



פברואר 2022

מעו"דכן תכנון ובניה

פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד יחול גם כאשר מתקבלת הקלה מקווי בניין ושיפור תכנוני *

מי רשאי להגיש בקשה להיתר בשצ"פ והאם ניתן להקים מרתפים בשצ"פ לטובת המגורים הסמוכים *

החוק אינו פוסל דיון של הועדה המקומית בתוכניות בהן מוקצות זכויות לרשות המקומית *

קיזוז הקמת שטחי ציבור מבסיס השבחה וכן הפחתת שטחי העיריה מסך זכויות הבניה שהוענקו במסגרת התוכנית *

אי סבירות פעולות העירייה אשר אינה פועלת על פי מסמך מדיניות ומערכת אפשרות מימוש בניה במתחם *

אישור תמ"מ 6, אינו מצדיק פיצוי לבעלי המקרקעין שבתחומה, בשל פגיעה ב"אופק תכנוני" שנקבע בתמ"א 13

לקוחות נכבדים,

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

מוזמנים לקרוא על פרסום תיקון לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) בו הוגדרו עבודות ומבנים הפטורים מהיתר במגרשי ומפעלי תעשייה, התנאים לקיום הפטור האמור וכמובן הסייגים לתחולת הפטור. בין היתר, לא יחול על מפעל הייטק העוסק בתוכנה ואינו מפעל תעשייה, על משרדים, על מגרש המשמש לשימוש נוסף מלבד תעשייה ועל מגרש לתעשייה הגובל במגרש שמותרים בו מגורים, מסחר, חינוך, בריאות וכו' בשימוש בלעדי או מעורב.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד יחול גם כאשר מתקבלת הקלה מקווי בניין ושיפור תכנוני

בר"מ 6874/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופט ע' פוגלמן, כבוד השופט י' עמית וכבוד השופטת ד' ברק-ארז, ניתן ביום 19 בינואר 2022.

עסקינן בבקשת רשות ערעור, אשר הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: "**הועדה המקומית**") כנגד החלטת בית המשפט המחוזי, במסגרתה נדונה השאלה האם גם במקרה שבו התבקשה הקלה לצורך בניית ממ"ד וחריגה מקווי בניין, באופן שהביא לשיפור תכנוני ביחס למבנה כולו, חל החריג המקנה לבעלים פטור מחבות בהיטל השבחה.

בית המשפט המחוזי קבע, כי יש להבחין בין ארבעה מצבים שונים בנוגע להחלת הפטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"ד הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**" או "**הוראת הפטור**"). **במצב הראשון** שבו אין אפשרות פיזית או הנדסית למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין ולכן, מתבקשת הקלה - יחול הפטור. **במצב השני** שבו ניתן למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין של תמ"א 38 אך מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו, מיקומו או את הגישה אליו - יחול הפטור. הודגש, כי יש להחיל את הפטור גם כאשר מידות הממ"ד המתאפשרות בזכות ההקלה, גורמות לו להיחשב כחדר מגורים ואף שטמון בו יתרון כלכלי. **במצב השלישי** שבו ניתן למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין של תמ"א 38 אך מתבקשת הקלה כדי לבנות ממ"ד בתצורה "רגילה" יותר ונוצרים אגב כך יתרונות ביחס למיקום השטח העיקרי - יחול הפטור. רק **במצב הרביעי** שבו אישור החריגה מקווי בניין יוצר אפשרות לבנות **בנוסף** לממ"ד שטח עיקרי נוסף שאף אם היה מותר לבניה לא ניתן היה לבנותו בפועל בשל קווי הבניין - רק אז לא תחול הוראת הפטור.

בהתאם לכך, ביחס לבניינים של המשיבות קבע בית המשפט המחוזי, כי ההקלות יצרו "שיפור תכנון איכותי" בלבד, שאינו שולל את תחולת הוראת הפטור, להבדיל מיתרון כמותי.

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור.

הועדה המקומית טענה, כי ההבחנה שיצר בית המשפט המחוזי בין שיפור תכנון איכותי לכמותי אינה מתיישבת עם הפרשנות הלשונית והתכליתית של הוראת הפטור ופוגעת ביצירת הוודאות בגביית היטל השבחה. לשיטתה, בכל מקרה בו מתבקשת הקלה מקווי בניין וכתוצאה מקבלתה נוצר שיפור תכנוני איכותי או כמותי, אין להחיל את הוראת הפטור. הודגש, כי אין מקום לפטור מחובת היטל השבחה הנובעת ממיקום הממ"ד מחוץ לקווי הבניין לפי תמ"א 38, כשניתן היה לבנות את הממ"ד בתוך קווי הבניין, זאת משום שהשבחה הנובעת מההקלה אינה "בשל" בניית ממ"ד כדרוש בהוראת הפטור.

