



אפריל 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

דחיית עתירת עיריית חולון נגד תוואי קו המטרו בחולון *

טופס 4 לחיבור לחשמל אינו מהווה תעודת איכלוס *

דינם של "חללים כלואים" להיכלל במניין השטחים המותרים לבניה, אף אם ייאטמו *

מהנדס הועדה המקומית אינו מוסמך שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים *

החלת התקנות החדשות לרישוי בניה על בקשה להארכת תוקף היתר בניה שניתן על פי מידע להיתר מתקופת התקנות הקודמות *

בקשה לשמאי מכריע לתיקון שומתו אינה עוצרת את מירוח הזמנים להגשת ערר, בגין השומה המקורית *

אין לבחון היבטים תכנוניים במסגרת הליך טכני של קליטת בקשה להיתר, הבוחן את התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה *

השטח המקורה בקומת הקרקע מתחת לגזוזטרות שנבנות על פי הוראות המעבר של תקנות חישוב שטחים – לא ימנה במנין השטחים *

הוראות בתוכנית המתיחסות לעוגנים בחלקות גובלות, אינן יכולות לגבור על הוראות החוק בנושא זה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

בתקופה האחרונה פורסמו מספר תזכירי חוק בנושא התכנון והבניה. נפנה אתכם [לתזכיר החוק](#) המתייחס לשינוי החברים במועצה הארצית, בוועדה לתשתיות לאומיות, בחלק מהוועדות המחוזיות, בולקחש"פ ובוולחוי"ף.

כן נפנה [לטיטת תקנות התכנון והבניה \(תכנית לרישוי מהיר\)](#). מטרת התקנות לקבוע הוראות לעניין הליכי התכנון ורישוי הבניה של תוכנית לרישוי מהיר. התקנות משלימות את ההוראות שנקבעו בתיקון 139 לחוק התכנון והבניה, והן נוגעות להליך הגשת בקשה למידע לתוכנית לרישוי מהיר וקבלת המידע, הגשת תוכנית לרישוי מהיר, הפקדתה ומתן תוקף לתוכנית וכן הגשת להיתר מכוח התוכנית לרישוי מהיר ומתן היתר בניה.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה וחזרה נעימה לשגרה.

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



דחיית עתירת עיריית חולון נגד תוואי קו המטרו בחולון

בג"ץ 5262/22 עיריית חולון נ' ממשלת ישראל

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק בפני כבוד השופטים י' עמית, ד' ברק ארז וע' ברון, ניתן ביום 21 במרץ 2023.

עסקינן בעתירה לביטול התוואי המתוכנן לקו המטרו MIS העובר, בין היתר, בפארק הלאומי חולות שבחולון, במסגרת תוכנית תשתית לאומית - תת"ל 101א (להלן - "התוואי המתוכנן").

העותרת, עיריית חולון, טענה כי התוואי המתוכנן יגרום לפגיעה קשה בפארק החולות, בין היתר, בשל החפירות הצפויות באזור; תנועה ערה של כלי עבודה כבדים; פליטת עשן מהפירים שייחפרו; וכן, זיהום אוויר, רעש ורעידות בשל תנועת הרכבות הצפויה. עוד נטען, כי החלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (להלן - "הוות"ל"), אשר אישרה את התוכנית ובפרט את התוואי המתוכנן, נשענה על בסיס עובדתי לקוי, ללא הנמקה מספקת ועל כן ההחלטה בלתי מידתית ולוקה בחוסר סבירות קיצוני.

ממשלת ישראל, הוות"ל ונתיבי תחבורה עירוניים (להלן - "נת"ע") טענו, כי דין העתירה להידחות זאת בשל היעדר עילה להתערבות, בהתאם להלכה הפסוקה לפיה בית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ אינו יושב כערכאת ערעור על החלטות מוסדות התכנון, ואינו מתערב בשיקול דעתם, אלא אם נפלו בהן פגמים חמורים. עוד נטען, כי החלטת הוות"ל התקבלה בראי שיקולים רחבים, בהם גם שיקולים סביבתיים, ועל בסיס תסקיר השפעה על הסביבה מפורט, העומד בתנאים הנדרשים. כמו כן נטען, כי מבחינה סביבתית התוואי המתוכנן עובר בשולי פארק החולות ולא ב"לב השמור" של הפארק. לפיכך, הפגיעות המעטות שיייתכן ויתרחשו ניתנות לשיקום מהיר.

