



**היטל השבחה - ניתן לראות בהסכם אופציה הדדית ( call ו- put) כהעברת זכויות ומימוש לפי התוספת השלישית**

\*

**החלטות לאשר תכנית בינוי וכן לאשר לראשונה תשריט חלוקה אינן מקנות זכות ערר**

\*

**שימוש לבית מלון כולל כל פונקציה טבעית שאינהרנטית לשימוש זה**

\*

**היעדר גביית היטל השבחה בהזדמנות הראשונה, אין משמעותה כי הוועדה מנועה מלדרוש את ההיטל השבחה בעתיד**

\*

**ביטול היתר בניה שלא נחתם על ידי כל הבעלים הקבועים בדין**

\*

**תכנית הרבעים 5 ו-6: דחיית ערר בגין תנאים על פי סעיף 78 לחוק**

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

בימים אלו פורסם [צו התכנון והבניה \(צרכי ציבור נוספים\) התשע"ו - 2016](#).

על פי הצו הורחבו הגדרות צרכי הציבור לענין סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה. סעיף 62 א (א) (3) לחוק קובע רשימה של צרכי ציבור לגביהם יכולה ועדה מקומית או ועדה מקומית עצמאית לאשר תכניות בהתאם לסמכויותיה. כך למשל יכולה ועדה מקומית עצמאית לאשר תכניות המוסיפות שימושים לצרכי ציבור וכן להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור, במגרש המיועד לצרכי ציבור.

כעת מוסיף צו התכנון והבניה סוגים שונים של שימושים להגדרת צרכי הציבור: בתי אבות, מעונות למגורי אנשים עם מוגבלויות, בתי משפט, משרדים ראשיים של רשויות מקומיות וביחס לסמכויות ועדה מקומית עצמאית - גם מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד להשכרה.

בעקבות אישור הצו, יכולה ועדה מקומית עצמאית לקבוע, כי במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, ניתן להקים מבנים לדיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה בהישג יד וגם להוסיף זכויות בניה נוספות לאלו שקבועות בתכניות.

יש לשים לב לכך שהצו וגם החוק, אינם מגבילים את היקף תוספת הזכויות שניתן לקבוע בתכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית במגרשים לצרכי ציבור. על פניו, הוועדה סוברנית לקבוע את היקף הזכויות הנוספות לצרכי ציבור.

אנו מאחלים לכולם קריאה מהנה ומועדים לשמחה.

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

## היטל השבחה - ניתן לראות בהסכם אופציה הדדית ( call ו- put ) כהעברת זכויות ומימוש לפי

### התוספת השלישית

ערר מס' קא/85134/12 נריה אליוף נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית-אוונו ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב, בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 28 באוגוסט 2016.

המדובר במחלוקת אשר נעוצה במהותו של הסכם אופציה אשר נכרת בין העורר ובין חברת קרסו. ההסכם הנ"ל כלל אופציות הדדיות - לחברה ניתנה האופציה למשך 5 שנים לרכוש את זכויות העורר, ואילו לעורר ניתנה האופציה למכור לחברה את זכויותיו, כאשר אופציה זאת נקבעה ללא תמורה.

הועדה המקומית החליטה לראות בהסכם זה כאירוע מימוש כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ועל כך הוגש הערר דנא.

ועדת הערר דחתה את הערר, וזאת מהטעמים הבאים :

הראשון, כפי שצוין לעיל, הסכם האופציה כלל אופציות הדדיות. מבנה זה של העסקה מלכתחילה שונה ממצב של ההסכם אופציה "סטנדרטי". ההסכם הנ"ל מכיל חיובים הדדים, אשר מחייבים הן את העורר והן את מקבלת האופציה (החברה) אשר אינה חופשיה ואף מחויבת להסכם האופציה אשר נחתם, סעיף אשר מרוקן מתוכן את מהות האופציה. לפיכך, הצדדים התחייבו אחד כלפי משנהו לקיום העסקה, שכן גם אם יבקש אחד הצדדים שלא להפעיל את האופציה, עדיין מחויב יהיה לכרות את הסכם המכר, אם ידרוש הצד השני את מימושה של האופציה שניתנה בידו.

