

עו"ד ספיר זילבר

מאמרים, עדכוני חקיקה
וחידושי פסיקה בנושאים:

• תכנון ובניה • נדל"ן • התחדשות עירונית

- צבי שוב משרד עורכי דין
- רונית אלפר משרד עורכי דין



גרסת הדפסה 

רפורמה בהיטל השבחה - סקירת ההצעה החדשה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה / חקיקת משנה / חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות התכנון והבניה - הליך רישוי בדרך מקוצרת (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית לעיר מס' 506-0471433.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0733741 - הדר יוסף.
- גבעת שמואל + פתח תקוה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 427-1228550 - איחוד וחלוקה בעתיד.
- כפר סבא - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 405-1084821 - מתחם כיסופים.
- אזור - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 554-0969592 - מתחם בן גוריון ובן צבי.

• היטל השבחה

- בר"מ 7560/22 קיבוץ שדה נחמיה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון ואח' -
הליך שיוך דירות בקיבוץ – לא יחויב בהיטל השבחה.
- ערר 82331/0923 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רדושיצקי עקיבא ואח' –
זכויות לניוד מכוח תכנית השימור.

• תביעות 197

- ערר 9004/0923 תחנת הדלק שיאונה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל –
התכנית הכוללנית של גבעת שמואל אינה פוגעת בתחנת הדלק "פז אורלי".

• תכנון ובניה - כללי

- ערר 1046-07-24 תושבים מכפר אביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות ואח' –
אין זכות ערר על היתר תואם תכנית.

מאמר

רפורמה בהיטל השבחה - סקירת ההצעה החדשה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

הצוות הבינמשרדי לבחינת שינויים בתחום היטלי השבחה, בראשות המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס, הפיץ בשבוע שעבר מסמך ובו שינויים אפשריים בחוק. במסגרת מאמר זה נביא בפניכם את השינויים המוצעים ואת עמדתנו ביחס אליהם.

שינוי המועד הקובע לשומת השבחה למועד מימוש הזכויות

בהתאם למצב החוקי הקיים, גובה היטל השבחה נקבע בהתאם לעליית שווי הקרקע נכון למועד אישור האירוע המשביח/התכנית המשביחה (הוא מועד אירוע המס/המועד הקובע) כשהתשלום עצמו מבוצע במועד מימוש הזכויות. לקרן ההיטל מתווספים הפרשי הצמדה מהמועד הקובע ועד למועד התשלום וריבית מתווספת רק מעת המימוש.

במסמך מוסבר, כי הפער בין המועד הקובע למועד התשלום יוצר פערי זמן משמעותיים במהלכם ערכי הקרקע יכולים להשתנות, לעיתים באופן מהותי, בשל תנודות כלכליות, ביקוש והיצע, שינויי רגולציה ואף שינויים בשוק ההון והמשכנתאות.

לאור זאת, מוצע לאחד בין שני המועדים כך שהמועד בו תחושב השבחה בגין התכנית, יהיה מועד מימוש הזכויות ולא מועד אישור התכנית. הסיבה הנטענת לשינוי המוצע היא שהוא יביא לתמחור ריאלי ומדויק יותר של ההיטל בהתאם לערכי הקרקע המעודכנים בעת החיוב.

מנגד, מאחר ובתנאי שוק עולה, כפי שמדינת ישראל מצויה לרוב, דחיית המועד הקובע עשויה להביא להגדלה של היטל השבחה, וכפועל יוצא מכך גם לעלייה במחירי הדירות, הועלתה חלופה מצומצמת, הדומה לזו שהועלתה בתזכיר קודם שהופץ לפני כשנה (ר' מאמר בנושא בגיליון מרץ 2024), לדחות את מועד אירוע המס למועד בו יסתיים ההליך התכנוני. קרי – מועד אישורה של תכנית מפורטת, או מועד ההחלטה לאשר זכויות מותנות בתכנית.

עמדתנו:

כמובהר בהצעה, היות ושוק הנדל"ן בישראל נמצא בעלייה מתמדת, הרי שהסטת המועד הקובע לשומה ממועד אישור התכנית למועד המימוש, משמעותו עליית ערך מתמדת של סכומי השבחה שנכנסים לקופת הרשות ובנוסף, מיסוי בעל הקרקע על עליית מחירים כללית במקום על עליית ערך הנובעת מפעולה תכנונית של הרשות. מדובר בשינוי תפיסה מהותי של הוראות החוק והפיכת היטל השבחה למס שבח נוסף שאינו גובה היטל אך ורק בשל האירוע המשביח אלא על כל השבחה שאין קשר הימנה להשבחה תכנונית.

חסרונות ההצעה ברורים ולטעמנו, עולים על יתרונותיה, ככל שקיימים. על כן, אנו סבורים כי יש להותיר את המועד הקובע לבחינת השבחה על מועד אישור התכנית וניתן לפתור את החשש במנגנונים אחרים, לדוגמא הוצאת שומה בעת אישור התכנית כגון בדרך של לוח שומה ועוד.

גם ההצעה החליפית לדחות את המועד לתכנית האחרונה שבין התכניות משמעותה ותוצאותיה דומות לאשר נאמר לעיל, והינה בפועל יישום של "שיטת המקפצה" שנדחתה על ידי בית המשפט העליון בין היתר לאור העובדה שאינה משקפת את מהות היטל השבחה שבו בוחנים אך ורק השבחה תכנונית כאמור.

נציין גם כי בפועל הגדלת שיעור היטל השבחה העובר לרשות משמעותה בין היתר הפחתת שיעור מס השבח, שכן היטל השבחה שמשולם הינו ניכוי המותר כהוצאה, ועל כן בפועל המשמעות הינה בין היתר העברה של כספים מכיס הרשויות המקומיות לכיס המדינה, וסביר כי זו תעמוד על הרגליים האחוריות בשל כך.

ביטול מכר מקרקעין כאירוע מימוש, כך שהחיוב יהיה רק בקבלת היתר או התחלת שימוש

כיום מימוש זכויות המחייב בתשלום היטל השבחה הינו מכר הזכויות או הוצאת היתר או התחלת שימוש בפועל.

ההצעה מבקשת לקבוע כי מועד תשלום היטל השבחה יהיה במועד קבלת היתר בניה או התחלת שימוש בפועל, ולא במועד מכירת הזכויות.

לפי הנתען הרי שבמצב הקיים, מי שמוכר נכס שחלה עליו תכנית משביחה, נדרש לשלם את היטל השבחה, שעה שכלל לא ידוע אם הקונה יממש את התכנית המשביחה. הרשות מצידה אמנם נהנית מהיטלי השבחה אולם אופן חישוב ההיטל במכר מעורר מחלוקות רבות, שמביאות לעיתים לגבייה ביתר ולעיתים לגבייה בחסר של היטל השבחה.

