

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

מאמר

התערבות רשויות התכנון בכדאיות הכלכלית של פרויקטים - מיותר או הכרחי?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אביבית דוד

עדכוני חקיקה / חקיקת משנה / חוזרים מקצועיים

- מועצת מקרקעי ישראל תדון בהתאמת תנאי ההחלטה בדבר מכרזי קרקע במסלול מחיר למשתכן.
- משרד הבינוי והשיכון בוחן לראשונה כניסת שחקנים חדשים לשוק מימון מיזמי נדל"ן.
- טיוטת תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התש"ף-2020.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת 507-0520098 - מתחם השומרון.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית - 507-0143404 - מגדל בית מעריב.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת 507-0200352 - קהילת קנדה.
- הודעה בדבר העברת תת"ל 49 להערות הועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור.
- נתניה עמק חפר - הודעה בדבר הפקדת תמ"ל/1071 - מתחם חבצלת.
- קריית גת - הודעה בדבר אישור תמ"ל/2010 - מתחם שבטי ישראל.

- קריות - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 352-0713362 - קריית מוצקין.

עדכוני פסיקה

• חוזים

ת"א 23501-10-15 יהודה יצוא ויבוא בע"מ נ' אמפא בע"מ - ההשלכות לאי ביצוע בדיקות מקדימות בעסקת מקרקעין.

• תמ"א 38

עת"מ 16378-04-19 אורן דורון ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח' קומה טיפוסית או קומה עליונה? ערר 1008-03-19 אורה קניון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' - תמ"א 38 לא נועדה לייצר הליך של שינוי תכנוני.

• הפקעות

ת"א 42127-03-16 רפאל כצנלסון ואח' נ' עיריית תל אביב - פרשנות סעיף 196 לחוק התכנון והבניה.

• פירוק שיתוף

ת"א 64163-05-17 מאיר ברימן נ' דורון אלטר פירוק שיתוף במגרש, עסקת בנייה כהמשך שיתוף, ופינוי מחזיקים במקרקעין.

• תכנון ובניה

ערר 61/19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב ואח' - אין לקבוע בתכנית תנאים המטילים את חובת ביצוע המטלות הציבוריות על יזם התכנית. ערר 1131-08-19 יצחק בן נוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - על זכות הערר כנגד קביעות בתיק המידע.

• היטל השבחה

ערר 8178/1118 קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - פטור מהיטל השבחה בהתחדשות עירונית. ערר 8281-10-18 יובל בדיחי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - הסכם חלוקת עיזבון שלא משלב תמורה "חיצונית" אינו מהווה מימוש.

מאמר

התערבות רשויות התכנון בכדאיות הכלכלית של פרויקטים - מיותר או הכרחי?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אביבית דוד

בעבר, הגישה הנוהגת הייתה שהרשות התכנונית פועלת להוצאת תכניות מתוך ראייה של הצרכים העירוניים/יישובים על כל האספקטים שבהם, לרבות אך לא רק, הצפיפות, גובה הבניינים, ריאות ירוקות, פיתוח סביבתי, מבני ציבור נדרשים ועוד. שיקולים של כדאיות כלכלית ליזמים ו/או בעלי נכסים לא היוו חלק ממערך השיקולים של התכנון העירוני והמרחבי הארוך והמושקע.

פסק דין שמדגיש גישה זו הוא פסק דין שניתן בבית המשפט העליון בעניין חברת נ.י.ל.י בע"מ (עע"מ 9264/10). הרקע לפסק דין זה, היה החלטתה של הוועדה המחוזית לאשר תכנית להגדלת מספר יחידות הדיור מ-270 ל-710 יחידות דיור, זאת בניגוד לעמדת העירייה. העירייה טענה, שהתשתיות של העיר אינן ערוכות לקליטת מאות יחידות הדיור שיתווספו בעקבות התכנית, ויתרה מכך, אין בקופת העירייה מספיק תקציב פנוי לבצע את הגדלת התשתיות הנדרשת עקב אישור תכנית בסדר גודל כזה.

נקבע בעניין זה, כי במסגרת החלטה אם לאשר תכנית, רשות התכנון איננה חייבת לבצע בחינה מדוקדקת בליווי חוות דעת כלכלית לעלויות ביצוען או שדרוגן של התשתיות, בנייתם של מבני ציבור ויכולת או היעדר יכולת נוכחית של הרשות המקומית ליישום כלכלי של התוכנית.

לאחרונה, המועצה הארצית לתכנון ובנייה במסגרת ערר 61/19 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א, קבעה כי תכנית נועדה לקבוע צרכים ושיקולים תכנוניים בלבד, ואין מקום לקבוע בתכנית מי יהיה זה שישא בעלויות הפיתוח, הגם שהיה ידוע באותה עת שמדובר בעלויות מאוד גבוהות, ולפיכך זהות מבצע עבודות אלו (היזם או הרשות המקומית) הינה קריטית כפי הנראה לעצם האפשרות לממש את התכנית.

החלטות אלו מייצגות גישה שעשויה לייצר תכניות בניין עיר תיאורטיות שאין מי שיממש אותן, וברור כי לא זו הייתה "כוונת המשורר" מאחר ובסופו של דבר תכניות אלו צריכות להתממש מתוך כספי הקופה הציבורית או מתוך כספי היזמים. ככל ולא יהיה רווח וכדאיות, לא יהיה יזם שיממש את התכנית. מוזר לראות שחרף הזמן שעבר בין ההחלטות הללו (8 שנים) אנו רואים שועדת הערר הארצית ראתה עצמה מחויבת לעמדה לפיה, שיקולים כספיים וכדאיות כלכלית אינם שיקולים לגיטימיים בהליך אישורן של תכניות.

חרף כל האמור לעיל, נראה כי בהתחדשות עירונית המצב מעט שונה. בנובמבר 2012, הותקן תקן 21 של שמאי המקרקעין המתמקד בפינוי בינוי. מטרתו של התקן היא לאזן בין שלושת בעלי האינטרסים בכל מיזם של פינוי בינוי: היזם; רשויות התכנון ובעלי הדירות. תקן 21 אמור להביא לשיווי משקל כלכלי ותכנוני בין שלושת בעלי האינטרסים הללו, מתוך הגישה המבינה שרק אם כולם ישיגו את מטרתם בצורה סבירה, הפרויקט ייצא אל הפועל. היוזמה להתקנת התקן קמה לאחר פרסום דו"ח מבקר המדינה לשנת 2011 שהצביע על כך שכ-40 תכניות פינוי בינוי שהמדינה קידמה לא יצאו לפועל כתוצאה מחוסר וודאות בשוק ליזמים, לבעלי הדירות ולרשות המקומית שחוששת שתוספת יחידות הדיור תעמיס על תשתיות הקיימות. בהתאם לתקן 21, רווחים צפויים ליזם בפרויקט צריכים לנוע בטווח שבין 25% ל-30% מתוך סך העלויות ליזם (נציין כי מדובר ברווח יזמי גבוהה יחסית, וההסבר לכך הינו שבהתחדשות עירונית קיימים גורמי סיכון גבוהים יותר ליזם).

תקן 21 לכאורה איננו מחייב, ואולם הן הרשויות והן היזמים נעזרים בו וכיום בדיקה על פי תקן זה נכללת בכל הליך תכנוני לפינוי בינוי כבר בצעדיו הראשונים ותוצאותיו משמשות מעין כלל אצבע לכדאיות הפרויקט. בתקן קיימות מספר נקודות תורפה, לרבות העובדה שועדות התכנון החלו לאשר גם פרויקטים באחוזי רווחיות נמוכים יותר, דבר ששוב העלה את חוסר הוודאות והסיכון, ובכך מסכן את היתכנות הפרויקטים. בנוסף, התקן משקף בעיקר רווחיות של אזורי ביקוש כך שהוא פחות רלוונטי לפריפריה.

