



נובמבר 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.

בימים אלו אישרה מליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק ההסדרים.

החוק כולל התייחסות לנושאים רבים ומשמעותיים בתחום התכנון והבניה כגון המטרו, הליכי בינוי פינוי, שכירות מוסדית, המרת שטחי משרדים למגורים, שינוי הליכי רישוי והקלות ועוד.

למיטב ידיעתנו, טרם פורסם נוסח סופי של החוק, אולם מצ"ב הקישור [לנוסח החוק כפי שהוצג לכנסת לקריאה שניה ושלישית ובצדו ההסתייגויות שהוצגו לו.](#)

עם פרסום הנוסח הסופי של החוק, נעדכנכם כמובן.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

ניתן לסטות מהוראות נספחים מנחים ויש לנקוט לשם כך בהליך הקרוב ככל האפשר להליך של הקלה *

ניתן לקזז מההשבחה הוצאות קרן חניה, רק כאשר קיים קשר סיבתי בינן ובין הארוע המשביח *

יש להתחשב בעלות מתקן אחסון רובוטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך השאת השימוש במקרקעין במסגרת היתר הבניה *

ככלל בריכות שחייה הן שימוש אינטגרלי ביעוד למגורים, אשר ניתן להתיר אותו במסגרת היתר בניה למגורים *

לא ניתן לבצע סטיה בררנית מתקן 15, גם לא במקרה מיוחד של פינוי בינוי *

לא ניתן להגיש עתירה או ערר בגין תיק מידע אלא למצות ראשית את ההליך התכנוני *

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



ניתן לסטות מהוראות נספחים מנחים ויש לנקוט לשם כך בהליך הקרוב ככל האפשר להליך של הקלה

ערר (ח"י) 1531-05-21 גב' צילה יוסף נציגת שר הפנים בוועדה מקומית לתו"ב קריות נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 01 באוגוסט 2021. עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות (להלן: "הוועדה המקומית") להעניק למגרש 404 כורדני מוצקין (להלן: "המשיבה 2") היתר בניה להקמת מבנה חניה תלת מפלסי מעל פני הקרקע, לצד מבנה מסחר ומשרדים בן 7 קומות. התוכנית, שמכוחה התבקש היתר הבניה, היא תוכנית 352-0296673 "מתחם תעסוקה כורדני" (להלן: "התוכנית"). נספחי הבינוי והתנועה המנחים של התוכנית התייחסו לאפשרות של קומת חניה תת קרקעית בלבד. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שתי שאלות עיקריות: פרשנות הוראות התוכנית והאם היא מאפשרת הקמת מבנה חניה מעל פני הקרקע וכן אפשרות הסטייה מנספחי בינוי ותנועה מנחים.

לטענת העותרות, הוראות התוכנית קובעות כי פתרונות החניה יהיו בקומה תת קרקעית אחת. נטען, כי ההוראה המאפשרת להעביר שטחי בניה ממפלסים שמתחת לכניסה הקובעת אל מפלסים שמעל הכניסה הקובעת, נועדה לאפשר ניווד של שטחי שירות, אולם אינה גוברת על סעיף ספציפי בתוכנית הקובע במפורש כי פתרונות החניה יהיו בקומה תת קרקעית אחת. כמו כן, העלאת שטחי הבניה התת קרקעיים אל מעל הקרקע ויצירת מסת בינוי, מהווה למעשה תוכנית אחרת שהציבור לא קיבל הזדמנות להתנגד לה. בנוסף נטען, כי חניה עילית אינה מקובלת באזור אורבני בלב שכונת מגורים ולכן, בשכונה זו לא ראוי ליישם פתרון של מבנה חניה תלת מפלסי מעל פני הקרקע.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי שטחו הגדול של המגרש מאפשר להקים מבנה חניה מעל פני הקרקע וכי נספחי התנועה והבינוי הוגדרו כנספחים מנחים בלבד ועל כן, ניתן לסטות מהם. מעיון בנספח התנועה והבינוי ניתן לראות כי תוכן חניון עילי. עוד נטען, כי בהתאם להוראות התוכנית ניתן להקים חניון עילי או תת קרקעי ובמקרה בו התוכנית ביקשה לקבוע במפורש הוראות תכנון היא עשתה זאת. בנוסף נטען, כי הסעיף הדרן בקומה התת קרקעית מגביל את השימושים האפשריים בה לחניון ושימושי שירות נוספים אך בלבד בבד, קיימת הוראה אשר מאפשרת לנייד שטחים אל מתחת למפלס הקרקע ולהפך.

