

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 

מבחן הקשר התכנוני

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר אישור תכנית מתאר ארצית לתשתית לאומית – מרכזי תחבורה משולבים בכביש 5.
- הודעה על החלטה בעניין שיעור חובת תשלום שיחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי לפי חוק המטרו – תל אביב.
- נס ציונה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 407-1087006 – התחדשות עירונית מרגולין.
- בית דגן – הודעה בדבר אישור תכנית כוללנית מס' 455-0685917.

עדכוני פסיקה

• מקרקעין

רע"א 299/24 עו"ד חיים דויטש ואח' נ' מדינת ישראל - לשכת רישום המקרקעין ואח' –

התרשלות לשכת רישום מקרקעין.

• איחוד וחלוקה

עת"מ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ואח' –

התחשבות בתכנית הכוללנית בעת אישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת.

• תביעות 197

עמ"נ 26491-03-24 רון יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ואח' –

תמ"מ 3/21 – עדיין לא תמה.

• היטל השבחה

ערר 8170/24 שלמה ומירל סקולוסקי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים –

בין זיכרון דברים להסכם מכר – מה קובע?

מאמר

מבחן הקשר התכנוני

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

תכניות איחוד וחלוקה הן אמצעי תכנוני שנועד לאפשר תכנון של חטיבת קרקע באופן יעיל, בין היתר, באמצעות איחוד רעיוני של מגרשים תכנוניים לכדי יחידה תכנונית וקניינית אחת וחלוקתם מחדש – תכנונית וקניינית. מטרת כלי זה היא לסייע לגורמי התכנון לפעול כך שהבעלות בקרקע לא תהווה אילוץ שיפגע באיכות התכנון ומימוש התכנית באופן מיטבי.

על מנת לאפשר את האיחוד הרעיוני בין המגרשים התכנוניים והשיתוף הקנייני טרם ביצוע החלוקה מחדש, נדרש שתכנית האיחוד והחלוקה תחול על חטיבת קרקע אחת רציפה שניתן לאחד ולחלק אותה מחדש.

למרות זאת, כבר אושרו בעבר תכניות איחוד וחלוקה שעיקר מטרתן היתה לבצע 'הצרכה' בין מגרשים שאינם סמוכים זה לזה, מן הטעם שהוכח כי מתקיים ביניהם 'קשר תכנוני הדוק', בין אם בשל היותם כלולים באותו מתחם שכונתי, ובין אם הקשר הקונספטואלי ביניהם.

כך למשל, בעמ"נ (ת"א) 1121/00 **בתיא ישראלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון** (16.4.01), נעשתה הבחנה בין האפשרות לבצע תוכנית איחוד וחלוקה בין חלקות המרוחקות מרחק רב האחת מן השניה, "המהלכת מקצה העיר ועד קצה" ובין חלקות ביניהם מפרידה "חציצה מעטה" של כמה עשרות מטרים, אז לא ניתן לומר, כי הליך של איחוד וחלוקה הוא מלאכותי ולא סביר.

בעת"מ (ת"א) 1934/05 **קומסקו בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה** (13.2.06), אישר בית המשפט הצרחת שטח לתעשייה בשטח למגורים ושצ"פ, כששני המגרים מצויים במרחק של 400 מ' זה מזה מן הטעם ש: "שני המתחמים מהווים חוליה אחרונה, שטרם תוכננה, בשרשרת של תוכניות לצפון העיר פתח-תקוה והתוכנית הינה חלק מראייה כוללת המורכבת ממכלול של תוכניות החלות באזור".

בעת"מ (ת"א) 2117-09 **אורי גולן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון פ"ת** (11.10.11) אושרה הצרכה בין חלקות המרוחקות זו מזו מרחק של 220 מ' היות והן נכללו באותו מתחם שכונתי, ובאותו גוש מקרקעין.

בער (י-ם) 1001/21 **מנטל שמואל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש** (6.7.22) אושרה תכנית איחוד וחלוקה העורכת הצרכה בין שני מגרשים בייעוד ציבורי – שצ"פ ושב"צ – המרוחקים זה מזה גיאוגרפית ומחוברים באמצעות 'דרך', מן הטעם שמדובר במגרשים שנועדו לתת מענה לשכונה הקיימת ושמלכתחילה נכללו בתכנית אחת בעלת רצף קרקעי.

מטעמים דומים אושרה תכנית איחוד וחלוקה דומה גם במסגרת ערר (י-ם) 9001-01-20 **ג'וליה קן דרור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (21.12.22).

העולה מהפסיקות הנ"ל הוא, שהגבילות הפיזית בין המגרשים הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה אחת, אינה תנאי בלעדי לאישורה, וכי גם לא נדרש בהכרח ליצור רציפות פיזית באמצעות מגרשים תכנוניים אחרים, כדוגמת קרקע בייעוד 'דרך', בפרט אם מדובר בחיבור מלאכותי שכל מטרתו היא לייצר את אותה רציפות גיאוגרפית.

