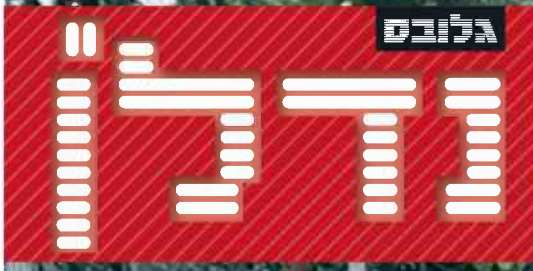


| | | | | | | |
|--------------------|-----|---|--------|---------------|------------|------------|
| 25.92x30.32 | 1/4 | 1 | עמוד 1 | גלובס - נדל"ן | 15/09/2014 | 44289573-2 |
| חיים מסילת - 89427 | | | | | | |



האם עדיין ת"א אכן דואגת למקומות חניה עליפי החוק? שלומית צור, מוסף נדל"ן, עמ' 76



חניה בדרום

עם מכונית אחת לפחות לכל משפחה, וללא פתרונות מספקים בתחבורה הציבורית, הפכה בעיית החניה לאחד המכשולים הכי גדולים והכי יקרים בבנייה העירונית; הרשויות כבר מחפשות פתרונות יצירתיים, גם כאלה שלא בהכרח פותרים את מצוקת האזרחים / שלומית צור ואורי חודי, עמ' 86

רוצים היתר בנייה? שלמו כסף בעד חניון שלא יקום

בתל אביב שכיחה הדרישה ל"כופר חניה", במקרים שבהם אי אפשר לבנות חניה בפרויקט מגורים. אבל בכסף לא נבנים חניונים חדשים בזמן המוקצב בחוק, ולא במרחק הדרוש. אבל בעירייה מתעקשים: "תוכנית החניה של העיר חוקית" / **שלוחית צור**

כך שהמונח 'קרן חניה', קיבל את הכינוי 'כופר חניה'.

"מס במסווה"

