FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **פברואר 2021**

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם לפסק הדין של בית המשפט העליון בדיון נוסף שנערך בהלכת אקרו (דנמ 2693/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אקרו בע"מ), הקובע כי ההלכה שנקבעה בענין אקרו לפיה עליית שווי מקרקעין אגב אישור תשריט איחוד, שכתוצאה ממנו מוגדלות זכויות הבניה הנתונות מכוח תכנית מתאר מקומית, איננה אחת מן העניינים שמכוחם ניתן לחייב את בעל המקרקעין בהיטל השבחה (בר"מ 2090/16 ובר"מ 2273/16 [פורסם בנבו]) – איננה בגדר קביעה של הלכה חדשה או קביעה שיש בה סטייה מהלכות קודמות. לפיכך נקבע, כי אין מקום לקיים דיון נוסף בהלכה זו.

כמו כן, בימים אלו פורסמה טיוטת צו לקביעת תקופת חירום לפי חוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש – הוראת שעה) (תיקון מס' 2), התשפ"א–2021.

כמפורט בדברי ההסבר, החוק האמור קובע כי אם השר נוכח שיש הצדקה לכך, בשל הגבלות שהוטלו לפי חיקוק שתכליתו התמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה, הוא רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע בצו תקופת חירום לעניין הליכים ופעולות לפי חוק התכנון והבנייה, חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור, חוק משק הגז הטבעי או חוק הדרכים (שילוט).

שר הפנים עשה שימוש בסמכותו וקבע בצו, שפורסם ביום 26.8.2020, תקופת חירום בת שלושה חודשים, שהוארכה עד כה פעם אחת ועתידה להסתיים ביום 26.2.2021. הצו מאפשר לקיים דיונים במוסדות התכנון באמצעות היוועדות חזותית, אם אי אפשר לקיימם באופן פיזי, ובהתאם לתנאים שנקבעו לכך בחוק.

לאור המגבלות הקיימות בעת הזו, מוצע לקבוע תקופת חירום נוספת לשלושה חודשים שתחל ביום 27.2.2021 ותסתיים ביום 26.5.2021.

כתמיד נאחל לכם קריאה מהנה.

משפקע הסכם חכירה ולא הוארך, מעמד החוכר הוא של בר רשות מכללא והוא אינו יכול לצפות לפיצוי כספי בגין הפקעה

*

על פי הלכת דלי דליה, הערכת היקף הפגיעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת

*

פטור מהיטל השבחה בגין מימוש על פי תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

*

מהו "הקו שלפיו בנויים רוב הבנינים" לענין הקלה מקו בניין קדמי

*

החלטה מנהלית של הממונה על הרישוי אינה מקימה זכות ערר בפני וועדת הערר

*

בהיטל השבחה בגין שימוש חורג יוכרו הוצאות ההתאמה המהוות הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ביחס לכל תקופת השימוש החורג הצפוי

*

כיצד יש לחלק את אחוזי הבנייה בין קומות, כאשר נקבע בתכנית כי ניתן לבנות 30% בשתי קומות

*

בקשה להיתר התואמת את תכנית רובע 4 מצמצמת את שיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית מכח תמ"א 38

*

בנייה בקיר משותף ברובע 3

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

משפקע הסכם חכירה ולא הוארך, מעמד החוכר הוא של בר רשות מכללא והוא אינו יכול לצפות לפיצוי כספי בגין הפקעה

ע"א 7119/19 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל מודיעין נ' פרי אור בע"מ**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט נ' סולברג, ניתן ביום 11 בינואר 2021.

עניינו בערעור על קביעתו של בית המשפט המחוזי, לפיה על הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל מודיעין (להלן: **"הוועדה המקומית"**) לפצות את חברת פרי אור (להלן: **"המשיבה"**) בשל הפקעה. בקביעתו התמקד בית המשפט המחוזי בשאלת זיקתה של המשיבה לקרקע.

המשיבה, עוסקת בנטיעה ובעיבוד של מטעי פרי ובשיווק פירות. בשנת 1973 חתמה המשיבה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) על הסכם לחכירת קרקע למשך 49 שנים. בשנת 2006 שונה ייעוד הקרקע מ'שטח חקלאי' ל'דרך', אך בעת ההיא הקרקע עדיין לא הופקעה בפועל. חוזה החכירה פקע בשנת 2009 ולא הוארך. גם בסוף תקופת ההפקעה לא דרשה רמ"י מהמשיבה לפנות את הקרקע, וזו הוסיפה לעבד את האדמה ולשלם דמי חכירה. בעקבות ההפקעה, חויבה הוועדה המקומית בפיצויים בעבור הפקעת הקרקע ואובדן המחוברים לה.