עמדתנו :

היתרון בהצעה הוא שלכאורה היטל השבחה ישולם רק על מימוש זכויות בפועל ולא על השבחה, שלעיתים עשויה להיות תיאורטית, לדוגמא במקרה בו הבעלים יממש רק מימוש חלקי ולא ינצל את כל התכניות שאושרו, יתרון נוסף הוא האפשרות לקבלת פטורים שאינם חלים במימוש במכר, כמו למשל פטור לדירה בשטח 140 מ"ר, שאינו חל במכר של קרקע ריקה, או פטור לממ"דים שעל פי הפסיקה כיום אינו חל במימוש במכר רגיל. עם זאת, הסטת מועד התשלום למועד המימוש בהיתר, לא תתרום לוודאות הנדרשת בשוק הנדל"ן בשלב בו ימכרו הזכויות, שכן המוכרים והקונים עדיין ידרשו להעריך את גובה השבחה מהתכנית על מנת לייחס מחצית ממנה לשלב המכר. הצעתנו היא אפוא, להותיר בידי בעל הקרקע את הבחירה בין תשלום במועד המכר לבין תשלום במועד ההיתר ואולם יהיה צורך להסדיר במקרים אלו את הנושא הן מצד הבעלים והקונה והן מצד הרשות, בדרך של רישום הערה על קיום חוב היטל השבחה או בדרך אחרת שתבטיח את כל המעורבים, על מנת שקונה הנכס יהיה מודע לכך שקיים עדיין חוב והרשות גם לא תיפגע מצידה.

צריך לציין כי העברת מימוש אך ורק לשלב המכר תיצור מנגד תסבוכות שכן הקונה מעוניין לרכוש נכס נקי מחובות, וודאי חובות שאינו יודע את שיעורם המדויק, היטל השבחה אינו מדויק עד להכרעה ועל כן בעליל העברת הנטל על כתף רוכשים וגלגולו במכר ואולי במספר עסקאות יצור מגבלות ובעיות קנייניות, שספק אם היתרון של העברה להיתר מצדיקה שינוי מעין זה.

ניתוק הקשר בין השמאים לבין הוועדה המקומית

הטענה היא שבמצב הקיים, הוועדה המקומית היא זו שממנה ומשלמת את שכרם של השמאים העורכים עבורה את שומות היטל השבחה. מצב זה מעורר חשש להטיה של השומות כלפי מעלה מה שמטבע הדברים פוגע באמון הציבור. לאור זאת מוצע כי השמאים שיערכו את השומות עבור הוועדה המקומית ימונו על ידי גוף בלתי תלוי מתוך מאגר שמאים ציבורי או שיבחרו באופן אקראי ממאגר כזה. הצעה זו, מוסבר, עשויה ליתר את מנגנון השמאים המכריעים,

או למצער לצמצמו, שכן הצדקה מרכזית במנגנון של השמאים המכריעים קשורה לצורך בעריכת שומת השבחה על ידי שמאי נטול פניות, ולא דווקא בשל מומחיותו העודפת של השמאי המכריע.

עמדתנו :

מינוי אנשי מקצוע חיצוניים על ידי הרשות המקומית לייצוג אינו פשוט ויש בו מורכבויות רבות, מחד מדובר במומחה שאמון על מומחיותו וחזקה שנבדק, ומנגד שמאי מעין זה שעיקר פרנסתו על ידי רשות מקומית או שרוצה להמשיך לייצגה, יש מן החשש שתהא נטייה מצידו שלא להוות גורם בלתי תלוי.

נציין כי האמור רלוונטי גם למינוי שמאים מטעם הרשות לייצוג בהליכי תביעות ירידת ערך שהוגשו על פי סעיף 197 ובענייני הפקעות ועוד תשלומים שאינם ייצוג בהליך כספי רגיל, כגון תביעה נזיקית, אלא תשלומים שקבע המחוקק בגין פגיעות קנייניות מותרות או היטלים כמו היטל השבחה.

מאחר והרשות אינה גורם פרטי אנו מציעים לייעל את המנגנון המוצע כך שהתשלום שישולם לשמאים שימונו מתוך המאגר יהיה קבוע בהתאם לשכר המקובל כיום בוועדות המקומיות וכי התשלום יעשה על ידי המדינה ולא ישירות על ידי הוועדה המקומית וכן יהא פיקוח ומעקב אחר הממונים.

התייחסות לסוגיית צדק חלוקתי וההבדלים בין הרשויות המקומיות השונות

היטל השבחה משולם כיום לוועדה המקומית בתחומה מצויים המקרקעין המושבחים, כך שקיים מתאם ישיר בין גובה ההיטל המשולם לאותה ועדה לבין ערכי הקרקע והיקף הקרקעות הפרטיות שבתחומה. מצב זה יוצר פערים משמעותיים בין היקפי היטל השבחה הנגבים ברשויות שונות. ההצעה היא לקדם מנגנוני איזון שיסייעו לצמצום הפערים בין הרשויות השונות ולהגביר את החוסן והעצמאות של הרשויות שחסרות קרקע פרטית בשווי גבוה.

עמדתנו :

אין ספק שקיים פער בשיעורי היטל השבחה הנגבים על ידי ברשויות השונות, והוא אינו בהכרח עולה בקנה אחד עם עלויות הפיתוח המוטלות על אותה רשות. אין ספק גם, כי קיים מתאם ישיר בין גובה ההיטל המשולם לרשות לבין היקף המחלוקות בה. ככל שמנגנון האיזון לא ישפיע על מנגנוני הבירור, לא צפויה להיות להצעה השלכה על בעלי הזכויות, ובכל מקרה מדובר בהצעה שיש להביא לפתחה של הממשלה.

איחוד ערכאת השמאי המכריע עם ועדת הערר

במצב הקיים ישנם שני מסלולי השגה על שומת ועדה מקומית: שמאי מכריע וועדת ערר. על היתרונות והחסרונות של כל מסלול כתבנו בגיליון חודש ינואר ש"ז.

ההצעה מבקשת לייעל את הליכי ההשגה על ידי יצירת גוף מקצועי אחד שיוכל לדון הן בשאלות המשפטיות והן בשאלות השמאיות. ההצעה במהותה מבקשת לקבוע, כי יערך מיפוי ראשוני של העררים, וככל שהערר במהותו עוסק בהיבטים שמאיים, יצורף שמאי מכריע להרכב.

עמדתנו :

הצעה זו תגדיל באופן ניכר את העומס המוטל כבר היום על ועדות הערר ותחייב הקמת ועדות ערר חדשות. בצד זאת, היתרון בהצעה ברור אולם מוצע להותיר את מנגנון הבירור בפני שמאי מייעץ על מנת לאפשר עין בוחנת נוספת על הכרעות שמאיות, שכן ידוע הוא שבתי המשפט אינם נוטים להתערב בקביעות מקצועיות של ועדות הערר.

אנו סבורים כי מנגנון השמאי המכריע בסך הכל הוכיח את עצמו. כמוכן שיש מה לשפר מבחינת מעקב וביקורת ופיקוח ועוד, אולם לא כל שומה צריכה להגיע לבירור בערכאה של ועדת הערר ויש להותיר לוועדה זו את מסלול הביקורת על השמאים המכריעים לצד בירור ראשון של סוגיות המתייחסות לעצם החיוב.

