



פברואר 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

פרוגרמה תכנונית המשקפת רעיון
תכנוני ממשי, אף שטרם הבשילו
לכלל תכנון מגובש וסדור, די בהם
על מנת לאפשר קביעתם של
תנאים לפי סעיף 78

*

אין לגזור גזירה שווה, בכל הנוגע
להרחבת מעגל הזכאים להתנגד,
בין תוכנית החלה על שטח נרחב,
בעלת השלכות, או מעוררת עניין
עקרוני וכללי, לבין תוכנית,
שממוקדת בתא שטח מצומצם
יחסית

*

לא ניתן להעלות במסגרת ערר
טיעונים חדשים, שלא עלו ונדונו
על ידי הוועדה המקומית בשלב
ההתנגדות

*

זכותה של ועדה מקומית לשנות
מהתנהלותה בעבר, בבחינת "עד
כאן ולא יותר"

*

השפעת עלויות מטלות ציבוריות על
ההשבחה, משמעותם של כתבי
התחייבות

*

מהם התנאים המצטברים
שבהתקיימותם יהיה רשאי מוסד
התכנון לדחות בקשה להיתר
תואמת תוכנית על בסיס חשש
לשימוש אסור עתידי

*

כאשר מגישים בקשה לתוספת
בניה, יש לערוך חישוב מחדש של
זכויות הבניה במגרש בהתחשב
בזכויות הבניה שמומשו עד כה

*

על פי תקנות רישוי בניה, ברירת
המחדל היא חידוש היתר לתקופה
של תעלה על שלוש שנים, ורק
מניעה לפי דין תוביל לאי חידוש
היתר

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר בירושלים המתייחסת
להשפעת עלויות מטלות ציבוריות על ההשבחה. בהחלטה זו מתייחסת
ועדת הערר לנושא כתבי התחייבות להקמת שטחי ציבור בנויים וליחס
בין הוראות ההפקעה בתוכנית ובין משמעות כתבי התחייבות.

בהקשר זה ציינה וועדת הערר, כי אמנם אין בידה את הסמכות לפסול
כתבי התחייבות אולם מחובתה שלא לתת יד להתנהלות פסולה שתוצאתה
הינה מניעת פיצוי מבעלי זכויות במקרקעין ואי הפחתת עלויות הבינוי
מההשבחה. עוד ציינה, כי ראוי שיינתן פתרון חוקי לסוגיה.

אנו מאחלים קריאה מהנה ומייחלים לימים שקטים ולשובם של החטופים
לביתם.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



פרוגרמה תכנונית המשקפת רעיון תכנוני ממשי, אף שטרם הבשיל לכלל תכנון מגובש וסדור, די בהם על מנת לאפשר קביעתם של תנאים לפי סעיף 78

ערר 12/23 ליבריקה אשקלון השקעות ופיתוח במקרקעין בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום

בוועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ובניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מורן בראון, ניתן ביום 11 בינואר 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום (להלן: "הוועדה המחוזית") לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").

השאלה העיקרית שעלתה בדיון היתה האם יש להחריג את העוררת מהתנאים המגבילים, וזאת בשל שיקולי צדק פרטניים?

העוררת טענה, כי קביעת התנאים אינה מאפשרת לה לקבל לקדם את הבקשה להיתר בניה לבניית מפעל בטון במקרקעין שהוגשה על ידה בשנת 2020 (להלן: "הבקשה להיתר"). לעמדת העוררת התוכנית בגינה הוגבלו היתרים היא בבחינת רעיון ערטילאי שאין בו כדי להצדיק הטלת תנאים מגבילים. עוד הוסיפה העוררת, כי מדובר באזור תעשייה שכבר כולל מפעלי בטון וכן מפעלים תעשייתיים נוספים ולכן לא ייגרם לתכנון עתידי כל נזק באישורו של מפעל בטון נוסף. כמו-כן, לשיטת העוררת לא קיימת היתכנות סבירה לשינוי תכנוני של אזור התעשייה. העוררת הוסיפה, כי הוועדה המחוזית הייתה מחויבת להתייחס בהחלטתה למקרה החריג, ולהסביר מדוע אחרי הליך רישוי כה ארוך לרבות המצאת מלוא חוות-הדעת המקצועיות שהתבקשו, וכן החלטתה המפורשת של ועדת הערר ליתן את היתר הבניה, לא הוחרג עניינה מהתנאים המגבילים. העוררת טענה לחילופין, כי גם אם יש להותיר את החלטת הוועדה המחוזית בדבר קביעת התנאים המגבילים על כנה, יש להחריג את העוררת מתחולתם בהתאם למקרים דומים בהם נקבע הוראת מעבר באשר לבקשות להיתר שכבר אושרו.

הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית טענו, בין היתר, כי התכלית ביסוד סעיף 78 לחוק נועדה לאפשר הליכי הכנה, דיון ואישור של התוכנית שבהכנה, ולמנוע בתקופת הביניים יצירת עובדות בניה חדשות בשטח בניגוד לתוכנית שבהכנה.

ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה קבעה, כי אין מקום להתערב ולבטל את התנאים המגבילים שנקבעו. בהתאם לפסיקה, עת שמפורסמת לראשונה הודעה בעניין הכנתה של תוכנית לפי סעיף 77 לחוק ומצורפים אליה תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78, אין צורך או יכולת בשלב זה להציג תוכנית סדורה ושלמה, ובמקרים רבים המדובר ברעיון תכנוני שנכון לקדמו.

מאידך, לא די בכוונה כללית לתכנן מחדש אזור מסוים, מבלי שהתגבשה ולו תפיסה ראשונית של תוכנו של התכנון החדש, כיוונו הכללי ועקרונותיו, אולם בהתקיימם של אלה נראה שניתן יהיה להסתפק בכך. פרוגרמה תכנונית המשקפת רעיון תכנוני ממשי, אף שטרם הבשיל לכלל תכנון מגובש וסדור, די בהם על מנת לאפשר קביעתם של תנאים, ונראה כי הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית עמדו בנטל זה, זאת שכן קיים הגיון תכנוני בקידום תוכנית לאזור התעשייה הדרומי, וניכר כי אף היה צורך לקבוע תנאים להגבלת היתרי בניה בכדי שלא להביא לסיכול התוכנית כבר בשלב זה באמצעות הקמת מפעלים נוספים טרם שנקבע האיזור המתאים לכך.

משכך, ועדת המשנה לעררים קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי בקשתה של העוררת לקבלת היתר בניה למפעל בטון במקרקעין מוחרגת מהתנאים המגבילים, באופן שיתאפשר לעוררת להשלים את הליך הוצאת ההיתר, אך בכפוף לכך שיוקם מפעל באופן שהשפעותיו הסביבתיות לא יוחרגו מגבולות המגרש.

אין לגזור גזירה שווה, בכל הנוגע להרחבת מעגל הזכאים להתנגד, בין תוכנית החלה על שטח נרחב, בעלת השלכות, או מעוררת עניין עקרוני וכללי, לבין תוכנית, שממוקדת בתא שטח מצומצם יחסית

עת"מ (י-ם) 1818-04-23 ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד בשופט א' דראל, סגן נשיא, ניתן ביום 7 בינואר 2024.

עסקינן בעתירה כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה המחוזית") לדחות את התנגדות העותרים לתוכנית בשל היעדרה של "זכות עמידה", וכן לדחות את בקשתם למתן זכות ערר למועצה הארצית.

העותרת ניסתה לבסס את זכות עמידתה וטענה, כי היא עמותה רשומה הפועלת לקידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות ברשויות המקומיות ומנהלת מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ופוליטית ברשויות השלטון הציבורי. העותר טען, כי הוא תושב ירושלים, בעל ידע וניסיון יזמי ומתגורר בשכונה ששטח מושא התוכנית חל עליה. לפיכך, העותרים רואים עצמם כנפגעים מאישור התוכנית וזכאים להתנגד לה.

