

עו"ד על נדל"ן

עו"ד על השבחה

עדכון ON-LINE

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה

[הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין - שיפור תכנוני או הקלה בגין מלוא השווי?](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: בר"מ 3271/21 **יצחק לב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' השופט ע' פוגלמן. **תאריך מתן ההחלטה:** 8.8.21 **ב"כ המשיב:** לא צוין.

המבקשים הגישו בקשה להיתר בניה שכללה היתר לבניית גזוזטראות בחזית הקדמית והאחורית של הנכס. ביום 17.2.2016, אישרה ועדת המשנה של הועדה המקומית את בקשת ההיתר ובכלל זאת, הקלה ל"הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר". זאת, בשים לב לקבוע בסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר"), ושלפיו ועדה מקומית רשאית לאשר הבלטת גזוזטראות עד 1.2 מטר מקו בניין קדמי ללא צורך בהליך הקלה, אך לצורך הבלטת גזוזטרה מקו בניין אחורי – יש צורך בהקלה כאמור. יש להוסיף, כי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") קובעות את היקף השטחים לבניית גזוזטראות שלא יובאו במניין השטחים המותרים לבנייה.

במוקד המחלוקת בין הצדדים עמדה השאלה – האם יש להתייחס לשטחי הגזוזטרה מעבר לקו בניין כזכויות מוקנות שיש להן שווי שוק במצב הקודם, ואזי ההשבחה תחול רק על

השיפור התכנוני, או שמא עצם הצורך בהליך של הקלה מהווה אירוע מס המביא לחובת היטל השבחה בגין מלוא שוים של שטחי הגזזטראות מעבר לקו הבניין?

לאחר הליכים בפני שמאי מכריע וועדת הערר, בית המשפט לעניינים מנהליים קבע, כי ככל שניתן היה לבנות גזזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי – יש לכך שווי שאותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב מתן ההקלה שאפשרה בנייה תוך חריגה מקו בניין אחורי. ואולם, **אם לא הייתה קיימת היתכנות לבנייה שכזו – הרי שיש לחשב את ההשבחה לפי מלוא שטח הגזזטרה שבנייתה התאפשר בעקבות מתן ההקלה.**

בית המשפט העליון קבע, כי אין ליתן רשות ערעור במקרה דנא, מאחר שבין היתר בית המשפט לעניינים מנהליים יישם את הפסיקה הענפה של העליון בעניין הבלטת גזזטראות מקו בניין אחורי. כמו כן, בית המשפט לעניינים מנהלי, הורה למעשה לועדה המקומית להפריד בין זכויות שעל מנת לממשן אין צורך לנקוט בהליך הקלה לבין זכויות שמחייבות נקיטה בהליך. בית המשפט העליון לא מצא להורות על מתן רשות לערער בסוגיה זו, הגם אף אינה עומדת בסתירה לפסיקה שהביאו המבקשים בבקשת הרשות לערער.

לאור האמור, הבקשה נדחתה.