



אוגוסט 2020

מעו"דכן תכנון ובנייה

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 הלב לפסק הדין של בית המשפט העליון שקבע כי חובת המכרז הפומבי חלה גם על הסכם פשרה שרוצה רשות לכרות במסגרת הליך של פירוק שיתוף. פסק הדין ניתן במסגרת דיון בהסכם פשרה שביקשה עיריית תל אביב לכרות במסגרתו תמכור העירייה מקרקעין שבבעלותה ליזום. מסקנת בית המשפט היתה כי כי העירייה כרשות ציבורית מחויבת לפעול לפי פקודת העיריות ודיני המכרזים בעת מכירת זכויותיה במקרקעין, גם כאשר המכירה מתבצעת על בסיס הסכם פשרה במסגרת הליך משפטי. עם זאת, אין באמור כדי להגביל את שיקול דעתו של בימ"ש בבואו להכריע בשאלת אופן ודרך פירוק השיתוף במקרקעין שהעירייה היא צד להם.

בנוסף נציין כי ביום 26.7.2020 פורסמו [תקנות התכנון והבנייה \(רישוי בנייה\) \(הוראת שעה\), התש"ף-2020](#).

בין היתר נקבע כי יוארך תוקפם של מידע להיתר, החלטה לאשר בקשה להיתר והיתר בנייה, שפוקעים או פקעו במהלך שנת 2020 בשנה ממועד פקיעתם. עוד קובעות התקנות כי רשות רישוי רשאית לא לדרוש ערבות להבטחת השלמת עבודות לאחר מתן תעודת גמר כמפורט בתקנה 99(א)5. (תקנה 100 לתקנות).

כתמיד, נאחל קריאה מהנה.

חובת המכרז הפומבי חלה על רשות מקומית גם כאשר היא מבקשת לכרות הסכם פשרה במסגרת של הליך פירוק שיתוף *

הליך שיוך דירות בקיבוצים מכוח החלטה 751 מקים חבות בתשלום היטל השבחה וחבות זו חלה על הקיבוצים *

על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה *

שינוי בהרכב הוועדה המקומית עקב בחירות אינו קוטע את המשכיות ההליך בהתאם לחוק *

קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה *

בבחינת השבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים *

יש לבחון האם תוספת זכויות מעלה את שווי הנכס הספציפי במועד הקובע, לנוכח מאפייני הנכס *

תמ"א 38 נועדה לייצר כדאיות כלכלית ליזמים שיקחו על עצמם את פרויקט חיזוק המבנים *

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



חובת המכרז הפומבי חלה על רשות מקומית גם כאשר היא מבקשת לירות הסכם פשרה במסגרת של הליך פירוק שיתוף

עמ"מ 1930/18 עיריית תל אביב - יפו נ' ספי צביאלי

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד השופט ניל הנדל. ניתן ביום 2 באוגוסט 2020.

המדובר בהסכם פשרה אשר נחתם בין עיריית תל-אביב-יפו, המחזיקה ברוב הזכויות בשטח חניון כיכר אתרים, ליזם המחזיק ביתרת השטח.

היזם הגיש כנגד העירייה תובענה לפירוק שיתוף בבית משפט השלום, אשר קבע כי פירוק השיתוף ייעשה בדרך של מכירת המקרקעין. במקביל, הגיעו העירייה והיזם להסכם פשרה לפיו תמכור העירייה את חלקה ליזם. הסכם הפשרה אושר במועצת העירייה והצדדים התכוונו להגישו לבית המשפט לשם אישור ומתן תוקף של פסק דין. כנגד החלטתה של מועצת העירייה הגיש תושב תל-אביב-יפו המחזיק לטענתו בזכויות במקרקעין הסמוכים לכיכר אתרים (להלן: "המשיב"), עתירה מנהלית אשר התקבלה, ובה נפסק כי על העירייה חלים דיני המשפט הציבורי בעת מכירת חלקה בנכס בהליך של פירוק שיתוף. על החלטה זו הוגש ערעור בפני בית המשפט העליון.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה אם במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין, שבו רשות ציבורית היא אחד השותפים בנכס, קיימת חובה לערוך מכרז.