הוועדה המחוזית והוועדה המקומית ירושלים מצידן טענו, כי אין לעותרים זכות להתנגד לתוכנית. עוד נטען כי העותרים, מגישים באופן תדיר התנגדויות, עתירות ועררים רבים בקשר עם תוכניות המקודמות ברחבי העיר. בנוסף, בכל הנוגע לדחיית הבקשה למתן רשות ערר, נטען כי ההחלטה נתקבלה כדין, שכן לעותרים אין זכות להתנגד, ומכל מקום, אף אם הייתה זכות כזו, התוכנית וההחלטה אינן מסוג התוכניות וההחלטות שמצדיקות דיון בפני המועצה הארצית.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה וקבע, כי בסעיף 100 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), יצר המחוקק איזון שמאפשר מצד אחד הגשת התנגדויות לתוכנית מתאר, אך מצמצם את הגורמים הרשאים להתנגד, תוך שקבע כי רק מי שמעוניין בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני, שרואה עצמו נפגע ממנה רשאי להתנגד לה. לצד זאת מונה החוק רשימה של גורמים מוניציפליים ותכנוניים שרק הם רשאים להתנגד, וכן גופים ציבוריים ומקצועיים, שאושרו על ידי שר הפנים, ושיש להם עניין ציבורי בתוכנית. אין לגזור גזירה שווה, בכל הנוגע להרחבת מעגל הזכאים להתנגד, בין תוכנית החלה על שטח נרחב, בעלת השלכות, או מעוררת עניין עקרוני וכללי, לבין תוכנית, שממוקדת בתא שטח מצומצם יחסית.

לבסוף בית המשפט קבע, כי העותרים לא הניחו יסוד לקבוע שעומדת להם זכות להתנגד. מדובר בתוכנית נקודתית, בתוך שטח מוגדר המרוחק מאזור מגוריו של העותר, שאינה יוצרת פגיעה קונקרטיית בו. באשר לעותרת, אין מחלוקת על כך שאינה גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בהתאם לאמור בסעיף 100(3) לחוק, ומשכך, היא אינה זכאית להתנגד לתוכנית.

בית המשפט סייג וקבע, כי אמנם אפשר שקיומם של פגמים מהותיים, שיורדים לשורשו של הליך התכנון, יכול להביא להרחבת זכות העמידה, אלא שבמקרה שלפנינו, הפגמים שעליהם הצביעו רחוקים מרחק רב מכך. אף באשר לאפשרות להגשת ערר למועצה הארצית, לא נפלה טעות בהחלטת יו"ר הוועדה שלא להתיר הגשת ערר. אין בענייננו טענות בעלות השלכה רחבה או אופי עקרוני או כאלה שמלוות ברגישות ציבורית מיוחדת או נתונות למחלוקת ציבורית קשה, שיהיה בהם כדי להצדיק לערב את המועצה הארצית בהליך התכנון.

לא ניתן להעלות במסגרת ערר טיעונים חדשים, שלא עלו ונדונו על ידי הוועדה המקומית בשלב ההתנגדות

ערר (מרכז) 1046-09-23 דורה מובשוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אלעד

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 9 בינואר 2024.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אלעד (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר הכוללת הקלות לתוספת בניה בבניין משותף.

העוררת טענה, בין היתר, כי יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף בשל היעדר הרוב הדרוש לבניה ופגיעה בזכויותיה הקנייניות.

הוועדה המקומית טענה, כי הבקשה להיתר תואמת להוראות התוכנית וכן ראויה מבחינה תכנונית. בנוסף טענה, כי במהלך הדיון בהתנגדויות הועלו מטעם העוררת שלוש טענות בלבד: פגיעה בחזות המבנה, שימוש מוגבר בתשתיות והסכמת שכנים לבניה על הגג. טענה זו בדבר היעדר הרוב הדרוש לבניה לא הועלתה, ועל כן, העוררת מנועה מלהעלות טענה זו בפני ועדת הערר. לגופה של הטענה, בידי מבקשת ההיתר הסכמה פוזיטיבית לבקשה להיתר של 80% מבעלי הזכויות בשטח המשותף, ולכן אין בטענה זו ממש.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי לא ניתן להעלות במסגרת ערר טיעונים חדשים, שלא עלו ונדונו על ידי הוועדה המקומית בשלב ההתנגדות.