אנו גם מציעים ליצור מנגנון של הרחבת סמכויות שמאים מכריעים – לדוג' אפשרות אישור פשרות שמאיות, או הגשתם על ידי השמאי לוועדת הערר עם המלצה, והגשת שאילתות לוועדת הערר ככל שהשמאי סבור שהוא זקוק להנחיות גם במסגרת ההליך בפניו. בדרך זו ניתן לייעל את ההליך בפני השמאי המכריע ואף לייתר את הצורך בערכאת הערעור.

חיוב עריכת לוח שומה סמוך לאחר אישור התכנית

החוק הקיים מאפשר לוועדה המקומית לבחור בין עריכת שומת ההשבחה בסמוך לאחר אישור התכנית, בדרך של פרסום לוח שומה, לבין עריכתה במועד מימוש הזכויות. ברוב המקרים, בוחרת הוועדה המקומית באפשרות השנייה. המסמך כולל שתי הצעות: האחת, היא חיוב הוועדה המקומית לפרסם לוחות שומה בסמוך לאחר אישור התכנית או צמצום המקרים בהם היא תוכל להוציא שומות השבחה במועד מימוש הזכויות. השניה, הישענות על הערכים השמאיים בטבלאות הקצאה ואיזון בתכניות הכוללות הוראות איחוד וחלוקה כשומת ההשבחה, ללא צורך בעריכת שומה נוספת.

עמדתנו :

להכנת לוח שומה יתרונו ברורים. בחינת ההשבחה נעשית ביחס לכלל המקרקעין הכלולים בתכנית, סמוך למועד אישורה ועל ידי שמאי אחד. דבר זה מונע חוסר שוויון בין נישומים ומייצר ודאות באשר להיטל ההשבחה הצפוי. מנגד, פרסום לוח השומה מתחיל את מרוץ הזמנים להשגה עליו, מה שמחייב את בעל הקרקע לשאת בעלויות אלו עוד לפני שמימש את זכויותיו בקרקע. הצעתנו היא לקבוע לוחות זמנים ארוכים יותר מהקבוע כיום בחוק, הן לפרסום לוח שומה והן להשגה עליו. בדרך זו, יתאפשר לבעלים לבחון את אפשרויות המימוש העומדות בפניהם מבלי להיות נתונים לסד זמנים לא ריאלי.

נציין כי לכאורה נוסח החוק כיום נותן עדיפות למסלול זה, אולם הפרקטיקה הנוהגת מתעלמת מנוסח זה וכמעט לא נעשה בו שימוש.

עריכת לוח שומה ורישום הערות על קיום החוב יקלו גם בירור של צדדים להסכם מכר על שיעור החוב וניתן לסבור כי במקרים מסוימים תוכל רשות מקומית בעת מכר להסתפק בהערה הקיימת לטובתה ולאשר העברת הזכויות ללא גביית ההיטל, ראה התייחסותנו והצעתנו לעיל.

קביעת תקינה שמאית אחידה לחישוב השבחה על ידי מועצת שמאי המקרקעין

כמוסבר במסמך, אין כיום תקן אחיד ומחייב לחישוב היטל ההשבחה, וכל שמאי פועל לפי שיקול דעתו ועל פי גישות שמאיות שונות, מה שמוביל לפערים משמעותיים בין הערכות שמאיות שונות ולמחלוקות רבות בין בעלי נכסים לרשויות.

ההצעה מבקשת לקבוע תקינה שמאית ברורה בעניין אופן חישוב היטל ההשבחה שתיגזר מתקנים מחייבים שייקבעו על ידי ועדת התקינה של מועצת שמאי המקרקעין. בהקשר זה מבוקש לדון גם ברכיבים שיש להביא בחשבון בשומה, ובכלל זאת בהוצאות היזם שיש להביא בחשבון.

עמדתנו :

התקינה השמאית כיום מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין, הגם שהיא במעמד מנחה בלבד. קביעת תקינה שמאית מחייבת לחישוב השבחה תתרום לאחידות ולשוויון בין נישומים. יחד עם זאת, על תקינה כזו להתייחס לשלל המצבים המוכרים ובכל מקרה, לאפשר אפשרות לסטות ממנה מנימוקים מיוחדים. עם זאת יש לציין כי מניסיוננו, התקנים השמאיים הקיימים בהחלט ברורים וניתן וצריך לעשות בהם שימוש. כשם שתמ"א 1 מאחדת תכניות, ניתן לרכז הוראות רלוונטיות להיטל השבחה שיתבססו על התקנים ועל הפסיקה.

מעמד של ערך תקדימי מחייב להחלטות של שמאי מכריע

במצב הקיים, שמאי הוועדה המקומית אינם כפופים להחלטות קודמות של שמאים מכריעים בעניינים דומים גם אם מדובר באותם מקרקעין ואותה תכנית משביחה. מצב זה יוצר חוסר שוויון בין נישומים, מתמרץ הליכי השגה ומאריך את ההתדיינות סביבם.

ההצעה מבקשת לתת ערך תקדימי מסוים להחלטה של שמאי מכריע, שיחייב שמאים שעורכים שומות מקרקעין לעניין היטלי השבחה. מוסבר, כי ההצעה יכולה להיות כללית או מסויגת לגבי החלטות שמאי מכריע שניתנו לגבי אותה תכנית משביחה. בנוסף, מוצע להסדיר מנגנון למצבים בהם מבוקש לסטות מתקדים מחייב כזה, למשל על דרך של הכרעה אצל השמאי הממשלתי הראשי.

עמדתנו :

הגם שהכרעות שמאים מכריעים אינן מהוות תקדים מחייב, הרי שפסיקות ועדות הערר לאורך השנים קבעו כי סטייה משומה מכרעת שניתנה ביחס לאותה תכנית משביחה/ביחס לאותם מקרקעין מחייבת הסבר ונימוק.

יחד עם זאת, קביעת שומה מכרעת כתקדים מחייב מקנה לשמאי המכריע מעמד גבוה יותר מזה שהחוק הקנה לו. הצעתנו היא, כי במקרים בהם ועדה מקומית מבקשת להוציא שומת השבחה הסוטה משומה מכרעת חלוטה קודמת שניתנה ביחס לאותם מקרקעין או ביחס לאותם נתונים רלוונטיים בתכנית משביחה, היא תהיה מחויבת לפנות מיוזמתה לוועדת הערר ולהציג בפניה את נימוקה. הנישום יהיה צד להליך בפני ועדת הערר. ככל שוועדת הערר תמצא לנכון לאפשר לוועדה המקומית לסטות מהשומה המכרעת, היא תוכל להחליט אם לקבל שומת הוועדה המקומית או למנות שמאי מיעץ מטעמה שיכריע במחלוקות השמאיות בין הצדדים.

יחד עם זאת ברור שבמקרים בהם אין מדובר בשומה מכרעת חלוטה, אין סופיות ולא ניתן להסתמך על שומת השמאי המכריע כתקדים.

