



**יוני 2016**

**מעו"דכן תכנון ובנייה**

**עו"ד אפרת שרון**

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר בירושלים בעניין סמכות ועדת ערר לאשר פשרות במסגרת עררי היטל השבחה.

עמדת הוועדה היא כי היא אכן מוסמכת לאשר פשרות בין צדדים אולם לא במקרה שבו הפשרה מבוססת על הערכת סיכון או סיכוי משפטי בלבד שכן לטענת הוועדה, מדובר בהסדר הסותר את תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה ואת פסק הדין בעניין דירות יוקרה.

במסגרת גילוי נאות נאמר, כי משרדנו מייצג את העוררת בתיק זה.

החלטה מעניינת נוספת היא החלטת ועדת הערר במחוז דרום, לפיה ניתן לחייב בהיטל השבחה גם בגין תכניות מתאר ארציות, אשר יש בהן הוראות מפורטות שמאפשרות להוציא לפיהן היתר בניה.

אנו מאחלים לכולם קריאה מהנה.

**חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת**

\*

**סמכות ועדת הערר לאשר הסדר פשרה בין הועדה המקומית ובין נישומים**

\*

**על הוועדה המקומית להנפיק אישור להעברת זכויות בטאבו, כאשר החובות כלפיה התיישנו או כאשר חל לגביהם שיהוי**

\*

**עיון מחדש בהחלטות ועדה מקומית אפשרי עם שינוי נסיבות או כשהדבר נדרש לטובת הציבור - מלון דן הרצליה**

\*

**אין זכות להגיש ערר על החלטה לחידוש היתר בנייה**

\*

**לוועדת הערר סמכות לבחון את בקשת ההיתר מבראשית, בעת הגשת ערר**

\*

**אישור הקלה לתוספת מספר יחידות**

בקרר באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

## חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

ערר 6001/15 חברת חשמל לישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב; ערר 6094/14 חברת נמלי אשדוד - פיתוח נכסים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.

בוועדת הערר להיטל השבחה ופיצויים מחוז דרום, בפני היו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 9 ביוני 2016.

השאלה שהתעוררה בעררים דן היא האם תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות מפורטות ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה, היא בגדר "תכנית מפורטת" לענין סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ויש לגבות בגינה היטל השבחה.

בהתאם לסעיף 2 להוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית"), מוטלת על בעליהם של מקרקעין, או על חוכר לדורות, החובה לשאת בהיטל השבחה במקרה בו "חלה השבחה במקרקעין".

בהתאם לסעיף ההגדות בתוספת השלישית, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג". באשר להגדרת המונח "תכנית" נקבע בסעיף 1 לתוספת השלישית כי "תכנית היא תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת".

השאלה נשוא המחולקת בתיק היא פרשנות המונח "תכנית מפורטת", ובמילים האחרות - האם תכנית מאתר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "תמ"א מפורטת") היא בגדר "תכנית מפורטת" לענין הוראות התוספת השלישית?

וועדת הערר קבעה, כי מבחינה לשונית-מילונאית ניתן לפרש את המונח תכנית מפורטת כמתייחס להוראות תכניות ממדרגים שונים, הכוללים הוראות מפורטות דין על מנת שניתן יהיה להנפיק היתרי בנייה.

ועדת הערר המשיכה וקבעה, כי תכליתה הכללית של החקיקה והמגמה לחייב בהיטל השבחה את הנהנה כלכלית מהשינוי התכנון, תומכות בפרשנות שלפיה יש לפרש את המונח תכנית מפורטת, לענין הוראות התוספת השלישית, כתכנית הכוללת הוראות מפורטות שמכוחה ניתן להנפיק היתרי בנייה, גם אם מדובר בתכנית מתאר ארצית.

