת השימוש למגורים לא תחול במגרשים שבהם יש **שימושים מעורבים** לתעשייה, תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

2. תוספת השימוש למגורים (לרבות דיור מוגן, דיור בהישג יד ומעונות סטודנטים) לא תעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר. על פי הניסוח נראה כי אין כוונה להגדיל שימוש למגורים שכבר קיים בתכניות הכוללות שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים.

3. כמו כן במגרש לשימושים מעורבים אפשר יהיה להוסיף גם שימוש למוסדות ציבור נוסף לגני ילדים ומעונות יום, ובלבד ששיעור השימושים הללו לא יעלה על 10% במצטבר מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

4. נקבע עוד כי ההחלטה לאישור תכנית כאמור תיחשב כהחלטה על מתן היתר בנייה בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה ובלבד שהתקיימו בתנאים אשר ייקבעו על ידי שר הפנים בתקנות. שר הפנים אמור לקבוע את התקנות הללו בתוך 180 יום מיום כניסת החוק לתוקפו. סעיף זה אינו ברור ואין בו התייחסות לכלל הליכי הרישוי לרבות לענין הקלות וכדומה.

II. <u>היערכות לאומית לפיתוח מערכת מטרו במטרופולין גוש דן:</u>

פרויקט המטרו בגוש דן הוא ראשון מסוגו, היקפו והשפעתו על גוש דן. הפרק דן במכלול הנושאים הרלוונטיים לתכנון ולהקמת הפרויקט. נתרכז בנושאים הנוגעים לעיסוקנו:

1. **מימון**: טיוטת החוק מציעה לקבוע תיקוני חקיקה לפיהם מסגרת ההוצאה המותרת לתכנון וביצוע פרויקט המטרו היא 150 מיליארד ₪. 25% לכל הפחות ממסגרת ההוצאה ימומנו באמצעות היטל השבחה; פיתוח ושיווק נדל"ן מעל לתחנות ומתחמי הדיפו ובסמוך להן; פיתוח ושיווק קרקעות בבעלות מדינה בסמוך לתחנות. 25% ממסגרת ההוצאה ימומנו באמצעות מיסוי בזיקה ישירה או עקיפה לתועלות הכלכליות של הפרויקט. 50% לכל היותר ימומנו באמצעות אוצר המדינה.

2. **תכנון**:

2.1. מוצע לתקן את חוק הות"ל באופן שיסמיך את הוועדה לאשר כניסה למקרקעין לשם עריכת תכנית, ביצועה או קבלת החלטה בבקשה להיתר.

2.2. מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה כך שהות"ל תהיה מוסמכת לתכנן גם בנייה למגורים, תעסוקה ומלונאות (שימושים סחירים) בתחנות מטרו ובמתחם דיפו בפרויקט מטרו, מעליהם ומתחתם. הות"ל תהיה מוסמכת גם לתכנן שימושים סחירים בתחנה לתחבורה ציבורית ובדיפו מעליהם ומתחתם, שאינם בתכנית מטרו, ובלבד שהם מצויים בקרקע בבעלות מדינה או רשות מקומית.

2.3. שינוי תכנית מטרו ייעשה רק בדרך של אישור תכנית מטרו או תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות המתייחסות במפורש לשינוי בתכנית מטרו. תכנית מטרו היא תכנית מפורטת שעניינה פרויקט במטרו שאושרה בות"ל או במועצה הארצית לתכנון ובנייה.

3. **כלים להאצת הפיתוח האורבני ומימון המטרו**:

3.1. שר האוצר בהתייעצות עם מנהל התכנון והממונה על התקציבים במשרד האוצר יקבע את **רדיוס ההשפעה** של פרויקט מטרו.

3.2. שיעור היטל ההשבחה אשר יחול על תכנית ברדיוס ההשפעה, שהגדילה את זכויות הבנייה הסחירות במקרקעין בשיעור שעולה על 10% (ולא פחות מתוספת של 1,000 מ"ר) – **"תכנית משביחה" - יעמוד על 40% מההשבחה**.

3.3. עוד יצויין כי לנוכח הצפי לעצימות פיתוח מוגברת, ייקבע בחוק תכנית הכלכלית לשנת 2020 כי יתווסף על תכנית משביחה **מס השבחת מטרו** בשיעור של **35% מההשבחה** שנוצרה בתכנית.

3.3.1. מס השבחת מטרו **ישולם למדינה** בעת מימוש הזכויות במקרקעין, על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

3.3.2. חישוב המס ייקבע בהתאם לשומת היטל ההשבחה על פי התוספת השלישית.