לסיכום, היטל השבחה הינו אחד ההיטלים הצודקים והנכונים כיום. עם זאת, מאחר ומדובר בחוק מיושן ובסעיפים שכמעט לא נשתנה בהם דבר משך שנים רבות, מדובר בחקיקה שאינה ידידותית ואפשר לראות בה היום קווים

כללים של תורה שבכתב שיש לגביה אינספור תורות שבעל-פה של פסיקת שמאים מכריעים, ועדות הערר ובת המשפט.

לדעתנו יש צורך, בדומה לצורך לפישוט חוק התכנון והבניה שבנוי טלאי על טלאי וחלקים ממנו כבר כמעט אינם ניתנים להבנה, לנסח מחדש את התוספת השלישית ולהכניס לתוכה את המנגנונים והפרטים הקיימים היום מכח הפסיקה הרבה שניתנה בעניין, הדבר רלוונטי הן להוראות השונות, הן לסעיפי הפטור ולהוראות מרובות.

עם זאת, שינויים מהותיים כמו שמוצעים עלולים לשפוך את המים עם התינוק ובנוסף גוררים אי וודאות שכל כך נדרשת בעת הזו, וחבל.

נשוב ונציע לכל בעל קרקע לברר ולנהל את הליכי בירור ההיטל כבר כעת טרם שינויי חקיקה שכמו שנראה, יעלו את שיעור ההיטל שיוטל עליו, ולשם כך יש דרך פשוטה של הזמנת שומה מהרשות ואחר קבלתה להתייעץ עם אנשי המקצוע, עו"ד ושמאים, ככל ובקיאים בתחום.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות התכנון והבניה - הליך רישוי בדרך מקוצרת (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025

נוכח העובדה שהליך הרישוי והבנייה לביצוע עבודות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מתנהל במסגרת הליך רישוי רגיל, ולאור החשיבות הלאומית בחיזוק מספר רב של מבנים בפרק זמן קצר ככל האפשר, עולה הצורך לייעל ולזרז את תהליך רישוי הבנייה למטרה זו.

בהמשך לאישור תמ"א 40/ג', שנועדה לתת מענה לצורך זה בהליך התכנוני, מוצע לתקן ולהוסיף מספר תקנות בהליך הרישוי, אשר יקבעו כי בקשה להיתר לעבודות חיזוק תוגש במסלול רישוי מקוצר ובתחולה מצומצמת, במטרה לייעל ולפשט את ההליך, בין היתר מוצע לקבוע בתקנה 10 כי בבקשה להיתר לפי תקנה 40א, תתבצע בקרת התכן במסגרת הבקרה המרחבית שמבצע המהנדס, וזאת בשונה מההליך הרגיל שבו בקרת התכן מתבצעת לאחר החלטת רשות הרישוי בבקשה להיתר. עוד מוצע לקבוע, כי לא יחולו על הבקשה להיתר הוראות תקנות רישוי בניה בנוגע לשלב בקרת התכן ובכלל זה היוועצות עם גורמים מאשרים שונים.

רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית מס' 506-0471433

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה בימים אלו להתנגדויות תכנית מתאר כוללנית לעיר רמת גן. התכנית מטרתה ליצור מסגרת תכנונית כוללנית וקביעת פתרונות לגידול האוכלוסייה בעיר להיקף של כ-405,000 תושבים בשנת היעד 2050.

התכנית קובעת בין היתר את תבנית הבנייה והיקפה בהתאם לאזורים שונים בעיר, תוך התייחסות לשיקולי שימור, סביבה וזמינות של תשתיות עירוניות, עידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים תוך קביעת מנגנונים ותבחינים למזעור ההשלכות העירוניות והעצמת התועלות הציבוריות. בין היתר שמירת אופיו התוסס של מרכז העיר, חיזוקו וטיפוחו, שמירה על מרקמים ייחודים בעיר ועוד.

כמו כן, העצמת היקפי הבנייה ועירוב השימושים סביב תחנות הסעת המונים וקווי העדפה לתחבורה ציבורית לטובת הבטחת שימוש מלא, רציף ויעיל בקווים, בנוסף, שינוי מערך התחבורה והנגישות בעיר מהתבוססות על הרכב הפרטי לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.

תל אביב – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0733741 – הדר יוסף

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 507-0733741 בשכונת הדר יוסף, רחוב קהילת לודג' בתל אביב. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני מגורים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכך דירות בנות השגה על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את השכונה.

התכנית קובעת בין היתר הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, יעודי קרקע בתחום התכנית למגרשים בייעוד מגורים שצ"פ וכו', תכליות ושימושים, היקף שטחי בנייה ומס' ותמהיל יח"ד. כמו כן, התכנית קובעת 15% מכלל יחידות הדיוור כדיור בהישג יד, גובה מקסימלי לבנייה, הוראות לזיקות הנאה, הריסת מבנים, תקני חניה, הקמת 3 מגדלים ו-7 מבנים מרקמיים ועוד.

גבעת שמואל ופתח תקוה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 427-1228550 – איחוד וחלוקה בעתיד

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית בגבעת שמואל ובפתח תקוה. מטרת התכנית הינה, בין היתר לייעד את השטח הכלול בה לשטח ל"איחוד וחלוקה בעתיד".

התכנית קובעת הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה, ככל ותאושר, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו, לרבות קרקעות בתת"ל 70 ב', תת"ל 102 ותת"ל 103 שיכולו להיכלל בשטח איחוד וחלוקה בתכנית עתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"לים האמורים. כמו כן, תעמוד האופציה למי שהופקעה לו הקרקע לקבל פיצויי במקום להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה עתידית.

כמובן, נקבע כי מי שאינו נכלל בתכנית כזו זכאי לפיצויי הפקעה. בנוסף ניתן תוקף של 10 שנים לאישור תכנית איחוד וחלוקה ביחס לתכנית זו, כאשר פג התוקף השטחים המופקעים בהווה ובעתיד לא יכללו ויינתנו פיצויי הפקעה בגין ההפקעות.

כפר סבא – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 405-1084821 – מתחם כיסופים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 405-1084821 ברחובות גולד זאב, יבנה ותל חי בכפר סבא.

מטרת התכנית הינה, בין היתר התחדשות עירונית במתחם כיסופים בתהליך של פינוי בינוי הכוללים: הריסת 10 מבנים, הקמת מתחם מגורים חדש בשילוב מסחר לאורך רחוב תל- חי, תוספת שטחים לבנייה ציבורית, שטחים פתוחים, דרכים וחניה.

התכנית קובעת הוראות לפינוי והריסה, לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ולאיחוד וחלוקה תלת ממדית. כמו כן, התכנית קובעת ייעודי קרקע, היקף זכויות הבנייה והוראות לחזית המסחרית. התכנית קובעת הרחבת רחובות בתאי שטח 803-806 ביבנה, 807 ו-812 בתל- חי ו 808-811 בגולד זאב. בנוסף, התכנית קובעת הרחבת זכות הדרך בצומת הרחובות תל- חי ויבנה ועוד.

אזור – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 554-0969592 – מתחם בן גוריון ומתחם בן צבי

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 554-0969592 בין כביש 1 מצפון מזרח לבין רחוב ז'בוטינסקי ממערב, אזור.

מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית הכוללת: הריסת 672 יחידות והקמת 2,124 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון ובנוסף 100 יחידות דיור להשכרה בבעלות אחידה לצמיתות, מסחר ומבני ציבור. חיזוק רחוב בן גוריון ותכנון שטחים פתוחים.

התכנית קובעת שינוי בייעודי הקרקע, שימושים מותרים, זכויות הבנייה והוראות הבנייה והפיתוח ליחידות הדיור החדשות במבנים עד 16 קומות וכמו כן שטחי מסחר ותעסוקה. התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, חלוקה למתחמי מימוש ועוד.

עדכוני פסיקה

הליך שיוך דירות בקיבוץ – לא יחויב בהיטל השבחה

מספר הליך: בר"מ 7560/22 **קיבוץ שדה נחמיה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' ממלא מקום הנשיא, יצחק עמית, כב' השופטת, דפנה ברק ארז, כב' השופטת יעל וילנר. **פרטי המקרקעין:** קיבוץ שדה נחמיה. **תאריך מתן פסק הדין:** 12.2.2025 **ב"כ המבקשים:** עוה"ד רון רוגין ויונתן גולדשטיין.

ענייננו בבקשת רשות הערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. ברקע ההליכים, בעקבות שינוי העיתים של רמ"י, בהתאם להחלטתה 751 משנת 1996, לאפשר לקיבוצים "לשייך" מבני מגורים ומגרשים המצויים בשטחם, כך שהזכויות בהם יוקנו במישרין לחברי הקיבוץ המתגוררים באותם מבנים. בגין הליכי שיוך אלה חויבו קיבוצים מסוימים, שהם המבקשים בהליך הנוכחי, בתשלום היטלי השבחה. על רקע אלו, **התעוררה השאלה אם ההליך המתואר של "שיוך זכויות" במקרקעין מטיל על הקיבוצים עצמם חובת תשלום בהיטל השבחה כאמור בחוק התכנון והבניה.**

בית המשפט העליון דן בבקשה כאילו ניתנה רשות ערעור והוגש ערעור על-פיה, קיבל את הערעור ופסק כדלקמן :

נקבע, כי במקרה דנא, עלתה שאלה עקרונית ביחס לחבותם של קיבוצים בהיטל השבחה במסגרתם של הליכי שיוך זכויות. כאשר שאלה זו מעוררת שאלות משנה נוספות, ובכללן: האם חלה השבחה במקרקעין; האם ההשבחה ייצרה לקיבוצים התעשרות; והאם הקיבוצים מימשו זכות במקרקעין באופן המקיים חבות בהיטל השבחה?

כמו כן, האם מתקיימים תנאיו של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק.

בית המשפט העליון ציין, כי תכליתו של היטל השבחה היא שמי שהתעשר בשל פעילות נורמטיבית של רשויות התכנון ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון, והמשמש אותה להכנת תכניות וביצוען.

בית המשפט העליון עמד על הקשר ההדוק שבין התעשרות לבין חבות בהיטל השבחה, בצינו כי באין התעשרות אין היטל. במקרה דנן, הקיבוצים לא זכו בהתעשרות בהיבט הממוני הישיר, שהוא העומד במרכזם של דיני היטל השבחה. כפי שעולה מהחלטה 751, רמ"י קיבלה תשלום עבור המקרקעין במתכונת של דמי החכירה ששולמו עבור המקרקעין על-ידי חברי הקיבוצים, דמי חכירה ששוויים נקבע תוך התחשבות בתוכניות המשביחות. לעומת זאת, הקיבוצים ויתרו על חלק מן הקרקעות שנכללו בחוזי החכירה שלהם, מבלי שניתנה להם תמורתן תמורה ממשית בעבורן.

הטענות בדבר התועלת הדמוגרפית והחברתית עומדות במקומן, אך נקבע, כי הן אינן יכולות לשמש תחליף להתעשרות קונקרטית מן הסוג שנבחן במסגרת שומות לצורך היטל השבחה. ה"התעשרות" שבית המשפט המחוזי ייחס לקיבוצים נעדרת קשר סיבתי ישיר לעליות שווי המקרקעין, ונובעת באופן עקיף מתרומתה הפוטנציאלית של החלטה 751 ליציבות הכלכלית של הקיבוץ. נקבע, כי מדובר בתועלות ספקולטיביות שלא ברור בשלב זה אם יתגשמו, ושכאמור אין להן קשר ישיר לעליה בשווי המקרקעין.

בית המשפט העליון הדגיש, כי לא כל העברה של זכויות במקרקעין מהווה מימוש זכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה, אלא רק העברת בעלות, או, כבענייננו, העברת זכות החכירה לדורות אשר קרובה במהותה להעברת בעלות. החלופה הרלוונטית לענייננו היא העברת זכות החכירה במקרקעין. אכן, במישור הפורמאלי, הקיבוצים משיבים את זכות החכירה לדורות בקרקע לרמ"י, אשר מתקשרת במישרין עם החברים בקיבוץ. ברם, **לא ניתן לראות בהסדר זה מעין "מימוש זכויות" עקיף על-ידי הקיבוצים**. נקודת המוצא לדיון היא המתווה המופיע בהחלטה 751 שנועד לשמור על האיסור בכל הנוגע להעברת הקרקע מהקיבוצים לחבריהם. איסור זה קבוע בחוזי החכירה שנחתמו בין רמ"י לבין הקיבוצים. אין מדובר בעניין טכני, אלא בעניין עקרוני היורד לשורש ההסדרה שחלה על מקרקעי ישראל. **נקבע, כי העמדה לפיה, אין מדובר במימוש זכויות מקבלת משנה חיזוק באותם במקרים שבהם הקיבוץ אף לא היה בעל זכויות חכירה ארוכות טווח (בהקשר זה הוצגו חוזי משבצת לחמש שנים). משמעות הדברים הינה כי אף ללא קשר לשאלת ההתעשרות שנדונה לעיל, אין לומר שהקיבוצים מימשו את זכויותיהם באופן שגורר חיוב בהיטל השבחה.**

עוד צוין, כי המישור הנוסף הוא חלף היטל השבחה, המעוגן בסעיף 21 לתוספת השלישית. המחלוקת העיקרית נוגעת להתקיימותו של התנאי השלישי של הסעיף, לפיו "החוכר אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם יתוקן חוזה החכירה המקורי או אם ייחתם חוזה חדש". בעניין זה בית המשפט העליון קבע, כי, בניגוד לעמדת בית המשפט המחוזי, **כי הקיבוצים לא יכלו לממש את שינוי הייעוד של המקרקעין ללא שינוי של הסכמי החכירה, ובמקרה דנן, גריעה של חלק מן המקרקעין מההסכם החכירה, תוך חתימה של הסכם חדש בין רמ"י לבין חברי הקיבוץ.**

למעלה מן הצורך, אף כאשר הדברים נבחנים לגופם, אין לומר שהתוצאה של היעדר חבות הקיבוצים בהיטל היא בלתי צודקת. ראשית, גם אם הקיבוצים אינם חבים בהיטל השבחה, הרי שהחברים אשר להם מוקצים המגרשים משלמים גם משלמים סכומים ניכרים – לרמ"י – בשים לב לשומות העדכניות של הקרקע. שנית, הוועדה המקומית אמורה לקבל תשלום – מרמ"י. במלים אחרות, המענה לצורך של הרשויות המקומיות בקבלת תשלום (ולו חלקי) שיסייע בפיתוח הסביבה (אותה תכלית שלה משמש היטל השבחה המקרה הרגיל) אמור לקבל את ביטוי בהסדר של חלף היטל השבחה.

