



מאי 2021

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

ראשית, נפנה את שימת ליבכם לפסק הדין של בית המשפט העליון, אשר בוחן את שאלת הזכות להגשת התנגדות לבקשה להיתר ולתוכנית על ידי מי שאינו בעל זכות במקרקעין. בית המשפט בחן את ההבדל בין שני סוגי ההתנגדויות, הגופים הבוחנים את ההתנגדויות הללו והוראות החוק הרלוונטיות.

נושא מעניין נוסף הוא דחיית דרישת הוועדה המקומית בירושלים מאת נכס הגובל בתוואי הרכבת הקלה, לתשלום היטל השבחה בגין תוכנית הרכבת הקלה. בהחלטה, ועדת הערר בחנה והתייחסה לסוגיית החיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערכם של מקרקעין הגובלים בתוכנית ואת הגדרת "נכס גובל" ודרישות החוק.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

בניגוד להליך הכנת תכנית, למי שאינו בעל זכות במקרקעין אין זכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר *

מתי ובאיזה אופן ניתן לגבות היטל השבחה בגין עליית ערכם של מקרקעין גובלים *

תשלום היטל השבחה בגין הקלה לצורך הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי בניין *

אין בעובדה שתכנית התחדשות עירונית לא מאפשרת הרחבה שוויונית של כל הדירות בבניין כדי להצדיק דחייתה *

תכנית בינוי שאושרה על ידי הוועדה המחוזית אינה תכנית כמשמעותה בתוספת השלישית ועל כן אינה יכולה להוות אירוע מס המחייב בהיטל השבחה *

יש לבחון השפעת תכנית על כל היבטיה, פוגעים ומשביחים, על מקרקעין בתביעות פיצויים ובחישוב היטל השבחה *

רשימת שימור אינה תכנית סטטוטורית והיא אינה מייצרת מניעה עקרונית להרוס את המבנה הכלול בה או לבצע בו שינויים *

התניית הליכים תכנוניים במתן תרומות ציבוריות על ידי יזמים עלולה ליצור הטיה מסוכנת בהפעלת סמכותם של מוסדות התכנון *

תקופת ההתיישנות בגין היטל השבחה נמנית ממועד הדיווח לוועדה המקומית

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



בניגוד להליך הכנת תוכנית, למי שאינו בעל זכות במקרקעין אין זכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר

עע"מ 1461/20 אנטרים אינוסטמנטס (ישראל) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד השופט נ' סולברג, ניתן ביום 4 במאי 2021.

ענייננו בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בגדרו נדחתה עתירה שהגישה חברת אנטרים אינוסטמנטס (ישראל) בע"מ (להלן: "המערערת") נגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") להורות, כי יוזמנו ועד שכונת עין כרם והמועצה לשימור אתרים (להלן: "המתנגדים") לדיון במסגרת בקשה למתן היתר בניה תואם תוכנית להקמת מלון (להלן: "הבקשה להיתר").

לטענת המערערת, למגישי ההתנגדות לבקשה להיתר אין כל זכות להגיש התנגדות, זאת שכן הם אינם בעלי זכות במקרקעין ומשכך הוועדה המקומית כלל לא הייתה רשאית לזמנם לדיון. עוד נטען, כי ההחלטה לזמנם נוגדת את המלצת היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, לפיה בהתאם לסעיף 37 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו - 2016 (להלן: "התקנות") המתנגדים אינם רשאים להגיש התנגדות.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי בדיונים בבקשות להיתר בניה המתקיימים בפניה, היא נוהגת לשמוע גם בעלי עניין שאינם בהכרח בעלי זכויות במקרקעין וכך יש לנהוג במקרה הנדון. עוד טענה הוועדה המקומית, כי המתנגדים הם גופים ציבוריים אשר טענותיהם נוגעות לעניין שהוא נכס בעל ערך ציבורי.