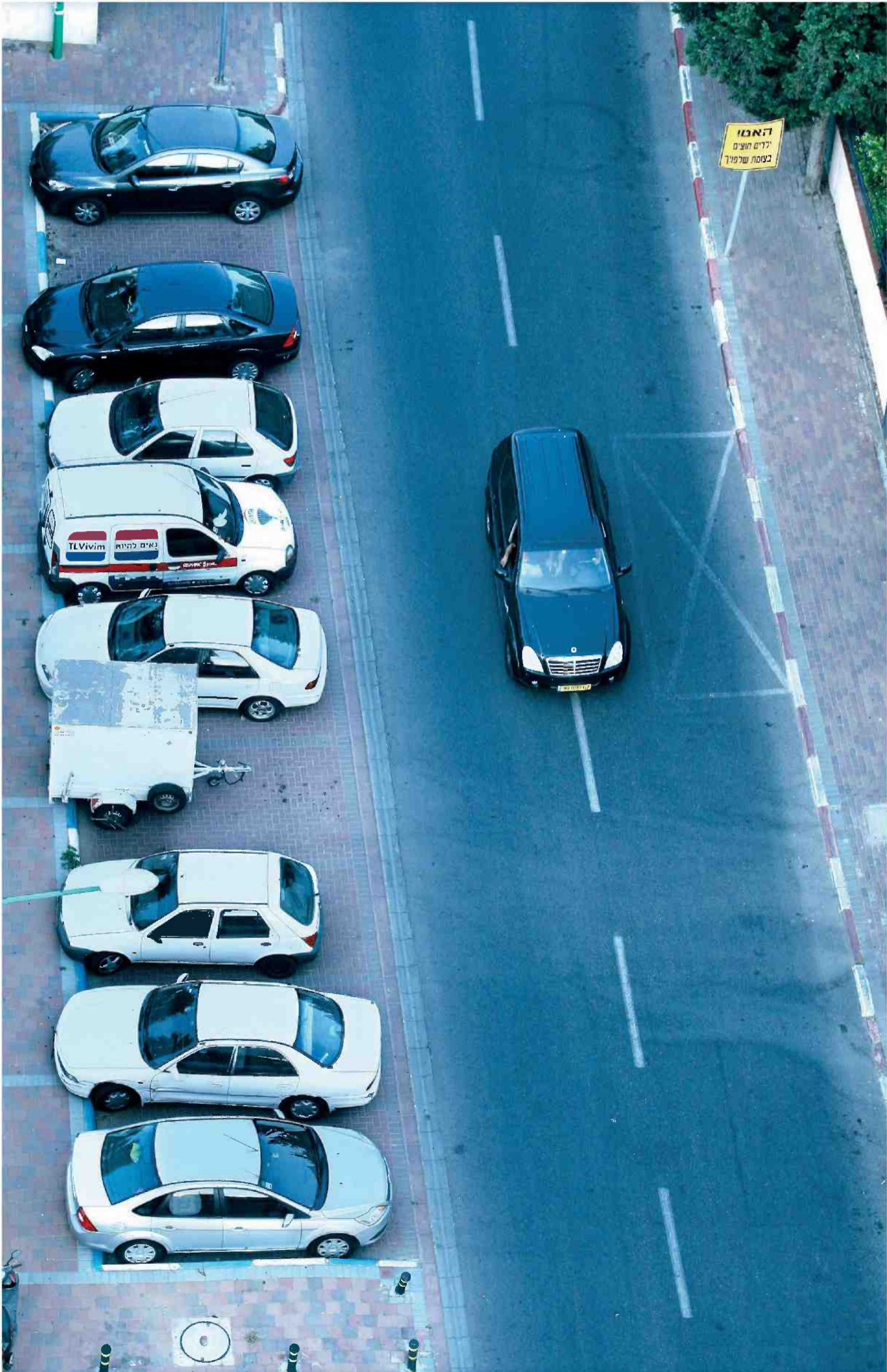
אחת הפסיקות המשמעותיות בנושא קרן החניה ניתנה ביוני 2011 על ידי שופט בית משפט השלום בתל אביב ישי קורן, שקבע כי תוכנית ח' אכן מרוקנת מתוכן את תקנות החניה שנקבעו בחוק התכנון והבנייה. בשנת 2003 הגישו בעלי נכס ברחוב כפר סבא 15 בשכונת נווה צדק בקשה להיתר בנייה. הבקשה אושרה בתנאים ובהם תשלום קרן חניה בסך 92 אלף שקל. הבעלים שילמו את הסכום בינואר 2005 וחתמו על כתב ההתחייבות תחת מחאה. הם הגישו עתירה מנהלית נגד העירייה, ובה טענו כי נאלצו לשלם תשלום זה תחת מחאה כדי לא לעכב את בניית ביתם. עוד טענו כי לעירייה אין סמכות להטיל תשלום נטול תמורה שהוא בבחינת "מס מסווה", ונוכח הוראות התוכנית המאפשרות בניית החניון במרחק רב מבית התובעים נשללה הוויקה בין התשלום לתמורה. הם הוסיפו כי תוכנית ח' שעליה מסתמכת העירייה בדרישת תשלום קרן חניה, מנוגדת לתכלית הוראות ותקנות התכנון והבנייה ביחס לחניות, ועל כן התוכנית פסולה. מנגד טענה העירייה כי חוק התכנון והבנייה מסמיך את הרשות המקומית לקבוע תקן חניה חדש ועל כן היא מוסמכת לקבוע בתוכנית ח' תנאים שונים לגבי התשלום לקרן החניה, ביניהם הקמת חניון במרחק של עד 500 מטרים מאזור סמוך

מסוימים כספים ליוזמים. "כדי להתמודד עם המצב, העירייה החליטה לייצר מערכת חקיקה משל עצמה, מאחר שהתקנות של משרד הפנים חלות על כל מקום בארץ, למעט רשויות מקומיות שעשו תוכנית בניין עיר משל עצמן. "עיריית תל אביב אישרה לפני כעשור תוכנית שנקראת תב"ע ח', שמגדירה אחרת את התנאים להקמת חניונים. התוכנית מחלקת את העיר ל-19 חלקים, וקובעת שבמקרה שניתן פטור מהקמת חניות, ושולמה קרן חניה, מספיק שהעירייה מקימה חניון ציבורי במרחק של עד 500 מטר מהאזור שבו נמצא הפרויקט המדובר, וגם ללא מגבלת זמן. "בפועל, התוכנית לא באמת מבטיחה הקמת חניונים נוספים, ומאפשרת לעירייה להשאיר בקופתה את הכסף ששולם לקרן החניה. כל תכלית החקיקה למעשה רוקנה מתוכן. עד כדי

"חייבת להתקיים זיקה של קרבת מקום בין החניון הציבורי שלהקמתו או הרחבתו משמשים כספי קרן החניה, ובין הבניין החדש שבעליו נדרשים לשלם לקרן החניה", קבע השופט קורן