המשיבות מצידן טענו, כי כל עוד עומד הממ"ד בתנאי השטח והרוחב התקני המינימלי, יש להחיל את הוראת הפטור וכי אין רלוונטיות לשאלה האם ניתן היה למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין.

בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור וקבע, כי הוראת הפטור נחקקה לנוכח החשיבות הציבורית שבבניית ממ"דים לשעת חירום וכדי לעודד את בנייתם. תכלית זו מוגשמת כשהממ"ד בנוי בצורה מיטבית ומיקומו בתוך המבנה מאפשר גישה מהירה ונוחה אליו. מציאות החיים במדינת ישראל מלמדת שהפיכתו של הממ"ד ל"חדר מגורים" תקני, שאינו צר במיוחד כך שניתן להשתמש בו באופן תקין ויומיומי, במידת הצורך, היא בעלת ערך רב. משמעות הדבר היא כי לא זו בלבד שהפיכת הממ"ד לחדר תקני אינה שוללת את תחולת הוראת הפטור, אלא שהיא אף מגשימה את תכליתו. בנוסף נקבע, כי התכלית מצדיקה להחיל את הוראת הפטור גם במקרה שבו נוצרו, אגב הבקשה להקלה מקווי בניין, יתרונות מסוימים בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד. לעומת זאת, אין להחיל את הוראת הפטור כשההקלה מאפשרת בניית שטח עיקרי נוסף לממ"ד.

באשר לעניינינו נקבע, כי אין להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי, לפיה, לא צמח מההקלה כל יתרון כמותי על דרך של תוספת שטחים עיקריים אלא שיפור התכנון נבע מסיבות הקשורות לצורת הממ"ד עצמו או מהסטת שטחים עיקריים.

מי רשאי להגיש בקשה להיתר בשצ"פ והאם ניתן להקים מרתפים בשצ"פ לטובת המגורים הסמוכים

עת"מ 11978-06-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט צבי דותן, ניתן ביום 10 בינואר 2022.

עסקינן בעתירה אשר הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד (להלן: "הועדה המקומית") כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר") לאשר בקשות להיתר בניה (להלן: "הבקשות להיתר") שהגישה המשיבה.

המשיבה, חברה יזמית, התקשרה עם בעלי זכויות במגרשים הנמצאים בתחום תוכנית יד/מק/6156/ב (להלן: "התוכנית") בהסכם לפרויקט פינוי-בינוי לבניית ארבעה בנייני מגורים חדשים. המשיבה הגישה שתי בקשות להיתר להקמת שני בניינים, אשר נדחו על ידי הועדה המקומית בטענה כי הבקשות להיתר לא תואמות את הוראות התוכנית לעניין השימוש בשצ"פ במפלס הקרקע. בעלי הזכויות הגישו ערר על החלטת הועדה המקומית אשר התקבל ובמסגרתו נקבע, כי הבקשות להיתר תואמות את הוראות התוכנית בכפוף למספר תיקונים.

על החלטת ועדת הערר, הגישה הועדה המקומית את העתירה דנן.

המחלוקת בין הצדדים נגעה לעובדה שהתכנון לפי הבקשות להיתר, חורג מתחומם של מגרשי המגורים וגולש אל תוך השצ"פ כך שלמעשה, בעלי הזכויות ביקשו מהועדה המקומית לאשר תכנון שישרת רק את הבניינים שהם מבקשים להקים, בשטחים שנועדו לשרת את הציבור הרחב (ושאינם בבעלותם).

לטענת הועדה המקומית, בעלי הזכויות לא יכלו להגיש את הבקשות להיתר מאחר שהשצ"פ הוא שטח בבעלות העירייה ולכן, למעשה להחלטת ועדת הערר אין כל נפקות מעשית כל עוד העירייה לא תיתן את הסכמתה כבעלת הקרקע. לגבי הקמת חניות מתחת לשטח השצ"פ נטען, כי הוראות התוכנית לא קבעו שטחי בניה מעל השצ"פ ומתחתיו וכן, לא קבעו קווי בניין. כמו כן נטען ביחס לשביל הגישה לבניינים, כי התוכנית מאפשרת שבילים להולכי רגל בשצ"פ אך כדי לשמש דרך גישה לשצ"פ או בתוכו, לרווחת כלל הציבור ולא שבילים המוקמים רק כדי לשמש גישה לבניינים אלה, שהם קניין פרטי.