לאור האמור, הערעור התקבל פה אחד.

הערת מערכת:

ראשית, כפי שצינו במאמר, שוב אנו רואים כי ההוראות "היבשות" של המחוקק אינן עונות על שאלות רבות שנדרשות לפסיקת בית המשפט העליון, וגם אחר נתינת פסיקות מעין אלו עדיין המקרים מגיעים שוב לבירור לאור ההבדלים בין מקרה למקרה.

למרות שבית המשפט העליון אינו חושש, בסוגיות הנוגעות להיטל השבחה, להתנתק מהנוסח "היבש" של החוק ולהביט במהותו ואף עשה כן לא מעט פעמים, הרי שאנו מניחים כי במקרה זה לא ראה בית המשפט הצדקה להטיל על הקיבוצים לשלם היטל השבחה בהליך שמהותו העברת היחידות לחברי הקיבוץ. נזכיר, כי ככלל קיימים סעיפי פטור בהם שאף המחוקק לאפשר מגורי הפרט ביחידת מגוריו, תוך הטלת מגבלות, התוצאה של השיוך מביאה לסדר חברתי שהטלת ההיטל עלולה הייתה למנוע ולסרב, ויש להניח כי הדבר הוביל למסקנת ותוצאת פסק-הדין.

זכויות לניוד מכוח תכנית השימור

מספר ההליך: ערר 82331/0923 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רדושיצקי עקיבא ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' יו"ר, עו"ד סילביה רביד. **פרטי המקרקעין:** גוש 6530 חלקה 73, רחוב בנימין 8 הרצליה. **תאריך מתן החלטה:** 29.1.2025. **ב"כ העוררת:** עוה"ד אילנה בראף שניר ואסף הראל.

ערר כנגד שומה מכרעת אשר עניינה בקביעת השבחה בגין אישורה של תכנית השימור להרצליה, עקב מימוש במכר. **השאלה העיקרית שעמדה בהליך זה, הינה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות הבנייה שלא ניתן לנצל בתחומי המגרש, ויש לנייד למגרש אחר?**

מתכנית השימור עולה, כי ככל שלא ניתן למצות את הזכויות שמוקנות במסגרת תכנית השימור במגרש, ניתן לנייד את הזכויות שלא ניתן לבנות במגרש למגרש אחר. זאת, בתוספת של 25% וככל שתכנית ניווד תקלט בתוך 8 שנים ממועד אישור התכנית בתוספת נוספת של 10%. דהיינו, אם למשל נותרו במגרש 100 מ"ר זכויות בניה שאינן ניתן לניצול, ניתן לנייד מכוחה של תכנית השימור 125 מ"ר וככל שתכנית הניוד תקלט בתוך 8 שנים מאישור התכנית תוספת של 10%-דהיינו 137.5 מ"ר במקום 100 המ"ר שלא ניתן היה לנצל במגרש.

מימוש הזכויות לניוד מותנה באיתור מגרש אחר ואישור תכנית ניוד שתאפשר את מימוש הזכויות לניוד באותו מגרש, בהתאם לתנאיה של תכנית השימור.

ועדת הערר הדגישה, כי היקף הזכויות לניוד אינו בבחינת נעלם, אלא הוא ניתן לכימות על פי הוראות תכנית השימור, וכעולה מבדיקות אדריכליות ביחס למגרש בו מדובר.

לעניין מהותן של זכויות הבניה, הן נקבעו על ידי רשויות התכנון ביחס למקרקעין ספציפיים והן אלו המגדירות את המותר לבניה במקרקעין האמורים. אין הן בבחינת זכויות אישיות או זכויות אובליגטוריות ואולם הגם שזכויות הבניה הן תולדה של החלטות מנהליות הרי שהן יכולות להיות נושא להסכמות ולהסדרים חוזיים. זכויות בניה מעצם טיבן וטבען מתייחסות למקרקעין ספציפיים ומגדירות את אשר ניתן לבנות בהם.

על כן, נקבע על ידי ועדת הערר, כי הזכויות לניוד, חרף ביטויין הכמותי כזכויות בניה, אינן הלכה למעשה זכויות בניה. הפיכתן לזכויות בניה במגרש אליו הן תנוידנה, על פי מנגנון ההמרה הקבועים בתכנית השימור, טעונה הכנת תכנית ביחס למגרש החדש, אשר טרם זוהה והוגדר.

נקבע, כי הזכויות לניוד הינן בבחינת זכות כלכלית הנתונה למגרש לשימור. זכות אשר מימושה מותנה בתנאים, כאשר לזכות כזו שווי כלכלי. ניתן לסחור בה הן כחלק ממכר של כלל המגרש, והן בנפרד. ואולם, צוין כי בטרם אושרה תכנית במקרקעין החדשים על ידי רשויות התכנון הזכויות לניוד אינן בגדר זכויות בניה.

ועדת הערר הדגישה, כי ככל שכתוצאה מאישור התכנית לשימור ניתן לייחס חלק מעליות שווי המקרקעין לזכויות לניוד יש לגבות היטל בגין מרכיב זה כחלק מגביית ההיטל בגין עליית שווי המקרקעין. זאת, לאור התעשרותו הלכאורית של בעל המקרקעין כתוצאה מכך.

"בבוא היום ככל שתאושר תכנית ביחס למקרקעין אליהם ינוידו הזכויות, הרי שאישורה של זו יהווה אירוע מס וההשבחה בגין התכנית החדשה תיבחן ביחס ליחידת המקרקעין עליה היא תחול, שהיא יחידת שומה נפרדת ואחרת, מן המגרש נשוא הדיון. אישורה של תכנית הניוד תהווה אירוע מס ביחס לאותם מקרקעין."

המסקנה של ועדת הערר הינה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות לניוד.

"כאשר שווים של שני מגרשים אשר לכל אחד מהם נתונה כמות מסוימת של זכויות בניה שניתנות לניצול, ולאחד מן השניים נתונה בנוסף לזכויות אלו גם כמות נוספת של זכויות לניוד אינו אמור להיות שווה. הודגש, כי השאלה אם זה מצב הדברים העובדתי אם לאו, היא שאלה שמאית. לא הרי אזור בו קיים "שוק" ער של זכויות בניה לניוד ותכניות מניידות מאושרות בה כשגרה, כהרי אזור שעדיין לא ניתן לזהות בו שוק כזה. לא הרי מצב בו יש ביקוש ל"זכויות לניוד" כהרי מצב שלא ניתן לזהות ביקוש כזה. בין כך ובין כך, המדובר בזכות הנתונה למקרקעין, אך מימושה בפועל על דרך של [איתורו של מגרש אחר רלבנטי לצרכי ניוד הזכויות הינו מורכב. מעבר לאיתור המגרש נדרשת הכנת תכנית על כל המורכבות הכרוכה בכך. אין המדובר בזכות זמינה. על כן, ברי כי לא הרי שווים של 166 מ"ר זכויות בניה, כהרי שווים של 166 מ"ר לניוד ויכול ותוספת השווי לאור המורכבות הינה תוספת שווי נמוכה או אף מזערית, אם בכלל."

