



ינואר 2016

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

תמ"א 38 - מעמד
מסמך מדיניות ביחס
לתכנית מופקדת

*

תמ"א 38 - ועדת ערר
אינה מחויבת
במדיניות הוועדה
המקומית. יש לבחון
את תוספת הבנייה
בנסיבות המגרש

*

תכנית משביחה
מאושרת שנעלמה
מעני הוועדה
המקומית לא יכולה
להוות עילה לדחיית
המועד לתחילתה של
תקופת התיישנות

*

ועדה מקומית אינה
רשאית לעצום את
עיניה בפני אפשרות
ברורה וממשית כי
השימוש שיעשה
במבנה יהיה בלתי
חוקי

*

ועדת הערר אינה
מוסמכת לדון בשאלת
פטור מהיתר בנייה
על פי תיקון 101 לחוק
התכנון והבנייה

*

תכנית לשינוי
שימושים עדיפה על
הליך של בקשה
לשימוש חורג

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"ד תכנון ובנייה ובו פסיקת בתי המשפט וועדות הערר שפורסמו בחודש האחרון.

לפני שבועות ספורים אישרה הכנסת [תיקון לחוק התכנון והבנייה](#) המהווה הוראת שעה בת ארבע שנים המאפשרת תוספת של זכויות בנייה למגורים בלבד, בסמכות הוועדה המקומית ובדרך של הקלה ("תיקון כחלון"). להלן פירוט עיקריה:

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להעניק תוספת של זכויות בנייה בדרך של הקלה למגרש המיועד למגורים בבנייה רוויה והנמצא בתחום רשות עירונית.

תוספת זכויות הבנייה הן בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש על פי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפני תחילתה של הוראת השעה.

תוספת השטח תשמש רק לתוספת מספר יחידות דיור לבניין מעבר למותר בתכנית ועד הגבול הקבוע בתקנות סטייה ניכרת. כלומר גם תוספת יחידות דיור על פי "הקלת שבס".

יחידות דיור בהקשר זה - לרבות שטחי שירות הנדרשים בשל הוספתה. לא מפורט אם מדובר בשטחי שירות דירתיים בלבד או שמא גם בשטחים הנדרשים לחנייה (שלעיתים דורשים גם תוספת קומות תת קרקעיות).

שטחן של לפחות מחצית מיחידות הדיור לא יעלה על 75 מ"ר ושטחן של שאר יחידות דיור שיתווספו לא יעלה על 120 מ"ר. שטח יחידת דיור בהקשר זה כולל מרחב מוגן.

את ההקלה אפשר יהיה להעניק בתנאי שבעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין אשר לגביו מבוקשת תוספת השטח. הריסת בניין קיים ופעולות חפירה או פיתוח לא ייחשבו התחלת בנייה.

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

תוספת השטח תינתן ככל שלא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת שטחי בנייה במגרש לאחר מועד תחולת הוראת השעה.

תנאי נוסף למתן תוספת השטח הוא כי דעתה של הוועדה המקומית נחה מכך שקיים מענה מבחינת התשתיות הציבוריות הנדרשות לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

הוראת השעה מאפשרת לוועדה המקומית להעניק את ההקלה האמורה בזכויות הבנייה גם במקרים שבהם התכנית המאושרת קבעה כי שינוי במספר יחידות הדיור, מספר הקומות, גובה או תכנית הבניין יהוו סטייה ניכרת. זאת בתנאי שהסטייה הזו נדרשת לצורת תוספת השטח לבניין וכי מדובר בתכנית שנכנסה לתוקף לפני 1.1.2011.

על פי הוראת השעה יש להתחיל את הבנייה בתוך שנה. ככל שלא החלה בנייה בתוך שנה, יפקע ההיתר. לוועדה המקומית סמכות להאריך את התקופה בשנה נוספת. הוראת השעה אינה חלה על בקשת היתר על פי תמ"א 38.