העירייה והיזם טענו כי שיקול דעתו של בית משפט השלום, שנדרש לאשר את הסכם הפשרה, מבטיח שיתקיימו תכליות דיני המכרזים גם ללא צורך במכרז פומבי וכי גם לפי דיני המכרזים מדובר בעסקה הפטורה ממכרז.

המשיב טען מנגד כי העירייה הפרה את דיני המכרזים עת החליטה להתקשר בהסכם פשרה שכלל לא התקבל במסגרת פיקוח של בית משפט השלום על הליך המכירה.

בית המשפט העליון דחה את הערעור ופסק כי חובת העירייה למכור מקרקעין במכרז פומבי קבועה בסעיפים 197-198 לפקודת העיריות. בתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח-1987 נמנו מקרים שבהם עירייה רשאית להתקשר בחוזה להעברת מקרקעין ללא מכרז פומבי. הסכם להעברת הזכויות במסגרת פירוק שיתוף אינו נמנה עם החריגים. לכן, לפי לשון סעיף 197 לפקודת העיריות, **הסכם הפשרה שנחתם בין העירייה ליזם – חוזה להעברת מקרקעין, מחייב עריכת מכרז פומבי.**

חוזה להעברת מקרקעין כולל גם הסכם פשרה במסגרת של הליך פירוק שיתוף. לפי לשון פקודת העיריות, חובת המכרז הפומבי חלה גם על הסכם פשרה שרוצה לירות לירות במסגרת הליך של פירוק שיתוף. תוצאה זו באה להגן על תכליות דיני המכרזים ועל תכליות דיני פירוק השיתוף. לפיכך, הסכם הפשרה שגיבשו העירייה והיזם מנוגד לדין.

הליך שיוך דירות בקיבוצים מכוח החלטה 751 מקים חבות לתשלום היטל השבחה וחבות זו חלה על הקיבוצים

ערר (צפון) 829/15 קיבוץ מחניים - נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל העליון

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר רונית אלפר. ניתן ביום 21 ביוני 2020.

המדובר בעררים שעניינם בחיוב בהיטל השבחה שהטילה הוועדה המקומית על קיבוצים בגין ההליך הידוע כשיוך דירות או מגרשים לחברי הקיבוצים בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 751 (להלן בהתאמה – "רמ"י", "החלטה 751").

בקליפת האגוז, החלטה 751 נועדה לאפשר לקיבוצים לבצע שינוי במבנה הארגוני שלהם, על ידי הפרדה מלאה בין חכירת השטח החקלאי ובין החכירה למגורים ושיוך זכויות החכירה במגרשי המגורים לחברי הקיבוץ הזכאים, באמצעות חתימה על חוזה חכירה לדורות פרטני ורישום המגרשים על שמם בלשכת רישום המקרקעין (להלן – "הליך שיוך דירות"). ועדת הערר נדרשה לשאלה אם הליך שיוך דירות בקיבוצים מכח החלטה 751 מקים חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן, על מי חלה חבות זו.

העוררים (הקיבוצים) טענו כי הם חבים בתשלום חלף היטל השבחה לרשות המקומית בלבד ואינם חבים בתשלום היטל השבחה. זאת מכיוון שבעניינם מתקיימת החלופה השנייה של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ולפיה, המקרקעין הם מקרקעי ישראל, אשר הוחכרו בחכירה לדורות למטרות משק חקלאי, ייעודם שונה למטרות מגורים - שיוך דירות, וזכות החוכר לניצול הקרקע על פי ייעודה החדש הותנה בחתימת חוזה חכירה חדש.

לחילופין, טענו העוררים כי ככל שימצא שהינם חבים בתשלום היטל השבחה יש לקבוע, כי הם זכאים לפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק, המקנה פטור מהיטל השבחה למי שמבקש לבנות או להרחיב את ביתו עד לשטח של 140 מ"ר וזאת משום שעשו שימוש בבית המגורים באמצעות חבריהם השונים לתקופה ארוכה מזו הקבועה בסעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק.

