



ספטמבר 2019

מעו"דכן תכנון ובנייה

לקוחות 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 ועדת הערר בירושלים המנתחת את אופיין של קבוצות הרכישה וקובעת, כי כאשר מדובר בקבוצת רכישה המהווה יחידה כלכלית אחת, לא ינתן פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

החלטה זו, אשר אנו מערכים שתידון בערכאות הבאות, מתווספת לשורה של הנחיות כללים וחוקים המסדירים את נושא קבוצות הרכישה ומוסיפה הגבלה כלכלית נוספת להליכים מסוג זה.

כתמיד נאחל קריאה מהנה ושנה טובה!

קבוצת רכישה אינה זכאית לפטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית *

מתי תיחשב בקשה מתוקנת להיתר כבקשה חדשה לחלוטין *

תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים, מהווה אירוע מס החייב בהיטל השבחה והמועד הקובע הוא מועד קבלת ההחלטה *

מהי תכנית לאיחוד וחלוקה אשר הוועדה המקומית מוסמכת לאשר *

מתן הקלה שאפשרה ניווד שטחים בנויים לקומת הגג, היא ארוע מס אשר בגינו יש לחייב בהיטל השבחה *

"סעיף התכלות" בתכנית מפחית את ערך המקרקעין *

המועד הקובע מכוח התכניות הנושאות הוא במועד אישור תכנית מפורטת המאפשרת מימושן *

לועדה המקומית אין סמכות לשנות במסגרת תכנית, את שיעור הדירות הקטנות. *

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



קבוצת רכישה אינה זכאית לפטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית

ערר (י-ס) 481/16 סגל יחיאל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז לפיצויים והיטל השבחה ירושלים, בפני כבוד היו"ר הילה בנימין זלמנוביץ. ניתן ביום 9 בספטמבר 2019.

השאלה שנדונה בפני ועדת הערר היא האם הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה יכול להינתן לכל מחזיק במקרקעין או למחזיק בחלקי דירה במקרקעין, הבונה את ביתו במסגרת קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים או בהתארגנות אחרת בעלת אופי יזמי.

מדובר בקבוצה המונה עשרים בעלי זכויות אשר רכשו בחלקים שונים בניין בן חמש דירות בירושלים. מטרת המכירה הי: להגדיל את מספר בעלי הזכויות במקרקעין, להשביח את המקרקעין ולבנות במשותף 20 יח"ד במקום חמש יח"ד הקיימות בבניין. במסגרת הסכמי המכר האחידים נכתב במפורש "והואיל והמקרקעין מצויים בבית משותף (להלן: "הבית המשותף")", אשר לגביהם חלה תב"ע מס' 62, ומוגשת בקשה לשינוי תב"ע 12572".

ועדת הערר בחנה את הוראות החוק והפסיקה לגבי קבוצת רכישה ומצאה כי ההתארגנות האמורה אכן מהווה קבוצת רכישה.

ועדת הערר המשיכה ובדקה את הוראות החוק ואת הפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 19(ג) בדבר בנייה או הרחבה של דירת מגורים וקבעה כי תכליתו של הפטור חברתית, וכי הפטור נועד לסייע לאזרחים לשפר את תנאי הדיור שלהם או של קרוביהם באמצעות הקלת העול הכספי הכרוך בכך. בנוסף, מתן הפטור אמור להוות תמריץ לפיתוח המקרקעין, ובכך להביא לשיפור במצב הנדל"ן באזור ולהקל על מצוקת הדיור גם במובן הרחב. כדי למנוע ניצול לרעה של הסעיף קבע המחוקק דרישות הנוגעות לגודל הדירה ולמשך הזמן שבו יש לגור בה כתנאי לקבלת הפטור, דרישות שמצמצמות את היקף תחולת הפטור.