לטענת הוועדה המקומית במועד שבו נעשתה ההפקעה, לא החזיקה המשיבה בחוזה חכירה בר תוקף, ועל כן לא קמה לה כל זכות לקבל פיצויים, גם אם שילמה המשיבה כספים. כספים אלו אינם אלא דמי שימוש שאין בכוחם ללמד על קיומה של זכות במקרקעין.

המשיבה מצידה טענה כי התוצאה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי, ראויה וצודקת. עצם זכותה לפיצויי הפקעה, בהינתן זיקותיה לקרקע, שרירה וקיימת. יתירה מכך, טענה המשיבה כי לא נפל פגם בהסתמכות על קביעות השמאי המכריע אשר פירט את טעמיו בכתובים.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור ופסק כי בית המשפט המחוזי הסתמך בקביעתו על ההנחה שהמשיבה מחזיקה בזכות על הקרקע וכי קביעה זו שגויה. מלשון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 עולה כי הזכאים הפוטנציאליים לפיצוי הם: "כל אדם, ששמו נרשם בספרי האחוזה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה." לפיכך, יש לבחון אם ניתן לראות את זיקתה של המשיבה לקרקע, נוכח סיום תקופת החכירה, ככזו המקימה לה זכויות של 'בעל הקרקע' או למצער של 'מי שיש לו טובת הנאה בקרקע', זיקה העשויה להקנות לה זכות לפיצויים בגין ההפקעה. בחינה זו מעלה כי התשובה לכך שלילית.

עוד קבע בית המשפט העליון כי בשנת 1973 נחתם חוזה חכירה עם המשיבה ונקבעה תקופת חכירה שעתידה הייתה להסתיים בשנת 2009, ואכן כך היה. משנסתיימה התקופה, ומשעה שחוזה החכירה לא כלל אופציה למתן הארכה, פקע ההסכם, ומאותה עת ואילך הוסיפה המשיבה להחזיק בשטח כבת-רשות מכללא, כפועל יוצא מהיעדר דרישה לפינוי השטח, עד למועד ההפקעה בפועל. בעל מעמד שכזה, אינו יכול לצפות לפיצוי כספי עתידי בעת שיפונה מן הקרקע. ישיבתו בה אינה אלא מכוח הסכמה שבשתיקה, משום שלא התעורר צורך מיידי לפנות את הקרקע. אומנם, התכנית ששינתה ייעוד אושרה בשנת 2006, והחוזה עם רמ"י הסתיים רק בשנת 2009, אך ההפקעה לא יצאה לפועל במועד אישור ההפקעה, אלא רק לאחר סיום החכירה.

עוד קבע בית המשפט העליון כי הארכת חוזה חכירה אינה זכות קנויה, בפרט במצב שבחוזה לא בא זכרה של אפשרות למתן הארכה. בתקופה זו, שבה זכותה של המשיבה בקרקע לא הייתה מוסדרת בחוזה, ניתן היה לראותה כבת-רשות מכללא, עד מועד ההפקעה בפועל. מעמד זה, אין לראותו כמעין חוזה חכירה בעל-פה, והוא אינו מקנה זכות לפיצויים.

על פי הלכת דלי דליה, שומה המעריכה את היקף הפגיעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת

בר"מ 8209/18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חוף השרון נ' קיבוץ געש**

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופט נ' הנדל, ניתן ביום 22.12.2020

עניינו בבקשה הנוגעת לשתי תביעות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חוף השרון (להלן: "**הוועדה המקומית**") בעקבות אישורה של תמ"מ 21/3 (להלן: "**התכנית הפוגעת**"). הוועדה המקומית דחתה את התביעה הראשונה של קיבוץ געש לבדו (להלן: "**הקיבוץ**"), וכן דחתה את התביעה של קיבוץ געש וחברת סלקום יחדיו (להלן: "**המשיבים**"). הן הקיבוץ והן המשיבים עררו לוועדת הערר וזו קיבלה את ערר הקיבוץ אך דחתה את ערר המשיבים. על החלטות אלו הוגשו לבית המשפט לעניינים מנהליים ערעורים מטעם הוועדה המקומית ומטעם המשיבים. בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את ערעור הוועדה המקומית, קיבל את ערעור הקיבוץ וכן קיבל את ערעור המשיבים בנקודה אחת. על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים, הגישה הוועדה המקומית בקשת רשות ערעור מנהלית דנן העוסקת בסוגיית ההתחשבות בהשפעת פוטנציאל התכנוני ערב התכנית הפוגעת (להלן: "**הבר"מ**").