הוועדה המקומית טענה כי על פי ההסכם האחיד המוכר הוחכר לעוררים למטרות משק חקלאי ומפעל. הגדרת משק חקלאי כוללת קרקע המשמשת או שנועדה לשמש את העוררים לצורכי מגורים, ומכאן שמקרקעין המיועדים למטרות מגורים אינם מוכרים לשימוש חקלאי בלבד ולכן, לא מתקיימים תנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק, שכן ייעוד המקרקעין לא שונה מייעוד חקלאי ליעוד אחר.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי העוררים אינם עומדים בתנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק וזאת משום שהמקרקעין היו ונותרו בייעוד למגורים (גם אם בסיווג מגורים שונה) ולכן לא ניתן להעניק לעוררים פטור כאשר הם מבקשים ליישם את החלטה 751.

במצב דברים זה, בהתאם להוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק, קבעה ועדת הערר כי המסקנה המתחייבת היא שהעוררים הם החייבים בהיטל השבחה. הוועדה קבעה כך מכיוון שהעוררים הם חוכרים לדורות של המקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות וכי אירוע המימוש שהקים את החבות בהיטל השבחה הוא חתימת העוררים על הסכם חכירה, אשר במסגרתו הועברה אליהם זכות במקרקעין הטעונה רישום.

עוד הוסיפה ועדת הערר כי בבחינת זכאותם של העוררים לפטור מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק עולה, כי כל עוד במועד הקובע לאישורן של התכניות המשביחות לא חל שינוי במעמדם הקנייני של העוררים, קרי – טרם נגרעו שטחי המגרשים המבונים משטחי הקיבוץ וטרם נחתמו חוזה חכירה בין חברי הקיבוץ לרמ"י, ניתן לראות בכל אחד מהעוררים כמחזיק במקרקעין וכמי שהשתמש בדירות למגוריו ועל כן עומדת לעוררים הזכות לקבל פטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק.

על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה

עמנ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת לימור ביבי. ניתן ביום 11 ביוני 2020.

עסקינן בערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר, לפיה הדיון יוחזר לשמאי מכריע כדי שיערוך את שומתו מחדש ובהתעלם מחוסר אפשרות לניצול זכויות בנייה בעליית גג במצב החדש.

הנישום הגיש בקשה להיתר לשם בניית מבנה בן 2 קומות מעל מרתף במסגרתה התבקשו הקלות שונות (תוספת אחוזי בנייה, הגבהת גובה קומת מרתף וחריגה מקווי בניין). כמו כן תוכננו במסגרת הבקשה להיתר, קומות המבנה כקומות גבוהות יחסית, באופן שמנע את האפשרות לבנות חדר יציאה לגג בהתאם לתכניות החלות.

השמאי המכריע, אשר מונה לקבוע אומדן השבחה בגין ההקלות שהתבקשו, קבע שמכיוון שלא ניתן לנצל חדר יציאה לגג במבנה, יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי המצב החדש את זכויות הבנייה בגג על פי שוויין המהוון (בדחייה) לתום החיים הכלכליים של המבנה.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע כדי שיערוך את השומה בהתעלם מחוסר האפשרות לניצול זכויות הבנייה בעליית הגג במצב החדש.

בית המשפט נדרש לשאלה אם בנסיבות המקרה, בחישוב שומת השבחה למימוש הקלות מתכנית המתבקשות בהיתר הבנייה, יש להביא בחשבון את חוסר האפשרות לניצול, במסגרת אותו היתר, של זכויות בנייה מכוח תכנית שכבר מומשה במכירה – היא תכנית ניצול חלל גג.

המערערת טענה כי זכויות הבנייה לניצול בחלל גג הרעפים מהוות חלק מסל הזכויות והחלטת ועדת הערר לשום אותן פעם נוספת לפי שוויין של הזכויות במועד אישור ההקלות גורמת לכפל מס וחיוב חוזר על זכויות בנייה בגין שולם היטל השבחה. הוועדה המקומית טענה מצידה כי ככל שנעשה מימוש בדרך של היתר בנייה אשר כולל מימוש רק של חלק מהתכניות שיצרו השבחה, יש לשום את השבחה שנוצרה מכוח הבנייה ואין בשום אופן להפחית מהשבחה זו את זכויות הבנייה של התכניות הנוספות שיצרו השבחה, אם וככל שלא ניתן לנצלן, רק בגלל אופן ומיקום הבנייה שבהם בחרה המערערת.