בעקבות כך, השמאי הממשלתי, מר אוהד עיני, מקדם יוזמה לשינוי ולעדכון התקן. לטענתו, יש לשנות את תקרת הרווח הסביר של היזם: כיום, התקן קובע, כי אם הרווח היזמי גבוה ממה שנקבע בתקן, לוועדה המקומית יש אפשרות לדרוש את צמצום היקפי הבנייה. לטענת עיני מדובר בטעות. ובלשונו:

"במקום שהתכנון יוביל, הבחינה הכלכלית היא שמובילה את הפרויקטים של פינוי בינוי. השמאים שיושבים בוועדות המחוזיות הם אלה שמאשרים את התחשיבים לפי התקן, ומאחר והבחינה הכלכלית הפכה להיות המובילה, יצא שעל פיהם יישק דבר. אני חושב שמה שצריך להוביל זה התכנון ולא הכלכלה ולא חשיבה בנוסח 'נוריד את התכנון כדי שהיזם לא ירוויח יותר מידי' או נצופף עוד או נוסף קומות רק כדי ליצור כדאיות כלכלית, למרות שאין כל היגיון תכנוני בדבר", אומר עיני. "צריכה להיות מדיניות תכנון ברורה: קודם להכתיב תכנון ולאחר מכן לבדוק אם בתכנון כזה קיימת כדאיות כלכלית, ובמידת הצורך לתקן, בשוליים בלבד. כשם שאיננו מתערבים ברווח המקסימלי ליזם בתכניות שאינן התחדשות עירונית כך לדעתי גם כאן לא צריך להתערב. צריך לוודא שיש

רווח מינימלי כדי שהמיזם יקרה. אני חושב שלא צריך להיכנס לזים לכיס, ואין גם צורך - היום, אחרי עשור מכירים את המכפילים שיש, ועל הוועדות לקבוע מדיניות תכנונית".

בהחלטות ועדות ערר נוספות אנו עדים להפעלת שיקול הדעת של הכדאיות הכלכלית ושכלולו, עד כדי כניסה לפרטים הקטנים של שיקול זה. בעניין **אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ** (עת"מ 37850-05-19), נקבע שהן הקמת מתקן רובוטי בתחומי המגרש והן צמצום מספר יחידות הדיור המאושרות הן חלופות לא רלוונטיות לפרויקט המדובר מבחינה כלכלית ולפיכך, מקום שנוצרת מצוקת חנייה ובהינתן שניתן לאמץ את הפתרון באמצעות קרן חנייה, יש לאמץ את פתרון זה על פני דרישה מהיזם לעמידה בתקן כמות החניות (מאחר והדרישה עשויה בסבירות גבוהה להביא לידי כך שהפרויקט לא יהיה ריווחי ולכן לא ייצא אל הפועל).

נראה, כי ניתן משקל גדול באופן יחסי לשיקול הכדאיות הכלכלית בפרויקט של התחדשות עירונית, הן לזים והן לדיירים (אם כי, לא באופן עקבי ולא בהענקת אותו משקל לגורם זה, כך שיש שונות יחסית בין הפסיקות השונות גם בתוך אותן ערכאות עצמן), והכל מתוך ראייה של השגת המטרה של חידוש ומיגון בניינים מפני רעידות אדמה, ומתוך ידיעה שלא שביעות רצון סבירה של הזים מרווחיות הפרויקט, וללא שביעות רצון סבירה של הדיירים מהתמורות שיקבלו, הפרויקט לא יצא לפועל. בכך, ייתכן שטמון ההבדל בין עמדות בתי המשפט וועדות הערר בראותן את השיקולים שניתן ושיש לשקול בקידום הליכי תכנון. **הליכי תכנון עירוניים רגילים שאינם במסגרת התחדשות עירונית הינם הליכים שאין צורך בהסכמה של בעלי הזכויות, למעט זכות הגשת התנגדויות, כאשר הגשת התנגדות להליך שתלוי ועומד איננו דומה כלל להליך בקשת היתר שכלל לא יבוא אל העולם ללא קבלת הסכמה וחתימה של כל בעלי הזכויות.**

חרף העובדה שהאיזון בין האינטרסים של הזים לבין האינטרסים של בעלי הזכויות אמור לקרות באופן טבעי בתנאים של שוק חופשי, מרביתם המכריעה של פרויקטים לפינוי בינוי בארץ תקועים ואינם יוצאים אל הפועל מכל מיני סיבות שחלקן קשורות בדיירים, חלקן ביזמים וחלקן ברשויות העירוניות שמעכבות מתן היתר או מקשות על הזימים מתוך חשש להכבדה על התשתיות העירוניות הישנות והמצומצמות בתוך מרכזי הערים וחילופי ראשי ערים תכופים.

ייתכן שהיה זה עקב הקצב האיטי יחסית שבו הפרויקטים הללו יוצאים אל הפועל, נוצרו יוזמות של ערים שונות ושל גורמים נוספים להגביר את הודאות בקרב הגורמים המעורבים בהתחדשות העירונית. ביום 4.12.2019, פרסמה **עיריית תל אביב** מסמך מדיניות עירונית שכולל הנחיות בנוגע לתמורות בפינוי בינוי, וקובע כי העירייה תאשר פינוי בינוי תמורת מפתח תמורות צנוע יותר ממה שהיה נהוג בעבר בעיר, ובכלל, כאשר התמורה תוגבל בדירות רגילות ששטחן עד 80 מ"ר, ל-12 מ"ר נוספים בלבד. לטענת יוזמי המסמך, השינוי יביא לשיפור במצב הזימים כי תהיה להם וודאות ולכן לא יוכלו להבטיח הבטחות חסרות בסיס לדיירים, ומנגד הדיירים לא יוכלו לדרוש דרישות לא ריאליות מהזימים. מיד לאחר עיריית תל אביב, קפצה גם **עיריית חיפה** על העגלה של הקטנת התמורות לדיירים ל-12 מ"ר לדירה, ואחריהן גם עיריית נתניה ופתח תקווה.

גם **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית** פרסמה את עמדתה בעניין, ממנה עולה כי התמורה הראויה לבעלי דירות היא תוספת של חדר בגודל של 12 מ"ר ומרפסת, תמורה המשקפת שדרוג משמעותי לטענתם באיכות החיים ובערך הנכס, זאת בנוסף לשדרוג הנובע מעצם קבלת דירה חדשה ממוגנת מחוזקת עם חניה ועל פי רוב גם מחסן. כמו כן, נכתב שכלל ורווחיות הזים תעלה על המינימום הקבוע בתקן 21, מצופה מהיזם כי יגדיל את התמורות לדיירים. יש לציין, שעמדתה של הרשות הינה לאחר שהפרקטיקה של השנים האחרונות הייתה שתמורה ראויה לבעלי הדירות הינה תוספת שטח של 25 מ"ר פלוס מרפסת, מחסן וחניה. **משרד המשפטים** הודיע כי הוא מתנגד לעמדתה של הרשות הממשלתית, והגבלת שטחי תמורה שמקבלים דיירים בפרויקט פינוי בינוי הינה פסולה, והיא עלולה לפגוע בקידום הפרויקטים ובזכויות הקניין. עמדתם היא שיש להניח לשוק להגיע לאיזונים באופן עצמאי.