בית המשפט העליון ציין כי ניתן לחלק את טענותיה של הוועדה המקומית בבר"מ לשני ראשים: **הראשון**, נוגע לקביעות ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים לעניין הפגיעה במקרקעין המשיבים כתוצאה מאישור התכנית הפוגעת, בדרך של פגיעה בפוטנציאל התכנוני בהינתן קידום תכנית מח/8/11. המשיבים מצידם טענו כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה למתן רשות ערעור לבית המשפט העליון. **השני**, עניינו בקבלת ערעור הקיבוץ ובקביעת בית המשפט לעניינים מנהליים, כי בחישוב שווי הפגיעה יש להתחשב ב"פוטנציאל כללי". הקיבוץ מצידו טען כי ההוראות שניתנו לשמאי המכריע מגשימות את תכלית הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק. לטענת הקיבוץ, מנגנון חישוב הפיצויים שעליו הורתה ועדת הערר יביא לכך שהקיבוץ לא יזכה לפיצויים על מלוא הפגיעה שנגרמה לו והוא מעורר קשיים מעשיים שאף השמאי המכריע במקרה דנן עמד עליהם. הקיבוץ הוסיף וטען כי מקום שבו נקבע פוטנציאל תכנוני קונקרטי לשינוי יעוד, הפוטנציאל הכללי לשינוי אינו קיים עוד, ולכן אין מקום להפחית את אותו ערך ספקולטיבי מערך הפוטנציאל הקונקרטי.

בית המשפט העליון קבע כי קביעותיו העקרוניות של בית המשפט לעניינים מנהליים באשר להיקף ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה בת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק, אינן מעוררות עוד שאלה משפטית כללית, וזאת נוכח הכרעת בית משפט זה בעניין בר"מ 10212/16 (להלן: "**עניין דלי דליה**").

נזכיר כי בעניין דלי דליה קבע בית המשפט העליון שיש לבחון האם וכיצד יש מקום להתחשב במחיר השוק ככל שזה משקף את הפוטנציאל התכנוני הכללי של הקרקע (ללא קשר לתכניות שכבר הופקדו או אושרו). לשאלה זו יש רלוונטיות רק במקרים שבהם עלה בידי בעל המקרקעין להראות כי מתקיימת פגיעה במקרקעין, לרבות פגיעה בפוטנציאל התכנוני במתכונת המתוחמת שעליה עמדו בפסק הדין, או בפגיעה אחרת שעומדת במבחנים לעניין זה. נוסף לכך, בעניין דלי דליה נדרש בית המשפט העליון לדון בשאלת השווי ובשאלת דרך הערכת שווי המקרקעין לפני אישור התכנית הפוגעת מקום שבו עלה בידי בעל המקרקעין להוכיח פגיעה במקרקעין מכוח סעיף 197 לחוק וקבע, כי שומה המעריכה את היקף הפגיעה תתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת. על רקע דברים אלו קבע בית המשפט העליון בעניין הקיבוץ כי נכון להחזיר את הדיון בשאלה זו בלבד לבית המשפט לעניינים מנהליים, שיידרש לבחינה משלימה מהי הדרך הראויה לערוך את השומה להערכת הפגיעה במקרקעין, בראי אמות המידה העקרוניות לפי עניין דלי דליה.

פטור מהיטל השבחה בגין מימוש על פי תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

ערר (חי') 82022-08-20 **יעקב גלבוע סנייה ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון לבנייה קריות**

בוועדת ערר לתכנון ולבנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 4 בינואר 2021.

עניינו בערר על חיוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה המאפשרת הוספת שטחי בנייה מעבר לניתן מכוח תמ"א 38. במוקד הערר השאלה אם יש לחייב את העוררת בהיטל השבחה על כל תוספות הבנייה או רק על תוספות שמעבר לניתן מכוח תמ"א 38.