השני, הסכם המכר מגדיר, כי התמורה בגין הקרקע תהווה אחוז מהתקבולים ממכירת יחידות הדיוור בפרויקט, בדומה להסכם תמורות.

השלישי, העסקה חולקה לשניים, חלקה הראשון הוא בהעמדת הלוואה בטווח של שלושה חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה, ואילו חלקה השני של העסקה מתקיים בהתאם לתמורות עתידיות אשר יתקבלו מהפרויקט. בהתאם למבנה העסקה קיבל העורר עם כריתת האופציה את החלק המידי של התמורות המוגדר בהסכם המכר, ואילו התמורות המוגדרות בהסכם המכר הן אלו אשר יבואו לעולם רק לאחר שימכרו דירות בפרויקט. הלכה למעשה, לפי המבנה הכלכלי של העסקה, העורר קיבל תמורות הזוהות להסכם המכר, בדמוי הסכם אופציה.

הרביעי, נוגע למנגנון ייפוי כוח לביטול הערת אזהרה. כנגד העמדת הלוואה התחייב העורר לאפשר לחברה רישום הערת אזהרה על שמה, מבלי שהסכם האופציה כלל מנגנון למחיקת הערת אזהרה, והאפשרות היחידה למחוק את הערת אזהרה נתונה בהתקיים הפרת הסכם המכר בלבד.

לנוכח הטעמים לעיל, החליטה ועדת ערר, כי יש לראות בהסכם האופציה כהעברת זכויות במקרקעין על פי התוספת השלישית, זאת שכן, מבחינה מהותית מדובר בהסכם הדומה יותר להסכם בעל תנאים מתלים, ואולי אף מעבר לכך.

כיוון שכך, מדובר במימוש על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אשר ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה.

### החלטות לאשר תכנית בינוי וכן לאשר לראשונה תשריט חלוקה אינן מקנות זכות ערר

ערר 6040/16/61 נחמה חסון אזולאי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תמר ואח' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום, בפני כבוד יו"ר הועדה עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 7 לספטמבר 2016.

ערר זה הוגש כנגד החלטה של הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה ראשון בהתאם להוראות סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), וכן לאשר שינוי לתכנית בינוי של הישוב הר עמשא.

תכנית הקמת היישוב הר עמשא משנת 1988 קובעת, כי כל אזור המגורים מהווה מעין "מגרש אחד". התכנית אינה קובעת זכויות בניה, קווי בניין וכדומה, אך קובעת כי יתר הנושאים הדרושים בטרם הנפקת היתרי בנייה יקבעו **בתכנית בינוי** לכל האזור, אשר תאושר בוועדה המקומית.

ועדת הערר דחתה את הערר בשל היעדר סמכות עניינית וזאת מן הטעמים הבאים:

הראשון, נוגע **למהותה של "תכנית בינוי"**. ועדת הערר הבהירה, כי "תכנית בינוי" אינה תכנית סטטוטורית כמובנה בפרק ג' לחוק. למעשה מדובר במונח המשמש לעיתים קרובות כתחליף למילים "נספח בינוי". במקרים רבים מדובר במונח הקבוע בהוראות התכניות המבקשות להתנות הוצאת היתרי בנייה בקביעת הוראות לבינוי ופיתוח נוספות שיקבעו באותה "תכנית בינוי". לכן, אישורה של "תכנית בינוי" אינו כפוף להוראות הקבועות בחוק לגבי אישור תכנית ואף לא להוראות העוסקות באישור בקשות להיתרי בנייה.

באשר לתכנית הר עמשא, בהוראות התכנית נקבע, כי קווי בניין ומיקומם של הבניינים וכדומה, יהיו לפי תכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית.