כעת המשיכה ועדת הערר ובחנה את הוראות החוק והפסיקה הענפה בדבר הפטור האמור מהיטל השבחה, ובעיקר את ההלכות בענין צרי ודיבון. בסופו של דבר קבעה ועדת הערר, כי אין מקום להרחיב את הפטור שניתן לבעלים משותפים במקרקעין גם לקבוצות רכישה מהטעם שקבוצת רכישה היא בבחינת "יחידה כלכלית אחת". קבוצות רכישה עניינם בשוק של עוסקים ונדמה שהמחוקק לא ביקש להעניק פטור בשוק של עוסקים. לא זו אף זו, תוצאה אחרת תביא לפגיעה בשוויון בין יזמים, הנוטלים על עצמם את הסיכון, ובין מארגני קבוצה, המגלגלים את הסיכון על רוכשי הדירות. בציר בין מספר בעלים במשותף של מקרקעין כבענין דיבון ובין קבוצות רכישה המאגדות מאות רוכשים ישנן אפשרויות רבות לקביעת הגבול. נדמה שהאבחנה הראויה היא האבחנה שנקבעה בחקיקה ביחס למיסוי קבוצת רכישה. אבחנה זו במהותה היא האבחנה שבין קבוצת רוכשים לקבוצת רכישה, אבחנה שבבסיסה השאלה אם ישנו גורם מארגן, ובעיקר אם קיים מנגנון מוגדר המוליך את חברי הקבוצה עד למוצר המוגמר, דירת מגורים.

"המשקל המצטבר אודות קבוצות רכישה מוביל למסקנה הברורה כי לא במבצע בנייה עסקי ולא בקבוצת חברים המבקשים לבנות את ביתם. עסקינן במפעל יזמי הדומה לעסקה קבלנית. החלטה אחרת שתקבע כי כל חברי הקבוצה נחשבים ל"מחזיקים" בעת התרחשות אירוע ההשבחה, ולפיכך כל אחד ואחד מהם יהיה פטור מהיטל השבחה ביחס לדירת המגורים שיבנה במקרקעין לא ראויה ולא משקפת את תכלית החקיקה. מתן פטור לקבוצת רכישה יביא למצב בו בגין בנייה רוויה של דירות מגורים לא ישולם היטל השבחה לוועדה המקומית בגין אף אחת מהדירות; נדמה שלא לכך כיוון המחוקק. עסקה של רכישת דירת מגורים מקבלן דומה במהותה לעסקה של רכישת קרקע לצורך בניית דירת מגורים עליה, באמצעות קבוצת רכישה, ועל כן יש למסותה באופן זהה – הן מבחינת מס רכישה ומע"מ, והן מבחינת היטל השבחה."

מתי תיחשב בקשה מתוקנת להיתר כבקשה חדשה לחלוטין

עמ"מ 5504/18 חיים אהרון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-המשפט לערעורים מנהליים בפני כבוד השופט י' אלרון. ניתן ביום 18 באוגוסט 2019.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה מתי שינוי בהיתר מביא לכך שיש לראות בו היתר חדש הכפוף למגבלות ולהוראות חדשות שניתנו לאחר אישורו המקורי

עסקינן בערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, אשר ביטלה את החלטתה של ועדת הערר להורות לוועדה המקומית ליתן למערערים היתר בנייה מכוח תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38").

המערערים הגישו בקשה לוועדה המקומית לקבלת היתר בנייה מתוקף תמ"א 38 להריסת הבית והקמת בניין בן 7 קומות ובו 10 יחידות דיור. הוועדה המקומית דחתה בקשה זו ועל כן החליטו המערערים להגיש בקשה חדשה לקבלת היתר בנייה מתוקף תמ"א 38, בגדרה ביקשו להקים חלף הבית הקיים מבנה בן 4 קומות מעל "קומת קרקע חלקית" ובו 8 יחידות דיור (להלן: "הבקשה להיתר המתוקנת").

הוועדה המקומית סירבה ליתן למערערים היתר בנייה בהתאם לבקשה להיתר המתוקנת מן הטעם, כי המבנה המתכונן "חריג באופן קיצוני" לסביבה ואינו עומד בדרישות של תמ"א 38 ועל כן אין הצדקה להעניק למערערים את התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38.

על החלטה זו הגישו המערערים ערר, אשר נדון בפני ועדת הערר, אשר הורתה על מתן ההיתר. בגין החלטה זו, הגישה הוועדה המקומית עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי.