לטענת העוררת, על פי סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן בהתאמה: **"התוספת השלישית"** , **"החוק"**), ניתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א 38. כמו-כן קובעת התוספת השלישית כי תוספת זכויות בנייה מעבר לשטח שניתן לבנות מכוח תמ"א 38 תחויב בהיטל השבחה בשיעור של 25 אחוז בלבד, על-כן חיוב החל מהמטר הראשון סותר את מטרת הפטור.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי מטרת התכנית היא ביטול הפקעה והרחבת קומת הפנטהאוז בבניין. מכאן, שאין מדובר בתכנית מימוש מכוח תמ"א 38 בלבד. עוד הוסיפה הוועדה המקומית כי תכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א תכלול הוראות הקובעות זאת במפורש. יתירה מכך, תכנית אשר אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א מחליפה את הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א לעניין זכויות בנייה. על פי סעיף זה, אין אפשרות לאשר זכויות בנייה נוספות מכוח תמ"א 38, אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי על אף שבלשון התכנית לא נאמר במפורש שמדובר בתכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, יש לבחון את תכלית הוראות התכנית. במקרה דנן, בחינה תכליתית של הוראות התכנית מובילה למסקנה כי על פי מהותה מדובר בתכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. הרציונל העומד ביסוד תמ"א 38 הוא השגת המטרה של חיזוק המבנים על ידי מתן תמריצים כלכליים שונים, ומטרה זו הושגה בתכנית שבנידון.

בעקבות כך, הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית לתקן את שומת היטל ההשבחה כך שיחול פטור מתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א 38.

מהו "הקו שלפיו בנויים רוב הבנינים" לענין הקלה מקו בניין קדמי

עת"מ (ת"א) 15470-06-19 **מיכל מלצר פיקל נ' ועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב**

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב–יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד סגנית הנשיא השופטת צילה צפת, ניתן ביום 16 בדצמבר 2020.

עסקינן בעתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (להלן: **"ועדת הערר"**) לבטל את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון (להלן: **"הוועדה המקומית"**) שהתירה לעותרים לסטות מהתכנית החלה ולבנות את הקיר הקדמי של ביתם במרחק קצר יותר מגבול המגרש ומהמרחק הקבוע בתכנית החלה.

השאלה העיקרית שנדונה בעתירה היא אם ההיתר שניתן על ידי הוועדה המקומית ניתן בסמכות, זאת לנוכח תקנה 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 (להלן בהתאמה: **"תקנה 2(5)(ב)"**, **"התקנות"**), לפיה בנייה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש, למעט בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים, היא סטייה ניכרת מתכנית, אשר לא ניתן לאשרה.

העותרים טענו כי שגתה ועדת הערר בפרשנות שהעניקה לתקנה 2(5)(ב). לשיטתם ההקלה שאושרה אינה סטייה ניכרת, אלא הקלה מותרת ונכונה. "קו שלפיו בנויים רוב הבניינים" משמעו בפרשנות הלשונית, הקו שבו הבניינים בנויים בפועל ולא קו הבניין שנקבע בתכנית. עוד טענו העותרים כי מדידת קו הבניין בכל אחת ואחת מהחלקות חוטאת למופע האחיד של הרחוב, כפי שתוכנן ובוצע מלכתחילה. מטרת תקנה 2(5)(ב) היא לשמור על רצף תכנוני-חזותי ולאו דווקא על רצף מספרי של חישוב קווי הבניין הקדמיים, על כן תוצאת החלטת ועדת הערר אבסורדית.

ועדת הערר מצידה טענה כי הבחינה מהו "הקו לפיו בנויים מרבית הבניינים" הוא הקו שמרבית הבניינים בנויים בנסיגה ממנו, קרי, החלק הבולט ביותר לכיוון גבול המגרש בכל בית ובית. עוד טענה ועדת הערר כי מדובר בהקלה שמהווה סטייה ניכרת מהתכנית. לטענתה, הפרשנות הלשונית שניתנה ל"קו שלפיו בנויים רוב הבניינים" היא אחת מיני פרשנויות אחדות, כשגוף מנהלי ומקצועי המוסמך לכך נקט בפרשנות זו בצירוף נימוק יש להותיר פרשנות זו על כנה.

