

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה

מאמר

הזכות לעיין במסמכי התכנית - סעיף 96א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

מאת עוה"ד צבי שוב ואלי הירש

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

- הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון שומה מוסכמת), התשע"ח-2017.
- הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור אישרה 4,600 יחידות דיור בשרעם ותל השומר.
- החלטת רשות מקרקעי ישראל בדבר העברת בעלות במקרקעי הרשות.
- החלטת רשות מקרקעי ישראל בדבר קידום מיזמים להתחדשות עירונית.
- הודעה על הקמת לשכה ארצית לרישום תשתיות לאומית ופרצלציות באגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים.
- פורסם מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א'.
- מרחב בקעת אונו - הודעה בדבר אישור תמ"מ 5/5.
- קריית אתא - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור, תמ"ל/1024.
- תל אביב, השלום - הודעה בדבר הכנת תכנית 507-0347740 - לפי סעיפים 77 ו-78.
- גבעתיים - צפון מערב העיר - הודעה בדבר הכנת תכנית - 503-0505818 - לפי סעיפים 77 ו-78.
- פתח תקווה - הודעה בדבר הכנת תכנית ברמת ורבר - 410-0465286 - לפי סעיפים 77 ו-78

עדכוני פסיקה

• חוזים

ע"א 7021/14 אמיר ילינק נ' יוסף אורנשטיין ואח' - עשיית עושר ולא במשפט - מתי מגיע לנותן שרות שכר ראוי גם אם לא נכרת הסכם בין הצדדים.

• בתים משותפים

ע"א 87/15 אורי צבי נורדן נ' גיורא גרינברג ואח' - חלוקת זכויות בנייה עתידיות בבית משותף.

• תכנון ובניה

ע"מ 7666/14 אדם טבע ודין ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח' - הוצאת היתרים מכחתכניות מש"מ.

ערר 123/17 בן רז השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה ואח' - הקלה כמותית למעלית.

ערר 7101/17 אורי דודון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק ואח' - מי זכאי להגיש התנגדות לבקשה להיתר, להקלה או שימוש חורג?

• היטל השבחה

ערר 55/17 משיח נעמי ודן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות - האם העברת זכויות "אגב גירושין" תיחשב כמימוש זכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה?

ערר 7053/16/48 סלונימסקי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה - הפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית ממ"ד כאמור בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית יינתן גם לבניית דירות חדשות המחויבותת בכל מקרה בבניית ממ"ד.

ערר 44/17/48 ברוידא משה ולין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון - מועד תחילתה של תכנית לצורך קביעת זהות החייב בהיטל השבחה.

ערר 7039/16/48 פיילהרד דורית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה - התיישנות ושיהוי בגביית חוב היטל השבחה.

ערר 156/16 עופר אהרון חברה לעבודות בנייה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בשל הקלה הנדרשת בעקבות הקלה שקיבל השכן?

• תביעות 197

ערר 904/12 ודחה גדיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים ואח' - הלכת הפיצוי הדו שלבי חלה גם כאשר ההפקעה קדמה לתכנית.

הזכות לעיין במסמכי התכנית - סעיף 96 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

מאת עוה"ד צבי שוב ואלי הירש

הדין הישראלי מכיר בזכותו של הציבור לעיין במידע ובמסמכים הנמצאים בידי הרשויות ורואה בזכות זאת כחלק מכללי הצדק הטבעיים ועקרונות המשפט המנהלי להם כפופים כל רשויות המדינה. הכרה זאת, אשר בראשית התייחסה לזכותו של הפרט לעיין במידע המצוי בידי הרשות הנוגעת לו באופן אישי, הורחבה עם השנים גם למידע ציבורי אשר אינו נוגע במישרין לאינטרסים של המבקש. הרחבה זאת הגיעה לשיאה עם חקיקתו של חוק חופש המידע התשנ"ח-1998.

בנוסף, גם במשפט האזרחי מפורשים ההסדרים וההוראות בדבר גילוי ועיון במסמכים באופן מרחיב מזה שנים רבות באופן המחייב את רשויות המדינה להתיר לצד שכנגד, על פי רוב, אדם או תאגיד פרטי לעיין ולצלם מידע (רע"א 7461/16 מדינת ישראל – אגף המכס והמע"מ נ' פן דור תעשיות בע"מ, פסקה יד, (פורסם בנבו, 29.11.16); רע"א 680/17 אקוויסט ניהול השקעות בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4, פסקה 6 והאסמכתאות (פורסם בנבו, 23.2.17).

בדיני התכנון והבניה, הזכות לעיין במסמכי תכנית עוגנה תחילה בהוראות סעיף 96 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") ("אשר קובע כי כל המעוניין בתכנית שהופקדה רשאי לעיין בה במקום ההפקדה ללא תשלום).

עם כניסתו לתוקף של תיקון 101 לחוק, הורחבה זכות העיון באופן ממשי והתווסף סעיף 96א לחוק, אשר יצק לתוך ההוראה הלקונית של סעיף 96 תוכן של ממש המשנה ומרחיב את היקף זכות העיון.

ראשית, סעיף 96א(א) לחוק, מחייב את מוסד התכנון להעמיד לציבור את המסמכים הנוגעים לתכנית, להבדיל מנוסחו של סעיף 96 אשר קבע כי פלוני רשאי לעיין במקום ההפקדה.

שנית, אם בעבר ניתן היה לעיין במסמכי התכנית רק במקום ההפקדה, קרי במשרדי מוסד התכנון הרלוונטי, עתה ניתן לעיין במסמכים מכל מקום הואיל וסעיף 96א(ב) מחייב את מזכיר מוסד התכנון להעלות את המסמכים המפורטים בסעיף 96א(א) לאתר האינטרנט של מוסד התכנון.

שלישית, תיקון 101 קבע כי לא רק מסמכי התכנית הם חומר בר-עיון, אלא גם מסמכים אחרים שהוגשו לפי החוק בקשר עם התכנית ולרבות חוות דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית, חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, חוות דעת נציג בעל דעה מייעצת לוועדה המקומית, חוות דעת של נציגי השרים בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה או גורמים אחרים שקבע שר האוצר.

בהקשר זה יוער, כי בספרות המקצועית הובאה הדעה כי לנוכח מטרותיו של סעיף 96א גם המסמכים המוגשים על ידי מגיש התכנית לוועדה המחוזית בשלב ההכנה אף הם פתוחים לעיון הציבור (דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה, עמוד 459, ה"ש 88).

רביעית, בעבר ניתן היה לעיין אך ורק במסמכים אשר הופקדו לפרסום לצורך הדיון בהתנגדויות ואילו עתה ניתן לעיין גם במסמכים אשר הוגשו בהליך הכנת התכנית ואולם לא הופקדו עם מסמכי התכנית. כאן המקום להתעכב על חידוש זה ולהזכיר, כי ההליך התכנוני מחולק לשלושה שלבים, שלב הכנת התכנית, שלב הפקדת התכנית להתנגדויות ושלב ההחלטה של מוסד התכנון לאשר או לדחות את התכנית, בין אם בכפוף למילוי תנאים אם לאו.

האפשרות לעיין במסמכים אשר היוו למעשה את המסד העובדתי אשר על בסיסו הוכנה התכנית ופורסמה להגשת התנגדויות מהווה כלי חשוב להבנת השיקולים אשר הנחו את מוסד התכנון בניסוח מטרות התכנית, הוראות התכנית, הכנת התשריט והנספחים השונים ומן הסתם מהווה כלי חשוב לצורך כתיבת והגשת ההתנגדויות לתכנית.

להשלמת התמונה נציין כי הוראות סעיף 96א תואמים גם את המצב המשפטי הנוהג גם בתחום הרישוי, שם בית המשפט קבע כי לאחר התקנת תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, הרי שלציבור נתונה הזכות לעיין בבקשות להיתרי בנייה ובכל המסמכים שצורפו לה וזאת בכפוף להוראות תקנות 61 ו-62 (עע"מ 2199/15 ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הועדה המקומית חבל אשר) פורסם בנבו, 27.11.166).

יחד עם זאת, זכות העיון איננה בלתי מוגבלת ולאורך השנים הוצבו לה סייגים שונים אשר נועדו לאזן את אופן מימושה עם הזכות לפרטיות, הגנה על סודות מסחריים, הגנה על בטחון המדינה, האפשרות כי מימוש הבקשה יכביד באופן בלתי סביר על פעילות המנהל, העלות הכלכלית של מימוש הזכות ועוד. במאמר מוסגר יצוין כי סייגים אלה מופיעים במפורש גם בתקנות 61 ו-62 לתקנות רישוי בניה לעיל.