בעלי הזכויות והמשיבה מצידם טענו, כי הועדה המקומית לא העלתה את הטענות הקנייניות בשלב הדיון בבקשה להיתר ולכן, היא אינה רשאית להעלותן במסגרת הדיון בעתירה. עוד נטען, כי בפרויקטים אחרים, הועדה המקומית התירה הקמת חניות תת קרקעיות מתחת לשצ"פ וכי התוכנית קובעת במפורש כי ניתן להקים חניונים למגורים מתחת לשצ"פ.

בית המשפט המחוזי קיבל את העתירה ברובה וקבע, כי רק בעל זכות במקרקעין, או מי שקיבל הסכמתו של בעל זכות במקרקעין, רשאי להגיש בקשה להיתר, וכי לא תוגש בקשה להיתר ללא הסכמה כאמור. נקבע, כי גם במקרה שבו ניתנה החלטה של ועדת הערר לאשר את הבקשות להיתר, הדבר כפוף לקבלת החלטה במועצת העיר, חתימת הסכם מתאים עם היזם וכן אישור שר הפנים להסכם.

באשר להקמת מרתפי חניה תת קרקעיים מתחת לשצ"פ נקבע, כי התוכנית אכן קבעה שניתן יהיה להקים חניונים תת קרקעיים למגורים ומתחת לשצ"פ אך בהתאם לסעיף 145(ז) לחוק, על מנת שניתן יהיה להוציא מכוחה של התוכנית היתר בניה, יש לפרט את שטחי בניה, קווי בנין ומספר קומות. משכך, לא ניתן לקבל היתר לבניית החניונים התת קרקעיים מכוח הוראות התוכנית.

באשר לשביל הגישה לבניינים נקבע, כי לפי הפרשנות הלשונית והתכליתית של התוכנית, ניתן לתת היתר בניה לשביל גישה להולכי הרגל אל הבניינים בתחום השצ"פ בשים לב לכך שאחד מהבניינים "כלוא" מכל עבריו.

החוק אינו פוסל דיון של הועדה המקומית בתוכניות בהן מוקצות זכויות לרשות המקומית

ערר (ת"א) 1181-12-19 רביב אבהון כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד הילה סירוטה ליבנה, ניתן ביום 22 בדצמבר 2021.

עסקינן בשני עררים כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו (להלן: "הועדה המקומית") לאשר למתן תוקף את תוכנית תא/מק/4701 (להלן: "התוכנית"), אשר מהווה תוכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים. ערר 1181-1219 (להלן: "הערר הראשון") הוגש ביחס לשתי חלקות בשטח התוכנית כאשר העוררים הם מתפללים בבית כנסת הבנוי על חלקה אחת ועתיד להיהרס מכוח תוכנית קודמת. העוררים בערר 1052-0520 (להלן: "הערר השני"), הינם בעלי זכויות במקרקעין בשטח התוכנית.

לטענת העוררים בערר הראשון, התכנית מתעלמת מהוראות תוכנית מ' ו- ג' בקביעת שוויין היחסי של החלקות הרלוונטיות במצב הנכנס ובפרט מתעלמת מזכויות הבניה המוגדלות של אחת החלקות מכוח תוכנית מ'.

לטענת העוררים בערר השני, קיים ניגוד עניינים מובנה בכך שהועדה המקומית אמונה על הקצאת זכויות לעיריית תל-אביב - יפו.

הועדה המקומית והמשיבה 2 מצידן טענו באשר לטענת העוררים בערר הראשון, כי אין מקום להתחשב בזכויות המוגדלות של החלקה מכיוון שמצבה הקנייני אינו מוסדר ומכיוון שעל החלקה בנוי בית כנסת ועל מנת לנצל את זכויות הבניה בחלקה נדרש לפנות ולהרוס את בית הכנסת.