בית המשפט המנהלי קבע כי הפרשנות של ועדת הערר לא יכולה לעמוד, שכן היא חוטאת ללשון תקנה 2(5)(ב) ותכליתה. ראשית, לשון תקנה 2(5)(ב) מכוונת לבחינה של קו הבניינים הבנויים בעת הגשת הבקשה להקלה ביחס של אחד כלפי השני, ולא ביחס לקו אחר. פרשנותה של ועדת הערר התייחסה לקו שאינו קיים במציאות, התלוי בגבול המגרש עצמו ולא ביחס שבין הבניינים בינם לבין עצמם, ובכך התעלמה מקו הבניינים עצמו באופן הסותר את נוסחו של הסעיף המתייחס במפורש לבניינים "בנויים". שנית, הפרשנות של ועדת הערר אינה עומדת בקנה אחד עם כוונת המחוקק, שעליה ניתן ללמוד מלשון התקנות הקובעות, פעם אחר פעם, כי על מוסד התכנון לשים נגד עיניו את "אופייה של הסביבה הקרובה" או את "חזות הסביבה" בבואו ליתן הקלות או חריגות מההוראות שנקבעו בתכנית המחייבת. על-כן קבע בית המשפט המנהלי כי יש לקבל את פרשנות העותרים והוועדה המקומית, לפיה יש לבחון אם ההקלה מתיישבת עם ההיגיון התכנוני-חזותי של קטע הרחוב, באופן שעומד בקנה אחד עם רצף המבנים האחרים, בינם לבין עצמם, כדי לשמור על רצף המבנים ולא דווקא בדרך של חישוב קווי הבניין מגבולם.

החלטה מנהלית של הממונה על הרישוי אינה מקימה זכות ערר בפני ועדת הערר

בל"מ (י-ם) 1028/20 **חלוואני ריאד נ' רשות הרישוי – הוועדה המקומית ירושלים**

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים בפני יו"ר עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 7 בינואר 2021.

עניינו בבקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת רשות הרישוי להארכת תוקפו של היתר.

לטענת המבקש הבקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת רשות הרישוי מוגשת מכוח סעיף 152 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (להלן: **"החוק"**). עוד מוסיף המבקש כי מילוי התנאים שנקבעו למתן ההיתר התעכב ולא הושלם בשל מניעה מצד מחלקת הרישוי, התנהלות איטית של המחלקות הרלוונטיות וסחבת בוועדה המקומית בביצוע הפעולות הנדרשות לשם הוצאת ההיתר. המבקש טען כי מילא אחר כל התנאים להוצאת היתר על פי החלטת הוועדה המקומית בזמן, והעיכובים במסגרת הליך השלמת התנאים הם כתוצאה מטעויות ומאופן התנהלותם של הגורמים המקצועיים של הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית מצידה התנגדה להארכת המועד וטענה כי החלטות רשות הרישוי בעניין הארכת תוקף היתר שניתן, אינן בסמכותה של ועדת הערר. כמו-כן לטענת הוועדה המקומית, המבקש לא מילא שני תנאים מהותיים שהוצבו כתנאי להיתר, האחד – אישור אגף תושי"ה והשני – הריסת עבירות בנייה.

ועדת הערר דחתה את הבקשה על הסף וקבעה כי על פי הפסיקה, ליושב ראש ועדת הערר הסמכות למתן אורכות למועדים ואין צורך ב"טעמים מיוחדים שיירשמו" כדי להאריך מועד להגשת ערר. על יושב ראש ועדת הערר לשקול כל מקרה ולהחליט אם טעמיו של המבקש לבקשת הארכת מועד מצדיקים את דחיית האינטרס של הוועדה המקומית

והציבור.

עוד קבעה ועדת הערר כי יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית לפיה ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בהחלטת מוסד תכנון להאריך תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר. יתירה מכך, החלטה מנהלית של ממונה על הרישוי אינה מקימה זכות ערר בפני ועדת הערר. משנשלח למבקש מכתב תשובה על ידי הממונה על המחלקה לרישוי בנייה, המבהיר בפניו כי בהתאם להוראת התקנון והדין, ומשחלפה התקופה המתאפשרת בהתאם לדין להאריך תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר, לא ניתן להיעתר לבקשה נוספת להארכת מועד. הוועדה המקומית ורשות הרישוי נעדרות סמכות להאריך מועדים שנקבעו בדין וכך גם ועדת הערר.