3.3.3. דרישת המס תישלח לבעל הזכויות במקביל לדרישת תשלום היטל ההשבחה.

3.3.4. אישורים המותנים בתשלום היטל השבחה, יותנו גם בתשלום מס השבחת מטרו.

3.3.5. **המדינה תהיה רשאית לערער** על דרישת התשלום של הוועדה המקומית לשמאי מכריע ולוועדת הערר בהתאם למנגנון בתוספת השלישית. (כנראה נוסף לזכות דומה של בעל המקרקעין).

3.3.6. המדינה תוכל לדרוש שומה לפני מועד מימוש הזכויות על פי סעיף 4 (4)(א) לתוספת השלישית.

3.3.7. שר האוצר יוכל לקבוע הוראות בדבר הבטחת גביית מס השבחת מטרו במקרים שבהם השומה אינה סופית ובעל הזכויות מעונין לממש את זכויותיו במקרקעין.

3.3.8. בהיעדר הוראות אחרות, יחולו על תשלום מס השבחת מטרו הכללים החלים על תשלום היטל השבחה, בשינויים המחוייבים.

3.3.9. נוכח הצורך לבצע את הפיתוח בתוואי המטרו באמצעות המדינה ובמקרים בהם סך הזכויות בתחום התכנית המשביחה עולה על 80,000 מ"ר, יוקצו למדינה **קרקעות לצרכים סחירים** בשווי אקוויולנטי של עד 4/7 ממס השבחת מטרו (**חלף מס השבחת המטרו**). מוסד תכנון יקבע את שיעור הנטילה בהתחשב בצורך לבצע את הפיתוח במקום על ידי המדינה ובשיקולים נוספים, והיתרה תועבר למדינה באמצעות מס השבחת מטרו.

3.3.10. על אף האמור, ככל שברדיוס ההשפעה הרלוונטי סך הזכויות הסחירות עולה על 200,000 מ"ר או מספר אחר שייקבע, לא תוקנה קרקע למדינה, אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת, בשל הצורך בשטחים נוספים כדי לבצע את הפיתוח באזור. ככל שלא יוקנו קרקעות למדינה, על בעלי הזכויות בתכנית המשביחה לשלם את מלוא מס השבחת המטרו.

3.3.11. קבע מוסד תכנון את שיעור המקרקעין המוקנים למדינה לפי החלטה זו, **לא תישמע התנגדות שעניינה שיעור הנטילה**.

3.3.12. ייקבעו כללים אשר יבטיחו כי המקרקעין המוקנים למדינה ישמשו למימון פרויקט המטרו בלבד. התקבולים שיתקבלו משיווק ופיתוח הקרקע שתועבר למדינה יתנהלו בחשבון נפרד וישמשו למימון פרויקט המטרו בלבד. ככל שהפרויקט לא יבוצע, יושבו הכספים לבעלי הקרקע.

3.3.13. במקרים שבהם יש תכניות איחוד וחלוקה, תועבר הקרקע למדינה באמצעות תכניות איחוד וחלוקה.

3.3.14. מוסד התכנון יקבע את מיקום המקרקעין המוקנים למדינה – המקרקעין ירוכזו במגרש עצמאי או במבנה נפרד שפיתוחם ומימושם אינו מותנה ככל האפשר בבעלי זכויות אחרים; המקרקעין המוקנים יהיו בעדיפות ראשונה בבנייה מעל התחנה או במיקום קרוב ונגיש ככל האפשר לתחנת המטרו שברדיוס ההשפעה הרלוונטי לתכנית המשביחה.

3.4. **לגבי מתחמי דיפו** – לאור המורכבות ההנדסית והצורך בייעול, ולנוכח היתרונות בבינוי מאוחד של כלל שכבות הקרקע בידי גורם אחד מוצע לקדם חקיקה לגבי מתחמי הדיפו (**המקרקעין המיועדים**):

3.4.1. המדינה תפקיע את המקרקעין המיועדים בהתאם לכללים שייקבעו כך שניתן יהיה לממש בהם גם זכויות בייעוד סחיר.

3.4.2. עבור ההפקעה ישולם פיצוי הוגן וצודק בהתייחס לייעודי הקרקע החדשים לאחר התכנון מכוחו הופקעה הקרקע וזאת לאחר בחינה שתיערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי.

3.4.3. תיבחן אפשרות להעניק לבעלי המקרקעין שהופקעו אפשרות לממש את הזכויות הסחירות במקרקעין המיועדים בכפוף לתנאים הבאים (בין היתר):

3.4.3.1. בעלי המקרקעין מהווים יחד לפחות 50% מכלל זכויות הבעלות בקרקע.