ואכן סעיף 96א(ג) קובע מגבלה סטטוטורית לזכות לעיון במסמכי התכנית מטעמים של פגיעה בביטחון המדינה. בהתאם להוראות הסעיף, שר האוצר לאחר התייעצות עם שר הביטחון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע כי על סוגים שונים של מסמכים (למעט הוראות ותשריט התכנית), לא תחול הדרישה המפורטת סעיף 96א(א).

נוסף על המגבלה לעיל, ישנה גם מגבלה יצירת פסיקה, אשר במסגרתה הוחרגו חוות דעת של יועצים מקצועיים למוסד התכנון וזאת לפחות עד טרם קבלת ההחלטה לאשר או לדחות את התכנית. לעניין זה ראו את פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה בעת"מ (חי') 32533-06-16 **אזדרכת חברה להשקעות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה ואח' פורסם בנבו, 31.1.17**) שם נקבע כי הועדה המחוזית לא הייתה חייבת להעמיד לעיון הציבור חוות דעת של יועץ תחבורתי שמונה מטעמה ואשר את עמדתו העדיפה על פני עמדת היועץ מטעם העותרים והועדה המקומית.

מעיון בספרות המקצועית עולה גם, כי דו"ח של חוקר הממונה לשמיעת התנגדויות לתכנית בהתאם לסעיף 107א לחוק אינו בגדר המסמכים בהם ניתן לעיין לפי סעיף 96א (דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה, 595).

מבלי לגרוע מן האמור, ניתן להניח כי למוסדות התכנון יש שיקול דעת לסרב לבקשות לעיון מסמכים אשר הם ו/או מגישי המסמכים סבורים כי חל עליהם חיסיון מטעמים של פגיעה בסודות מסחריים, סיכול האפשרות להפקיד את התכנית להתנגדויות תוך פרק זמן סביר, פגיעה בהליכים משפטיים תלויים ועומדים וכל שיקול סביר אחר בנסיבות העניין.

לסיכום, סעיף 96א הרחיב באופן משמעותי את זכות העיון של הציבור במסמכי התכנית ואולם זכות העיון, ככל הזכויות אינה בלתי מוגבלת. כמו כן, היות וסעיף 96א נכנס לתוקף רק לפני שלוש שנים, טרם הזדמן לבית המשפט לדון באופן מעמיק בעתירות או תביעות הנוגעות להתנגשות בין זכות העיון החדשה לבין אינטרסים אחרים הראויים להגנה אף הם.

[עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים](#)

[הצעת חוק התכנון והבנייה \(תיקון שומה מוסכמת\), התשע"ח-2017](#)

במסגרת הצעת חוק זו מוצע לתקן בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, בתוספת השלישית (להלן: "החוק"), **"שהחייב בהיטל יחסי, במסגרת התקופות האמורות בחוק להגיש שומה אחרת מטעמו, באמצעות שמאי מקרקעין, ובלבד ששיעור החיוב בשומה או הפרש בין שומת הוועדה המקומית לבין שומת החייב, אינו עולה על סכום של 100,000 ₪.**

ככל והוגשה שומה מטעם החייב, והסכימו הוועדה המקומית והחייב על השומה, יותאם החיוב בהיטל השבחה לשומה שהוסכם עליה. החוק אף מסדיר את הפרוצדורה כאשר הצדדים לא הגיעו להסכמות.

מטרתה של הצעת חוק זו הינה לאפשר לחייבים בהיטל השבחה להגיע לשומה מוסכמת עם הוועדה המקומית כאשר גובה החיוב הצפוי הינו נמוך יחסית.

כיום, על פי חוק, לחייב בהיטל השבחה עומדת הזכות להשיג על שומת הוועדה המקומית או לפנות לשמאי מכריע בתוך 45 ימים. כל זאת, ללא אפשרות לצדדים לקיים משא ומתן וללא אפשרות להגיע להסכמות.

הליכים אלו כרוכים בהוצאות רבות ובזמן רב, לכן, כאשר גובה השומה נמוכה או כאשר הפרש בין שומת החייב לבין שומת הוועדה המקומית נמוך, יחסכו באמצעות הצעת החוק זמן ומשאבים רבים.

בהצעה זו יוכל להיקבע נתיב חדש לתיקון השומות באופן יעיל, מהיר וחסכוני הן לחייב והן לוועדות המקומיות.

[הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור אישרה 4,600 יחידות דיור בשפרעם ורמת גן](#)

הרינו לעדכן כי ביום 25.10.2017, אושרו על ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, שתי תכניות שקודמו על ידי רשות מקרקעי ישראל, אשר כוללות תוספת של כ-1,600 יחידות דיור בשפרעם, ו-3,000 יחידות דיור בתל השומר.

התכנית ברמת גן כוללת כ-3000 יחידות דיור בבנייה מרקמית ובגובה של עד 15 קומות, מתוכן כ-20% יחידות דיור קטנות וכ-250 יחידות מיוחדות עבור דיור לבני הגיל השלישי. כמו כן, מציעה התכנית כ-295,000 מ"ר של שטחי תעסוקה, 18,000 מ"ר שטחי מסחר ושטחי ציבור.

התכנית מאפשרת מעבר של קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים, ובכך מייצרת מערכת חלופית לתנועה ומציעה רשת ענפה של שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

[החלטת רשות מקרקעי ישראל בדבר העברת בעלות במקרקעי הרשות](#)

הרינו לעדכן כי ביום 18.09.17, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מס' 1520, להקנות בעלות בקרקע עירונית שהוכרה על פי חוזה חכירה למטרת מגורים או תעסוקה. נקבע כי הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום, וכן בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום בהתאם לסעיף 4 לחוק, מלבד הקניית בעלות על פי שומה. הרשות תהא רשאית להתנות את העברת הבעלות בתנאים והגבלות בהתאם להחלטה.

החלטת רשות מקרקעי ישראל בדבר קידום מיזמים להתחדשות עירונית

הרינו לעדכן כי בישיבה מיום 18.09.17, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מס' 1519, על הקצאת קרקע משלימה למיזמי התחדשות עירונית.

על פי ההחלטה, הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע כי מגרש השלמה ייועד ו/או יוקצה למתחם/ים להתחדשות עירונית, במכרז או בפטור ממכרז, בין היתר משיקולים תכנוניים וחברתיים והכל כמפורט בהחלטה.

הודעה על הקמת לשכה ארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות

באגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים

לאור גידול משמעותי בשנים האחרונות בפרויקטים של התחדשות עירונית ומתחמי דיור גדולים, חלה עלייה בפתיחת תיקי פרצלציות גדולים וברישום תשתיות לאומיות (כבישים, מסילות רכבת ועוד). הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות מוקמת על מנת ליעל ולקדם רישום תכניות איחוד וחלוקה ולהעניק פתרונות לסוגיות מורכבות.

כמו כן, לקדם הכשרת קרקעות לצורך בנייה למגורים, להסיר חסמים ולקדם את זכויות הקניין של אזרחי המדינה.

הלשכה הארצית מטפלת ברישום תכניות איחוד וחלוקה גדולות בהן משתתפות למעלה מ-30 חלקות. תכניות איחוד וחלוקה שמוגשות על ידי גופי תשתיות לאומיות בהן משתתפות מעל 10 חלקות, וכן תכניות איחוד וחלוקה של משבצות חקלאיות. עו"ד שולי אבני-שוהם נבחרה לעמוד בראש הלשכה.

פורסם מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א'

עיריית תל אביב פרסמה לאחרונה מסמך מדיניות בקשר עם הוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38. מסמך המדיניות נועד, בין היתר, לעדכן את המדיניות העירונית במרחב התכנון של עיריית תל אביב לאחר ולאור הוראות תיקון 3א לתמ"א 38.

כידוע, תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית אשר מכוח ניתן להוציא היתרי בניה. בתמצית, כנגד חיזוק מבנה נגד רעידות אדמה, בעלי הזכויות רשאים לממש זכויות בניה שונות הבאות לידי ביטוי בהרחבת יחידות קיימות, תוספת יחידות דיור חדשות, ביצוע עבודות שונות ברכוש המשותף ועוד.