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים קיבל את הערעור, ביטל את פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ביטל את החלטת הוועדה המקומית לזמן את המתנגדים לדיון בבקשת ההיתר וקבע, כי נוכח הוראות התקנות, למי שאינו בעל זכות במקרקעין אין זכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר. רשות הרישוי מוסמכת לבחון ולהכריע רק בהתנגדויות מטעם בעלי הזכויות במקרקעין. מאחר שהמתנגדים אינם בעלי זכות במגרש הנדון, הם לא היו רשאים להגיש התנגדות לבקשת ההיתר והוועדה המקומית אינה רשאית לבחון התנגדויות אלה. בית המשפט העליון אף עמד על ההבדל בין התנגדות לתוכנית לבין התנגדות לבקשה להיתר וקבע, כי מחוקק המשנה ביקש להרחיב את מעגל המתנגדים, ולאפשר אף למי שאינו בעל זכות במקרקעין להגיש התנגדויות במסגרת ההליך, אך החוק גם מבדיל באופן ברור וניכר בין זהות הרשאים להגיש התנגדות בכל הליך תכנוני.

בעוד שהגשת התנגדויות לתוכנית מתאר מותרת לכל מי שרואה את עצמו נפגע על ידי תוכנית, בבקשה להיתר, הגשת התנגדויות מותרת רק לבעלי זכות במקרקעין, כאשר בהתאם לסעיף 43 לתקנות, הוועדה המקומית רשאית לבחון רק את התנגדויות בעלי זכות במקרקעין.

לבסוף קבע בית המשפט העליון, כי אמנם הלכה היא, שככלל, לא יעביר בית המשפט העליון את שבט ביקורתו על החלטות מוסדות התכנון, קודם שנסתיים ההליך התכנוני. אולם, במקרה דנן, ההתערבות נדרשת קודם לסיום ההליך התכנוני, ולא ניתן להותירה לשלב שבו תינתן הכרעה הסופית של הוועדה המקומית. אם לא יעשה כן, הליכי התכנון ילכו וימשכו, והדבר עלול להביא לנזק מתמשך למבקש ההיתר, האוחז בידו תוכנית מאושרת, ומבקש להגשימה. מקום בו עצם העיכוב חותר תחת הכללים שקבע מחוקק המשנה, אין להמתין עם הכרעה עד לתום מסגרת ההליך, ובכך להביא להתממשות הנזק.

מתי ובאיזה אופן ניתן לגבות היטל השבחה בגין עליית ערכם של מקרקעין גובלים

ערר (י-ם) 8119/18 אלייד נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, מחוז ירושלים בפני יו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ, ניתן ביום 13 באפריל 2021.

עניינו של ערר זה בשאלה מתי ובאיזה אופן ניתן לגבות היטל השבחה בגין עליית ערכם של מקרקעין גובלים?

עסקינן במקרקעין הגובלים למקרקעין עליהן חלה תוכנית הרכבת הקלה בירושלים - קו ירוק (להלן בהתאמה: **"המקרקעין"**, **"התוכנית"**). עקב מימוש במכר וכשנה וחצי לאחר אישור התוכנית, נשלחה לעוררת דרישת תשלום היטל השבחה בגין אישורה של התוכנית, על אף שהתוכנית אינה חלה על המקרקעין.

לטענת העוררת, התוכנית אינה חלה על המקרקעין שבעלותה, על-כן אין לחייבה בהיטל השבחה. לחלופין טענה העוררת, כי בהתאם לסעיף 2(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: **"התוספת השלישית"**, **"החוק"**), הקובע הסדר ייחודי להטלת היטל השבחה על מקרקעין גובלים, על הוועדה המקומית להודיע לבעל המקרקעין תוך חצי שנה מיום תחילת התוכנית על חבותו בהיטל והדבר לא נעשה.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי על אף שהתוכנית לא חלה על מקרקעי העוררת, הביאה היא להשבחת המקרקעין של העוררת, ולשיפור נגישות הציבור הרחב אל חלקתה באמצעות רכבת קלה המתממשקת ליתר הקווים ואמצעי התחבורה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת השלישית חלה חבות בהיטל ההשבחה גם על כל המקרקעין הגובלים למקרקעין שהושבחו.