ועדת הערר קבעה, כי הפרשנות המוצעת על ידי העוררות שלפיה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה מכוח תמ"אות מפורטות תגרום לכך שעצם ההחלטה לפעול בדרך תכנונית באמצעות מוסדות התכנון הארציים תביא לפטור מהיטל השבחה. בכך יפיק יזם התכנית רווח כפול - הן קיצור זמן התכנון והן פטור (או אי-חבות) מהיטל השבחה. לעומת זאת, אם את המונח תכנית מפורטת יפרשו בהרחבה הכוללת כל מקרה בו גובשה תכנית מכוחה ניתן להנפיק היתר בניה תושג תכלית הסעיף והחקיקה. היטל השבחה יגבה כאשר תגובש אותה השבחה קונקרטיית.

### סמכות ועדת הערר לאשר הסדר פשרה בין הוועדה המקומית ובין נישומים

ערר (ירושלים) 81/15 מ.ד.מ מזרחי יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כבוד יו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 4 במאי 2016.

ועדת הערר נדרשה לדון בערר בגין חיוב בהיטל השבחה, כאשר הנישומה (העוררת) היא ברת רשות על פי הסכם פיתוח. לאחר שהוגש הערר הגיעו הצדדים לפשרה, לאחר שדנו בטענות ההדדיות ולאחר דין ודברים בין באי כח הצדדים.

הסדר הפשרה הובא לאישור ועדת הערר אשר דנה בשאלה האם ובאלה מצבים רשאית ועדת הערר לאשר פשרה שמשמעותה הפחתת החיוב בהיטל השבחה? ועדת הערר דחתה את הבקשה לאישור הסכמות הצדדים.

ועדת הערר בחנה את הוראות סעיף 13.א. לתוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הקובע, כי חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה או בשיעור הקבוע בלוח שומה, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

בדיון במישור סמכות ועדת הערר לאשר הסכמי פשרה בעררי היטל השבחה, ועדת הערר אינה סבורה כי בנוסח החוק ובתכליתו יש כדי לשלול את סמכות ועדת הערר לדון בבקשת הצדדים לאשר הסכמות. על פי לשון החוק, שיעור היטל השבחה ניתן לשינוי על ידי החלטה של ועדת הערר ועל כן היא בעלת סמכות לדון ולאשר הסכמי פשרה בין הצדדים. עוד קבעה הוועדה כי אין ספק שבמונח "החלטה" טבועה החובה החלה על ועדת הערר בהפעלת שיקול דעת עצמאי ובבחינת כל השיקולים הצריכים לעניין לשם אישור פשרה בין הצדדים. אך את סמכות ועדת הערר ובתי המשפט כאמור יש להפעיל בהתאם לכלל הוראות התוספת השלישית.

ועדת הערר ממשיכה וקובעת כי יש לפרש את הוראות התוספת השלישית כמונעות הפחתת חיוב עקב "הסכמה" בין הוועדה המקומית לחייב וללא שהערכאה המוסמכת יכולה לבחון באופן עצמאי את ההסכמה, על רקע הטענות בערר. במקרה מעין זה על ועדת הערר לבחון את ההסכמה המוצעת על-ידי הצדדים. ככל שבידי ועדת הערר לבחון בצורה עצמאית את ההצעה וככל שלדעת הוועדה יש בהצעה כדי לתת מענה לטיעוני הצדדים בפניה, הרי באפשרותה לאשר את הצעת הפשרה.

עם זאת, ועדת הערר קבעה, כי אין מקום לתת תוקף להסכמה המפחיתה חיוב באחוז מסוים עקב הערכת סיכוי-סיכון משפטי לגבי עצם החיוב. עמדתה של ועדת הערר היא כי אין לה את הכלים לבחון את ההיגיון הפנימי שבחלוקת סיכונים וסיכויים משפטיים וכי אישור פשרה המבוסס על הערכת סיכון וסיכוי משפטי פוגע בהוראות התוספת השלישית לחוק ולמטרתה למנוע הסכמים בין ועדות מקומיות ונישומים, כמו גם להלכה שנפסקה בעניין דירות יוקרה.

