



נובמבר 2019

מעו"דכן תכנון ובנייה

בחישוב מצב קודם בהיטל השבחה בגין תכנית, אין להתייחס לשוויון של זכויות המותנות בהקלה *

המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין איחוד דירות לפי תוכנית תא/ 3440 יהיה במועד מתן היתר הבנייה לאיחוד הדירות ולא במועד כניסת התכנית לתוקף *

שטחי מילוט שהם מסדרונות של משרדים הם שטחים עיקריים *

פרשנות המונח "תעשייה" *

תכנון צריך להיות לפי הצורך המיטבי לשטח, והיקף ניקיון השטח הסביבתי ייקבע לפי הייעוד שנקבע ולא להיפך *

אין לוועדת ערר סמכות לדון בטענות בעניין היטל השבחה שמקורן בהסכם בין הצדדים ולא בהוראות תכנית *

תשלום פיצוי על פי סעיף 197 לחוק, גם כאשר שיעור הפגיעה הוא מזערי *

כדי לאשר בינוי אחד על שני מגרשים יש להגיש ראשית תכנית לאיחוד ולחלוקה

לקוחות נכבדים,

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

בתחילת החודש החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה בדבר עתידה של תמ"א 38. על פי ההחלטה תוקפה של תמ"א 38 יסתיים בתאריך 1.10.2022.

למרות האמור לעיל, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של חמש שנים (עד ליום 18.5.2025) ככל שהוועדה המקומית הנוגעת בדבר קיבלה החלטה עד ליום 1.5.22 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת וכי הוועדה המקומית האמורה הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית החלה על כל היישוב או על חלק משמעותי בו או שכונה שלמה והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאישור עד ליום 1.5.22.

עמדת המועצה היא כי המתווה הנכון לקידום חיזוק מבנים והתחדשות עירונית הוא באמצעות תכניות מפורטות שיכללו ככל האפשר מתחמים שלמים וזאת לאחר שתגובש מסגרת תכנונית כוללת להתחדשות עירונית במרחב התכנון המקומי במסגרת תכנית מתאר כללית להתחדשות עירונית. עוד שוכנעה המועצה כי אין הצדקה לפטור גורף מהיטל השבחה בפרוייקטים של חיזוק מבנים (במסלול חיזוק ובמסלול הריסה) ויש לערוך בנושא תיקון חקיקה.

המועצה קבעה הוראות מעבר בנוגע לסיום תקופת התמ"א, לפיהן על בקשה להיתר בנייה שהוגשה בתוך התקופה שעד לפקיעתה של תמ"א 38, ימשיכו לחול הוראות התמ"א כנוסחן בעת הגשת הבקשה וכי תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א יעמדו בתוקפן גם לאחר פקיעת התמ"א, אלא אם נאמר אחרת בתכנית עצמה.

כתמיד נאחל קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



בחישוב מצב קודם בהיטל השבחה בגין תכנית, אין להתייחס לשווין של זכויות המותנות בהקלה

עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת גיליה רביד. ניתן ביום 27 באוקטובר 2019.

המדובר בערעור מנהלי שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב – יפו על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה של מחוז תל-אביב – יפו (להלן: "ועדת הערר"), אשר קבעה, כי לצורך חישוב היטל השבחה, במצב שבו זכויות מכוח תכנית ניתנות לניצול רק לאחר אישור הקלה, יש לקבוע את שווי המקרקעין טרם מתן ההקלה בהתאם לשווי האובייקטיבי בשוק, גם אם שווי זה מגלם בחובו עליית ערך מסוימת כתוצאה מהציפייה להשבחה בזכות התכנית (להלן: "ההחלטה").

הוועדה המקומית טענה כי החלטת ועדת הערר אינה יכולה לעמוד, שכן ההחלטה מניחה שאין כל סיכון ממשי לאפשרות שלא תינתן הקלה לצורך ניצול הזכויות. בכך, ההחלטה סותרת חזיתית את ההלכה הפסוקה של בית המשפט העליון בעניין **זלצמן**, שלפיה לעולם אין זכות קנויה לקבלת הקלה לרבות לא במקרה שההקלה נדרשת לשם ניצול זכויות המוקנות בתכנית. מכאן, שאין מקום במצב הקודם, לתת שווי לזכויות לא וודאיות הכפופות להקלה.