ועדת הערר קיבלה את הערר, ביטלה את החיוב וקבעה, כי די בכך שהחיוב לעוררת נדרש למעלה משנה וחצי לאחר אישורה של התוכנית, על מנת לקבל את הערר ולבטל את החיוב בהיטל השבחה. הוועדה המקומית לא הציגה אישור שר הפנים למתן הארכת המועד ומכל מקום גם לא הציגה עילה מהותית כלשהי לאיחור. עוד קבעה ועדת הערר, כי אין לראות במקרקעין העוררת כגובלים לעניין פרשנות סעיף 2(א) לתוספת השלישית. המונח "גובלים" בחוק, בהקשר של תביעות ירידת ערך, פורש ככזה הדורש קרבה וסמיכות גיאוגרפית שיכולה להתפרש בפרשנות מצמצמת ופרשנות מרחיבה. אלא שעל מנת לפרש את הסעיף יש לבחון את התכלית הסובייקטיבית (כוונת המחוקק) ואת התכלית האובייקטיבית, דהיינו האינטרסים והעקרונות העומדים בבסיס היטל השבחה. התכלית שבבסיס היטל השבחה מאבחנת בין גובלים בהקשר של תביעות ירידת ערך ובין גובלים בהקשר של היטל השבחה. ודוק, היטל השבחה וירידת ערך אינם תמיד שני צדדים של אותו המטבע. לבסוף קבעה ועדת הערר, כי שומת הוועדה המקומית לא נערכה בהתאם לדרישות שנקבעו בחוק ובפסיקה, אלא מבוססת על הנחות תיאורטיות ועל מסד עובדתי שגוי המביא לאי גביית מס אמת.

תשלום היטל השבחה בגין הקלה לצורך הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי בניין

עמ"נ (ת"א) 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל - אביב - יפו נ' יצחק לב

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת צילה צפת, סגנית הנשיא. ניתן ביום 11 באפריל 2021.

עניינו בערעור מנהלי שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל - אביב (להלן: **"הוועדה המקומית"**) על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל - אביב (להלן: **"ועדת הערר"**), אשר דחתה את ערר הוועדה המקומית והחליטה שלא להתערב בשומה המכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע.

במוקד המחלוקת בין הצדדים עמדה השאלה, האם יש להתייחס להבלטת מרפסת (גזוזטרה) מעבר לקו בניין אחורי מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") אשר לצורך מימושן נדרשת הקלה, כ"זכויות מוקנות" שיש להן שווי שוק ואזי ההשבחה תחול רק על השיפור התכנוני תוך התחשבות בשווי שוק במצב הקודם, או שמא עצם הצורך במסגרת הליך של הקלה מהווה אירוע מס אשר משביח את הנכס במלא שווי תוספת שטח הגזוזטראות האחוריות, כלומר, במלא שווי שוק מבלי שקיים שווי שוק במצב הקודם, על-כן ההשבחה תחול על כל שטח הגזוזטראות.

לטענת הוועדה המקומית, החלטת ועדת הערר שגויה, שכן היא מתעלמת מפסיקות בעניין. לדידה, האירוע המחולל השבחה הוא אישור ההקלה, ועל כן על המשיבים לשלם השבחה בגין כל שטח הגזוזטרה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי יש להעריך את הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה במלא שוויים במועד אישור ההקלה ללא שווי במצב הקודם.