מטרתו של תיקון 3א היא לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש. לשם כך, עודכנה שיטת חישוב הזכויות שתאפשר לוועדה המקומית לאשר מספר יחידות דיור גבוה מן הקבוע בתכניות מאושרות והורחב שיקול הדעת של הועדה המקומית לסרב להיתרי בניה מכוח התכנית. לעניין חישוב הזכויות יצוין כי עתה, לאחר תיקון 3א, תמ"א מתירה תוספת של עד 3.5 קומות טיפוסית מורחבות והכל בהתאם לגובה המבנה.

לגופם של דברים, בכל הנוגע לאישור בקשות מכוח תמ"א, עיריית תל אביב חילקה את העיר לאזורים שונים וקבעה עבור כל אזור ואזור הנחיות קונקרטיות. ההנחיות העוסקות בין היתר בפחי בניה מרביים, קווי הבניין המותרים, מספר הקומות המקסימלי, הצפיפות, התאמה לעקרונות תכנית המתאר החדשה תא/5000, המרקם העירוני המבוקש ועוד.

כמו כן, את האזורים ניתן לחלק למס' אזורים: (1) אזורים בהם ניתן לממש את מלוא התמריצים המפורטים בתמ"א; (2) אזורים בהם ניתן לממש חלק מהתמריצים בלבד או שניתן לממש את כל התמריצים אולם בכפוף לתנאים המפורטים במסמך המדיניות; (3) אזורים בהם אין תמריצים מתוקף תמ"א 38, בין אם בשל מדיניות מפורשת או משום שזכויות הבניה כבר נקבעו בתכניות חדשות החלות באזורים הרלוונטיים; (4) אזורים לא רלוונטיים (פארק הירקון, שטחים הצמודים לחוף הים, שדה דב והשטח מצפון לו וכיו"ב).

עוד קבעה הועדה המקומית, שלוש חטיבות קרקע כאזורים שיהנו ממימוש מלא: רמת אביב, נווה אביבים ושיכון ל' בצפון העיר, יד אליהו ואזור כפר שלם במזרח ושיכונני יפו (דקר ג' ו-ג') בדרום. מנגד, ביפו העתיקה (תחום תכנית תא/606), נווה צדק, שוק הכרמל ואזור המע"ר הצפוני לא יינתנו היתרים מכוח תמ"א 38. כמו כן, רבעים 3-6, לב העיר, מתחם המסילה ואבן גבירול יחולו הוראות התכניות הקיימות ו/או המופקדות תחת תמ"א 38.

באשר לתוכן ההנחיות עצמן, המדיניות החדשה מגדירה נפחי בנייה מקסימליים במקום תוספת של קומות - לפני תיקון 3א היקף המימוש נקבע לפי 3 חלופות אפשריות החלות בכל השטח העירוני – (2.5 קומות, 1.5 קומות, הגבלה מוחלטת). עתה,

המדיניות העירונית מגדירה בכל אזור ואזור את נפחי הבניה האפשריים וזאת בכדי להתאים ככל הניתן את תמריצי התמ"א. בתחום קווי הבניין, מסמך המדיניות "מבטל" הלכה למעשה את קווי הבניין הקובעים בהוראות התמ"א וקובע תחת כי קווי הבניין יהיו על פי תכניות תקפות בלבד ובתנאי שהמרחק לאחר ההרחבה לא יפחת מ-6 מטרים ו/או בכפוף להוראות הפרטניות של כל מתחם. כמו כן, נקבעו הוראות לגבי מבנים ללא היתר בניה אשר עבורם מתבקש היתר בניה מכוח תמ"א 38.

מסמך המדיניות לא חל על מבנים לשימור בתכניות תקפות, על מבנים שנקבעו לשימור בהתאם לסעיף 78 לחוק התו"ב, על מבנים בעלי ערך שיוכרו בעתיד על ידי ועדת השימור כחלק מרשימת השימור עירונית, על מבנים למגורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות ותקפות שאינן מתירות מגורים, והכל בהתאם להוראות המפורטות במסמך המדיניות.

[מרחב בקעת אונו - הודעה בדבר אישור תמ"מ 5/5](#)

הרינו לעדכן כי ביום 2.11.2017, פורסמה ברשומות (י.פ. מס' 7611) הודעה לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה בדבר אישורה של תכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 5/5 "מרחב בקעת אונו."

המדובר בתכנית שמטרתה יצירת מערך תפקודי עירוני למרחב בקעת אונו - הכולל מוקד פעילות אזורי, רשת תנועה מוסדרת ומערך שטחים פתוחים לרווחת התושבים.

הוראות התכנית כוללות בעיקרן: ייעוד שטחים לפיתוח אזורי עירוניים בדגש על שילוב שימושים וקביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם; יצירת מרכז עסקים ראשי מרחבי ומוקד שירותי ציבור על עירוניים למכלול יישובי בקעת אונו; התווית רשת תחבורה אזורית מיטבית, הקושרת בין היישובים השונים באזור ובינם לבין מערכת הדרכים הארצית, קביעת תנאים להבטחת מימושה של מערכת זו ויצירת תנאים למימושה של מערכת הסעת המונים; התווית מערכת שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם, טיפוחם וקישורם לשטחים הפתוחים מחוץ למרחב התכנון.

[קריית אתא - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור, תמ"ל/1024](#)

הרינו לעדכן כי הופקדה תכנית מועדפת לדיור מס': תמ"ל/ 1024 "קרית אתא- מתחם דרומי". השטחים הכלולים בתכנית ומקומם: ממערב לשכונת טל, מדרום לשכונת הרקפות, מצפון לקיבוץ אושה, קיבוץ רמת יוחנן וכפר מכבי.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים חדש הכולל 4,061 יחידות דיור ובנוסף עוד 500 יח"ד שישמשו לדיור מוגן, 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה וכן מוסדות ומבני ציבור, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות הממוצעת בשכונה הינה כ-11 יח"ד לדונם נטו.

[תל אביב, השלום - הודעה בדבר הכנת תכנית 507-0347740 - לפי סעיפים 77 ו-78](#)

הרינו לעדכן כי ביום 26.10.17, פורסמה הודעה ברשומות על הכנת התכנית שבנדון, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, שמטרתה העיקרית היא לקבוע את התשתית הסטטוטורית אשר תאפשר הקמת הקירו מעל מרחב נתיבי איילון (כביש, מסילה ונחל) וזאת ע"י קביעת ייעודי קרקע מתאימים, היקף שטחי בניה ("זכויות אוויר"), הוראות בינוי, שלביות, ותנאים למימוש הקמת הקירו, לרבות תיאום עם המתחמים הגובלים ממזרח וממערב לקירו. התכנית תשקף את עיקרי תכנית האב לקירו איילון.

[גבעתיים - צפון מערב העיר - הודעה בדבר הכנת תכנית - 503-0505818 - לפי סעיפים 77 ו-78](#)

הרינו לעדכן כי ביום 23.11.17, פורסמה הודעה ברשומות על הכנת התכנית שבנדון, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, שהוראותיה העיקריות הן לקבוע מתחמים לפינוי ובינוי ותוספת יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון של יח"ד; לקבוע הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38; להגדיל את שטחי התעסוקה והמסחר לאורך הרחובות ערבי נחל, עליית הנוער וכצנלסון וכן את שטחי ציבור ושטחי רצפות לצרכי ציבור, יצירת מערכת צירים ירוקים, יצירת מערכת דרכים ורחובות.

כמו כן, נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, לפיהם: תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד; ולא תותר תוספת שטחים מכח תמ"א/ 38 ותכניות מאושרות לרבות תוספת ממ"ד.

בנוסף, נקבע בהודעה כי התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרם בוועדה המקומית טרם החלטה זו; וכי תוקף התנאים יהא ל-9 חודשים, וכי הוועדה תשוב ותדון בתנאים בהתאם להתקדמות התכנון.

[פתח תקווה - הודעה בדבר הכנת תכנית ברמת ורבר - 410-0465286 - לפי סעיפים 77 ו-78](#)

הרינו לעדכן כי נמסרה הודעה, בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר הכנת תכנית מס' 410-0465286, הגבלת הוצאת היתר בניה בתחום תכנית. השטחים הכלולים בתכנית ומקומם: שכונה הגובלת בצפון ברחוב ז'בוטינסקי 1-37, במזרח ברחוב הרב אהרון יחבוב 2-20, בדרום ברחוב ארלוזורוב 2-50 ובמערב במרכז הרפואי ע"ש רבין. המדובר בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת הגדרת מתחמים לפינוי בינוי, מתחמים לעיבוי, מתן תוספת זכויות למבני ציבור ומסחר, שינויים תנועתיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שינוי ייעודי קרקע וכיו"ב.