המבחן המרכזי העולה מהפסיקות הנ"ל הוא שאלת קיומה של זיקה תכנונית הדוקה בין המגרשים השונים.

ככל שיוכח שהקשר התכנוני בין המגרשים המרוחקים פיזית זה מזה הוא מהותי יותר - כמו למשל מגרשים השייכים לאותו מתחם תכנוני ו/או אותה שכונה או מגרשים שנכללו בעבר באותה תכנית, ואפילו מגרשים שניתן לראותם כשייכים לאותה ראייה תכנונית מרחבית - כך יטו מוסדות התכנון וערכאות השיפוט לאפשר את הכללתם בתכנית איחוד וחלוקה אחת, וזאת ללא קשר לשאלה אם ניתן או לא ניתן לייצר חיבור פיזי ביניהם וללא קשר למרחק הפיזי ביניהם. אם כי, גם את המרחק הפיזי לא ניתן 'למתוח' ללא גבול, ובהתאם לקביעות עבר, ספק אם ניתן יהיה לכלול בתכנית איחוד וחלוקה אחת שני מגרשים המצויים בשתי קצוות העיר.

החלטה נוספת בסוגייה התקבלה אך לפני שבוע ימים, על ידי ועדת הערר במחוז תל אביב, בראשות היו"ר היוצאת, עוה"ד שרון טל - ערר (ת"א) 1025-02-25 **עמית שטרנברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח'** (23.10.25).

ועדת הערר דנה בתכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית שמטרתה המרכזית היתה לפנות את מוסד חברת דן, חניון האוטובוסים ותחנת הדלק הקיימת במטרה להקים במקום פרויקט מגורים הכולל 750 יח"ד.

אחת הטענות שנדונו בערר היתה, כי הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לאשר את התכנית כ"תכנית איחוד וחלוקה", מאחר ששטח התכנית שורטט בקו כחול בלתי רציף, הכולל שני מתחמים קטנים נוספים המנותקים פיזית מהמתחם העיקרי.

ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה, כי ככלל, חוק התכנון והבניה אינו מחייב שתכנית איחוד וחלוקה תאושר רק בקו כחול רציף, ואינו שולל לחלוטין אפשרות לערוך תכנית כזו עבור שטחים המנותקים פיזית אחד מהשני.

לעמדתה, המבחן צריך להיות מבחן מהותי הבודק קיומו של קשר תכנוני מובהק בין המגרשים, ובלבד שהמרחק הפיזי ביניהם אינו גדול.

ועדת הערר השתכנעה, כי על אף שהמגרשים מרוחקים כ-100 מ' מלב התכנית וכמה עשרות מ' בודדים מהקו הכחול שלה, יש ביניהם **"קשר תכנוני מהותי ברמת התכנון השכונתי"** וכי הכללת שני המתחמים הקטנים המנותקים פיזית מהמתחם הגדול, הייתה הכרחית על מנת לקיים את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המחייבות הקצאה לצרכי ציבור כתנאי לאישור תוספת שטחי בניה.

לאור זאת, קבעה ועדת הערר, כי שיקול הדעת שהפעילה הוועדה המקומית מובנה בתכנית המתאר הכוללת של העיר ועל כן חוסה תחת סמכותה החוקית לאשר את התכנית.

נציין, כי במקרה הנדון שני המגרשים 'המנותקים' שנכללו בתכנית לא היו במרחק פיזי גדול זה מזה ומחטיבת הקרקע המרכזית הכלולה בתכנית, והחשוב יותר – מגרשים אלו היו בבעלות יזמי התכנית, שהחזיקו בחלק ניכר משטח התכנית (יחד עם השטחים הציבוריים של עיריית תל אביב), מה שכנראה איפשר ביתר קלות את הכללתם באותה תכנית ובאותן טבלאות הקצאה ואיזון.

אולם, המעניין הוא הנכונות של ועדת הערר להרחיב את מבחן הקשר התכנוני ולהכיר בכך שגם הצורך לתת מענה להקצאות ציבוריות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה יכול לבסס קיומו של 'קשר תכנוני הדוק' בין מגרשים שאינם בעלי רציפות קרקעית ולאפשר את הכללתם במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אחת.

לטעמנו, מדובר בהחלטה ראויה של ועדת הערר שהכירה בקשיים אליהם נקלעים לעיתים בעלי קרקע המבקשים לקדם שינוי תכנוני בלב אזור מתוכנן ומבונה, שלא תמיד יכול להכיל בתחומו את כלל ההקצאות והתועלות הציבוריות הנדרשים מהם, והעדיפה לאשר תכנית הנותנת מענה תכנוני וציבורי הולם לצרכי האזור כולו, תחת ביטולה באופן שעשוי למנוע את שינוי ייעודו של השטח בשנים הקרובות. זאת, בפרט לאור החשיבות התכנונית העומדת בבסיס התכנית, והיא פינוי שטח קרקע נרחב הסמוך לשכונות מגורים הגורם למפגעי זיהום, רעש ותנועה והקמת מתחם מגורים חדש תחתיו.