בית המשפט העליון דחה את העתירה וקבע, כי בית המשפט לא ימיר את שיקול דעתה של הרשות בשיקול דעתו במיוחד בהחלטות תכנוניות-מקצועיות וזאת ביתר שאת כאשר מדובר בהחלטת הוות"ל, בהיותה מוסד תכנון מקצועי עליון ובפרט כאשר ההחלטה קיבלה תוקף של החלטת ממשלה.

בית המשפט העליון קבע, כי ההחלטה לפיה התוואי המתוכנן יעבור בתחומי פארק החולות התקבלה לאחר בחינה מקיפה של שתי חלופות (חלופת פארק החולות מחד, וחלופת שכונת ג'סי כהן בחולון ובשכונת אליהו בראשון לציון), על בסיס תשתית עובדתית ראויה, ולאחר שמיעת הגורמים השונים, בהם עיריית חולון. בין היתר, נערך במסגרת הליך התכנון תסקיר השפעה על הסביבה, אשר בחן את שתי החלופות וכלל ניתוח של קריטריונים רבים, ובהם: פוטנציאל למפגעי ומטרדי רעש; רעידות ואיכות אוויר; קרינה; עודפי עפר ועוד. בתסקיר ההשפעה על הסביבה נמצא כי החלופה העדיפה היא זו העוברת בפארק החולות. עוד נקבע, כי מיקום התוואי המתוכנן הוא בשולי פארק החולות, באזורים שממילא מותר על פי תוכנית המתאר להקים מבנים ומתקנים שונים וכי הוא מרוחק מבתי התושבים, כך שעבודות ההקמה לא יהיו כרוכות בהפרעה. כמו כן נקבע, כי הליך שיקום הפארק צפוי להיות מהיר יחסית. באשר לשיקול הסביבתי נקבע, כי הוא נבחן בתשומת לב רבה, ולצידו נבחנו שיקולים חשובים נוספים.

לאור האמור, קבע בית המשפט העליון, כי לא קמה עילה להתערב בליבת שיקול דעתם המקצועי של גורמי התכנון. עם זאת, בית המשפט העליון קבע, כי בשלב התכנון המפורט לביצוע יבוצעו בחינות סביבתיות פרטניות נוספות, ויוכנו ויוגשו מסמכים סביבתיים לאישור ועדת המשנה של הוות"ל, זאת במטרה להבטיח כי הפגיעה הסביבתית, ככל שתיגרם, תהיה מזערית וכי לאחר תקופת ההקמה, יחזור המצב לקדמותו.

טופס 4 לחיבור לחשמל אינו מהווה תעודת איכלוס

ערר (ת"א) 1112-07-21 אלקרא יונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן, ניתן ביום 1 במרץ 2023.

עסקינן בערר על הוראת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו (להלן - "הוועדה המקומית"), בכובעה כ"רשות המאשרת" כמשמעה בסעיף 157א(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), שהורתה על ניתוק אספקת החשמל בבניין נשוא המחלוקת לפי סעיף 157א(ו) לחוק.

העוררים טענו, כי במקרה הנדון אין לרשות המאשרת סמכות לעשות שימוש בהוראות סעיף 157א(ו) לחוק. זאת שכן ניתן לבניין טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות והמבנה חובר לחשמל. כמו כן נטען, כי אין כיום כל הוראה שמאפשרת לוועדה המקומית להתנות את אכלוס הבניין בהמצאת "טופס אכלוס" או תעודת גמר חלף טופס 4. זאת שכן אין בחוק ובתקנות שהותקנו מכוחו טופס הנקרא "טופס אכלוס". על כן, מרגע שהיה בידי העוררים טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות, שעל פי הדין מהווה טופס אכלוס, די בכך כדי להתיר לאכלס את הבניין. עוד נטען, כי הסמכות לעשות שימוש בהוראות סעיף 157א(ו) צומצמה בפסיקה למקרים נדירים והיא בבחינת היוצא מן הכלל.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי הבסיס להוצאת הצו מושא הערר מקורו בכך שהבניין מאוכלס ללא אישור ועם ליקויי בטיחות חמורים, תוך בניה בסטייה מהיתר, כאשר נשקפת סכנה לשלומם של המשתמשים בבניין. על כן, ניתוק החשמל הוא צעד הכרחי ונדרש. עוד נטען, כי ניסיון העוררים להסתמך על 'טופס 4' שצוין בו במפורש שלא ניתן לאכלס את המבנה מכוחו, כתירוץ לאכלוס המבנה הוא מקומם ומשולל כל יסוד.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי סעיף 157א לחוק קובע הוראות ביחס להגבלת אספקת חשמל, מים וטלפון וכן קובע בסעיף קטן (ו) את סמכויותיה של הרשות המאשרת. בהתאם לפסיקה, את הוראות סעיף 157א(ו) לחוק יש לקרוא בהרחבה, כך שהן מהוות כלי אפקטיבי בידי מוסדות התכנון וחלות בכל מקום בו נמצא שישנה סטייה מהיתר הבניה. עם זאת נקבע, כי על הרשות המאשרת לבחון האם השימוש בכלי זה מתאים בנסיבות שלפניה.