עדכוני פסיקה

עשיית עושר ולא במשפט - מתי מגיע לנותן שטר שכר ראוי גם אם לא נכרת הסכם בין הצדדים

שם ומספר הליך: ע"א 7021/14 אמיר ילינק נ' יוסף אורנשטיין ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני הרכב כב' השופטים: המשנה לנשיאה בדימוס ס' גובראן, ח' מלצר, ד' ברק ארז. **תאריך מתן פסק הדין:** 31.10.2017. **פרטי הנכס:** גוש 30021 חלקה 9 ברחוב חובבי ציון בירושלים. **ב"כ המשיבים:** עו"ד יאיר עשהאל ועו"ד יובל אגמון.

בענייננו המערער פנה אל המשיב, שהינו תושב חוץ, ועניין אותו ברכישת נכס מקרקעין בירושלים במחיר של 7,400,000 ₪, כאשר המערער מציע עצמו כזם ומשקיע ולא כמתווך בעסקה, ומבהיר כי ציפיתו היא לקבל בין 20 ל-30 אחוזים מהרווח שאותו יפיק המשיב מהעסקה. לאחר מספר התכתבויות בין הצדדים שבהן בין היתר הודיע המערער למשיב כי הצליח להוריד את מחיר הנכס ל-4,800,000 ₪, הלך המשיב ורכש את הנכס מהבעלים בסכום של 4,900,000 ₪ ומבלי לערב את המערער בעסקה.

המערער הגיש תביעה לביהמ"ש המחוזי כנגד המשיבים, ובה טען כי נכרת הסכם בין הצדדים ועל כן הינו מבקש מביהמ"ש לאכוף את ההסכם, או לחילופין לקבוע שעל המשיב לשלם לו פיצויים בגין הפרת הסכם זה. לחילופין טען המערער בביהמ"ש המחוזי כי המשיב עשה עושר ולא במשפט ונהנה מפעולות שאותן ביצע עבורו המערער, גם אם לא נכרת בין הצדדים הסכם, ולכן עליו לשלם למערער שכר ראוי בגין עבודתו.

בית המשפט המחוזי דחה את התביעה במלואה וכן פסק כי על המערער לשלם למשיבים כ-49,000 ₪ הוצאות משפט, וכן 150,000 ₪ שכר טרחת עורכי דין, ועל פסק דינו הוגש הערעור.

בית המשפט העליון קבע, כי בענייננו לא ניתן לקבוע שההצעה של המערער הייתה בגמירות דעת ומסוימות המאפשרות כריתת הסכם עם קיבולן.

טענת המערער כי מגיע לו שכר ראוי מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט- המערער נסמך בטיעונו על פסיקה הקובעת כי אם אדם הסכים לקבל שירות, ומדברי נותן השירות ניתן היה להבין שהוא מצפה לקבל שכר טרחה בגין עבודתו, אזי באם נהנה מהפעילות, מבלי להעמיד את הצד השני על העובדה כי אינו מעוניין באותה פעילות ו/או שאינו מעוניין לשלם עבורה, אזי עליו לשלם עליה לנותן השירות שכר ראוי. ביהמ"ש קבע כי לחריג זה ישנו חריג משלו, הקובע כי אם לאדם ברור, או שמן הראוי שיהיה לו ברור, כי הוא לוקח על עצמו את הסיכון שהחווה שדובר עליו לא ייכרת, אזי לא ניתן יהיה לחייב את הצד השני בשכר ראוי בגין עבודתו וביהמ"ש קבע שבמקרה שלפנינו המערער לקח על עצמו את הסיכון הנ"ל.

ביהמ"ש החליט להפחית את רכיב שכר טרחת עורכי הדין שעל המערער לשלם למשיבים מ-150,000 ₪ ל-50,000 ₪, בטענה כי מדובר בסכום חריג שאיננו מתחייב מהנסיבות ובטח ובטח שאיננו מתחייב מהתנהגותם של המשיבים אשר עוררה אי נוחות הן בפני שופטי הערכאה הקודמת והן בפני שופטי הערעור.

הערת מערכת:

פעמים רבות נהנה פלוני מעבודתו של אלמוני, זה יכול להיות בקידום עסקה, קידום תכנון משותף וכדו'. בתי המשפט לא מקבלים בכל מקרה את תביעתו של אלמוני לשכר או השתתפות, בעיקר מקום בו זה ממילא עבד עבור עצמו ועבור האינטרס שלו. על כן, יש ליקח נתון זה בחשבון בעת השקעה ולעגן בכתובים בטרם עת את דבר ההתחייבות, אם בהסכם או בתכנית עצמה וכדו', כי כידוע, לפני ההשבחה האנשים נדיבים יותר מאשר שכר מצויה זו בכיסם.

חלוקת הזכויות בנייה עתידיות בבית משותף

שם ומספר הליך: ע"א 87/15 אורי צבי נורדן נ' גיורא גרינברג ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני הרכב כב' השופטים: נ' הנדל, מ' מזוז, ע' ברון. **תאריך מתן פסק הדין** 16.10.2017: **פרטי הנכס:** מגרש בגוש 6904 חלקה 179 ברחוב חיים ואלישע 6 תל אביב.

ב"כ המערער: עוה"ד בנימין טמיר והילה פרי.

אמו של המערער ואחיה, אבי המשיבים, היו בעלים משותפים של נכס עליו הייתה בנויה דירה אחת. ברבות השנים, ולאור העובדה כי לנכס היו זכויות בניה נוספות שניתן היה לנצל לבניית קומות נוספות בנכס- זכויות אשר האח ביקש לנצל לצורך בניית דירה נוספת לו ולאישתו - חתמו אימו של המערער ואחיה על הסכם שיתוף בנכס, לפיו נקבע כי גג הנכס יהיה בבעלות האח והוא יהיה רשאי להוסיף ולבנות על הגג קומה נוספת ו/או קומות נוספות ו/או כל חלק ו/או מבנה כלשהו ללא כל הגבלה ובכלל לא יהיו כל זכויות הבעלות המלאות של הגג, המבנים עליו ועל כל אשר ייבנה עליו.

כמו כן, הסכימו האחים כי הבעלות בקרקע תתחלק חצי-חצי בין אם המערער לאחיה וכי הזכויות ברכוש המשותף יתחלקו בין האחים באופן זהה ובכפוף להסכמות בין האחים נרשם הנכס כבית משותף במרשם המקרקעין.

בהתאם להסכמות בנה האח שתי קומות נוספות על הדירה שהייתה קיימת בנכס.

עת ביקשו המערער והמשיבים למכור את הנכס התגלעו מחלוקות בין המערער לבין המשיבים (יורשי האח) לעניין זכויות המערער בנכס (אותה העת אם המערער ואחיה הלכו בינתיים לבית עולמם).

ביהמ"ש קבע כי לאור ההסכמות והתנהלות הצדדים לאורך השנים, בהן לא הביעו האם או המערער התנגדות לבניה בנכס מצד האח, לא הוכיח המערער כי יש מקום לסטות מההסכמות כי כל הזכויות בגג יהיו של האח ולכן של המשיבים.

יחד עם זאת, ביהמ"ש ביצע הבחנה בין הזכויות ב"בניין", או הגג, לבין הזכויות ב"נכס", אשר מורכב מהבניין והקרקע אשר חולקה בין הצדדים באופן שווה) וקבע, כי נראה שכוונת הצדדים הייתה כי הזכויות על פי התוכניות שחלו על הנכס במועד חתימת ההסכם יהיו שייכות לאח בלבד, ואילו זכויות עתידיות בהתאם לתוכניות עתידיות שיחולו על הנכס יתחלקו בין הצדדים באופן שווה, שכן הבעלות בקרקע עצמה נחלקה באופן שווה בין האם לאח.

באופן זה קיבל ביהמ"ש את ערעורו של המערער באופן חלקי.

הערת מערכת:

בית המשפט אינו מסביר מדוע העובדה שקיימת חלוקה שוויונית בזכויות בקרקע מעידה כי כוונת הצדדים הייתה כי זכויות הבניה העתידיות יתחלקו באופן שווה בין הצדדים. לא כל שכן, כאשר ישנה אמירה מפורשת בין הצדדים כי הזכויות כולן תהיינה שייכות לאח והוא יוכל לעשות בהן כרצונו.

