



אפריל 2026

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

פסיקה

בית המשפט העליון: ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בחלק מדירת מגורים *

בית המשפט לעניינים מנהליים: דחה עתירה שעניינה טענה לתחולה רטרואקטיבית של מדיניות הוועדה המקומית בת-ים בקשר להקמת מתקן חניה בפרויקט חיזוק מכוח תמ"א 38 *

ועדת הערר: האריכה תוקף של היתרי בניה מכוח תמ"א 38, מעבר לתקופה המקסימלית הקבועה בדן, בנסיבותיו החריגות של המקרה *

בית המשפט לעניינים מנהליים: הורה לוועדה מקומית לשלם לעותרים פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה למרות טענת קיזוז *

ועדת הערר: דחתה בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק (פטור בגין מוסד צדקה) *

ועדת הערר: דחתה ערר כנגד החלטה לאשר הקלה בתקן חניה בפרויקט מכוח תמ"א 38

לפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכונים מהעת האחרונה.

ביום 5.4.2026 פורסם חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026, שמטרתו שיקום אזורים שנפגעו מנזק מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תוך איזון בין האינטרס הציבורי בקידום מהיר ומיטבי של התחדשות עירונית ובין זכות הקניין של הפרט.

החוק מפרט בין היתר את התנאים והאופן בו יוכרזו אזורים לשיקום והתחדשות; הוראות לעניין תכניות והליכי רישוי באזור לשיקום והתחדשות; אגרות והיטלי השבחה באזור לשיקום והתחדשות; אישור יזם שיקום ורכישת זכויות באזור לשיקום והתחדשות; הסכמה לביצוע עבודה וסעדים בהעדר הסכמה; מיסוי מקרקעין ופיצויים, ועוד.

נוסף על האמור, החוק כולל הוראת שעה המסמיכה יו"ר מוסד תכנון להאריך את התקופה להגשת התנגדויות, הערות, השגות וטענות לתכניות או היתרים, בתקופות נוספות שלא יעלו על התקופה הקובעת, המוגדרת כתקופה שבין 28.2.2026 ל-31.5.2026, אם סבר שיש לכך הצדקה בשל המצב הביטחוני, בתנאים המפורטים בחוק.

כמו כן, החוק קובע כי אם הופקדה תכנית מתאר מחוזית או תכנית כוללת והמועד האחרון להגשת התנגדויות לתכנית חל במהלך התקופה הקובעת, כהגדרתה לעיל, יוארך המועד להגשת התנגדויות ב-30 ימים.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



בית המשפט העליון - ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בחלק מדירת מגורים

בר"ם 3720/22 אלקובי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

בבית המשפט העליון, בפני השופטים ד' ברק-ארז, ד' מינץ, י' כשר, ניתן ביום 16 במרץ 2026.

בשנת 2012 אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה של שתי חלקות מקרקעין בהרצליה, במסגרתה גם שונה ייעודן מחקלאות למגורים. בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה של התכנית, ב"מצב היוצא" חלק מבעלי המקרקעין נותרו עם זכויות בחלקי דירות בלבד. בשנת 2017 ניתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית ובאותה שנה נחתם בין בעלי המקרקעין הסכם שנועד "לאגם" את הזכויות בחלקי הדירות שהוקנו להם, כך שבסופו של דבר הם יקבלו זכויות בדירות שלמות.

לאחר האמור הוגשו מספר בקשות למתן פטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הקובע פטור מהיטל השבחה במקרה של בניית או הרחבת דירת מגורים של המחזיק במקרקעין או קרובו, שגודלה עד 140 מ"ר, ובתנאי שהמחזיק במקרקעין או קרובו התגוררו בדירה לפחות ארבע שנים. בקשות הפטור הוגשו ביחס לדירות העתידיות להן זכאים מבקשי הפטור על פי ההסכם שנחתם.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה דחתה את בקשות הפטור, בין היתר בנימוק לפיו יש לבחון את הזכאות לפטור במועד כניסת התכנית לתוקף. כיוון שבמועד זה לא היו מבקשי הפטור זכאים לדירה שלמה בהתאם ל"מצב היוצא" במגרש בו התבקש הפטור, הם אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה.