בהיטל השבחה בגין שימוש חורג יוכרו הוצאות ההתאמה המהוות הוצאות הכרחיות כדי שאפשר יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ביחס לכל תקופת השימוש החורג הצפוי

ערר (דרום) 6035/17 **הוועדה מקומית לתכנון ובנייה אילת נ' ביג מרכזים מסחריים בע"מ**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז דרום בפני יו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ', ניתן ביום 5 באוקטובר 2020.

עניינו בערר על שומת היטל השבחה של מבנה הנמצא במתחם "ביג" בעיר אילת. למתחם זה הוגשו ואושרו שתי בקשות שונות להיתר לשימוש חורג: בקשה ראשונה – באגף הצפוני של המבנה לשינוי ייעוד מ'תעשייה ומלאכה' ל'מסחר' ובקשה שנייה – באגף הדרומי של המבנה, לשימוש חורג נוסף. לכל בקשה ניתנה שומה מכרעת נפרדת.

הוועדה המקומית טענה כי אופן החישוב בהפחתת עלויות ההתאמה שגוי. הוועדה המקומית אומנם הכירה בכך שלא אחת ישנן עלויות התאמה, הנובעות משינוי יעוד במקרקעין בנויים במקרה של שימוש חורג. עם זאת, התעוררה מחלוקת לגבי השאלה אם יש להפחית את מלוא הוצאות ההתאמה לאורך תקופת השימוש החורג ולא לאורך כל תקופת חיי הנכס או שיש להפחית את עלויות ההתאמה היחסיות בלבד הנוגעות לכל תקופת שימוש חורג בנפרד. לטענת הוועדה המקומית, עלויות ההתאמה הוצאו שנים רבות לפני התרת השימוש החורג וזאת בשל עבירות בנייה שנעשו במקרקעין.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי עלויות התאמה הן עלויות ממשיות הנדרשות בפועל לצורך הפיכת נכס ביעוד מסוים לנכס ביעוד אחר, כלומר, אם יש קרקע ריקה המבקשת לשנות את יעודה בשימוש חורג, ברי כי אין עלויות התאמה. מבנה הבנוי ביעוד תעשייה, נדרש באופן עובדתי לעלויות התאמה כאשר הופכים אותו לנכס מסחרי. למותר לציין כי הוצאות ההתאמה שיוכרו, הן ההוצאות ההכרחיות הדרושות כדי שאפשר יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, וללא הוצאות אלה אי אפשר יהיה ניתן להשתמש במבנה לשימוש החורג.

על כן קבעה ועדת הערר כי בשימוש חורג יש להפחית את עלויות ההתאמה ביחס לכל תקופת השימוש החורג הצפוי. עוד קבעה ועדת הערר כי עבירות הבנייה אינן חלק מהתחשיב שיש לקחת בחשבון. עבירות בנייה הן רכיב שיש להתעלם ממנו בתחשיב היטל ההשבחה, לטוב ולמוטב, מכיוון שטופלו במישור אכיפת דיני המקרקעין ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק לרשויות האמונות על נושא זה.

כיצד יש לחלק אחוזי בנייה בין קומות, כאשר נקבע בתכנית כי אפשר לבנות 30% בשתי קומות

ערר (ת"א) 8186-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' דן יעקובי**

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר עו"ד שרון טל, ניתן ביום 16 באוקטובר 2020

עניינו בערר על שומה מכרעת בעת מימוש זכויות בדרך של מכר המקרקעין המצויים ברחוב צה"ל בתל אביב.

לטענת הוועדה המקומית, נפלה שגיאה מהותית בשומה המכרעת בסוגייה המרכזית – החלוקה המיטבית של זכויות הבנייה האפשרית במקרה דנן, לאור התכניות החלות. לטענת הוועדה המקומית, השימוש היעיל הטוב והמיטבי, הוא ניצול מרבי (20 אחוז) של זכויות בנייה בקומת הקרקע, הגוררות 10 אחוז נוספים בקומה א'. בעוד שבשומה המכרעת נקבע ניצול לפי חלוקה שרירותית שווה של 30 אחוז, בחלוקה שווה של זכויות, דהיינו 15 אחוז לכל קומה.