נראה כי קביעתו של בית המשפט מתאימה למצב דברים בו היה נקבע כי הזכויות בגג הינן של האח ללא פירוט כלשהו לגבי מה יכולתו לעשות בהן, שאז שאלת הפרשנות של כוונת הצדדים הייתה נחוצה, אך מקום בו הצדדים קבעו מפורשות, באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי האח יוכל לעשות בגג כרצונו, ללא התייחסות למועד התוכנית החלה על הנכס, כלל לא ברור מדוע מחלק ביהמ"ש הזכויות העתידיות בנכס בין המערער והמשיבים באופן שווה שכן קביעה כזו שאינה תואמת את אומד דעת הצדדים, עלולה להוביל לחוסר וודאות בפסיקה.

הוצאת היתרים מכח תכניות מש"מ

שם ומספר הליך: עע"מ 7666/14 אדם טבע ודין ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט לערעורים מנהליים בפני הרכב כב' השופטים: המשנה לנשיאה ס' גיבראן, ח' מלצר, נ' הנדל. **תאריך מתן פסק הדין** 18.10.2017: **פרטי הנכס:** לא צוין.

ב"כ המערעים: עוה"ד אסף רוזנבלום ואלי בן ארי.

עסקינן בערעור וערעור שכנגד על החלטת ביהמ"ש לעניינים מנהליים שלא לבטל בדיעבד היתר בניה שניתן להקמת רפת בשטח של כ-11 דונם, על אף שנקבע כי ההיתר ניתן שלא כדין בהיעדרה של תכנית מפורטת, וזאת מכוח דוקטרינת הבטלות היחסית.

המערערת, אדם טבע ודין, טענה בין היתר בערעורה כי על ביהמ"ש לעניינים מנהליים היה לקבוע כי ההיתר שיצא שלא כדין - בטל, ואילו המערערים שכנגד ערערו על קביעת ביהמ"ש לעניינים מנהליים כי יש צורך בהכנת תכנית מפורטת לשם הוצאת היתר בניה.

בית המשפט העליון נדרש בהכרעתו בין היתר לפרשנות הוראות התכניות החלות על הקרקע, ובין היתר - תכנית מש"מ/42 החלה על השטח, בה נקבעה הוראה לפיה "כל פיתוח ובינוי יאושרו על סמך תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה", בית המשפט קבע כי נוכח הוראה זו, קיימת כאן חובה להכין תכנית מפורטת טרם שניתן יהיה להוציא היתר בניה עבור הרפת, ולפיכך קבע כי ההיתר ניתן שלא כדין.

בית המשפט העליון התייחס בהחלטתו גם למקורן של תכניות מסוג מש"מ, וציין כי:

"תוכניות מש"מ הותקנו במחוזות שונים בהתאם לסמכות של הוועדה המחוזית המשותפת לתוכניות איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית למחוזות, אשר הוקמה בצו התכנון והבניה (ועדה מחוזית משותפת לתוכניות איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית למחוזות ירושלים, המרכז, חיפה והצפון) להלן: הצו המסמך".

לאחר שסקר את הוראות סעיף 5 לצו המסמך הנ"ל, המגדיר את תפקידי הוועדה המשותפת וסמכויותיה, ציין בית המשפט העליון, מבלי לקבוע מסמרות בדבר, כי תכנית מש"מ כשלעצמה איננה תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים:

..."עיון בלשון הסעיף האמור מצביע על כך שלוועדה המשותפת מוקנית סמכות מוגדרת, המוגבלת לעניינים הקבועים בצו המסמך. משלא נזכרת בצו המסמך הסמכות להוציא היתרי בנייה מכוח המש"מ - אין לעשות כן. מסקנה זו עולה בקנה אחד גם עם ההוראה המופיעה בתוכניות המש"מ השונות, לפיה נדרשת תכנית מפורטת להוצאת היתרי בניה, זאת מאחר שתכנית מש"מ, כשלעצמה, איננה תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, כאמור, והיא איננה קובע זכויות בניה".

לאור האמור ומטעמים נוספים, התקבל הערעור חלקית, נקבע כי ההיתר ניתן שלא כדין, וכי בנסיבות העניין אף לא היה מקום להחיל את דוקטרינת הבטלות היחסית על העניין, כפי שעשה בית המשפט לעניינים מנהליים, ויש להסתפק רק בהשעיית הכרזת הבטלות.

[הערת מערכת:](#)

יש להניח כי פסיקה זו של בית המשפט העליון תשפיע גם על משקלן של תכניות המש"מ, הן לעניין תביעות ירידת ערך והן לעניין היטל השבחה, שכן אם התכנית היא לא זו שאפשרה בנייה, משקלה כמובן בהתאם. ובכך אדם טבע ודין עשויים להפחית את תקבולי הוועדה המקומית, שמן הסתם, אינה רווה נחת מכך.

[הקלה כמותית למעלית](#)

שם ומספר הליך: ערר 123/17 בן רז השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה ואח'

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני כב' היו"ר, עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן החלטה: 30.7.2017 **פרטי הנכס:** מגרש המצוי בגוש 13183 בחלקה 8 בצפון קריית שמונה.

ב"כ הצדדים: לא צוין.

מדובר בענייננו בערר אשר הוגש בגין החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר ל"תוספת מבנה למסחר בקומת הכניסה, ברחבת מבנה קיים", בשטח עיקרי של כ-340 מ"ר, כאשר הטענה המרכזית שעלתה על ידי העוררת הייתה שההיתר חורג מהשטחים המאושרים בתכנית ומההקלות הכמותיות שניתן לאשר.

בהחלטת ועדת הערר נדונו סוגיות שונות, עם זאת, בתקציר זה בחרנו לעסוק בשאלה מה טיבן של תוספת השטחים שניתן לקבל כהקלה כמותית למעלית מכוח תקנה 9 לתקנות סטייה ניכרת הקובעת כי "אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה ובתכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית ובלבד שלא תותר תוספת של יותר מ-5% - "ומתי ניתן יהיה להעניק תוספת שטחים כאמור?"

בפתח דבריה, קבעה ועדת הערר שאמנם תקנה 9 הנ"ל אינה מציינת אילו שטחים למעלית ניתן להוסיף מכוחה, עיקריים או שירות, ואולם מאחר שהתקנה הנ"ל מתייחסת לתכניות שהופקדו לפני שנעשתה האבחנה בין שטחי עיקרי לשירות בתקנות

חישוב שטחים, ומאחר שעל פי הדין התקף והחל על כל היתר, מעלית מסווגת כשטח שירות, הרי שיש להתייחס להקלה שנועדה לאפשר הקמת מעלית, כמתירה את סוג השטחים הנדרשים לשם כך בלבד, שהם שטחי שירות, ובהתאם להיקף הנדרש לשם כך בלבד.

בנוסף, וועדת הערר קבעה שהתקנה מתייחסת למבנים שקיימת חובה בדין להתקין בהם מעלית (להבדיל מהטענה שתוספת הזכויות בהיקף של 5% נועדה לפצות על העלויות הכרוכות בהקמת מעלית), בין היתר, בשים לב לגובה המבנה ולמספר הקומות במבנה.

כמו כן, וועדת הערר קבעה שתוספת שטחי המעלית, איננה נדרשת במצב שבו הוענקו בהיתר קודם שטחים למעלית ו/או כאשר קיימת תכנית המקנה זכויות למעלית, ועל כן אין מקום להעניק שטחים כאמור במסגרת תוספת הממומשת מאוחר יותר.

הוראת חוק נוספת הדנה באפשרות לקבל שטחי בנייה נוספים לצורך התקנת מעלית, הינה הוראת סעיף 151(ג1) לחוק הקובעת שבהיתר שניתן מכוחה של תכנית שהופקדה לפני ה-1.12.2006, ניתן יהיה לקבל תוספת שטחי שירות המתחייבים לצורך התאמות נגישות במקום ציבורי (החובה להנגיש בניין המוגדר כ"מקום ציבורי" נובעת מסעי' 1158 לחוק המפנה לתוספת הראשונה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות).