בהקשר זה ציינה ועדת הערר, כי בעבר כבר נקבע (ערר (דרום) 6100/12 **רוכבי צוקים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערבה תיכונה**), כי אין היא מוסמכת לדון בערר המוגש נגד אישורה של "תכנית בינוי", וזאת מן הטעם שתכנית בינוי אינה בגדר תכנית סטטוטורית ואין היא גם בגדר היתר בנייה, ומשכך ולאור ההלכה שנפסקה כבר בעניין דומה (עע"מ 317/10 **אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב**), ובהעדר התייחסות בחוק לזכות ערר לגבי יצור כלאיים מעין זה, לא קמה זכות ערר.

הטעם השני לדחיית הערר נוגע לבקשה **לאישור תשריט חלוקה ראשון**. בהקשר זה הפנתה ועדת הערר להסדר החוקי הקיים בהתאם לסעיפים 140 ו-142 לחוק, אשר קובעים, כי ניתן לערור אך ורק על תשריט חלוקה מאושר או החלטה לשינוי תשריט חלוקה מאושר, וכי אין זכות ערר על החלטה לאשר לראשונה תשריט חלוקה.

אשר על כן, קבעה ועדת הערר, כי הואיל ומדובר בשינוי תכנית בינוי ובאישור ראשון של תשריט חלוקה, לא קמה זכות ערר, והדרך היחידה בה יכולים העוררים לתקוף את החלטת הועדה המקומית היא באמצעות הגשת עתירה מינהלית.

### שימוש לבית מלון כולל כל פונקציה טבעית שאינהרנטית לשימוש זה

עררים 15/16, 414/15 **כפר הים ניהול בע"מ, יוסף אשכנזי ואח' נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה, עונות חטיבת פנאי**

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, בפני כבוד יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 31 לאוגוסט 2016.

האם בית מלון רשאי להחליט על שינויים פנימיים כגון שינוי מיקום חדר אוכל, מיקום מטבח וכדומה, וכן על הוספת שימוש של "אולם שמחות" ללא צורך בקבלת היתר בניה או היתר שימוש חורג?

פרויקט כפר הים ממוקם בשפת החוף של העיר חדרה, מצפון מערב לגבעת אולגה. הפרויקט כולל בית מלון, בתי דירות ומתקני נופש. השינויים אותם ביצעה המשיבה הינם, בין היתר, שינוי מיקום המטבחים, שינוי מיקום חדר האוכל, שינוי מיקום המתקנים הטכניים. כמו כן, בנוסף ל"מרכז כנסים" שהיה קיים במלון, התווסף שימוש ל"אולם שמחות".

ועדת ערר קבעה, כי מיקומה של פונקציה בתוך המבנה יכול להשתנות, וכן ניתן להוסיף פונקציות נוספות בתוך המבנה, אשר לא היו קיימות בהיתר הקיים, כל עוד הן חלק אינהרנטי לשימוש שהותר לבית המלון, כאשר אין השינוי המבוצע מקים לציבור זכות להתנגד.

ועדת ערר הוסיפה, כי משהוגדר השימוש במבנה לבית מלון, על הציבור לצפות שיתקיימו בו כל אחד מהשימושים הטבעיים המשמשים בית מלון, כל עוד הם חוסים תחת התכלית של "בית מלון", ומיקום השימושים יכול להשתנות בתוך המלון במהלך הזמן.

לעניין השימושים החוסים תחת התכלית של "בית מלון", הפנתה ועדת הערר ל"רשימת ייעודים מיוחדים בבית מלון" שפורסמה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 12/2012 "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי", בה מצוין מרכז כנסים כאחד השימושים המהווים חלק אינטגרלי מבית מלון.

עם זאת, הוועדה ציינה, כי ישנו הבדל בין "מרכז כנסים" ו"אירועי שמחות". בעוד "מרכז כנסים" הנו שימוש אינהרנטי לבית מלון, "אולם אירועים (שמחות)", אינו כזה. לפיכך, קבעה הוועדה, כי לנוכח השוני, יש לראות בשינוי השימוש "ממרכז כנסים" ל"אולם אירועים", כשינוי המחייב היתר לשימוש חורג.