נציין כי נכון לעכשיו לא קיים שינוי בחקיקה בדבר מיסוי תוספת הזכויות. ההקלה תחויב בהיטל השבחה (ביחס לכל האספקטים של תוספת הזכויות וככל שיאושרו גם שינויים בקווי הבניין, מספר הקומות ועוד) וייתכן שגם בדמי היתר ברשות מקרקעי ישראל.

הוראת השעה קובעת עוד, כי במקרה שבו אושרה תכנית לתוספת זכויות בנייה על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 101, או ככל שהתבקשה הקלה תוספת שטחים בגין תכנית שהופקדה לפני 1.8.89 - לא תהיה תוספת זכויות כפולה.

אין ספק כי מדובר בתוספת זכויות חשובה שתקל על האפשרות להוספת יחידות למגורים והדרך לאישורה היא פשוטה יחסית: הקלה אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית, בכפוף כמובן להליך של התנגדויות ועררים.

אנו מאחלים לכולכם קריאה מהנה.

תמ"א 38 - מעמד מסמך מדיניות ביחס לתכנית מופקדת

עתמ (חי') 15-03-62541 יהודה בן שושן נכסים בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז הצפון

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית - משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת בטינה טאובר. ניתן ביום 10 דצמבר 2015.

בית המשפט נדרש לשלוש עתירות מאוחדות שעניינן אחד: החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה לדחות שלושה עררים שהוגשו על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בגדרן נדחו בקשות העותרים לקבלת היתרי בנייה שהוגשו מכוח הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38.

המחלוקת בין הצדדים ניטשת בסוגיות העקרוניות שלהלן: **הראשונה**, עניינה בשאלת היחס בין התכנית הכוללנית המופקדת ובין תמ"א 38 ובכלל זה בשאלת מעמדה של התכנית הכוללנית המופקדת לעיר נהריה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ובשאלת תחולתו של סעיף 97 (ב)(1) לחוק התכנון והבנייה והיחס בינו לבין הוראות תמ"א 38; **השנייה**, עניינה בסמכותה של ועדת הערר להכריע בשאלת היחס בין הוראות תכנית המתאר המופקדת ובין הוראות תמ"א 38; **השלישית**, עניינה בתוקפם וסבירותם של מסמכי המדיניות שאימצה הוועדה המקומית; **הרביעית**, עניינה באופן חישוב הזכויות מכוח תמ"א 38 ושיקולי צדק חלוקתי.

בית המשפט דחה את העתירות.

בית המשפט קבע כי בבחינת היחס שבין תמ"א 38 (שהיא תכנית מאושרת) ובין התכנית הכוללנית המופקדת (המצויה בשלב ההפקדה), אשר כוללת הגבלות על מתן היתרי בנייה הניתנים מכוח תמ"א 38, הרי, שאישור היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 יהיה כפוף לאישור ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. בנסיבות החלות בעניינו קבע בית המשפט כי בצדק קבעה ועדת הערר, כי משהופקדה התכנית הכוללנית ובמסגרתה סעיף 6.1.1. ז' לתקנון, המגביל את היקף הזכויות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38, הרי שלא ניתן להנפיק היתרי בנייה אלא באישור ועדת המשנה של הוועדה המחוזית והכל בהתאם לסעיף 97(ב)(1) לחוק התכנון והבנייה.

זאת ועוד נקבע על ידי בית המשפט, כי בטרם פנייה לבית המשפט בעתירה לבחינת תוקפן ופרשנותן של הוראות מגבילות בתכנית הכוללנית, יבחנו טענות אלה תחילה על ידי מוסד התכנון המוסמך. לפיכך קבע בית המשפט, כי בעניינו עתירות העותרים הינן מוקדמת ולו רק מטעם זה היה ניתן לדחותן.