עמדת המשיבה 2 היא, כי בתוכנית הכוללת סעיף ניווד זכויות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע יש משמעות מוגבלת לנספח הבינוי. עצימותו של נספח בינוי שמתעלם מהוראת ניווד הינה מוגבלת ויש לקרוא אותו כמדגים אפשרות אחת בלבד לניצול זכויות הבניה. עוד נטען, כי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת") אינן רלוונטיות שכן, התוכנית מכילה מנגנון גמישות מובנה שמאפשר ניווד שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל פני הקרקע. על כן, מדובר בבקשה תואמת תוכנית שאינה מצריכה הקלה ותקנות סטייה ניכרת אינן חלות לגביה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי ההלכה היא שתוכנית מתאר היא בגדר חיקוק ומסורה לפרשנותו של בית המשפט. טבלת הוראות הבניה בתוכנית המחייבת לבנות קומה תת קרקעית אחת, גוברת על כל הוראה כללית בתוכנית. בנוסף, בתקנון התוכנית נקבע, כי חובה לבנות קומה תת קרקעית אחת, גם אם יש הוראה כללית בתוכנית שממנה עשוי להשתמע אחרת וכי "בקומה התת קרקעית יבנה חניון ושטחי שירות נוספים". עוד נקבע, כי לפי תקנון התוכנית החובה לבנות קומה תת קרקעית גוברת על הוראת ניווד הזכויות הכללית. ועדת הערר בחנה את תכלית התוכנית לפיה, אין אפשרות להקים מבנה חניה ייעודי תלת מפלסי מעל פני הקרקע ולנייד אליו את כל שטחי החניון התת קרקעי וכי מתקין התוכנית לא התכוון לאפשר הקמת מבנה חניה רב מפלסי עילי מבלי לקבוע הוראות לגבי מיקומו, עיצובו, גובהו וכו' שכן, במסגרת התוכנית מתקין התוכנית שם דגש רב על חזות ונראות המבנים.

עוד נאמר, כי למרות שנספחי הבינוי והתנועה הם נספחים בעלי מעמד מנחה בלבד, יש להם משמעות בפרשנות התוכנית. מנספחים אלו עולה, כי הכוונה הייתה להסדיר את החניות במפלס הקרקע ובקומה תת קרקעית בלבד. בתי המשפט וועדות ערר אשר נדרשו למקרים של סטייה מנספחי בינוי מנחים ייחסו משקל לעצימות הסטייה ולקיומה של הצדקה תכנונית לה. בענייננו, הקמת מבנה חניה תחת מפלסי מעל פני הקרקע הוא סטייה מהותית בעצימות גבוהה בנספח הבינוי. גם מבחינה תכנונית אין הצדקה לחרוג מנספח מנחה שכן, הקמת חניון תת קרקעי ניתנת לביצוע מבחינה תכנונית. באשר להצדקה הכלכלית, לא הוכח כי הדרך היחידה לשפר את כלכליות הפרויקט הינה באמצעות מעבר לחניה במנה עילי רב מפלסי.