עוד נקבע, כי העוררת לא הכחישה את טענת הוועדה המקומית, כי בעת הדיון בהתנגדויות טענה אך ורק לפגיעה בחזות המבנה, לשימוש מוגבר בתשתיות ולהסכמת שכנים לבניה על הגג. על כן, לא ניתן לאפשר לעוררת להעלות בעת הדיון בערר טענות חדשות לחלוטין, בדבר חישובי שטחים שגויים או אי התאמה לתוכניות החלות על המקרקעין. לא ניתן לנהל הליכי רישוי בדרך של אירוע מתגלגל, שבו טענות המתנגד לבקשה להיתר משתנות ומתפתחות מהליך להליך, שכן משמעות הדבר הינה ייתור שלב ההתנגדויות בפועל, בניגוד להוראת המחוקק.

עם זאת, החליטה הוועדה להשהות את הליך הרישוי עד לאחר הכרעה במחלוקת הקניינית שבין הצדדים בעניין ההסכמות הדרושות לבנייה המבוקשת, שכן ככל שקיימת מחלוקת קניינית מהותית שבה נדרשת הכרעה, מסורה למוסד תכנון רשות לעכב את הכרעתו התכנונית על מנת למנוע הליכי סרק בבקשות להיתרים שחסרות את התימוכין הקנייניים הנדרשים.

זכותה של ועדה מקומית לשנות מהתנהלותה בעבר, בבחינת "עד כאן ולא יותר"

עת"מ 2107-06-03 אבו עסא נ' הוועדה לתכנון ובניה גדרה ואח'

בבית המשפט המחוזי מרכז - לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט חנה קיציס, ניתן ביום 14 בינואר 2024.

עסקינן בעתירה נגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות את בקשת העותר, לפטור מהיתר בניה לגבי מבנים שהקים בשטח חקלאי.

העותר טען, כי יש לבטל את החלטת המדיניות של הוועדה המקומית אשר לפיה חל איסור על הקמה ללא היתר של מבנה מכל סוג שהוא, לרבות מנהרה חקלאית, רשת צל וגדר (להלן - "החלטת המדיניות"). עוד טען, כי הקמת מבנים חקלאיים בפטור מהיתר מותרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות והיתרים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (להלן: "התקנות") וכי החלטת המדיניות של הוועדה המקומית ניתנה בחוסר סמכות ואף נגועה באפליה.

הוועדה המקומית טענה, כי יש למחוק את העתירה וכי החלטת המדיניות אינה מסמך מדיניות קלאסי, אלא מסמך הבהרה המבהיר כיצד היא מפרשת את הוראות התוכנית. ההבהרה נדרשה נוכח הטענה שניתן להקים מבנים ליעוד חקלאי בשטח התוכנית ללא היתר בהתאם לתקנות הפטור.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי אין לבטל את החלטת המדיניות או לקבוע שהעבודות שביצע העותר הן עבודות הפטורות מהיתר. הלכה ידועה היא, כי בית המשפט אינו "מתכנן על" ואינו מחליף את שיקול הדעת המקצועי של מוסדות התכנון הפועלים על פי חוק, בשיקול דעתו. לפיכך התערבות בית המשפט בהחלטות מוסדות התכנון תיעשה במשורה, ורק באותם מקרים שבהם יתברר כי נפל פגם מהותי במעשה המינהלי.

עוד נקבע, כי החלטת הוועדה המקומית תואמת את הוראות התוכנית ועל כן לא נפל בה פגם, וכי יש לדחות את טענת העותר, לפיה היה על הוועדה לאשר את הודעתו על הקמת מבנים בפטור מהיתר, מכיוון שקיים קשר הדוק בין תקנות הפטור לבין מדיניות מוסד התכנון הרלוונטי, והוא רשאי לקבוע הנחיות שיאסרו על ביצוע העבודות בפטור מהיתר.