בית המשפט המחוזי קיבל את העתירה של הוועדה המקומית וקבע, כי מדובר במקרה חריג המצדיק את התערבותו בהחלטת ועדת התכנון. זאת, בין היתר מאחר שהבקשה המתוקנת להיתר יצרה שינוי "דרמטי" בשטח ביחס לבקשה הקודמת, ומאחר שהיא מחייבת "תכנון חדש ביחס למבנה כולו" ועל כן מהווה 'בקשה חדשה' שעליה חל משטר תכנוני-משפטי שונה. בית המשפט העליון דחה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי וקבע, כי אופן חישוב השטחים לצורך קביעה אם מדובר בבקשה חדשה, מצוי בלבו של שיקול הדעת המקצועי של ועדות התכנון, ובפרט ועדת הערר. על כן, היה על בית המשפט המחוזי להצביע על פגם משמעותי באופן הפעלת שיקול דעתה של ועדת הערר כדי להצדיק את התערבותו בקביעתה המקצועית, ולקבוע, בניגוד לעמדתה, כי בקשת ההיתר מהווה "בקשה חדשה" אשר יש להחיל עליה את המשטר התכנוני-משפטי העדכני.

תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים, מהווה אירוע מס המחויב בהיטל השבחה והמועד הקובע הוא מועד קבלת ההחלטה

עמ"מ (ת"א) 10418-08-18 אליה ברקול נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה חולון

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת יעל בלכר. ניתן ביום 18 באוגוסט 2019.

מדובר בערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ולבנייה פיצויים והיטלי השבחה, לפיה חויב המערער בתשלום היטל השבחה. המחלוקת בערעור נסבה סביב השאלה הבאה: האם בגין תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן: "התקנות"), ובהתבסס על

פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין **סמפלסט** (לפי פסיקה זו כאשר הוועדה המקומית מחליטה להוסיף שטחי שירות מכוח התקנות, קמה חבות בתשלום היטל השבחה), יש לגבות היטל השבחה במקרה דנן. ואם כן, מהו המועד שבו נוצר אירוע המס.

לטענת המערער, החלטת הוועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לא באה להוסיף שטחי שירות על אלו המותרים, אלא רק לתרגם את הוראות התכנית הקיימת לשיטה הנהוגה בתקנות ועל כן לא נוצרה חבות בהיטל השבחה. עוד טען המערער, כי המועד הקובע שבו נוצר אירוע המס הוא מועד אישור התכנית, וזאת בהתאם לפסק הדין בעניין **אליק רון**.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי החלטתה בדבר תוספת שטחים היא החלטה תכנונית עצמאית הנפרדת מהחלטה למתן היתר בנייה, המשנה באופן ישיר וספציפי את התכנית ומשום כך, נוצרת חבות לתשלום היטל השבחה. עוד טענה הוועדה המקומית, כי בהתאם לפסק דין בעניין **אופל קרדן** המועד לחיוב הוא מועד מתן החלטתה של הוועדה המקומית.

בית המשפט דחה את הערעור ופסק, כי בהתאם לפסק דין בעניין **סמפלסט**, החלטת הוועדה המקומית במימוש סמכותה לפי תקנה 13, מהווה שינוי של התכנית החלה. ולפיכך, נחשב הדבר כפעולה תכנונית של "אישור תכנית" בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ומשום כך, קם חיוב בהיטל השבחה.

בסוגיית המועד הקובע שבו נוצר אירוע המס, פסק בית המשפט כי המועד הקובע הוא המועד שבו ניתנה החלטתה של הוועדה המקומית, וזאת על סמך החלטתה של ועדת הערר שהתבססה על האמור בפסיקתו של בית המשפט בעניין **אופל קרדן**. בעניין זה נקבע, כי מועד אירוע המס הוא המועד שבו ישנה אפשרות למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים.

מהי תכנית לאיחוד וחלוקה אשר הוועדה המקומית מוסמכת לאשר

ערר (ת"א) 1073-05-18 **מרים צינצנטרס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל-אביב - יפו**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 12 ביוני 2019.