המשיבים מצידם טענו, כי יש לעשות הבחנה בין "זכויות מותנות" מכוח תוכנית לבין "זכויות מוקנות" מכוח תקנות חישוב שטחים. לטענתם, מדובר בהקלה שרק הפכה זכויות מוקנות לזמינות. לטענת המשיבים קיים שווי שוק לזכויות טרם ההקלה, אשר מביא בחשבון את עליית מחיר הנכס בשל זכויות המוקנות מכוח תקנות חישוב שטחים שאינן חייבות כשלעצמן בהיטל השבחה, שכן הן חלק מהמצב הקודם לצורך חישוב ההשבחה. עוד טוענים מצידם המשיבים, כי חייבת להיות הבחנה ברורה בין מצב בו מחושבת ההשבחה על תוכנית שכוללת זכויות שאינן ניתנות לניצול בין קווי הבניין בו יש לחייב בהשבחה מלאה בעת מתן ההקלה, לבין מצב בו מדובר בזכויות מוקנות שאינן חייבות כשלעצמן בהיטל השבחה, כמו המקרה דנן. לבסוף טענו המשיבים מצידם, כי יש להעריך לצורך קביעת ההשבחה את שוויים של המקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי, ואזי היטל ההשבחה מבטא את הפער בין שווי שוק במצב הקודם לבין שווי שוק במצב לאחר ההשבחה.

בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה וקבע, כי אין חולק שמועד אישור ההקלה הינו אירוע מס בגינו יש לחייב את המשיבים בהיטל השבחה. מדובר באפשרות לבניית גזוזטראות ששטחן לא יובא בחשבון השטחים המותרים מכוח תקנות חישוב שטחים המאפשרות בניית גזוזטראות ללא השבחה. ההקלה נדרשת רק לצורך בניית הגזוזטרה בחריגה מקו בניין צדי או אחורי. המועד הקובע לעניין עריכת השומה הוא מועד אירוע המס, כלומר תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או מועד שימוש חורג. לצורך חישוב ההשבחה, יש לערוך השוואה בין ערך המקרקעין לפני מועד אישור התוכנית, ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, לבין ערכם במצב התכנוני החדש, ואם הושבח שוויים בעטיו של אירוע המס, יוטל היטל השבחה. עוד קבע בית המשפט, כי בנסיבות בהן קיימות זכויות "מעין מוקנות" בתוכנית, ואשר אינן כפופות למסגרת הליך הקלה, אירוע המס הוא מועד אישור התוכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל. במקרה כזה, יש לפצל את החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות "מעין מוקנות" בתוכנית, לפי מודל דו-שלבי: הראשון, בעת המכירה יש להעריך את תרומת הזכויות "מעין מוקנות" לשווי המקרקעין, והשני, בעת מתן היתר הבניה, כאשר אושר לבנות את הזכויות "מעין מוקנות". ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי. בהעדר נתונים, לא ניתן לקבוע שהדבר אפשרי. אולם, ככל שקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל שלא קיימת היתכנות כזאת, הרי יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי, כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות.

אין בעובדה שתוכנית התחדשות עירונית לא מאפשרת הרחבה שוויונית של כל הדירות בבנין כדי להצדיק דחייתה

ערר (ת"א) 1057-07-20 עליזה מאיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל - אביב בפני יו"ר עו"ד אפרת דון - יחיא סטולמן, ניתן ביום 11 במרץ 2021.

עניינו בערר שהגישו העוררים על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק שאישרה תוכנית נקודתית החלה על בניין (להלן בהתאמה: "הוועדה המקומית", "התוכנית").

לטענת העוררים, במסגרת הליך לאישור התוכנית נפלו פגמים המחייבים לבטלה. כמו-כן טענו העוררים, כי התוכנית הוגשה על ידי בעל זכויות בדירה אחת בלבד, ובהעדר חתימות יתר בעלי הזכויות בבניין כנדרש בהתאם להוראות הדין. עוד טענו העוררים, כי התוכנית סותרת את הוראות תוכנית המתאר הכוללת של העיר. לבסוף טענו העוררים, כי אישור התוכנית נעשה תוך התעלמות מהערות לשכת התכנון המחוזית שניתנו מכוח הוראות סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").