דא עקא, שוועדת הערר קבעה שבמצב שבו ההקלה הנ"ל נוצלה זה מכבר בהיתר קודם, אשר כלל שטחי מעליות שנבנו במסגרת אותם שטחי שירות שהוענקו, ולכן אין מקום להעניק תוספת זכויות למעלית במקרה זה. מאחר שהבקשה להיתר לא עמדה בכללים לעניין שטחי המעלית וחרגה משטחי הבנייה הנובעים מהתכניות החלות, וועדת הערר הורתה על ביטול ההיתר שניתן.

הערת מערכת:

ועדת הערר מאיינת מקרים רבים של קבלת הקלה זו שכן רשויות רבות אישרו תכניות כוללות שמאפשרות תוספת שטחי שירות. וכן קיימות תכניות כלליות רבות הקובעות זכויות להקמת מעלית. במקרים אלו, מבוטלת האפשרות לניצול ההקלה כאמור, שהינה אחת ההקלות שנותרו לתוספת שטחים במקרים מוגבלים ומועטים בלבד.

מי זכאי להגיש התנגדות לבקשה להיתר, להקלה או לשימוש חורג?

שם ומספר הליך: ערר 7101/17 אורי דודזון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק ואח'

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני כב' היו"ר, עו"ד יריב אבן חיים. **תאריך מתן החלטה:** 23.10.2017 :

ב"כ המשיבה: עוה"ד סמארה, ליהיא כהן. **פרטי הנכס:** גוש 7387 חלקה 7 מגרש 5 בבית דגן.

עניינו של הערר בבקשה להיתר לבניית בית משותף במסגרת פרויקט דיור למשתכן, בבית דגן. פורסמו מספר הקלות והוועדה המקומית אישרה את הבקשה תוך קבלה חלקית של ההתנגדות שהוגשה. על כך הוגש ערר על ידי חברי מועצה בבית דגן, חלקם תושבי הישוב. לטענת העוררים הם רואים עצמם מייצגים של אינטרס ציבורי שלא לאשר הקלות בסטייה מתכנית ממ/2050. נטען, כי אחד העוררים אשר כיהן משך שנים ארוכות כראש המועצה פעל לאישורה של תכנית זו בכל מוסדות התכנון, ולפיכך יש לו זיקה אישית לתכנית. ואולם, יוצא אפוא, כי העוררים אינם בעלי קרקע אשר צפויים להיפגע באופן קונקרטי בשל אישור ההקלות יותר מכל אחד אחר המתגורר בישוב.

ועדת הערר קבעה בין היתר כי יש לדחות את הערר על הסף.

בהתאם לפסיקה ענפה של ועדות הערר (במחוזות מרכז ותל אביב), (סעיף 149א) (לחוק לא נועד ליצור זכות התנגדות (ובהמשך זכות ערר) מטעמים "ציבוריים" למי שאינו בעל מקרקעין המצביע על פגיעה בו, או אפשרות לפגיעה בו, בשל אישור הקלה או שימוש חורג.

תכלית החוק היא ליצור מנגנון יעיל ומהיר של רישוי ובירור מחלוקות העולות במהלכו. כך, ככלל, אין בחוק זכות להגיש התנגדות להיתר תואם תכנית, וגם אין על כך זכות ערר, ואף אם ניתן להצביע על פגמים אחרים שאינם עולים כדי סטייה מתכנית.

יש עיגון מוצק בלשון סעיף 149 לחוק לכך שרק בעלים או מחזיקים בקרקע שעשויים להיפגע מאישור ההקלה או השימוש החורג רשאים להתנגד לבקשה להיתר הכוללת סטייה כזו מהוראות תכנית (וכמובן בלא שניתן לאשר סטייה ניכרת מתכנית החלה - סעיף 151 לחוק).

הערת מערכת:

ועדת הערר קבעה כי החוק אינו מקנה זכות להתנגד להקלה מטעמים כלליים וציבוריים בלא להראות פגיעה קונקרטיה מאישור אותה הקלה. שאלה מעניינת שמתעוררת היא האם זכאי דיור למשתכן רשאים להגיש התנגדות לבקשה להיתר בהקלה, כאשר מחד הם אינם נכנסים להגדרת "בעלים" או "מחזיקים בקרקע" ומאידך עשויים להיפגע באופן קונקרטי מההיתר שיינתן במסגרת אישור הקלה. נראה כי בעתיד לבוא ועדות ערר יצטרכו להידרש אף לסוגיה זו.

האם העברת זכויות "אגב גירושין"

תיחשב כמימוש זכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 55/17 משיח נעמי ודן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני כב' היו"ר, עו"ד רונית אלפר. **תאריך מתן החלטה:** 13.9.2017

ב"כ המשיבה: עו"ד גדי טל. **פרטי הנכס:** משק עזר הידוע כגוש 4711 חלקה 56 מגרש 177 במושב קדרון.

במסגרת הסכם גירושין בין העוררים, סוכם כי העוררת 2 תעביר לעורר 1 את מלוא זכויותיה במקרקעין. הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות (להלן: "הוועדה המקומית") (ראתה את העברת הזכויות כעסקת מכר וכ"מימוש" כהגדרתו בתוספת השלישית, ולכן הוציאה לעוררים דרישה לתשלום היטל השבחה.

העוררים טענו כי העברת הזכויות במקרקעין נעשתה במסגרת "אגב גירושין" ואינה חוסה תחת הגדרת "מימוש" כהגדרתו בתוספת השלישית.

ועדת הערר ערכה אבחנה בין התוספת השלישית לבין חוק מיסוי מקרקעין, אשר בו קבוע כי העברה בין בני זוג המתגרשים פטורה ממש והיא איננה נחשבת לעסקת מכר. לעומת זאת, בתוספת השלישית לא קיימת הוראה המתייחסת להעברת זכויות אגב גירושין.

השאלה המרכזית שעמדה בפני ועדת הערר הינה האם העברה "אגב גירושין" יכולה להיחשב כהעברה מכוח הדין, או כהעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ובכך העברה זו לא תיחשב כפעולת מימוש המקימה חבות בהיטל השבחה.

הוועדה המקומית טענה כי רק במקרים בהם העברת הזכויות במקרקעין נעשית בין בני הזוג ללא תמורה או כאשר מדובר בתמורה מופחתת היא תראה בהם כהעברה "מכוח הדין" שאינה נחשבת מימוש.

ועדת הערר ציינה, כי חוק יחסי ממון אינו קובע את אופן חלוקת הרכוש בין בני זוג, אלא את עקרונות חלוקתו בלבד. העובדה שהסכם גירושין תואם את עקרונות החוק או מקבל תוקף של פסק דין איננה הופכת את חלוקת הרכוש לפעולה הנעשית "מכח דין אלא לכל היותר פעולה "לפי דין". לאור האמור העברה זו תחשב כמימוש זכויות, המקימה חבות בתשלום היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית.

ועדת הערר הוסיפה וציינה, כי התכלית מקיימת הצדקה לקבוע כי המדובר בענייננו במימוש זכויות, כיוון ששווי הזכות שנמכרה משקפת את שווי השוק שלה במועד המכירה, לרבות הזכויות שנכללו במסגרת התכניות המשביחות. על כן, ברי כי העוררת התעשרה בגין התכניות המשביחות וכיוצא מכך, קיימת הצדקה לחייבה בתשלום היטל השבחה.

לאו האמור, ועדת הערר דחתה את טענת העוררים לגבי עצם החיוב, ובאשר לגובה החיוב ועדת הערר הפנתה את הצדדים להמשך בירור בפני השמאי המייעץ.

הערת מערכת:

המחוקק שרצה להקל בעניין גירושין זכר את חוק מיסוי מקרקעין אולם נמנע ממתן פטור דומה בדבר היטל השבחה. יש לתהות אם לא ראוי להחיל החלה דומה. ברי הוא, כי צדקה ועדת הערר בקביעתה שהעברה של גירושין שאמנם אינה ממש רצונית אבל מאידך אינה מכח דין אלא עקב קבלת החלטה.

הפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית ממ"ד כאמור בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית

יינתן גם בבניית דירות חדשות המחויבות בכל מקרה בבניית ממ"ד

שם ומספר הליך: עררים 7053/16/48 ואח' אמנון סלונימסקי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן החלטה: 26.10.2017: ב"כ המשיבה: עו"ד יעקב ברכה.

פרטי הנכס: מקרקעין שונים במתחם "רוזמרין" בשכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה.