לגופם של הדברים, נקבע, כי הבניין מעולם לא קיבל אישור לאכלוס, ואין לראות באישור לאספקת החשמל שניתן (טופס 4 אליו הפנו העוררים) ככזה. לצורך אכלוס הבניין נדרשת תעודת גמר, אשר לא ניתנה בענייננו מעולם, לא לפי טופס 5 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר"), ואף לא לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו - 2016 (להלן: "תקנות הרישוי").

אשר על כן, ועדת הערר קבעה, כי אישור לחיבור לחשמל (טופס 4) אינו מייתר את הצורך בקבלת תעודת גמר (טופס 5) לפי תקנות בקשה להיתר, או תעודת גמר לפי תקנות הרישוי, רק קבלת תעודת גמר, מהווה אישור לאכלוס.

דינם של "חללים כלואים" להיכלל במניין השטחים המותרים לבניה, אף אם ייאטמו

ערר (צפון) 1080/21 מותקאל אבו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליל

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד נילי בן משה ידגר, ניתן ביום 5 בינואר 2023.

עסקינן בערר שעניינו בלגליזציה של עבודות בניה שבוצעו בסטייה מהיתר בניה להקמת מבנה מגורים מסוג קוטג' בן חמש קומות (להלן - "היתר הבניה"). מדובר במגרש אי רגולרי ופינתי המוקף בכבישים משלושה צדדים, בעל טופוגרפיה מדרונית קשה והפרשי גובה גדולים בין הצד הצפוני לצד הדרומי של המגרש (להלן - "המגרש").

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו הקלות שונות, בהן הקלה לניוד אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שירות, הקלה לניוד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה הקובע אל מתחת למפלס הכניסה הקובע, הקלה בתכסית קומת מרתף והקלה בגובה קיר תמך מ- 3 מ' ל- 10 מ'.

העוררים, שמקרקעיהם גובלים עם המגרש נשוא היתר הבניה, טענו, כי אזורים בהם אושר בקומות המרתף על פי היתר הבניה מילוי של פני הקרקע הטבעיים, קיימים בפועל אלמנטים שלא באים לידי ביטוי בבקשה להיתר, שינויים אשר מעידים על שימוש עתידי באזורים אלו כקומה לכל דבר וכשטח עיקרי. בהקשר זה לטענתם, אין די בתצהיר מטעם בעל היתר הבניה לפיו לא יעשה שימוש באזורים אלו לשימוש עיקרי, כשם שקבעה הוועדה המקומית, וברי כי יש להביא שטחים אלו במניין חישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי.

ועדת הערר קבעה, כי יש לקבל את טענת העוררים לפיה יש להביא במניין חישוב שטחי הבניה חללים שסומנו למילוי ובפועל נבנו בהם אלמנטים המעידים על כך כי אזורים אלה מהווים שטח לכל דבר, לרבות אך לא רק, בניית רצפה ותקרה מקום בו על פי היתר הבניה המקורי היה אמור להיות מילוי של פני הקרקע.

ועדת הערר ציינה, כי במקרה דנן עסקינן בחניון עילי המצוי מעל מפלס הכביש. מכאן, כי מדובר בסגירה של שטח שיש להביאו במניין שטחי הבניה המותרים לבניה על פי התוכנית. העובדה כי חלל זה סומן "כחלל כלוא", אין פירושה כי ניתן שלא להביאו במניין שטחי הבניה, וזאת אף אם יאטם, כפי שנטען על ידי הוועדה המקומית. שכן שטח מקורה, גם אם הוא אטום, צריך להיכלל בחישוב שטחי הבניה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

לאור האמור, קבעה ועדת הערר, כי הבקשה להיתר לשינויים תתוקן, כך ששטחים אלו יבואו במניין שטחי הבניה המותרים לבניה.

