

לוד - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 406-0845198 - התחדשות עירונית במתחם חרמון - גלבוץ

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תוכנית מתאר מקומית מס' 406-0845198 בין היתר ברחוב אינשטיין בלוד.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יחידות דיור, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד ממגורים ב', מגורים ג', שב"צ, שצ"פ ודרך מאושרת למגורים ומסחר, מגורים ג', שטחים פתוחים, מבנים, ומוסדות ציבור, שצ"פ, ודרך מוצעת. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית לשימושם השונים, תנאים למתן היתר בנייה והוראות להריסה.

פתח תקווה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0297432 - מתחם רוזנברג

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תוכנית מתאר מקומית מספר 410-0297432 לאורך צידו הצפוני של רחוב הרב משה מסעוד פינטו בפתח תקווה.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת זכויות והוראות בנייה לבניית 184 יחידות דיור ב- 6 בניינים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות, זכויות בנייה ותנאים לבינוי 184 יחידות דיור, תוספת זכויות לשטח לבנייני ציבור, תנאים להוצאת היתרי בנייה, הנחיות לפיתוח השטח, הנחיות סביבתיות, הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ד'.

עדכוני פסיקה

האם קבלת פטור ביחס למקרקעין אחרים מונעת קבלת פטור נוסף במקביל?

מספר ההליך: עמ"נ 19-01-48878 **ידידה סינואני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, איריס רבינוביץ ברון. **פרטי המקרקעין:** חלקה 747 בגוש 3925, ראשון לציון. **תאריך מתן פסק הדין:** 25.10.2021. **ב"כ המשיבה:** עו"ד יעקב ברכה.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר בערר מס' רל/8034/0718, בגדרה נדחה הערר שהגישה המערערת על החלטת הועדה המקומית שלא לפטור אותה מהיטל השבחה עד 140 מ"ר.

בהחלטה זו, ועדת הערר קבעה, כי המערערת אינה זכאית לפטור מהיטל השבחה מכוח הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מהטעם שניתן לה בעבר פטור חלקי מהיטל השבחה בעקבות מתן היתר בניה להרחבת דירת מגוריה המצויה במקרקעין אחרים בתחום העיר ראשון לציון, מכוח אותו סעיף, וטרם חלפו 4 שנים מאז קבלת הפטור ועד למועד בקשת הפטור בענייננו.

השאלה שבמוקד ערעור זה מתייחסת לפרשנותה של הוראת סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית - האם קבלת פטור ביחס למקרקעין אחרים מונעת קבלת פטור נוסף במקביל?
בית המשפט בחן את האפשרויות הפרשניות של סעיף 19(ג)(1) וקבע, כי לאור כך שישנן שתי פרשנויות אפשריות מבחינה לשונית, יש לפרש את הוראת החוק לפי תכליתה.

בית המשפט בחן את הפסיקה בסוגיות רלוונטיות ודומות והגיע למסקנה לפיה, כאשר בוחנים את התכלית הסוציאלית של הפטור, אין מקום לפרש את סעיף הפטור באופן מרחיב, כאשר יש בכך משום הטבה למי שהם בעלים של מספר דירות, אשר איננה תואמת את מטרת הפטור, לסייע לאדם להרחיב את דירת מגוריו. מהפסיקה שנבחנה עולה, כי המגמה היא שלא לאפשר מתן יותר מפטור אחד ליחידה משפחתית.

לנוכח כל האמור, בית המשפט קבע כי הפרשנות התואמת את המטרה הסוציאלית של הפטור היא זו המגבילה את האפשרות של בעל זכויות שכבר ביקש וקיבל פטור ליהנות במקביל מפטור נוסף במקרקעין אחרים. לאור האמור, הערעור נדחה והמערערת חויבה בהוצאות המשיבה בסך כולל של 7,500 ₪.

הצעת מערכת:

קיים סעיף חוק בעניין, אך הוא דל וריק ולא נותן פתרונות להרבה שאלות מורכבות שעלו ועדיין עולות במהלך השנים בוועדות הערר ובבתי המשפט. לאור זאת, השופטים נדרשים להיות אקטיביים ולנסות להבין את מטרת הפטור ולהתחקות אחר כוונת המחוקק ובכך ליתן את הפסיקות בהתאם, והלכה למעשה מייצרים את החוק באמצעות הפסיקה. ראוי שהמחוקק יהיה זה שיסדיר את סעיף הפטור הנ"ל על כל משמעויותיו והיבטיו בחקיקה מסודרת וברורה, ויפה שעה אחת קודם.

"נאמנות עיוורת"

מספר ההליך: ערר 8048/0620 **מריאן תמר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן ההחלטה:** 21.10.2021 **ב"כ העוררות:** עו"ד אפרת יוסים.

עסקינן בערר בעניין פטור מהיטל השבחה עבור הרחבת דירה עד 140 מ"ר לשם הקמת מרפסות ב-2 דירות שונות, אותו סירבה הוועדה המקומית ליתן, בטענה שמדובר במספר דירות בבעלות אחת שאינן זכאיות כל אחת לפטור.

העוררים טענו כי העוררת 1, אימם, רכשה שתי דירות נפרדות באותו הבניין, בנאמנות נפרדת עבור כל אחד משני ילדיה, יתרת העוררים, במטרה לשמור על זכויותיהם. יצוין, כי במועד הרישום סירב רשם המקרקעין לרשום את הנאמנות בלשכת רישום המקרקעין, בטענה שנאמנות הינה רק לצרכי מס ואין לרשומה במרשם, אך הנאמנות דווחה באותו המועד ללשכת מיסוי מקרקעין.

המחלוקת בין הצדדים הינה ההשלכות של רכישת הדירות בנאמנות, בהקשר של סוגיית הפטור.

ועדת הערר קבעה כי בהתאם לחוק הנאמנות, תשל"ט – 1979, נאמנות אינה ישות משפטית נפרדת מהנאמן, ואינה כשרה לזכות או לחובה ואף אינה נהנית מהנאמנות. על כן, נאמנות אינה מקנה בעלות אלא מהווה צינור בלבד שאינו מאפשר למסות את הנאמן.

ועדת הערר קבעה, כי מכיוון שמבחינה מהותית הנכס מוחזק עבור הנהנה להנאתו וגם הפירות מוחזקים בנאמנות, הרי שאין כל הצדקה מהותית למסות דווקא את הנאמן בגין נכסי הנאמנות.