

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

פרשנות תכנית על רקע הסביבה התכנונית והמשפטית במועד בו אושרה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד עמיעד גולדברגר

מספר הליך: ערר רה/85224/12 **מגן מייצגר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**

ערכאה: ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל

תאריך מתן ההחלטה: 19.11.2017.

ב"כ העוררים: עו"ד גדי זילברברג.

הערר בתיק זה הוגש כנגד החלטת שמאי מכריע, לפיה תכנית רש/679 המאוחרת היא זו שהעניקה את הזכויות להקמת מרתפים בנכס, ולא תכנית רש/541, כפי שקבעו שמאי המערערים ושמאי הוועדה המקומית. בעקבות כך העמיד השמאי המכריע את החיוב בהיטל השבחה על סכום גבוה משמעותית מסכום החיוב שקבע שמאי הוועדה המקומית.

המחלוקת בין הצדדים בעניין זה הייתה, בין היתר, בשאלה האם במקרה בו הותרה הקמת מרתף, אך התכנית לא הקנתה במפורש זכויות בניה נוספות למרתף על הזכויות שהוקנו לטבלת הזכויות שבה ואף לא התירה שימוש בו ליעוד מגורים, יש לבחון את התוכניות שפורסמו אחריה אשר הן שיצרו זכויות בניה נוספות בקומת המרתף והתירו שימושים בה?

בהחלטת ביניים ביקשה ועדת הערר כי הוועדה המקומית תציג עמדתה המפורטת והמנומקת באשר לתכניות החלות ובמיוחד בשאלה האם תכנית רש/541 העניקה זכויות בניה במרתפים, ואת אופן הוצאת ההיתרים מכח תכנית זו לאורך השנים.

הוועדה המקומית הגישה הודעה קצרה, בה ציינה כי היא סבורה שהחלטת השמאי המכריע מגשימה את הפרשנות התכנונית והשמאית הנכונה באשר למקור התכנוני המעניק את זכויות הבניה למרתפים.

בהחלטתה, לא חסכה ועדת הערר את שבט לשונה מהתנהלותה זו של הוועדה המקומית אשר, בין היתר, בהחלטה מודעת, נמנעה מלהציג לוועדת הערר עמדה סדורה אודות פרשנותה את התכניות החלות בתחומה בכל הקשור לזכויות במרתפים ואת האופן שבו הוצאו היתרים מכח רש/541 לאורך השנים.

ועדת הערר ציינה כי הוועדה המקומית מחויבת בגיבוש עמדה בדבר אפשרויות הבניה והשימוש מכח התכניות החלות בתחומה והאופן שבו יש לגבות בגיין היטל השבחה. לא ניתן ביד אחת להעניק היתרי בניה מכח תכנית וביד השנייה לטעון במסגרת דיון בהיטל השבחה כי זו לא אפשרה מתן היתרי בניה שכאלה, ואף לא ניתן לדרוש היטל השבחה בגין זכויות או אפשרויות בניה או שימוש מכח תכנית, אשר הוועדה המקומית אינה מאפשרת אותן בהיתר. שינוי עמדה משפטית צריך להיעשות בדרך שבה מתקבלות החלטות מנהליות ולהשתקף בהחלטה מסודרת ומנומקת.

לגופו של עניין, קבעה וועדת הערר כי פרשנות התכנית חייבת להיעשות על רקע ההקשר החקיקתי ומבלי לנתק את התכנית מהמועד שבו אושרה ומהסביבה התכנונית משפטית שהיתה קיימת בעת אישורה. נוסחן ומידת הפירוט של תכניות שאושרו בשנות השמונים שונה מהותית מאלה של היום. לכן, פרשנות תכנית מתקופה זו חייבת להיעשות על רקע זה. עד להתקנות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, לא נהגו כללים אחידים לחישוב שטחי בניה ורק תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, משנת 1995, הוסיף לחוק את סעיף 145(ז), אשר קבע דרישת פירוט מינימאלית.

על רקע זה החליטה ועדת הערר כי קריאת הוראות תכנית רש/541 מובילה למסקנה כי התכנית ביקשה לאפשר בניית מרתפים בקונטור הבניין, וזאת בנוסף על שטחי הבניה העיליים.

התכנית מפרטת בטבלת הזכויות את אחוזי הבניה ומוסיפה כי "תורשה בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה וייבנה מרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף". התכנית אף קובעת הוראות נוספות לעניין מרתפים - גובה המרתף, וכיו"ב. לפיכך, הסיקה ועדת הערר כי הבניה המותרת הינה בשטח שמתחת לקונטור הבניין. ועדת הערר הוסיפה כי פרשנות התכנית כאילו היא מאפשרת אמנם בניית מרתף מתחת לבניין אך ביקשה לעשות כן מתוך זכויות הבניה שנקבעו לשטחים העיליים - הופכת במידה רבה את ההוראה המאפשרת בניית מרתפים להוראה מיותרת ומרוקנת אותה מתוכן.

טענה נוספת שהעלו העוררים הייתה כי היה על השמאי המכריע להתחשב במצב הקודם לתכנית רש/900 באפשרות הבניה של 5 יח"ד גם אם לא היה זה כלכלי לבנות אותן במועד שבו התאפשרו בשנת 1980.

ועדת הערר קבעה כי במישור העקרוני יש טעם בטענה כי השימוש היעיל והטוב שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת, לא בהכרח יכתיב את ערכו של הנכס "במצב הקודם" של מדרגת ההשבחה הבאה, שכן במדרגת ההשבחה הבאה, דהיינו בתכנית הבאה, בחינת ערכו של הנכס לצורך היטל השבחה נעשית למועד הקובע של התכנית הבאה. ועדת הערר הציגה דוגמה לפיה אם נקבע ערך מקרקעין בשנת 2000 על סמך תכנית שאושרה באותה עת, על בסיס השימוש היעיל והטוב בקרקע, הרי שבשנת 2010, ערב אישורה של התכנית הבאה, יכול שערך המקרקעין יהיה שונה, ויכול גם שהשימוש היעיל והטוב בשנת 2010 על בסיס זכויות התכנית משנת 2000, הינו שונה מהשימוש היעיל והטוב שנקבע לאותם מקרקעין בשנת 2000. שינוי זה יחול אם השתנו טעמי השוק וחלופת בניה או שימוש, מבין אלה שהותרו בתכנית בשנת 2000, שהיתה מועדפת ובעלת ערך גבוה יותר בשנת 2000, אינה עוד החלופה המועדפת מבחינה כלכלית בשנת 2010 או אם בחלוף השנים לא ניתן להשתמש עוד במבנה קיים או שהוא סיים את חייו הכלכליים.

לאור האמור, הוחזר התיק לשמאי המכריע וניתן צו להוצאות לטובת העוררים.