בסקירה לעיל ראינו עמדות שונות בנוגע למתן חשיבות ומשקל לכדאיות כלכלית בהליכים טכנוניים בכלל ובהליכי התחדשות עירונית בפרט, ואולם נראה כי המחלוקת עדיין מרובת ושונות, והפתרון לחסמים המרובים בהגשמת תכליתה של ההתחדשות העירונית עדיין אינו נראה לעין, כך שלא צפוי שינוי גדול בעתיד הקרוב באופן ובקצב של התקדמות הפרויקטים בהתחדשות עירונית.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

מועצת מקרקעי ישראל תדון בהתאמת תנאי ההחלטה בדבר מכרזי קרקע במסלול מחיר למשתכן

לאחר כ-4 שנים של שיווק במסגרת מסלול מחיר למשתכן, בוצעו מספר שינויים והתאמות למסלול השיווק. כיום, כלל מכרזי מחיר למשתכן משלבים תמהיל דירות, במסגרתו, היזמים הזוכים בקרקע רשאים למכור שיעור גדול יותר של הדירות, כיחידות דיור בשוק החופשי. הוחלט כי מצב זה, מחייב ביצוע התאמות נוספות לשם שמירה על עקרונות הצדק החלוקתי ועל הכוונה המקורית של תכנית מחיר למשתכן, שהיא הענקת הנחה מכובדת, אך מידתית, לזכאי מחיר למשתכן. במסגרת התאמות אלו, מוצע לבטל את הקפאת שומת מחירי הקרקע ולהפוך אותה לשומה עדכנית למועד השיווק. כמו כן, מוצע כי במקרה בו יהיה צורך בחלופות, יאפשרו לרשות מקרקעי ישראל באישור הועדה לתכנון ופיתוח, לקבוע מחיר מ"ר דירתי שלא ניתן יהיה להגיש הצעה מתחתיו, ומי שמעוניין להגיש הצעה מטיבה יותר, יתחרה תחת גובה התמורה עבור הקרקע. כמו כן, מוצע כי רשות מקרקעי ישראל, בכפוף לאישורה של הועדה לתכנון ופיתוח, תהיה רשאית לקבוע מגרשים, שישווקו במסלול מחיר למשתכן ומחיר למ"ר דירתי במכרז יהיה קבוע והמציעים במכרז יתחרו על גובה התמורה עבור הקרקע לפי הכללים שתקבע הרשות.

משרד הבינוי והשיכון בוחן כניסת שחקנים חדשים לשוק מימון מיזמי נדל"ן

כיום, כאשר יזם מעוניין בליווי פיננסי לפרויקט בנייה, ברוב המקרים הפנייה היא אל הבנק או חברות הביטוח. החלופה המרכזית לבטוחה מסוג ערבות הינה רישום הערת אזהרה. בשל תקדים משפטי שביטל הערת אזהרה ופגע ברוכשים, הממונה על חוק המכר, בוחן אלטרנטיבות נוספות להענקת בטוחות מכוח חוק המכר בעת רכישת דירה. **הממונה פונה אל הציבור לצורך קבלת מידע וקביעת קריטריונים לגופים העשויים לשמש כנאמנים לעניין מתן הבטוחה.** הפנייה נעשית כחלק ממסמך בקשה לקבלת מידע, בו מבקש הממונה מידע כיצד ניתן לאפיין גופים שיכולים לשמש כ"חברת נאמנות" לעניין מתן בטוחה, כפי שקובע החוק.

טיוטת תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התש"פ-2020

התיקון המוצע נועד להכוונת ציבור שמאי המקרקעין, עובדיהם ומתמחיהם בקשר למילוי תפקידיהם המקצועיים. תוכן התיקון בין היתר להלן:

- מוצע לבטל את ההוראה בדבר קביעת שכר הנמוך מהסביר והמקובל.

- מוצע להתנות את שכר הטרחה בתוצאה, זאת במקרים מסוימים המוגדרים בתקנה, שמתאפיינים בכך שהשומה שנערכת אינה השומה הסופית, שכן היא מוצגת לגורם שמאי בכיר ומכריע שאינו כפוף לשומות הצדדים. זאת, כדי להנגיש את היכולת למימוש זכויות לציבור. ההצעה להתניית שכר בתוצאה כאמור רק מקום בו השומה אינה נערכת עבור המדינה, רשות ציבורית או רשות מקומית.
- פירוט המקרים בהם שימוש או גילוי של מידע תהא פסולה שתעלה לכדי עבירת משמעת. במסגרת זו, מוטלת על השמאי האחריות גם לכך שעובד ממשרדו (שאינו שמאי או מתמחה) לא ישתמש באופן פסול במידע אליו נחשף במסגרת עבודתו.
- הסדרת המקרים בהם לקוח שהחל לקבל שירות משמאי אחד, בחר לעבור ולקבל את אותו השירות משמאי אחר. בהקשר זה, מוצע לבטל את הצורך בקבלת הסכמת השמאי הנעבר, ולהסתפק בחובת יידוע בלבד.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0520098 - מתחם השומרון

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מס' 507-0520098 במרחב השומרון – תחנה מרכזית ישנה. מבין מטרות התכנית: התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחו כאזור מרכז עסקים ראשי מטרופוליני מעורב שימושים.

התכנית קובעת בין היתר ארבעה מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה, וקביעת הוראות להכנתן של תכניות לאיחוד וחלוקה מחדש לכל מתחם. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע הקיימים לייעוד של מגורים, משרדים, תעסוקה ועוד. זכויות בנייה כוללות מרביות לשימושים שונים, מספר יחידות דיור מרבי של כ-1,333 וקביעת תמהיל דירות, בנוסף קביעת אפשרות לתוספת 90 יחידות דיור נוספות לדיור בהישג יד. קביעת גובה בהתאם לאזורי הייעוד עד 35 קומות. כמו כן, התכנית קובעת הוראות שימור מתחם בית הבאר ולשני מבנים נוספים.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0143404 - מגדל בית מעריב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית תא/4211 – 507-0143404. התכנית חלה במפגש הרחובות קרליבך, דרך מנחם בגין, לינקולן, יצחק שדה, הידוע כ"צומת בית מעריב".

מטרת התכנית הינה, בין היתר הקמת מגדל לתעסוקה המאפשר בקומת הקרקע מעבר מקורה להולכי רגל ויציאה מתחנת הרכבת הקלה. התכנית קובעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות; הוראות בינוי; קביעת מספר הקומות המרבי ל-42 קומות והסדרי תנועה, חניה ופיתוח השטח.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0200352 - קהילת קנדה

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית להתחדשות עירונית בשדרות ירושלים – תכנית תא/מק/4233. התכנית מטרתה בין היתר התחדשות עירונית בין רחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה. התכנית תואמת את המדיניות להתחדשות עירונית בשיכונני יפו והדרום, והינה תכנית ראשונה בשכונת יפו ד'.

התכנית קובעת הוראות להריסתה המבנים הקיימים, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור, זאת בהתאם לשלבויות מימוש שנקבעה. בנוסף, התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה, הוראות לתוספת זכויות בנייה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות. כמו כן, קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה, בהתאם להוראות החוק.

הודעה בדבר העברת תת"ל 49 להערות הועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור

הרינו לעדכן, כי לפי סעיף 76(ג) ו-8) לחוק התכנון והבניה, הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות החליטה על העברת תת"ל 49 – דרך מס' 85 בקטע צומת כרמיאל מזרח עד מחלף נחל עמוד, להערות הועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור.

תת"ל 49 הינה תכנית לשדרוג חלקה המזרחי של דרך מס' 85, בין כרמיאל מזרח לבין נחל עמוד. היישובים והשימושים לאורך הכביש שישורתו על ידי כוללים את ראמה, סאג'ור, שזור, מורן, עין כמונים ועוד.

מטרת התכנית הינה, בין היתר הפיכת הדרך באורך של 15 ק"מ, לדרך ראשית דו מסלולית דו נתיבית, במהירות של 110 קמ"ש, במטרה לשדרג את נוחות הנסיעה, לשפר את בטיחות הנסיעה ולשרת את היישובים לאורכה. לשם כך, התכנית כוללת הקמת מחלפים במקום צמתים, שיפור רדיוסים ועוד.

נתניה עמק חפר - הודעה בדבר הפקדת תמ"ל/1071 - מתחם חבצלת

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 15 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, ובהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתחם חבצלת – תמ"ל 1071.

מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בצפון העיר נתניה שתאפשר פיתוח של כ-2,800 יחידות דיור ו-500 יחידות לדיור מוגן. כמו כן, הקצאת שטחים לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים ומרכז תחבורה. בנוסף, הרחבת שטחי היישובים הכפריים הקיימים בצפיפויות הנעות בין 4.5 יחידות דיור לדונם נטו ל-14 יחידות דיור לדונם במועצה האזורית עמק חפר.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים, תעסוקה, תעסוקה, שצ"פ, מבני ציבור ועוד, קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע, הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה ועוד.