3.4.3.2. חובת תשלום בעבור הוצאות המדינה לתכנון המקרקעין המיועדים, העמקת היסודות ובינוי הקירוי מעל הדיפו וכל הוצאה סבירה אחרת שהוציאה המדינה לשם מימוש הייעודים הסחירים.

3.4.3.3. לצורך סנכרון לוחות הזמנים של הקמת הדיפו והבינוי הסחיר, ייקבעו משך התקופה ואבני דרך למימוש מלוא הזכויות הסחירות במקרקעין המיועדים.

3.4.3.4. הסדרת הממשקים בין המטרו והשימושים הסחירים, לרבות פיתוח ותפעול.

3.4.3.5. קביעת מנגנונים לעמידה בהוראות כל דין והתכנית ביחס למימוש השימושים הסחירים, דוגמת מתן ערבויות.

3.4.3.6. תנאים נוספים הנדרשים למימוש השימושים הסחירים תוך המשך פעילות סדירה ותקינה של המטרו כפי שייקבעו.

III. <u>קידום אנרגיות מתחדשות ואנרגיה נקיה</u>

ייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות דורש הגדלה של רשת ההולכה ובכלל זאת הקמת תחנות משנה. לפיכך יש צורך בזירוז הליכי התכנון והבנייה הנוגעים לכך. על רקע זה התקבלו ההחלטות הבאות:

1. תיקון חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – **"החוק"**), באופן שיקצר את ההליכים התכנוניים ויאפשר עמידה ביעדי הממשלה להיקף ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת, ובכלל זה, הקמת רשת החשמל הנדרשת, וכן יאפשר שימוש יעיל בקרקע באמצעות הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גבי נכסים קיימים.

1.1. הגדרת "תשתיות לאומיות" בחוק התכנון והבנייה תכלול גם "מתקני מיתוג ומתקני השנאה" דהיינו תחנות משנה, כך שתוכניות להקמתן יובאו לוועדה לתשתיות לאומיות.

1.2. מינהל התכנון פועל לקידום תכנית מיתאר ארצית למיתקנים פוטו וולטאיים אשר תאפשר הקמת מיתקנים פוטו וולטאיים ללא צורך בתוכנית מפורטת **במחלפים**. לכשתאושר התכנית, מוסד הרישוי למתן היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים במחלפים יהיה מוסד התכנון הקבוע בסעיף 6ב לחוק. תיקון זה יקל על הליך הרישוי לפיתוח של מתקנים פוטו וולטאיים במחלפים ושטחים כלואים בדרכים, וייעל את ניצול הקרקע.

1.3. תיבחן אפשרות לפיה הקמה של קו מתח עליון תהיה בהרשאה באופן שנקבע לפי סעיף 145 (ו) לחוק, אם תכנית מתאר ארצית לקווי הולכה קבעה כי ניתן להוציא מכוחה הרשאה וכן קבעה מנגנון לשמיעת טענות בעניין, גם בהעדר תכנית מתאר מפורטת. התיקון יאפשר לאזן בין הצורך בשיקול דעת תכנוני מחד וקיצור הליכי התכנון הנדרשים לרשת ההולכה.

1.4. תיבחן האפשרות לקבוע בחוק הוראת שעה שתהיה בתוקף עד לשנת 2025. על פי הוראת שעה זו הקמת מתקנים הנדרשים להגדלת היקף החשמל המושנה בתחנת משנה קיימת תהא פטורה מהיתר, בכפוף לכך שהמתקנים יוקמו על ידי מי שעוסק בהולכה כמשמעה בחוק משק החשמל. המתקנים יוקמו בכפוף להוראות התכנית, בכפוף לכך ששטח כל מתקן לא יעלה על השטח המזערי הנדרש להתקנתו וכן בכפוף לכך שבמתקן השנאה הוקמו בעבר מתקנים דומים מכוח היתר בנייה. התיקון יאפשר עמידה ביעדי פיתוח רשת החשמל הנדרשת לצורך האנרגיה המתחדשת.

2. כאמור, אנרגיות מתחדשות מצריכות פיתוח מואץ של רשת החשמל. לכן הוצע להנחות את יושב ראש המועצה הארצית לתכנון ובנייה להגיש לממשלה תכנית מתאר ארצית להולכת חשמל במתח עליון אשר מכוחה ניתן יהיה להקים מתקנים הדרושים לרשת ההולכה בהליך של הרשאה בתוך חצי שנה מתיקון החוק.

3. תיקון חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017-2018), התשע"ז – 2016, באופן שתוארך הוראת השעה הקובעת פטור מהיטל השבחה למתקן פוטו וולטאי המותקן על גג בנין, וזאת עד לשנת 2025, וכן לקבוע בהוראת שעה פטור מהיטל השבחה בשל הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גבי מאגרי מים וקולחין, בריכות דגים ודפנותיהם, ונכסים שייעודם דרך.