יש לציין כי יש בנוסף לני"ל שורה ארוכה של תכניות שמוגדרות כתכניות של ניווד זכויות מחלקה לחלקה, ובחלק רב מהמקרים מדובר בתכניות שבהם מנוידות זכויות למרחק רב מחלקת המקור, אחת הדוגמאות הבולטות לעניין זה הינה ניווד זכויות שניתנו לחלקה פלונית במטרה לאפשר ולממן את עלות שימור המבנה הקיים בה, במקרים אלו ההסתמכות הינה על תכנית שימור עירונית כבת"א והכנת תכניות מפורטות מקומיות, לרוב בסמכות הועדה המקומית.

למעשה תכניות אלו שיוצרות שינויים תכנוניים בשני המגרשים, המקביל והמעביר, יוצר פעמים רבות גם שינויים של איחוד וחלוקה.

חשיבות נושא הגדרת התכנית כתכנית של איחוד וחלוקה קיימת גם בסוגיה נפוצה של חשש מתאונת היטל השבחה, שכן החלטות ועדות הערר בוחנות את ההתעשרות האמיתית במקרה של תכנית המוגדרת כתכנית איחוד וחלוקה, אולם במקרי ניווד זכויות עלולה להיות הסתכלות על מגרש מקבל בנפרד ומגרש מוסר בנפרד, ואזי בעוד שאחד יחויב בהיטל, השני יהא זכאי לפיצוי ירידת ערך.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הודעה על אישור תכנית מתאר ארצית לתשתית לאומית – מרכזי תחבורה משולבים בכביש 5

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיפים 53א' ו-54 (א) לחוק התכנון והבניה, ובהמשך להודעה שנשלחה לחברי הממשלה, אושרה תכנית מתאר ארצית לתשתית לאומית – תמ"א 1/1/ה/47 – מרכזי תחבורה בכביש 5.

שלושת מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ) קסם, תקווה ומורשה לאורך דרך מספר 5 המוצעים בתכנית זו, הם חלק ממערך פרויקט ה"נתיבים המהירים" במטרופולין תל אביב וסביבתו ומהווים השלמה למתח"מ שאושר בתת"ל/67 באזור שפיים ומתח"מ שאושר בתכנית מס' 413-0146845 בראשון לציון.

הודעה על החלטה בעניין שיעור חובת תשלום שיחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי לפי חוק המטרו –

תל אביב

עיריית תל אביב הודיעה כי מתוקף סמכותה לפי סעיף 19 (ד)2 לחוק רכבת תחתית מטרו התשפ"ב-2021, קיבלה החלטה בדבר שיעור חובת תשלום היטל ההשבחה בצירוף מס השבחה מטרו, אשר יחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי כהגדרתם בסעיף 15 לחוק, כך שהשיעור יהיה 72%, מחצית או רבע ההשבחה, או שלא תחול חובת תשלום – כל זאת בהתאם לטבלה שצורפה וחלוקה לאזורים המופיעים בה.

שיעורי חובת התשלום שנקבעו בהחלטה יחולו לגבי כל תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי כהגדרתה בחוק שהוגשה למוסד תכנון למשך 5 שנים, החל ממועד אישורה של תכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב – תמ"א 70.

שיעורים אלו יחולו גם לגבי תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, שהוגשה לפני מועד אישור תמ"א 70, ובלבד שהתקיים אחד מאלו, כאמור בסעיף 104 לחוק:

1. התכנית הופקדה החל מיום 1.1.23 ואושרה לאחר אישורה של תמ"א 70.

התכנית הופקדה לפני 1.1.23 ולאחר מועד זה הגדילה את השטח הכולל המותר לבניה בעקבות הליך של סעיף 106 לחוק התכנון והבניה, בשיעור העולה על 10% ולפחות ב-1,500 מ"ר מהשטח האמור שנכלל במסגרת התכנית שהופקדה ואושרה לאחר אישורה של תמ"א 70.

נס ציונה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 407-1087006 – התחדשות עירונית מרגולין

הרינו לעדכן כי לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 407-1087006 בנס ציונה, התחדשות עירונית מרגולין. מטרת התכנית הינה הקמת מתחם מגורים, פינוי בינוי הכולל 868 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר, שטחי ציבור והסדרת מערך התנועה.

התכנית קובעת בין היתר, ייעודי קרקע וזכויות בניה להקמת מבני מגורים, דרכים, שבילים ועוד, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, קביעת קווי בניין, קביעת מגרשים תלת מימדים בתת הקרקע לצורך הקמת מרתפים עבור המגורים.

בית דגן - הודעה בדבר אישור תכנית כוללנית מס' 455-0685917

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית כוללנית בתחום הרשות בית דגן אשר ממוקמת בנפת רמלה במחוז מרכז. היישוב נמצא בסמיכות לעורקיים תחבורתיים משמעותיים, כביש 1, כביש 44 מדרום וכביש 412 וממערב צומת בית דגן.