העררים שבנדון עוסקים בהכרעות שמאים מכריעים בנוגע להיטל השבחה למקרקעי העוררים השונים בשכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה בשטח המכונה "מתחם רוזמרין" (מספר חלקות בגוש 3712).

כעולה מהערר, תכנית פת/ 48/1216 (פורסמה למתן תוקף ביום 6.2.14; להלן "תכנית 48"), היא תכנית איחוד וחלוקה החלה במתחם האמור, במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות השונים במתחם, זכויות במגרשי בניה שיצרה התכנית לשם הקמת שכונת מגורים. לאחר אישורה, ביקשו בעלי הזכויות בעררים השונים לקבל שומות השבחה, כאשר חלקם גם התקשרו בסמוך לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 בעסקאות קומביניציה עם יזמים. בהתאם לכך, הוציאה הוועדה המקומית דרישות תשלום לעוררים השונים ביחס לתכנית 48 ולחלקם גם לתכנית הקודמת לה - פת/במ/15/1216 (להלן: **תכנית 15** - אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1995, שאף היא הייתה תכנית לאיחוד וחלוקה, שהקנתה זכויות בניה פחותות בהיקפן במתחם).

בעקבות פניית בעלי הזכויות מונו מספר שמאים מכריעים אשר בחנו את ההשבחה למקרקעין הנובעת מתכניות 15 ו-48 (או רק מתכנית 48 לפי העניין) על שומותיהם הוגשו העררים בפני ועדת ערר. בין יתר קביעותיהם קבעו השמאים המכריעים השונים שעסקו בעניין, כי לבעלי הזכויות יקום פטור בגין בניית ממ"דים ככל שהמימוש יהיה בדרך של היתרי בניה. בנוסף, לא הייתה אחידות בגישת השמאים המכריעים בעניין עסקאות הקומביניציה והאם היה בהן מימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48.

בעררים שהגישה הוועדה המקומית על הכרעות השמאים המכריעים היא העלתה טענות בעניין פרשנות הוראת הפטור לבניית ממ"ד שבסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית, כאשר בקשתה הייתה לסטות מהפרשנות שניתנה להוראה זו בהחלטות של ועדות ערר אחרות.

ועדת הערר קבעה, כי מתעוררות שתי שאלות משפטיות עיקריות:

- האם עסקאות הקומביניציה שנכרתו לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 לגבי זכויות במקרקעין במגרשים שקבעה תכנית זו, ואשר כללו תנאי מתלה של "אישור" תכנית זו, יחשבו "מימוש" בדרך של מכר של הזכויות שנמכרו בעסקאות באותם מגרשים עתידיים שיצרה התכנית (שאינו לא יינתן ליזמים הפטור לבניית ממ"דים), או שמא אין בהן מימוש במכר של זכויות בניה שהעניקה תכנית 48?
- היקף תחולתו של הפטור לבניית ממ"ד האמור בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית.

לאחר דיון בעררים שבנדון קבעה ועדת הערר, כי הפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית ממ"ד כאמור בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית יינתן על כל בנייה של ממ"ד. כלומר, הפטור יינתן לא רק בעבור הוספת ממ"ד לדירות קיימות ישנות שנבנו טרם הוחלה חובת בניית ממ"דים, אלא גם לבניית דירות חדשות המחויבות בכל מקרה בבניית ממ"ד. כמו כן, לצורך החיוב בהיטל השבחה קבעה ועדת הערר, כי אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומביניציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיים במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48. וכי לצורך החיוב בהיטל השבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה, יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים.

לסיכום, טענות הוועדה המקומית בעררים השונים שהגישה להיעדר פטור לבניית ממ"דים בבניה חדשה נדחים, ונקבע כי יש לאפשר את הפטור בכל בניה של ממ"ד. כמו כן בכל המקרים בהם נערכה עסקת קומביניציה יינתן הפטור לממ"דים לבעלים רק במימוש בדרך של היתר וזאת על החלק שלא נמכר ליזמים. בגין המכירה ליזמים עסקאות הקומביניציה מהוות מימוש במכר של תכנית 48.

[הערת מערכת:](#)

על פי הפסיקה, ניתן הפטור בגין ממ"ד רק בעת מימוש בדרך של היתר ולא בעת מימוש בדרך של מכר, וזאת לאור נוסח הסעיף. יש לתהות על נכונות עניין זה, שכן המטרה הינה עידוד בניית ממ"ד ולא ברור אם המטרה לא מתאימת. עם זאת, ועדת הערר ייצלה את עסקת הקומבינציה למכר+בנייה ולכן פטרה חלקית וחייבה חלקית, כך שכל צד יצא ו"חצי תאוותו בידו."

מועד תחילתה של תכנית לצורך קביעת זהות החייב בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 44/17/48 ברויזא משה ולין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד רונית אלפר.

תאריך מתן ההחלטה: 29.10.2017 **ב"כ העוררים:** עו"ד יונגר, שי סקיף, שמאי מקרקעין, יוסי אפינגר.

פרטי הנכס: חלקה 16 בגוש 6409 המצויה בהוד השרון.

ההחלטה שבנדון עוסקת בשאלה עקרונית והיא **מהו מועד "תחילתה של תכנית"** כלשון סעיף 119 לחוק התכנון והבניה הקובע שיום תחילתה של תכנית הוא "בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה..." (ביום ה-15 לאחר פרסומה למתן תוקף או ביום ה-166?

שאלה זו עלתה, בנסיבות בהן העוררים חתמו על הסכם אופציה למכירת זכויותיהם במקרקעין ביום 11.11.14, אשר בעקבותיה נחתם הסכם מכר ביום 4.1.16, וזאת לאחר שביום 20.12.15 פורסמה למתן תוקף ברשומות תכנית הר/1202 (התכנית המשביחה).

הועדה המקומית הנפיקה דרישת תשלום ושומת היטל השבחה לעוררים (מוכרים) בגין התכנית הנ"ל, וזאת מאחר שלעמדתה, מועד תחילתה של התכנית הוא ביום 4.1.16 ולא 5.1.16 כפי שטענו העוררים.

וועדת הערר קבעה כי על פי חוק הפרשנות יש לפרש את המילים "בתום יום" כחצות הלילה של אותו יום ושניה אחת לפני תחילתו של היום הבא אחריו. לפיכך, כל עוד הסכם המכר נחתם במהלך היום ה-15 שלאחר פרסום התכנית המשביחה ולפני חצות הלילה, אז מסתיים אותו יום, הרי שיש לראותו כהסכם שנחתם קודם ל"תחילתה" של התכנית.

משכך, וועדת הערר קבעה שבמקרה הנדון, מאחר שבמועד "תחילת התכנית" העוררים לא היו הבעלים של המקרקעין, אין לראותם כמי שחייבים בתשלום היטל השבחה בגין התכנית המשביחה.

הערת מערכת:

השאלה הנ"ל אשר נבחנה על ידי וועדת הערר לעניין מועד תחילת התכנית, נבחנה לעניין קביעת זהות החייב בהיטל. עם זאת, וועדת הערר ציינה כי "אשר למניין הימים לצורך קביעת המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בהתאם לסעיף 7(4) לתוספת השלישית, הרי שאיננו רואים כל מניעה לקבוע את יום תחילת התכנית כיום ה-15 ממועד הפרסום האחרון, שכן להבדיל משעת התחילה החשובה לעניין קביעת זהות החייב, יום התחילה לצורך קביעת המועד הקובע עודנו נחשב התאריך הגרגוריאני של היום ה-15."

התיישנות ושיהוי בגביית חוב היטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 7039/16/48 פיילהרד דורית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן ההחלטה: 23.8.2017 **ב"כ העוררת:** עו"ד אדם אלבג.

פרטי הנכס: מקרקעין ידועים כגוש 6402 חלקה 33 ברחוב מנחם רצון 22 בפתח תקווה.

עניינו של ההליך בדרישת תשלום היטל השבחה אשר הוצאה על ידי הועדה המקומית לעוררת כ-17 שנים לאחר מועד מכירת זכויותיה בקרקע לצד שלישי. העוררת מכרה את זכויותיה במקרקעין אשר קיבלה בירושה, לאחיה, בשנת 1998, אולם לא הסדירה במהלך השנים את זכויותיה במקרקעין ולא ביקשה מהרשות המקומית אישור לרישום בטאבו.