המשיב מצידו טען כי טענות הוועדה המקומית הן טענות שמאיות בלבד, וכי השמאות המכרעת היא כלי מקצועי אובייקטיבי, נקי מאינטרסים, ולפיכך אין סיבה להתערב בהחלטה מקצועית בשומה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי אחוזי הבנייה לא יעלו על 30 אחוז משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20 אחוז משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת. ועדת הערר הוסיפה כי למרות שהתכנית אינה קובעת מפורשות את היקף התכסית המותר בבנייה של שתי קומות, הרי שפרשנות תכליתית של התכנית מביאה למסקנה כי תכסית של 20 אחוז מותרת אך ורק בבנייה של קומה אחת. עוד ציינה ועדת הערר כי בהתאם לפסיקות עבר, מוסכמת עליה עמדת השמאית לפיה התכסית ניתנת לניצול 30 אחוז בשתי קומות שוות של 15 אחוז כל אחת, זאת מכיוון התכנית דנה במפורש באחוזי בנייה של 30 אחוז משטח המגרש, בשתי קומות או 20 אחוז משטח המגרש אם ייבנה בקומה אחת.

לפיכך נקבע, אין להתערב בשומה המכרעת ויש לדחות את הערר.

בקשה להיתר התואמת את תכנית רובע 4 מצמצמת את שיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית מכח תמ"א 38

ערר (ת"א) 1087-07-20 **נציגות הבית המשותף ברח' אונקלוס 15 ו-8 ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב–יפו**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בפני יו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה, ניתן ביום 14 בינואר 2021.

עניינו בסילוק על הסף של ערר שהוגש בגין בקשה להיתר התואם את תכנית רובע 4 3729א' בתל אביב (להלן: **"תכנית רובע 4").**

לטענת העוררים, הבקשה להיתר סוטה מהוראות תכנית רובע 4, נוכח הדרישה הקבועה בהוראת סעיף 4.1.2ט(1)(ב) לפיה יש לפנות לקבלת הסכמת הבניין השכן לבקשה הכוללת הארכת קיר משותף. עוד הוסיפו העוררים, כי מאחר ואושרה קומת מרתף שלישית ומאחר ועל פי תכנית ע'1 עניין זה הינו בשיקול דעת הוועדה המקומית, הדבר מקנה להם זכות ערר.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי הסכמה לפי סעיף 4.1.2ט(1)(ב) לתכנית רובע 4 נדרשת כאשר עסקינן בהארכה אופקית של הקיר המשותף.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה, כי לשון התכנית עוסקת ב"הארכת" קיר משותף ולא על "הארכה אנכית", שהיא למעשה הגבהת הקיר בשל תוספת קומות. על פי לשונה המפורש, התכנית אינה דורשת הסכמה כשמדובר בהגבהת קיר משותף, לכן לא קמה לעוררים זכות ערר בעניין זה.

בעניין המרתף קבעה ועדת הערר כי על פי התכנית אין מדובר בהקלה, ועל כן החלטה לאשר קומת מרתף שלישית אינה החלטה הסוטה מהוראות תכנית ע'1, לפיכך גם החלטה זו אינה מקנה זכות ערר.

לבסוף קבעה ועדת הערר כי בקשה להיתר התואמת את הוראותיה אינה מצריכה פרסום, כך בהתאם לרציונל העומד בבסיסה. משהבקשה תואמת במלואה את הוראות תכנית רובע 4, לוועדה המקומית אין עוד את שיקול הדעת הרחב הקבוע בתמ"א 38 ועם אישורה של תכנית רובע 4 הפך שיקול הדעת של הוועדה המקומית למצומצם.

בנייה בקיר משותף ברובע 3

ערר (ת"א) 1049-04-19 **דוד פאר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בפני יו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה, ניתן ביום 29 בדצמבר 2020.

עניינו בשני עררים כנגד החלטות ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב (להלן: "**הוועדה המקומית**") לאשר שתי בקשות להיתרי בנייה, שעניינן הריסת שני בנייני מגורים קיימים במגרשים ברחוב לוי יצחק בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"), אשר אינם מחוברים בקיר משותף, והקמת שני בניינים חדשים מחוברים בקיר משותף ללא איחוד חלקות (להלן בהתאמה: "**הבקשות**", "**הבנייה המבוקשת**").

לטענת העוררים, הוועדה המקומית דחתה את כל ההתנגדויות שהוגשו על ידם ללא כל נימוק או התייחסות פרטנית לטענות. עוד טענו העוררים כי היה מקום לדחות את הבקשות, זאת מכיוון שלא הוגש לוועדה המקומית תשריט בקשה מתוקן בהתאם לתכנית 3616א' (להלן: "**תכנית רובע 3**"), וכן משום שהבקשות אינן תואמות למדיניות הוועדה המקומית לרחוב שבו מצוי המקרקעין, כמו כן חיבור הבניינים בקיר משותף סותר את תכנית רובע 3, ואף הבנייה היא במנותק מהמרקם הקיים ובניגוד להוראות תכנית תא/5000.

