



אפריל 2015

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

לקוחות נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם את גיליון אפריל לשנת 2015.

כתמיד, בגיליון פסיקה מגוונת בנושאי תכנון ובנייה אשר ניתנו בערכאות השונות.

בנוסף להחלטות ולפסקי הדין המפורטים בגיליון ברצוננו להפנות את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר בעניין אלייד (ערר י-ם 6093/14) הקובע כי העברת זכות של בעלות במקרקעין ללא תמורה בהליך מיזוג חברות מהווה מימוש זכויות ומכאן שמדובר באירוע המחייב תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

יו"ר ועדת הערר קבע כי "בחינת התכלית העומדת בבסיס הוראות התוספת השלישית, כמו גם תכלית ההוראות העוסקות בהבחנה בין מועד יצירת החיוב ובין מועד תשלום ההיטל, תומכת בטענת העוררת שלפיה לא נכון, מבחינת תכלית החקיקה, לראות בהעברת מקרקעין תוך כדי מיזוג חברות מלא כמימוש זכויות. דומה כי נכון היה ליצור במקרה זה חריג במסגרתו החיוב בהיטל יושת על החברת שקלטה את הנכס במסגרת המיזוג וזאת בעת מימוש הזכויות שלאחר מכן... עם זאת אין בהוראות התוספת השלישית עוגן לשוני כלשהו לפרשנות המוצעת על-ידי העוררת. זאת ועוד ובניגוד לטענת העוררת, אין מדובר בלקונה אלא בהסדרה מפורשת השוללת את הפרשנות המוצעת על-ידי העוררת. המחוקק התייחס במפורש להגדרת מימוש בדרך של העברת זכויות וקבע כי זו תתקיים בכל מקרה בו מבוצעת העברת זכויות הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה. מכאן כי העברת הזכויות בעניינו, אף שהיא מתבצעת במסגרת מיזוג וללא תמורה, היא בגדר מימוש."

כתמיד, אנו מאחלים לכם קריאה מהנה וחג אביב שמח !

*

המצאת נסח ובו הערת אזהרה אינה מהווה דיווח על מכר ואינה מתחילה את מרוץ ההתיישנות

*

הגדרת המונח "דרך" כוללת גם מתקני דרך וגם חניון בקומת הקרקע. לפיכך, אין צורך בהיתר לבניה מכח תכנית המתאר הארצית

*

איזון אינטרסים בבקשות מידע תכנוני ע"פ חוק חופש המידע

*

שמאי מכריע- חובותיו ומעמדו

*

גבולות סמכויותיו של השמאי המכריע – אין להעלות סוגיות שלא נטענו על ידי הצדדים

*

בבקשה לתוספת יחידות דיור יש להראות פתרונות חניה רק ביחס לתוספת המבוקשת

*

אישור תכנית ח/500 בחולון גם ביחס לשטח הנמצא בתחום העיר בת-ים

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

המצאת נסח המכיל הערת אזהרה אינה מהווה דיווח על מכר ואינה מתחילה את

מרוץ ההתיישנות

ערר 8101/14 אנואר אבו טאיע נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מבוא העמקים

בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון, בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 15 פברואר 2015.

עניינו של ערר זה בחיוב היטל השבחה אשר נדרש עקב חוזה למכירת מקרקעין שנערך בשנת 2000. לטענת העורר, במסגרת ההליכים לאישור תשריטי חלוקה, האחד משנת 2001 והשני משנת 2006, הוצגו בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נסחי טאבו ובהם רשומה הערת אזהרה על שם הקונה. כנטען, משלא ערכה הוועדה המקומית שומת היטל השבחה באף אחת מההזדמנויות הללו, הרי שהחיוב בהיטל השבחה התיישן ולמצער אין מקום להטלת קנס וריבית פיגורים עליו.

ועדת הערר קבעה כי החבות בהיטל השבחה מתגבשת בעת אישורה של תכנית, הקלה או שימוש חורג המשביחים את המקרקעין ומעלים את שוויים. אולם חוק התכנון והבנייה מאפשר לדחות את מועד עריכת השומה ומועד התשלום עד למועד שבו ממומשת ההשבחה בפועל, בין בדרך של הוצאת היתר בנייה ובין בדרך של העברת הזכויות במקרקעין.