זמים רבים שמקבלים אישור להקמת פרויקטים למגורים במרכז הצפוף של תל אביב, מתבקשים לשלם תשלום בשם "קרן חניה" כחלופה להקמת חניות שאינה אפשרית בשל מגבלות תכנוניות. בתשלום הזה שמועבר לעירייה היא אמורה להקים חניונים ציבוריים במרחק סביר מאותם פרויקטים. אז כמה חניונים ציבוריים הקימה עיריית תל אביב בגין הכספים ששולמו? אתם יכולים רק לנחש. לדברי עו"ד מיכאל רוזן, בעל משרד העוסק במיסוי עירוני והפחתת מיסי מקרקעין, כשמדובר בפרויקטים שמוקמים בעיקר במרכז העיר הצפופה, ובמיוחד כשמדובר בתוספת בנייה לבניין קיים ולא בבנייה חדשה, הסיכוי שמישהו יחפור מתחת לבניין הקיים מרתף חניה - אפסי. "מכאן יוצא שבהרבה מקרים אין פתרונות חניה שיספקו את התקן. כתוצאה מכך משרד הפנים אישר תקנה שלפיה במקום להתקין חניה, היום ישלם 'קרן חניה', שתשמש לקרן ייעודית שמטרתה הקמת חניון במרחק של 350 מטר מהפרויקט שבגינו שולמה קרן החניה, ובתוך עשר שנים. חניונים אלה יהיו למעשה חלק החניות שהיו אמורות לקום באותם פרויקטים". אלא שלדברי רוזן, למרות הכספים המועברים לעיריית תל אביב בעבור קרן החניה, לא כל כך מהר קמים חניונים חדשים בעיר, ולא קרוב כל כך לאותם פרויקטים, ולכן העירייה נאלצה להשיב במקרים

| | | | | | |
|--------------------|-----|--------|---------------|------------|------------|
| 21.18x32.78 | 3/4 | 6 עמוד | גלובס - נדל"ן | 15/09/2014 | 44289595-6 |
| חיים מטילת - 89427 | | | | | |



(צילום: משה שי)

מחפשים חניה בתל אביב. "הסיכוי שיחפרו מרתף חניה מתחת לבניין קיים - אפסי"

תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי, שלמימונו הוקמה הקרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך 10 שנים ממועד מתן ההיתר ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי. אלא שבתל אביב תוכנית ח' קובעת שהוראותיה גוברות על כל תוכנית אחרת ועל הוראות תקנות החניה. החיוב הפך להיות מעין מס הואיל והוא נדרש באופן טכני ובלי לשקול ממש שיקולים תכנוניים, סביבתיים או חברתיים. לא תמיד מתמלאות דרישות החוק כמו ייעוד קרן מיוחדת למימון חניון ציבורי, תכנון החניון הציבורי בסמיכות הולמת למיקומו של הנכס ותוך זמן סביר. למעשה, טוען נדס, לא בהכרח נעשה ניצול ראוי, חוקי ותקין של כספי קרן חניה בידי העירייה. "סכום החיוב אינו משקף בהכרח את עלויות הקמת החניון, ותשלום קרן החניה לא יביא לפתרון מידי במצוקת חניה מאחר שהמועד להקמת החניון כרוך בהמתנה ארוכת שנים".

תגובת העירייה: הפסיקה לא מחייבת

מעיריית תל אביב נמסר בתגובה: "העירייה קיבלה על עצמה את פסק דין דרונר ופעלה על פיו. עם זאת, פסיקת בית משפט השלום אינה מחייבת את העירייה בכל הנוגע להמשך הגבייה מכוח התוכנית. יתרה מכך, לאחרונה אף נוהלה עתירה שבה הותקפה חוקיות תוכנית ח' ונוכח הערות בית המשפט במעמד הדיון העתירה נדחתה, דבר אשר מהווה עבור העירייה חיזוק לחוקיות התוכנית. יש לציין כי גם הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ממשיכה לתת תוקף לתוכנית ח' בכל פעם מחדש כאשר מוגשות אליה בקשות לפטור מתקן חניה - בקשות אשר נבחנות על ידה על סמך ובהתאם להוראות התוכנית".

