



דצמבר 2013

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

אישור תביעה ייצוגית
על חיובי ריבית
פיגורים בגין היטל
השבחה

*

דיור מוגן מוגדר
כמוסד ציבורי ולא
כמגורים בהקשר של
מרחק מתחנת דלק

*

בימ"ש יכול להורות
על פירוק שיתוף גם
באופן שסותר תכנית
איחוד וחלוקה
מאושרת

*

פטור מהיטל השבחה
לפי סעיף 19 (ג) (1)
ייתן פעם אחת
לחלקת מקרקעין
אחת

*

הפקעות - חישוב
הפיצויים לפי
עסקאות השוואה

*

פרויקט "פינוי-בינוי"
הוא בעדיפות גבוהה
יותר מתמ"א 38

*

במקרים מתאימים
היתר לשימוש חורג
יכול להיות תחליף
לתיקון תכנית

לקוחות נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם את גיליון דצמבר לשנת 2013.

בגיליון זה יובאו פסיקות הערכאות השונות בנושאים מגוונים כגון ריבית פיגורים בגין היטל השבחה, הפקעות ופיצויי הפקעה, הגדרת הדיור המוגן בהקשר של מרחק מתחנות דלק ועוד.

נבקש לפתוח [בתיקון תקנות התכנון והבנייה](#) (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) התשע"ד 2013 אשר פורסמו ביום 27.11.2013 בקובץ תקנות 7038.

בתקנות אלו הועלה שיעור תוספת דירות המגורים שניתן היה לקבל במסגרת הקלה **מעשרים לשלושים אחוזים** ("הקלת שבס"). שטח הממוצע של הדירות עולה על 70 מ"ר. התוספת תינתן בכפוף לחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית המאשרת כי מבחינה תכנונית ניתן לאשר את התוספת האמורה.

הוועדה המקומית רשאת לקבוע בהחלטה, כי תנאי להוספת דירות המגורים הוא, כי הדירות הנוספות בשיעור העולה על עשרים אחוז ישמשו למגורי בני המקום בלבד. תנאי זה יהיה בתוקף לתקופה שלא תפחת מעשר שנים. על פי התקנות הגדרת בני המקום היא: מי שהוא בן למעלה מ- 18 שנים ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית הרלוונטית.

התקנות מהוות שינוי משמעותי לעומת המצב הנוכחי ונועדו ללא ספק להקל על מצוקת הדיור. עם זאת, נוסח התקנות מעלה שאלות אחדות אשר לא ניתן להם פתרון. ראשית באשר למגבלת השטח של הדירות – הווה ידוע, כי קביעה של 70 מ"ר כשטח דירה נתון לפרשנויות (ברוטו, נטו, וכד').

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

זאת ועוד. בימים אלו מותקנים הליכי חקיקה נוספים בתחום התכנון והבנייה אשר להם חשיבות רבה, כגון הצעת [חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים](#) (הוראת שעה) (תיקון) התשע"ד 2013 אשר הוגשה בצירוף הסתייגויות לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום 27.11.2013.

הצעת החוק מתייחסת לתיקון חוק הוודל"ים ומציעה שינויים רבים ובעלי משקל בחוק. בין היתר מוצע כי יוקצו 25% מכל יחידות הדיור בכל תכנית על פי החוק כדירות קטנות, דיור המיועד להשכרה במחיר מפוקח או דיור בהישג יד להשכרה; תוקפו של החוק יוארך עד לחודש אוגוסט 2015; יכללו תכניות פינוי בינוי במסגרת הוודל"ים; הכללה של 10% מיחידות הדיור בתכניות בינוי פינוי לטובת דיור בר השגה; צמצום המגבלה לפיה ניתן במסגרת הוודל"ים להגיש תכניות שבהן המדינה מחזיקה לפחות 80% מהקרקע בלבד לתכניות שבהן למדינה יש לפחות 40% מהקרקע בלבד ועוד.

אין ספק כי שינויים אילו, לכשיאושרו יהיו בעלי משמעות וכן תהיה להם השפעה ניכרת על שוק הנדל"ן.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

אישור תביעה ייצוגית על חיובי ריבית פיגורים בגין היטל השבחה

ת"צ 17616-09-10 לוינסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים על ידי כב' השי' מיכל נד"ב. ניתן ביום 05.11.2013.

מדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שעניינה גביית ריבית פיגורים בגין תשלום היטל השבחה. הוועדה המקומית מחייבת את הנישום באופן אוטומטי בריבית פיגורים בגובה 0.75% לחודש וזאת מכוח סעיף 15 לתוספת השלישית, על היטל השבחה בגין מלוא התקופה שמיום מימוש הזכויות ועד ליום התשלום. הדבר נעשה בניגוד לפסיקת בתי המשפט, שנדרשו לסוגיה זו וקבעו כי אין להטיל על הנישומים בהיטל השבחה ריבית פיגורים בגין התקופות שמיום המימוש ועד ליום התשלום, אשר בהן נמשכו ההליכים שלא בעטיו של הנישום. התובענה נשוא הבקשה באה בגדר סעיף 3 בחוק תובענות ייצוגיות והסעד המבוקש הוא השבה של סכומי הריבית העודפים שנגבו ב-24 החודשים האחרונים עובר להגשת התובענה, בצירוף ריבית בשיעור 0.75% והפרשי הצמדה מיום תשלום ההיטל ועד ליום ההשבה.

בית המשפט המחוזי קיבל את בקשת המבקשת לאישור התובענה הייצוגית. לדבריו, תכלית חוק תובענות ייצוגיות היא להורות לבית המשפט לבצע בחינה מקדמית של סיכויי התביעה לשם הגנה מדתית של זכויות הנתבעים. על בית המשפט לבחון קיומה של אפשרות סבירה להכרעה לטובת קבוצת התובעים. בנסיבות העניין קבע בית המשפט כי קיימת אפשרות סבירה שהשאלה העובדתית, קרי- האם בפועל נוהגת המשיבה על פי הלכת גרינשטיין (לפיה אין לגבות ריבית פיגורים בגין תקופות שבהן הפיגור נגרם שלא בעטיו של הנישום) אם לאו, תוכרע בתובענה לטובת הקבוצה וכי תחול על המשיבה חובת השבה בגין גבייה זו. המבקשת עמדה בתנאי הראשון של סעיף 8 בחוק תובענות ייצוגיות והרימה את הנטל הראשוני שהוטל עליה בשלב זה. בעניין זה קיימת שאלה עובדתית משותפת לכלל חברי הקבוצה, התובענה היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת על אף השוני בין התובעים השונים שעליו ניתן לגשר באמצעות חישובים פרטניים.

עניין ריבית הפיגורים שגובות הוועדות המקומיות בגין היטל השבחה נדון רבות בבתי המשפט. ההלכה לפיה אין לגבות ריבית פיגורים בגין התקופה שבה מתנהלים הליכים משפטיים ביחס להיטל השבחה, אשר החוק מאפשר לנישום לקיימם, כאשר התמשכות ההליכים אינה בעטיו של הנישום – אינה נאכפת על ידי הוועדות המקומיות והדבר מקומם. זהו שלב ראשון בהליכי התובענה הייצוגית ואנו נמתין לתוצאותיה הסופיות.

דיוור מוגדר כמוסד ציבורי ולא כמגורים בהקשר של מרחק מתחנת דלק

עת"מ (נצ'') 25491-04-13 טופ אויל בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק ואח'

בבית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים על ידי כב' השי' זיאד הווארי. ניתן ביום 05.11.2013.

השאלה שנקרתה לפתחו של בית המשפט המחוזי הייתה: האם דיוור מוגן נכלל בהגדרת מוסד ציבורי הנזכר בסעיף 15.1 לתמ"א 18 (תחנות דלק), הכולל אף מעון לקשישים והמחייב מרחק של שמונים