פועל יוצא הוא שכל עוד לא מודיע הנישום על המכר, לא יכולה הוועדה המקומית לדעת כי הליך המימוש הופעל ולכן אינה יכולה לשלוח דרישה לתשלום. **אולם, מהרגע שבו הדבר נודע לה, עליה להציג לנישום דרישת תשלום, וממועד זה מתחיל מרוץ תקופת ההתיישנות.**

עוד קבעה הוועדה כי העובדה שהוועדה המקומית יודעת מי הם הבעלים במקרקעין מכוחה של הערת אזהרה, אינה שקולה לידיעה כי בוצעה עסקת מקרקעין. אין מקום להטיל על הרשות את הנטל לבדוק את טיב העסקה שבגינה נרשמה הערת אזהרה, האם היא מהווה מימוש, האם דווחה והאם שולם בגינה היטל השבחה אם לאו. ככל שהוועדה המקומית לא קיבלה מידע בדבר העסקה, לא ניתן לטעון כי דרישתה לתשלום היטל השבחה הגיעה במאוחר, כאשר דרישה זו הוצאה תוך זמן סביר לאחר קבלת המידע האמור מן הנוגעים בדבר.

נושא הדיווח על אודות עסקאות מכר ומימוש מקרקעין יוסדר ככל הנראה כאשר יאושר תיקון הפרקים הכלכליים של חוק התכנון והבנייה.

הגדרת המונח "דרך" כוללת גם מתקני דרך וגם חניון בקומת הקרקע ולפיכך אין צורך

בהיתר לבנייה מכח תכנית המתאר הארצית

עת"מ (מרכז) 31821-01-15 קרן קיימת לישראל נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים, בפני כבוד השופט אורן שוורץ. ניתן ביום 26 פברואר 2015.

עניינה של עתירה זו, הוא בהקמת שלב ב' של חניון "חנה וסע", המוקם מכח הוראות תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 10/א/31. הקמת החניון נדרשת בשל עבודות שדרוג ומחלוף בדרך מספר 1 ועקב

ההגבלות שייגרמו לתנועה בעטיין של עבודות אלה.

לטענת העותרת, הקמת חניון מחייבת קבלת היתר בנייה, כנדרש בחוק התכנון והבנייה ולפיכך מתבקש בית המשפט להצהיר כי המשיבה מנועה מלבצע עבודות להקמת חניון מבלי שיהיה בידה היתר בנייה כדין.

בית המשפט קבע, כי הקמתו של חניון שלב ב', לפי תמ"א 10/א/31, נקבעה בראש ובראשונה על ידי מליאת המועצה הארצית לתכנון ובנייה עוד בשלהי שנת 2013, ואושרה ביתר פירוט על ידי הצוות המלווה במסגרת שתי החלטות שניתנו בשנת 2014. על פי החלטות אלו הוכר הצורך בשימוש ברצועת דרך 45 כחניון "חנה וסע" וזאת כדי ליתן מענה להסטת התנועה מדרך מספר 1 אל דרך 443.

בית המשפט ציין, כי העותרת לא נקטה בהליכים משפטיים כלשהם כנגד החלטות אלו, אלא המתינה עד לאחר הקמת חניון שלב א' ואז עתרה לראשונה לבית המשפט לעניינים מנהלים. בהמשך לדיון שנערך באותה עתירה, הוגשה העתירה דנן. במובן זה, קבע בית המשפט כי העתירה לוקה בשיהוי סובייקטיבי ניכר.

עוד קבע בית המשפט כי אין לקבל את טענת העותרת ולפיה השימוש בחניון, במסגרת דרך מספר 45, במטרה לשרת את עבודות השדרוג בדרך מספר 1, מהווה סטייה מהוראות תמ"א 10/א/31. הגדרת המונח "דרך", על פי סעיף 1 לחוק, כוללת גם "מתקני דרך". במסגרת הגדרת מתקני דרך שבחוק נכללים, בין היתר, גם "חנייה במפלס הקרקע". מכאן, שעל פי ההגדרה הסטטוטורית, דין חניון כדין דרך ומכאן שאין מניעה חוקית, כי ייעשה שימוש בחניון על בסיס הדרך הסטטוטורית.

כמו כן, קבע בית המשפט, כי אין לקבל את הטענה כי חלה חובה לקבל היתר בנייה טרם תחילת עבודות להקמת החניון, כקבוע בסעיף 145(א) לחוק התכנון והבנייה. הסיבה לכך היא שהוראות סעיף 261 לחוק פוטרות גופים מסוימים מהצורך בקבלת היתר בנייה בקשר עם התווית דרך, סלילתה או סגירתה, בתנאי שעבודות אלה נעשות על ידי המדינה או גופים מטעמה או "חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ושתשיות". בעניין זה "נתיבי ישראל" עונה להגדרה זו ועל כן פטור מקבלת היתר לעבודות התוויית דרך הכוללת "חנייה במפלס הקרקע". תכנית המתאר הארצית המפורטת מהווה היתר בנייה לאחר שאושרה על ידי מוסד תכנון ארצי.

איזון אינטרסים בבקשות מידע תכנוני ע"פ חוק חופש המידע

עת"מ (חי') 52478-12-14 ביג מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת נ' הוועדה המקומית חבל אשר

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים. בפני כבוד השופטת יעל וילנר. ניתן ביום 10 מרס 2015.

המדובר בעתירה להורות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה להעביר לעיון העותרת את המסמכים הבאים: בקשות להיתרי בנייה; החלטות הוועדה המקומית בבקשות להיתרי בנייה; פרוטוקולי הדיונים שבהם נדונו הבקשות והיתרי הבנייה שהוצאו ככל שהוצאו. בבקשתה, התבססה העותרת על הוראות חוק התכנון והבנייה ועל הוראות חוק חופש המידע. הוועדה המקומית מצדה, סירבה להמציא לעיונה של העותרת את המסמכים האמורים, בטענה כי חשיפתם עלולה לפגוע בפרטיותו של

המשיב ובסודות המסחריים שלו.

מכאן עתירה זו.

באשר לחוק התכנון והבנייה, קבע בית המשפט, כי בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, אין כל דרישה לפרסם בקשה להיתר בנייה, אלא לפרט את מהות הבקשה להקלה ולשימוש חורג בלבד. כך, גם אין בהוראת סעיף זה כל זכות העומדת למתנגד לעיין בבקשה להיתר בנייה שהגיש, אלא אך בחלק הרלוונטי לבקשה להקלה או לשימוש חורג.

כמו כן קבע בית המשפט, כי בהעדר הוראה מיוחדת בחוק, אין בסיס בחוק התכנון והבנייה למתן הוראה כללית לוועדות התכנון והבנייה למסור לכל החפץ בכך לעיין בתיק בניין ובהיתרי בנייה. הוראה גורפת מעין זו, עלולה לפגוע בפרטיות של בעל ההיתר או בעל הנכס. לפיכך, המצאת חומר על ידי רשויות התכנון צריכה לעמוד בכללי המשפט הציבורי והפרטי ובכלל זה, להתחשב בעמדתו של בעל ההיתר ולהימנע מפגיעה בפרטיותו שלא לצורך.

מכל מקום, וזה העיקר, סעיף 149 לחוק נועד לאפשר לבעלי המקרקעין או המחזיקים וכן לגובלים במקרקעין להתנגד לבקשה. בעניינינו, העותרת אינה הבעלים או המחזיקים בקרקע או הבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן אינה הבעלים או המחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים. לפיכך, אין ולא הייתה לה זכות להתנגד לבקשה ואף לא לעיין בחומר.

באשר לחוק חופש המידע, קבע בית המשפט, כי סעיף 7(א) לחוק מאפשר להגיש בקשה לקבלת מידע, אשר אינה תלויה במניעים העומדים מאחורי הבקשה לגילוי החומר וממילא אין חובה לנמק בקשה זו. ואולם, החלטת הרשות בבקשה למסירת מידע ועיון בחומר, כפופה להוראת חוק הגנת הפרטיות, ומכאן שאין מדובר בזכות מוחלטת. על הרשות לאזן בכל מקרה ומקרה בין האינטרסים הלגיטימיים המתנגשים – של מבקש המידע מצד אחד, ושל צד ג' העלול להיפגע מחשיפת החומר, מצד שני.

ככלל, בקשה להיתר בנייה מכילה מידע אישי, פרטי שאינו אמור להיות נגיש לכלל הציבור. חשיפת הבקשה לכל דורש עלולה לפגוע בצנעת הפרט, ככל שמדובר באדם פרטי, ובסודות מסחריים, ככל שמדובר בגוף מסחרי או בתאגיד. במקרה הנדון נמצא כי מסירת הבקשה לעותרת להיתר בנייה עלולה לפגוע בפרטיותו של המשיב ובסודותיו המסחריים. באיזון הכולל בין האינטרסים הלגיטימיים המתנגשים של העותרת ושל המשיב, גובר אינטרס המשיב.

שמאי מכריע - חובותיו ומעמדו

בר"מ 6744/14 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראשון לציון

בבית המשפט העליון, בפני כבוד השופטים ע' פוגלמן, ד' ברק-ארז ומ' מזוז. ניתן ביום 5 מרס 2015.

במוקד פסק הדין עומדת בקשת רשות ערעור על פסק דין מנהלי אשר בגדרה טענה המבקשת כי נפלו פגמים בהתנהלותו של השמאי המכריע, אשר מונה לצורך קביעת גובהו של חיוב המבקשת בהיטל

השבחה, וכי אלה פגעו בזכות הטיעון שלה.

השאלה שעמדה בפני בית המשפט העליון לדיון היא מהן הדרישות החלות על הליך ראוי בפני שמאי מכריע המתמנה לצורך קביעת גובהו של חיוב בהיטל השבחה. מתוך כך נגזרה השאלה האם שמאי מכריע מחויב לערוך ביקור בנכס בעצמו לצורך עריכת השומה והאם נכון לסווג אומדן שהוכן על ידי עובד של השמאי המכריע, כ"חוות דעת" כמשמעה בתקנה 16 לתקנות שמאי מכריע.

בית המשפט העליון בחן את העובדות וקבע כי המבקשת הביעה הסכמתה לכך שהביקור במקרקעין ייערך על ידי מהנדס ולכך שיוכן אומדן על ידו. כמו כן, עובר למתן השומה המכרעת, המבקשת לא הביעה כל התנגדות לכך שהשמאי המכריע לא יבקר בעצמו בנכס. ככל שהמבקשת סברה כי ביקורו של המהנדס במקרקעין מצריך עריכת פרוטוקול והעברתו לעיונה, היה עליה להעלות זאת כבר מול השמאי המכריע. דין זה חל גם באשר לאומדן ומשלא עשתה כן המבקשת, יש לראות בה כמי שוויתרה על זכות העיון והטיעון ביחס לנתונים אלה ואין עוד מקום לפתוח את השומה המכרעת בשלב זה.

עם זאת, ולמעלה מן הצורך ראה בית המשפט העליון לנכון להתייחס לחשיבותן היישומיות של שאלות שבמחלוקת, ועמד על מעמדו של השמאי המכריע לאחר תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, כגורם ניטרלי ואובייקטיבי, בעל מאפיינים מעין-שיפוטיים בפעילותו. זאת, לצד ההנחה העומדת בבסיס מינויו של השמאי המכריע, לפיה הוא ניחן במומחיות ובכישורים מקצועיים לחוות דעת בשאלות שמאיות.

תקנה 16 מסדירה את היקף יכולתו של השמאי המכריע להיעזר במומחים אשר להם מומחיות שונה ועודפת על זו שלו ולסמוך על חוות דעתם מבלי להפעיל שיקול דעת עצמאי. עם זאת, מכיוון שמינוי כזה של מומחה הוא בעל השפעה משמעותית על תוצאותיה של השומה המכרעת, עומדת לצדדים זכות לטעון, קודם כל כנגד המינוי ולאחר מכן כנגד האמור בחוות הדעת עצמה.

באשר לסוגיית הביקור בנכס על ידי השמאי המכריע קבע בית המשפט העליון כי עריכת שומה בנכס מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מצריכה ביקור פיזי בנכס, וכשמדובר בשמאי מכריע קיימים טעמים טובים לכך שככלל הוא יבקר בנכס. הטעם העיקרי לכך הוא מעמדם ותפקידם של השמאים המכריעים כגוף מקצועי בעל מאפיינים שיפוטיים, כמו גם הצורך בהליך ראוי והוגן העומד מאחורי תיקון 84 לחוק. טעמים נוספים המצדיקים זאת הם חיזוק אמון הצדדים בשמאי המכריע ומניעת העלאת טענות מאוחרות לקיפוח. עוד נקבע כי ראוי שביקור השמאי בנכס יעשה בנוכחות הצדדים, באופן שיאפשר להם להעלות את טענותיהם באופן מיטבי תוך התייחסות לנכס עצמו. ואולם, עשויים להיות מקרים מסוימים, כמו ביקור נוסף בנכס לצורך השלמת פרטים, שנסיונותיהם לא יצדיקו את ביקורו של השמאי בנכס בעצמו. מכל מקום, ככל שהשמאי לא מבקר בנכס בעצמו, הטעמים לכך צריכים לקבל ביטוי בפרוטוקול הדיון או בשומה המכרעת.

גבולות סמכויותיו של השמאי המכריע – אין להעלות סוגיות שלא נטענו על ידי

הצדדים

ערר 8188/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' שרה ושמואל יפת

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז מרכז. בפני יו"ר עו"ד כרמית פנטון. ניתן ביום 15 מרס 2015.

בפני ועדת הערר הוגש ערר כנגד הכרעתו של שמאי מכריע אשר פטר את המשיבים מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו, וזאת מאחר שלטענתו היו בני רשות עד למועד חתימת חוזה החכירה. לטענת העוררת השמאי חרג מסמכותו כשהעלה מיוזמתו טענות בעניין זכויות המשיבים במקרקעין ודן בכך, שכן אף אחד מהצדדים לא העלה טענה בעניין זה ומינויו היה לעניין גובה השומה בלבד.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה, כי השמאי המכריע טעה בעסקו בסוגיה זו. אין מדובר בסוגיה משפטית אשר עלתה אגב אורחא אצל השמאי המכריע וכמו כן לא מדובר במחלוקת משפטית שהייתה בין הצדדים ואשר השמאי המכריע נדרש אליה אגב עיסוקו בהכרעותיו לעניין גובה השומה, שאז, רשאי הוא להכריע גם בעניין המשפטי שעלה אגב אורחא בדיונים אצלו.

במקרה זה, בין הצדדים לא הייתה כלל מחלוקת בעניין התכניות החלות על המקרקעין ובעניין עצם החבות בהיטל השבחה, זאת, גם כעולה משומות הצדדים אשר הוגשו לשמאי המכריע. אלא, שהשמאי הוא שדן ביוזמתו בעניין זכויותיהם במקרקעין.

עוד נקבע, כי לו הייתה למשיבים מחלוקת באשר לעצם החיוב בהיטל השבחה ולו בגין חלק מהתכניות הרי שהיה עליהם לפנות מלכתחילה לוועדת ערר ולטעון לגבי עצם החיוב בהיטל השבחה. זכויות הצדדים לא היו שנויות במחלוקת בין הצדדים ולכן הם בחרו מלכתחילה, וכפי שראוי היה לעשות, במסלול של שמאי מכריע. השמאי גרר את הצדדים לעניינים שלא הייתה דעתם נתונה עליהם מלכתחילה, וסופו של דבר, גם שגגה יצאה מלפניו.

לבסוף קבעה ועדת הערר, כי יתכן ובמקרה חריג, תוך כדי דיון אצל השמאי המכריע, יתעורר אצלו ספק לגבי עצם החיוב, גם אם הצדדים לא עמדו על כך. במקרה כזה ראוי לשקול הפסקת ההליך בפני השמאי המכריע והפניית הצדדים לביורר הסוגיה המשפטית אצל ועדת הערר, וזאת מפני שאינו מוסמך ואין בידיה את הכלים לברר את הסוגיה, ככל שמתברר כי מדובר בסוגיה מהותית היורדת לשורש החיוב.

בבקשה לתוספת יחידות דיור יש להראות פתרונות חנייה רק ביחס לתוספת

המבוקשת

ערר 276/14+236/14 **אוברלנדר נורית ויעקב אוחיון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה.**

בוועדת ערר מחוזית- מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 16.11.2014.

העוררים הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בקשה להיתר, לתוספת שטח לדירה דו קומתית ופיצולה לשתי דירות בבית משותף. הוועדה המקומית אישרה את הבקשה לתוספת שטח לדירה אך סירבה לאשר פיצול דירה לשתי דירות, וזאת עקב היעדר חנייה לדירות הקיימות ולדירה הנוספת המבוקשת.

ועדת הערר קבעה, כי במקום שבו מבוקשת תוספת יחידת דיור בבניין קיים, בין אם בתוספת בנייה וקל וחומר בפיצול דירה קיימת, אין מקום לדרוש ממבקש ההיתר, להציג פתרונות חנייה לכל הדירות הקיימות במגרש אשר לא היו להן מקומות חנייה מלכתחילה.

לפיכך, קבעה ועדת הערר כי על המבקש להציג פתרון חנייה ליחידת הדיור הנוספת בלבד וזאת בהתאם לתקני החנייה.

אישור תכנית ח/500 בחולון גם ביחס לשטח הנמצא בתחום העיר בת-ים

עת"מ (ת"א) 56633-06-14 עיריית בת ים נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה-ועדת המשנה לערים

בבית המשפט המחוזי תל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת ד"ר דפנה אבניאלי.

בפני הוועדה המחוזית הוגשה התנגדות לתכנית אשר יזמה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון. ההתנגדות מתייחסת לשטח המצוי בתחום האורבני של העיר בת ים, אך כלול בתחום שיפוטה של העיר חולון. שטח זה משמש כיום כאזור ספורט ומהווה כ-5% משטח התכנית.

לטענת העותרת, ההחלטה להכשיר שטח זה לאזור מסחר, תעסוקה ומגורים, בעתיד, במסגרת תכנית ח/500, התקבלה בניגוד להוראות הדין (תמ"מ 5), ומבלי שנשקלו מירב השיקולים הרלוונטיים, לרבות השלכות כלכליות-חברתיות של התכנית על העיר בת ים.

ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית, קיבלה חלקית את טיעוני העותרת אך העותרת שלא השלימה עם החלטה זו, הגישה ערר למועצה הארצית אשר נדחה אף הוא.

מכאן העתירה.

בית המשפט קבע, כי אינו שם עצמו בנעלי הרשות התכנונית ואינו מחליף את שיקול דעתה בשיקול דעתו, אלא בוחן אך ורק את השאלה האם ההחלטה נמצאת במתחם הסבירות.

בעניינינו, מדובר בטענה שנטענה בפני מוסדות התכנון ונשקלה על ידם. לא רק שהטענה נשקלה אלא שוועדת ההתנגדויות אף קיבלה את ההתנגדות בחלקה והורתה כי האזור יהיה מיועד למגורים ולתעסוקה עם אפשרות החלפה בעתיד.

באשר לחוות הדעת הכלכלית אשר הגישה העותרת למועצה הארצית ואשר תומכת בטענה כי התכנית תפגע כלכלית בעיר בת ים ותושביה, קבע בית המשפט, כי הלכה היא שמוסד תכנון רשאי להעדיף את עמדתם של גורמים מטעמו על פני אלו של המתנגדים לתכנית וכי ככלל העדפה של חוות דעת מומחה 'חיצוני' על פני חוות דעת מקצועית של הרשות המנהלית, אינה מתיישבת עם אופיו של הליך הביקורת השיפוטית.

לסיכום קבע בית המשפט, כי העותרת לא העלתה טענה מהותית או מידע מהותי, אשר לא עמד בפני המשיבות, ואשר היה בהם כדי להוסיף פרטים שעשויים היו לשנות את הכרעתן. כמו כן, העותרת לא התמודדה עם הטענה, לפיה עיריית בת ים הייתה שוקלת בעצמה להפוך את האזור לאזור תעסוקה, לו היה נמצא בתחומה. הדבר מלמד מן הסתם כי לא הדאגה לפרנסת התושבים הייתה המניע להגשת העתירה כי אם רצון העותרת להתערב בשיקולי התכנון ובמטרות התכנית עצמה.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה

מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע בתחום דיני התכנון והבנייה ניתן לפנות אל :

03-6941388

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 בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה - <mailto:newsletter@fbclawyers.com>