העניין הגיע לבית המשפט העליון, אשר עסק בפסק דינו בשתי שאלות:

האחת - האם ניתן לבקש פטור מהיטל השבחה עבור חלק מדירת מגורים, במובחן מדירה שלמה. בית המשפט השיב לשאלה זו בחיוב וקבע כי אין לשלול באופן קטגורי את הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית כאשר הנישום מחזיק רק בחלק מהזכויות בדירה. זאת, בכפוף ליתר התנאים הקבועים בסעיף, לרבות מגורים בדירה במשך ארבע שנים.

השניה - האם ההסכם ל"איגום" הזכויות לכדי יחידות דיור שלמות מהווה מימוש זכויות במקרקעין, באופן ששולל את הפטור מהיטל השבחה. לאחר שבחן את נסיבות המקרה קבע בית המשפט כי ההסכם מהווה העברת זכויות במקרקעין, שכן לאחר החתימה על ההסכם חל שינוי בחלוקת הזכויות שנקבעה במצב היוצא של התכנית, וזאת - תמורת תשלומי איזון. כיוון שבמועד ההסכם מבקשי הפטור לא השלימו ארבע שנות מגורים בדירותיהם, לא חל הפטור מכוח סעיף 19(ג).

במישור היישומי - נקבע שהמימוש חל רק ביחס לזכויות שהועברו בין בעלי המקרקעין, ביחס לזכויות שהוקנו לבעלי המקרקעין במצב היוצא של התכנית ונותרו בידיהם גם לאחר מכן, לא חל מימוש בדרך של העברת בעלות. לנוכח העמדה העקרונית לפיה אין מניעה לקבל פטור מהיטל השבחה גם כשהנישום מחזיק רק חלק מהזכויות בדירה, נקבע שיש להכיר בזכאות לפטור של מי ששמרו על זכויותיהם המקוריות, בהתאם לחלקם היחסי ביחידות הדיור ובכפוף לעמידה ביתר תנאי הפטור.

נדחתה עתירה שעניינה טענה לתחולה רטרואקטיבית של מדיניות הוועדה המקומית בת-ים בקשר להקמת מתקן חניה בפרויקט חיזוק מכוח תמ"א 38

עת"מ 79791-01-26 סקאי בוטיק בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני השופט ק' ורדי, ניתן ביום 17 במרץ 2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים אישרה את בקשת העותרת, חברה יזמית, למתן היתר מכוח תמ"א 38 לחיזוק

מבנה קיים, תוך שקבעה בו תנאי - "חיזוק הדירות הקיימות וכן הוכחה לאפשרות התקנת מתקן החניה, יש לקבל אישור מהנדס".

בינואר 2026, מספר שנים לאחר שהיתר הבניה ניתן לעותרת והעבודות מכוחו החלו, אישרה הוועדה המקומית מדיניות לפיה היתרי בניה לחיזוק מכוח תמ"א 38 יכללו שני שלבים: שלב א' - חיזוק הדירות הקיימות; שלב ב' - בניית הדירות החדשות. תנאי לשלב ב' הוא הוכחת אפשרות להקים מתקן חניה על ידי הצגת אישור בכתב מהחברה המספקת את מתקן החניה לפיו תשתית החניה שנבנתה תקינה ומתאימה להתקנת מתקן החניה. עוד נקבע שהמדיניות תחול על בקשות עתידיות וקיימות, תוך ציון מפורש של ההיתר שניתן לעותרת.