מטרים לפחות מתחנת התדלוק, או האם יכלל בהגדרת מגורים רגילים, המחייבים מרחק של ארבעים מטרים מתחנת הדלק בלבד. המשיבות ראו בדיוור מוגן כמוסד ציבורי ומכאן העתירה.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה ופסק כי לא ניתן לכלול את דיירי הדיוור המוגן תחת ההגדרה הרגילה של "מגורים", שכן הן על פי הוראות חוק הדיוור המוגן והן בהתאם לבחינה תכליתית של הדברים עולה, כי דיוור מוגן הוא מוסד שנועד ליצור סביבת דיוור מוגנת לאנשים המתקשים בנייהול חיים עצמאי. מטרתו של סעיף 15.1 לתמ"א 18 היא הגנה על ביטחון תושבים המתגוררים בסמיכות לתחנות תדלוק. למרחקים המשתנים של תחנת התדלוק יש השפעה על יכולתם של התושבים להתפנות מהמקום במהירות ובכוחות עצמם. פירוש תכליתי של המונח "דיוור מוגן שבו גיל הדיירים עומד, למצער, על שישים שנה וכן חוק הדיוור המחייב להעניק לדיירים מוגנים שירותי תמיכה שונים ומגוונים, אינם מאפשרים להציב דיוור מוגן באותה קטגוריה של בתי מגורים "רגילים" אלא המונח מתאים יותר להגדרה של "מעון קשישים". עוד צוין, כי אף אם היה נקבע בתמ"א 18 כי טווח הבטיחות הנדרש הוא ארבעים מטרים, עדיין שמור למשיבות שיקול דעת מהותי באם לאשר את התכנית המוצעת להפקדה.

שאלת הגדרת הדיוור המוגן חוזרת ועולה בפסיקה מעת לעת. במקרה זה ביהמ"ש קובע במפורש, לענין תחנות דלק, כי יש לשמור על מרחק של שמונים מטרים בין הדיוור המוגן ובין תחנת הדלק. בכך מוגדר הדיוור המוגן כבעל אופי של מוסד ציבורי ולא של מגורים.

בימ"ש יכול להורות על פירוק שיתוף גם באופן שסותר תכנית איחוד וחלוקה מאושרת

ה"פ 38124-01-10 רילוב נ' מרטינס

בבית המשפט המחוזי בחיפה על ידי כב' הש' א' קיסרי. ניתן ביום 25.10.2013.

בתיק זה עתר המבקש לפירוק שיתוף במקרקעין שבבעלותם המשותפת של הצדדים. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא שאלת ההשלכה של תכנית המתאר ושל תשריט החלוקה שאושר מכוחה על פירוק השיתוף. בעוד המבקש טען שלתכנית המתאר אין תחולה, סבר המשיב כי תכנית המתאר תקפה וכי תשריט החלוקה מחייב את התוצאה שפירוק השיתוף ייעשה באופן שאינו חורג ממנה.

בית המשפט המחוזי פסק כי בצד העובדה שביהמ"ש לא יורה על פירוק שיתוף וחלוקה העומדת בניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה, אין שיקול דעתו מוגבל על ידי חלוקה שנעשתה מכוח תכנית מתאר, והוא רשאי להורות על חלוקה שונה גם כשזו אינה עולה בקנה אחד עם החלוקה שבתשריט.

ביהמ"ש ציין כי במקרה זה, החלוקה לחמישה מגרשים שאחד מהם הוא בבעלות משותפת של כל בעלי ארבעת המגרשים, אף שהיא סוטה מעט מתשריט החלוקה, אינה סותרת את תכנית המתאר או את הוראות חוק התכנון ומהווה פתרון מיטבי של הסתירה בין העיקרון הקבוע בסעיף 39(א) לחוק המקרקעין של פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין ובין המציאות שנוצרה בשטח, על יסוד תשריט החלוקה, שאינה עולה בקנה אחד עם המצב המשפטי הנכון.

אמנם ההלכה היא כי לתכנית מתאר יש מעמד של הוראת דין, אך ככזו, הפרשן המוסמך של הוראותיה הוא בית המשפט. בית המשפט סבור במקרה זה, כי החלוקה שביצע תואמת את הוראות תכנית המתאר הרלוונטית או לפחות את פרשנותו של בית המשפט לתכנית.

פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ג) (1) יינתן פעם אחת לחלקת מקרקעין אחת

ע"א 16542-02-12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה נ' בר ואח'

ע"א 8762-04-12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' דיבון ואח'

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד על ידי כב' השי' א' שי' שילה, א' מקובר, מ' ברנט. ניתן ביום 10.11.2013.