מהנדס הועדה המקומית אינו מוסמך שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים

ערר (צפון) 1051-06-22 חוות טורבינות בית אלפא, שותפות מוגבלת נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גלבוע

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, ניתן ביום 25 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר כנגד סירובה של הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע (להלן: "הועדה המקומית") לקלוט שתי בקשות להיתרי בניה להקמת טורבינות רוח בצדו המזרחי של עמק חרוד (להלן: "הבקשות להיתרים"). העוררות, מגישות הבקשות להיתרים, ביקשו כי ועדת הערר תיכנס לנעליה של הועדה המקומית, ותאשר את הבקשות להיתרים נשוא הערר.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי הן לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") והן לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי"), מהנדס הועדה המקומית אינו מוסמך שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים אשר מפורטים בתקנה 33 לתקנות הרישוי ואין למהנדס כל שיקול דעת מהותי בשלב זה.

בהתאם לתקנות הרישוי, עם הגשתה של בקשה להיתר לשם קליטתה במערכת הרישוי, מחובתו של המהנדס לבדוק האם הבקשה להיתר עומדת בתנאים המוקדמים ובהתאם לכך לפעול באחת משתי האפשרויות: האחת, לקלוט את הבקשה ולהודיע על קליטתה למבקש, בהינתן כי נמצא שהיא עומדת בתנאים המוקדמים; השנייה, לשלוח הודעה למבקש ההיתר על אי קליטת הבקשה תוך פירוט התנאים המוקדמים החסרים.

בענייננו, מדובר בבקשות להיתרים אשר הוגשו לצורך קליטתן במערכת הרישוי ומשלא הודיע מהנדס הועדה המקומית על תוצאות בדיקת התנאים המוקדמים במועד הקבוע, יש לראותן כבקשות שנקלטו בתום אותה תקופה מכוח תקנה 38(ד) לתקנות הרישוי.

ועדת הערר הוסיפה, כי עניין זה שונה ממקרים אחרים בהם הוחלט כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בהודעת מהנדס הועדה המקומית בדבר אי קליטת בקשה להיתר שכן, בענייננו לא ניתנה כלל הודעה של מהנדס הועדה המקומית ואף חמור מכך, לגבי הבקשה להיתר הראשונה ניתנה הודעה כי היא עומדת בתנאים המוקדמים. עוד נקבע, כי אין למהנדס הועדה המקומית, וודאי שלא לגורם אחר בוועדה המקומית, סמכות שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים ומשעשו כן הרי הם חוטאים לתפקידם ופועלים בניגוד לחוק ולתקנות. לאור האמור נקבע, כי יש לראות את הבקשות להיתרים כבקשות שנקלטו במערכת הרישוי ולכן, על רשות הרישוי לדון בהן ולמסור את החלטותיה לידי העוררות, אשר תעמוד להן זכות הערר כחוק.

החלת התקנות החדשות לרישוי בניה על בקשה להארכת תוקף היתר בניה שניתן על פי מידע להיתר מתקופת התקנות הקודמות

ערר (צפון) 1006/22 נביל ג'דעון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד נילי בן משה ידגר, ניתן ביום 22 בפברואר 2023.

עסקינן בבקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת (להלן: "הועדה המקומית"), שלא להאריך את תוקפו של היתר בניה עד להגשת הערר בפועל (להלן: "בקשה להארכת מועד"), כאשר יחד עם הבקשה להארכת מועד הוגש לוועדת הערר גם כתב הערר.

המחלוקת העיקרית נגעה לשאלה, האם לצורך בקשה להארכת תוקף היתר בניה, ניתן להחיל את תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות החדשות"), שנכנסו לתוקפן לאחר הגשת בקשה למידע להיתר והבקשה להיתר או שמא את תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 שקדמו להן (להלן: "התקנות הישנות").

העורר טען, כי הועדה המקומית לא הודיעה לו על החלטתה שלא להאריך את תוקפו של היתר הבניה, וזו הומצאה לב"כ העורר כ-5 חודשים לאחר מועד ההחלטה ומשכך, מנעה הועדה המקומית מהעורר להגיש את הערר במועד הקצוב לכך בחוק. כמו כן נטען, כי הועדה המקומית נמנעה מלהמציא את ההחלטה לעורר ולהשיב לו לגופו של עניין.