4. תיקון חוק הקרינה הבלתי מיוננת, התשס"ו – 2006, באופן שינתן פטור מהיתרי הקמה והפעלה למתקן פוטו וולטאי ולמתקן אגירה המיועדים לשימוש ביתי וכן לעמדות טעינה לרכבים חשמליים.

5. הוחלט לחייב שכל מבנה חדש שמוקם על ידי מינהל בניית קריות ממשלה יוקם כך שיכללו בו מתקנים פוטו וולטאיים ומתקני אגירה.

6. על שר הפנים להתקין תקנות מכוח סמכותו לפי חוק התכנון והבנייה, ולפיהן:

6.1. חובת הקמת תשתית שתאפשר התקנת עמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות של בנין חדש, בהתייעצות עם שר האוצר. תקנות אלו יותקנו בתוך חצי שנה.

6.2. יוענק פטור מהיתר בנייה, למתקן פוטו וולטאי שהספקו אינו עולה על 16 מגוואט, שמותקן על מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים שהוקמה כדין, וכן תתאפשר בנייה בפטור מהיתר בנייה למבנה טכני שדרוש להזרמת החשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי לרשת החשמל.

6.3. יוענק פטור מהיתר בנייה למתקן אגירה לרבות פתיחת פתח במעטפת בניין.

אין פטור מהיטל השבחה למוסד ציבורי בגין היתר להקמת דירות המיועדות להשכרה

עמנ (י-ם) 25831-06-16 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' קהילת עדת הבוכרים בישראל (הקדש דתי)**

בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט נועם יורם. ניתן ביום 10 באפריל 2020.

מדובר בערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה (להלן: **"ועדת הערר"**) לקבל ערר שהגיש המשיב, הקדש דתי – קהילת עדת הבוכרים בישראל (להלן: **"המשיב"**), על החלטת הוועדה המקומית לחייבו בהיטל השבחה בעקבות אישור היתר בנייה להוספת חמש יחידות דיור שאינן ניתנות למכירה, בהתאם לתנאי שטר ההקדש בבניין בן 4 קומות אשר בבעלותו (להלן: **"הבניין"**).

עסקינן בפרשנות לתיקון 53 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן: **"החוק"**), לעניין פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, המיועד למוסד הפועל למטרות ציבוריות או הקדש ציבורי (להלן: **"הפטור"**).

עיקר המחלוקת נסובה סביב השאלה, אם הפטור האמור חל גם על הקמת דירות מגורים על ידי הקדש ציבורי במטרה להשכירן בדמי מפתח או בשכירות חופשית והתמורה תשמש למטרות הציבוריות של ההקדש.

בפני ועדת הערר טען המשיב כי דירות המגורים בבניין מושכרות למעוטי יכולת ולמשפחות ברוכות ילדים, בהתאם למטרות ההקדש, וכי בכוונתו להשכיר חלק מחמש יחידות הדיור הנוספות בדמי מפתח מופחתים מהמקובל בשוק והחלק הנותר בהנחה של 15% מדמי השכירות המקובלים. עוד טען המשיב כי ההכנסות מדמי השכירות, בין אם בדמי מפתח ובין אם בשכירות חופשית, משמשות באופן ישיר ומלא את ההקדש למטרותיו הציבוריות ועל כן, ישנה תחולה של הוראת הפטור המופיעה בסיפא של סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק וזאת מכוח החלופה שלפיה "התמורה בעדם" של המקרקעין משמשת למטרות ציבוריות.

הוועדה המקומית מצידה טענה כי הסיפא של הוראת הפטור המופיעה בסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק אינה חלה, שכן המקרקעין אינם משמשים למטרות הנקובות בסעיף. כמו כן, הוועדה המקומית טענה כי דמי המפתח הנגבים על ידי ההקדש הם בשיעורים התואמים את דמי המפתח בשוק ולכן לא ניתן לומר שמדובר בפעולה של סעד וצדקה אשר הם ממטרות ההקדש.

ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב וקבעה כי נוכח איסור המכירה המופיע בתנאי שטר ההקדש, דמי המפתח המתקבלים מהשכרת דירות המגורים מהווים "כתמורה בעדם" המופיעה בסיפא של סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק. יתרה מזאת, עצם פעילותו של המשיב לבנייה ולהשכרת דירות מגורים בדמי מפתח ולא במכר, תוך מתן הנחה ניכרת למעוטי יכולת, עונה על הגדרת צדקה וסעד בהוראות הפטור.