ההכרעה בתיק זה טרם ניתנה. לדברי עו"ד ירון נדס, שותף במשרד צבי בן אליעזר ושותף העוסק במיסוי מוניציפלי, האבסורד עוד גדול יותר כאשר מדובר בבקשה להיתר שאינה כרוכה בתוספת יחידות דיוור, אלא בהרחבה של עשרות מ"ר ספורים ביחידה אחת. נדס מייצג תושב המתגורר בבית דו קומתי בשכונת רמת אביב, שביקש היתר להרחבת ביתו ב-35 מ"ר נוספים, ונדרש לשלם קרן חניה בסך 50 אלף שקל כתנאי לקבלת ההיתר. "מדובר באבסורד, כי לא נוספה פה יחידת דיוור, אלא רק הורחב נכס קיים. בנוסף, ברור לנו מראש שלא ניתן להקים שום חניון נוסף באזור, ולכן אנחנו טוענים שמדובר בדרישה שגויה ופסולה", אומר נדס. "הרי כבר במועד התשלום העירייה יודעת אם היא יכולה להקים חניון נוסף באזור או לא. ברגע שמנתקים את השירות מגביית הכסף, דרישת התשלום הופכת למס. בדומה לארנונה". לדברי נדס, תב"ע ח' של העירייה מנוגדת לתקנות שנקבעו על ידי משרד הפנים באופן בוטה כך שמטרת התקנות לא מתקיימת. "למעשה, ועדה מקומית רשאית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, משיקולים שבתכנון, סביבה או

עו"ד נדס: "החיוב אינו משקף בהכרח את עלויות הקמת החניון, ותשלום קרן החניה לא יביא לפתרון מידי במצוקת חניה מאחר שהמועד להקמת החניון כרוך בהמתנה ארוכת שנים"

עו"ד רוזן: "התוכנית לא מבטיחה הקמת חניונים נוספים, ומאפשרת לעירייה להשאיר בקופתה את הכסף ששולם לקרן החניה. החקיקה רוקנה מתוכן והמונח 'קרן חניה', קיבל את הכינוי 'כופר חניה'"

מכספי משלמי מבקשי ההיתר לקרן החניה. לפי שיטת העירייה היא יכולה לרדות את הקמת החניון הציבורי ללא כל הגבלה בזמן. בפועל לא ניתנת על ידי העירייה כל תמורה עבור התשלום לקרן החניה". קרן קבע כי העירייה תשיב לבעלי הנכס את קרן החניה בסך של 92 אלף שקל בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, וכן שכר טרחת עו"ד בסך 30 אלף שקל.

"דרישה שגויה ופסולה"

גם בימים אלה מתנהלת עתירה שבה מייצג עו"ד רוזן יזם שקיבל היתר בנייה לפרויקט ברחוב אחד העם בעיר. במסגרת ההיתר התבקש היום לשלם קרן חניה לעירייה חלף הקמת חניות בפרויקט. אלא שבעתירה נטען כי בחלוף 13 שנה ממועד ביצוע התשלום, לא הוקם מקום חניה כלשהו מהכספים ששולמו כקרן חניה בגין הנכס, וגם החניון שלכאורה ימומן מקרן החניה לה שילם התובע ממוקם במרחק של 910 מטרים מהנכס. על כן תובע היום מהעירייה להשיב לו את הכספים במלואם. מנגד טענה העירייה כי הסתמכה על תוכנית ח' כמקור חוקי לגביית התשלום לקרן חניה ועשיית שימוש בתשלום זה.