מטרת התכנית הינה בין היתר יצירת מסגרת תכנונית כוללת ליישוב בהיקף של כ-19,000 תושבים, כמו כן הרחבת הבסיס הכלכלי של היישוב – עידוד פיתוחם של אזורי תעסוקה ומסחר, הגדלת האינטנסיביות השימוש בהם ויצירת עירוב שימושים; שיפור מערך התנועה ושילובו עם המרחב הסובב על ידי פיתוח דרכי גישה, וכניסה נוספת ליישוב.

עדכוני פסיקה

התרשלות לשכת רישום מקרקעין

מספר הליך: רע"א 299/24 עו"ד חיים דויטש ואח' נ' מדינת ישראל – לשכת רישום מקרקעין ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' הרכב השופטים, יצחק עמית, אלכס שטיין, יחיאל כשר. **פרטי המקרקעין:** חלקה 185 גוש 6048, חולון. **תאריך מתן פסק הדין:** 16.9.25. **ב"כ המבקשים:** עוה"ד אורי אדלשטיין, עודד שטיין, פז לב-רן.

נוכל עשה שימוש בעותק מזויף של צו ירושה והצליח להביא לשינוי בשם הבעלים הרשום של יחידת מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין. יחידת המקרקעין נמכרה על-ידי הנוכל – שעקבותיו נעלמו – לרוכשים בתום-לב ובתמורה. מי נושא באחריות לנזק הממוני אשר נגרם כתוצאה מכך לבעל המקרקעין האמיתי?

שתי בקשות ערעור כנגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בגדרי פסק הדין של בית משפט השלום נקבע, כי האחריות לתקלה המשפטית, שקרתה כאמור, תחולק בין בא-כוחו של המתחזה, עו"ד דויטש; לשכת הרישום; וזוי – מכוח אשם תורם. בית המשפט המחוזי התערב בפסק דינו של בית משפט השלום ופטר את לשכת הרישום מאחריות לנזק. בתוך כך, בית המשפט המחוזי הגדיל את שיעור האחריות של עו"ד דויטש וכן הגדיל את שיעור האשם התורם של זוי.

בית המשפט העליון, לאחר ששקל את טענות הצדדים, החליט לדון בבקשות כבערעור, ולקבל את ערעורם של המבקשים וקבע, כי לשכת הרישום התרשלה ועל כן אחראית גם היא לנזקו של זיו זאת, בשיעור של 30%. במקביל, נקבע כי אחריותו של עו"ד דויטש לנזקו של זיו תהא בשיעור של 50%. בהתאם לכך, נקבע כי זיו נושא באשם תורם בשיעור של 20%.

בית המשפט העליון הדגיש, כי על לשכת הרישום לנקוט באמצעי הגנה סבירים אשר יפחיתו עד למינימום האפשרי את הסיכון לטעויות במרשם. לשכת הרישום אינה נדרשת לנקוט בכל אמצעי זהירות שניתן להעלות על הדעת. אולם, אין להשלים עם המצב שבו לשכת הרישום נמנעת מהפעלת אמצעי זהירות סבירים ופשוטים אשר נקבעו בחקיקה, בחקיקת משנה ובנהלים פנימיים.

" סוף דבר: לשכת הרישום פעלה ברשלנות כאשר קיבלה את בקשתו של עו"ד דויטש לרישום הירושה מבלי שיצרה קשר עם הגורם אשר הנפיק את צו הירושה המקורי. כפי שכבר צוין על ידי, אילו לשכת הרישום הייתה פועלת כראוי ועושה את הבירורים הנדרשים, סביר להניח שהדבר היה מסכל את התרמית שאירעה או, למצער, מקשה עד -מאוד על הוצאתה מן הכוח אל הפועל."

באשר לעו"ד דויטש, בא כוח הנוכל, נקבע כי אחריותו של דויטש עומדת על 50%, כאשר קביעה זו משקפת את העובדה, כי דויטש נושא באחריות המשמעותית ביותר לקרות הנזק, כמי שהתרשל התרשלות רבתי, בתוספת לכך שלא עמדה בפני הערכאות הקודמות כל גרסה עובדתית באשר להתנהלותו של דויטש – לנוכח הכחשת מעורבתו בעסקה.

באשר לזיו, בית המשפט העליון ציין כי לא רואה הצדקה להתערב במסקנותיו של בית המשפט המחוזי, כי העובדה שזיו לא רשם את זכויותיו במשך 10 שנים מטילה עליו אחריות חלקית לנזק – "באי רישום הנכס על שמו בסמוך להוצאת צו הירושה יצר זיו פרצה הקוראת לגנב".