קריית גת - הודעה בדבר אישור תמ"ל/2010 - מתחם שבטי ישראל

הרינו לעדכן, כי אושרה תכנית מועדפת לדיור במתחם שבטי ישראל. מטרת התכנית בין היתר, הינה התחדשות עירונית, פינוי של 372 יחידות דיור ובינוי של 2,728 יחידות דיור.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת מגרשים להקמת 2,728 יח"ד, מסר, מבחנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

התכנית קובעת מגרשים להקמת יחידות הדיור, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. כמו כן, קביעת שטחי הבנייה המותרים, הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות וקביעת הוראות והנחיות

לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

קריית - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 352-0713362 - קריית מוצקין

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס' 352-0713362 – הקמת בית מלון בתחום ה"חי" פארק" בקריית מוצקין.

התכנית קובעת ייעוד קרקע של "מלונאות" באזור המסווג כ"פארק עירוני" על פי תכנית ק/303/ב'. כמו כן, התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה לבית המלון.

עדכוני פסיקה

ההשלכות לאי ביצוע בדיקות מקדימות בעסקת מקרקעין

שם ומספר הליך: ת"א 15-10-23501-10 **יהודה יצוא ויבוא בע"מ נ' אמפא בע"מ ערכאה:** בית המשפט המחוזי תל אביב, בפני כב' השופט נפתלי שילה. **תאריך מתן פסק הדין:** 27.12.19. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין באזור התעשייה חולון **ב"כ הנתבעת:** עוה"ד אורן שבח וליבת רפפורט.

בשנת 1999, רכשה התובעת מהנתבעת מקרקעין באזור התעשייה בחולון. על המקרקעין פעל במשך שנים רבות מפעל פליז אמקור שנסגר ועסק ביציקות אלומיניום ופליז ובציפוי מתכות.

ברבות הימים, לאחר שהתובעת מכרה את המקרקעין לצד ג' התגלה כי המקרקעין מזוהמים. התביעה הינה תביעה נזיקית לפיצוי של למעלה מ-4.8 מיליון ₪ שנגרמו לטענת התובעת עקב מכירת קרקע מזוהמת.

השאלה העיקרית שנידונה הינה האם הזיהום במקרקעין נוצר מפעילות הנתבעת וככל שכן, האם מדובר בפגם נסתר שהיה על הנתבעת לגלות במסגרת הסכם הרכישה או שמא היה על התובעת לבצע את בדיקת המקרקעין בעצמה, במיוחד שעה שהמקרקעין נמכרו "כפי שהם"?

בית המשפט בחן האם הזיהום נוצר עקב פעילות הנתבעת במקרקעין ולאור חוות הדעת שהוגשה בתיק ובחינת הסוגיה קבע בית המשפט כי הזיהום אכן נגרם על ידי הנתבעת.

אולם, בית המשפט בחן האם סעיף 16 לחוק המכר חל בעניינינו וקבע, כי התובעת קנתה את המקרקעין "AS IS", שכן, היא יכולה הייתה לבדוק בקלות את טיב המקרקעין כפי שהצהירה בהסכם הרכישה ואף על פי כן, היא לא ביצעה כל בדיקה מקצועית במקרקעין. יתרה מכך, הנתבעת מכרה את המקרקעין בתום לב מלא, לא הסתירה דבר מהתובעת ואף לא ידעה כלל שהקרקע מזוהמת.

התובעת לא הודיעה לנתבעת על אי ההתאמה במועד - קרי, מיד עם גילוי אי ההתאמה והתמהמהה במתן ההודעה משך זמן לא סביר.

לאור האמור ומטעמים נוספים, התביעה נדחתה וניתן צו לתובעת לשלם לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 150,000 ₪.

הערת מערכת:

נסיבות ותוצאות פסק הדין מזכירות לכל העוסקים במקרקעין את החשיבות לבצע בדיקות מקדימות במקרקעין עם בעלי מקצוע נדרשים כדי למנוע נזקים עתידיים. לרוב, בעסקאות מקרקעין מדובר על סכומים גדולים שמהווים את ההשקעה הגדולה ביותר של אדם בחייו והסתמכות על "המזל" והימנעות מביצוע בדיקות שעלותן מזערית למול הנזקים הגדולים שעלולים להיווצר איננה כדאית.

קומה טיפוסית או קומה עליונה?

שם ומספר הליך: עת"מ 16378-04-19 אורן דורון ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת תמר שרון נתנאל. תאריך מתן פסק הדין: 21.1.2020 פרטי המקרקעין: חלקה 83 בגוש 10764, רחוב אבשלום 3 בחיפה. ב"כ המשיבים: עוה"ד אורלי מירון שקד, שי וינברגר, רון ברנט וישי שנידור.

עסקינן בעתירה מנהלית הנוגעת לאופן חישוב השטח שיתווסף לבניין, במסגרת בקשה לחיזוק על פי הוראות תמ"א 38. העתירה הוגשה על ידי מתנגדים לפרויקט כנגד החלטת ועדת הערר, שמטרתה הייתה להקטין את היקף השטח שיתווסף לבניין. ועדת הערר קבעה, כי במסגרת בקשה להיתר לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38, היקף הזכויות אשר ניתן לאשר יחושב כנגזרת מהיקפה של קומה טיפוסית בבניין, ולא כנגזרת מהיקפה של הקומה העליונה, שבמקרה דנא היא קומת גג חלקית.

החלטת ועדת הערר הראשונה, בשנת 2016, בטרם אישור תיקון 3 א' לתמ"א 38, קבעה כי יש לחשב את היקף הזכויות לפי היקפה של הקומה העליונה, שהייתה קומה חלקית. לאחר אישור התיקון בסוף שנת 2016, הוכנה חוות דעת במנהל התכנון, לפיה יש לפרש את הוראות סעיף 11 לתמ"א 38, כך שבחישוב היקף הזכויות שניתן להוסיף מכוח תמ"א 38 בחיזוק בניין קיים, יש להישען על גודלה של הקומה הטיפוסית במבנה, ולא על הקומה העליונה הקיימת.

לפיכך, ועדת הערר, לבקשת היזם, קיימה דיון נוסף בערר באוגוסט 2018 והחליטה לאמץ את חוות הדעת של מנהל התכנון. כנגד החלטה זו הוגשה העתירה.

בית המשפט קבע, כי פרשנות זו של ועדת הערר מתיישבת בצורה טובה יותר עם שאר הוראות תמ"א 38, הגם שתכליתה של התמ"א, הינה לתמרץ חיזוק מבנים, ולכן, יש לתת את הדעת לכך שהתמריצים הנקבעים על פיה יגרמו לכך שחיזוק המבנים יהיה כלכלי.

בית המשפט הוסיף, כי אין כל הגיון תכנוני ב"מגדל" של קומות חלקיות. ויתרה מכך, לאור נוסח תיקון 3 א' לתמ"א 38 ודברי ההסבר שלו הרי שיש להעדיף את הפרשנות המרחיבה את היקף הזכויות. נקבע, כי אומנם מבחינה לשונית נוסח סעיפים 11.1.2 ו-11.1.3 בתמ"א 38 מאפשר לקבוע גם כי היקף הזכויות ייגזר מהיקף הקומה העליונה, או לחילופין מהיקף הקומה הטיפוסית. יחד עם זאת, בית המשפט העדיף את הפרשנות הקובעת שהיקף הזכויות ייגזר מהיקף הקומה הטיפוסית.

לאור האמור, בית המשפט דחה את העתירה, ואישר את עמדת ועדת הערר ומנהל התכנון.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב, המאשר החלטות קודמות של ועדת הערר בעניין, ומבהיר את היקף הזכויות אשר ניתן להוסיף לבניין קיים במסגרת היתר מכוח תמ"א 38 ומבטל את חוסר הבהירות שנבעה מניסוח לא ברור דיו של הוראות סעיף 11 בתמ"א 38.

