

צבי שוב משרד עורכי דין TZVI SHOOB LAW OFFICES



צבי שוב משרד עורכי דין
TZVI SHOOB LAW OFFICES

דף הבית | מדורשנים | באנו | - המשרד שלנו | - תחום המשרד | תחומי עיסוק | לעשות | ע"ל על נדל"ן | נגישות | אתר



מחקר אגבני וניהול ליטיגציה



משרד עסקי



הוצאה לפועל



מדיניות



ע"ל על נדל"ן - ניהול



ניהול



פרסומים מקצועיים



מחקר נדל"ן וניהול



צבי שוב משרד עורכי דין
Tzvi Shooob Law Offices

פרופיל המשרד



פרופיל המשרד

משרד עורכי דין צבי שוב הינו משרד בוטיק מהמובילים בתחום המקרקעין, תכנון ובניה, ליווי עסקאות מקרקעין, התחדשות עירונית וליטיגציה בתחום הנדל"ן.

המשרד הוקם בתחילת שנת 2006 על ידי עו"ד צבי שוב, אשר עסק במשך שנים רבות בתחום המקרקעין במשרדו של אביו – עו"ד משה שוב ז"ל, מבכירי עורכי הדין בתחום.

המשרד מונה כ- 10 עורכי דין, הנחלקים בין 2 מחלקות:

- מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית.
- מחלקת תכנון ובנייה וליטיגציה.

מטרת המשרד לשלב בין התחומים השונים, באופן שיעניק ללקוח מענה מקיף לכל צרכיו, בהיבטי הנדל"ן השונים.

המשרד שם לו לדגל להיות מומחה ומוביל בתחומו, והינו מדורג בתחומי עיסוקו בדרג הראשון בדירוג Dun's 100, BDI והמדד להתחדשות עירונית.



פרופיל המשרד

המשרד מתמחה במתן ייעוץ משפטי, ליווי וטיפול מקצועי מול הרשויות השונות, לרבות בעניינים הבאים:

- ליווי וקידום הליכי תכנון שונים שמטרתם השבחת נכסי הלקוח ושמירה על זכויותיו.
 - טיפול בענייני הפקעות ופיצויים, היטל השבחה, תכניות איחוד וחלוקה, שימור וכו'.
 - ליווי עסקאות מקרקעין מורכבות על כל סוגיהן ולרבות ליווי פרויקטים של חברות יזמיות, תמ"א 38, פינוי בינוי, קבוצות רכישה) ובכלל זאת, ליווי בתחום מיסוי המקרקעין, טיפול מול רשויות התכנון, ליווי בנקאי, רישום ועוד.
 - ניהול תביעות נזיקיות ואחרות הנוגעות לתחום המקרקעין.
- שילוב המחלקות השונות והידע המשולב של עובדי המשרד, מוביל לכיסוי כולל וראייה כוללת של כל הנדרש לקידומו ויישומו של נכס המקרקעין המלווה, מהקרקע הבלתי מתוכננת ועד לרישום הזכויות המבונות המשרד הינו משרד בוטיק בתחום הנדל"ן והתכנון והבנייה.



עו"ד צבי שוב

עו"ד צבי שוב

בעלים ומנהל המשרד



עו"ד צבי שוב, הינו בוגר אוניברסיטת בר-אילן, ומקפיד להרחיב השכלתו, לשמור על בקיאות וידע בתחום הנדל"ן והתכנון ובניה ולהתעדכן בחידושים, באמצעות מתן ייעוץ משפטי שוטף בתחומים אלו ובאמצעות מגוון רב של השתלמויות מקצועיות בתחומי עיסוקו ובכלל זאת השתלמויות בנושא עסקאות מקרקעין, מיסוי מקרקעין, תכנון ובנייה, רשויות מקומיות, משפט אזרחי וכו'.

כמו כן, עו"ד שוב משמש כחבר נספח בלשכת שמאי המקרקעין, חבר באקדמיה לשמאות מקרקעין, משתתף בעריכת "מקרקעין" - דו ירחון לענייני מקרקעין ומשמש כמנהל ועורך ראשי של הניוזלטר המשפטי עו"ד על נדל"ן.

מאמרים שונים אותם כותב עו"ד שוב בתחום המקרקעין והתכנון והבניה, לרבות בנושאי איחוד וחלוקה, עסקאות במקרקעין, קבוצות רכישה, התחדשות עירונית, היטלי השבחה, הפקעת קרקעות, ותביעות פיצויים על פי סעיף 197, מתפרסמים באופן תדיר בעיתונות המקצועית, במדורי הנדל"ן של העיתונות הכלכלית וכן בפרסומים משפטיים המתמחים בתחום.

עו"ד שוב אף מרצה בכנסים שונים, לרבות כנסים שעורך המשרד.