לטענת הוועדה המקומית, אישור התוכנית המופקדת יאפשר לדיירים רווחת דור, שעה שהיום הם מתגוררים בדירות קטנות ביותר. עוד טענה מצידה הוועדה המקומית, כי אין באישור התוכנית כדי למנוע קידומה של תוכנית להתחדשות עירונית. לבסוף טענה הוועדה המקומית, כי התוכנית לוותה בחתימה של 5 בעלי זכויות בבניין, ולכן החתימות תואמות את הוראות סעיף 71 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

ועדת הערר דחתה את ערר וקבעה, כי אין להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שאישרה את התוכנית, שכן הוראות תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף) תשע"ו - 2016 קובעות, שלצורך הגשת תוכנית בבית משותף שעניינה הרחבת דירות אין צורך שיגישו אותה כל בעלי הדירות, ודי שיגישו אותה 33% מבעלי הדירות. ככל שבבניין 15 דירות, הרי ש- 5 דירות מהוות שיעור של 33%. הואיל וכיום תומכים בתוכנית בעלי זכויות ב- 7 דירות בבניין, אין מניעה לאשר את התוכנית מטעם זה. אין ספק שישנה עדיפות לקידומה של תוכנית נרחבת שתכלול מקבץ של מבנים בתחומה ואילו התוכנית היא תוכנית נקודתית המתייחסת לבניין אחד בלבד, ואין בה התייחסות לכלל המבנים בסביבתה. עם זאת, אין לשלול קידומן של תוכניות נקודתיות בנסיבות המתאימות. לבסוף קבעה ועדת הערר, כי אין בעובדה שהתוכנית לא מאפשרת הרחבה שוויונית של כל הדירות בבניין כדי להצדיק דחייתה. התוכנית אמנם לא מאפשרת הרחבה של כלל הדירות בבניין, אולם היא מאפשרת הרחבה של חלק ניכר מהדירות.

תוכנית בניו שאושרה על ידי הוועדה המחוזית אינה תוכנית כמשמעותה בתוספת השלישית ועל כן אינה יכולה להוות אירוע מס המחייב בהיטל השבחה

ערר (דרום) 8008-03-19 רכבת ישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז דרום בפני עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 7 במרץ 2021.

עניינו בערר שהגישה חברת רכבת ישראל על שומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (להלן: "הוועדה המקומית") בגין השבחה שנבעה מהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום (להלן: "הוועדה המחוזית"), במסגרתה אושרה תוכנית בניו ומימוש בהיתר עבור מבנים ומוסכים המשמשים את רכבת ישראל.

לטענת רכבת ישראל, היא הגישה בקשה להיתר למרות שלא הייתה מחויבת בהגשתה נוכח הוראות סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"). כמו-כן טענה רכבת ישראל, כי תוכנית הבינוי שאושרה אינה מהווה תוכנית העונה להגדרה הקבועה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית בחוק, ועל כן לא ניתן לחייב בגינה היטל השבחה.

לחלופין, אם תתקבל העמדה כי תוכנית הבינוי מקיימת את הגדרת ההשבחה שבחוק, טענה רכבת ישראל כי היא זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(8) לתוספת השלישית לחוק.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי המקרה אינו נכנס לפטור לפי סעיף 19(ב)(8) לתוספת השלישית לחוק מפני שלא מדובר במסילה או תחנה לאיסוף נוסעים, אלא במשרדים ומוסכים, כאשר שימושים אלו אינם פטורים מהיטל השבחה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי התוכנית הינה תכנית מפורטת המחייבת בהיטל השבחה. התוכניות הישנות היו כלליות ולא אפשרו גביית היטל השבחה, אי גביית היטל השבחה כיום תפגע בתכלית העומדת בבסיס ההיטל.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי אישור הוועדה המחוזית אינו אירוע השבחה במובנו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית בחוק. עוד קבעה ועדת הערר, כי לא מדובר בתוכנית כמשמעותה בחוק ועל כן היא לא חייבת היטל השבחה גם אם הביאה להשבחת המקרקעין. השאלה האם תוכנית מסוימת מחייבת בהיטל השבחה אינה תלויה בכותרת התוכנית או במדרג של מוסד התכנון שאישר אותה, אלא המבחן הוא מהותי האם היא מפורטת או לא, הגם שלא כל מסמך המכיל את התוכן של תוכנית מפורטת הוא תוכנית. התנאי הראשון לקיומו של אירוע מס לפי התוספת השלישית לחוק הוא, כי מדובר בתוכנית כמשמעותה בחוק, וזאת בטרם תיבחן מהותה של התוכנית כמפורטת או לא. תוכנית בינוי באישור הוועדה המחוזית אינה תוכנית כמשמעותה בחוק, ולכן לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגינה.