עוד נקבע, כי ניתן לסטות בהליך של הקלה גם מהוראות תוכנית מחייבות ועל אחת כמה וכמה כשמדובר בהוראות נספחי בינוי מנחים. מבלי לקבוע מסמרות בשאלה נראה, כי במקרה של סטייה מהותית מהוראות נספחים מנחים צמודים לתוכנית, יש לנקוט בהליך הקרוב ככל האפשר להליך של הקלה, על כך הכרוך בכך מבחינת פרסום לציבור, שמיעת התנגדויות, השיקולים הנדרשים לאישור הקלה, החלטה, ערר וחיוב בהיטל השבחה. עם זאת, במקרים אלו אין הצדקה להחיל את תקנות סטייה ניכרת. בענייננו, גם אם היה אפשר לפרש את התוכנית כמתירה הקמת מבנה חניה עילי, לא ניתן היה להתיר את הקמתו ללא נקיטה בהליך של הקלה מהוראות הנספחים.

ניתן לקזז מההשבחה הוצאות קרן חניה, רק כאשר קיים קשר סיבתי בינו ובין הארוע המשביח

ערר (ת"א) 8081-03-19 י.א כספי יזמות וניהול בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בוועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 25 ביולי 2021.

עסקינן בערר על שומת השבחה שנערכה על ידי שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית"). מדובר בשומה שעניינה במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה והקלות במסגרת פרויקט עיבוי וחזוק על פי תמ"א 38. הוועדה המקומית אישרה בין היתר, פתרון חלופי למקומות חניה חסרים על פי התקן, על ידי השתתפות בתשלום לקרן החניה.

לטענת י.א כספי יזמות וניהול בע"מ (להלן: "העוררת"), יש לקזז את הסכום ששולם לקרן החניה מההשבחה בגין ההקלות. כאסמכתא לטיעוני הקיזוז, העוררת הסתמכה על עמ"נ (תל אביב-יפו) 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 02.07.2017) ועל בר"מ 7255-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין (פורסם בנבו, 22.03.2021) (להלן: "עניין בורשטיין").

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי משמעות החלת עניין בורשטיין אינו קיזוז קרן החניה שכן, על פי פסק הדין יש לקחת בחשבון הוצאה זו כאשר היא קשורה קשר סיבתי לאקט המשביח. בענייננו, אין קשר בין ההקלה ליישור מפלסים לעניין עמידה בקרן חניה ולכן, אין להביאה בחשבון. עוד נטען, כי תוספת יחידות הדיור, בגינן נדרש תשלום קרן החניה, קשורה לתוספת 2.5 הקומות הפטורות מתשלום ההיטל ועל כן, אין ממה להפחית את תשלום קרן החניה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה. על מנת שניתן יהיה להכיר בהוצאות קרן החניה יש לבחון את האקט המשביח ולבחון האם קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכונות התכנוניות הגלומות באקט המשביח ובענייננו, ההקלה. ועדת הערר בחנה את ההקלה ואכן, עניינה ביישור המפלסים בקומות החדשות ולא בתוספת יחידות הדיור ועל כן, הוצאת קרן החניה אינן קשורות להשבחה הנובעת מההקלה. בנסיבות אלו נקבע, כי אין מקום להפחית את הוצאות קרן החניה מתחשיב ההשבחה בגין ההקלה. באשר לזכויות בגין הקמת 2.5 הקומות הנוספות, קומות אלו הן מכח תמ"א 38 ולכן פטורות מהיטל השבחה. משעה שאין חיוב בגינן, אין הצדקה לקזז את ההוצאות בגין קרן החניה.

יש להתחשב בעלות מתקן אחסון רובוטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך השאת השימוש במקרקעין במסגרת היתר הבניה

עמ"נ (ת"א) 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת ירדנה סרוסי, ניתן ביום 26 באוגוסט 2021.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם יש להביא בחשבון את עלותו של מתקן אחסון רובוטי במסגרת תחשיב היטל השבחה. תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ (להלן: "המשיבה") היא בעלת זכויות במגרש (להלן: "המקרקעין") אשר הגישה בקשה להיתר בניית מחסן קירור אוטומטי. בעקבות מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה הוציאה הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: "הועדה המקומית") שומת היטל השבחה. המשיבה חלקה על השומה וטענה כי על מנת לנצל את מלוא נפח האחסון, נדרש מתקן רובוטי וכי יש להתחשב בעלותו במסגרת תחשוב השומה. לפיכך, מונתה שמאית מכריעה אשר קבעה כי לאור עלות המתקן הרובוטי, לא חלה השבחה עקב אישורה של התוכנית המשביחה. הועדה המקומית הגישה השגה לוועדת ערר על קביעת השמאית אשר נדחתה ולכן, על החלטה זו הוגש ערעור זה.