בנוסף בית המשפט קבע, כי אפילו אם היה עולה בידי העותר להוכיח טענתו שהוועדה המקומית נהגה בעניינו באופן שונה מחקלאים אחרים, לא היה בכך לחיובה לאשר את בקשתו בטענה של הפליה. כאשר אין לפלוני ולאחרים זכות המוגנת בדין, ואין גם לרשות הציבורית שיקול דעת מינהלי להעניק אותה זכות, תרופתו של פלוני הינה בעלת היבט "שלילי" (מניעת טובת הנאה שניתנה שלא כדין לאחרים) ולא בעלת היבט "חיובי" (הענקת טובת הנאה לעצמו). גם אם ניתנו בעבר הרחוק היתרי בניה בניגוד לעמדה בה מחזיקה כיום הוועדה, זכותה כעת לשנות מהתנהלות מוסדות התכנון בעבר, ולעמוד על אכיפת הוראות התוכנית במטרה להביא לצמצום הבניה בשטחים חקלאיים, בבחינת "עד כאן ולא יותר".

השפעת עלויות מטלות ציבוריות על ההשבחה, משמעותם של כתבי התחייבות

ערר (י-ם) 8067/23 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר הוועדה עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 11 בינואר 2024.

עסקינן בארבעה עררים שבמרכזם עולה בין היתר סוגייה עקרונית זהה של השפעת עלויות מטלות ציבוריות על ההשבחה.

ועדת הערר סקרה את הפסיקה וההחלטות שניתנו לעניין סוגייה זו ולפיהן הדעה הרווחת קובעת, כי יש להפחית את עלות הקמת המטלה הציבורית מההשבחה וזאת בשונה מהלכת 'דירות יוקרה' אשר עניינה בהסכמים שונים הנוגעים לפיתוח השטח שכן, בענייננו עסקינן במטלות ציבוריות שהינן חלק אינטגרלי מהבינוי במצב החדש ואין אפשרות ממשית כי גורם אחר שאינו היזם יבצעם. כמו כן בענייננו, בכל העררים ישנה הוראה דומה לפיה השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית שתפצה בגין ההפקעה עבור המחוברים לקרקע.

על כן נקבע, כי ככלל כאשר תוכנית מחייבת הקמת מטלה ציבורית הרי שהמטלה מהווה חלק אינטגרלי מהבינוי במצב החדש וכאשר ישנה הוראת הפקעה בתוכנית ביחס לשטחים אלו, הרי שאין למטלה הציבורית השפעה על ההשבחה.

עם זאת, במקרה בו קיים כתב התחייבות, המשמעות היא כי הוועדה המקומית מחייבת את היזמים לבצע את המטלה הציבורית, להעביר את החזקה והבעלות בה על שם העירייה וזאת תוך ויתור על תביעות בעניין זה. משכך, הוועדה המקומית למעשה מבטלת את הוראת ההפקעה בתוכנית ומונעת מהיזם את זכותו לקבלת פיצויי הפקעה וזאת גם במקרה בו כתב ההתחייבות קובע כי במקרה של סתירה בין התוכנית לכתב ההתחייבות הוראות התוכנית הן שגוברות שכן בפועל נעשית ההפקעה דה פקטו וללא תשלום פיצוי.

לאור האמור נקבע, כי ככל שהוועדה המקומית פועלת לפי מדיניות זו הרי שהקונה הסביר יפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המקרקעין ולכן מדובר בהשפעה על שווי השוק ויש להפחית את שווי ביצוע המטלה הציבורית משווי המקרקעין במצב החדש.

וועדת הערר ציינה, כי אמנם אין בידה את הסמכות לפסול כתבי התחייבות אולם מחובתה שלא לתת יד להתנהלות פסולה שתוצאתה הינה מניעת פיצוי מבעלי זכויות במקרקעין ואי הפחתת עלויות הבינוי מההשבחה. עוד ציינה, כי ראוי שיינתן פתרון חוקי לסוגייה.