ועדת הערר קיבלה את העררים בחלקם וקבעה, כי על פי גישה שמאית מקובלת, במקרה בו יש מבנה מגורים על חלקה אשר איננו ממצה את כלל הזכויות המוקנות במצב הנכנס, ועל מנת לממש את מלוא הזכויות הללו יש להרוס את המבנה הקיים, לא תינתן דחיה ע"י השמאי עד לפינוי המבנה. במקרה זה, שווי הקרקע מחושב על פי השימוש הטוב והיעיל של הקרקע כריקה ופנויה, ללא התחשבות במחוברים. לפיכך נקבע, כי בענייננו אין מקום לקביעה לפיה המחוברים משפיעים על שוויה של החלקה ומכאן אין מקום להתעלמות מהזכויות המוגדלות מכוחה של תוכנית מ' בשל קיומם של המחוברים או להפחתה בשל קיומם של המחוברים.

באשר לטענה הנוגעת לניגוד עניינים נקבע, כי הועדה המקומית הינה מוסד תכנון על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") והיא המוסמכת לדון בנושאים אשר בסמכותה כאשר החוק אינו מסייג סמכותה לעשות כן עת היא דנה בתוכניות הכוללות זכויות המוקצות, בסופו של יום לעירייה. לו סבר המחוקק כי ישנו ניגוד עניינים מבני/מוסדי הרי שהיה קובע הוראה המתייחסת למצב זה.

קיצוז הקמת שטחי ציבור מבסיס ההשבחה וכן הפחתת שטחי העיריה מסך זכויות הבניה שהוענקו במסגרת התוכנית

ערר (ח"י) 8003-01-18 בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז חיפה בפני יו"ר הועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 28 בדצמבר 2021. עסקינן בעררים אשר הוגשו על ידי בעלת הזכויות במקרקעין כנגד החיוב בהיטל השבחה בעקבות מימוש חלקי של תוכנית מכ/703 (להלן: "התוכנית החדשה"), אשר שינתה את ייעוד המקרקעין מתעשייה לתעסוקה, תוך הקצאת 20% משטחי הבניה למסחר וכללה שלבי ביצוע, כך שבתחום המבנה הראשון שיוקם יוקצה שטח לשימוש ציבורי שירשם על שם הרשות המקומית.

בעקבות אישור בקשת היתר בניה להקמת מבנה חדש אשר כללה הקלות, שלחה הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל (להלן: "הועדה המקומית") לעוררת שומת היטל השבחה בגין מימוש חלקי של התוכנית החדשה. בעקבות מחלוקות ובהתאם להסדר הדיוני שגובש בין הצדדים, מונה שמאי מייעץ להעריך את ההשבחה במקרקעין. הן העוררת והן הועדה המקומית הגישו השגות על השומה המייעצת שבעקבותיהן התקיים דיון בוועדת הערר דנן.

לטענת העוררת, השמאי המייעץ לא קיזז מסכום ההשבחה את זכויות הבניה בגין השטחים שהוקצו לרשות המקומית, אלא רק את עלות בנייתם. עוד נטען, כי השמאי המייעץ ניכה רק את החלק היחסי של עלות המטלה הציבורית בגין המימוש החלקי, ולא את כולה למרות שהיא נדרשת כתנאי להיתר למבנה הראשון. בהקשר זה נטען, כי אין סיבה לדחות את הניכוי לשלבים מאוחרים יותר.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי שטח הבנייה למבני ציבור מתווסף לשטחי הבנייה שהותרו מכוח התוכנית החדשה, מאחר שבטבלת הזכויות בסעיף 5 לתוכנית החדשה הוגדרו זכויות בניה לתעסוקה ולמסחר, אך לא למבנה ציבורי. לכן נטען, כי יש להוסיף את שטח הבינוי לטובת הציבור לשטחים אלו וכי לא נפלה טעות בשומה המייעצת בנושא זה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הקצאת השטח לרשות המקומית הינה תנאי שבלעדיו לא ניתן היה לממש את התוכנית החדשה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. לכן, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבניה במסגרת שומת היטל השבחה וזאת על דרך קיזוזן מסכום ההשבחה (בסיס המס) ולא מסכום היטל השבחה. ועדת הערר קבעה, כי לא הייתה הצדקה לחישוב חלקיות הקיזוז על סמך חלקיות המימוש של התוכנית. התוכנית החדשה הגדירה, כי המטלה הציבורית תבוצע במלואה בתחום המבנה הראשון שיוקם בתחום התוכנית החדשה, הוא המבנה שהיווה את המימוש החלקי של התוכנית. עוד נקבע בתוכנית, כי רישום השטח על שם הרשות המקומית הינו תנאי למתן היתר בניה למבנה שני במקרקעין, כלומר, למימוש נוסף של התוכנית. במצב דברים זה, יש לקזז את כל עלות ביצוע המטלה הציבורית מסכום ההשבחה המחושבת בגין המימוש החלקי של התוכנית במסגרת המבנה הראשון. כמו כן נקבע, כי השטח המוקצה לרשות המקומית בתחום המבנה הראשון ואמור להירשם על שמה נכלל בסך כל זכויות הבניה שהוענקו בתוכנית החדשה, ועל כן יש להפחיתו מהן טרם חישוב ההשבחה שנגרמה בעקבות אישור התוכנית החדשה.