בית המשפט העליון ביקש להדגיש:

"דינו של יורש אינו זהה לדינו של רוכש. בדומה לקביעתו של השופט שילה בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, סבורני כי התרשלותו של רוכש מקרקעין, שלא פעל להשלמת רישום זכויותיו במרשם – כפי שקרה בעניין ציפורה – חמורה עשרות מונים מהתרשלות יורש שלא דאג להעביר את הנכס משמו של המוריש על שמו -שלו על בסיס צו ירושה (או צו קיום צוואה) – כפי שקרה בעניינו."

בית המשפט העליון ציין, כי הנזק שהאחריות לגביו תחולק כאמור לעיל כולל הן את הפיצוי בגין שווי המקרקעין, כפי שנקבע בפסק דינו של בית משפט השלום, והן את הפיצוי בגין עוגמת הנפש, עו"ד דויטש ישלם אפוא לזיו 50% מסכום הנזק הכולל, ואילו לשכת הרישום תשלם לזיו 30% מסכום הנזק הכולל. כמו כן, עו"ד דויטש ולשכת הרישום ישלמו לזיו את אגרת בית המשפט, הוצאות ושכר טרחת עורכי דין ושכר המומחית; הכל כפי שנקבע בפסק דינו של בית משפט השלום – בהתאם לשיעורי אחריותם שנקבעו כאן.

הערת מערכת:

בית המשפט הגדיל את אחריות רשם המקרקעין בין היתר בצורך לבדוק את אמיתות הצווים שהומצאו לרישום, כולל במקרה הצורך, בחינה מול הרשם לענייני ירושה, ברי הוא כי חיבור ומידע שיועבר על בסיס קבוע לשם רישום, יכולים להסיר סכנות מעין אלו.

יש להניח כי חלק מהשיקולים מתבססים על כוחה ויכולותיה של המדינה לבצע בדיקות מקיפות ואיכותיות יותר וגם על העובדה שהמדינה ככיס עמוק יותר תינזק פחות מחד ומאידך, תידרש להקפדת יתר.

בנוסף, פסק-הדין ממחיש עוד יותר את החובה על בעלי מקרקעין לבצע פעולות רישום, גם על מנת להגן על זכויותיהם הקנייניות, אבל גם כדי למנוע "תאונות" ונזקים לצד ג', כיום לאור ריבוי פעולות התכנון, הפקעות ופגיעות, חשיבות רישום מהימן הינה אף רבה יותר.

התחשבות בתכנית הכוללנית בעת אישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת

מספר הליך: עת"מ 27095-05-25 **מ.ת.ב. חברה למדידות והנדסה בע"מ ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, תמר נאות פרי. **פרטי המקרקעין:** גוש 10100 חלקות 135, 136 ו-137, פרדס חנה כרכור. **תאריך מתן פסק הדין:** 5.9.2025. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד סוזן משלב מוקלד, יניב גור, בנימין זלמנוביץ.

עתירה שעניינה תכנית איחוד וחלוקה. העותרים הינם בעלי זכויות במקרקעין חקלאיים המצויים בפרדס חנה כרכור, שנמצאים בתחום התכנית.

העתירה עוסקת בתכנית מס' 308-0707372 - "תעסוקה מצפון ומדרום לרחוב תדהר בפרדס חנה-כרכור" (להלן: **"התכנית"**).

התוכנית עוסקת בשינוי ייעוד שטח של כ-156 דונם בצפון מזרח פרדס חנה-כרכור. השטח כולל חלקות בייעוד חקלאי ומלאכה, והתוכנית משנה את ייעודן לאזור תעסוקה, תוך הקצאת שטחים למבני ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי לרכב כבד. ברקע הדברים, קיימת גם תכנית כוללנית ליישוב פרדס חנה כרכור, שאושרה בשנת 2017, שייעדה את השטח לתעסוקה.

התוכנית חילקה את השטח שבתחומה לשלושה מתחמים עיקריים (A, B ו-C). המקרקעין של העותרים הוגדר במתחם C, שנמצא מדרום לרחוב תדהר, והזכויות המוקצות הן במגרש 404 (להלן: **"מגרש 404"**). התוכנית קובעת מקדמי הפחתה שונים לחלקות במצב הנכנס ולמגרשים במצב היוצא, ושניים מהמקדמים רלבנטיים למחלוקת כאן.

מקדם מסוג אחד הוא **"מקדם צורה"**, בשל צורה אי-רגולרית של השטח. לחלקה 136 של העותרים נקבע מקדם צורה (להלן: **"מקדם הצורה"**) היות וצורתה אינה רגולרית. המקדם השני הרלבנטי הוא **"מקדם מיקום"**, ולעניינינו רלבנטי מקדם זה בקשר עם רחוב תדהר.