בית המשפט דחה את הערעור ופסק כי בחישוב שומת השבחה למימוש הקלות מתכנית המתבקשות בהיתר הבנייה, אין להביא בחשבון את חוסר האפשרות לניצול, במסגרת אותו היתר, של זכויות בנייה מכוח תכנית שכבר מומשה במכירה – היא תכנית ניצול חלל גג. בית המשפט העליון עמד על ההכרח בקשר הסיבתי בין האירוע התכנוני ובין ההשבחה. לצורך שומת השבחה יש להתחשב רק בתכונות הקרקעיות הקשורות בתכנון ואין להתחשב בגורמים חיצוניים אחרים אשר יש בהם כדי להשפיע על שווי המקרקעין. במקרה זה אין כל קשר סיבתי בין ההקלה לחוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות ומשכך, היה על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה.

שינוי בהרכב הוועדה המקומית עקב בחירות אינו קוטע את המשכיות ההליך בהתאם לחוק

עתמ (ת"א) 45528-12-18 חברת ק.ר קרן נדל"ן בע"מ נ' רועי ברזילי

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד סגנית הנשיא צילה צפת. ניתן ביום 9 ביוני 2020.

המדובר בעתירה מנהלית שהגישה העותרת (שהיא מבקשת ההיתר), בגדרה ביקשה להכריז כי יש לבטל את דרישת המשיב (מתנגד לבקשה להיתר) לקיים דיון במליאת הוועדה המקומית בבקשה להיתר בנייה, אשר ועדת המשנה החליטה מכבר לאשרה בתנאים.

העותרת טענה כי הואיל והדרישה הוגשה לוועדה המקומית בסמוך לסיום כהונתה בשל בחירות לרשויות המקומיות והואיל והרכב הוועדה המקומית לאחר הבחירות התחלף, הרי שסמכותה פקעה ואין מוסד תכנון שבפניו אפשר לדון בהתאם לדרישת המשיב.

הוועדה המקומית טענה כי העותרת מבלבלת בין קיומו של גוף סטטוטורי ובין האנשים המאיישים אותו. סמכויותיה של הוועדה המקומית אינן נקטעות בשל בחירות. טענת העותרת, אם תתקבל, תביא למסקנה אבסורדית על פיה, יו"ר ועדה מקומית לאחר בחירות אינו רשאי לחתום על היתר בנייה שאושר על ידי ועדה מקומית לפני בחירות. עיקרון רציפות השלטון מחייב לכבד את החלטות המועצה, ההנהלה והוועדה המקומית שהתקבלו טרם הבחירות.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי המחוקק היה ודאי קובע הוראות בעניין אילו סבר כי בחירות וחילוף בהרכב הוועדה המקומית יש בהם כדי למנוע את מימוש הסמכות הקבועה בחוק, או שיש בהם לתת תוקף להחלטת ועדת משנה ללא דיון במליאת הוועדה המקומית. בהיעדר הוראה בחוק, שינוי בהרכב הוועדה המקומית עקב בחירות קוטע את המשכיות ההליך בהתאם לחוק. עיקרון רציפות השלטון מחייב שחילופי שלטון לא יאינו את כל עבודת מוסדות השלטון הקודם.

קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה

ערר (ת"א) 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב-יפו בפני כבוד היו"ר גילת אייל. ניתן ביום 9 ביוני 2020.

ענייננו בערר על דרישת תשלום היטל השבחה שנשלחה לעוררת, בעקבות מימוש בדרך של היתר בנייה אשר כלל הקלות.