מנגד, המשיבות טענו כי אין מדובר בסוגיה משפטית עקרונית, אלא בקביעות שמאיות מובהקות שאין להתערב בהן. לטענתן, הליך ההקלה לא מחק את המהות, כלומר ההליך לא מחק את הזכויות שהיו קיימות במצב הקודם מבחינה משפטית ותכנונית והשפיעו על השוק.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק, כי יש טעם משפטי והיגיון כלכלי באמירה שבטרם אושרה ההקלה יוענק לזכויות בתכנית שמותנות במתן ההקלה שווי אפס לצורכי היטל השבחה. דרך זו, לא רק יוצרת ודאות בהליך ומונעת ספקולציות מיותרות באשר לשווין של זכויות לא ודאיות, אלא היא גם מביאה לתוצאה צודקת על-ידי הטלת החבות על מי שבאמת נהנה מאותן זכויות ועל כן, יש לנטרל את השווי שהעניק השוק לזכויות מהטעם שלא ניתן לנצל זכויות אלה ללא הליך של הקלה.

המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין איחוד דירות לפי תוכנית תא/ 3440 יהיה במועד מתן

היתר הבנייה לאיחוד הדירות ולא במועד כניסת התכנית לתוקף

עמנ (ת"א) 56250-10-18 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב נ' עמית קז

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת אסתר נחליאלי חיאת. ניתן ביום 3 בנובמבר 2019.

המדובר בערעור על החלטת ועדת הערר בנוגע לאופן חיוב היטל השבחה בעקבות אישור תכנית תא/3440 הקובעת הוראות בנייה בבנייני מגורים בעת איחוד דירות (להלן: "התכנית").

המשיבים הגישו בקשות להיתר איחוד דירות לפי התכנית אשר אושרו על-ידי הוועדה המקומית. בעקבות הבקשות להיתר הוציאה הוועדה המקומית שומות היטלי השבחה, בגינן הגישו המשיבים ערר. בבסיס הערר עומדת הטענה כי אין הם הנישומים בהיטל השבחה.

ועדת הערר פסקה כי אירוע ההשבחה התגבש במועד אישור התכנית. אולם מכיוון שכבר היה מימוש על דרך מכירת המקרקעין למשיבים לאחר היום הקובע, אין המשיבים חייבים בהיטל השבחה. על החלטת זו הגישה הוועדה המקומית הערעור דנא.

המחלוקת בערעור נסבה סביב השאלה מהו מועד החיוב הנכון לשומות היטלי ההשבחה בעקבות אישור התכנית. הוועדה המקומית טענה שהחלטת ועדת הערר קבעה למעשה כי התכנית כשלעצמה אינה יוצרת השבחה עם פרסומה בשל חוסר הוודאות בשומת ההיטל, ואין זה הגיוני שתכנית מקומית לא תיצור השבחה כלל. על כן, לפיה, יש לקבוע את מועד אירוע המס למועד מתן ההיתר, וכך אירוע המס יהפוך למסוים ומוגדר.

מדובר בתכנית מותנית כללית החלה על מרחב העיר תל-אביב – יפו, אשר קובעת כללים לניצול שטחי בנייה למקרה של בקשה לאיחוד דירות בבתים משותפים. בעת פרסום התכנית, אי אפשר היה לדעת היכן יתבקש איחוד דירות ובאיזה מגרש וכן אם הוועדה המקומית תסכים לאיחוד. על כן, לכאורה, אין התכנית קובעת השבחה במועד הפרסום, מכיוון שאינה קובעת אחוזי ניצול או תוספות בנייה למקרקעין מסוימים. ההשבחה עשויה להיווצר לכאורה רק במועד בקשה לאיחוד דירות ואישור הבקשה על-ידי הוועדה המקומית לגבי נכס ספציפי.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק כי התכנית שאושרה היא תכנית מותנית שאינה קובעת אחוזי בנייה או ניצול ולכן, אין דינה כדין תכנית הבנייה שהייתה בעניין **אקרו**, אשר העניקה במפורש אחוזי בנייה לכל מגרש, וניתן היה לגבות היטל השבחה מיד עם כניסתה לתוקף, בשל עליית הערך המיידית לגבי המגרשים שעליהם היא חלה.