עם זאת, בין הצדדים לא הייתה מחלוקת על כך שבפועל נודע למנהל מדור השבחה בוועדה המקומית על מכר זכויות העוררת לאחיה לכל המאוחר בשנת 2000, אלא שבפועל השומה יצאה רק בשנת 2015 ולאחר מכן תוקנה בשנת 2016.

העוררת טענה כי דין דרישת התשלום להתבטל מחמת התיישנות ושיהוי כבד. הוועדה המקומית טענה מנגד כי תקופת ההתיישנות נמנית החל מהמועד בו התבקשה הוועדה המקומית להמציא למוכר אישור ללשכת רישום המקרקעין, ומכיוון שאישור זה לא התבקש מעולם, לא החל למעשה מרוץ ההתיישנות.

ועדת הערר ציינה בהחלטתה, כי שאלת ההתיישנות נבחנת ביחס למועד המימוש. ועדת הערר סקרה בהחלטתה את פסיקת בתי המשפט בדבר התקיימות נסיבות של "התיישנות שלא מדעת" לפי סעיף 8 לחוק ההתיישנות, וציינה כי אכן, בדרך כלל המידע לגבי ביצוע המימוש יובא לראשונה לידיעת הוועדה המקומית בעת הפנייה אליה בבקשה לקבל את האישור הנדרש להעברת הזכויות במרשם המקרקעין, ובמקרה כזה מרוץ ההתיישנות היה מחל רק במועד הגשת הבקשה לאישור לטאבו, אולם קבעה כי "ענייננו הוא מקרה חריג, שבו החייבת בהיטל הצליחה להראות שהעסקה הובאה לידיעת המשיבה לא יאוחר משנת 2000 [...] כאמור לעיל, המוקד הוא במועד ידיעת הוועדה המקומית על המימוש, ואין לקבל את טענתה שהמועד הרלבנטי הוא רק המועד בו הוגשה אליה הבקשה לקבלת אישור לצורך רישום הזכויות במרשם. לפיכך, אין בכך שהעוררת לא מראה שביקשה את האישור לצורך העברת הזכויות בעקבות המימוש כדי לעצור

את מרוץ ההתיישנות".

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי לדעתה, גם אלמלא התיישן החוב, בנסיבות העניין דיני השיהוי המנהלי היו מונעים את גבייתו, וזאת בשל שיקולי הסתמכות, האינטרס הציבורי לאור התנהלותה הבעייתית של הרשות, והעובדה כי עסקין בסכום נמוך יחסית שלא נגבה, ולכן אין פגיעה משמעותית בקופה הציבורית.

לאור האמור ומטעמים נוספים, התקבל הערר, ונקבע לא ניתן לגבות את החוב בהליך גביה אקטיבי שנקט בענייננו.

הערת מערכת:

יש לזכור כי בכל הכבוד, להבדיל מרשות שאמורה לשמור על מסמכיה במאגרים ובמשך שנים, האזרח הקטן לא נוהג לשמור על תשלומיו ומסמכיו באותה מידה, וודאי שאין לדרוש הימנו לוודא כי לאחר 15 שנה יוכל להציג אישור בדבר תשלום. למרבה המזל במקרה זה מצא הנישום אסמכתא על דבר יידוע הרשות, יש לפיכך לקבוע חובה לדיווח לרשות, לא רק אם מעוניינים לקבל אישור לטאבו, חובה זו תעשה סדר גם מבחינת התיישנות חובות וכדו'.

האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בשל הקלה הנדרשת בעקבות הקלה שקיבל השכן

שם ומספר הליך: ערר 156/16 עופר אהרון חברה לעבודות בנייה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ.

תאריך מתן ההחלטה: 30.10.2017 **ב"כ העוררת:** עופר אהרון.

פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כגוש 31397 חלקה 37 מגרש 12, פסגת זאב, ירושלים.

בענייננו, משרד הבינוי סלל כביש שלא בהתאם לתכנית מאושרת, וכתוצאה מכך נדרשה העוררת להקלה בכדי לנצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לה מתוקף תכניות מאושרות. השאלה הנדונה הינה האם על העוררת לשלם היטל השבחה בגין הקלה זו.

ועדת הערר ציינה, כי בהתאם להוראות סעיף 261 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, רשות הסוללת כביש שלא בהתאם לתכנית מאושרת חייבת לקבל הקלה מהגוף המוסמך לכך אחרת המדובר בעבירת בניה. בנוסף, ציינה הוועדה, כי במקרה שלנו אין כלל השבחה, שכן המצב הקודם הינו התכנית המשביחה (ללא הקלה) המאפשרת את הבינוי ובמצב החדש ההקלה מאפשרת את אותו בינוי בדיוק.

עוד ציינה הוועדה כי, נקודת המוצא היא שרשות המוסמכת לתת הקלה, נתנה מניה וביה הקלה גם לשכן על מנת שינצל את זכויותיו המוקנות לו מתוקף התכנית המאושרת. לאור האמור ומנימוקים שמאיים נוספים, בית המשפט קיבל את הערר וחיוב היטל השבחה בוטל.

הערת מערכת:

נראה כי אחת הסיבות להחלטה שניתנה הייתה תחושת אי הצדק של ועדת הערר שפלוני ישלם לרשות בגלל פעולות שביצע אלמוני. מעל הוראות החוק עומד גם עיקרון הצדק, וחשוב לקחת בחשבון מכלול השיקולים.

הלכת הפיצוי הדו שלבי חלה גם כאשר ההפקעה קדמה לתכנית

שם ומספר הליך: ערר/904/12 ודחה גזיר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים ואח'

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני כב' היו"ר, עו"ד חגית דרורי גרנות. **ב"כ הצדדים:** לא צוין.

תאריך מתן ההחלטה: 28.9.2017 **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 17657 חלקה 8 בכפר ביר אלמכסור.

עסקינן בערר שעניינו בתביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין שינוי ייעוד חלק ממקרקעין מייעוד חקלאי לייעוד דרך בעקבות אישורה של תכנית ג/שפורסמה למתן תוקף ביום 21.07.2008. קודם לכן, ביום 05.06.08 פורסם על חלק זה של המקרקעין צו הכרזה בהתאם לסעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות ברזל (הגנה ופיתוח. 1943) ביום 26.05.16 ניתנה חוות דעתו של השמאי המייעץ מרר מוטי דיאמנט על פיה למרות שהליך ההכרזה קדם לאישור התכנית הפוגעת, אין בכך כדי לשלול את זכות התביעה לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם לפסיקה, ויש לראות בהליך ההכרזה ובאישור התכנית הפוגעת כמקשה תכנונית אחת.

בסוגיית שלביות הפיצוי, טענה הועדה המקומית כי שיטת הפיצוי הדו שלבי יוצרת הפרדה בין פיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין הנובעת מפרסום תכנית מכוח סעיף 197 לחוק, לבין הפיצוי הניתן בגין ירידת ערך הנובעת מפרסום צו ההכרזה הניתן בשלב נטילת החזקה על ידי הרשות. שיטת השלביות טומנת בחובה פוטנציאל **לכפל פיצוי**, מקום בו בעל המקרקעין שקיבל פיצוי בגין ירידת ערך עקב שינוי ייעוד פונה לקבלת פיצוי עת הרשות נוטלת את החזקה במקרקעין, וזאת תוך שקלול ירידת הערך הנובעת מצו ההכרזה.

ועדת הערר קבעה כי, תכלית הלכת הפיצוי הדו שלבי תקפה גם כאשר צו ההכרזה קדם לאישורה של התכנית, שהרי עדיין הבסיס המשפטי להפקעה הוא התכנית ולא ההכרזה, וכל עוד לא מומשה ההפקעה וקיים הסיכוי כי זו לא תושלם ראוי לפצות את בעל המקרקעין על הפגיעה במקרקעין, המתגבשת מעצם שינוי הייעוד. על כן, הכירה הפסיקה בזכות לפיצוי דו שלבי גם במקרים אלה. לפיכך, זכאים העוררים לתבוע בגין שינוי ייעוד הקרקע לדרך מכוח התכנית לפי סעיף 197 לחוק, **הגם שההכרזה קדמה למועד אישורה של התכנית.**

הערת מערכת:

יש לזכור כי אין הדבר שולל את האפשרות לתבוע מכח דיני ההפקעה, ושוב נקרא למחוקק לאחד את ההליכים ולקבוע, כפי שסברנו בעבר, כי ברירת הפיצול הינה אופציה ולא חובה, על מנת להקל על הנפגע/נפקע שחרב התרומה לציבור נחתה עליו.