למען הסדר הטוב נציין כי העוררת יוצגה על ידי משרדנו בהליך זה.

**על הוועדה המקומית להנפיק אישור להעברת זכויות בטאבו, כאשר החובות כלפיה התיישנו או כאשר חל לגביהם שיהוי**

עעם 8329/14 עיריית קריית אתא נ' נילי קורן

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כבוד הנשיאה מ' נאור, כבוד השופט ע' פוגלמן וכבוד השופטת ע' ברון. ניתן ביום 31 במאי 2016.

בעל חוב לרשות מקומית מבקש שתנפיק לו אישור הדרוש לשם העברת זכויות במקרקעין, אך זו מסרבת לעשות כן עד שיפרע את חובו הישן כלפיה. השאלה הטעונה הכרעה בערעור זה היא מתי ייקבע כי החוב התיישן או כי הרשות השתתה בגביית החוב עד שאין היא יכולה עוד לדרוש את סילוק החוב כתנאי למתן האישור. בית המשפט לעניינים מנהליים הורה על ביטול הליכי הגבייה שנקטה המערערת כנגד המשיבות מחמת התיישנות והורה למערערת להנפיק את האישור הנדרש לצורך העברת הזכויות בנכס לקונה. מכאן הערעור.

ביהמ"ש העליון דחה את הערעור.

לרשות המנהלית המבקשת לגבות את חובותיה בהליכי גביה מנהלית עומדות שתי דרכים. דרך אחת מכונה גביה "אקטיבית", ומשמעותה היא כי הרשות נוקטת ביוזמתה הליכים לגביית החוב - בעיקר באמצעות הסמכות הנתונה לה בפקודת המסים (גבייה). דרך אחרת היא גבייה "פסיבית", כלומר גבייה שבה הרשות אינה פועלת לגביית החובות אלא ממתינה שהפרט יהא זכאי לאישור לפעולה כלשהי מצדה, שאז יותנה האישור בתשלום החוב (כבענייננו). כאשר עסקינן בגבייה "אקטיבית", רשאי החייב, מי שנגדו מתנהלים הליכי הגבייה המנהליים, להגיש עתירה מנהלית נגד הרשות הנושה ולטעון במסגרתה כי החוב כלפיה התיישן (זו תמציתה של ההלכה שנפסקה בנסייר נ' עיריית נצרת עילת (20.6.2010)) בדומה נקבע בעע"ם 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (15.4.2015) (להלן: "עניין סלומון") כי דיני ההתיישנות יחולו גם על הליכי גבייה פסיביים, אך הודגש כי אפשר להעלות טענות הנוגעות לשיהוי בתוך תקופת ההתיישנות. לצד זה נקבעה הוראת תחולה שלפיה דיני ההתיישנות לא יחולו על חובות קודמים, קרי חובות שנצברו קודם ליום מתן פסק הדין.

לענייננו, החובות מושא הערעור נצברו קודם למתן פסק הדין בעניין סלומון, ולכן דיני ההתיישנות אינם חלים עליהם בכל הנוגע להליכי גבייה פסיביים. בית המשפט העליון קבע, כי בהקשר זה אין לקבל אפוא את קביעת הערכאה קמא שלפיה חוב המשיבות התיישן.

ברם, בהינתן שענייננו בפעולותיהן של רשויות מנהליות, גם בהיעדר כפיפות לדיני ההתיישנות חל משטר השיהוי העומד על רגליים עצמאיות בכל הליך מנהלי.

בית המשפט העליון קבע כי, החובה שלא להשתהות חלה על שני השחקנים בזירה הציבורית: זו חובתו של הפרט להעלות טענותיו נגד החלטת הרשות במועד המתאים, וזו גם חובתה של הרשות שלא להשתהות בקבלת החלטות מנהליות ובנקיטת צעדים מנהליים. ברי, כי גם בהיעדר תחולה לטענת התיישנות, אין הרשות יכולה לגבות כל חוב בכל מועד אף אם לא עשתה פעולות גביה סבירות במהלך השנים.