בעקבות כך עתרה החברה היזמית לבית המשפט לעניינים מנהליים כי יצהיר שמדיניות הוועדה המקומית לא תחול באופן רטרואקטיבי על הפרויקט אותו היא מבצעת. החברה היזמית טענה גם כי התנאי שנקבע בהיתר הבניה שניתן לה לא דרש הקמת חניון **בפועל**, לפני תחילת ביצוע הקומות החדשות בפרויקט, אלא **אישור מהנדס להיתכנות הקמת חניון** - אישור אשר ניתן.

הוועדה המקומית טענה כי קבעה את מדיניותה לאור ניסיון שהצטבר בפרויקטים מסוג זה, שהסתיימו ללא ביצוע פתרון חניה. כן טענה כי משמעות התנאי בהיתר לפיו יש להוכיח "אפשרות להתקנת מתקן החניה" היא חפירת בור שהחברה המתקינה את מתקן החניה תאשר שהוא מתאים למתקן החניה. אין המדובר בדרישה להתקנת מתקן החניה בשלב זה, אלא רק בסוף הפרויקט. מדיניות הוועדה המקומית מינואר 2026 נועדה להבהיר את התנאי שנקבע כאמור בהיתר הבניה, שהעותרת הכירה ואף ידעה כי כך מפרשת אותו הוועדה. לפיכך, נטען כי מדובר בעתירה הלוקה בשיהוי, חוסר תום לב ועוד, ויש לדחותה על הסף ולגופה.

בית המשפט קיבל את עמדת הוועדה המקומית וקבע שאין בסיס לקונסטרוקציה המשפטית שמנסה לבנות העותרת, לפיה מדובר בשינוי מדיניות שהוחל רטרואקטיבית על הפרויקט של העותרת, אלא בתנאי קיים בהיתר הבניה המקורי. עוד נקבע שאישור המהנדס הנדרש בהיתר הבניה מתייחס לחיזוק הדירות הקיימות ולא לאפשרות התקנת מתקן החניה; וכי מהתכתבויות שונות בין מנהל העותרת ובין גורמי מקצוע בוועדה המקומית עולה כי מלכתחילה העותרת הבינה את התנאי בהיתר הבניה באופן בו מפרשת אותו הוועדה המקומית ובהתאם למדיניותה מ-2026, שהבהירה תנאי זה. העותרת כשלה מלעמוד בתנאי שנקבע בהיתר הבניה, שתוקפו פג בינתיים, ולפיכך בקשתה להאריך את תוקף ההיתר תידון בוועדה המקומית וככל שתאושר ותותנה בהוכחת אפשרות להקים מתקן חניה יהיה על העותרת לעמוד בכך.

נוכח האמור העתירה נדחתה על הסף ולגופה.

הערה: מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים הנזכרת לעיל, בקשר להוכחת אפשרות להקמת מתקני חניה בפרויקטים לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38, נדונה גם בהחלטת ועדת הערר שניתנה יום אחד לפני שניתן פסק הדין דלעיל:

ועדת הערר האריכה תוקף של היתרי בניה מכוח תמ"א 38, מעבר לתקופה המקסימלית הקבועה בדין, בנסיבותיו החריגות של המקרה

עררים 11002/11003-01-26 חברת פאר בילדינג השקמה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 16.3.2026.

עניינו של הפרויקט מושא הערר דן הוא חיזוק שני בניינים ותוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 בבת-ים. הפרויקט לא הושלם בעקבות קריסת היזם וכניסתו להליכי חדלות פרעון. כתוצאה מכך, נותרו הדיירים להתגורר בתוך אתר בנייה ממנו נשקפת סכנה לדיירים ולעוברי אורח. בנוסף, התכניות מכוחן הוצאו היתרי הבניה לפרויקט פקעו ולפיכך, ללא הארכת ההיתרים הקיימים, לא ניתן להוציא היתרים חדשים באותה מתכונת תכנונית.

הוועדה המקומית סירבה לבקשות להארכת תוקף היתרי הבניה, לאור חלוף התקופה המקסימלית להארכתם על פי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, ובגין כך הוגשו עררים לוועדת הערר לתכנון ולבניה.