מהם התנאים המצטברים שבהתקיימותם יהיה רשאי מוסד התכנון לדחות בקשה להיתר תואמת תוכנית על בסיס חשש לשימוש אסור עתידי

ערר (דרום) 1067/23 ה.ל היגינה וקוסמטיקה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום בפני יו"ר הוועדה עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 16 בינואר 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות בקשה להיתר לבניית בית פרטי בנימוק כי קיים חשש לשימוש עתידי למלונאות.

העוררת טענה, כי הבקשה להיתר תואמת לתוכנית החלה על המקרקעין וכן כי דחיית הבקשה אינה סבירה מקום בו מדובר בבקשה ליחידה אחת לשימוש מגורים. עוד נטען, כי לוועדה המקומית אין סמכות לדחות בקשה על בסיס חשש בלבד ללא ראייה תומכת.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי הבקשה נדחתה משום שהיא סבורה שהמבנה לא ישמש למגורים בהתאם לשימוש המותר בתוכנית אלא יהיה לשימוש עסקי ומסחרי שכן התכנון המוצע אינו מאפיין שימוש למגורים, אלא וילת אירוח.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי לוועדה המקומית שיקול דעת מצומצם שלא לאשר היתר בניה תואם תוכנית בהתאם לחריגים שהוכרו בפסיקה ביניהם הכשרה של בנייה בלתי חוקית וכאשר עולה מתוכנית הבקשה להיתר כי השימוש שיעשה במבנה אינו תואם את השימוש המותר. בענייננו נקבע, כי לוועדה המקומית סמכות לסרב לאשר בקשה להיתר על בסיס הנימוק שהשימוש העתידי אינו תואם את התוכנית.

ועדת הערר קבעה תנאים מצטברים שבהתקיימותם יהיה רשאי מוסד התכנון לדחות בקשה להיתר תואמת תוכנית על בסיס חשש לשימוש אסור עתידי; (1) מבחינה אובייקטיבית הבינוי המבוקש מהווה בינוי שעשוי לשמש פונקציונאלית לשימוש שאינו מותר על פי התוכנית (2) השימוש האסור הינו שימוש נחות כלכלית מהשימוש המותר (3) קיימת אפשרות סבירה שייעשה שימוש בבינוי שאינו תואם לשימוש המותר. זאת ועוד, כאשר הבינוי המבוקש יכול לשמש באותה מידה לשימוש מותר ולשימוש אסור, ניתן לסרב לבקשה להיתר רק כאשר מתקיים התנאי השני, דהיינו כאשר קיים יתרון כלכלי בשימוש האסור על פני השימוש המותר.

וועדת הערר ציינה, כי במקרים בהם מדובר בתופעה מוכרת ונפוצה במרחב תכנון כמו בענייננו, נכון יהיה לקבוע כמדיניות כללים לשלילת אפשרות שימוש אסור. כמו כן, ציינה ועדת הערר רשימה לא סגורה של מקרים נפוצים אשר לרוב עשויים לעורר את הצורך בהפעלת שיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בשלב הרישוי ובהם: חשד לפיצול עתידי של יחידת דיר אחת, שימוש מסחרי במבני תעשייה או שימוש במבנים חקלאיים שלא למטרות חקלאיות ויצירת יחידות או וילות לאירוח.

לאור האמור נקבע, כי די בהצבת שולחן קבלה בכניסה למבנה בשביל שהוא יוכשר לשמש כאכסנייה ועל כן מדובר בתכנון אשר פונקציונאלית סביר שישמש לאכסון מלונאי מאשר שישמש למגורי קבע. לפיכך נקבע, כי צדקה הוועדה המקומית בדחותה את הבקשה להיתר.

כאשר מגישים בקשה לתוספת בניה, יש לערוך חישוב מחדש של זכויות הבניה במגרש בהתחשב בזכויות הבניה שמומשו עד כה

ערר (מרכז) 1042-08-23 **אירית ברונר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 9 בינואר 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה (להלן: "**הוועדה המקומית**") לדחות בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלה כמותית לצורך הכשרה בדיעבד של בניה במקרקעין.