עיקר טענת העותרים הייתה שיש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן לחלקה 136 בשל צורתה, מאחר שייעודה שונה לתעסוקה כבר בשנת 2017, ולכן צורתה אינה רלוונטית. טענתה זו נדחתה על ידי בית המשפט, בנימוק שהייעוד הקובע לצורך קביעת השווי של המגרש "הנכנס" הינו הייעוד לפי התוכנית הפרטנית התקפה החלה על תא השטח, ובמקרה זה – מדובר בתוכנית שאושרה עוד לפני התוכנית הכוללנית. אין ספק כי לפי התוכנית הכוללנית הכוונה הייתה לאפשר להגיש תוכניות פרטניות בהן הייעוד יהיה תעסוקה, אך נקבע, כי כל עוד לא הוגשה תוכנית שכזו לגבי המקרקעין בהם

עסקינן, התוכנית "הקובעת" היא האחרונה בזמן, ושם – הייעוד עדיין חקלאי. ובמילים אחרות, הודגש כי תוכנית כוללנית אינה יוצרת נורמות תכנוניות מחייבות, אלא עוסקת בסמכות לאשר תכניות מפורטות עתידיות. לכן, כל עליית שווי הנובעת מהתכנית הכוללנית היא בגדר ציפייה בלבד, ואינה משקפת שינוי ממשי במצב הקרקע.

טענה נוספת שנדחתה על ידי בית המשפט, הינה פלישה נטענת למגרש מטעם הצד השלישי המגדל בו מטע, כאשר לטענת העותרים קיומו מחייב הפחתה בשווי המגרש הנכנס, בשל הקושי שיהיה לפנות אותו, העיכוב שיגרם והעלויות הכרוכות בכך. נקבע, כי לא מדובר בהחלטה בלתי סבירה של הועדה המחייבת את התערבות בית המשפט.

בית המשפט דחה גם את בקשת העותרים לקבל רשות ערעור למועצה הארצית - כאשר נקבע, כי הטענות אינן נושאות אופי עקרוני, ומדובר בעניין מקומי, נקודתי ומצומצם, והטענות לא באות בגדר המקרים המוכרים בפסיקה המצדיקים מתן רשות לערור.

לסיום, בית המשפט הפנה לפסיקת העליון בעניין **תעשיית אבן וסייד בע"מ** (עע"מ 6626/18), והזכיר כי ככל ויש מחלוקות שמאיות, ניתן לפנות ולבקש מהוועדה מינוי שמאי בורר לבירור המחלוקות השמאיות בהתאם לאמור בסעיף 122(4) לחוק התכנון והבניה ואין להסתמך על בית המשפט לבטל את ההערכות השמאיות של התכניות.

לאור האמור, העתירה נדחתה.

הערת מערכת :

כיום, בניגוד לעבר, אישרו חלק גדול מועדות התכנון, תכניות כוללניות המתייחסות לכלל הרשות או לחלק נכבד מהן, המשמעות הינה שתכניות הכוללות "איחוד וחלוקה" מקודמות על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית הכוללנית.

השאלה שבאה לידי ביטוי בפסק-הדין הינה, האם יש להתייחס לנתונים שקיימים בתכנית הכוללנית בעת עריכת טבלאות האיזון של תכניות האיחוד והחלוקה המאוחרות, לדברי בית המשפט, מדובר במען "תכנית שקופה" שמתעלמים מהזכויות שהקנתה ובפועל היקף הזכויות שבעלים/חוכר הביא לתוך "עוגת" האיחוד החלוקה הינה מסת הזכויות שהיו לו ערב התכנית הכוללנית, ולא ערב תכנית איחוד וחלוקה.

יש לזכור גם כי המחוקק החריג את התכנית הכוללנית מהגדרות התכניות המחויבות בהיטל השבחה, ועל כן רק מתבקש לראות תכנית זו בהתאם לעקרונות שקיבל בית המשפט בפסק-הדין הנ"ל.

מספר ההליך: עמ"נ 26491-03-24 **רון יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אורן שוורץ. **פרטי המקרקעין:** כביש 423. **תאריך מתן פסק הדין:** 9.3.2025. **ב"כ המערערים:** עוה"ד שחר הררי ושי אברגיל.

ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר בעניין בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין נזק שנגרם למקרקעי המערערים עקב תכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 3/21.

תמ"מ 3/21 שאושרה למתן תוקף בשנת 2003 היא אחת מהתכניות מכוחה תוכננה דרך אזורית הידועה בשמה "כביש 423". כביש זה גובל במקרקעי המערערים, בעלי הזכויות ב-54 דירות ברחובות הגיא והקשת בעיר נס ציונה.

בשנת 2006 הופקדה להתנגדויות הציבור תכנית מפורטת מח/174, אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2009. תכנית זו כללה תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בשנת 2002 וכן הוראות בדבר דרך 423 וסלילתה, לרבות הוראות לשם הפחתת הרעש מהכביש.

המחלוקת הבסיסית שעמדה ביסוד ההתדיינויות הקודמות שבין הצדדים עסקה בשאלת זהותה של התכנית הפוגעת. ערעור מנהלי שהוגש – קבע כי תוואי הדרך בתמ"מ 3/21 הוא מסוים דיו כדי להצביע על פגיעה במקרקעין ולכן נקבע כי התביעה לפיצויים תעבור לשמאי מכריע.