ועדת הערר ציינה כי לאור פסק דין שניתן בעתירה מנהלית בעניין הפרויקט דן, שהוגשה טרם הגשת העררים ובו נקבע כי הסמכות לדון בנושא נתונה לוועדת הערר ולה גם "הסמכות להורות על הארכת תוקפו של היתר", הדיון יתקיים בהתאם לקביעות אלה, גם אם במקרים אחרים היא סברה שאין לה סמכות להאריך תוקפם של היתרים מעבר לתקופה המקסימלית הקבועה בתקנות.

לאור נסיבותיו ה**חריגות** של המקרה, לרבות קיומו של מפגע בטיחותי המהווה סכנה לציבור; חדלות פרעון של היזם המקורי ומינוי בעלי תפקיד מטעם בית המשפט לצורך פיקוח על השלמת הפרויקט; העדר פתרון תכנוני באופן לאור פקיעת תוקפן של התכניות מכוחן הוצאו ההיתרים והחלטת בית המשפט לפיה לוועדת הערר סמכות להאריך את ההיתרים, **האריכה ועדת הערר את תוקף ההיתרים לשלוש שנים נוספות**, בתנאים שפורטו בהחלטתה. זאת, תוך שציינה כי החלטתה נובעת מנסיבותיו החריגות של המקרה ולא תהווה תקדים להארכת תוקפם של היתרים שפגו כדבר שבשגרה.

יצוין כי **בדעת מיעוט** מטעם נציגת מתכנן המחוז נקבע כי ועדת הערר אינה מוסמכת להאריך תוקפם של היתרי בניה מעבר למועד הקבוע בדיון.

סוגיה נוספת שעלתה במסגרת הדיון היא מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים מינואר 2026 שעניינה שלביות הבניה בפרויקטים **לחיזוק** בניינים מכוח תמ"א 38 ולפיה בניית תוספת קומות מכוח התמ"א תתאפשר רק לאחר הקמת מתקן חניה, וזאת - גם ביחס להיתרי בניה שניתנו טרם קביעת המדיניות.

במקרה דן הסכימו הצדדים כי היתרי הבניה שיוארכו יותנו בבניית מרתף החנייה לפני בניית יתרת הפרויקט וכן כי תנאי זה נקבע כבר בהיתרי הבניה המקוריים.

עם זאת, ועדת הערר ציינה, **באוביטר**, כי במקרים אחרים ובהעדר הסכמה בין הצדדים ביחס למשמעות התנאי שנקבע בהיתרי הבניה ביחס לשלב א' של פרויקט חיזוק (האם כולל הקמת מרתף חניה), "נקודת המוצא היא כי אין כל הוראה בחוק או בתקנות המסמיכה את הוועדה המקומית להוסיף הוראות להיתר בניה לאחר שיצא וניתן". כן ציינה ועדת הערר כי הוועדה המקומית אינה מוסמכת להחיל מדיניות רחבה באופן רטרואקטיבי.

בית משפט הורה לוועדה מקומית לשלם לעותרים פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה למרות טענת קיזוז

עת"מ 62439-10-25 עמיחי לויצקי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים מרכז-לוד, בפני השופט א' גורמן, ניתן ביום 11 במרץ 2026.

העותרים הגישו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר תביעה לתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בגין פגיעתה של תת"ל 31 - כביש ארצי מס' 2, ממחלף חבצלת ועד מחלף זכרון יעקב, אשר שינתה את ייעוד מקרקעיהם ממגורים לדרך.

הוועדה המקומית דחתה את התביעה ובגין כך הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

שמאית מייעצת שמונתה על ידי ועדת הערר קבעה את ירידת הערך שנגרמה למקרקעי העותרים בגין אישור התת"ל. עוד קבעה השמאית המייעצת כי לא הוכחה טענת נת"י (נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה), שהיא הגוף המשפה את הוועדה המקומית, כי היא שילמה לעותרים פיצויי הפקעה ביתר ולכן יש לקזז את הסכום ששולם ביתר כנגד הפיצויים שנקבעו בשל פגיעתה של התת"ל.