על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור דנא.

בית המשפט קיבל הערעור שהוגש על ידי הוועדה המקומית ופסק כי הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, המיועד למוסד הפועל למטרה ציבורית או הקדש ציבורי, אינו חל על הקמת דירות מגורים במטרה להשכירן בדמי מפתח או בשכירות חופשית גם אם התמורה תשמש למטרות הציבוריות של ההקדש, וזאת משום שתכלית החקיקה לא נועדה לאפשר למוסד ציבורי להשקיע ברכישת מקרקעין והשכרתם, **שהיא פעילות מסחרית מובהקת**, גם אם דמי השכירות מוקצים לצורכי המוסד. כדי שבניית דירות מגורים והשכרתן ייחשבו פעילות של סעד וצדקה המזכה בפטור מהיטל השבחה, עליהן לעמוד בתנאי בסיסי בעניין תנאי ההשכרה – בתמורה סמלית או בהנחה משמעותית ביחס למחיר השוק וכן בתבחינים בדבר אִפיון האוכלוסייה הנתמכת. במקרה דנן קבע בית המשפט כי הדבר אינו מתקיים.

מסמכים המוכנים במחלקת ייעוץ וחקיקה של משרד המשפטים, להבדיל מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה, אינם מהווים הנחיה מנהלית החייבת פרסום לפי חוק חופש המידע

עתמ (י-ם) 64005-01-20 **גיא זומר נ' עו"ד מיטל כץ, הממונה על חופש המידע במשרד המשפטים**

בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אלכסנדר רון. ניתן ביום 14 ביוני 2020.

המדובר בעתירה שהוגשה על פי חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 (להלן: **"חוק חופש המידע"**) אשר בה התבקש בית המשפט להורות למשיבים למסור או לפרסם את הנחיות מחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים (להלן: **"מחלקת ייעוץ וחקיקה"**).

בית המשפט נדרש לשאלה אם ניתן לראות במסמכים המוכנים על ידי מחלקת ייעוץ וחקיקה כהנחיות מנהליות החייבות פרסום על פי סעיף 6(א) לחוק חופש המידע.

העותר טען כי על ההנחיות שהוכנו על ידי מחלקת ייעוץ וחקיקה חלה חובת פרסום מכוח סעיף 6(א) לחוק חופש המידע הקובע, כי רשות ציבורית תעמיד לעיון הציבור את ההנחיות המנהליות שעל פיהן היא פועלת ושיש להן נגיעה או חשיבות לציבור.

המשיבים טענו כי מסמכים היוצאים תחת ידי אנשי מחלקת ייעוץ וחקיקה אינם בכלל בבחינת הנחיה מנהלית כהגדרתו של מושג זה בסעיף 6(א) לחוק חופש המידע ועל כן אין הם נדרשים לפרסמם.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי מחלקת ייעוץ וחקיקה מחווה את דעתה בסוגיות רבות, מעניקה ייעוץ משפטי שעיקרו פרשנות יישומית של הדין לסוגיה נתונה המובאת בפניה וכיוצא באלה, אך מעבר לכך – היא אינה "פועלת" כלל ולכן סעיף 6(א) לחוק חופש המידע אינו חל לגביה וזאת להבדיל מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה שהן הנחיות ממשיות שסעיף 6(א) לחוק חופש המידע חל עליהם.

רכישת זכות בעלות על ידי חוכר לדורות אינה אירוע מימוש לצורך היטל השבחה

ערר (מרכז) 8040-07-19 **אליעזר הניג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גזר**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר יריב אבן חיים. ניתן ביום 27 במאי 2020.

עסקינן בערר על שומת היטל השבחה שהוצאה לעוררים, חוכרים לדורות, במועד הקובע לתכנית משביחה שאושרה על המקרקעין, לאחר שפנו לוועדה המקומית בבקשה לקבל אישור לרישום זכות הבעלות שרכשו מרשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) לאחר המועד הקובע.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, האם חוכר לדורות הרוכש את זכות הבעלות מרמ"י נדרש לשלם היטל השבחה בגין תכניות משביחות עד למועד הרכישה?

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי **אין לראות בעוררים כמי שמימשו זכות במקרקעין כשרכשו את זכות הבעלות מרמ"י והפכו מחוכרים לדורות לבעלים ממש** וזאת משום שמתכלית הוראות 2(א) ו-7(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 עולה כי כאשר חוכר לדורות משלם מכיסו לבעלים בעבור רכישת זכות הבעלות, אין כל הצדקה לראות בכך אירוע מימוש המצית את המועד שבו על החוכר לדורות לשלם היטל השבחה.

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