התכנית שלפנינו אינה מאפשרת לגבות היטלים בגינה מיד לאחר פרסומה בשל העדר התגבשות של החבות, שכן אין לדעת אם בכלל יהיה אירוע מס של השבחה בגין איחוד הדירות.

בית המשפט הוסיף, שהקביעות בעניין **פס"ד מועש**, **פס"ד אופל קרדן**, **פס"ד מגן** ו**פס"ד גוזלן** מביאות לתוצאה אחת מתבקשת והיא כי אירוע המס לקביעת היטל השבחה יחול במועד שבו היא מתרחשת בפועל, כלומר בעת קבלת היתר בנייה לאיחוד הדירות.

שטחי מילוט שהם מסדרונות במשרדים מהווים שטחים עיקריים

ערר (ת"א) 1116-10-18 **ישראלום נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר אפרת דון-יחיאל, סטולמן. ניתן ביום 14 באוגוסט 2019.

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית אשר דחתה בקשה להיתר בנייה שנועדה להסדיר שינויים שבוצעו בפועל בבניין. מדובר בבניין שבמהלך השנים הוצאו לו היתרי בנייה. בשלב כלשהו, ככל הנראה לאחר אכלוס הבניין ובטרם נרשם "כבית משותף", נעשו בו שינויים פנימיים שגרמו לכך שהבניין נבנה בחריגה מהיתר הבנייה. מאז נעשו ניסיונות להסדיר את חריגות הבנייה באמצעות הגשת בקשות להיתר, אולם הוועדה המקומית דנה בבקשות ודחתה אותן, כמו גם את הבקשה להיתר בנייה נשוא הערר.

במסגרת הדיון שהתקיים בפני ועדת הערר טענה הוועדה המקומית, כי אין להכשיר את חריגות הבנייה וזאת משום שהבקשה להיתר נשוא הערר כוללת המרה אסורה של שטחים עיקריים לשטחי שירות על-ידי הגדרת מעברים משרדיים עיקריים כשטחי מילוט וזאת בניגוד לדין החל, לפיו שטחי מילוט צריכים להיות מעברים המשרתים את כלל הציבור, משמשים דרך מוצא בטוחה ושטחים שנועדו רק למתן שרות נלווה למטרה העיקרית.

עוד טענה הוועדה המקומית, כי במקרה הנדון המרת השטחים העיקרים לשטחי שירות על-ידי הגדרתם כשטח מילוט יוצר מצג שגוי של הפחתת שטחים עיקריים ועמידה בזכויות המותרות לכאורה, כך שבפועל קיימת חריגה של כ- 1,000 מ"ר משטחים העיקריים שנקבעו בתוכנית החלה.

העוררות טענו מצידי כי משום שהתכנית החלה על המקרקעין אושרה לתוקף בשנת 1988, בטרם נכנסו לתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"), אשר מקנות הקלות בחישוב השטחים לבנייה, הרי שיש באפשרותן להוסיף על שטחי הבנייה שהותרו בתכנית שטחי שירות.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי המרת שטחים לשטחי שירות כמוצע על-ידי העוררות אין בו להועיל, שכן בהתאם לתוכניות התקפות גם היקף שטחי השירות אינו בלתי מוגבל.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים והגיעה לכלל מסקנה, כי בהתאם לתקנות חישוב שטחים, לא ניתן להגדיר שטחים אלו כשטחי שירות אלא כשטחים עיקריים.

ועדת הערר הבהירה כי שטחי מילוט הם שטחים שנועדו לביטחון ובטיחות המשתמשים, אשר חלה עליהם תקנה 9(ד1) לתקנות חישוב שטחים. עם זאת, שטחי קומות המשרדים, לרבות המסדרונות המקשרים בין החדרים, למעט "מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים" (תקנה 9(ד5)), הם חלק בלתי נפרד מהשטח העיקרי של המשרדים. בהתאם לכך, ומששטחי המילוט שסומנו בבקשה להיתר מהווים ומשמשים כמסדרונות של המשרדים, אין לראות בשטחי מסדרונות אלו שטחי שירות, אלא שטחים עיקריים.