העוררת טענה כי יש לבטל את השומה וזאת בשל העובדה ששמאי הוועדה המקומית ערך שתי שומות קודמות לבעלים אחרים באותה חלקה, שבה העריך את שווי ההשבחה לחלקה כולה בפחות ממחצית משווי ההשבחה לחלקה כולה, שאותה קבע בשומה נשוא ערר זה.

הוועדה המקומית טענה כי השומות הקודמות נערכו לחלקים מזעריים בחלקה, ולפיכך הנחת העבודה השמאית בעת עריכתן הייתה שהבעלים במסגרתן לא יוכלו לממש את מלוא זכויות הבנייה בחלקה ולכן נערכה הפחתה של 30% בשווי.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי חשוב לשמור על עקרון השוויון שהוא עקרון יסוד במשפט הישראלי גם בהקשר של היטלי השבחה.

הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת כלל להוציא שומה חדשה לחלקה, לאחר שנערכו מטעמה השומות הקודמות, אך גם אם הייתה הוועדה המקומית מוסמכת לעשות כן, הרי שהיא לא עשתה זאת כדין. בנסיבות אלו יש לקבוע כי היטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומות הקודמות שהוציאה הוועדה המקומית למקרקעין בהתאם לחלקה היחסי של העוררת במקרקעין.

בבחינת ההשבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים

ערר (ים) 8113/19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני כבוד היו"ר עמית אופק. ניתן ביום 10 ביוני 2020.

המדובר בערר שהוגש על שומה מכרעת שבה נקבע היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש חלקי של זכויות הבנייה בהיתר.

ועדת הערר נדרשה לשאלת היחס בין תשלומי האיזון בהתאם לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובין ההשבחה.

העוררים טענו כי שגה השמאי המכריע כאשר לא הביא בחשבון את תשלומי האיזון בהערכת ההשבחה שצמחה להם. לטענתם, יש לקזז את שיעור תשלומי האיזון מערך ההשבחה בדומה לעלויות אחרות כגון עלויות הבנייה.

הוועדה המקומית טענה כי לא הוכח ששולמו תשלומי איזון וגם אם שולמו, הרי שאין לכלול אותם בחישוב ההשבחה שכן אם יילקחו בחשבון, הציבור יצא משתתף בתשלומי האיזון בין הדיירים.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי תשלומי איזון הם כלי שמקורו בדיני הקניין. מדובר במנגנון התערבות בכוחות השוק, אשר נועד לתת מענה למי שזכויותיו הקנייניות נשללו ממנו בהחלטה שאינה פה אחד, במטרה להרחיב דירה אחרת בבית משותף. תכלית תשלומי האיזון היא השוואת התמורה שניתנה למי שמימש את הזכויות לדיירים שלא ניתנה להם אפשרות דומה.

בבחינת ההשבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים. ההשבחה תיקבע כמקובל על פי הערכת עליית שווי המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית ובהתאם לכללים השמאיים המקובלים.

יש לבחון האם תוספת זכויות מעלה את שווי הנכס הספציפי במועד הקובע, לנוכח מאפייני הנכס

ערר (ת"א) 85155/15 אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב-יפו בפני כבוד היו"ר גילת אייל. ניתן ביום 9 ביוני 2020.

המדובר בערר על החלטת שמאי מכריע, בעניין חיוב העורר בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

על המקרקעין נשוא הערר, מצוי נכס מיוחד ויוקרתי המהווה יצירה אדריכלית שלמה בעלת קו ייחודי, בשטח של כ- 2000 מ"ר בנויים וחצר של 2.5 דונם, שבנייתו הסתיימה בשנת 2007 (להלן: "הנכס").

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם התוכניות החלות על המקרקעין, אשר אפשרו להגדיל את שטחי הבנייה ב- 174 מ"ר נוספים וכן להפוך שטח שירות בגודל של 77 מ"ר לשטח אכן השביחו את הנכס כפי שקבע השמאי המכריע, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות משמעה בהכרח תוספת לשווי הנכס.