הועדה המקומית טענה, כי בקביעת שווי המקרקעין אין להביא בחשבון עלויות שלא קשורות בקשר סיבתי לתוכנית המשביחה. בענייננו, הבקשה להיתר אושרה ללא כל תלות במתקן הרובוטי ואין כל קושי לנצל את מלוא נפח האחסון גם ללא המתקן הרובוטי. עוד נטען, כי השמאי המכריע לא הביא בחשבון את התועלת להגדלת נפח האחסון הנובע מהתקנת המתקן הרובוטי שכן, יש להניח שהמשיבה לא הייתה רוכשת את המתקן אם דבר היה פוגע בה. לכן יש להביא בחשבון חסכון עלויות, פחת וכו'. נטען, כי את שווי היטל השבחה בוחנים לפי שווי המקרקעין ולא לפי שווי העסק. במכירת המבנה לצורכי אחסון לקונה סביר, עלות המתקן הרובוטי לא תובא בחשבון בשווי הקרקע, שכן אין הכרח כי המתקן ישרת את הקונה לצרכיו.

המשיבה מצידה טענה, כי הגדלת הנפח של המבנה היא חסרת תועלת אלמלא יוקם מתקן שמאפשר את ניצול מלוא הנפח המוגדל. כלומר, ללא התקנת המתקן הרובוטי לא ניתן לנצל את מרכיב הגובה ולגובה שלעצמו אין כל שווי כלכלי ולכן, אין אפשרות לחשב את ההשבחה בהתעלם מעלויות ההתקנה. בהיעדר המתקן הרובוטי שבחיבורו לנכס מהווה חלק מהמקרקעין, לא ניתן לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין. טענת הועדה המקומית באשר לחיסכון בעלויות אינה עומדת לנוכח עלות אחזקה גבוהה ובלאי גבוה של המתקן.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור וקבע, כי בנסיבות המקרה יש להתחשב בעלות המתקן הרובוטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך השאת השימוש במקרקעין במסגרת היתר הבניה. בית המשפט התבסס על פסק הדין שניתן בבר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורנשטיין (פורסם בנבו, 22.03.2021) (להלן: "עניין בורנשטיין") בו נקבע, כי נוסף על הוצאות "פנימיות" שעולות מהתוכנית המשביחה עצמה, יש להתחשב גם בהוצאות שיש להן השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש והן נדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל שלו. מאחר שלא הוכח כי ניתן היה לנצל את תוספת נפח האחסון, גם אם באופן מופחת, ללא המתקן הרובוטי ובעיקר, משעה שנקודת המוצא של שומת השמאית המכריעה היא שהאחסון נעשה באמצעות המתקן הרובוטי וכי יש להתחשב בתועלת המופקת ממנו במסגרת תחשיב השבחה, אין ברירה אלא להתחשב גם בעלות הקמתו.

ככלל, בריכות שחייה הן שימוש אינטגרלי בייעוד למגורים, אשר ניתן להתיר אותו במסגרת היתר בניה למגורים

עת"מ (חי') 37231-02-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות נ' פאר הדר למגורים בע"מ

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-המשפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת תמר נאות פרי, ניתן ביום 30 באוגוסט 2021.

עסקינן בעתירה על החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן: "ועדת ערר") לפיה, ככלל בריכות שחייה הן שימוש אינטגרלי בייעוד למגורים, אשר ניתן להתיר אותו במסגרת היתר בניה.