יש לבחון השפעת תוכנית על כל היבטיה, פוגעים ומשביחים, על מקרקעין בתביעות פיצויים ובחישוב היטל השבחה

ערר (ת"א) 95008/16 ערר (ת"א) 8176-05-19 אלקלעי יריב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל - אביב בפני יו"ר עו"ד גילת אייל, ניתן ביום 18 במרץ 2021.

ענייננו בשני עררים שהגישו העוררים בגין תכנית הר/2029 שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל - אביב ופורסמה למתן תוקף (להלן בהתאמה: "התוכנית", "הוועדה המחוזית"). הערר הראשון הוגש בעקבות החלטת הוועדה המקומית לדחות את תביעת העוררים לפיצויים שהוגשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: "ערר ירידת ערך", "החוק"). הערר השני הוגש בעקבות חיוב בהיטל השבחה שהוצא לעוררים ע"י הוועדה המקומית בגין התוכנית במכר זכויותיהם במקרקעין (להלן: "ערר היטל השבחה"). שני העררים עוסקים בהשפעותיה של התוכנית על מקרקעי העוררים.

בערר ירידת הערך טענו העוררים, כי התוכנית הפקיעה חלק מהחלקה שבבעלותם, הכשירה שביל גישה וקבעה את ייעודו כשטח ציבורי פתוח, וכן חלק נוסף מהחלקה הופקע לצורך שימוש לבית כנסת, וכתוצאה מכך, פגעה התוכנית בשווי יתרת המקרקעין. כמו-כן נטען על ידם, כי שינויי היעוד שערכה התוכנית, מונע מימוש של מלוא זכויות הבניה המוקנות לעוררים על פי התוכנית. משכך, אף אם הוגדלו אחוזי הבניה כטענת הוועדה המקומית, הרי שאין בכך כדי להשביח את המקרקעין.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי בתוכנית קיימות השפעות משביחות: הוגדלו אחוזי הבניה, קווי הבניין הוקטנו ורום הגג הוגבה, כל אלו הביאו להשבחת המקרקעין, הגדולה מהפגיעה. כמו-כן טענה הוועדה המקומית, כי התוכנית לא שינתה את ייעוד המקרקעין, אלא קבעה את שטח בית הכנסת לשימוש זמני. העוררים רכשו את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל בידיעה, כי קיים בהם בית כנסת, וכי הפינוי יהיה באחריותם ועל חשבונם.

בערר היטל השבחה טענו העוררים, כי חלקתם נפגעה ובוודאי שלא הושבחה. בשומת הוועדה המקומית נפלו מספר טעויות, בין היתר, בשטחי הקרקע ובשטחי הבניה שהובאו בחשבון.

ועדת הערר קבעה, כי יש למנות שמאי מייצג שיבחן את מכלול השינויים, הפוגעים והמשביחים, שעורכת התוכנית במקרקעין. התוכנית אכן עורכת שינוי תכנוני בחלקת העוררים, כך למשל, חלק משטח החלקה משנה יעוד ממגורים לשצ"פ לטובת שביל גישה לבית הכנסת, חלק משטח החלקה משנה יעוד ממגורים למגורים עם שימוש זמני לבית כנסת, ואף בוצע שינוי בקווי הבניין. כל אלה שינויים תכנוניים המהווים שינוי בתכונות המקרקעין. אולם התוכנית גם מגדילה את זכויות הבנייה בחלקה, ולשינוי זה השלכה גם על שטח המרתף המותר לבניה, אשר נגזר בהתאם להוראות התוכנית.