### **היעדר גביית היטל ההשבחה בהזדמנות הראשונה, אין משמעותה כי הוועדה מנועה מלדרוש את ההיטל ההשבחה בעתיד**

ערר 55218/15 שרון פלאצ'י נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה כפר שמריהו ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, בפני כבוד יו"ר גילת אייל. ניתן ביום 14 בספטמבר 2016.

מדובר בערר שהוגש כנגד חיוב העורר בהיטל השבחה בגין מספר תכניות חלות. העורר טען, כי הוועדה המקומית אינה יכולה להטיל עליו היטל השבחה בגין תכניות שקדמו לרכישת הנכס וכי יש לגבות את היטל ההשבחה ממי שהיה הבעלים בעת אישור התוכניות המשביחות.

טענות נוספות אשר העלה העורר הן, כי הוצאו כבר שלושה אישורים ללשכת רישום המקרקעין להעברת הזכויות בגין הנכס ועל כן הסתמך על כך העורר והסיק שאין הוא חייב בהיטל השבחה. כמו כן, התנהלותה של הוועדה המקומית בדרך גביית ההיטל עולה כדי שיהוי השולל את סמכותה לדרוש כיום את היטל ההשבחה דנן.

ועדת הערר דחתה את הערר וזאת מן הטעמים הבאים:

הראשון, נוגע לזהות החייב בהיטל השבחה. ועדת הערר קבעה, כי העורר הוא שהתנהל בפני הועדה המקומית לאורך שנים באשר להיטלי ההשבחה הנוגעים לתכניות אלה, ואף לנוכח התנהלותו של העורר הופחת היטל השבחה הנוגע לאחת התכניות. משכך, העורר פעל כמי שנטל על עצמו לשלם את ההיטל בגין עסקת המכר הראשונה אשר ביצע, וכמי שנהנה מהפחתת החיוב באותה עת. על כן, כיום מושתק העורר מלטעון אחרת כאשר הועדה המקומית מבקשת לערוך תיקון בשומה. בנסיבות הללו, התנהלות זו של העורר עולה בקנה אחד עם ההתחייבות שנטל על עצמו במסגרת הסכם המכר הראשון לעניין תשלום היטל השבחה.

הטעם השני הינו, שמתן האישור להעברת הזכויות כשלעצמו בוודאי שאינו מאיין את החיוב, וזה נוצר בעצם תחילת תוקפה של התכנית המשביחה. בנוסף, באותו עניין, טענת ההסתמכות נטענה באופן כללי מבלי שהעורר ביסס כי אכן שינה מצבו לרעה בשל התנהלות הועדה המקומית, בכל הקשור לתשלום היטל השבחה.

השלישי, נוגע לטענת השיהוי. בעניין זה קבעה ועדת הערר, שטענת שיהוי, בדומה לטענת התיישנות, אינה מאיינת את החיוב עצמו, כי אם עשויה להקים מחסום דיוני מנקיטת הליכים בעניין החיוב. מכאן שלכל היותר ניתן לקבוע כי הועדה המקומית אינה רשאית לנקוט הליכים לגביית חיוב זה, אך אין בטענת שיהוי כדי לבטל את הודעת החיוב עצמה (עע"ם 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (פורסם בנבו, 15.4.2015)).

בהקשר זה ציינה ועדת הערר, כי הגם שהדעת אינה נוחה מהתנהלות שכזו, היא איננה סבורה כי היא עולה כדי שיהוי החוסם הועדה המקומית מלנקוט הליכים לגביית החיוב בהיטל. זאת, על רקע כל האמור לעיל ותוך איזון האינטרסים בהתאם למבחנים שנקבעו בעניין קורן (עע"מ 8329/14 עיריית קריית אתא נ' קורן פורסם בנבו, 31.05.16) - אינטרס ההסתמכות של הפרט, אינטרס הציבור לגבות מס אמת, בצד אינטרס הציבור לפעולה תקינה וראויה של הרשות, חובת ההגינות של הצדדים.