תמ"א 38 לא נועדה לייצר הליך של שינוי תכנוני לעיר

שם ומספר הליך: ערר 1008-03-19 אורה קניון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד תמר עיני ורדון. תאריך מתן החלטה: 13.01.2020. פרטי המקרקעין: גוש 7223 חלקות 45,70,46-49 ברחוב האמוראים בתל אביב. ב"כ העוררים: עוה"ד עופר שטריקר, משה רז כהן.

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") בבקשות להיתר להריסת כל אחד מהבניינים הקיימים והקמת מבנים אחרים מכוח תמ"א 38. בכל הבקשות התבקשו הקלות שעיקרן: הקלה לתוספת קומות וזכויות, קווי בניין ועוד. ההתנגדויות להקלות הוגשו על ידי תושבי השכונה. הועדה המקומית דנה בהתנגדויות ודחתה אותן בטענה, כי לבניינים קיימות תכניות תקפות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש זכותם בחוק. על החלטה זו של הועדה הוגשו העררים דנא.

עיקר הדיון נסב סביב שאלת אישור תוספת שתי קומות בהקלה מעבר לקומות התב"ע ומעבר לקומות התמ"א, כך שבמקום שישה בניינים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית, אושרה הקמתם של שישה בניינים בני 10 קומות כל אחד. הנימוק היחיד של הועדה המקומית באישור ההקלה הוא כי תוספת הקומות תואמת את מדיניות הועדה המקומית לאזור.

ועדת הערר סברה, כי הנימוק האמור אינו ראוי שיעמוד כנימוק יחיד להצדקה לתוספת קומות בהקלה בפרויקטים של תמ"א 38, זאת מאחר שתמ"א 38 נועדה לחזק מבנים והתוצאה המתקבלת היא הגדלה משמעותית של נפח הבינוי הקיים. ברור, כי לתוספת הזכויות והקומות מכוחה של תמ"א 38 יש השפעה רבה על סביבתה. תמ"א 38 אינה מאפשרת תוספת של שטחי ציבור ותכנון של האזור כולו, שכן תמ"א 38 מתייחסת לבניין הבודד במגרש הבודד. תמ"א 38 נועדה לתמרץ חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובשם אינטרס זה משולם "מחיר" תכנוני ואדריכלי. התמ"א לא נועדה ולא יכולה לייצר הליך אופטימלי של התחדשות עירונית.

ועדת הערר ציינה, כי לא נמצאו שיקולים שמצדיקים סירוב מוחלט לבקשה, וכי ניתן לאשר תוספת זכויות וקומות מכוחה של תמ"א 38 שיאפשרו את חיזוק המבנים בדרך של הריסה ובניה מחדש. אולם, הדבר אינו חל בכל הנוגע לתוספת הקומות שהתבקשה בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת, מאחר ואין מקום לקשור ולכרוך בין המחיר התכנוני שראוי לעיתים לשלם בשם אינטרס חיזוק מבנים, לבין המחיר התכנוני הנוסף של אישור תוספת קומות בהקלה. הקלה נועדה לאפשר גמישות מסוימת, אך היא אינה כלי לתכנון עיר. לצורך אישור הקלות לתוספת קומות מעבר לתוספת הקומות שניתן להתיר מכוחה של תמ"א 38 נדרש להציג צורך תכנוני נפרד. אי הצגת תכנון נפרד גורמת לפגיעה בזכות הטיעון ובזכות ההתנגדות. ובעניין דנא, קבעה ועדת הערר, לא סביר ליתן אישור גורף בשישה מבנים תוך כוונה לשנות את פני האזור מבלי ראשית לתכנן אותו.

ועדת הערר הדגישה, כי אין פירושו של דבר שקיים איסור על אישור הקלה לתוספת קומה מקום בו נדרשת גמישות נקודתית לכך, אך אישור הקלה לתוספת שתי קומות באופן גורף מתוך כוונה לשנות את פניה של השכונה, אינו סביר. ועדת הערר התייחסה לדעת מיעוט של האדריכל מר גופר שסבר, בין השאר, כי הצדקה לתוספת הקומות יכולה להיות גם האינטרס הציבורי להגדיל את היצע יחידות הדיור, אולם ועדת הערר קבעה כי אינטרס זה לא נסתר מעיניה אולם אין בו כדי להצדיק תוספת של שתי קומות בעניין דנא. לפיכך, הערר התקבל והועדה הורתה על ביטול תוספת שתי הקומות בששת הבניינים.

הערת מערכת:

אמנם תמ"א 38 לא נועדה לייצר הליך של התחדשות עירונית ושינוי תכנון העיר, יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם משיקולים של כדאיות כלכלית של יזמים "להיכנס" לפרויקט כאמור, ללא הזכויות והקומות הנוספות.

הנקודה העיקרית שיש לבחון היא נקודת האיזון בין האינטרס והצורך בהוצאת פרויקטים מכוחה של תמ"א 38 אל הפועל לעומת האינטרסים הציבורי שעומד מנגד לתכנון העיר באופן שיספק פתרונות לצפיפות סבירה, הקמת תשתיות, פתרונות חניה ועוד.

פרשנות סעיף 196 לחוק התכנון והבניה

שם ומספר הליך: ת"א 42127-03-16 רפאל כצנלסון ואח' נ' עיריית תל אביב ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט ארז יקואל. תאריך מתן פסק הדין: 2.2.2020. פרטי המקרקעין: חלקה 89, גוש 6635, תל אביב. ב"כ הנתבעת: עו"ד נ' ליובין.

סעיף 196 לחוק התכנון והבניה קובע כך:

"(א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו. (ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם החדש".

התובעים בענייננו הינם יורשים של מי שהיה בעלים של חלקה שהופקעה על ידי עיריית תל אביב בשנות השבעים של המאה הקודמת, מכוח תכנית מס' 1111 שייעדה אותם ל"שטח ציבורי פתוח מיוחד". במהלך השנים שונה ייעוד החלקה ל"דרך" ואחר כך, במסגרת תכנית תא/3248, ל"שטח לבנייני ציבור" הכולל שימושים של מרכז ספורט ציבורי.

התובעים הגישו תביעה בה טענו כי הם זכאים לקבל פיצויים מכוח סעיף 196 לחוק, בשיעור שווי המקרקעין לפי ייעודם הנוכחי אשר כולל פעילות מסחרית נלווית וחנייה ציבורית, ולכן אינו כלול לטענתם ברשימת הייעודים אשר אינם מזכים בפיצויי בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק. כן טענו התובעים כי העובדה שלא קיבלו תשלום בגין הפקעת החלקה מלמדת שהחלקה הופקעה ללא תשלום פיצויים וכי ייעוד דרך, לשמו הופקעה החלקה מלכתחילה לטענתם, אינו מזכה בפיצויים.

מנגד, העירייה טענה כי יש לדחות את התביעה שכן הוראות סעיף 196 לחוק אינן מתקיימות כלל. כן טענה העירייה כי במהלך השנים הוצעו לתובעים פיצויים בגין ההפקעה והתקיים בין הצדדים משא ומתן, אלא שהתובעים חזרו בהם מההסכמות. בנוסף, ייעודם הנוכחי של המקרקעין אינו שונה מהייעוד המקורי לשמו הופקעו.

בית המשפט קיבל את עמדת העירייה ביחס למחלוקת בשאלה, האם המקרקעין הופקעו ללא תשלום פיצויים, וקבע כי תנאי זה מתקיים רק ביחס למי שלא היה זכאי לפיצויים במועד ההפקעה הראשונית (ולא במקרה בו הפיצויים לא הועברו בפועל מסיבות שונות). בענייננו, נקבע כי החלקה הופקעה בשלמותה לצורך של "שטח ציבורי פתוח מיוחד" ולא הוכח כי החוק אפשר הפקעתה ללא תשלום פיצויים. ביחס לשאלה, האם שונה ייעוד המקרקעין לייעוד שלמענו לא ניתן להפקיעם ללא תשלום, בית המשפט קבע כי לא הוכח שהמקרקעין הופקעו ללא תשלום פיצויים ושהייעוד ל"שטח לבנייני ציבור", אשר נקבע בתכנית ת/3248, שונה מהייעוד המקורי לשמו הופקעו המקרקעין, והוא כולל שימושים מסחריים באופן שאינו עולה כדי ייעוד ציבורי.

לאור האמור, נפסק כי התובעים זכאים לתשלום פיצויי הפקעה בהתאם לגישת העירייה, לפיה אומדן שווי הפיצויים ייעשה לפי ייעוד החלקה בתכנית 1111, נכון למועד ההפקעה. וזאת - על פי קביעת השמאית שמונתה כמומחית מטעם בית המשפט ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

הערת מערכת:

בית המשפט דחה את טענת התובעים לפיה התנאי המחייב כי המקרקעין הופקעו ללא תשלום פיצויים מתקיים כל עוד הם לא קיבלו פיצוי בפועל, לאור לשונו של סעיף 196(א) ולאור תכליתו. בין היתר נפסק כי לפי פרשנות זו עלולים נפקעים הסבורים שהפיצוי שהוצע להם אינו הולם, להשתמש בהפקעה כמעין "תכנית השבחה ארוכת טווח" ולהימנע מפיצוי זכויותיהם על פי החוק. כך, בסופו של דבר הרשות תשלם את פיצויי ההפקעה בחלוף שנים רבות לפי שווי שאינו הולם את שוויים במועד ההפקעה, באופן שאינו עולה עם התכליות ביסוד פיצויי ההפקעה.

פירוק שיתוף במגרש, עסקת בנייה כהמשך שיתוף, ופינויי מחזיקים במקרקעין

שם ומספר הליך: ת"א 64163-05-17 מאיר ברימן נ' דורון אלתר ואח' ערכאה: בית משפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט יגאל נמרודי. פרטי המקרקעין: מגרש המצוי בקרן הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי בתל-אביב. תאריך מתן פסק הדין: 4.11.19. ב"כ התובעים: לא צוין.

התובעים (בעלי זכויות בכ-35% מהזכויות במגרש) הגישו תביעה לפירוק השיתוף במגרש מס' 121 שנוצר מכוח תכנית בניין עיר תא/מק/2988/ב בדרך של מכירת הזכויות לכל המרבה במחיר. הנתבעים טענו טענות שונות כהגנה מפני התביעה.

בית המשפט קבע, כי בעל זכויות במגרש תכנוני – שהזכויות על פיו טרם נרשמו – רשאי אפוא לעתור בתביעה לפירוק השיתוף בזכויות במגרש. בעלי הדין הרלוונטיים בתביעה לפירוק הזכויות במגרש הם בעלי זכויות על פי התכנית. עמדתם של בעלי הזכויות בחלקת המקור הובאה בחשבון, במסגרת ההליכים התכנוניים.

בית המשפט הדגיש, כי אין מקום לקבל דרישה של שותף להורות על חיובו של שותף אחר להצטרף לעסקת בנייה במקרקעין במסגרת הליך של פירוק השיתוף. בנייה משותפת אינה פירוק של השיתוף במקרקעין אלא יצירה של שיתוף נוסף – עמוק ומורכב יותר. שותף במקרקעין אינו יכול לכפות על שותף אחר התקשרות בעסקה כאמור ובית המשפט לא יעניק סעד כאמור.

היותם של המקרקעין פנויים אינו תנאי מקדים להעמדת דרישה לפירוק השיתוף. פירוק השיתוף בהליך הנוכחי צפוי להתבצע באמצעות מכירה של המקרקעין לכל המרבה במחיר. מכירה, ככלל, תוכל להיעשות גם על דרך של רכישת הזכויות במקרקעין במצבם הנוכחי, עם המחזיקים, כאשר החובה לפעול ולקדם פינוי של המקרקעין – לקראת קבלת היתר לבנייה עליהם – תחול על הקונה.

הערת מערכת:

במשך עשרות שנים בתי המשפט ממשיכים להורות על פירוק השיתוף במקרקעין על פי עקרון העל של דיני פירוק השיתוף, אשר דוחה מפניו כמעט הכול. הרעיון מאחורי העיקרון, לשחרר את המקרקעין ולאפשר את מימושו, הינו מבורך במיוחד בתקופה שהמגמה בה היא בנייה.

עם זאת, יש מי שיודעים לתרגם את העיקרון הנ"ל לטובתם בדרך של רכישת שברירי אחוזים בקרקע לצורך הוצאתם למכירה והשאת תשואות. ומכאן השאלה האם בכל זאת קיימות נסיבות בפניהן כן ראוי שהעיקרון הנ"ל ייסוג? מן הראוי כי כל מקרה יישקל בהתאם לנסיבותיו, כאשר לעיתים ייתכנו מצבים בהם שיקולים כלכליים של מקסום התמורה כן יחשבו כחריג לעיקרון הפירוק.

אין לקבוע בתכנית תנאים המטילים את חובת ביצוע המטלות הציבוריות על יזם התכנית

שם ומספר הליך: ערר 61/19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה **מחוז תל אביב ואח' ערכאה:** ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, בפני כב' היו"ר, עו"ד שמרית גולן. **תאריך מתן ההחלטה:** 28.01.2020 **פרטי המקרקעין:** מקרקעין ברחוב גולומב 2-28 בגבעתיים, הידועים כגוש 6161, חלקות 180, 182, 185, 187, 342-343, 348, 357-358 וח"ח 166 ו-347. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד דרורי שפירא, שירי לנצר, שחר בן עמי, עודד בקרמן ותמר לרנר.

ענייננו בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית גבעתיים, ביחס להחלטת הוועדה המחוזית לאשר, בכפוף לתיקונים, את תכנית 503-0549048: מתחם גולומב – גב/661- תכנית מתאר מקומית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי, לשם יצירת מגרשי מגורים הכוללים בין היתר תעסוקה, מסחר ושטחים לצורכי ציבור.

הערר עוסק בהחלטת הוועדה המחוזית לדחות טענות שהועלו בהתנגדות מהנדסת העיר גבעתיים, שעניינן להוסיף להוראות התכנית, תנאי לפיו על היזם לבנות את השטחים המבונים לצרכי ציבור וכי קבלת טופס 4 למגדל המגורים הראשון תותנה בקבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים שייבנו על ידי היזם בתחום התכנית, הואיל והוועדה המחוזית אינה קובעת תנאים לאכלוס ולכן נקבעה השלבויות בתכנית, ותכנית אינה קובעת אחריות לביצוע ותתווסף הוראת הבטחת ביצוע.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית דחתה את הערר, וקבעה כי אם מוסד תכנון סבור כי מבחינה תכנונית, כתנאי לאישור זכויות עודפות בתכנית עצמה, יש צורך להבטיח את מימושו של מטלות ציבוריות שונות (כגון: תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים וכיו"ב), בסמכותו לקבוע בתכנית, כי מימוש התכנית יותנה במילוי תנאים אלה. עם זאת, תכנית לא נועדה לקבוע הסדרים קנייניים והסכמיים בדבר ביצוע המטלות, ואינה עוסקת בזהות מבצע המטלות ובאופן שבו ימומנו, אלא בהוראות התכנוניות בלבד.

בנסיבות העניין, הוועדה המחוזית סברה כי יש להתנות את תוספת הזכויות למגורים הניתנת בתכנית בביצוע מבני הציבור הכלולים בתכנית ומשכך, הורתה להוסיף לתכנית הוראת הבטחת ביצוע, שמשמעותה לרוב כי ביצוע השטחים הציבוריים יהווה תנאי להיתר בנייה לתוספת המגורים בתכנית. הוראה זו משקפת את הקשר התכנוני בין תוספת זכויות הבנייה למגורים הנובעת מהתכנית, לבין הצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת זו.