עסקינן בשלושה עררים כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו לדחות את התנגדויות העוררים, ולאשר תכנית מופקדת שמייעדת את המקרקעין הכלולים בקו הכחול לשטח איחוד וחלוקה בעתיד (להלן: "**התכנית המופקדת**").

על חלק מהמקרקעין הכלולים בתכנית המופקדת חלה תכנית המשנה את ייעוד המקרקעין הכלולים בה ל"דרך מוצעת" וקובעת כי כניסתו של ייעוד לדרך מוצעת יידחה למועד פרסומה של הודעת הפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**").

חרף האמור בתכנית החלה כיום על המקרקעין, התכנית המופקדת מייעדת את המקרקעין הכלולים בקו הכחול לשטח איחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל החלקות במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה שתאושר בעתיד למתחם זה, תהיינה בייעוד הקבוע בתכניות התקפות במועד אישורה של התכנית המופקדת.

העוררים טענו כי הוועדה המקומית חרגה מסמכותה עת החליטה להפקיד ולאשר תכנית איחוד וחלוקה שכל מטרתה היא העברת נטל הפיזיו אל בעלי זכויות במתחם. שכן סעיף 62א לחוק התכנון והבנייה קובע את גדרי סמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכנית מתאר מקומית הכוללת אך ורק עניינים מסוימים המנויים מפורשות בסעיף זה.

מנגד, הוועדה המקומית טענה, כי בסמכותה לדון ולאשר כל תכנית מפורטת בתחומה שאינה סותרת את התכנית

הכוללנית לתל אביב – תכנית תא/5000 -וזאת בשל היותה ועדה עצמאית אשר בתחומה אושרה תכנית כוללנית.

ועדת הערר קבעה, כי התכנית המופקדת אינה בסמכותה של הוועדה המקומית מכוח הוראות סעיף 62א(א)(1) לחוק. זאת מכיוון שבמקרה הנדון התכנית אינה עוסקת באיחוד מגרשים ובחלוקת מגרשים שאוחדו בין בעליהם, והיא אינה מגשימה את המטרות העומדות בבסיסה של תכנית איחוד וחלוקה. על כן, התכנית אינה עונה להגדרת "תכנית איחוד וחלוקה" שבסעיף 121 לחוק ואינה יכולה להיחשב כתכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח הוראות סעיף 62א(א)(1) לחוק.

מתן הקלה שאפשרה ניווד שטחים בנויים לקומת הגג, היא ארוע המס בגינו יש לחייב בהיטל השבחה

עמ"נ (ת"א) 31336-07-18 ארמן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב - יפו

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט יעל בלכר. ניתן ביום 1 באוגוסט 2019.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה מהו אירוע המס הרלבנטי לחיוב בהיטל השבחה.

הערעור נסב על חיוב בתשלום היטל השבחה שהוטל על המערערים ביחס למקרקעין שבבעלותם. לב המחלוקת הוא מהו אירוע המס לחיוב בהיטל השבחה: האם תכנית ג'1 גגות תל-אביב - יפו (הגדלת זכויות הבנייה על הגג) (להלן: "תכנית ג'1") או מתן ההקלה שאפשרה ניווד זכויות מדירות אחרות בבניין לקומה העליונה (להלן: "ההקלה").

המערערים טענו כי אירוע המס לחיוב אינו מתן ההקלה אלא אישור תכנית ג'1 וזאת משום שההקלה לא הקנתה כל זכות נוספת במקרקעין אלא אך אפשרה מימוש זכויות שכבר הוקנו להם.

זה המקום לציין, כי בעקבות מתן ההקלה גדלו שטחי הבנייה המותרים לניצול וכך התקיימו התנאים המאפשרים לפי תכנית ג'1, מתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, דבר אשר לא התאפשר קודם לכן.

מנגד, ועדת הערר טענה, כי האירוע מחולל ההשבחה הוא ההקלה ולא תכנית ג'1. זאת, בהסתמך על פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין גוזלן, אשר קבע במפורש "... שביחס לתוספת אחוזי הבנייה בקומת הקרקע, האירוע שחולל את ההשבחה הוא מתן ההקלות למבקשים, ולא אישור תכנית קומת הקרקע, וביחס למועד זה תיערך השומה".