בית המשפט ראה לנכון לציין כי חרף הפסיקה אשר קבעה כי אין בכוחה של מדיניות שמתווה הוועדה המקומית לגבור על הוראות תמ"א 38, קיימת פסיקה אחרת הגורסת כי יש חשיבות לקביעת מדיניות על ידי רשויות מנהליות בכלל ורשויות תכנון בפרט וכי לרשות מוקנה שיקול דעת לעניין היקף המדיניות שאותה היא מאמצת. לעניין זה הפנה בית המשפט לדברי כב' השופט י' דנציגר בעע"מ 9187/07 **אורי לוזון נ' משרד הפנים** (פורסם בנבו, 24.07.2008) שם נקבע, כי רשות מנהלית יכולה לבחור לקבוע מדיניות כללית בדרך של קביעת הנחיות מנהליות בתחומים רבים שבהם פועלת הרשות המנהלית. כמו כן הכיר בית המשפט ביתרונות המוקנים לקביעת החלטות להבדיל מקבלת החלטות באופן פרטני. נקודת המוצא היא שאין מדובר בדין מחייב אלא בהנחיות המיועדות להנחות את הרשות בהפעלת שיקול דעתה באשר לסמכות קונקרטית המוענקת לה בדין המסמך.

עם זאת, משעה שנקבעו הנחיות או קריטריונים מחויבת הרשות, מתוקף עיקרון השוויון, שלא לסטות מההנחיות שנקבעו, אלא אם כן ניתן להצדיק סטייה זו בטעמים ראויים וענייניים.

בעניינינו קבע בית המשפט, כי מסמכי המדיניות שאותם אימצה הוועדה המקומית, מבוססים על עבודת מטה יסודית, אשר במסגרתה נבחנו כלל ההיבטים התכנוניים לעיר נהריה וכן, כי הצוות הבוחן היה מורכב מנציגים מכלל משרדי הממשלה הרלוונטיים.

כאמור, בית המשפט דחה את העתירות מפאת היותן עתירות מוקדמות. כמו כן דחה בית המשפט את העתירות מן הטעם שהוועדה המקומית הייתה רשאית לאמץ מדיניות ליישום הוראות תמ"א 38 ומדיניות זו, בנסיבות העניין ולאור המצב התכנוני של העיר נהריה, נמצאה כסבירה.

תמ"א 38 - ועדת ערר אינה מחויבת במדיניות הוועדה המקומית. יש לבחון את

תוספת הבנייה בנסיבות המגרש

ערר (ת"א) 5442/14 חיותה פסח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת גן

בוועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד הילה סירוטה-ליבנה. ניתן ביום 17 לספטמבר 2015.

ערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות התנגדויות ולאשר בקשה להריסת בניין בן קומה אחת הכולל 2 יחידות דיור והקמת בנין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובו 19 יחידות דיור ו-2 קומות מרתף ובהן 22 מקומות חניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה.

ועדת הערר קבעה כי דין הערר להתקבל.

ועדת הערר קבעה כי טענות העוררים לפיהן זכויות הבנייה שאושרו מוגזמות ובלתי סבירות והחלטת הוועדה המקומית לאשר המבוקש ניתנה ללא בחינה מספיקה של השפעת תוספת יחידות הדיור על הסביבה, בדין יסודן. זאת ועוד נקבע כי אין מקום לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית מבלי שנבחנו כראוי השלכותיו של הבינוי המבוקש על סביבתו.

הוועדה המשיכה וקבעה כי ועדת הערר איננה כבולה למשטר תכנוני שהיה תקף בעת הגשת הבקשה, כי אם מחויבת להפעיל שיקול דעת בהתאם למשטר תכנוני עדכני.

הוועדה סבורה כי בחינה ראויה ונכונה של בקשה לביצוע פרויקט תמ"א 38 היא אם כן, קביעה מהו סל הזכויות המקסימלי שניתן לאשר בהתאם להוראות התמ"א על כל תיקוניה במקרה הקונקרטי ועל בסיס נתוני המגרש, ייעודו, התכניות התקפות והתמריצים הקבועים בתמ"א. לאחר מכן בחינה האם בנסיבות מיקומו של המגרש, אופי סביבתו, מצב התשתיות הציבוריות שבסביבתו וכדומה אפשר לאשר את כל התוספת האפשרית אם לאו.