בנוסף העורר טען, כי הוא זכאי להארכת תוקפו של היתר הבניה מכוח חוק הארכת תקופות (הוראות שעה - נגיף הקורונה החדש) (אישורים רגולטוריים) (תיקון), התשפ"א-2021 (להלן: "תיקון לחוק הקורונה"), שהאריך תוקפם של אישורים רגולטוריים לפי חוק התכנון והבניה, וביניהם היתר בניה, שתוקפו הוארך בשנה נוספת, אם מועד פקיעתו המקורי חל בתקופה שמיום 1.1.21 ועד יום 30.9.21. משהיתר הבניה פג ביום 24.04.21, לטענת העורר הוא זכאי להארכת תוקפו של היתר הבניה בשנה נוספת מכוח התיקון לחוק הקורונה.

הוועדה המקומית מצידה התנגדה לבקשה להארכת מועד, וצירפה להתנגדות אישור מעקב שליחים מדואר ישראל המעיד, כי החלטת הוועדה המקומית הומצאה לב"כ העורר. עוד טענה, כי מדובר בבקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית על פי בקשה למידע להיתר שהוגשה בשנת 2009. משכך, אין להחיל בענייננו את התקנות החדשות שיום תחילתן הינו ביום 4.9.2016, והן חלות על בקשה לקבלת מידע להיתר שהוגשה ביום תחילתן או לאחריו ועל בקשה להיתר שהוגשה על פי מידע כאמור.

לאור האמור, טענה הוועדה המקומית, כי הדין החל בעניינו הן התקנות הישנות, אשר בנוסחן דאז, קבעו בסעיף 20(ד) כי אם לא הוחל בביצוע עבודות הבניה בתוך שנה ממועד הנפקת היתר הבניה, היתר הבניה בטל. בענייננו, לטענת הוועדה המקומית העורר לא החל בביצוע עבודות הבניה בתוך שנה מיום הנפקת היתר הבניה ולכן הוא בטל. עוד נטען, כי בנסיבות אלו, הארכת תוקף היתר הבניה מכוח התיקון לחוק הקורונה איננה אפשרית שעה שהיתר הבניה פקע במועדים שנקבעו בתיקון לחוק הקורונה.

ועדת הערר קיבלה את הערר, וקבעה כי היתר הבניה יוארך, בראש ובראשונה מכוח התיקון לחוק הקורונה בשנה אחת מיום מתן החלטה זו.

עוד קבעה ועדת הערר, כי היתר הבניה יוארך אף בשנה נוספת מכוחן של התקנות החדשות. זאת שכן, בנסיבות בהן הבקשה להארכת תוקף הוגשה על ידי העורר לוועדה המקומית לאחר מועד תחילן של התקנות החדשות, יהיה זה נכון וראוי להחיל על בקשה להארכת תוקף את "הנורמה החדשה" שנקבעה בתקנות החדשות, שמטרתה לפשט את הליכי התכנון ולהקל על הפרוצדורה שנקבעה בתקנות הישנות בנוגע לתוקפו של היתר בניה, ושלצורך כך בוטלה המגבלה בדבר תחילת ביצוע עבודות בניה בתוך שנה ובנוסף הוארכה תקופת הארכתו של היתר בניה לשש שנים על ידי הוועדה המקומית.

עוד נקבע, כי מכיוון שברקע הדברים התנהלו בין העורר למתנגד הליכים משפטיים, את העיכוב במימוש היתר הבניה לא ניתן להטיל רק על כתפי העורר. משמעות האמור הינה כפולה: האחת, הוועדה המקומית הייתה צריכה לבחון את הבקשה להארכת מועד בהתאם לקבוע בתקנה 59(א) לתקנות החדשות, ולפיה רשאית היא מטעמים מיוחדים שיירשמו להאריך את תקופת תוקפו של היתר בניה עד לשש שנים. השנייה, במועד הגשת הבקשה להארכת תוקף על פי התיקון לחוק הקורונה היה על הוועדה המקומית להאריך את תוקפו בשנה על פי תיקון הקורונה.

בקשה לשמאי מכריע לתיקון שומתו אינה עוצרת את מירוץ הזמנים להגשת ערר, בגין השומה המקורית

ערר (ת"א) 81004-02-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בעלי הזכויות בגוש 7223, חלקה 62

בוועדת הערר לפיצוים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד שרון טל, ניתן ביום 20 במרץ 2023.