בבית המשפט דחה את הערעור ופסק, כי אומנם תכנית ג'1 מעגנת את האפשרות לבנות חדרי יציאה לגג, אך זו מותנית בתנאים מוקדמים שלא התקיימו במועד אישורה של התכנית אלא התגבשו בעקבות מתן הקלה שאפשרה ניווד שטחים בנויים לקומה העליונה, המהווה הליך תכנוני נוסף אשר יוצר אירוע מחולל השבחה כפי שנקבע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

"סעיף התכלות" בתכנית מפחית את ערך המקרקעין

ערר (ת"א) 85096/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ ואח'

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר בנימין זלמנוביץ'. ניתן ביום 21 באוגוסט 2019.

המדובר בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית, כנגד החלטת השמאי המכריע, אשר ביצע הפחתה גבוהה בשומה המכרעת בשל "סעיף התכלות" המצוי בתקנון התכנית החלה על המקרקעין. על המקרקעין נשוא השומה המכרעת

חלה תכנית ובה הוראה הקובעת, כי בהיעדר ביצוע התכנית או חלקה, תפקע התכנית ויוחזר המצב התכנוני שקדם לה (להלן: "סעיף התכלות").

על בסיס הוראה זו הכוללת "סעיף התכלות" קבע השמאי המכריע כי ראוי להפחית 25% מסכום השומה.

הוועדה המקומית טענה, כי אין לאשר הפחתה כה גבוהה מסכום השומה בשל "סעיף התכלות", וזאת מן הטעם שתכנית מתכלה מתאשרת מחדש תוך זמן קצר וערך המקרקעין אינו נפגע כלל. לפיכך טענה הוועדה המקומית כי יש להתעלם "מסעיף ההתכלות" בעת חישוב סכום השומה ולא לבצע הפחתה ואם בעתיד תתכלה התכנית הרי שיש להשיב לנישום את הכספים ששילם. ועדת הערר דחתה את טענתה של הוועדה המקומית וקבעה, כי יש מקום לקבוע מקדם הפחתה, וזאת משום שערכם של המקרקעין שיש בהם סעיף התכלות נמוך ממקרקעין שאין בהם סעיף התכלות.

עוד קבעה ועדת הערר, כי מתודה זו המתחשבת ב"מנגנון ההתכלות" היא מתודה ראויה ונעשתה בפועל במספר שומות מכריעות שניתנו ביחס למקרקעין אחרים באותו מתחם, ולכן משעה שאומצה על ידי הצדדים, אין מקום להתערב בה. לגופם של הדברים, ועדת הערר קבעה, כי מנגנון גורף של השבת כספים ששולמו ביתר על ידי נישומים (כפי שהציעה הוועדה המקומית) עלול להביא ליתר התדיינות, שבגדרן יהיה על בית המשפט לברר האם הייתה התעשרות ואם כן, האם יש מקום להשבה. זאת להבדיל ממנגנון של הפחתה מראש שיהווה סוף פסוק ויחסום לרוב את הצורך בפניה לבית המשפט לשם יישוב המחלוקת. לפיכך, הערעור נדחה.

המועד הקובע מכוח התכניות הנושאות הינו במועד אישור תכנית מפורטת המאפשרת מימושן

ערר 8512-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו נ' חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד סילביה רביד. ניתן ביום 30 יוני 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם מי שרכש חלקה לאחר אישור תכנית ע' 1 שעניינה מרתפים ותכנית ג' 1 שעניינה בנייה על גגות (להלן: "התכניות הנושאות"), אך לפני אישורה של תכנית תא/3388/א שעניינה תכנון שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול, יהיה חייב בהיטל השבחה בגין התכניות הנושאות מכיוון שתכנית תא/3388/א אפשרה את מימושהן.

הוועדה המקומית טענה כי יש לקבוע את ההשבחה בגין התכניות הנושאות למועד אישורה של תכנית תא/3388/א וזאת משום שתכנית זו כוללת פירוט רחב על אודות ייעודי הקרקע השונים וכן טבלת זכויות מפורטת המאפשרות חיוב בהיטל השבחה.