### **ביטול היתר בניה שלא נחתם על ידי כל הבעלים הקבועים בדיון**

עת"מ 54938-08-15 רח' ורדיה, חיפה נגד עיריית חיפה ואח'

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת ברכה בר-זיו. ניתן ביום 25 במאי 2016.

מוקד העתירה נסוב סביב בקשת העותרים (להלן: "דיירי מצפה ורדיה") להורות על ביטול ההיתר שניתן על-ידי הועדה המקומית למשיבים (להלן: "משפחת אוכמן"), וזאת בשל פגמים מהותיים שיש בהם להביא לבטלות היתר הבנייה.

בית המשפט קיבל את העתירה והורה על בטלות היתר הבניה.

מתחם מצפה ורדיה בחיפה, מורכב מ- 3 מבנים, מהם שנים במבנה טורי הצמודים זה לזה בקיר משותף, ובניין אחד גבוה, סה"כ מצויות בו 81 דירות (להלן: "המתחם"). משפחת אוכמן, אשר דירתה מצויה במתחם, הגישה בקשה להיתר בניה לבניית מרחב מוגן דירתי בחזית הבניין הפונה לרחוב. לבקשה צורף טופס הסכמה עליו חתומים בעלי 5 הדירות הגובלות עמה פיזית בלבד. הועדה המקומית אישרה את מתן היתר הבניה והבניה על פיו אף החלה. דיירי מצפה ורדיה ביקשו בעתירה להורות על ביטול כל הליך הנוגע להיתר לרבות עצירת הבניה אשר התקיימה במהלך העתירה.

בית המשפט דן בשאלה מי הם אותם "בעלי זכויות" שחתימתם על הבקשה להיתר בניה דרושה, כאשר טענת דיירי מצפה ורדיה היא, כי בעלי הזכויות הנדרשים הינם כל 80 הדיירים הנוספים בבניין, ואילו משפחת אוכמן מצידה טוענת, כי נדרשת רק חתימתם של הדיירים הגובלים. בית המשפט דחה את טענת משפחת אוכמן, וקבע כי נדרשת הסכמת כל "בעלי הזכויות" במתחם, בשל הטעמים הבאים:

הראשון, הועדה המקומית קבעה במסגרת התנאים המקדימים הנדרשים להיתר בניה, כי מתן היתר הבניה יותנה בחתימת הבעלים של החלקות הנ"ל על הבקשה להיתר בניה של משפחת אוכמן. כלומר, כבר בשלב המקדמי של הבקשה להיתר, נדרשה חתימת הבעלים של כל החלקות.

השני, בהתאם לתקנה 2א(4) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה"), המגדירה מיהו "בעל זכות בנכס שחתימתו דרושה", בבית משותף, נדרשת חתימת כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף, דבר אשר כאמור לא התקיים.

בית המשפט קבע, כי בהיעדר חתימות כל בעלי הזכויות, משפחת אוכמן הייתה צריכה לפעול על-פי תקנה 2ב(1) לתקנות התכנון והבניה, הדנה במצב בו לא כל "בעלי הזכויות" שחתימתם נדרשת חתמו על הבקשה ולהמציא עותק מהבקשה להיתר בניה לכל בעלי הזכויות שלא חתמו. גם הליך זה לא התקיים.

השלישי, נוגע לטענת בא כוח העירייה, כי ניתנה הסכמתם לחתימתם של בעלי הזכויות הגובלים בלבד, בשל העובדה כי נתון לה "מרחב שיקול דעת ביחס להיקף היידוע והסכמות השכנים הנדרשות". בית המשפט דחה את טענת בה כוח העירייה מהטעם כי אין לעירייה כל סמכות המוקנית לסטות מדרישות שנקבעו במפורש בחוק המקרקעין.