לאחר הליך ארוך וממצה, התקבלה השומה המכרעת, שקבעה כי אכן תמ"מ 21/3 גרמה לירידה בשווי של דירות המערערים בגין ראשי נזק של רעש ופגיעה בנוף. ועדת הערר בחנה את השומה המכרעת, וקבעה, כי יש לערוך בה ושיפורים והשלמות, בעניין תסקיר סביבתי, מיגון אקוסטי ומקדם דחייה והחזירה את השומה לשמאי המכריע. על החלטה זו הוגש הערעור דנא.

בית המשפט ציין כי, בהינתן שהתסקיר הסביבתי מהווה מקור אמין לגבי המידע אשר מוכיח את הפגיעה במקרקעין הגובלים כתוצאה מתכנון הכביש, יש טעם רב בכך שוועדת הערר ראתה לנכון לחייב את השמאי המכריע בהשלמת ההתייחסות לתסקיר מלא וצבעוני אשר מצוי בעת הזו בידי ב"כ המערערים.

לעניין סוגיית השפעת המיגון האקוסטי הנדרש, בית המשפט קבע, כי עיון בחוות דעת השמאי המכריע מלמד, כי הוקדש פרק משמעותי ביותר לסוגיית הרעש. ממצאיו של השמאי המכריע מתבססים על מפלסי הרעש החזויים ללא מיגון אקוסטי וכן למפלסי רעש קיימים. זה היה הרקע להכרעה בנושא האמצעים להפחתת הרעש בבנייני המערערים. צוין גם, כי השמאי המכריע לא הסתפק באסמכתאות שנמסרו לו ואף ביצע מדידה גרפית בין הקירות המזרחיים של הבניינים הרלוונטיים לצד המערבי של הכביש. בנוסף, השמאי המכריע ערך ארבעה סיורים בשטח, לפני ואחרי הפעלת דרך 423.

בית המשפט קבע, כי שגתה ועדת הערר עת ראתה לנכון להנחות את השמאי לערוך השלמות נוספות באשר לאמצעים הדירתיים להפחתת רעש ואף להסתמך על דרישות הרישוי בעניין זה.

לגבי מקדם הדחייה, קבע השמאי המכריע מקדם דחייה בגין "זמינות הפגיעה" – כלומר, פרק הזמן הנדרש להכנת תכנית מפורטת. השמאי המכריע בחר להעריך את השפעת הכביש על שווי הדירות בהתבסס על מחקרים אמפיריים ועל הנחיות מקצועיות של הרגולטור הרלוונטי. ועדת הערר פסלה שיטה זו וקבעה כי על השמאי המכריע לפעול בהתאם

לשיטת ההשוואה. בית המשפט הדגיש, כי ועדת הערר נתפסה לכלל טעות, והמירה את שיקול דעתה בשיקול דעתו של השמאי המכריע – נקבע כי זכותו של השמאי המכריע לבחור בשיטת הערכה שמאית על פי מיטב הבנתו.

לקראת סיום, לאחר למעלה מ-12 שנות התדיינות, שכאמור טרם הסתיימו, בית המשפט הדגיש:

“אין לי אלא להצטרף לעמדת ועדת הערר הנכבדה, לפיה טוב יעשו הצדדים אם יגשרו על הפערים שעוד נותרו ביניהם. התמשכות ההליכים בתביעות שעומדות ביסוד ההליך שלפניי הן תמונת ראי של מאבק משפטי מסועף וחסר פשרות, בו כל צד מדקדק עם רעהו ועומד על קוצו של יו”ד. מן הראוי כי לאחר ביצוע ההשלמות הנדרשות תבוא המחלוקת לידי מיצוי וסיום.”

לאור האמור, הערעור התקבל בחלקו.

הערת מערכת:

זו אינה פעם ראשונה בה המערכת מציינת כי התמשכות ההליכים לניהול הליך של פיצוי בפגיעה קניינית, אם בדרך של הפקעה וביתר שאת, במקרה שמדובר בתביעה על פי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה.

לא ייתכן כי תביעה שהוגשה על פגיעת תכנית שאושרה לפני למעלה מ-20 שנה עודנה מתגלגלת בערכאות ועדיין לא הגיעה לסיומה, וייתכן שיחלפו עוד שנים רבות עד שתסתיים.

התמשכות מעין זו שבתקופתה יש להניח כי חלק מהנפגעים “אינם עימנו”, חלק מכרו, וחלק התייאשו, אינה תואמת מדינת חוק והגיעה העת לשים לכך קץ.

פעולה ראשונה מתבקשת לדעת המערכת, הינה איחוד הליך ירידת הערך עם הליך ההפקעה, במקרים של פגיעה ישירה, שבעקבותיה תבוא נטילת המקרקעין.

ויפה שעה אחת קודם.

בין זיכרון דברים להסכם מכר – מה קובע?