ועדת הערר קבעה כי השאלה אינה אם לזכויות בנייה יש שווי ככלל, אלא האם הן מעלות את שווי הנכס הספציפי במועד הקובע, לנוכח מאפייני הנכס. לשם כך יש לבחון מהי הכדאיות בנכס הקיים לשנות את אופיו, לשנות את החלל הקיים, לשנות את הגג הבנוי בשני מפלסים, ליצור מרפסת גג – והכל כדי להוסיף תוספת בקומת הגג בהיקף של 174 מ"ר בנוי, כאשר ממילא לא נוצלו שטחים מאושרים בקומת הקרקע.

ועדת הערר ציינה כי בהבהרות שמסר השמאי המכריע לבקשתה, לא נמצאה תשובה לשאלה אם עלה שווי של המקרקעין עקב אישור התכניות בהתייחס למבנה הקיים, ייחודו ומאפייניו, וכיצד השפיעו השינויים בתוספת השטח על יתרת השטח הבנוי בשתי התכניות. בנסיבות העניין, לא הוכח שהתכניות נשוא השומה המכרעת הביאו להשבחה בנכס, ולפיכך קיבלה ועדת הערר את הערר.

תמ"א 38 נועדה לייצר כדאיות כלכלית עבור יזמים שיקחו על עצמם את פרויקט חיזוק המבנים

ערר 1171-08-19 עובד אפרים נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר מאיה אשכנזי. ניתן ביום 17 במרץ 2020.

המדובר בערר שהוגש על החלטת הוועדה המרחבית לאשר בקשה שהוגשה מכוח תמ"א 38, לקבלת היתר בנייה להריסת מבנה מגורים בן קומה אחת והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ו-6 יחידות דיור בגובה 16.25 מטרים במקומו (להלן: "הבקשה להיתר").

הבקשה להיתר הוגשה לאחר אישור תכנית נקודתית מכוח מכ/710, שמטרתה העיקרית הייתה הרחבת זכויות בנייה (להלן: "תכנית מכ/710"). במסגרת תכנית זו נקבע, בין היתר, כי ניתן להקים מבנה בן 3 קומות אשר יכלול 4 יחידות דיור בגובה שלא יעלה על 14 מטרים. כמו כן נקבע כי לא תתאפשר הוספת יח"ד על אלו הקבועות בהוראות תכנית מכ/710 וכי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

העוררים, אשר חששו מהצללת המבנה שבמגרשיהם התנגדו לבקשה להיתר וטענו כי הפרויקט צפוי להיות רווחי דיו מבחינה כלכלית גם ללא הזכויות הנוספות מכוח תמ"א 38 ועל כן יש לדחות את הבקשה להיתר.

המשיבות מצידן טענו כי אילו כוונת תכנית מכ/710 הייתה למנוע בנייה מכוח תמ"א 38, היה הדבר נקבע במפורש בתכנית. עוד טענו המשיבות, כי יש לקבל את הבקשה להיתר משום שמדובר במגרש המצוי במרכז העיר, באזור שבו הצפיפות נמוכה יחסית בשל בנייה ישנה וחוסר כדאיות כלכלית לבנייה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי תמ"א 38 נועדה לייצר כדאיות כלכלית ליזמים שיטלו על עצמם את פרויקט חיזוק המבנים, ואין הרווח הכלכלי כשלעצמו פוסל את הבקשה להיתר וזאת בהתבסס על האמור בערר 142/14 אבי חביה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה, לפיו "לא תישמע טענה, שניצול מלוא התמריצים מכוח תמ"א 38 הנו כלכלי מידי ומעניק ליזם זכויות עודפות ומטעם זה אין לאשר את הבקשה".

בענייננו, העוררים לא פעלו במשך השנים למימוש הרחבת הזכויות בהתאם לתכנית מכ/710, ורק לאחר כמעט עשור הוגשה על ידי המשיבות בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 משום כך, אין די בטענה בעלמא, כי הפרויקט צפוי להיות רווחי מספיק מבחינה כלכלית גם ללא הזכויות מכוח תמ"א 38, כדי לדחות את הבקשה להיתר.

עוד הוסיפה ועדת הערר כי יש להיזהר מפני הרתעת יתר של יזמים המבקשים לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38.

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