בית המשפט העליון ממשיך וקבע, כי לצורך קביעה אם השתתה הרשות המנהלית בנקיטת הליכי גביה מנהליים יש להביא בחשבון את אינטרס ההסתמכות של הפרט; את אינטרס הציבור - הן האינטרס לגבות מס אמת, הן האינטרס לפעולה תקינה וראויה של הרשות; את עליונותה של חובת ההגינות של הרשות על חובת ההגינות של הפרט, לצד חובתו, במקרה זה, לנהוג בתום לב; ואת האמור בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

במקרה דנא, קבע בית המשפט העליון כי אינטרס ההסתמכות של המשיבות אין בו כשלעצמו כדי להכריע שכן שאלת ההסתמכות מגלה פנים לכאן ולכאן. אשר לאינטרס הציבור - במקרה זה מתבקשת גבייתו של חוב שסכומו בלתי מבוטל. בצד זאת, התנהלות הרשות הייתה רחוקה מאמות המידה הקבועות בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה שעליה היא סומכת. העירייה לא נקטה בהליכים לגביית חובותיה מאת המשיבות לבד מהוצאת מכתב דרישה בודד בעניין ההיטלים בשנת 2005, ולאחריו במשך 6 שנים, עד לפנייה לקבלת אישור, לא ננקט כל צעד. גם את חוב הארנונה זנחה העירייה במידה רבה. עיקול ברישום, ניתוק מים וכן הלאה - בוצעו בין השנים 1994-1999, שאז הושג הסדר חוב. לאחר זאת לא נרשמו פעולות ממשיות. עניין זה משפיע גם על בחינת עמידתה של הרשות בחובת ההגינות: החוב שעל פירעונו עומדת העירייה הוא חוב ותיק ומאמצי הגבייה בעניינו היו דלים ביותר. לכך יש להוסיף כי לא הוכח חוסר תום לב מצדן של האחרונות, ודאי בשים לב לקביעת בית המשפט לעניינים מנהליים בדבר אי הוכחת ידיעת המשיבות על אודות החוב.

לאור כל האמור, קבע בית המשפט העליון כי אם אין מקום לקביעה כי במקרה דנן חלה התיישנות, לא ניתן לנקוט בהליכי גבייה מנהליים לגביית החוב נשוא הליך זה מחמת שיהוי.

## **עיון מחדש בהחלטות ועדה מקומית אפשרי עם שינוי נסיבות או כשהדבר נדרש**

### **לטובת הציבור - מלון דן הרצליה**

עתמ (ת"א) 12215-04-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט ד"ר דפנה אבניאלי. ניתן ביום 30 במאי 2016.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ועיריית הרצליה עותרות לבטל החלטה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, לאחר שאישרה תכנית המאפשרת ליזמיה, מלונות דן, להגדיל פי ששה את היקף הבנייה והשימוש במתחם המקרקעין נושא התכנית. העותרות טוענות כי יש לבטל את החלטת ועדת הערר מחמת פגמים מהותיים שנפלו בה, בשל התעלמות הוועדה מטענות העותרות וחוסר הסבירות שדבקו בהחלטה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה.

בית המשפט הזכיר וציין, כי הלכה פסוקה היא כי מוסדות תכנון מוסמכים ורשאים לשנות את עמדותיהם התכנוניות ואף לשנות החלטות שקיבלו בעבר. עקרון סופיות הדיון אינו חל על החלטותיהם.

כפי שנפסק, הצורך לפעול להגשמת האינטרס הציבורי מצדיק גמישות יתר בכל הנוגע לאפשרות הניתנת לוועדות התכנון לעיין מחדש בהחלטותיהן, כל אימת שמתברר כי הן אינן מתיישבות היטב עם טובת הכלל. כך נקבע כי רשות תכנון רשאית לשנות את דעתה כשהשתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה, וכן היא יכולה להעריך את הנסיבות הקיימות הערכה חדשה, אם היא מוצאת לנכון לעשות כן מטעמים הנעוצים בטובת הציבור.