צבי שוב משרד עורכי דין
Tzvi Shooob Law Offices

מחלקת תכנון
ובניה וליטיגציה





מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה

עו"ד יפעת בן אריה חברת לשכת עורכי הדין משנת 2009. בוגרת הפקולטה למשפטים (L.L.B) בהצטיינות יתרה במכללה למשפטים שערי משפט.

טרם תפקידה הנוכחי כמנהלת מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה במשרד צבי שוב, עבדה עו"ד יפעת בן אריה כעו"ד במחלקת תכנון ובניה וליטיגציה במשרד ויזמה יחד עם עו"ד צבי שוב את הניוזלטר המשפטי "עו"ד על נדל"ן" המופץ על ידי המשרד ואף שמשה כעורכת ראשית של העלון במשך כ-6 שנים.

עו"ד יפעת בן אריה מתמחה במשפט אזרחי ומנהלי, דיני מקרקעין, דיני תכנון ובניה, התחדשות עירונית וליטיגציה והינה בעלת ניסיון רב בליווי משפטי של הליכי תכנון מול מוסדות התכנון והרשויות השונות.

בכלל זאת, עוסקת עו"ד בן אריה במתן ייעוץ משפטי בתביעות לפיצויים בגין פגיעות תכנוניות ובגין הפקעות מקרקעין, תביעות בעניין היטל השבחה, בליווי הליכים לאישורי תכניות בניין עיר לרבות תכניות איחוד וחלוקה, התנגדויות לתכניות, ליווי הליכים להוצאת היתרי בניה, ובייצוג בהליכים שונים בפני בתי המשפט וועדות ערר, ובכלל זאת בעתירות וערעורים מנהליים ובעתירות לבג"ץ בנושאי תכנון ובניה ומקרקעין.

עו"ד יפעת בן אריה מנהלת מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה





מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה

תחומי התמחות העיקריים של המחלקה:

- טיפול והובלת הליכי תכנון ובניה מורכבים, מול מוסדות התכנון על כל דרגותיהם, לרבות ליווי וקידום תכניות והשבחת נכסי מקרקעין לרבות תכנית מתאר, תכניות מפורטות, תכניות איחוד וחלוקה ועוד.
- ליווי התנגדויות לתוכניות פוגעות, ברמות שונות, אל מול מוסדות התכנון, לרבות ליווי מתנגדים לתכניות פוגעות בפני ועדות תכנון, או לחילופין יזמים למול התנגדויות.
- טיפול והובלת הליכי רישוי (הוצאת היתרי בניה) תוך ניצול תמ"א 38, הקלות, שימושים חורגים ועוד, ליווי מבקשי ההיתר בכל ההליכים הנדרשים, תכנוניים ומשפטיים, עד לקבלת היתר בניה מבוקש ומיטבי, ולחלופין, ייצוג מתנגדים לבקשות בפני ועדות תכנון, עד להכרעה סופית.
- טיפול בהפקעת קרקעות וייצוג בתביעות לקבלת השבה ו/או פיצויים בגין הפקעה.



מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה

תחומי התמחות העיקריים של המחלקה:

- ייצוג בהליכים בנושא **היטלי השבחה**, לרבות ניהול הליכים למול שמאי מכריע, ועדות הערר ובתי משפט בשת"פ עם שמאי מקרקעין ואנשי מקצוע.
- ייצוג בסוגיות **ירידת ערך לפי סעיף 197**, בעקבות אישור תכניות פוגעות, כגון שינוי ייעוד, סלילת כבישים, הקמת מנהלות וגשרים, הצבת אנטנות סלולאריות מפגעים שונים ועוד.
- ייצוג **בוועדות הערר לתכנון ובניה**, בבתי המשפט המנהליים, על ערכאותיהם השונות וייצוג בתיקים משפטיים מורכבים בערכאות המשפטיות השונות, בתחומים שונים הנוגעים לתכנון ובניה ומקרקעין כגון פירוק שיתוף, דיירות מוגנת, פינויים, מהות זכויות במקרקעין, היבטי חזקה ושימוש, חוזים, הליכי סילוק יד ופיצויים וכדומה, הן במישור הפרטי והן אל מול הרשויות השונות (רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות וכד').



מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה

דוגמאות מהטיפול השוטף של המחלקה

- ייזום וליווי תכנית להקמת שכונת מגורים בהיקף של מעל 3,000 יח"ד, במורדות לינקולן, בחיפה;
- ייזום וליווי תכנון, לשינוי ייעוד קרקע למגורים, בשכונת פלורנטין בתל-אביב;
- ייזום וליווי תכנית מתקדמת בחזרה לשינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע זמינה לבנייה רוויה של כ- 750 יח"ד, וייצוג בעלי זכויות בתחום התכנית, לצורך מקסום זכויותיהם;
- ליווי וייצוג מאות מתנגדים מתושבי הרצליה ורמה"ש, לתכנית מש/1 - תע"ש השרון בפני חוקר שמונה ע"י וועדת התכנון;
- ייצוג עשרות בעלי זכויות במקרקעין שהופקעו עקב סלילת כבישים שונים כגון כביש 9, כביש 431, כביש 531 ועוד בהליכים לקבלת פיצויי הפקעה וירידת ערך. עד כה קיבלו בעלי הזכויות, עקב הטיפול, פיצויים בסכום כולל של עשרות רבות של מיליוני שקלים.



מחלקת תכנון ובניה וליטיגציה

דוגמאות מהטיפול השוטף של המחלקה

- ייצוג מאות בעלי נכסים בכיכר המדינה בתל אביב בתביעות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב. בעקבות התביעות הרבות שהוגשו וסכומיהם, שונתה התכנית בכיכר המדינה. הליך בירור הפיצויים טרם הסתיים.
- ייצוג עשרות בעלי נכסים בהרצליה בתביעות פיצויים, עקב תכנית "מנהרת שבעת הכוכבים" להקמת מנהרה מתחת לבתים. בעקבות תביעות הפיצויים בוטלה תכנית המנהרה.
- ייצוג עשרות רבות של בעלי זכויות נופש מטרופוליני - לצורך קידום התכנון במקרקעין במטרה להביא לאפשרות ניצול זכויות הבנייה ו/או שינוי יעוד ו/או השבחת ומקסום הזכויות.
- ייצוג למעלה ממאה בעלי חנויות בתחנה המרכזית החדשה בת"א, הן בפן התכנוני בהליכי התכנון המקודמים במתחם והן בפן הקנייני ושמירה על זכויות בעלי החנויות במסגרת הליכי המכר של התחנה המרכזית וקבלת פיצוי ותמורה מירבית בהקפאת ההליכים של חברות התחנה.



צבי שוב משרד עורכי דין
Tzvi Shooob Law Offices

מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית



מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

עו"ד נבון חבר לשכת עורכי הדין משנת 2007, בוגר הפקולטה למשפטים ובית הספר למנהל עסקים במכללה למנהל.

עו"ד עודד נבון
מנהל מחלקת נדל"ן
והתחדשות עירונית

טרם תחילת עבודתו במשרדנו, היה עו"ד נבון שותף במחלקת הנדל"ן של אחד מחמשת משרדי עורכי הדין הגדולים בישראל.

עו"ד נבון הינו בעל ניסיון רב בתחום הנדל"ן, וייצג לאורך השנים, בין היתר, את יזמי הנדל"ן המובילים בישראל, לרבות בעסקאות קומבינציה, עסקאות מזומן, מכרזי רמ"י ורשויות מקומיות, קבוצות רכישה, התחדשות עירונית וכן בפרויקטי ענק למגורים והמערכת ההסכמית הכרוכה בהם, הסכמי מכר מול הרוכשים, הסכמי קבלן מבצע, הסכמי ליווי בנקאי, הליכי פרצלציה ורישום בית משותף וכן ליווי בסוגיות מיסוי מקרקעין.





מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

תחומי ההתמחות העיקריים של המחלקה

- ליווי ומתן ייעוץ משפטי בעסקאות מקרקעין מכל הסוגים – ממסד ועד טפחות, כולל ייצוג למול בנקים/גופים נותני מימון אחרים. במסגרת זאת ניתן ליווי וייעוץ משפטי כולל, החל משלב בדיקת כדאיות העסקה, עריכת הסכמי שיתוף בין העלי הקרקע, מו"מ מסחרי, טיפול מקיף בהסכמים מסוגים שונים, והתנהלות מול הרשויות השונות בכל הקשור עם מימוש העסקה, וכלה בהשלמת העסקה ורישום הזכויות.
- ליווי בעלי קרקע מוכרים/רוכשים.
- ליווי יזמים, קבלנים חברות בנייה ולקוחות פרטיים בעסקאות נדל"ן שונות, לרבות בעסקאות התחדשות עירונית. ליווי עסקאות נדל"ן מורכבות בקרקע פרטית/ רמ"י ובכלל זאת, עסקאות תמ"א 38 ופינוי בינוי, עסקאות מכר/רכישה למגורים/מסחר/תעשייה ומניבים, ליווי עסקאות לביצוע הסכמי בניה, עסקאות קומבינציה, תמורות, קבוצות רכישה, ליווי בכל הליכי ההקמה, השיווק והבניה של הפרויקטים, הסכמי שיתוף מתנות וצוואות, לרבות ייעוץ בתחום מיסוי מקרקעין ותכנון מס בעסקאות הנדל"ן השונות, ליווי הליכי קבלת מימון, היתרי בניה, מכר יחידות לרוכשים, רישום והסדר של המקרקעין, התקשרות עם בעלי מקצוע הנדרשים לביצוע העסקאות, וקבלת ייעוץ מתאים לביצוע מיטבי של העסקאות בתיאום ולטובת הלקוח.
- מיסוי מקרקעין ומיסוי מוניציפאלי (היטל השבחה). ייצוג הלקוח מול משרדי מיסוי מקרקעין, ניהול השגות ועררים על שומות, הפחתות מיסי נדל"ן וכן ייצוג בענייני מיסוי עירוני בעיקר בסוגיות מורכבות בהיטלי השבחה.
- טיפול בקרקעות פרטיות וכן בקרקעות בבעלות רמ"י, חכירות, אזורי פיתוח ועוד.



מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

פרויקטים לדוגמא בליווי המחלקה

- ייצוג יזמים בפרויקטים תמ"א 38/2 ברמת גן ובתל אביב וכן ליווי יזמי פיתוח בהוצאה לפועל של פרויקט פינזי בינוי להריסת 330 יח"ד והקמת 1128 יח"ד חדשות.
- ליווי התקשרות ומכר מתחם "קולנוע רמה" ברמת גן לקבוצת רכישה לבניית כ- 100 יח"ד במתחם הקולנוע ההיסטורי.
- ליווי פרויקט בנייה רוויה בפרויקט עין הים בחדרה לבניית 130 יח"ד, הכולל ליווי מכר הקרקע מהבעלים תוך כדי תכנון מס יעיל. ליווי הבניה באמצעות חברת אפי קפיטל בע"מ וחברת עמרם אברהם בע"מ, ייצוג החברות בעסקאות עם הרוכשים לרבות כל ההיבטים השוטפים של הפרויקט ועריכת הדיווחים לרשויות המס והממונה.
- ייצוג וטיפול בפרויקט מורכב של בתים צמודי קרקע על אדמת מנהל (רמ"י) ביישוב אזור לרבות שינוי ייעוד וניצול ממשק עזר לשכונת קוטג'ים.
- ליווי בעלי קרקע ל-34 יח"ד בגוש הגדול בתל אביב בעסקה משותפת של מכר קומבינציה וביצוע בניה עם חברת שמשון זליג בע"מ.



מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

פרויקטים לדוגמא בליווי המחלקה

- ליווי בעלי קרקע לבניית 42 יח"ד ברחובות, בהתקשרות בהסכם שיתוף, עסקת קומבינציה וליווי המשפטי הכולל לביצוע הבניה ועדגם עריכת הסכמים ורישום בית משותף.
- ליווי בעלי קרקע ב-3 פרויקטים שונים ברחוב אלנבי בתל אביב האחד לבניית 40 יח"ד ומסחר, השני לבניית 45 יח"ד ומסחר והשלישי לבניית 21 יח"ד ומסחר. הליווי כולל עריכת הסכמי שיתוף, הסכמי התקשרות בין בעלי הקרקע, עריכת הסכמי היועצים, ליווי הליכי המיסוי לצורך בניית מתווה העסקה, עריכת הסכמי קומבינציה, הסכם מימון עריכת הסכמי המכר ועד השלמת הרישום.
- ליווי פרויקט "פנינת ויצמן" בשכונת כפר גנים ג' בפ"ת – ייצוג וליווי יזמים בשכונת כפר גנים ג' בפ"ת הן בפן המסחרי – ייצוג בעסקת רכישת הקרקע, והן בפן התכנוני כולל עריכת הסכמי מכר וליווי הבנייה עד לרישום הזכויות.
- ייצוג חברה יזמית בעסקה לרכישת קרקע, במסגרת מכרז ברח' ביאליק ברמת גן במסגרתו עתיד להבנות בפרויקט בנין מגורים בן כ-55 דירות לפי תמ"א 38/2. ייצוג המשרד כולל ליווי היזם בעסקת הרכישה עד להשלמתה ברישום, טיפול וקידום הליכי התכנון לצורך קבלת ההיתר לרבות ניהול ערר בפני ועדת הערר המחוזית באשר לפרשנות התכנית התקפה, התקשרויות עם יועצים.



מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

פרויקטים לדוגמא בליווי המחלקה

- ייצוג חברה יזמית בעסקה לרכישת נכס במכרז הממוקם ברח' בר יוחאי בר"ג. ליווי היזם בהליכי היתר לבניית כ-25 יח"ד לפי תמ"א 38/2 לאחר קבלת החלטת הועדה בבקשה להיתר, ליווי היזם בעסקה למכירת הנכס וטיפול בהיבטי המס הנלווים.
- ייצוג יזם בעסקה תמ"א 38/2 ברמת גן, עריכת הסכמי ההתקשרות עם הבעלים בעסקת התמ"א ובעסקת הזמנת שירותי בניה, עריכת הסכמי ההתקשרות עם היועצים, קידום הלכי התכנון לצורך הוצאת ההיתר.
- ייצוג קבוצת רוכשים לרכישת מקרקעין במתחם קרניצי החדשה ברמת גן, ליווי בניה משותפת בבניין בו יהיו כ-25 יח"ד, עריכת הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות במגרשים, עריכת הסכמים עם יועצים ומכרז קבלנים, ליווי וטיפול בהסכם המימון, ליווי הליכי ההיתר והבניה.
- פרויקט "קאסה" באר יעקב ליווי פרויקט קבלני לבנייה ולמכר של כ-100 יח"ד ב-2 בנינים בבאר יעקב, שנבנה על ידי חברת נמדר פרויקטים בע"מ בשיתוף פעולה עם חברת אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ. ליווי הפרויקט החל משלביו הראשוניים, כולל טיפול בזכויות בעלי הקרקע והתקשרות חוזית בהסכמים בין הצדדים, לרבות טיפול וקידום הליכים תכנוניים ועריכת הסכמי הקבלן עם הרוכשים ליווי העסקאות והדיווחים.



מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית

עסקה לדוגמה שבוצעה באמצעות המחלקה

למשרדנו פנה תושב חוץ, שותף "בשותפות רשומה" שהייתה בעלים של מגרש לבניית מגדל הכולל כ- 100 דירות במיקום מרכזי בגוש דן.

הלקוח נקלע למחלוקות עם יתר השותפים שהביאה "לתקיעת הפרויקט". משרדנו סייע בפתרון המחלוקת עם השותפים תוך הוצאתם מהפרויקט. בהמשך, ביקש הלקוח להעמיד את המגרש למכירה. על המגרש היה מבנה לשימור וכן חנות בדיירות מוגנת.

ייצגנו את הבעלים במספר מו"מ אל מול רוכשים פוטנציאלים. לבסוף לאחר מו"מ מרתוני ומורכב נחתם הסכם אופציה בתשלום אל מול קבוצה מוכרת בשוק קבוצות הרכישה.

עקב קושי של הקבוצה בגיבוש רוכשים לכל 100 הדירות בפרויקט, ובהתחשב בתנאיה המסחריים הטובים לבעלים, ניאותו הבעלים למימוש חלקי של האופציה תוך שהבעלים השתלבו בקבוצה כבעליהם של מס' יחידות.

במסגרת הסכם המכר לקח על עצמו הבעלים את הטיפול בפינוי הדייר המוגן אשר דרש סכום אסטרונומי בתמורה לפינוי מרצון של הנכס. משרדנו במסגרת זו הגיש משרדינו את התביעה לפינוי הדייר כאשר במסגרת התיק המשפטי מינה בית המשפט שמאי אשר קבע כי שווי הדיירות המוגנת הינו כ- 10% בלבד מהסכום שדרש הדייר. בעקבות זאת ועל מנת שלא לאבד הכול הפחית הדייר המוגן באופן משמעותי את דרישתו והתפנה והעסקה הושלמה.

בשל מורכבות העסקה נדרשה מחשבה יצירתית ומציאת פתרונות "מחוץ לקופסה" על מנת להביא את עסקת המכר לסיומה המוצלח.

עו"ד על נדל"ן



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר**

עו"ד על נדל"ן, הינו עלון אינטרנטי חודשי פרי יוזמתם של עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה, אשר הושק ע"י משרד עורכי דין צבי שוב והינו כעת בניהולה של העורכת הראשי עורכת הדין ספיר זילבר.

עלון זה כולל בחובו מאמרים, עדכוני חקיקה, וסקירה של מבחר פסקי דין מעניינים שניתנו לאחרונה ע"י בתי המשפט וועדות הערר, בתחום המקרקעין בכלל ובנושאי תכנון ובנייה ומיסוי בפרט.

עו"ד על נדל"ן כניוזלטר מתפרסם מדי חודש כעלון מרוכז חודשי וכן מתפרסמים כניוזלטר אונליין לסירוגין במהלך החודש מאמרים קצרים עת מתקבלות החלטות ו/או פסקי דין עקרוניים/חשובים/אקטואליים.

הניוזלטר מופץ לעשרות אלפי אנשי מקצוע ובכללם שמאים, אדריכלים, יזמים, קבלנים, עו"ד ומשפטנים העוסקים בתחום, ומטרתו לשמש ככלי עבודה שירכז את כל החדשות בתחום, לצד פרשנות מעשית של אותן פסיקות מבחינת העוסקים בענף ובכך לתרום להרחבת הידע והמומחיות בתחומי המקרקעין השונים ולספק הצצה לחידושים וחדשות בתחום כאמור.