רשימת שימור אינה תוכנית סטטוטורית והיא אינה מייצרת מניעה עקרונית להרוס את המבנה הכלול בה או לבצע בו שינויים

ערר (חי') 1028-02-19 אלומה בית פלד בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

בפני ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל, ניתן ביום 04 במרץ 2021.

עסקינן בערר שהוגש בגין סגירת בקשה להיתר להריסתו של מבנה הנכלל ברשימת השימור של העיר חיפה, בשל אי עמידה בתנאים מוקדמים שחלקם עסקו בנושאי השימור (להלן: "הבקשה להריסה").

העוררים, מבקשי ההיתר, טענו, כי לא קיימת תוכנית לשימור המבנים שבתחום העיר חיפה הקובעת מגבלות תכנוניות על מבנים בעלי ערכים הראויים לשימור.

יצוין, כי הוועדה המקומית במקרה דנן, הסכימה להשיב אליה את התיק על מנת לקיים בו דיון לגופו, כך שלמעשה הסכימה לסעד שהתבקש בערר.

עם זאת, ועדת הערר מצאה לנכון להבהיר, כי רשימת השימור עליה הסתמכה הוועדה המקומית אינה תוכנית שימור סטטוטורית ולא ניתן מכוחה בלבד למנוע מימוש זכויות מוקנות במקרקעין, גם אם המבנה במקרקעין כלול ברשימת השימור. ועדת הערר עוד הוסיפה, כי מבלי להידרש לשאלה האם מהנדס הוועדה המקומית רשאי היה לכלול את הדרישות המוקדמות בגינן נסגרה הבקשה להריסה ברשימת התנאים המוקדמים, הרי ששניים מהנימוקים בגינם נסגרה הבקשה להריסה הם שגויים בבירור:

א. הנימוק הראשון - היעדר תיק תיעוד מקדים וחוות דעת ועדת השימור. ועדת הערר התרשמה שבנוגע למבנה כבר הוכן תיק תיעוד מסוג זה, ואף ניתנו לגביו חוות דעת מטעם צוות השימור שבהן נבחן הצורך בשימור המבנה. לדבריה, תיק התיעוד אינו אמור להשתנות במהלך השנים, ובדומה לכך גם חוות הדעת ולכן ללא ספק המידע הדרוש כבר היה מצוי בתיק.

ב. הנימוק השני - מדובר במבנה לשימור שהריסתו אסורה, רשימת השימור אינה תוכנית סטטוטורית והיא אינה יכולה ואינה מייצרת מניעה עקרונית ומקדמית להרוס את המבנה הכלול בה או לבצע בו שינויים. לכן, אין בעצם היכללותו של המבנה ברשימת השימור, כדי למנוע את הדיון בבקשה להריסה גופה על ידי הוועדה המקומית, גם אם היא מציעה את הריסת המבנה.

התניית הליכים תכנוניים במתן תרומות ציבוריות על ידי יזמים עלולה ליצור הטיה מסוכנת בהפעלת סמכותם של מוסדות התכנון

עת"מ (מרכז) 59147-01-21 אבי עזר נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

בבית המשפט המחוזי מרכז - לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אורן שוורץ, ניתן ביום 4 באפריל 2021.

ענייננו בעתירה על החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר") שאישרה מתן הקלות להקמת מבנה לדיור מוגן בקרבת חוף הים בראשון לציון, וזאת בניגוד להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (להלן: "הוועדה המקומית").