בית המשפט קבע, כי אין לקבל את הטענה כי חזרה מתמיכה בתכנית אסורה על הוועדה המקומית או פוגעת בעקרון הרציפות השלטונית. כל ניסיון "לקבע" את הוועדה המקומית ולהגביל את יכולתה לחזור בה מתמיכתה בתכנית, גם אם החזרה הונעה על ידי שינוי פרסונלי בראשות העיר, אינו מוצדק. ראש עיר חדש המתמנה לתפקידו רשאי ואף חייב לבחון את התכנית בראיה רחבה ולהנחות את הוועדה המקומית להתנגד לתכנית אם הנסיבות מצדיקות זאת ולשם הגשמת האינטרס הציבורי ובלבד שהדבר נעשה מנימוקים מוצדקים.

בית המשפט המשיך וקבע, כי הוועדה המחוזית אינה חייבת להתחשב בעמדתה החדשה של הוועדה המקומית והיא רשאית לקבל החלטה הסותרת אותה, אך היא אינה מוסמכת להתעלם כליל מעמדתה החדשה של הוועדה המקומית. במקרה הנדון, בין אם הסיבות לשינוי בעמדת הוועדה המקומית נעוצות בשינוי הפרסונלי ובין אם בשיקולים תכנוניים טהורים, אין ספק כי היה על הוועדה המחוזית לאפשר לוועדה המקומית להציג את עמדתה, כפי שהורה בית המשפט בעתירה קודמת, לשקול את טיעוני הצדדים ולאסוף את כל המידע הדרוש והעדכני, טרם מתן החלטתה.

בית המשפט לעניינים מנהליים המשיך וקבע כי הוועדה המחוזית כשלה במילוי חובתה והזדרזה ליתן החלטה, ללא תשתית עובדתית מספקת וללא דיון בטענות העותרות. ועדת הערר תמכה בעמדתה, חרף הליקויים הברורים באופן התנהלותה. כישלון זה מחייב ביטול החלטותיהן והחזרת הדיון שנית לפתח הוועדה המחוזית בנושא העומס התעבורתי. בית המשפט ציין כי מאחר שזו הפעם השנייה שהדיון מוחזר לוועדה המחוזית, הוא מוצא לנכון לציין במפורש, כי על הוועדה לעיין בכל חוות דעת שתוגש לפנייה בשאלת העומס התעבורתי, לדון בטענות הצדדים בצורה מפורטת ולנמק את החלטתה.

### **אין זכות להגיש ערר על החלטה לחידוש היתר בנייה**

ערר (מרכז) 408/15 רדה ניסים ושולי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פ"ת

ועדת ערר מחוזית- מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 14 בפברואר 2016.

הערר הוגש בעקבות החלטה לחדש החלטה לאשר בקשה להיתר לפי תמ"א 38.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי העמדה שיש לדחות את הערר בשל כך שהוגש באיחור ניכר מקובלת עליה. עולה כי הערר הוגש כארבע שנים לאחר מתן ההחלטה לאשר את הבינוי המבוקש, ולאחר שניתנו בהמשך החלטות נוספות שבגינן לא הוגש ערר (ונמסר כי הומצאו לעורר). למעשה, הערר הוגש רק על ההחלטה האחרונה לחדש את החלטה.

ועדת הערר ממשיכה וקובעת כי חוק התכנון והבנייה אינו מעניק למתנגד, שנדחה בעת מתן ההחלטה לתת את ההיתר, זכות ערר מהותית על ההחלטה לחדש החלטה זו. ועדות הערר קבעו בהזדמנויות אחדות בעבר כי החלטה לחדש החלטה קודמת למתן היתר אינה פותחת פתח לדיון מחדש בהתנגדויות שנדחו בשעתו.