עו"ד ספיר זילבר
העורכת הראשית של
הניוזלטר המשפטי עו"ד
על נדל"ן





כנסים והשתלמויות

- עו"ד צבי שוב משמש כאחד מהעורכים הראשיים של 'מקרקעין' - דו ירחון לענייני מקרקעין.
- עורכי הדין במשרד, עברו ועוברים במהלך השנים השתלמויות מקצועיות רבות בתחומי עיסוקם וכן נוטלים חלק בעריכת "מקרקעין", "עו"ד על נדל"ן" וכן בכתיבת מאמרים המתפרסמים בעלונים השונים, ובתקשורת.
- כמו כן המשרד מארגן ימי עיון וכנסים שנתיים בתחומי תכנון ובניה ונדל"ן





לקוחות המשרד

על לקוחות המשרד נמנים חברות קבלניות ויזמיות, חברות ציבוריות, מלכ"רים, ארגוניים מקצועיים בעלי נכסים וקרקות בכל הייעודים, ולקוחות פרטיים בעלי נכסי מקרקעין.



לקוחות המשרד

רשימה חלקית של לקוחות המשרד

בנוסף, נמנים על לקוחות המשרד חברות ובעלים פרטיים רבים בכל הארץ, לרבות:

- מאות בעלי זכויות בכיכר המדינה בתל-אביב
- עשרות בעלי זכויות בשכונת הרצליה ב'
- עשרות בעלי קרקעות במתחם סגולה וירקונים בפתח-תקווה
- עשרות בעלי קרקעות באזור צ.סיירים בחולון
- עשרות בעלי קרקעות באזור חדרה
- עשרות בעלי קרקעות במתחם תע"ש
- עשרות בעלי שטחים נרחבים בקרקעות ראשל"צ
- מאות בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה בת"א
- בעלי אולמות אירועים ומלונות
- דיירים מוגנים ומחזיקים
- בעלי נכסים לשימור בת"א
- בעלי קרקעות לבניה ברחבי הארץ בשלבי התכנון השונים
- מלכ"רים והקדשות

- אינג' בר יהודה
- עופר קופמן - חברה לבנין
- יובלים בע"מ ולני גרופ בע"מ
- אשטרום
- קבוצת חנן מור
- התאחדות בוני הארץ
- חברת אפי קפיטל בע"מ
- חב' אברהם עמרם בע"מ
- חב' נמדר בתים בע"מ
- חב' אלמוג כ.ד.א.י בע"מ
- חב' אלון עמרם בע"מ
- חב' קפוא זן
- חב' מטעי שרונה בע"מ
- חב' זילי נכסים בע"מ
- חב' יבולים בע"מ
- חב' גני אלון בע"מ
- צוות תכנון לתכנית מתאר ארצית עבור משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים
- ארגונים, קבלנים ויזמים נוספים.
- משפחת רובינשטיין
- קופת הגמל העברית
- חב' אמות השקעות בע"מ
- חב' גינדי מגדלי הלאום בע"מ
- לשכת רואי-החשבון
- אירופה ישראל בע"מ
- הסתדרות המורים
- קרן הביטוח והפנסיה
- בוני התיכון בע"מ
- רוטמן אברהם ושות'
- התזמורת הפילהרמונית
- חב' אינטרקולוני טאורס בע"מ
- חב' רייסדור טאור בע"מ
- חב' פרתם מבנים
- בשליטת מר יגאל אהובי
- חברת כרמלי יוליעד
- בבעלות האחים עופר ואח' חב' אולימפיה
- רב"ד בע"מ
- חב' צמח המרמן
- מגן גיל חברה לבניין
- סופר יהודה
- ג'וינט ישראל



מהישגי המשרד

- **ליווי תכנוני, שינוי ייעוד – מורדות לינקולן ופרויד- חיפה ייצוג חב' כרמלי יוליעד בע"מ** [בשליטת האחים עופר] ובעלי קרקע נוספים מיזמיה של תכנית איחוד וחלוקה באזור מורדות הכרמל חיפה, לבניית שלושה מתחמים הכוללים למעלה מ-3,000 יח"ד. בעקבות הייצוג והליווי התכנוני הוחלט לפצל את התכנית ולאשר רק את המתחם בו מצויות זכויות הלקוחות המיוצגים ע"י המשרד (מתחם פרויד), במסגרתו אושרה בניית 720 יח"ד ומלונאות.
- **החזר של 5 מיליון ₪ ששולמו בגין היטל השבחה – לאחר ניהול הליכים על ידי המשרד בועדת ערר, זכה הלקוח בפטור מהיטל השבחה.**
- **ייצוג מאות בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב, לרבות בהיבט התכנוני, בהיבטי המשפט המינהלי והמסחרי ובתביעות חוב בהליכי הקפאת הליכים.** עקב ההתנגדויות שהוגשו הוחלט לפצות הבעלים וכן להגדיל את היקף זכויות הבניה במתחם לאחר העתקת התחנה למיקום חלופי.
- **ייצוג משפטי של בעלי זכויות וחב' שונות בחדרה בהליכי השגה לצורך הפחתת שומת היטל השבחה בגין תכנית המתאר בחדרה חד/2020, הופחתו כ-10 מיליון ₪ המהווים הפחתה של כ-70% משומת הועדה.**