אי סבירות פעולות העירייה אשר אינה פועלת על פי מסמך מדיניות ומעכבת אפשרות מימוש בניה במתחם

ע"מ (ח"י) 20312-07-21 וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ נ' עיריית חדרה

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן, ניתן ביום 27 בדצמבר 2021.

עסקינן בעתירה אשר הוגשה על ידי חברת יזמית (להלן: "העותרת") שרכשה מקרקעין בשטח תוכנית חד/1135 שאושרה למתן תוקף ביום 26.06.2003 (להלן: "התוכנית"), אך מזה מספר שנים אינה מצליחה לפתח תשתיות במקרקעין כחלק מהבקשה להיתר בניה בעקבות התנהלות עיריית חדרה (להלן: "העירייה") והועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הועדה המקומית").

קודם לעתירה דנן, הגישה העותרת עתירה נוספת שבמסגרתה נקבע, כי העירייה תכין תוכנית אסטרטגית, אשר תכלול שלבי פיתוח במתחמים השונים לרבות צפי בלתי מחייב באשר להתחלת עבודות הפיתוח במתחמים (להלן: "התוכנית האסטרטגית" או "העתירה הקודמת"). העירייה לא פרסמה את התוכנית האסטרטגית, אך בשנת 2021 פרסמה מסמך מדיניות שכונה "דרוג קדימויות לפיתוח מתחמים בחדרה" שכלל ניקוד שניתן למתחמים על פי קריטריונים שונים (להלן: "מסמך המדיניות").

לטענת העותרת, הימנעותן של העירייה והועדה המקומית מלפתח את המקרקעין כדי לאפשר הנפקת היתרי בניה בחלוף 18 שנים מאז פרסום התוכנית, הוא מעשה בלתי סביר המהווה הפרה של חובת הנאמנות וההגינות. נטען, כי מסמך המדיניות אינו ממלא אחר הוראות פסק הדין שניתן בעתירה הקודמת בכך שלא נכלל בו צפי לפיתוח המקרקעין ושהוא אינו בבחינת תוכנית אסטרטגית. עוד נטען, כי המשקל שניתן לכל קריטריון שנקבע במסמך המדיניות אינו סביר.

הועדה המקומית והעירייה מצידן טענו, כי לא נפל פגם בהתנהלותן המצדיק את התערבות בית המשפט וכי הן נוהגות על פי שיקול דעתן ולנוכח אילוץיהן לרבות אילוץיהן התקציביים. כמו כן נטען, כי תכנון שנעשה על ידי רשויות התכנון ופיתוח שהוא באחריות הרשות המקומית, הם שני נושאים נפרדים שאין ביניהם זיקה ולכן, רשאיות רשויות התכנון לתכנן כרצונן אך אין בכך כדי להטיל על הרשות המקומית חובת פיתוח שתאפשר הפקת היתרי בניה ולכן, לא ניתן לאכוף על העירייה לחתום על הסכם פיתוח ללא גמירות דעת ובניגוד לאינטרס הציבורי. עוד נטען, כי מסמך המדיניות הוא "תוכנית מיני אסטרטגית" ולכן, התוכנית אינה חורגת מהוראות פסק הדין שניתן בעתירה הקודמת. באשר לקריטריונים שנקבעו במסמך המדיניות נטען, כי הם מצויים בלב העשייה המנהלית והם סבירים.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע, כי מסמך המדיניות, לכל היותר, כולל הנחיות פנימיות שנועדו להסדיר את שיקול הדעת של הרשות בפיתוח מתחמים, וכי מדובר במסמך שאינו מחייב את הרשות ולא מקנה זכויות לצדדים שלישיים. נקבע, כי עיון בהוראות מסמך המדיניות שהעירייה כינתה כ"תוכנית מיני אסטרטגית", מעלה, כי מדובר בתוכנית שאינה ממלאת אחר הוראות המוסכם בין הצדדים בעתירה הקודמת שכן, היא אינה כוללת צפי כלשהו לגבי פיתוח המקרקעין.