פאר הדר מגורים בע"מ (להלן: "המשיבה 1") הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות (להלן: "הוועדה המקומית") בקשה להיתר בניה והקלות הכוללת בין היתר, הקמת בריכת שחייה במרווח האחורי הצמודה לדירת הגן. המשיבים 10-2 (להלן: "המתנגדים") הינם תושבים המתגוררים בסמוך למקרקעין אשר הגישו התנגדויות לבקשה להיתר. בהתייחס לבריכת השחייה הוועדה המקומית קבעה, כי הבריכה מהווה שימוש שתואם מגורים ואין מניעה לאשר את ההקלה מקו בניין. הן המשיבה 1 והן המתנגדים הגישו עררים על החלטת הוועדה המקומית. ועדת הערר קבעה באשר להקלה מקו בניין לצורך הקמת הבריכה, כי בריכות שחייה הן שימוש אינטגרלי בייעוד למגורים, אשר ניתן להתירן במסגרת היתר בניה למגורים אך עם זאת, בריכות שחייה נדרשות לעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית וככל שמבקש ההיתר מבקש הקלה כך שתותר חריגה מקו הבניין הקבוע בתוכנית, יש לבחון את עצימות ההקלה והאם קיימת לה הצדקה תכנונית. בענייננו, ועדת הערר קבעה בין היתר, כי מדובר בהקלה שעצימותה גבוהה שכן, כל שטח הבריכה חורג מקו הבניין האחורי ורבע משטחה חורג גם מקו הבניין הצדי. בנוסף, לא הובא בפני ועדת ערר נימוק שיצדיק חריגה כה משמעותית ממרווחי הבניה ולכן, התקבל ערר המתנגדים בכל הנוגע לבריכה ונקבעו הנחיות המגבילות את הקמת הבריכה. על החלטת ועדת ערר הוגשה עתירה שהתמקדה בקביעות ועדת ערר בהתייחס לבריכה. לטענת הוועדה המקומית, שימוש בבריכות שחייה הינו חלק אינטגרלי מצרכי "מגורים" ולכן, על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "התקנות"), הקלה מקווי בניין בהקמת בריכה אינה נחשבת לסטייה ניכרת. כמו כן, באופן עקרוני יש להכיר בכך שהקצאת שטח לצורך בריכה הינה לגיטימית ואינה כרוכה במטרדי רעש רבים מאשר בשימושים אחרים. עוד נטען, כי קיימת הבחנה מהותית בין הקלה מקווי בניין כשמדובר בבניין הנבנה לגובה לבין הקלה בקווי בניין כשמדובר בבניה בגובה פני הקרקע ולכן, בענייננו, יש לאשר את בניית הבריכה כפי שהתבקשה בבקשת ההיתר.

ועדת הערר מצידה טענה, כי יש לדחות את העתירה שכן, מדובר בהחלטה מקצועית, אשר בתי המשפט לא נוהגים להתערב בה וכי ההחלטה נמצאת במתחם הסבירות. עוד נטען, כי על פי הוראות החוק והפסיקה לא היה מקום לאשר את ההקלה כפי שנתבקשה ולהותיר מרווחים זעומים בצדי הבריכה ולכן, בהחלטה נקבעו מגבלות סבירות להקמת הבריכה. נאמר, כי ועדת ערר לא אמורה להורות במסגרת החלטתה מהו תכנון סביר והיעדרן של הוראות בעניין תכנון סביר אינו מהווה פגם בהחלטתה.

בית המשפט המחוזי דחה את העתירה וקבע, כי הן ועדת ערר והן הוועדה המקומית סברו כי חריגה מקווי בניין בהקמת בריכה ניתנים לאישור בדרך של הקלה ואינם מהווים סטייה ניכרת מתוכנית לפי התקנות. עוד נקבע, כי יש להעדיף את עמדת ועדת הערר לפיה לא ניתן לאשר הקלה באופן אוטומטי אלא יש לבחון את עצימות ההקלה המבוקשת. בית המשפט לא מצא כי נפל פגם בהחלטת ועדת ערר והוסיף, כי מדובר בהחלטה מקצועית אשר קבעה קביעות תכנוניות החוסות תחת כלל אי ההתערבות. לא הוכח כי ההחלטה חורגת ממתחם הסבירות או סומכת על שיקולים זרים.