אכן קיים קושי בעובדה שהתכנית מתירה את הצורך להתמודד עם הבטחת הביצוע של השטחים הציבוריים לוועדה המקומית ולשלב היתר הבניה, אך הפתרון לקושי זה לא יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, וניתן לפתור זאת בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרת הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית, בחוק או בחוקי עזר.

הובהר, כי הוועדה המחוזית אינה קובעת הוראות המטילות אחריות לביצוע על היזם, הן בשטחים ציבוריים מבונים בקרקע פרטית והן במבני ציבור בקרקע ציבורית, ואף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות מפורשות כאמור, כיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות כאמור בתכניות, בין היתר, לאור פסק הדין בעניין **זירות יוקרה**, שראה הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק.

גם טענת הוועדה המקומית כי עלויות הקמת גני הילדים נמוכות מכפי שציין היזם, אינה עילה להטלת נטל המימון על היזם, בוודאי כשאין סמכות לכך בחוק. במקרה קיצוני וחריג שבו לא תהיה דרך להבטיח את מימוש השטחים הנדרשים מבחינה תכנונית, לוועדה המקומית יש שיקול דעת אם ניתן לתת היתר בנייה.

הערת מערכת:

החלטה זו והחלטות נוספות שניתנו לאחרונה על ידי ועדות הערר, ממחישות את הצורך להסדיר בחוק את סוגיית עצם הטלת האחריות על יזמים להקים ולממן שטחים ציבוריים במסגרת תכנית, אשר עשויות להיות לה השלכות גם בהיבט של היטל ההשבחה שייגבה בגין התכנית.

יצוין, כי גם פתרון הביניים, לפיו נחתמים הסכמים חוץ תכנוניים בין היזמים לרשויות המקומיות, אינו חף מקשיים, ובפרט לאור החלטות שניתנו לאחרונה על ידי ועדות ערר, לפיהן הן אינן מוסמכות לדון בחיובים ה"חיצוניים" לתכנית. **מוטב כי הנושא יוסדר בחקיקה, ויפה שעה אחת קודם.**

על זכות הערר כנגד קביעות בתיק המידע

שם ומספר הליך: ערר 1131-08-19 **יצחק בן נוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד הילה סירוטה ליבנה. **פרטי המקרקעין:** גוש 6962 חלקה 41, יורדי הסירה 32, תל אביב. **תאריך מתן ההחלטה:** 9.12.19 **ב"כ המשיבה:** עו"ד הילה קמפוס מזרחי.

הערר הוגש כנגד קביעה בתיק מידע שניתן לעורר, לפיה: "לפי טבלה (סעיף ו' בתכנית ע'1 – לא יותרו מגורים במרתף לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע) לפיכך אם תוגש בקשה לפי הנ"ל היא לא תומלץ לוועדה ולכן לא פורטו הדרישות והתנאים להמשך ההליך ברישוי".

ועדת הערר קבעה, **כי על פי דין, לא קיימת זכות ערר על קביעות בתיק המידע, אלא רק כנגד החלטה של הוועדה המקומית.** סעיף 152 לחוק התכנון והבניה קובע, כי זכות הערר כנגד החלטה של ועדה מקומית קמה כנגד החלטה לסרב ליתן היתר או לדחות התנגדות לפי סעיף 149(3). סעיף 152 ממצה את זכות הערר בעניין היתרי בנייה, ואם אינו חל – לא קיים מקום אחר המקים לעורר זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה. גם בהוראת סעיף 12ב לחוק התכנון והבניה המפרט את תפקידיה של ועדת הערר, נקבע במפורש כי ועדת הערר תדון ותחליט בערר על החלטה של הוועדה המקומית. במקרה דנא, לא ניתנה החלטה של הוועדה המקומית, אלא שהעורר מבקש לתקוף את המידע המפורט בתיק המידע ולפיכך אין לוועדת הערר סמכות לדון בערר ודינו סילוק על הסף.

ועדת הערר הדגישה, כי תיק מידע אינו כולל תנאים להגשת הבקשה. בהתאמה, העורר רשאי להגיש בקשתו גם אם זו אינה תואמת את המידע שנקבע בתיק המידע וכלל שיעשה כן, לאחר שתיתן הוועדה המקומית החלטה בבקשה, יוכל, ככל שימצא לנכון, להגיש עליה ערר.

ועדת הערר בלשונה:

"נוכח העובדה שנאמר לנו כי המבקש יוכל להגיש את בקשתו כפי שימצא לנכון, אנו נשאיר ב – "צריך עיון" את השאלה האם במקרה בו בשל מידע הקבוע בתיק המידע, לא יכול מבקש הבקשה להגיש את בקשתו כלל, ניתן לראות בתוצאה זו לפיה הבקשה כלל לא מגיעה לדיון בוועדה המקומית, לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק, משום החלטה של הוועדה המקומית לסרב להיתר, על כל הנובע מכך, ובכלל זה בעניין זכותו של מבקש היתר להגיש הערר בהתאם להוראת סעיף 157(א) לחוק."

לאור האמור, ועדת הערר קבעה, כי נקודת המוצא היא שמבקש ההיתר יכול במקרה זה להגיש בקשתו ואין כל מניעה כי זו תידון על ידי הועדה המקומית, אין צורך להכריע השאלה הנ"ל, אך נקבע כי הועדה המקומית תדון בבקשה בתוך 45 ימים, ועל החלטה זו יוכל מבקש ההיתר לערור בהתאם לזכותו על פי כל דין.

הערת מערכת:

כלל ידוע הוא, שמתכוון המחוקק להעניק זכות כלשהי, הוא קובע זאת בדבר חקיקה. בענייננו, לא הוקנתה זכות כזו. ולכן, באותם מקרים בחוק התכנון והבניה, כשרצה המחוקק ליתן זכות להתנגד או לערור, קבע זאת במפורש. מכאן, שבאותם מקרים, כמו בענייננו, כשלא העניק זכות כזו - זכות כזו אינה קיימת.

פטור מהיטל השבחה בהתחדשות עירונית

שם ומספר הליך: ערר 8178/1118 **קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ **תאריך מתן ההחלטה:** 16.1.2020 **פרטי המקרקעין:** גוש 30398 חלקות 124, 125, ברחוב טהנן 13 ירושלים. **ב"ב העוררות:** עו"ד בני גאנוניאן.

העוררת הגישה בקשה למתן היתר להקמת 129 יחידות דיור וכן שטחי מסחר בגודל כ-370 מ"ר, מכוח תכנית פינני בינוי בשכונת קריית יובל בירושלים.

בעקבות הבקשה הוציאה הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים דרישת תשלום היטל השבחה עבור שטחי המסחר בלבד, בשיטת ה"דלתא", כלומר, בגין השטחים שאינם חוסים לשיטתה תחת הפטור מהיטל השבחה שניתן לפרויקט מכוח צו עליו חתמו שר הפנים ושר הבינוי והשיכון.

הצו האמור נחתם בין היתר בהסכמת עיריית ירושלים, לאחר שהאחרונה קיבלה את המלצת מועצת העירייה ליתן לפרויקט פטור מלא מהיטל השבחה, משום שעל פי בדיקה שנערכה בעירייה אין לפרויקט כדאיות כלכלית ללא מתן פטור מלא מהיטל השבחה. בגין דרישה זו הוגש ערר לוועדת הערר.

בית המשפט ציין את סעיף 19(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע, כי לא תחול חובת השבחה בשל "השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או חלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה...".

בין הצדדים נפלה מחלוקת בשאלה, האם הביטוי "קרקע למגורים" בסעיף הנ"ל מתייחס לשימוש למגורים בלבד, או גם ליעוד מגורים הכולל בתוכו שימושים נלווים למסחר.

ועדת הערר קבעה, כי שימוש המסחר בענייננו מהווה שימוש זניח (2% בלבד משטחי המגורים), המשקף תפיסה תכנונית של עירוניות ואופי שכונת מגורים במרחב עירוני. לפיכך, קבעה כי "מקרקעין למגורים הינם מקרקעין ביעוד מגורים ולא מקרקעין בשימוש מגורים".