ועדת הערר קבעה, כי על הוועדה המקומית לערוך דיון חדש בבקשה אשר בו יפרטו אלו תוספות ניתן ליתן מכוח תמ"א 38 במקרה של הריסה ובנייה מחדש, לרבות אופן חישוב השטחים וכן לפרט מהי ההצדקה למתן התוספות השונות ומהי התשתית התכנונית המאפשרת להישען על תשתיות ציבוריות קיימות ואשר על בסיסה ניתנת ההחלטה בדבר התוספות שייקבעו.

תכנית משביחה מאושרת שנעלמה מעיני הוועדה המקומית לא יכולה להוות עילה לדחיית המועד לתחילתה של תקופת התיישנות

ערר (צפון) 8146/14 שושי מוסטפא סבאח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעות אלונים בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז הצפון, בפני יו"ר הוועדה הגב' חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 4 לנובמבר 2015.

עניינו של הערר בדרישת תשלום היטל השבחה בגין תכנית משביחה שנדרשה בעת מימוש ההשבחה עקב חוזה למכירת מקרקעין בשפרעם מיום 8.6.88. העסקה דווחה לרשויות המס בשנת 2006. באותה השנה נתבקש אישור להעברת הזכויות מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעות אלונים (להלן: "הוועדה המקומית"). בידי העוררת מצוי אישור חתום בידי מהנדס הוועדה המקומית מיום 25.6.06 אשר ניתן לצורך רישום העסקה בספרי המקרקעין. האישור קובע כי אין חוב היטל השבחה בגין המקרקעין הנ"ל בעת מתן האישור.

העוררת טוענת, כי חוב היטל ההשבחה שנדרשה לשלם בעת חידוש הבקשה לקבלת אישור להעברת הזכויות בטאבו בשנת 2014, התיישן שכן עברו מעל 7 שנים. מאידך טען מהנדס הוועדה המקומית כי על אף האישור שהונפק על ידה בשנת 2006, הרי שבסמכות הוועדה המקומית לתקן טעות שעניינה התעלמות בהיסח הדעת מתכנית משביחה (ג/377). הוועדה המקומית לא הייתה מודעת לקיומו של חוב היטל השבחה ולכן יש לקבוע את תחילת תקופת ההתיישנות מאז גילוי הטעות, קרי מועד הוצאת השומה בחודש נובמבר 2014, בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות").

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי הוצאת האישור מעידה על כך שבשנת 2006, קרי, לכל המאוחר במועד הוצאת האישור, ידעה הוועדה המקומית על הסכם המכר. מטעם זה סבורה ועדת הערר, כי החוב התיישן. ועדת הערר הוסיפה וציינה כי אף אם רשאית הוועדה המקומית לדרוש היטל השבחה שלא נדרש באישור האמור, הרי שעליה לעשות כן בתוך תקופת ההתיישנות.

למעשה, כל עוד לא מודיע הנישום על המכר, לא יכולה הוועדה המקומית לדעת כי התקיים הליך של מימוש, והיא אינה יכולה לשלוח דרישת תשלום. אולם מהרגע שבו הדבר נודע לה, עליה להציג לנישום דרישת תשלום וממועד זה מתחיל מרוץ תקופת ההתיישנות.

ועדת הערר קבעה, כי קיומה של תכנית משביחה מאושרת שנעלמה מעיני הוועדה המקומית לא יכולה להוות עילה לדחיית מועד תחילת תקופת ההתיישנות לפי סעיף 8 לחוק ההתיישנות.