מהישגי המשרד

- הפחתה של עשרות מיליוני ₪ בהיטל השבחה בקרקעות בחדרה, בגין תכנית המתאר חד/2020.
- ייצוג חב' אינטר-קולוני טאורס בע"מ כנגד עתירה שהגישה עמותת נוה צדק בתל אביב בניסיון לבטל תכנית להקמת מגדל ליבר באזור דרך יפו בת"א. משרדנו ייצג את החב' היזמית, הביא לדחיית העתירה ומתן תוקף לתכנית.
- ייצוג בהליך היטל השבחה, עקב שומת היטל השבחה שהוציאה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בסכום של כ-47 מיליון ₪ בגין תכנית שאושרה על קרקע שבבעלות חב' פרתם מבנים בע"מ ברחוב אחימאיר ברמת אביב ג', עליה בנוי כיום מרכז מסחרי שכונתי, להקמת מבנה המשלב מסחר ומגורים. בעקבות הייצוג הופחתה השומה בעשרות מיליוני ₪.
- הגשת תביעה לפיצוי על ידי משרדנו בשם בעלי קרקע המצויים באזור התעשייה קרית אריה בפ"ת (חברת חלקה 18 בגוש 6365 בע"מ) בגין הפקעת קרקע לצורך הקמת מבנה ציבור ללא פיצוי, אשר משמשת בפועל לחניון שאינו מהווה מבנה ציבור. בעקבות הליכים משפטיים שננקטו בערכאות השונות זכתה החברה לפיצויים נכבדים.



מהישגי המשרד

- ייצוג חב' אשטרום בע"מ כנגד התנגדות שהוגשה ע"י קניון/פרויקט מתחרה סמוך. ערר שהגישה החב' באמצעות המשרד התקבל והפגיעה בוטלה.
- ייצוג חב' חנן מור בהתנגדויות לתכנית ביישוב חריש, שעמדה לפגוע בפרויקט שבונה החברה ביישוב. ההתנגדות שהגיש משרדנו התקבלה.
- בגין ייצוג בתביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן הפחתת דרישות תשלומי היטל השבחה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, נקבע באופן תקדימי במסגרת הליך שנוהל בפני שמאי מכריע לפיה לא ייגבה היטל השבחה בגין תכנית השימור.
- ייצוג בית אבות עדנה בקרית טבעון במסגרת בקשה להיתר, מול סירובה של המועצה המקומית להיעתר לבקשה להיתר בשל רצון לצמצם אוכלוסייה "קשישה" באזור. בעקבות ייצוג בית האבות על ידי משרדנו במספר ערכאות כולל בית המשפט העליון, קיבל בית המשפט את עמדת בית האבות והורה על הוצאת ההיתר המבוקש.



מהישגי המשרד

- תביעות בעלי כ-60 נכסים המצויים בשכונת הגבעה בהרצליה כנגד עיריית הרצליה, בגין אישור תכנית כריית מנהרה מתחת לבתים, הן בועדות הערר, בפני שמאי מכריע ובתי המשפט. ליווי באמצעות מומחים שונים- למנהור, שמאים וכדו'. **נתקבל פיצוי חלקי של מיליוני שקלים ואושרה תכנית לביטול המנהרה, ונתקבלו החלטות משפטיות תקדימיות שונות.**
- ייצוג רב הליכים של עשרות בעלי זכויות כנגד **תביעות פינוי רבות במתחם פארק דרום שהגישה עיריית ת"א. בעקבות ייצוג משרדנו נפסקו פיצויים.**
- ניהול תביעת פיצויים בגין **הפקעת רכבת ישראל בסגולה** – הליכים אצל שמאי מטעם בית המשפט ובפני בית המשפט המחוזי, קבלת פסק-דין תקדימי ופיצוי של כ- 12 מיליון שקל לעומת כ-2.5 שהוצע.
- הגשת וניהול תביעות פיצויי הפקעה וירידת ערך מקרקעין עבור מאות בעלי זכויות שונים בגין הפקעות כבישים שונים לרבות **כביש 9, כביש 531, כביש 431 – ראשל"צ – נס-ציונה**. בעקבות ייצוג המשרד, זכו בעלי זכויות לפיצויי ירידת ערך והפקעה בסכומים של **עשרות מיליוני שקלים מעבר לסכום הפיצוי הראשוני**, לרבות החזר הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין ניהול ההליכים.