### **לוועדת הערר סמכות לבחון את בקשת ההיתר מבראשית, בעת הגשת ערר**

ערר (חי') 331/ מולו שפראו נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני כבוד יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל, ניתן ביום 5 באפריל 2016.

העוררים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה לאשר בקשה להיתר למקבץ דיור לקשישים. ייעודו של המגרש הוא לבניני ציבור ומיועד לבית ספר או מעון. המשיבות העלו טענה מקדמית שלפיה, מאחר שהערר מופנה כולו כנגד השימוש המבוקש במגרש ולא כנגד הבינוי, ומאחר שההקלות, אשר פתחו את הפתח להגשת ההתנגדויות, מתייחסות לבינוי בלבד, ואילו השימוש תואם את הוראות התכנית החלה - אזי אין לעוררים זכות לערור כנגד השימוש.

ועדת ערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה, כי מקום שבו הבקשה להיתר אינה תואמת את הוראות התכניות החלות, קיימת זכות ערר אף אם לא ננקט הליך של הקלה כלל. ועדת הערר המשיכה וקבעה, כי כאשר התקיים הליך של הקלה או שימוש חורג (כפי המצב בענייננו) ונפתחה הדלת להגשת הערר, אזי לוועדת הערר, שהיא גוף תכנוני הדן בבקשה להיתר, סמכות לבחון את הבקשה להיתר "מבראשית" ולהיכנס בנעליה של הוועדה המקומית, ביחס לכל האלמנטים הכלולים בה, כאשר היא מוצאת צורך בכך.

בענייננו קבעה ועדת הערר, כי גם מעבר לסמכות הכללית לדון בכל נושאי בקשת היתר הבנייה, הרי שבבחינת המסמכים, החלטת הוועדה המקומית אינה תואמת את התכנית החלה ועל כן גם מטעם זה רשאית ועדת הערר להתערב בה.

### **אישור הקלה לתוספת מספר יחידות**

ערר 5499/15 אביבה ויוספה ישעיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – רמת השרון ואח'.

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל-אביב, בפני כבוד יו"ר עו"ד תמר עיני ורדון. ניתן ביום 16 במאי 2016.

הערר הוגש על החלטת ועדת משנה להיתרים של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון בבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים, לרבות הקלה במספר יחידות הדיור – תוספת של 4 יחידות דיור.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר ציינה כי נקבע לא פעם על ידי ועדות ערר כי במצב התכנוני הקיים בישראל יש צורך בהוספת יחידות דיור קטנות. ועדת הערר המשיכה וקבעה, כי בשנים האחרונות קיימת מגמה לעודד תוספת יחידות דיור וציפוף בערים, על מנת לנצל באופן מיטבי את משאבי הקרקע לטובת שטחים פתוחים וכן לאור מצוקת הדיור הקיימת בישראל.

בעניינינו, מבוקשת הקלה אשר תוסיף 4 יחידות דיור קטנות יחסית, והדבר מהווה לדעת ועדת הערר שינוי מוצדק ורצוי, לא רק בשל עצם תוספת יחידות הדיור, אלא אף בשל תמהיל יחידות דיור מגוון והולם הפונה לכלל האוכלוסייה ועונה על צרכי השעה.

מאחר שמדובר בתוספת של 4 יחידות דיור קטנות יחסית, הדבר מהווה שינוי מוצדק וראוי הן בשל עצם תוספת יחידות הדיור והן בשל תמהיל יחידות הדיור הפונה לכלל האוכלוסייה ועונה על צרכי השעה. לפיכך, קיימת הצדקה תכנונית למתן ההקלה.

בנוסף, מדובר בהקלה שעצמותה נמוכה יחסית, בעיקר בהתחשב בעובדה שאין מבוקש שינוי של נפח המבנה, התוספת היא של פחות מעשרים אחוז ביחס ליחידות המאושרות ואין לה השפעה על הסביבה. גם למתנגדים לא נגרמת כל פגיעה ממשית מתוספת היחידות.

**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 :**

03-6941388

[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>