לטענת העותרים, החלטת ועדת הערר איננה סבירה מאחר שלא נתנה משקל מספק לעמדת הוועדה המקומית, המשקפת את צרכי בני המקום ואת הצורך להגן על רצועת החוף. עוד טענו העותרים, כי יש די והותר בנייה המיועדת לדיור מוגן בחלקה המערבי של העיר, וכי אילו היזם היה מציע ייעוד אחר שתואם לתכנית, ניתן היה לשקול בחיוב מתן הקלה. בנייה לגובה לצד שימוש שאין תועלת בצדו לציבור הרחב שוללת את ההצדקה לכך.

ועדת הערר מצידה טענה, כי התכנון נתמך על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית ושל עיריית ראשון לציון. לאחר שבוצעו פרסומים, מצאה הוועדה המקומית לנכון לדחות את הבקשה. החלטה זו, איננה מתיישבת עם עמדת הצוות המקצועי של הוועדה המקומית, ונמצאה בלתי מוצדקת על ידי ועדת הערר. עוד טענה ועדת הערר, כי יש לבחון קיומה של "הצדקה תכנונית" ואין מקום לדרוש "תועלת ציבורית" לצד הדרישה לקיומה של "הצדקה תכנונית", כתנאי לה ולאחר אישור ראשוני.

בית המשפט המנהלי דחה את הערר וקבע, כי אין להתנות מתן הקלות כלשהן בתרומות ציבוריות למיניהן, גם אם כוונתה של הוועדה המקומית מיועדת להטיב עם הציבור. התניית הליכים תכנוניים במתן תרומות ציבוריות על ידי יזמים עלולה ליצור הטיה מסוכנת בהפעלת סמכותם של מוסדות התכנון, מעצם יצירת הזיקה בין התרומה הציבורית לבין אישורה של תכנית או הקלה ושימוש חורג. על מוסדות התכנון להישמר מפני עירוב תחומים ולהתמקד בשיקולים תכנוניים הרחבים ועל יישומם של אלה לטובתו של הציבור.

תקופת ההתיישנות בגין היטל השבחה נמנית ממועד הדיווח לוועדה המקומית

ערר (צפון) 8025/20 **מסדר בתי החולים יוחנן הקדוש האלוהי הידוע מסדר פתה בינה פרטליי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני יו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות, ניתן ביום 7 במרץ 2021.

עסקינן בשני עררים שהוגשו על ידי העורר, על שומת היטל השבחה בגין תכנית ג/9000 (להלן: "התוכנית"). העורר הציג אישור העברת זכויות על שם הקונים שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת (להלן: "הוועדה המקומית") ובו נרשם, כי אין חבות בהיטל השבחה.

לטענת העורר, אמנם לא הוצגו שומות של הוועדה המקומית לעניין עסקאות המכר נושאי האישורים הנ"ל, אולם משומות אחרות שהוצאו על ידי הוועדה המקומית במקרקעין דומים באותה תקופה עולה, כי התוכנית אינה משביחה את המקרקעין. עוד טען העורר, כי העסקאות דווחו למעלה משבע שנים, ועל פי חוק ההתיישנות, הוועדה המקומית אינה יכולה לחייב עוד בהיטל השבחה בחלוף שבע שנים.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי העסקאות טרם נרשמו, וספירת השנים להתיישנות נמנית ממועד הרישום.

ועדת הערר קיבלה את הערר, ביטלה את חיובי היטל השבחה וקבעה, כי משלא נעלמו מן הוועדה המקומית העובדות הנדרשות לשם הטלת החיוב בהיטל השבחה במועד הדיווח, ולא חל שינוי בהם, הרי שבחלוף תקופת ההתיישנות, אין היא רשאית עוד לדרוש היטל השבחה שלא נדרש על ידה תוך שבע שנים ממועד הדיווח. עוד קבעה וועדת הערר, כי אין רלבנטיות לכך שהעסקאות טרם נרשמו, תקופת ההתיישנות נמנית ממועד הדיווח לוועדה המקומית, וחיוב בהיטל מעבר לתקופת ההתיישנות דינו להתבטל. אין רלבנטיות אף אם מדובר בדרישת תשלום ראשונה או בתיקון של דרישה מוקדמת.

מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com