לא ניתן לבצע סטיה בדרנית מתקן 15, גם לא במקרה מיוחד של פינוי בינוי

עת"מ 21-02-29158 ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט, סגן הנשיאה אורן שוורץ, ניתן ביום 29 בספטמבר 2021.

עסקינן בעתירה מנהלית שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (להלן: "הועדה המקומית") כנגד החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: "ועדת ערר") לבטל את החלטת הועדה המקומית, לפיה, טבלת האיזון בחלק המגרשים תיקבע בהתחשב בערך הבניינים הבנויים, בכדי להקצות למספר בעלי נכסים שעתידיים להיהרס די זכויות לקבלת נכס חדש וחלופי במצב היוצא (להלן: "ההחלטה"). החלטה זו בוטלה מאחר שסבתה באופן בדרני מתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית (להלן: "תקן 15").

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם יש להתחשב במבנים שבתחום התוכנית במצב הנכנס כחלק משווי המגרש המיועד לאיחוד וחלוקה, או שמא יש להתחשב אך ורק בשווי המגרש כקרקע פנויה ובשווי תרומתו לתוכנית החדשה.

לטענת הועדה המקומית, תוכנית רח/מק/15/2010/א/1 היא תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (להלן: "התוכנית") שמטרתה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם לתקן 15, טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על גישת השווי הפיזי במצב "נכנס" לגבי כל אחד ממגרשי התוכנית אשר תגרום לכך שחלק מבעלי הזכויות יכנסו להליך איחוד וחלוקה כשהם בעלי זכויות בדירת מגורים אך ייצאו ממנו כשבידיהם שווי נמוך משווי דירת המגורים שהייתה ברשותם. לכן, הועדה המקומית החליטה, בהתבסס על המלצתו של שמאי הועדה המקומית, לסטות מתקן 15 ולאמץ את גישת השווי היחסי. סטיה זו והעדפת גישת השווי היחסי, משקפת פרשנות משפטית ראויה לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") שמסדיר את הכללים שלפיהם ייעשה תכנון שענייננו איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. עוד נטען, כי פרשנות ועדת ערר להוראות תקן 15 מרוקנת אותה מתוכן וכי שיקול ישימותה הכלכלי של התוכנית הוא שיקול ראוי לסטייה מתקן 15 בפרט כשמדובר בתוכנית פינוי בינוי.

ועדת הערר והמשיבים שהינם בעלי זכויות בתחום התוכנית מצידם טענו, כי אפשרות הסטייה מתקן 15 משמעה סטייה אחידה וכי שיקול ישימות כלכלי אינו יכול להכשיר סטייה בדרנית מתקן 15. ההחלטה לסטייה בדרנית מתקן 15 שגויה מיסודה שכן, היא מקפחת את מרבית בעלי הזכויות בכך שהיא "שואבת" זכויות על ידי החלוקת שעליהן בנויים שטחי מסחר, על חשבון יתר החלוקות בתוכנית באופן שיוצר עיוות גס בין בעלי הזכויות בחלקה. עוד נטען, כי בבסיס ההחלטה לסטות מתקן 15 עמדו שיקולים זרים וכי ההחלטה התקבלה במטרה ליתר תביעות שהוגשו כנגד הועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק בגין פגיעה בערך המקרקעין. בנוסף נטען, כי תוכנית פינוי בינוי אינה מצדיקה סטייה מתקן 15.

בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה וקבע, כי מקום שבו תוכנית איחוד וחלוקה מבוצעת שלא בהסכמה, על רשויות התכנון לוודא את הגינות החלוקה כך שהיא תשמור ככל הניתן על זכויותיהם של בעלי הזכויות הנוגעים בדבר. בענייננו, בית המשפט התרשם שועדת הערר קיימה הליך מנהלי תקין וכי החלטתה אינה לוקה בחוסר סבירות קיצוני המצדיק את התערבות בית המשפט. נאמר, כי תקן 15 הסדיר את המחלוקת בעניין ההתייחסות למחוברים תוך שאימץ את גישת השווי הפיזי לפיה, יש להכליל את שווי המחוברים על פי שווי הפיזי ("שווי בלוקים"), כתוספת לאחר ביצוע ההקצאה היחסית שנערכת לפי ערך המגרש ללא מחוברים. נקבע, כי ועדה המקומית אשר מעוניינת לסטות מהוראות תקן 15 נדרשת להציג טעמים ענייניים וכבדי משקל לסטייה. בענייננו, כאמור, הועדה המקומית העדיפה את גישת השווי היחסי על פני גישת השווי הפיזי אשר לפיה, יש להעריך את המגרש כולל המחוברים ואין לבצע הפרדה בין שווי הקרקע ובין השווי הפיזי של המחוברים.

אולם, לא זו הדרך בה פעלה הועדה המקומית שכן, היא פעלה באופן בלתי שוויוני - במגרשים בהם השווי המיטבי היה שווי הקרקע כריקה ופנויה לא הובא בחשבון שווי המחברים ואילו במגרשים בהם השימוש המיטבי הינו שווי הנכס כבנוי, הובאו בחשבון שווי הקרקע והמחברים.

בית המשפט קבע, כי אין לאפשר סטייה בררנית מהנימוקים הבאים: ראשית, הסטייה נעשתה ללא הסבר מניח את הדעת כדרוש בסעיף 10 לתקן 15 המאפשר סטייה מהתקן. שנית, לא ברור על מה התבססה הקביעה של הועדה המקומית בדבר "השווי המיטבי" בכל מגרש. שלישית, החלה בררנית של תקן 15 פוגעת בזכויותיהם של בעלי הזכויות אשר שווי המחברים שלהם לא נלקחו בחשבון בטבלת האיזון וההקצאה והיא עומדת בניגוד לעקרון השוויון. רביעית, סעיף 122 לחוק מניח אדנים באשר לאופן ביצוע תוכנית איחוד וחלוקה שוויונית, מאוזנת וצודקת ככל שניתן. סטייה בררנית מתקן 15 באמצעות החלת גישת השווי היחסי לגבי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין כפי שבוצע בענייננו, אינה משקפת את כלל השוויון היחסי בין בעלי הזכויות במקרקעין שכן, תוצאתה של סטייה בררנית מתקן 15 היא הכרה במלוא תרומתם של המחברים לנכסים מסוימים בלבד. לאור האמור, לא רק שהועדה המקומית סתה מתקן 15, אלא שהדבר נעשה באופן בררני.

לא ניתן להגיש עתירה או ערר בגין תיק מידע אלא למצות ראשית את ההליך התכנוני

עת"מ (ת"א) 16994-04-21 לבנת נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת יעל בלכר, ניתן ביום 19 בספטמבר 2021.

עסקינן בעתירה מנהלית בגין תיק מידע לפי סעיף 145(א1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") וסעיף 20(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות רישוי בניה") שלפי טענת ועד הבית המשותף (להלן: "העותר") כולל מידע תכנוני שגוי.

במהלך שנת 2019 ועד לחודש מרץ 2020, קיבל העותר, אשר מעוניין בקידום התחדשות עירונית, מסמכי מידע שבהם נכללו זכויות מכוח תוכנית רובע 4 (להלן: "תוכנית הרובע") אשר לפיה, ניתן להקים מבנה בן 6 קומות בנוסף לקומת הגג. אולם, בתיק מידע שקיבל העותר בחודש מאי 2020, נעדרה כל התייחסות לזכויות הבניה מכוח תוכנית הרובע תוך שהובהר, כי על המקרקעין חלה תוכנית 398 (להלן: "תוכנית 398") המתירה הקמת בנין בן שתי קומות מעל קומת עמודים וכי המקרקעין לא כלולים בטבלת הזכויות שבתוכנית הרובע, כך שהזכויות ייגזרו מתמ"א 38 וממסמך המדיניות העירונית.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם יש מקום לדון בעתירה כנגד תיק מידע שנטען שכולל מידע שגוי, מבלי שהוגשה בקשה להיתר ומבלי שהתקבלה החלטת מוסד התכנון בבקשה להיתר, או שמא יש לדחותה על הסף בהיותה מוקדמת ובשל אי מיצוי הליכי התכנון?