מאידך, המשיבה טענה מצידה, כי ההשבחה צריכה להיקבע למועד אישור התכניות הנושאות ולא למועד אישור תא/3388/א מפני שעל אף אי הוודאות בקביעת פרוגרמה בתכנית הקודמת החלה על הקרקע ניתן לחייב היטל השבחה. ועדת הערר קבעה כי המועד הקובע מכוח התכניות הנושאות הוא במועד אישורה של תכנית תא/3388/א בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאות. וזאת מפני שבמועד אישור התכניות הנושאות התכנית שהייתה קיימת על הקרקע יכולה הייתה להשתנות מקצה לקצה ללא זמינות וללא וודאות לגבי זכויות הבנייה שיתרו לרבות היקפן ותמהיל השימושים והייעודים. החלטת ועדת הערר התבססה על הנאמר בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו לפיו "תכניות נושאות אינן עומדות בפני עצמן, אלא הן "רוכבות" על תכניות המאפשרות בנייה מכוחן.

הוראה בדבר שיעור הדירות הקטנות אינה הוראת בינוי שבסמכות הוועדה המקומית לשנות במסגרת תכנית

ערר (ת"א) 1002-01-19 ליכט סוקולוב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אזור

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר אפרת דון-יחייא סטולמן. ניתן ביום 4 באוגוסט 2019.

ענייננו בערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית אשר דחתה את אישורה של התכנית המופקדת נשוא הערר שהוגשה על ידי העוררת.

על המקרקעין חלה כיום תכנית שאושרה אך לאחרונה בשנת 2016. התכנית מאפשרת בניית מבנה בן 6 קומות ובו 30 דירות (להלן: "התכנית החלה"). התכנית המופקדת, אשר כאמור אישורה נדחה על ידי הוועדה המקומית, הציעה, בין היתר, תוספת בנייה של קומת גג חלקית ובה 2 דירות (להלן: "התכנית המופקדת").

הוועדה המקומית דחתה את אישור התכנית המופקדת, מן הטעם, שתוספת הקומה ובניית יחידות הדיור הנוספות המוצעות יביאו להגדלת היקף הבנייה והצפיפות, וזאת בניגוד לרצינול ולאיוון שביקשה הוועדה המקומית לקדם באמצעות התכנית החלה כיום על המקרקעין.

בגין החלטה זו הוגש הערר דנא.

לטענת העוררת כדי שהפריקט יהיה כלכלי ועל מנת לייצר דירות איכותיות יותר, יש לאשר את התכנית המופקדת, אשר בין היתר מאפשרת תמהיל דירות שונה מזה הקבוע בתכנית החלה. עוד טענה העוררת, כי אכן התכנית החלה קובעת כי 15 דירות לפחות מהדירות שייבנו בפועל תהיינה דירות קטנות. אף על פי כן, סבורה העוררת, כי הוראה זו היא הוראת בינוי שבסמכות הוועדה המקומית לשנות במסגרת תכנית בסמכותה וזאת מכוח פסקה (5) לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק").

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים והחליטה לדחות את הערר.

ועדת הערר קבעה כי היקף הבינוי הראוי במקרקעין נשוא הערר נבחן באופן מעמיק על ידי הוועדה המחוזית, אשר אך לפני זמן קצר דנה בהתנגדויות שהוגשו כנגד התכנית החלה כיום ומצאה כי יש להפחית את היקף הבינוי ולאפשר בנייה בגובה עד 6 קומות ו- 30 יחידות דיור בלבד. יצויין כי מאז לא השתנו הנסיבות ולא התגלו עובדות חדשות אשר יש בהן כדי לשנות הכרעה זו. עוד קבעה ועדת הערר כי ההוראה בתכנית החלה לפיה 15 דירות לפחות מהדירות שייבנו בפועל תהיינה דירות קטנות, אינה הוראת בינוי, אלא הוראת מהות, שנועדה להבטיח שמחצית מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות. ההוראה אינה הוראה עיצובית, אלא נועדה להבטיח עניין מהותי אשר נקבע כחלק ממטרות התכנית החלה, ולפיכך אין לוועדה המקומית סמכות לשנותו במסגרת תכנית בסמכותה.

מחלקת תכנון ובנייה

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון