



נובמבר 2016

מעו"דכן תכנון ובנייה

תמ"א 38 - האיזון בין
האינטרס הציבורי
ובין האינטרס הפרטי*

כדי להוכיח פגיעה
בפוטנציאל התכנוני
של הקרקע יש
להראות כי התקיים
הליך תכנוני קונקרטי
ומתקדם

כאשר קרן החנייה
משפיעה על שווים
האובייקטיבי של
המקרקעין, יש
להביא אותה בחשבון
במסגרת שומת היטל
השבחה

הוועדה המקומית
אינה יכולה במסגרת
היתר בנייה לחלקה
אחת להחיל דרישות
הנוגעות לבינוי
בחלקה אחרת

ככלל אין מקום
להתחשב בשימוש
בלתי חוקי לעניין
היטל השבחה

לציבור נתונה זכות
לעיון בהיתרי בנייה,
לרבות בקשות להיתר
ונספחיהן

הגדרת קומת המרתף
ביחס למפלס פני
הקרקע המקיפים את
הבניין בכל פאותיו

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

אין ספק כי הנושא העיקרי אשר נדון לאחרונה הוא [תיקון 3 א' לתמ"א 38](#)
אשר אושר לאחרונה במועצה הארצית.

החלטה זו אמורה להסדיר את אי הוודאות התכנונית ששררה עד כה בדבר
הזכויות שמעניקה תמ"א 38 בהליך של הריסה ובנייה מחדש. ההחלטה
קובעת בין היתר מדרג של תוספת זכויות בהתאם לשטחה של קומה
טיפוסית מורחבת ומספר הקומות הבנויות בפועל.

שטחה של קומה טיפוסית מורחבת הוא שטח הקומה הבנויה בפועל
בתוספת של 13 מ"ר לכל דירה קיימת. תמ"א 38 תאפשר תוספת של:

- 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני קומה אחת;
- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני 2 קומות;
- 3 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני 3 קומות;
- 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות למבנים בני 4 קומות או יותר.

קומה חלקית, על הגג או קומה מפולשת בנויה, בשיעור של 50% לפחות,
תימנה במניין הקומות. תוספת הקומות תהיה בנוסף לקומות אשר
התכניות הרלוונטיות המאושרות מעניקות ביחס למקרקעין.

המועצה אף ממליצה לממשלה לחייב את היזמים בכתבי שיפוי כלפי
הוועדות המקומיות בגין התמ"א וההיתר לפיה. לא אושר חיוב בהיטל
השבחה בגין הזכויות על פי התמ"א.

תכניות שאושרו או יאושרו לפי סעיף כגון תכנית הרבעים בת"א או תכנית
3838 ברמה"ש 23 עומדות בתוקפן וגוברות על התיקון.

החלטת המועצה הארצית כוללת נושאים נוספים, אך עם זאת, ההחלטה
לא תיכנס לתוקף עד אשר תאושר על ידי הממשלה. בנוסף, כדי להבין את
משמעויותיה המדויקות של ההחלטה יש לעיין בנוסח המשולב של תמ"א
38, אשר יפורסם ככל הנראה לאחר אישור הממשלה.

קריאה מהנה.

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

תמ"א 38 - האיזון בין האינטרס הציבורי לעומת האינטרס הפרטי

עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ ואח' נ' אברהם עודד ואח'

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כבוד הנשיאה מרים נאור. ניתן ביום 30 באוקטובר 2016.

העתירה עוסקת באיזון הראוי בין האינטרס הציבורי המצדד במימוש עקרונותיה של תמ"א 38 וחיזוק בתים מפני רעידות אדמה ובין הסדרים תכנוניים פרטניים והחשש לפגיעה בזכויותיהם של בעלי הזכויות במקרקעין.

הצדדים הם בעלי זכויות בשתי חלקות נפרדות המהוות מבחינה תכנונית מגרש אחד. על החלקות בנויים שני מבנים שלהם קיר משותף אחד. המשיבים התנגדו לבקשת ההיתר בשל טעמי נראות אדריכלית ושינוי צביון השכונה, כשכונה שבה מצויים בתים נמוכי קומה. התנגדותם התקבלה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), קבעה בהחלטתה בין היתר כי בקשת ההיתר אינה כוללת פתרון תכנוני כולל לשתי החלקות במגרש.

ועדת הערר ציינה כי כאשר מדובר במגרש אחד, רצוי כי התכנון המבוסס על הוראות תמ"א 38, ייעשה ביחס למגרש בכללותו ולא על חלק ממנו בלבד. אולם במקרה שבו ברור כי אין היתכנות לתכנון משותף יש לבחון את האפשרות לפיה יאושרו החיזוק ותמריצי הבנייה גם אם מדובר בחלק מהמגרש בלבד. ועדת הערר ציינה בהקשר זה כי לפי סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, אין מניעה לחזק מבנה או אגף המצוי בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. החלטת ועדת הערר בוטלה בבימ"ש לעניינים מנהליים, והוחזרה על כנה החלטת הוועדה המקומית.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור והחזיר את הדיון אל ועדת הערר המחוזית.