לטענת העותר, תיק המידע כולל מידע שגוי, תוך פירוש תוכניות המתאר החלות על המקרקעין באופן שגוי, באופן שמחריג את המגרש מתחולת תוכנית הרובע. עוד נטען, כי אין מדובר בעתירה מוקדמת וכי בית המשפט הוא האכסניה הנאותה לדון בה שכן, לוועדת ערר אין סמכות לדון או להכריע בהליכים שעניינים מידע להיתר. לדעתו, מיצה את ההליכים משפנה לעיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") בבקשה לעיון חוזר על מנת שתבחן מחדש את פרשנות תוכנית הרובע. בנוסף, העתירה עוסקת במחלוקת פרשנית גרידא, בשאלת היקף התחולה של תוכנית הרובע על המקרקעין והזכויות הנגזרות ממנה ובית המשפט הוא הפרשן המוסמך לנורמות חקיקתיות ובכללן, תוכניות מתאר.

העירייה מצידה טענה, כי יש לדחות את העתירה על הסף בהיותה מוקדמת שכן, לא הוגשה בקשה להיתר בניה ולא ניתנה בה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המקומית"); מחמת אי מיצוי ההליך התכנוני (לרבות ועדת ערר), תוך עקיפת הדיון במוסדות התכנון; ומחמת שיהוי. עוד נטען, כי הליך הרישוי לא מוצה שכן, מדובר בשלב ביניים שקודם להגשת בקשה להיתר. בניגוד לטענת העורר, הדיון בעתירה כרוך בדיון תכנוני אשר דורש ידע ומקצועיות ולכן, ראוי שיתקיים לפני מוסדות התכנון כפי שקובע החוק ולא בפני בית המשפט.

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו דחה את העתירה וקבע בהתבסס על החלטת בית המשפט העליון בע"מ 7038/20 ס.ב.ניהול מקרקעין בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 02.08.2021) (להלן: "פרשת ס.ב.ניהול"), כי תיק המידע הוא שלב ביניים של ההליך התכנוני, כך שאין מקום בהגשת עתירה אלא יש להגיש בקשה להיתר בניה אשר תידון בוועדה המקומית ולפי הצורך ניתן להגיש ערר לוועדת ערר וכל זאת, גם אם העותר סבור שת"ק המידע שגוי. עוד נקבע, כי תיק המידע הוא חלק מהליך הרישוי אותו יש למצות טרם הפניה לבית המשפט לעניינים מנהליים. בידי העותר לטעון טענותיו לפני הוועדה המקומית (שגם הערות צוות התכנון לבקשה יובאו לפניה, כמקובל) וחזקה עליה כי תקבל החלטה כדין. בנוסף, על העותר למצות זכותו גם לפני ועדת הערר, שחזקה עליה כי תפעל כדין, לרבות שמיעת העותר בנפש חפצה. גם אם הוועדה המקומית תדחה את הבקשה, יש אפשרות שוועדת הערר תקבע אחרת והסוגיה כלל לא תבוא לפתחו של ביהמ"ש.

בע"מ 2141/09 הוועדה המקומית המשותפת לתכנון ובניה נ' אחל'ה איכות חיים לתושבים השרון (פורסם בנבו, 17.10.2010) נקבע, כי אין מקום ל"דלג" על ההליך התכנוני במקרה שבו במוקד הדברים עומדת שאלה משפטית לגבי פרשנות תוכנית המהווה דין, וכי דרך המלך היא מיצוי ההליכים במוסדות התכנון ורק לאחר מכן, קיום הליך של ביקורת שיפוטית. בנוסף נקבע, כי פניה לעירייה בבקשה לעיון חוזר על מנת לשכנעה לקבל את פרשנות העותר, אינה משום מיצוי ההליך המנהלי.

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