העוררים טענו, כי בהתאם לתקנה 13(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**"), אין לפגוע בהיתרי בניה שניתנו טרם כניסתן של תקנות חישוב שטחים לתוקף שכן החלטת הוועדה המקומית ביטלה את השטחים שהותרו במסגרת היתרי הבניה הקודמים ודרשה את חישוב השטחים מחדש. עוד נטען, כי בהתאם לפסיקה, החוק אינו דורש ממבקש היתר בניה להגיש בקשה גם עבור בניה קיימת שאושרה בעבר.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי במסגרת בקשה להקלה לתוספת זכויות נדרש לבחון את היקף הזכויות בהתאם לדין החל במועד הגשת הבקשה. עוד נטען, כי תקנות חישוב שטחים מבחינות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות כאשר הבחנה זו רלוונטית לחישוב אחוזי בניה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי זכויות בנייה מעוגנות בתוכניות החלות על המקרקעין כך שבמסגרת היתרי בניה ניתן לממש זכויות בניה קיימות ולא ליצור זכויות בניה שאינן קיימות ואין להן מקור תכנוני. עוד נקבע, כי כאשר מגישים בקשה לתוספת בניה, יש לערוך חישוב מחדש של זכויות הבניה במגרש בהתחשב בזכויות הבניה שמומשו עד כה שכן מימוש זכויות בניה לשיעורין אינו מביא למצב בו ינוצלו זכויות בניה יותר מהקיים במועד הגשת בקשה להיתר.

ועדת הערר ציינה, כי בהתאם לתקנה 13(ב) לתקנות חישוב שטחים, שטחים שנקבעו בתוכנית שאושרה טרם תחילתן של התקנות ייחשבו כשטחים למטרות עיקריות וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות.

לאור האמור נקבע, כי בענייננו מדובר בבקשה להיתר המוגשת לצורך הכשרת בניה בדיעבד ובמטרה להקנות לעוררים זכויות בניה שלא היו להם אף אם היו מבקשים לאשר את הבניה מראש.

על פי תקנות רישוי בניה, ברירת המחל היא חידוש היתר לתקופה של תעלה על שלוש שנים, ורק מניעה לפי דין תוביל לאי חידוש היתר

ערר (ת"א) 11016-06-23 י.מ השמה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 14 בפברואר 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות את בקשת העוררת להארכת תוקף היתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38 בנימוק כי יש צורך בתכנון מתחמי במקרקעין.

השאלה המרכזית שעמדה במרכז הדיון היא, האם ניתן שלא לחדש היתר בניה שכבר ניתן שעה שייתכן כי אינו משקף את התכנון האידיאלי ברמת התכנון הכולל?

העוררת טענה, כי בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי") ובהעדר מניעה סטטוטורית, אין לוועדה המקומית שיקול דעת המאפשר את ביטול ההיתר ועל כן יש לבטל את החלטתה.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי שינוי נסיבות מאפשר למוסד התכנון שלא לחדש את ההיתר וכן שיקול דעת זה מסור לוועדה המקומית בדומה לשיקול הדעת הקיים לשינוי החלטה המאשרת בקשה להיתר.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי בהתאם לתקנה 60 לתקנות הרישוי ברירת המחל היא חידוש היתר לתקופה של תעלה על שלוש שנים, זאת ועוד רק מניעה לפי דין תוביל לאי חידוש היתר. לפיכך, אין בידי מוסד התכנון שיקול דעת לסרב או לקצר את תקופת החידוש. עוד נקבע, כי "מניעה לפי דין" הינה עילה הקבועה בדין ואינה נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון משיקולים שיבחר כפי שבענייננו - שיקולי תכנון. ועדת הערר ציינה, כי כאשר מתקן התקנות מבקש להקנות שיקול דעת למוסד התכנון הרי שהוא קובע זאת מפורשות. לאור האמור נקבע, כי בענייננו יש לחדש את ההיתר ואין לוועדה המקומית שיקול דעת שלא להאריכו.

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