מדובר בשני ערעורים מאוחדים העוסקים בשאלה האם הפטור מהיטל השבחה המוענק לבעל קרקע או דירה הבונה או מרחיב דירה למגוריו או למגורי קרובו, מצומצם לדירה אחת בלבד במקרקעין, ללא קשר למספר הבעלים המחזיקים, או שהוא חל גם על מספר בעלים המחזיקים במקרקעין וכל אחד בונה בהם יחידת דיור אחת עבור עצמו. לטענת המערערים, קביעה גורפת, לפיה כל מחזיק העומד בתנאי הוראת הפטור יקבל אותו ללא קשר למספר המחזיקים בחלקה, מביאה לתוצאה הפוגעת בערכי הצדק החברתי עליהם מושתת הפטור.

בית המשפט המחוזי קיבל את שני הערעורים וקבע כי אכן, המונח "מחזיק במקרקעין" שבסעיף המאפשר את מתן הפטור, ניתן לפירוש רחב לפיו הוא מאפשר מתן פטור לכל מחזיק בחלקה. מבחינה לשונית צירוף המלים "מחזיק במקרקעין" שבסעיף 19(ג)(1) מאפשר את מתן הפטור פעם אחת לחלקת מקרקעין אחת, או את מתן הפטור לכל מחזיק בחלקה, אפילו מדובר במחזיקים רבים. אולם, לנוכח תכלית החקיקה יש להעדיף פירוש מצמצם, המעניק פטור למחזיק אחד בחלקת רישום אחת, כלומר הפטור יינתן פעם אחת לחלקת מקרקעין אחת. לדברי בית המשפט, אין לצמצם את הלכת צרי, לפיה החוק בא כדי לשפר את תנאי מגוריו של מי שהמקרקעין שימשו אותו למגוריו ולא למי שהמקרקעין שימשו אותו בעתיד, אך למקרים שבהם מבקשי הפטור הם בני משפחה אחת, אלא ההלכה תקפה גם על מבקשי פטור שהם שותפים במקרקעין, אפילו אינם בני אותה משפחה. בעניין הנדון, די לומר שהזכות לפטור משותפת לכל הבעלים המשותפים העומדים בתנאים המזכים לפטור.

דעת המיעוט (השופט א' מקובר): כאשר המחזיקים הם תא משפחתי אחד, גם אם מדובר במספר מחזיקים, לא יינתן פטור מהיטל השבחה אלא לדירה אחת בלבד. עם זאת, כאשר קיימים מחזיקים שונים במקרקעין, שאינם בני משפחה אחת, וכל אחד מהם מבקש לבנות דירה עבור עצמו למגוריו, אין מניעה ליתן להם פטור מהיטל השבחה, לכל אחד בגין דירתו הוא, במגבלות שבהוראת הפטור. אין סיבה של ממש למנוע פטור מהיטל השבחה ממי שרכש או קיבל דירתו במסגרת עסקת קומבינציה רגילה, לעומת מי שרכש דירה מקבלן או מאדם פרטי אחר.

פסק הדין התקבל ברוב קולות בניגוד לדעת המיעוט של כב' השופט מקובר. נושא הפטור מהיטל השבחה לדירת מגורים נדון פעמים רבות בפסיקה וכשם שהדעות חלוקות בפסק הדין דנן, כך הן חלוקות בפסיקה. ניאלץ להמחין להלכה מחייבת של בית המשפט העליון.

הפקעות - חישוב הפיצויים לפי עסקאות השוואה

ע"א 738/10 מפייד מחמוד קאסם דבאח ואח' נ' מדינת ישראל

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים על ידי כב' השי' א' חיות, ע' פוגלמן, י' עמית. ניתן ביום 17.11.2013.

מדובר בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בנוגע לשווין של חלקות מקרקעין שאותן