ועדת הערר דחתה את ההשגות שהוגשו כנגד השומה המייעצת ונתנה לה תוקף של החלטה. בקשר לטענת הקיזוז קבעה הוועדה כי בהעדר נתונים או החלטה שיפוטית שיכולה לבסס את טענת נת"י לקיזוז תשלומים ששולמו ביתר, יש לדחות את הטענה, עליה חולקים העותרים. עוד נקבע כי יש לברר את הטענה בבית המשפט המוסמך וכי בכל מקרה אין מקום לתשלום פיצויים בסך העולה על מלוא הנזק שנגרם לעותרים.

למרות החלטת ועדת הערר, הוועדה המקומית סירבה לשלם לעותרים את הפיצויים שנפסקו, לאור טענת הקיזוז שהעלתה נת"י. בגין כך הגישו העותרים עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים בבקשה כי יורה לוועדה המקומית לשלם להם את הסכום שנקבע בהחלטת ועדת הערר.

בית המשפט דחה את טענת הוועדה המקומית כי הוא אינו מוסמך לדון בעתירה. לגופו של עניין נפסק כי משנקבע על ידי ועדת הערר כי על הוועדה המקומית לשלם לעותרים פיצויי ירידת ערך חובה על הוועדה לנקוט באחת הפעולות הבאות: לשלם את הפיצויים שנקבעו בהתאם להחלטה, ולחילופין – להגיש ערעור על החלטה. התעלמות הוועדה המקומית מהחלטת ועדת הערר ואי כיבודה, מבלי להגיש עליה ערעור, מהווה הפרה בוטה של החוק.

עוד נפסק כי מי שמבקש להסתמך על טענת קיזוז, עליו הנטל להוכיחה. לאור זאת, היה על נת"י לבקש מוועדת הערר עיכוב ביצוע של החלטתה, ולפנות בעצמה בתביעה לסעד הצהרתי המאשש את טענת הקיזוז: **"שב ואל תעשה"**, אינה דרך פעולה לגיטימית ביחס להחלטה מעין שיפוטית מחייבת – המורה על תשלום פיצויים לעותרים".

נוכח האמור, בית המשפט הורה לוועדה המקומית לשאת בתשלומים שפסקה ועדת הערר.

דחיית בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק (פטור בגין מוסד צדקה)

ערר 8013/0321 קרן יעקב הלפרן ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז, בפני היו"ר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 30 במרץ 2026.

העוררת, עמותה שמטרתה גיוס וניהול כספים ונכסים לשם תמיכה בנזקקים ומוסדות צדקה, רווחה ודת, נדרשה לשלם לוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל היטל השבחה בשל עסקת קומבינציה במקרקעין שהוקצו לה בתכנית איחוד וחלוקה. החיוב נבע משני אירועי מימוש: עסקת קומבינציה, במסגרתה הועבר חלק מהזכויות במקרקעין ליזם, והוצאת היתר בנייה ליחידות הדיר שיוותרו בבעלות העוררת.

העוררת ביקשה פטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שעניינו "השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט... שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות".

בתמיכה בבקשתה טענה העוררת כי היא מוסד שפועל למטרות רווחה ודת ולא לשם קבלת רווחים וכי הדירות שתקבל, או התמורה ממכירתן, ישמשו למטרותיה הציבוריות בלבד. הוועדה המקומית דחתה את הבקשה לפטור

ובגין כך הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

ועדת הערר הפנתה להלכה שנקבעה בבר"ם 9231/20 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה נ' הכנסיה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים**, לפיה סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית כולל שתי חלופות עצמאיות לעניין תחולת הפטור: **האחת** – המקרקעין מיועדים לשמש לאחת המטרות המנויות בסעיף. **השנייה** – התמורה המתקבלת עבור מכר של המקרקעין מיועדת לשמש למטרות המנויות בסעיף.