משכך, ועדת הערר קבעה, כי אין להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שהחליטה לדחות את הבקשה להיתר. עוד הוסיפה ועדת הערר, כי המענה המתאים בנסיבות העניין יהיה באמצעות אישור תכנית המוסיפה זכויות בנייה לבניין.

פרשנות המונח "תעשייה"

ערר (ת"א) 8126-04-18 הלה חרושת ובניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר סילביה רביד. ניתן ביום 29 באוגוסט 2019.

המחלוקת בערר נסבה סביב השאלה אם תכנית מתאר מקומית אשר אושרה בשנת 1961 (להלן: "תכנית המתאר"), מתירה במסגרתה שימושים של תעשייה עתירת ידע (היי-טק). השאלה נדרשה לצורך קביעת שוויו של ה"מצב הקודם" בשומת היטל השבחה וזאת בעקבות אישורה של תכנית נוספת בשנת 2013 (להלן: "התכנית החדשה") אשר אין חולק, כי היא מתירה שימושים של תעשייה עתירת ידע.

העוררת טענה כי מכוחה של תכנית המתאר הותרו באזור התעשייה גם שימושים של תעשייה עתירת ידע ולא רק תעשייה "מסורתית" על כן, לא נוצרת השבחה מאישורה של התכנית החדשה.

הוועדה המקומית טענה כי ניתן ללמוד מרשימת התכליות שבתכנית המתאר, כי התכליות הן "תעשייה מסורתית", מה גם שתקנון נכללים תכנית המתאר, הוראות ספציפיות הנוגעות לשמירה על איכות סביבה והתמודדות עם מפגעים הנובעים משימושים של "תעשייה מסורתית". משום כך, אין מקום לתת פרשנות מתחדשת לתכנית המתאר, לא כל שכן כאשר ועדות התכנון פעלו בדרך המלך ואישרו תכנית חדשה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי אין בהוראות תכנית המתאר התייחסות מפורשת לשימושי היי-טק. ואולם, מבחינת סוגי התעשיות המפורטים בה, ניתן להסיק כי תכנית המתאר התירה שימושים של "סוגי תעשיות מסורתיות", הכוללים סוגים שונים של בתי חרושת ובהם: מפעלי מתכת, בתי מלאכה לחיתוך וכדומה. ועל כן, צדקה הוועדה המקומית בטענתה כי התכנית החדשה ערכה שינוי תכנוני אשר התיר באופן מפורש את השימוש לתעשיית עתירת ידע.

תכנון צריך להיות לפי הצורך המיטבי לשטח, והיקף ניקיון השטח הסביבתי ייקבע לפי הייעוד שנקבע ולא להיפך

עתמ (ת"א) 32951-11-15 אדם טבע ודין נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור

בבית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת עמיתה יהודית שטופמן. ניתן ביום 3 בספטמבר 2019.

המדובר בעתירה כנגד אישור תכניות תמ/1001 ותמל/1002 במסגרת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל") העוסקות בבנייה בשטח מחנה תל השומר המיועד לפינוי (להלן: "תכניות תל השומר").

במסגרת קידום התכניות, עוד בטעם העברתן למסלול המהיר לפי חוק הותמ"ל, הוחלט על-ידי הוועדה המחוזית על ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה, לפי תקנות התכנון והבנייה (תסקיר השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 (להלן: "התקנות"). ואולם מתוקף החלטה זו בוצע תסקיר קרקע חלקי בלבד (פרקים א-ב בתוכן התסקיר).

העותרים טענו כי לא ניתן לתכנן כראוי ולקבוע ייעודי קרקע, לפני בירור מלוא היקף זיהום הקרקע. שכן, היקף הזיהום הלא ידוע, בשטח תכניות תל השומר, מחייב ביצוע תסקיר קרקע מלא, עוד בטרם סיום שלב התכנון וזאת מפני שתכנון השטח נעשה ללא תשתית מידע, ולכן יש לבטל את החלטת הותמ"ל שאישרה את תכניות תל השומר ולקבוע כי אפשר יהיה לדון בהן מחדש רק לאחר איסוף מלוא הנתונים הסביבתיים.