הוועדה המקומית מצידה טענה כי על פי הוראות תכנית רובע 3, היא רשאית לאשר בנייה חדשה של בניינים בקיר משותף, אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף. עוד טענה הוועדה המקומית כי הבנייה המבוקשת בקיר משותף תואמת את המרקם ואת הוראות תכנית רובע 3. לטענתה, בניית שני בניינים בקיר משותף נבחנה לפי הקריטריונים אשר קיבלו ביטוי בהנחיות מהנדס העיר ונמצאו מתאימות למרקם האזור.

ועדת הערר קיבלה את העררים וקבעה כי במקרה דנן בנייה בקיר משותף אינה תואמת את המרקם הקיים ולפיכך לא היה מקום להתיר הבקשות. עוד קבעה ועדת הערר כי בקשה לבנייה בקיר משותף כוללת **מבחן דו-שלבי** ובמסגרתו **בשלב הראשון**, נבחנת השאלה בדבר התאמת הבקשה להקמת בניינים בקיר משותף למרקם הרובע הכללי, זאת בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי מהנדס העיר, ולאחר מכן **בשלב השני**, נבחנת השאלה אם המבוקש תואם למרקם קונקרטי אופייני לסביבה הקרובה ואם קיימים שיקולים תכנוניים אחרים אשר בגינם אין מקום להתיר הקמת בניינים בקיר משותף או שניתן להתיר הקמתם בתנאים או בכלל.

מעיון בתיקי המידע הובהר כי אפשר לבנות במקרקעין שני בניינים בקיר משותף ללא מגרעת. עם זאת בתיק המידע אין קביעה מפורשת כי בהתאם להוראות תכנית רובע 3 אפשר יהיה להתיר את הבנייה המבוקשת, מבלי שהוועדה המקומית תבחן את התאמת הבקשות למרקם הקיים. לפיכך שיקול התאמה למרקם הקיים הוא תנאי סף לאישור הבקשות, אך ייתכן כי בקשה לבנייה בקיר משותף תדחה גם אם היא מתאימה למרקם הקיים עקב שיקולים תכנוניים אחרים.

בבחינת "המרקם הקיים" קבעה ועדת הערר כי יש לבחון את משמעות הוראות סעיף 4.1.2ט(2) לתכנית רובע 3 הקובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניינים בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, ובמסגרת זו לקבוע מהו המרקם הקיים אשר רק בקשה לבנייה בקיר משותף המתאימה לו, תאושר. במקרה דנן, לשון התכנית אינה מפרטת ואינה מגדירה את המונח "בכפוף להתאמה למרקם הקיים", ואינה מבהירה מהו המרקם אשר בנייה בקיר משותף צריכה להתאים לו.

לפיכך בחנה ועדת הערר את דברי ההסבר של תכנית רובע 3 וקבעה כי רובע 3 מתאפיין בפרופורציות ייחודיות בין גודל המגרש, גובהו ונפחו של הבניין ובין רוחב הרחובות הגובלים במגרש והמרווחים בין הבניין. מיקום הבניינים במרבית המגרשים ברובע הוא במרכז המגרש, כך שנותר שטח פנוי בהיקף המגרש מכל צדדיו המאפשר תאורה טבעית, אוורור

הדירות, זרימת אויר בין החלקות, גינון ונטיעת עצים. רצף הבניינים ומקצבם מוגדרים על ידי מרווחי הצד שבין הבניינים אשר מגדירים גם את הפרופורציות בין מרווחי הצד (הכפולים) ובין הדופן הבנויה.

לפיכך קבעה ועדת הערר כי בנייה בקיר משותף עלולה לבטל את אותם המאפיינים האורבניים הייחודיים ולשנות את המרקם של רובע 3. הדרך להבטיח התאמה למרקם הרובע היא להתיר בנייה בקיר משותף מקום בו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, אפשר ליתן המלצה חיובית לבנייה בקיר משותף, ונוסף לכך יש להמשיך ולבחון את הבקשה מבחינת התאמתה גם למרקם הסביבה הקרובה, הסמוכה למגרשים שבהם אמורים להיבנות שני בניינים בקיר משותף וכן לבחון האם ישנם טעמים תכנוניים אחרים.

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