לאור האמור, הדיון הוחזר לשמאית המכריעה שתשום את הזכויות לניוד ותתקן את השומה המכרעת בהתאם.

הערת מערכת:

שאלת חיוב היטל השבחה בגין תכניות של ניוד אינה פשוטה ולדעתנו על המחוקק להביע עמדתו בסוגיה. ועדת הערר בחנה את חיוב המגרש הנוכחי, מתוך הנחה שהשבחה, אולם הבחינה האמיתית של שיעור ההשבחה תבחן אך ורק לאחר ניוד הזכויות למגרש מקבל שתבוא בדרך של תכנית חדשה, במקרה כזה יש להתייחס לזכויות אלו כזכויות משולמות ושנרכשו ולא לחייב בגינן פעמיים.

נקודה נוספת היא שהסתכלות על מגרש שלו זכויות לניוד, פעמים רבות באות זכויות אלו לכפר על דרישות אחרות כגון שימור, ומשמעות התכנית לבדה הינה רק פגיעה, צריך לקבוע, בדומה לאיחוד וחלוקה, כי ניוד זכויות דורש הסתכלות כוללת, ולא מגרש לבדו, אחרת תוגשנה תביעות ירידת ערך, ושם הפיצוי הינו 100% מהפגיעה להבדיל מהיטל ההשבחה שהינו בשיעור של 50% מההשבחה.

התכנית הכוללנית של גבעת שמואל אינה פוגעת בתחנת הדלק "פז אורלי"

מספר הליך: ערר 9004/0923 **תחנת הדלק שיאונה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל ערכאה:**

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד מאיה אשכנזי. **פרטי המקרקעין:** גוש 6189 חלקה 710 – תחנת הדלק "פז אורלי". **תאריך מתן ההחלטה:** 24.2.25. **ב"כ העוררת:** עוה"ד רותם ארביב קופלניקוב.

העררים שבפנינו מתייחסים להחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית גבעת שמואל מיום 26.7.2023 לדחות תביעת פיצויים שהגישו העוררים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בעקבות אישור תוכנית כוללנית לגבעת שמואל -427-0419887, שפורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 27.3.2020.

העוררים טענו בין היתר בתביעה שהוגשה לוועדה המקומית, כי התכנית הינה אבן דרך נוספת בניסיונות הוועדה המקומית להפקיע את הקרקע. מנגד, טענה הוועדה המקומית כי התכנית לא גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין, שכן ניתן להוסיף ולעשות בהם שימוש לתחנת דלק, ובנוסף טענה כי אין זכות תביעה לעוררים מאחר שהמקרקעין הוחכרו לדורות לצד ג', שלא הגיש תביעה, אף שנתקו עוד יותר מ-35 שנים עד למועד סיום החכירה.

ועדת הערר קבעה בענייננו, כי אין חולק שזכות הבעלות של העוררים כפופה לזכות חכירה לדורות ל-99 שנים. במועד הקובע, נותרו כ-40 שנים עד לתום תקופת החכירה בשנת 2060. בפסק הדין בהמרצת הפתיחה אף נקבע, כי במקרה דנא, אין הבדל מעשי בין זכות החכירה לדורות לבין זכות בעלות.

עם זאת, צוין כי אין משמעות הדבר שאין לעוררים זכות להגשת תביעת פיצויים; אלא ששיעורם של הפיצויים שעשויים להגיע לעוררים – אם תוכח תביעתם – יהיה נמוך משמעותית מזה שהיו זכאים לו אילו לא הייתה כפופה לזכות חכירה לדורות.

על כן, התקבלה טענת העוררים, כי היו בעלי זכות להגיש את תביעת הפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

לגבי השאלה האם התכנית הכוללנית הינה תכנית פוגעת – ועדת הערר בחנה, כי במצב הקודם יועד החלק הצפוני של המקרקעין לתחנת דלק, שבו תותר הקמת מסעדה, חנויות לשרותי דרך, משרד ותכליות הקשורות בתחנת הדלק באישור הוועדה המקומית. החלק הדרומי של המקרקעין יועד במצב הקודם לשטח ציבורי פתוח, שבו תוקם סוללת עפר מגוננת שתשמש הפרדה אקוסטית בין כביש 4 לבין המגורים, ונאסרה בו כל בנייה למעט מתקני נופש וספורט.

ובמצב החדש ייעדה התוכנית הכוללנית את המתחם הצפוני וחלק מן המתחם הדרומי ל"דרך ו/או טיפול נופי". בייעוד זה הותרו בסעיף 3.12 לתוכנית הכוללנית, בין השאר, שימושים עיקריים לדרך, מבני דרך ומתקני דרך, וכן שימושים משניים לקווי תשתית, חניוני חנה וסע, חניון כלי רכב כבד ותחנת תדלוק בהתאם לתוכנית מאושרת החלה במקום.

לטענת העוררים, סיווג השימוש לתחנת דלק כ"שימוש משני" תחת הייעוד של דרך ו/או טיפול נופי מהווה פגיעה ביחס למצב הקודם, שבו התוכנית ייעדה את המקרקעין לתחנת דלק. לעניין זה, ועדת הערר הבהירה, כי **בחינת הפגיעה של תוכנית היא בחינה מהותית, שאינה מבוססת על כותרת זו או אחרת. עצם סיווג השימוש לתחנת דלק כ"שימוש משני" ולא כ"שימוש ראשי" אינו פוגע, כל עוד לא מגולמת בסיווג זה פגיעה בתכונות המקרקעין.**

ועדת הערר הזכירה את פסיקת רומן ברג, בהמשך לסדרה של פסיקות קודמות, כאשר רק פגיעה מסוימת וקונקרטית עשויה להקים זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק. פגיעה שכזו לא מצויה בסיווג תחנת הדלק תחת הכותרת שימוש משני בענייננו.

ועדת הערר בלשונה:

"במקרה שלפנינו, לא עמדו העוררים בנטל המוטל עליהם להוכיח, ולו באופן לכאורי, כי השינוי הכלול בתוכנית הכוללנית פוגע או משפיע במשהו על המשך השימוש הקיים במקרקעין לתחנת דלק. בנסיבות אלו, מתייטר הצורך להכריע בשאלת שיעורה של הפגיעה הנטענת באמצעות מינוי שמאי מייעץ.

