

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3863 5 בינואר 2021

צערה של ועדת ערר

ועדת הערר - תוספת לזכויות בנייה מכוח תוכנית מפורטת שניתן לקבל גם מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו טענה כי אין לפטור מהיטל השבחה זכויות מכוח תוכנית ק"א/413 "התחדשות עירונית בקריית אונו באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים", שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, שבין היתר העניקה זכויות שניתן היה לקבל מכוח התמ"א.

ועדת הערר דחתה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה: "אין בידנו לקבל את טענות המשיבה (הוועדה המקומית - הח"מ). בסוף הדיון שהתקיים נתנו את ההחלטה הבאה: 'הוועדה סבורה שיש מקום ליתן פטור מהיטל השבחה לזכויות בהיתר הבנייה נשוא ערר זה, החופפות לזכויות שניתן לקבל בהתאם לתמ"א 38, כפי שזו מיושמת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אונו, וזאת בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38.

'ביחס לפרשנות סעיף 13 לתמ"א 38, עמדת הוועדה הינה שהיתר בנייה לתוספת זכויות בניה, שהוצא על מבנה הבנוי בפועל מכוח תכנית מפורטת המעניקה זכויות בנייה זהות לזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38, והתוספות נדרשות לעמוד בנוהל ביצוע בקרה הנדסית לפי תמ"א 38, לרבות עמידה בתקן 413, יהיה פטור מהיטל השבחה.

'בהתאם לאמור ממליצה הוועדה למשיבה לבחון את החיוב בשנית ולחייב את העוררת בהיטל השבחה, ככל שישנו, שיחושב ביחס לזכויות שאינן חופפות את תמ"א 38.

"לצערנו הרב, המשיבה סירבה לקבל את המלצתנו וביקשה הכרעה בתיק.

"צר לנו שזו עמדת המשיבה, שכן בעינינו, הוראות התמ"א והחוק ברורות ולא מתירות מקום לספק. התנהלות המשיבה לא ראויה. לטעמנו הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 ברורות ולא מותירות כאמור ספק פרשני כלשהו."

לפיכך, קבעה ועדת הערר כי "המשיבה תתקן את שומתה".

ערר (ת"א) 85266/15 בסטריצקי זחודין אילנה ואח' (ע"י עו"ד שלומי מערבי) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו (ע"י עו"ד ארז שפירא). ניתן ביום 24.12.20 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב. יו"ר: עו"ד בנימין זלמנוביץ'. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

- ❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.