לאחר האמור בחנה ועדת הערר את **מעמדה של העוררת** וקבעה כי גם אם נניח, לצורך הדיון, שהעמותה עונה להגדרת מוסד דת, צדקה וסעד, היא לא הרימה את הנטל להוכיח כי עיסוקה אינו לשם קבלת רווחים. בין היתר נקבע כי לא הוצגה תמונה מלאה של השימוש בכספי העמותה ולא הונחה תשתית מספקת ביחס ליעודן הסופי של תרומותיה.

ועדת הערר בחנה גם את שני אירועי המימוש וקבעה כי לא מתקיימת לגביהם **החלופה הראשונה** בסעיף 19(ב)(4) כיוון שהמקרקעין היו מגרש ריק למגורים. גם **החלופה השנייה** בסעיף 19(ב)(4) אינה מתקיימת, שכן **תמורה בעין** בצורה של שירותי בניה וזכויות עתידיות בדירות שייבנו, במובחן **מתמורה כספית**, אינה יכולה לשמש למטרות הנקובות בסעיף, משום שלא ניתן להבטיח שהכספים שיתקבלו בגין הדירות שימכרו/יושכרו ישמשו למטרות הפטור. כמו כן, במימוש בדרך של היתר בניה לא ניתן להבטיח שהשימוש העתידי בדירות המגורים יהיה למטרות הפטור.

לאור האמור נקבע כי תנאי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית אינם מתקיימים והעוררת אינה פטורה מהיטל השבחה.

נדחה ערר כנגד החלטה לאשר הקלה בתקן חניה בפרויקט מכוח תמ"א 38

ערר 1167/1025 **שאול להב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**

בוועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב, בפני היו"ר עו"ד מיכל דגני הלבשרטס, ניתן ביום 2 במרץ 2026.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה בקשה מכוח תמ"א 38 להריסת מבנה מגורים והקמת בניין חדש במקומו, הכולל 24 יחידות דיור.

במסגרת החלטתה אישרה הוועדה המקומית את בקשת היזם להקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית החניות של העיר (תכנית ח') ובמדיניות החניה של העיר משנת 2016 המצריכים במקרה זה הקצאת 36 מקומות חניה לרכב פרטי, ובמקום זאת אישרה הקצאת 28 מקומות חניה לרכב פרטי, בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), תשמ"ג-1983, כפי שתוקנו בשנת 2016.

בגין החלטה זו בין היתר הגישו בעלי זכויות בבניין הסמוך ערר לוועדת הערר לתכנון ולבניה.

ועדת הערר ציינה כי תמ"א 38 מעניקה למוסד התכנון סמכות ושיקול דעת לאשר הסדרי חניה בחריגה מהתקן הנדרש ובמקרים מסויימים לא לאשר הסדר חניה גם אם הוא עומד בדרישת תקנות החניה. נוכח האמור ולאחר שבחנה את נסיבות המקרה ובכלל זאת העובדה שלכל דירה שגודלה עולה על 120 מ"ר הוקצו 1.66 חניות ולכל דירה שקטנה מ-120 מ"ר הוקצתה חניה אחת, קבעה ועדת הערר כי **"מדובר בתקן חניה סביר, העומד בתקן הארצי ונתון במסגרת שיקול דעת הוועדה המקומית לפי מדיניותה"**.

ביחס לטענת היזם לפיה הוספת חניות בהתאם לתקן הקבוע בתכנית ח' תחייב חפירת קומת מרתף חניה נוספת, באופן שיפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט, נקבע כי השיקול הכלכלי הוא אחד השיקולים הרלוונטיים בעת בחינת היתכנות הקמת מקומות חניה, אולם כיוון שהסוגיה לא הוכחה, ההחלטה אינה מתבססת על נימוק זה.

לאור האמור נדחה הערר.

מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)

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

03-6944190

ahuta@fbclawyers.com

עו"ד אילת חותה

.....
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