יחד עם זאת, חשוב לציין, שגם לולי היו אלו פני הדברים, ספק אם ניתן היה להמשיך בבירור ההליך, תוך העברת הבחינה לשמאי מייעץ, לנוכח הפגמים הקשים שנפלו בשומת העוררים. נעמוד להלן רק על מקצת הפגמים, ובהם:

1. העדר התייחסות לזכויות העוררים במקרקעין, שבמועד הקובע היו כפופות לזכות חכירה לדורות לתקופה של כ- 40 שנים נוספות. חישוב שיעור הפגיעה על סמך זכויות בעלות מלאה במקרקעין, שאינה כפופה למגבלה כלשהי, הינו שגוי ומטעה, ופוגם בתוקף שומת העוררים.
2. שומת העוררים מבוססת כל כולה על השערות חסרות בסיס, שלא נתמכו במאומה. שמאי העוררים מציין בגוף שומתו, כי חישוביו אינם מתבססים על נתונים כלשהם.
3. בשומת העוררים נקבע מקדם הפחתה שרירותי של 50% ללא הסבר מניח את הדעת."

לאור האמור, הערר נדחה.

הערת מערכת:

לעמדת המערכת, הלכת רומן ברג מחייבת בחינה נוספת. נזכיר, כי ההכרעה הייתה שיש להפחית עננה תכנונית פוגענית שחלה על המקרקעין. דווקא רוח החלטה זו מחייבת לדחות את הבחינה לעת שבו הנזק יתברר ויהיה ברור ולא יהיה עננה בלבד, שקשה לזהותה.

נזכיר, כי דווקא עמדת היועמ"ש שהוגשה לבית המשפט סברה כי אין להפחית משווי הקרקע הפגועה בשל עננת העבר שלא ניתן היה לבררה.

אנו קוראים למחוקק לבטל הכרעה זו שמקצצת כנפיים ופוגעת בפיצוי הנפגע והנפקע שגם כך מוצא את עצמו בפיצוי חסר פעמים רבות מאד.

אין זכות ערר על היתר תואם תכנית

מספר הליך: ערר 1046-07-24 **תושבים מכפר אביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יוני שוורץ. **תאריך מתן החלטה:** 29.1.25. **פרטי המקרקעין:** חלקה 73 בגוש 4657, מושב כפר אביב. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד גדי טל, ראם אזולאי ויצחק פרץ.

ערר על החלטת הוועדה המקומית שורקות, אשר אישרה את בקשה להיתר בניה מס' 20221164/2 ואשר הפיקה היתר בניה מכוחה של ההחלטה. מהותה של הבקשה להיתר בניה מושא הערר דנן, הינה כדלהלן:

1. בקשה להקמת רפת לפיטום עגלים כולל הקמת ממ"מ, מתבן וגדרות.
 2. הריסת סככה וגג אסבסט, קונטיינר, מחסן, חלק מסככה קיימת שאינו בהיתר, מבנה ו-3 גגונים".
- הבקשה להיתר לא כללה הקלות, ועל כן לא פורסמו ובהתאמה לא הוגשה לה התנגדויות.

לעמדת העוררים, יש לבטל את היתר הבניה, היות והוא סוטה מהוראות התכניות החלות על המקרקעין. לחילופין טענו העוררים, היה על הועדה המקומית לפרסם את הבקשה להיתר טרם אישורה, ועל כן יש לבטל את היתר הבניה ולהשיב את הדיון אל הועדה המקומית, על מנת שזו תדון בהתנגדויות העוררים לבקשה להיתר, לאחר שהיא תפורסם.

ועדת הערר פתחה וציינה, כי בהתאם להלכה הפסוקה, ככלל, בקשה להיתר המאושרת כתואמת תכנית, לא מקימה זכות ערר. אולם, במקרים בהם נטענות טענות לסטיית היתר הבניה מהוראות התכניות החלות, ישנה זכות ערר בתנאים מסוימים, גם אם טענות אלה נטענות לאחר שכבר ניתן היתר הבניה.

המחלוקת בין הצדדים היא מהן הוראות הבניה המותרות באזור "חקלאי". ועדת הערר בחנה את התכניות החלות על המקרקעין, וקבעה כי מוסדות התכנון פירשו את התכניות הללו שהוראת תוספת הזכויות הקבועה בתכנית 417, מאפשרת להוסיף אחוזי בניה עבור הקמת מבנים חקלאיים, מעבר ל-150 מ"ר.

ועדת הערר בלשונה:

"...יש להתחשב בעת פרשנות התכנית בהיתרי הבניה שניתנו, ומאחר וקבלת פרשנות העוררים תביא לתוצאה, לפיה, היתרים סטטוטוריים שניתנו בעבר (בין היתר לחלק מהעוררים), וכן התכנית הנקודתית, הינם לא חוקיים - היות ואושרו במסגרתם אחוזי בניה למבנים חקלאיים העולים על 150 מ"ר, הרי שיש הכרח לפרש את תכנית 417, כמאפשרת להוסיף אחוזי בניה עבור הקמת מבנים חקלאיים, מעבר ל-150 מ"ר. לפיכך, נוכח כל האמור לעיל, הן לאור לשונן של התכניות, והן לאור היתרי הבניה שניתנו במהלך השנים, אנו סבורים כי פרשנותה של תכנית 417, מאפשרת לוועדה המחוזית לאשר תוספת זכויות עבור הקמת המפטמה."

עם זאת, ועדת הערר קבעה, כי גם אם ניתן היה להגיע לתוצאה אחרת (כגון: מפטמה בהיקף קטן יותר), אין מקום לבטל את היתר הבניה לאחר שזה כבר ניתן, שכן, הפסיקה ראתה בביטול היתר בניה צעד דרסטי, וככלל, היתר בניה לא יבוטל רק מהטעם שמוסד תכנון סבור שיש פתרון תכנוני אחר - גם אם לכאורה ראוי יותר, אלא ביטול היתר ייעשה רק במקרה של אי חוקיות, שתוצאתה הינה בטלות מעיקרא של ההיתר, אולם, כאמור אין בהיתר שניתם פגם של אי חוקיות.

לאור האמור, ועדת הערר קבעה כי היתר הבניה לא סוטה מהוראות התכניות החלות על המקרקעין, וכי אין מקום לבטלו. לאור זאת, הרי שלא קמה לעוררים זכות ערר, ומשכך, בהתאם להלכת שפר, אין מקום כי נדון ביתר טענות העוררים (שממילא אין בהן כדי להביא לביטולו של היתר הבניה).

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה, והחלטת הועדה המקומית והיתר הבניה נותרו על כנם.

הערת מערכת:

החלטת ועדת הערר בוחנת את סמכות הועדה לבחון היתר שכבר ניתן וקובעת כי קיימת סמכות לכך, עם זאת נקיטה בצעד מעין זה צריכה לבא במקרים קיצוניים בלבד.

ראשית, יש משקל לעמדת הרשות בזמן אמת, וחוכמה בדיעבד של ועדת הערר במקום שבו יש מספר אפשרויות לא אמורה לבטל היתרים שקיימת בגינם הסתמכות. כמו כן במקרים מעין אלו יש לעשות שימוש בשאלת הבטלות היחסית או פתרונות אחרים.

גישה אחרת של ועדת הערר הייתה מובילה לתביעות כספית ואחרות והייתה פותחת פתח שרצוי שישאר סגור.