עסקינן בבקשתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") לקבל ארכה להגשת ערר על הכרעת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה.

הוועדה המקומית טענה, כי מקום שהייתה פנייה לשמאי מכריע לתיקון שומתו, מנין הימים להגשת הערר מתחיל ממועד קבלת תשובת השמאי המכריע לבקשת התיקון.

המשיבה טענה, כי היא עצמה הגישה ערר במועד, על אף שגם היא פנתה לשמאי המכריע בבקשה לתיקון שומתו. זאת ועוד, הוועדה המקומית אף לא פנתה לוועדת הערר בבקשה מתאימה בתוך המועד הקבוע בדין להגשת ערר, ולו "למען הזהירות".

ועדת הערר דחתה את הבקשה וקבעה, כי דין טענת הוועדה המקומית להידחות. פניה לשמאי המכריע אינה עוצרת את מניין הימים הקבועים בדין להגשת ערר, ואף אינה יכולה להוות טעם מיוחד לקבלת ארכה להגשת ערר.

בנוסף נקבע, כי כפי שצוין בערר (בל"מ) (ת"א) 81015-02-21 **חברת בית בדרך פתח תקווה 80 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** פניה למשיבה אינה דוחה את מועדי הגשת הערר שנקבעו, כאמור, בדין". כך בעניין פניה לוועדה המקומית, וכך בעניין פניה לשמאי המכריע.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי קבלת בקשה לארכה שכזאת, מנומקת בנימוק שפורט, יהיה בה כדי לפרוץ את מסגרת המועדים הקבועים בדין, שלא בהתאם לו.

אין לבחון היבטים תכנוניים במסגרת הליך טכני של קליטת בקשה להיתר, הבוחן את התנאים המוקדמים לקליטת הבקשה

ערר (צפון) 1049-09-22 **שרון ומאיה טייב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד חגית המאירי-פרלוט, ניתן ביום 31 בינואר 2023.

עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים (להלן: "**הועדה המקומית**") שלא לאשר הקלה בקווי בניין מהטעם שהיא סותרת את מדיניותה.

העוררים טענו, כי לאור מדיניותה של הועדה המקומית שלא לאשר הקלות בקווי בניין, היה עליה לסרב לקלוט את הבקשה להיתר עם ההקלה המבוקשת, ובכך לחסוך מהעוררים את פרסום ההקלה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי אין הצדקה תכנונית להקלה בקווי הבניין. עוד נקבע, כי דין טענת העוררים להידחות שכן, התנאים המוקדמים לקליטת בקשה להיתר נקבעו בסעיף 33 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו - 2013 (להלן: "**תקנות הרישוי**") המפרט רשימה של פרטים שיש לכלול בבקשה להיתר לצורך קליטה. מדובר ברשימה סגורה והבדיקה הנדרשת היא בבדיקה טכנית גרידא הבודקת האם הבקשה להיתר שהוגשה כוללת את כל הפרטים הנדרשים.

בנוסף, לפי סעיף 38 לתקנות הרישוי מהנדס הועדה המקומית אינו מוסמך שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים אשר פורטו בתקנה 33 לתקנות הרישוי ואין למהנדס כל שיקול דעת מהותי בשלה זה.

עוד נקבע, כי תכליתו של ההליך לקליטתה של בקשה להיתר נדון על ידי הערכאות השונות אשר קבעו, כי מדובר בהליך טכני של ייעול הליכים שנועד להבטיח דיון באמצעות ייצור מנגנון יעיל, אשר יבטיח כי לעת הדיון בבקשות להיתר יהיו בפני הועדה המקומית כל המסמכים הנחוצים לשם קבלת החלטת בקשה להיתר. לכן, פרשנות העוררים לפיה היה על מהנדס הועדה המקומית לסרב לקליטת הבקשה סותרת את הוראות תקנות הרישוי וחוטאת לתכליתן. חובתו וסמכותו של מהנדס הועדה המקומית, בעת קליטת בקשה להיתר, מוגבלת לשאלה האם הבקשה להיתר עומדת בתנאים הקודמים ואם לא, ואין בסמכותו להכריע בעניינים תכנוניים כגון דא.

השטח המקורה בקומת הקרקע מתחת לגזוזטרות שנבנות על פי הוראות המעבר של תקנות חישוב שטחים - לא ימנה במנין השטחים

ערר (תא) 1102-08-22 **משה ואילנה אדיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד שרון טל, ניתן ביום 2 בפברואר 2023.