הפקיעה מדינת ישראל בשנת 1962. התכנית המנדטורית אשר חלה על המקרקעין ערב ההפקעה סיווגה את ייעוד המקרקעין כחקלאי. בשנת 2004 הגישו המערערים תביעה לקבלת פיצוי כספי בעבור החלקות שהופקעו. זמן קצר לאחר מכן שילמה המדינה סכום שהתבסס על שומה שנערכה בשנת 1971 על ידי השמאי הממשלתי. המערערים חלקו על שומה זו והגישו תביעה לבית המשפט המחוזי לתשלום יתרת הסכום המגיע להם לשיטתם. המערערים טענו בין היתר, כי על פי פסק הדין בע"א 9355/02 מדינת ישראל נ' ראשד יש לראות את תכנית המתאר ככזו המאפשרת להתייחס לדונם אחד בכל אחת מהחלקות החקלאיות כאל קרקע לבנייה. המחוזי קבע כי לא ניתן להסיק מפסק הדין כי בכל חלקה באזור חקלאי יש להעריך דונם אחד כקרקע לבנייה, אלא כי נקודת המוצא היא שמקרקעין בייעוד חקלאי יישארו כאלו אלא אם כן יש צורך חיוני לאפשר בנייה כדי לשמר את הייעוד החקלאי. על הטוען כי שווי המקרקעין שברשותו מושפע מפוטנציאל הבנייה להוכיח מהן הנסיבות המצדיקות בניית בית מגורים במקרקעין החקלאיים שברשותו. נוסף על כך, הדגיש המחוזי, כי השיטה המדויקת ביותר להערכת שווי היא השיטה ההשוואתית שבה יבוצעו התאמות נדרשות.

בית המשפט העליון דחה את הערעור. לדבריו, לא ניתן ואין צורך להסתמך על ברירת המחדל לפיה הוועדה הייתה נעתרת לבקשה למתן היתר לבנייה למגורים, אילו הייתה מוגשת בקשה כאמור.

מקום בו קיימות עסקאות להשוואה, על ביהמ"ש לפסוק על פי עסקאות אלה, אשר משקפות את "נתוני האמת". הפסיקה הכירה בעדיפותה של שיטת ההשוואה וזו יושמה גם בעניין ראשד, שם השתמש ביהמ"ש בנתונים שהתקבלו כדי לדחות את נוסחת החישוב התיאורטית של ביהמ"ש המחוזי, באשר נוסחה זו לא התיישבה עם התמורה ששולמה בעסקאות שנעשו באותו אזור. לאור נתוני ההשוואה נקבע בעניין ראשד, כי לא היה בסיכוי התיאורטי לקבלת היתר בנייה בכדי להשפיע על שווי השוק של הקרקע.

במקרה דנן, לאור הנתונים שלא נסתרו מהעסקאות להשוואה שאותן הציג השמאי מטעם המדינה (להלן: ברסלב), לא ניתן ואין צורך להסתמך על ברירת המחדל לפיה הוועדה הייתה נעתרת לבקשה למתן היתר לבנייה למגורים, אילו הייתה מוגשת בקשה כאמור.

בית המשפט בוחן מקרה נקודתי של תכנית מתאר אשר אפשרה בנייה של בית מגורים במקרקעין חקלאיים, כאשר הדבר נדרש לשם שימור הייעוד החקלאי. לאחר ניתוח פסקי הדין הרלוונטיים לאותה תכנית, חוזר למעשה בית המשפט על ההלכה, כי השיטה העדיפה לקביעת שווי המקרקעין היא שיטת ההשוואה, במקום שבו קיימות עסקאות להשוואה.

פרויקט "פינוי-בינוי" הוא בעדיפות גבוהה יותר מתמ"א 38

ערר 5069/13 פי.בי. החברה ל"פינוי ובינוי" בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח'

ערר 5129/13 י.א. לוסטיגמן (2011) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב, יו"ר הוועדה עו"ד מיכה גדרון. ניתן ביום 4.11.2013

ועדת הערר נדרשה לקבוע כיצד יש לנהוג במקרה שבו שתי מגמות תכנוניות נתקלות זו בזו: רצון לבצע פרויקט "פינוי-בינוי", אל מול חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38.

הרקע לדיון הוא החלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה לביצוע תוספות בנייה מכוח תמ"א 38, בבניין המצוי במתחם לגביו מתנהלים מזה תקופה הליכים תכנוניים לביצוע פרויקט "פינוי ובינוי". לדברי העוררים, אם תאושר הבקשה להיתר מכוח התמ"א, לא ניתן יהיה עוד לבצע פרויקט "פינוי ובינוי" במתחם. דיירי הבניין נשוא הבקשה להיתר על פי התמ"א, היו בעבר חלק מהניסיון לבצע "פינוי ובינוי" במתחם כולו, אך משלא יצא הפרויקט לפועל בתוך זמן סביר העדיפו את חיזוק הבניין שבו הם מתגוררים וזאת מכוח התמ"א. הוועדה המקומית הייתה שותפה לדעה כי מתן היתר מכוח התמ"א יסכל את האפשרות והסיכוי לביצוע פרויקט "פינוי ובינוי" במקום, והיא מבכרת פתרון "פינוי ובינוי" במתחם כולו על פני האפשרות לחיזוק אותו בניין יחיד.