מספר הליך: ערר 8170/24 שלמה ומירל סקולוסקי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה: ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו”ר, עו”ד דפנה תמיר. תאריך מתן ההחלטה: 8.10.25. פרטי המקרקעין: גוש 30076, חלקה 55, ברחוב יהודה המכבי 4, ירושלים ב”כ המשיבה: עוה”ד דניאל גלס.

ערר כנגד דרישת תשלום בסך 236,051.95 ₪, בגין חבות בהיטל השבחה בעקבות מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות בנכס.

על המקרקעין חלה במצב חדש תכנית מספר 101-0977025 המוגדרת כ”הרחבות יח”ד ותוספת קומה ברח' יהודה המכבי 4, מקור ברוך, ירושלים. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 3.12.2023, פורסמה בעיתונות ביום 19.1.2024 ועל כן תחילתה של התכנית ביום 3.2.2024 ובהתאם נערכה שומת המשיבה.

ביום 18.12.2023, נערך זיכרון דברים למכירה והעברת הזכויות בדירה. זיכרון הדברים נערך לאחר פרסום התכנית המשביחה למתן תוקף, אך טרם פרסומה בעיתונות וטרם "תחילתה". לאחר 3 חודשים ביום 12.3.2024 ערכו הצדדים הסכם מכר פורמלי.

הערר מתמקד בעיקרו בשאלת מועד מימוש הזכויות לצורך החיוב בהיטל ההשבחה, האם זיכרון דברים שנחתם בין הצדדים מהווה את מועד העברת הזכויות שהינו בבחינת מימוש זכויות, או הסכם המכר שנחתם לאחריו הוא שמהווה את מימוש הזכויות מושא היטל ההשבחה? שאלה זו מתחדדת כאשר לוועדה המקומית דווח בתחילה הסכם המכר ורק לאחר השתת היטל ההשבחה תוקן הדיווח במטרה לעדכן את המימוש למועד בו נחתם זיכרון הדברים.

לאחר קריאת כתבי הטענות, המסמכים והתנהלות הצדדים ולאור הפסיקה הקיימת ועדת הערר קבעה, כי דרישת התשלום הוצאה כדין בבחינת מועד המימוש. לפיכך, התקבלה עמדתה של הוועדה המקומית כי מועד המימוש הנכון לצורך חיוב בהיטל השבחה במקרה שלפנינו הינו המועד בו נחתם הסכם המכר ולא זיכרון הדברים.

ועדת הערר ציינה, כי מעיון בזיכרון הדברים נראה כי באופן תמציתי נקבעה בו "רק" התמורה והמועד האחרון לתשלומה. מעבר לכך זהות הצדדים ואפיון הממכר אינם מושא למו"מ, גם ציק הבטחון שניתן אינו מעיד על פרטי הסכם באופן מיוחד, והסעיף העוסק בחלוקת התשלומים מעורפל במידה מסוימת ולא ברור ובעיקר שותק בענייננו – בעניין החיוב בהיטל ההשבחה.

הודגש, כי הפסיקה אמנם ליברלית במידה מסוימת באשר לדרישת המסוימות הנדרשת בזיכרון דברים, אך בענייננו נראה כי פרטים מהותיים לא רק שלא סוכמו אלא שבהסכם המכר עולה כי סוכמו לראשונה. יתרה מכך, הסכם המכר מצהיר כי רק הוא לבדו מחייב ואין לראות בזיכרון הדברים כמחייב.

ועדת הערר הוסיפה, כי הצדדים סיכמו רק בהסכם המכר כי היטל ההשבחה ישולם על ידי הקונה. ויתרה מכך, נקבע מועד חתימת ההסכם כמועד קובע עבור הצדדים לחלוקת תשלום ההיטל ולא מועד אחר, והכוונה למועד החתימה על זיכרון הדברים (ייתכן ובכך אף קיימת השלכה על קביעת התמורה).

על כן, הודגש כי הקביעה לראשונה בהסכם המכר המטילה את תשלום היטל השבחה על הקונה שלא הוזכרה בזיכרון הדברים הינה פרט מהותי אשר מעקר גם הוא לדעתנו את המסוימות הנדרשת לזיכרון הדברים.

לאור האמור, הערר נדחה.

הערת מערכת:

מערכת דיני המס, ולצידה גם היטל ההשבחה, צועדת לצידה של מערכת דיני הקניין והחוזים הכללית, אם כי לא תמיד מדובר בשפה אחת שכן מקורות החקיקה הם שונים ולעיתים התכלית אינה דומה.

יש לציין, כי שכבר ציינו בעבר, שקשה לקבל תוצאות שונות לפעולות ומעשים דומים, כגון שווי אחר לעסקה על פי דיני המס השונים, הגדרת הסכם בתוקף לעניין דיני המס אולם לא לגבי שאלת הקניין ועוד.

חקיקה משולבת לעניין קניין ותכנון, כפי שנשקלה העבר, תסייע לבהירות, אבל כל עוד לא קיימת, נראה כי עבודת הפרקליטים ובתי המשפט תידרש למקרי הקצה.