עסקינן בשני עררים אשר הוגשו כנגד החלטתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות בקשה להיתר בניה, אשר כללה שינויים ותוספות בניה בשתי יחידות דיור (להלן: "הבקשה להיתר").

הבקשה להיתר נדחתה ממספר טעמים, ובין היתר, מהטעם שהשטח המקורה שנוצר בקומת הקרקע על ידי הבלטת המרפסות בקומה א', לא נכלל בחישוב השטחים המותרים לפי התב"ע החלה על המקום.

הוועדה המקומית טענה, כי הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") מאפשרות הוספת מרפסות, למעט כאלה היוצרות קירוי לקומת הקרקע. לשם הוספת מרפסות כאלה, יש צורך, לטענתה בשטחים עודפים, שאינם נמצא בבקשה להיתר דנא. לתמיכה בטענה זאת מצביעה הוועדה המקומית על תקנה 4(ט) לתקנות, שלפיה "היה שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במניין שטחי השירות לעניין תקנות אלה".

ועדת הערר קבעה, כי הוראות המעבר של תקנות חישוב שטחים מאפשרות לבנות גזוזטראות שלא יבואו במניין השטחים במסגרת המגבלות שנקבעו בתקנות.

עוד נקבע, כי ספק אם הפרשנות הנטענת על ידי הוועדה המקומית היא העומדת בבסיס הוראות תקנה 4(ט), המאפשרת הוספת מרפסות בכל קומות הבניין. ועדת הערר קבעה, כי על מנת לשלול הקמת מרפסות כאלה, נדרשת הייתה הוראה מפורשת לעניין זה, בהוראות המעבר עצמן. בהיעדר הוראה כאמור, לא ניתן היה להוסיף את שטחי המרפסות בכלל הקומות, ולא רק בזאת שמעל קומת הקרקע. כלומר, אין לבטל שטח שאושר בהוראות המעבר, רק על שום תוצר הלוואי שלו, של הקירוי שנוצר.

בנוסף נקבע, כי היה ניתן למנוע שימוש בשטח המקורה שנוצר, במניעת ריצופו וכד'. אך בהקשרה של האפשרות להקים מרפסות מכוח הוראות המעבר, אין להבחין בין בניין שבתחומו קיימים שטחי שירות עודפים מכוח תוכנית, או מכוח החלטה שהתקבלה לפי סעיף 13 לתקנות חישוב שטחים, לבין בניין שבתחומו אין שטחים כאלה. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם לשון הוראות המעבר ועם תכליתן.

הוראות בתוכנית המתייחסות לעוגנים בחלקות גובלות, אינן יכולות לגבור על הוראות החוק בנושא זה

ערר (ת"א) 13055-06-21 דיירי ז'בוטינסקי 13,17,19 והמפנה 6 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד אפרת דון- יחיא סטולמן, ניתן ביום 9 בינואר 2023.

עסקינן בשני עררים שהוגשו על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (להלן: "הוועדה המקומית") אשר אישרה בתנאים בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 (להלן: "הבקשה להיתר").

המתנגדים לבקשה להיתר טענו כנגד התקנת עוגנים במגרשים הסמוכים. לטענתם, הם לא יכולים לדעת מהי מידת השפעתם על יסודות הבניינים המוסמכים, וכי נדרשים תנאים להתקנתם, ובין השאר, הפקדת ערבות בנקאית לנציגות הבניינים הסמוכים, ולכן אין להסתפק בתנאים שקבעה הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי התקנת העוגנים בתחום חלקותיהם של המתנגדים הינה החלטה כפופה להוראות תוכנית העוגנים החלה על המקרקעין.

ועדת הערר עמדה בהחלטתה על קיום הוראות תוכנית העוגנים של גבעתיים - גב/ מק/ 643 (להלן: "תוכנית העוגנים"), והבהירה כי אין בהחלטת הועדה המקומית לשנות או להתגבר על הוראות הדין ביחס להסכמות הנדרשות לצורך ביצוע עבודות בתחום החלקות. ועדת הערר הבהירה, שבמסגרת הסכמות יוכלו הצדדים להגיע להסדרים והבנות לעניין התנאים לביצוע עבודות כאמור, אך זאת בנוסף לקבוע בתוכנית העוגנים.

**מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.) להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com