ביהמ"ש קבע כי במציאות במדינת ישראל יש חשיבות עצומה בהוצאה לפועל של תמ"א 38 כדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה ולתרום להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור. האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את דירותיהם, אלא אינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. נוכח ההתנגשות הבלתי נמנעת לעתים בין מימוש תמ"א 38, באמצעות ההקלות הכלכליות והתכנוניות הניתנות במסגרתה ובין הסדרים תכנוניים פרטניים החלים על אותם מבנים הטעונים חיזוק, נראה כי עצם החריגה התכנונית, האדריכלית, או הנופית, לבדה, אין בה כדי להצדיק את סירוב הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה. חריגה מסוג זה המצדיקה סירוב לבקשה להיתר, צריכה להיות בעוצמה ניכרת ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים, לרבות פגיעה בגורמים המתנגדים לבקשה להיתר.

עם זאת, על מוסדות התכנון לשאוף לאיזון בין הצורך הציבורי והתכנוני בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה ויישום המדיניות התכנונית שאותה מתווה תמ"א 38 ובין הפגיעה האפשרית בבעלי העניין, אשר להם עומדת הזכות להתנגד לבקשה להיתר. באיזון זה, תהא, ככלל, ידה של תמ"א 38, על העליונה, אלא אם הפגיעה הנגרמת לבעלי העניין אינה סבירה ובלתי מידתית. יש להתייחס לפגיעה האפשרית בזכויות המתנגדים למתן היתר בכובד ראש ולבחון חלופות פוגעניות פחות אשר באמצעותן אפשר יהיה להשיג את החיזוק הנדרש וזאת על לפי העקרונות שהותוו בתמ"א 38.

כדי להוכיח פגיעה בפוטנציאל התכנוני של הקרקע יש להראות כי נערך הליך תכנוני קונקרטי ומתקדם

עמ"נ 56297-12-13 דלי נ' הוועדה לתו"ב הרצליה; עמ"נ 62491-12-13 קזמה נ' הוועדה לתו"ב הרצליה; עמ"נ 61688-12-13 לבל נ' הוועדה לתו"ב הרצליה

בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון- גונן. ניתן ביום 1 בנובמבר 2016.

מהות המחלוקת נשוא הערעור, היא האם יש לחייב את הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית"), לפצות בעלי קרקעות בייעוד חקלאי בגין פגיעה בשווי המקרקעין וזאת במקרה שבו ייעוד הקרקע השתנה לפארק עירוני.

המדובר בתכנית מתאר מקומית הר/1941 "הפארק העירוני הרצליה" (להלן: "התכנית"), החלה על שטח המערערים המכונה מתחם ה"באסה", ומשנה את ייעודו של השטח מייעוד חקלאי לשטח ציבורי פתוח, תוך הפקעתם של כל המקרקעין הפרטיים שבתחומה.

בבסיס התביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 שהוגשו מצד המערערים, הטענה כי למקרקעין היה פוטנציאל להיות "מופשרים" לייעוד של מגורים, פוטנציאל שלטענת המערערים בוטל עם אישורה של התכנית. מנגד הוועדה המקומית טענה, כי אין מקום לפצות רוכשי קרקעות חקלאיות שהסתכנו והעריכו כי ייעוד הקרקע לא ישתנה, ואין לפצותם מהקופה הציבורית בגין הסיכון שהתממש והתקווה שנכזבה.

בית המשפט דחה את הערעור.

בית המשפט אישר את החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר"). באותה החלטה, ועדת הערר סקרה את הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), והפרשנות שניתנה לסעיף זה על ידי הפסיקה וציינה כי ההלכה שנקבעה בע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו, פ"ד מב(3) 228 (1998) (להלן: "עניין בירנבך"), לא קבעה זכות מוחלטת לפיצוי כאשר התכנית פוגעת בפוטנציאל התכנוני וכי עילת התביעה חלה כאשר התכנית הנפגעת נכנסת בגדר "ציפייה סבירה בנסיבות העניין".