באשר לאי סבירות פיתוח המקרקעין נקבע, כי למרות שחובתה של הרשות המקומית לפתח את העיר ולמרות שאישור התוכנית אינו מצמיח זכות מיידית להיתר בניה, חלה על הרשות המקומית החובה לפעול במהירות סבירה על מנת שיוכל האזרח לממש זכותו על פי התוכנית. נקבע, כי על פי רוב דחיית פיתוח שטח התוכנית לתקופה מוגבלת משיקולים תקציביים או סבירים אחרים, תהיה החלטה סבירה. עם זאת, הרשות המקומית אינה זרה לתהליך אישור התוכנית ולכן, אינה יכולה לטעון ל"תכנון לחוד ופיתוח לחוד". רשות מקומית אינה יכולה ליזום תוכניות על גבי תוכניות בין באופן פסיבי או אקטיבי, לגבות היטלי השבחה ולהפוך את תוכניות אלו לאות מתה. נקבע, כי ככל שחולף הזמן מעת אישור התוכנית, מתחיל "מדד הסבירות" לרדת. הדברים מקבלים משנה תוקף במקרה דנן, מקום שבחלוף תקופה ארוכה מעת אישור התוכנית ופרסומה, הרשות המקומית אינה יכולה אפילו לנקוב בצפי בלתי מחייב לפיתוח שטח התוכנית. נקבע, כי בענייננו מדובר במקרה ייחודי שהגיע לדרגת "אי סבירות" ונראה, כי בחלוף שמונה עשרה שנים מאז פרסומה התוכנית, זכאית העותרת לקבל מידע לגבי צפי פיתוח שטחי התוכנית או לחילופין, זכאית העותרת שהעירייה תפעל לגיבוש הסכם פיתוח עם היזמים החפצים לבנות בשטח התוכנית כדי העותרת תשקול האם ראוי בנסיבות העניין לבקש את ביטול התוכנית לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

אישור תמ"מ 6, אינו מצדיק פיצוי לבעלי המקרקעין שבתחומה, בשל פגיעה ב"אופק תכנוני" שנקבע בתמ"מ א 13

עמ"נ (חיי) 72377-10-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' דוד לב ואח'

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אברהם אליקים, ניתן ביום 14 בינואר 2022.

עסקינן בערעור מנהלי, אשר הוגש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הועדה המקומית"), כנגד החלטת ועדת הערר שמסגרתה נקבע, כי האופק התכנוני שהיה לחלקות בעקבות אישור תוכנית מתאר ארצית - תמ"מ א 13 (להלן: "תמ"מ א 13") שונה עם אישורה של תוכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 6 (להלן: "תמ"מ 6") ולכן, הפנתה את התיק לשמאי מייעץ, אשר קבע את שיעור ירידת הערך.

השאלה שנדונה במסגרת הערעור הייתה האם אישור תמ"מ 6, מצדיק פיצוי לבעלי המקרקעין שבתחומה בשל פגיעה לכאורה ב"אופק תכנוני" שנקבע בתמ"מ א 13.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי אם קיימת סתירה בין הייעוד במצב הקודם (או פוטנציאל הייעוד) שנקבע בתמ"מ א 13 שהיא תוכנית מתאר ארצית, לבין הייעוד המתוכנן בתמ"מ 6 שהיא תוכנית מתאר מחוזית, הרי שדינה של סתירה זו להיות מוסדרת בדרך של נסיגת התוכנית המחוזית בפני התוכנית הארצית מבלי שהזכויות לפי התוכנית הארצית תפגענה. אם הקנתה תמ"מ א 13 "אופק תכנוני" הרי שהוא לא נפגע ולא השתנה בעקבות תמ"מ 6. עוד נקבע, כי ועדת הערר התעלמה מקביעת בית המשפט העליון בבר"מ 10212-16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (פורסם בנבו, 01.04.20), לפיה, שני תנאים לעניין מהותה של פגיעה על ידי תוכנית במקרים שבו נפגע פוטנציאל התכנון של המקרקעין. **התנאי הראשון**, הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהיה קונקרטי **והתנאי השני**, הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. בענייננו נקבע, כי לא עומד בפתח שינוי קרוב וממשי ובוודאי לא ברמת הסתברות קרובה לוודאי. כל שיש הוא אמירה כללית שהחלקות במועד לא ידוע בעתיד יהיו חלק משטח ישוב המיועד להתיישבות עירונית או כפרית.

**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