לנוכח האמור נקבע, כי מרוץ ההתיישנות התחיל לכל המאוחר במועד קבלת אישור הוועדה המקומית לרישום העסקה בטאבו, ביום 25.11.06. הואיל וממועד זה ועד מועד דרישת תשלום היטל ההשבחה בחודש נובמבר 2014 חלפו למעלה מ-7 שנים הרי שחוב זה התיישן.

ועדה מקומית אינה רשאית לעצום את עיניה בפני אפשרות ברורה וממשית כי

השימוש שיעשה במבנה יהיה בלתי חוקי

ערר (ח"י) 278/15 מ.ש.ח שלם גרופ בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריות

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 22 בנובמבר 2015.

הערר נסב על החלטת הוועדה המקומית לדחות בקשה להיתר לשימוש חורג מהיתר, ממבנה קיים של מרכזת טלפון בזק, ל-20 יחידות מגורים לסטודנטים, ממ"ק ומרתף. על החלטה זו הגישה מבקשת ההיתר את הערר שבפנינו.

הוועדה דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי מעונות סטודנטים אכן מצויים בגדר שימושיים ציבוריים וכי אין הוועדה המקומית יכולה למנוע היתר רק בשל חשש ערטילאי שיעשה במבנה שימוש הנוגד את ההיתר. עם זאת, ועדה מקומית גם אינה רשאית לעצום את עיניה בפני אפשרות ברורה וממשית כי השימוש שיעשה במבנה יהיה בלתי חוקי.

בחקיקה לא הוגדרו פרמטרים המבהירים מהם "מעונות סטודנטים". עם זאת, ניתן ללמוד על הקריטריונים הן מן המעונות הפעילים כיום והן מן ההיגיון והשכל הישר. המתווה שבו מוצעת הבקשה אינו עולה בקנה אחד עם מעונות סטודנטים. במקרה זה אין כל הצדקה לכינוי הדירות כ"מעונות לסטודנטים" אם הן נמכרות בשוק החופשי. ברי כי כאשר דירה כזו נמכרת אי אפשר לאכוף את השימוש בה ואין עוד משמעות להגדרת השימוש כמעונות סטודנטים.

זאת ועוד, לעוררת אין תשובה לשאלות כגון על ידי מי ואיך תיקבע הזכאות למגורים במעונות המבוקשים כאן; מהם הקריטריונים לפיהם יוחלט אם המתגורר הוא סטודנט אם לא; מי ייקבע מה יהיה שכר הדירה ומחיר הדירה; באיזו תדירות תיבחן הזכאות לדירה; על ידי מי? וכיוצא באלה שאלות נוספות.

עקב האמור לעיל קבעה הוועדה כי בפועל מדובר בשימוש למגורים ולא מעונות סטודנטים וכי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ועל כן דחתה את הערר.

ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלת פטור מהיתר בנייה על פי תיקון 101 לחוק

התכנון והבנייה

ערר (דרום) 6124/15 מ.גה אור רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נגב מערבי בוועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז דרום, בפני יו"ר הוועדה עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 25 בנובמבר 2015.

ענייננו בערר שהוגש כנגד הוועדה המקומית אשר סירבה לפטור את העוררת מחובת הגשת בקשה להיתר לבניית סוכך.

העוררת סבורה כי בניית סוכך בגודל 180 מ"ר במבנה בבעלותה פטורה מהחובה להנפיק היתר בנייה וניתן לבנותה בהתאם לסעיף 145ג לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ולתקנה 11 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן: "תקנות הפטור").

ועדת הערר דחתה את הערר על הסף בהעדר סמכות עניינית.

במישור העקרוני קבעה ועדת הערר כי היא נטולת סמכות לדון בטענה שבינוי מסוים פטור מחובת היתר בנייה.

סמכות ועדת הערר מותנית בהסמכה מפורשת בחוק התכנון והבנייה. סמכותה העיקרית של ועדת הערר בענייני רישוי נקבעה בסעיף 152 לחוק התכנון והבנייה. סעיף זה מקנה זכות להגשת ערר למי שרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מקומית או מהחלטת רשות רישוי "לסרב לתת היתר".