ועדת הערר קבעה כי כאשר קיימים הליכים תכנוניים לביצוע פרויקט "פינוי ובינוי" ובניין אחד המצוי בתחום התכנית מבקש לצאת מן הכלל ולבצע חיזוק של הבניין מכוח תמ"א 38, ודרך עצמאית זו של הבניין תסכל את ביצוע פרויקט ה"פינוי ובינוי" במתחם כולו, יש להעדיף את פרויקט "פינוי ובינוי". פרויקט זה משיג את המטרה של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ליחידות דיור רבות יותר, ובד בבד מושגת מטרה חשובה נוספת של התחדשות עירונית והוספת ממ"דים לדירות הקיימות. ועדת הערר קבעה כי יש צורך לאזן כל מקרה לגופו, ויש צורך לתת את הדעת לשיקולים כגון השלב שבו מצויה תכנית "פינוי ובינוי", כמות הדיירים הסרבנים, פרק הזמן הדרוש להליכים למימוש הפרויקט במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לביצוע וחיזוק הבניין הבודד מכוח התמ"א וכיוצא בזה.

במקרים מתאימים היתר לשימוש חורג יכול להיות תחליף לתיקון תכנית

עע"ס 4875/12 טמי ויוסי גרומר ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

עע"מ 5027/12 רחל פז נ' טמי ויוסי גרומר ואח'

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים על ידי כב' הש' מ' נאור, ע' ארבל, י' דנציגר. ניתן ביום 03.11.2013.

ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א, בגדרו התקבלה בחלקה עתירה כנגד החלטת ועדת הערר, שעניינה היתר לשימוש חורג להפעלת גן ילדים פרטי בתוך בית מגורים בתנאים מגבילים. השאלה העקרונית שהתעוררה הייתה: האם היתר לשימוש חורג נועד למתן פתרונות זמניים בלבד עד לתיקון תכנית המתאר הקבועה או שמא ניתן בנסיבות מסוימות להשתמש בו כפתרון מתמשך וחלופי לתיקון תכנית.

סעיף 146 לחוק התכנון והבנייה מסמיך את הוועדה המקומית להעניק היתר לשימוש חורג, וסעיף 149 לחוק מפרט את התנאים הטכניים לקבלת ההיתר. נוסף על כך חלות על ההיתר שתי מגבלות מהותיות: (1) הסטייה מתכנית המתאר כתוצאה מהשימוש החורג לא תהיה בבחינת "סטייה ניכרת (ס' 151 לחוק). (2) הגבלת ההיתר בזמן (ס' 148 לחוק).

בית המשפט העליון קבע כי אין בפתיחת הגן משום סטייה ניכרת מתכנית, מאחר ואינו משנה מאופייה של הסביבה הקרובה. בנוגע לשאלה העיקרית, על אודות האפשרות שהיתר לשימוש חורג יהווה תחליף לתיקון תכנית מתאר, קבע בית המשפט, כי אמנם דרך המלך להסדרת שינויים במרחב הסביבתי תהיה על ידי הליך תכנוני קפדני ובאמצעות תיקון תכנית. אולם, במציאות התכנונית

הישראלית שבה קרקעות רבות אינן מוסדרות באמצעות תכניות מתאר מעודכנות, וכאשר הליכי אישור ותיקון התכניות אורכים זמן רב ודורשים השקעת משאבים יתרה, הן מצד היזם והן מצד רשויות התכנון והחריגה המתבקשת היא נקודתית, יש מקום לשקול, במקרים המתאימים ובהירות המתבקשת, להסתייע בכלי השימוש החורג לעתים אף כתחליף לאופציית תיקון תכנית, וזאת באופן מצומצם. יש חובה לנקוט בזהירות המתבקשת ובהקפדה יתרה על צמצום של מפגעים סביבתיים, באמצעות קביעת תנאים להיתר לשימוש חורג וקביעת פרקי זמן סבירים לשם בחינה מחודשת של הצורך בהיתר זה.

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>