מהישגי המשרד

- מינוי ככונס נכסים לרישומי תכניות איחוד וחלוקה ברשויות השונות.
- קבלת פיצוי רב מרשות מקרקעי ישראל בגין מכר כפול שנעשה בבת-ים.
- רשות מקרקעי ישראל חויבה בתשלום פיצויים בגין הפקעה אשר נעשתה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. בין היתר נקבע כי רשות מקרקעי ישראל התרשלה בכך שלא עשתה מאמץ סביר לאתר את בעלי המקרקעין המופקעים, ולכן במקביל לזכות לקבלת פיצויי הפקעה מכוח הפקודה מכוח נעשתה ההפקעה עומדת הזכות לקבל פיצויים מכוח עוולת הרשלנות.
- ייצוג תושב חוץ בהליכי תכנון של הקרקע בחדרה וקידום הליכי תכנון כך שיבנו עליה 130 יחידות מגורים, לאחר מכן טיפול בעסקה למכירת הקרקע וליווי וייצוג החב' הרוכשת בחוזי המכר.
- קבלת החזר היטל השבחה בסך של כמיליון שקלים, אשר נגבה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, זאת בעקבות פסק דין שניתן ובו נקבע כי לא היתה השבחה וכי הוועדה טענה טענה והיפוכה בהליכי השונים.



מהישגי המשרד

- בערר שהוגש על ידי בעלי הזכויות בקרקע בכפר- סבא, המיוצגים על ידי המשרד, על שומה מכרעת שקבעה כי אין להכיר בעלות הקמת מרתפי חניה בשיעור של מיליוני ₪. ועדת הערר החליטה לקבל את טענות בעלי הזכויות בקרקע, וקבעה כי יש להכיר בעלויות הקמת מרתפי חניה, שנדרשו לצורך קבלת זכויות הבניה ויחידות הדיור שאושרו, על אף שמרתפי החניה הוקמו בטרם אושרה התכנית בגינה בוצע חישוב היטל ההשבחה, ובמבט צופה פני העתיד. בהחלטתה מנעה ועדת הערר גביית היטל השבחה ביתר על ידי הועדה המקומית כ"ס, באופן שלא משקף את תשלום מס האמת שנדרשו בעלי הזכויות לשלם על ידי החוק.
- בבית המשפט המחוזי התקבל פסק דין שדחה פה אחד ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בת"א בו התקבלה במלואה תביעת הלקוחה שיוצגה על ידי המשרד הן בהליך בשלום והן בהליך במחוזי, לפירוק השיתוף במקרקעין עליהם בנוי מבנה טורי הכולל 3 בתים צמודים וחצרות בבני ברק, וזאת בדרך של רישום בית משותף והצמדת החצרות בהתאם לחלוקה המקורית שהייתה נהוגה משך שנים רבות. עם רישום הבית המשותף יסתיימו יחסי שיתוף שנמשכו משך עשורים רבים והובילו לסכסוכים רבים בין הצדדים וחליפיהם. כמו כן, הורה בית המשפט המחוזי על קבלת הערעור שכנגד תוך שהוא פסק לטובת הלקוחה הוצאות משפט בגין ניהול ההליך בבית משפט שלום. הוצאות בגין ניהול ההליך בבית המשפט המחוזי נפסקו גם כן.



מהישגי המשרד

- ביטול חיוב היטל השבחה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בנכס בתל אביב, על ידי קבלת שומה מכרעת אשר אימצה את טענות המבקשות המיוצגות על ידי המשרד וקבעה כי אין חבות בגין היטל השבחה מכח תכנית תא/5000.
- ייצוג חברה יזמית בהליך לאישור תכנית שניזומה על ידה לתוספת שטחים בפרויקט בניה בנתניה. לאחר שהועדה המקומית דחתה את התכנית שהופקדה בסמכותה, בשל התנגדויות שהוגשו, ייצג משרדנו את החברה בהליכי ערר כנגד החלטת הועדה המקומית, עד למתן החלטת ועדת הערר אשר קיבלה את הערר בעיקרו ואישרה את התכנית, תוך הפיכת החלטת הועדה המקומית.



צבי שוב משרד עורכי דין
TZVI SHOOB LAW OFFICES

www.shoob-law.co.il

רח' החילזון 5 (בית גרניט) רמת גן, מיקוד 5252269
5 Ha'Hilazon St. (Granit Building) Ramat-Gan,
5252269

טלפון - 03-5757170 - Tel.

פקס' - 153-35757180 - Fax.