באשר למחלוקת בעניין תחולת הפטור מהיתר בנייה לפי סעיף 145ג לחוק ולתקנות הפטור ציינה הוועדה, כי לא נקבעה בחוק אפשרות להגשת ערר. זאת ועוד, במקרה זה לא קיימת כלל החלטה של ועדה מקומית או רשות רישוי ומכאן כי תתאפשר זכות ערר בפני ועדת הערר.

ועדת הערר קבעה כי העדרה של אפשרות להגיש ערר לא נעשה בהיסח הדעת. הדבר מבטא היטב את מהות תיקון החוק בהקשר זה (תיקון 101 משנת 2014), אשר אפשר בינוי בפטור מהיתר במקרים שיקבעו בתקנות. בהתאם לתיקון החוק ולהוראת סעיף 145ג אושרו כאמור תקנות הפטור אשר תכליתן לאפשר בינוי במקרים שפורטו בתקנות, ללא פנייה לקבלת היתר בנייה או קבלת כל אישור אחר.

בענייננו, תקנה 11 לתקנות הפטור, אשר עוסקת בהקמת גגון או סוכך, מחייבת דיווח אשר יש לצרף לו "אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבות". כאמור לעיל, חובת דיווח זו אינה יוצרת הליכי רישוי ומובן כי אין בה כדי לבסס זכות ערר בפני ועדת הערר.

תכנית לשינוי שימושים עדיפה על הליך של בקשה לשימוש חורג

ערר (ח"י) 162/15 סמנטה שרה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריות

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 3 לספטמבר 2015.

הערר שבפנינו נסב על החלטת הוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת (להלן: "התכנית"). מטרת התכנית הן: 1. תוספת שימוש למסחר בקומת עמודים באזור מגורים ב'. 2. שינוי בקווי הבניין הקדמי-מערבי וצדדי-צפוני. לתכנית הוגשו התנגדויות על ידי העוררים בערר זה, אשר הם בעלי זכויות בנכס. הוועדה המקומית דחתה את ההתנגדות ואישרה את התכנית. על החלטה זו הוגש הערר דנא.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה, כי דיירי הבניין לא יפגעו מתוספת המסחר בקומת הקרקע שכן רוב יחידות הבניין משמשות כבר היום לשימושים מסחריים. הוועדה הוסיפה וציינה כי לרוב, שימושים מסחריים בבתי מגורים מבוצעים בפועל באמצעות הליך לשימוש חורג ואילו בענייננו, מבוקשים שינויי השימוש והתוספות במסגרת תכנית סטטוטורית.

כידוע, תכנית שעברה הליך של הכנה, הפקדה, פרסום, שמיעת התנגדויות ולבסוף אישור על ידי מוסד תכנון, עדיפה על פני הליך של שימוש חורג המהווה מעין "מסלול עוקף" לתיקון תכנית. תכנית משקפת ערכים ואיזונים תכנוניים של ציבור רחב מן הטעם שמדובר בהליך אשר לו חשיפה ציבורית גדולה יותר מזו של שימוש חורג והליך זה מציג בפני ציבור רחב יותר אפשרות להביע את עמדתו באשר לשינוי המבוקש.

כמו כן, הליך של הכנת תכנית מאפשר במקרים מתאימים, פיצוי בעלי נכסים אשר נפגעים מן השינוי המוצע. ועוד, כאשר השינוי נעשה באמצעות תכנית אפשר לקבוע הוראות סטטוטוריות המגבילות את השימושים המותרים וממתנות את השפעתם על הסביבה. בענייננו קבעה הוועדה, כי הכנת תכנית הכורכת אפשרות לבנייה בקומת הקרקע והוספת ייעוד למסחר באותה קומה היא דרך המלך.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה,

מחלקת 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>