

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

06:31, 17/09/2014 שלומית צור ✉️ אורי חודי

יזמים 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 שמישור 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, היזם 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 חלף 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 מסוימים כספים ליזמים.

"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 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 הזיקה 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 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 מהקמת חניה בתחום הנכס.

השופט קורן 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 קורן: "אגירת כספי קרן החניה כפי שמציינת העירייה ויודים אל מחוץ לאזור בית התובעים ללא זיקה ממשית בין החניון הציבורי לביתם, היא בבחינת הטלת תשלום חובה חדש ללא הסמכה בדיון. 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 קורן.

"לשיטתה אין כל קשר בין הגבייה לקרן החניה לבין מרחק ההליכה בין הנכס לחניון. העיר חולקה ל-19 אזורים. חניה והתוכנית מאפשרת לייעד 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 לרכז 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 שבמסגרתו אמורה היא להקים חניון ציבורי שיוקם מכספי משלמי מבקשי ההיתר לקרן החניה. לפי שיטת העירייה היא יכולה לדחות את הקמת החניון

הציבורי ללא כל הגבלה בזמן. בפועל לא ניתנת על ידי העירייה כל תמורה עבור התשלום לקרן החניה".



קורן 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 היזם לשלם קרן חניה לעירייה חלק הקמת חניות בפרויקט. אלא שבעתירה נטען כי בחלוף 13 שנה ממועד ביצוע התשלום, לא הוקם מקום חניה כלשהו מהספיים ששולמו לקרן חניה בגין הנכס, וגם החניון שלכאורה ימומן לה שילם התובע ממוקם במרחק של 910 מטרים מהנכס. על כן תובע היזם מהעירייה להשיב לו את הכספים במלואם.

מנגד טענה העירייה כי הסתמכה על תוכנית ח' כמקור חוקי לגביית התשלום לקרן חניה ועשיית שימוש בתשלום זה. ההכרעה בתיק זה טרם ניתנה.

לדברי עו"ד ירון נדם, שותף במשרד צבי בן אליעזר ושות' העוסק במיסוי מוניציפלי, האבסורד עוד גדול יותר כאשר מדובר בבקשה להיתר שאינה כרוכה בתוספת יחידות דיור, אלא בהרחבה של עשרות מ"ר ספורים ביחידה אחת. נדם 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 דיור, אלא רק הורחב נכס קיים. בנוסף, ברור לנו מראש שלא ניתן להקים שום חניון נוסף באזור, ולכן אנחנו טוענים שמדובר בדרישה שגויה ופסולה", אומר נדם. "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 נדם, 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 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 תחבורתיים. 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 נדם, לא בהכרח נעשה ניצול ראוי, חוקי ותקין של כספי קרן חניה בידי העירייה. "כסום החיוב אינו משקף בהכרח את עלויות הקמת החניון, ותשלום קרן החניה לא יביא לפתרון מיידי במצוקת חניה מאחר שהמועד להקמת החניון כרוך בהמתנה ארוכת שנים".

מעיריית תל אביב נמסר בתגובה: "העירייה קיבלה על עצמה את פסק דין דרזנר 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".

מקום חניה במחיר של דירה בפרפריה



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 שבפרפריה הרחוקה 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 בבנייני 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 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 הן 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. לדוגמה, 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: התשואה על השכרת החניות בתל אביב על פי המדגם היא נאה יחסית להשכרת דירות בתל אביב, ועשויה להניב לבעלים תשואה שנתית של 5.7%-6.8% עבור השקעתו.