מנגד, הותמ"ל טענה, כי בדין לא קיים מקור המחייב תסקיר, ואולם בנסיבות המיוחדות של תכניות תל השומר, היא ביצעה לפני משורת הדין שניים מתוך חמשת הסעיפים המוגדרים בתוכן התסקיר בתקנה 8 לתקנות. עוד טענה הותמ"ל, כי הקימה צוות מלווה לתכניות תל השומר, שאחת ממטרותיו היא לוודא כי הוראות הגורמים המקצועיים מבוצעות בשלב ביצוע התכניות. ועל כן, ההחלטה לאשר את תכניות תל השומר התקבלה כדין.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי יש לקבל עמדת הותמ"ל, לפיה מדובר במחלוקת מקצועית אשר העותרים לא הצליחו להראות שדווקא עמדתם המקצועית היא המוצדקת וכי עמדת הותמ"ל איננה סבירה.

משהיה בפני הותמ"ל מידע מספק להבנת המשמעויות האפשריות של זיהום הקרקע בהתייחס לתכניות, ומשנקבעו צעדים מתאימים אשר יבטיחו ביצוע סקרי קרקע מפורטים יותר בטרם מתן אישורי הבנייה, ההחלטה לאשר את תכניות תל השומר היא החלטה סבירה, שאינה מקימה עילה להתערבות בית המשפט.

אין לועדת ערר סמכות לדון בטענות בעניין היטל השבחה שמקורן בהסכם בין הצדדים ולא בהוראות תכנית

ערר (ת"א) 85154/17 בעלי חלקות 498, 499, 500 (בחלק), 501 (בחלק) בגוש 6128 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן

בוועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר סילביה רביד. ניתן ביום 22 באוגוסט 2019.

עניינו של הערר בדרישת תשלום היטל השבחה שהמציאה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "הוועדה המקומית") לעוררים. דרישת התשלום הוצאה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שנערכה בהתאם להוראות תכנית פינוי ובינוי, אשר במסגרתה תוכננו שני בניינים חדשים הכוללים 285 יחידות דיור (להלן: "התכנית").

זים התכנית הגיע להסכם עם עיריית רמת גן, לפיו הוא יבנה על חשבונו, את השטחים הציבוריים הנדרשים על פי התכנית בתוך מבנה פרטי שהוא מקים (להלן: "המטלה הציבורית"), וכי עלויות אלו יבואו בחישוב ההשבחה. בעת חישוב שומת ההשבחה הפחיתה הוועדה המקומית את עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים מ"המצב החדש" של התכנית, כך שבפועל, מכיוון שהיטל השבחה הוא מחצית ההשבחה, הוחזרה ליזם רק מחצית מהעלות.

העוררים טענו כי החלטת שמאי הוועדה המקומית להפחית את עלות ביצוע המטלה הציבורית משווי הקרקע שגויה וזאת משום שהיה עליו להפחית סכום זה מהיטל השבחה.

מנגד, הוועדה המקומית טענה כי עלות המטלה הציבורית הופחתה כנהוג וכמקובל ואין עילה להתערבות בהפחתה זו.

ועדת הערר קבעה כי מאחר שהמחלוקת בין הצדדים היא תולדה של הוראת הסכם בין הצדדים ולא תולדה של מה אמור להיכלל על פי הדין בשומת היטל השבחה, אין בסמכותה לדון בטענות שהמקור שלהן אינו בהוראות התכניות ואשר אינן משתקפות בשווי המקרקעין כתוצאה מהוראות אלו. ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי אין בהסכמת היזם והוועדה המקומית, כפי שהיא משתקפת מן ההסכם, להעביר לוועדת הערר את הסמכות לדון במחלוקת בנוגע לתחשיב היטל השבחה, כדי להקנות סמכות מקום שזו אינה קיימת מלכתחילה.

תשלום פיצוי על פי סעיף 197 לחוק, גם כאשר שיעור הפגיעה הוא מזערי

ערר 380/16/49 שרה מוצ'ני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר רונית אלפר. ניתן ביום 15 בספטמבר 2019.