לאזור שבו נמצא הנכס. עוד טענה העירייה כי סכום הגבייה אינו מכסה את עלויות ההקמה של החניונים והעירייה נאלצת לשאת בהפרש המימון מתקציבה. לטענתה הכספים המשולמים לקרן החניה נשמרים בקרנות חניה ומשמשים להקמת חניונים ולהרחבתם. כמו כן טענה העירייה כי התמורה בגין תשלום דמי ההשתתפות לקרן החניה היא הפטור מזהקמת חניה בתחום הנכס. השופט קרן קבע כי "חייבת להתקיים זיקה של קרבת מקום בין החניון הציבורי שלהקמתו או הרחבתו משמשים כספי קרן החניה, ובין הבניין החדש שבעליו נדרשים לשלם לקרן החניה", קבע קרן. "אגירת כספי קרן החניה כפי שמציינת העירייה ונידום אל מחוץ לאזור בית התובעים ללא זיקה ממשית בין החניון הציבורי לביתם, היא בבחינת הטלת תשלום חובה חדש ללא הסמכה בדין. עיריית תל אביב... הגדילה את המרחק המרבי בין הנכס של המשלם לקרן החניה לבין החניון הציבורי שאמור לשרת אותו, מעל 350 מטר מרחק אווירי שקבועים בתקנות", קבע קרן. "לשטתה אין כל קשר בין הגבייה לקרן החניה לבין מרחק ההליכה בין הנכס לחניון. העיר חולקה ל-19 אזורי חניה והתוכנית מאפשרת לייעוד את כל הכספים שנגבו באותו אזור ובמרחק 500 מטרים מגבולותיו להקמת חניון ציבורי באותו אזור. במקרה שלא הצטבר מספיק תקציב לשיטת העירייה הוועדה המקומית היא רשאית לרכוש סכומים שנגבו ממספר אזורים. מכאן שהמרחק בין גבולות האזור יכול לעלות בהרבה מעל 500 מטרים ואף למעלה מקילומטר. פגיעה במשלמים לקרן חניה היא חמורה ועומדת בניגוד לכוונת תקנות החניה להעמיד פתרון חניה קרוב. "כמו כן העירייה לא מצאה לנכון להתקין בתוכנית ח' מגבלת זמן שבמסגרתה אמורה היא להקים חניון ציבורי שיוקם

מקום חניה במחיר של דירה בפריפריה

יכולה להיות יקרה ב-5% עד 10% יותר מאשר דירה ללא חניה. תל אביב מובילה במספר החניות המוצעות להשכרה - 64% מסך החניות המוצעות באתר ידן בעיר, מבין 237 מודעות להשכרת חניה המתפרסמות היום באתר. טווח המחירים הממוצע של חניה להשכרה נע בין 100 שקל ליום עד 1,200 שקל לחודש. בתל אביב המחירים הגבוהים ביותר בשל הביקוש הגדול וההיצע הנמוך. לדוגמא, 2 חניות צמודות מוצעות להשכרה בשדרות בן מימון בשכונת טלביה בירושלים במחיר 1,700 שקל לחודש, וברחוב ארלוזורוב בת"א מוצעת להשכרה חניה ב-1,000 שקל בחודש. החניה היקרה ביותר המוצעת למכירה באתר היא בשכונת נווה גן בפתח תקווה - 300 אלף שקל. ברחוב בוגרשוב בתל אביב מוצעת למכירה חניה במחיר של 250 אלף שקל ובנתניה ב-15 אלף שקל בלבד. גל עופרים, סמנכ"לית השיווק של אתר ידן, מציינת כי החניות הפכו למקור הכנסה לאנשים פרטיים ולעסקים: התשוואה על השכרת החניות בתל אביב על פי המדגם היא נאה יחסית להשכרת דירות בתל אביב, ועשויה להניב לבעלים תשוואה שנתית של 5.7%-6.8% עבור השקעתו.

מקומות חניה בתל אביב ובערים נוספות הם מבוקשים ויקרים, ומחירי החניות בתל אביב הכפילו עצמם בחמש שנים. על פי בדיקה שערך השמאי חיים מסילתי לפני כחמש שנים, עלות מקום חניה במרכז תל אביב נעה בין 200 ל-250 אלף שקל, בהתאם למצוקת החניה באותו אזור. כיום, לעומת זאת, באותן שכונות במרכז העיר מחיר חניה פרטית עומד על 450-500 אלף שקל - מחירים שבפריפריה החוקה היו מספיקים לרכישת דירה. בדרום העיר מחיר החניה עומד על כ-150 אלף שקל. במסגרת הבדיקה בחן מסילתי גם את עלות מקום החניה בערים גדולות אחרות וגם שם, כך מסתבר, יש לשלם מחיר לא מבוטל תמורת מקום חניה. בירושלים, למשל, עלות חניה צמודה בכנייני מגורים עומדת על 90 אלף שקל בממוצע. בחיפה, בעיר התחתית תעלה חניה 65 אלף שקל בממוצע, בשכונת נווה שאנן 90 אלף שקל בממוצע ובמרכז הכרמל מדובר כבר על בין 100 ל-120 אלף שקל למקום חניה אחד. גם מחיר הדירה, מזכיר מסילתי, מושפע מהעובדה שיש לדירה חניה צמודה. כך, דירה בתל אביב עם חניה צמודה תהיה יקרה בכ-20% יותר מדירה ללא חניה. בירושלים ובחיפה, דירה עם חניה