לאור האמור לעיל, בית המשפט קבע, כי אין מקום להפעיל את עקרון "הבטלות היחסית", זאת בשל התנהלות חסרת תום לב ופגמים מהותיים היורדים לשורשו של ההיתר, ולפיכך הורה על בטלות היתר הבניה מעיקרו.

### **תכנית הרבעים 5 ו-6 : דחיית ערר בגין תנאים על פי סעיף 78 לחוק**

ערר 51/15 ק.ד.ש דודסון החזקות בע"מ ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ואח'

בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה, בפני יו"ר עו"ד אורית קוטב. ניתן ביום 8 לספטמבר 2016.

המדובר בערר על החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על-פי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), ברבעים 5-6 ביחס למקרקעין המצויים במתחם הכובשים בתל אביב. תנאי סעיף 78 לחוק קובעים, כי היתרים יינתנו רק בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים על תיקונו השונים.

הסוגיה שבשלה הוגש הערר היא סוגיית ההקלות מקווי בניין. חב' ק.ד.ש דודסון החזקות בע"מ (להלן: "העוררים"), מבקשת לקבוע כי בתקופת הכנתה של התכנית, לא תהא מגבלה על אישור הקלות מקווי בניין.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "ועדת משנה"), דחתה את הערר וקבעה כדלקמן:

בשלב ההכנה הראשוני של התכנית, חולשות הוראות סעיפים 77-78 לחוק. סעיפים אלו מתירים למוסד התכנון להקפיא הוצאת היתרים התואמים את התכנון התקף ובהתאם לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בנייה, תנאים אלו נועדו בעיקרם להגביל הענקת היתרים בתחומה של התכנית המוצעת ולמנוע סיכול של החזון התכנוני של הועדה המקומית.

העוררים טענו, כי מאחר שבית המשפט קבע בפסק הדין בעניין ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ' הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין ואח' פ"ד נא(2) 825 (להלן: "עניין בן יקר גת"), כי אין לשלול באופן גורף מתן הקלות במסגרת הוראותיה של תכנית, כך גם בהתאמה אין לשלול הקלה באופן גורף על פי סעיפים 77-78 לחוק.

ועדת המשנה דחתה את טענת העוררים לעיל, וקבעה, כי ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין בן יקר גת אינה חלה על המקרה שלפנינו. הרציונל של סעיפים 77-78 לחוק שונה בתכליתו, ונועד לאפשר לגבש תכנית עתידית ללא הפרעות ולמנוע באופן מידתי הוצאת היתרים.

לעניין החרגת תחולת פרסום ההודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק על בקשות תלויות ועומדות בטרם פרסום תנאי סעיף 78 לחוק, ועדת המשנה דחתה את טענת העוררים בשל הרציונל כי החלטה לפי סעיף 78 לחוק היא רוחבית וכוחה בכך שתיאכף ושלא יבקעו בה בקיעים באמצעות החלטות פרטניות אשר יעקרו אותה מתוכן.

ביחס לטענת העוררים כי מסמך מדיניות אינו מסמך סטטוטורי מחייב, אלא מנחה ואינו מחייב את הוועדה לפעול על פיו ועל כן ניתן לסטות ממנו, קבעה ועדת המשנה שאכן העוררים צודקים בטענתם, אך עם זאת מסמך מדיניות גם אם אינו סטטוטורי הוא בבחינת הנחיות פנימיות שחשוב שיהיו שכמותן לרשות המנהלית ומשרת את האינטרס התכנוני הכולל, כאשר סטייה ממסמך המדיניות מחייב הצדקה לכך (עע"מ 400/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' ועדת ערר המחוזית תל אביב).

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

**ב ב ר כ ה,**

**עו"ד אפרת שרון**

**מחלקת תכנון ובנייה**

**פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

למידע בתחום דיני התכנון והבנייה ניתן לפנות אל:

03-5266962

[esharon@fbclawyers.com](mailto: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>