המדובר בערר שהוגש כנגד החלטת שמאי מייצע אשר קבע, כי חלה ירידת ערך בשיעור נמוך ביותר של 0.93% משווי דירתם של העוררים עקב אישור תכנית גובלת.

הוועדה המקומית טענה כי אף אם התכנית פגעה בערך דירת העוררים כפי שקבע השמאי המייצע, הרי שמשיקולי פיתוח העיר אין העוררים זכאים לפיצוי כלל. לעמדתה, שלושת התנאים העומדים ביסוד סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), המאפשרים לפטור את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים בגין ירידת ערך, מתקיימים במקרה דנן. כמו כן, לאור שיעור הפגיעה המזערי שקבע השמאי המייצע, הרי שבהתאם להוראות סעיף 200 לחוק, מדובר בפגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר, הן לנוכח היותה פגיעה עקיפה והן לאור העובדה שמדובר בתכנית התואמת את מגמות התכנון ומהווה חלק מהתפתחות העירונית, ולכן גם מטעם זה אין לשלם לעוררים פיצויים בגין ירידת ערך.

מנגד, טענו העוררים כי סעיף 200 לחוק מהווה חריג לחובה החלה על הוועדה המקומית לשלם פיצויים בגין פגיעה במקרקעין בשל אישורה של תכנית ועל כן יש לפרשו בצמצום. באשר לתנאים הקבועים בסעיף 200 לחוק, העוררים טענו כי אין חולק על כך שמתקיים התנאי הראשון הדורש שהפגיעה נגרמה על-ידי הוראה בתכנית. עם זאת, סברו העוררים, כי שני התנאים הנוספים, תנאי הסבירות ותנאי הצדק, אינם מתקיימים בעניינם וזאת על אף השיעור הנמוך של ירידת הערך שקבע השמאי המייעץ בשל כך שמדובר בתכנית נקודתית שאינה בעלת אינטרס ציבורי.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים, דחתה את טענת הוועדה המקומית לפטור מפיצויים וקבעה כי בהתאם לקביעת השמאי המייעץ, התכנית אכן התירה שינויים העולים על הציפייה באופן שהביא לירידת ערך דירתם של העוררים. מכיוון שכך ועל אף האינטרס הציבורי הכללי שבתוספת יחידות דיור מכוח התכנית ועל אף הציפייה הכללית להתפתחות העיר, אין מדובר בנזק המתפזר על פני הסביבה כולה ועל כן, בהיבט זה הפגיעה עברה את תחום הסביר, באופן שמחייב תשלום פיצויים בגין ירידת ערך לעוררים.

על מנת לאשר בינוי אחד על שני מגרשים יש להגיש ראשית תכנית לאיחוד ולחלוקה

ערר 1147-10-18 אליהו אריבי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אלעד

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר רונית אלפר. ניתן ביום 15 בספטמבר 2019.

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית, אשר אישרה הקלה לבניית שני בניינים בקו בניין אפס, שנועדה לאפשר הקמת מעון שיקומי על שני מגרשים.

העוררים טענו, כי הקמת מבנה אחד על שני מגרשים בצוותא נוגד את התכנית החלה, אשר מחלקת את הקרקע למגרשים נפרדים, ועל כן כדי לאשר בינוי אחד על שני מגרשים יש להגיש תכנית לאיחוד ולחלוקה.

ועדת הערר קיבלה הערר וקבעה כי בניית מבנה אחד, הכולל כניסה אחת ומתפקד כיחידה אורגנית אחת, על שני מגרשים שונים שלא אוחדו קודם כן, משמעותה כי ההקלה שהתבקשה לבנייה בקו בניין אפס לשני המגרשים נועדה באופן מהותי ליצור איחוד ביניהם לצורך הקמת מבנה אחד לכל דבר, ולא רק לאפשר בנייה של שני מבנים המחוברים בקיר משותף כמקובל.

ועדת הערר הוסיפה כי דרך המלך להתיר בנייה משותפת על שני מגרשים תכנוניים נפרדים היא לאשר, כשלב ראשון, את איחודם, ורק לאחר מכן להתיר את הבנייה בפועל במגרש החדש שנוצר.

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

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