ועדת הערר דחתה גם את טענת הועדה המקומית לפיה נוסח הצו מלמד שהפטור ניתן לדירת מגורים בלבד, בין היתר מהטעם שיישום תכנית הפינוי-בינוי בענייננו אינו מאפשר הפרדה בין המגורים והמסחר הנלווה, כך שעל מנת לאפשר את הקמת יחידות הדיור יש ליישם את התכנית כולה.

נוסף על האמור, ועדת הערר דחתה את טענת הועדה המקומית כי הפטור ניתן באופן חלקי בלבד, בהיעדר ביסוס עובדתי לטענה ומשום שמהחלטת מועצת העיר עולה כי היא התכוונה ליתן פטור מלא. לא זו אף זו, למרות

שהתבקשה לעשות כן, הוועדה המקומית לא הציגה לוועדת הערר את שומת היטל ההשבחה שנעשתה למתחם כולו והוצגה למועצת העיר עובר להחלטתה. באופן זה נמנע מוועדת הערר לבחון את טענת הוועדה המקומית דלעיל לגופה, מכיוון ששומת הוועדה המקומית דנן נעשתה בשיטת ה"פער" ולא בשיטת ההשוואה, בצורה שמעוותת את התוצאה.

לנוכח האמור, הערר התקבל תוך שנקבע כי "מהתנהלות המשיבה עולה כי על פניו הבדיקה הכלכלית שנעשתה נעשתה להיטל השבחה למתחם כולו, גם לשטחי המסחר הנלווים. משמעות הדבר שדחיית הערר משמעותו, לשיטת המשיבה, פגיעה חמורה בכלכליות הפרויקט; מצב זה אין בידינו לקבל".

הערת מערכת:

החלטת ועדת הערר משקפת גישה שאינה מסתפקת בבחינת לשון סעיף הפטור או הצו הפוטר מתשלום היטל השבחה ומבקשת להתחקות אחר תכליתם – מימוש תכניות פינוי-בינוי, בהתאם לאינטרס הציבורי. ועדת הערר אף ביקרה את התנהלות הוועדה המקומית, תוך שציינה כי "התחכמות יתר ויצירתיות יתר של הרשות תוך איבוד השכל הישר יביא לכך ששכרה של הרשות יצא בהפסדה. אם כתוצאה מהיטל ההשבחה יפגעו פרויקטים חיוניים, יזמים יקלעו לקשיים ודיירים ימצאו עצמם בבנין שבבניה למשך שנים, מה הועילה המשיבה בהתחכמותיה ופוליה?".

הסכם חלוקת עיזבון שלא משלב תמורה "חיצונית" אינו מהווה מימוש

שם ומספר הליך: ערר 8281-10-18 יובל בדיחי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ערכאה: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר עו"ד שרון טל. תאריך מתן ההחלטה: 19.1.2020. פרטי המקרקעין: גוש 6636 חלקה 377, תתי חלקות 4,5,6 רחוב קהילת לודג' 38, תל אביב. ב"כ העוררים: עו"ד יול ברדוש.

ענייננו בערר על שומת השבחה שנערכה למקרקעין בשכונת הדר יוסף בתל אביב. השומה נערכה לפי האמור בה - "בגין חלוקת עזבון בין יורשים", לגבי כל תכנית משביחה החלה בנכס הנדון, בהתייחס לבעלות היסטורית במקרקעין, כמו גם לפטור עד 140 מ"ר ביחס לכל תכנית משביחה שחלפו ממועד אישורה מעל 4 שנים".

המדובר בירושת שני עזבונות, האחד של הורי העוררים והאחר של הורי הוריהם. לערר צורפו צווי ירושה מהם עולה כי את כלל נכסי המנוחים ירשו חמשת העוררים. היורשים ערכו ביניהם הסכם לחלוקת העיזבון. לפי הסכם זה שתיים מן היורשות יקבלו בחלקים שווים את כלל הזכויות בתת חלקה 4. שני יורשים נוספים יקבלו בחלקים שווים את כלל הזכויות בתת חלקה 5. יורש נוסף יקבל את כלל הזכויות בתת חלקה 6. הכספים בעיזבון חולקו בחלקים שווים בין ארבעה מתוך חמשת היורשים. העסק הועבר לשליטת היורש החמישי בתנאים שפורטו. כיום אין עוד מחלוקת בין הצדדים כי אופן זה של חלוקת עזבון אינו משלב תמורה "חיצונית" לעיזבון וכל שעושה הוא לחלק את העזבון עצמו באופן עליו הוסכם.

העוררים טענו בעררם כי הסכם חלוקת עזבון אינו מהווה מימוש זכויות במקרקעין. זאת משום שמדובר בין השאר ב"העברה מכוח דין" ולחלופין העברה ללא תמורה בין אדם לקרובו. המשיבה טענה כי מדובר במימוש זכויות במקרקעין. עוד טענה, כי ההתחשבות הפנימית בין העוררים במסגרת ההסכם, מהווה תמורה. כל אחד מהצדדים ביקש גם לשפוך אור על טענותיו באנלוגיה לחוק מיסוי מקרקעין.

ועדת הערר בחנה הן את התוספת השלישית והן את חוק מיסוי מקרקעין והגיעה למסקנה כי מדובר בדינים שונים- הממקדים ראייתם בנקודות זמן שונות, ולשם תכליות שונות. בהתאם לתוספת השלישית, אירוע המס המחויב בהיטל הוא אישור התכנית המשביחה ומימוש הזכויות הוא מועד נדחה לתשלום ההיטל. על כן קבעה ועדת הערר כי יש לבחון, אפוא, האם הגיע בענייננו אותו מועד נדחה לתשלום ההיטל. כאמור, לא הועברה במסגרת ההסכם נושא החיוב כל תמורה חיצונית לירושות מאחד לשני. לנסיבות מעין אלה התייחסה במפורש הוראת חוק מיסוי מקרקעין. בהיעדר כל טעם לאבחנה בהקשר זה, ועדת ערר קבעה, כי ההבהרה המפורטת בעניין זה בחוק מיסוי מקרקעין, תקפה גם בעניין התוספת השלישית, לאמור – **מקום בו התמורה שהועברה נמנית על נכסי העזבון בלבד – אין מדובר במימוש זכויות.**

ועדת ערר ציינה, כי כלל העוררים – היורשים, מהווים "קרובים", כהגדרתם בתוספת השלישית. לפיכך, מדובר בהעברה ללא תמורה מאדם לקרובו. לאור תוצאה זאת קבעה ועדת הערר כי אין צורך להוסיף ולדון בטענה לפיה מדובר בהעברה מכח דין, אם כי נראה כי אכן מדובר בהעברה כזאת – שוב, לאור הוראותיו של חוק מיסוי מקרקעין לפיהן, לא יראו נסיבות מעין אלה כמכירה.

ועדת הערר הדגישה, כי כשעסקינן במקרקעין "אישיים" כבענייננו, עלינו להזהיר עצמנו מפני פרשנות שתביא לחיוב שלא אליו כיוון המחוקק. עוד ציינה ועדת הערר, כי אימוץ ההוראה המפורטת בחוק מיסוי מקרקעין, כפרשנות הראויה לדבר החקיקה המפורש אך נעדר הפירוט בענייננו, הוא התוצאה הנכונה גם מטעם זה וכי יש לזכור כי אירוע המס הוא אישור התכנית המשביחה.

סיכומו של דבר, קבעה ועדת הערר כי הסכם חלוקת העזבון נושא השומה אינו מהווה מימוש זכויות במקרקעין. לאור זאת, הערר התקבל והשומה שבבסיסו בטלה.

הערת מערכת:

יש לברך את ועדת הערר שבחרה לבחון את הדברים באופן מהותי, ולבדוק האם דה פקטו הייתה תמורה חיצונית שהתקבלה או שמא לא, שכן הצמדות ללשון דווקנית של האירוע שבדינו בקשה המקומית לחייב, מבלי לבחון את העובדות כהויתן עלולה הייתה להוביל לחיוב שלא אליו כיוון המחוקק.