ועדת הערר פירשה את המונח "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" וקבעה כי **ציפייה סבירה מצריכה הליך תכנוני המתייחס לתכנית הקונקרטית, או לשינוי יכולת ניצולם בדרך אחרת, כגון תכנית לתוספת זכויות בנייה, על ידי ועדות התכנון המוסמכות לאשר תכנית. ככל שהליכי התכנון יתקדמו במעלה הדרך במוסדות התכנון לאישורה הסופי, כך הציפייה תגדל.** בית המשפט הוסיף כי יש לפרש באופן דווקני את סעיף החוק זאת מכיוון שפרשנות מרחיבה יתר על המידה של הזכאים לפיצוי תטיל נטל כבד מדי על הרשות, עד שזו תימנע מאישור וביצוע תכניות מפאת החשש מן העלות הגבוהה שבפיצוי ובמיוחד כאשר אין התכנית צפויה להניב רווחים, אלא רק הוצאות כדוגמת התכנית נשוא הערעור. בהמשך קבע בית המשפט כי המבחן שהותווה על ידי ועדת הערר לקיומו של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי מכוח החוק, יוצר איזון ראוי בין אינטרסים התומכים בהסדר המרחיב את זכות הפיצויים, ובהם ההגנה על זכות הקניין וצדק חלוקתי, ובין אינטרסים המכוונים לצמצום הזכות לפיצויים כגון האינטרס הציבורי ושיקולי ודאות ובין הצורך לאמץ מבחן ודאי וברור ובכך להימנע מתוצאות שרירותיות.

כאשר קרן החנייה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין יש להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה

ערר (ת"א) 85014/13 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' גדעון קלוגמן ואח'

ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה, ניתן בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 14 בספטמבר 2016.

במסגרת הערר נדונה השאלה, כיצד יש להתייחס לדרישה לתשלום קרן חניה המתחייבת מהוראות התכנית, במסגרת חישוב שומת היטל השבחה.

המעוררת, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), טענה כי אין לנכות דמי קרן חנייה (כופר חנייה), מערך הזכויות במצב שקדם להקלות שניתנו. הועדה המקומית הוסיפה, כי הדרישה להתקנת מקומות חניה הינה דרישה תכנונית מובהקת ולא דרישה כספית. הועדה המקומית הוסיפה, כי הרעיון העומד מאחורי הדרישה בא להבטיח, כי מי שמעמיס על החניה במרחב התכנון הסמוך לנכס, יידרש להתקין מקום חניה בפועל. ובמקרים בהם לא ניתן להתקין חניה מבחינה תכנונית, נתון לוועדה המקומית שיקול דעת להמיר את החיוב להתקנת חניה בתשלום כספי. ועדת ערר דחתה את הערר.

ועדת הערר ציינה, כי ההכרה בקרן החניה נדונה בעבר בערר (ת"א) 85021/11 אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו 1.3.2016) בערר זה נקבע כי בהתקיים דרישה מיזם או מבעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשבחה והן נדרשות לשם מימושה, אפשר בהתאם לנסיבות העניין להביא בחשבון בעת שומת היטל השבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאינן בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין, לא יובאו בחשבון בעת עריכת השומה. בהמשך צוין כי כאשר ישנה דרישה בהוראות התכנית, אזי התשלום לקרן חניה יבוא בחשבון שומת היטל השבחה, כפי שעלות הקמת חניון תת קרקעי או מתקן חניה נלקחים בחשבון שומת היטל השבחה.

בהתאם לכך, כאשר מבחינה שמאית המסקנה היא כי קרן החניה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין מן הראוי להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה במקרים המתאימים ולרקע הוראות התכנית כמכלול.

בהתאם לאמור קבעה ועדת הערר כי אין מקום להתערב בתוצאה שאליה הגיע השמאי המכריע.

הוועדה המקומית אינה יכולה במסגרת היתר בנייה לחלקה אחת להחיל דרישות הנוגעות לבינוי בחלקה אחרת

ערר 3012/16 עליאש אחזקות בע"מ ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ואח' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים, בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 15 בספטמבר 2016.

מהות המחלוקת נעוצה בהחלטת הוועדה המקומית ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר קבעה כי במסגרת אישור הבקשה להיתר בנייה ייכלל פתרון לפינוי אשפה בתוך חלקה סמוכה וכי

המעבר למתקני האשפה יתבצע דרך מגרש העוררות ולצורך כך תירשם הערת אזהרה.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי הוועדה המקומית אינה יכולה, במסגרת הסמכויות הנתונות לה, להחיל דרישות הנוגעות לבינוי בחלקה אחרת. על אף העדר הסדרה בתכנית בנוגע לפתרון פינוי האשפה, יש להכיל במסגרת היתר הבנייה דרישות הנוגעות למגרש נשוא הבקשה בלבד.

ועדת הערר ציינה כי בעת אישורה של התכנית הנקודתית בשנת 2013 נדחתה התנגדות בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה בעניין העדר פתרון לפינוי אשפה. לפיכך, דומה שהחלטת הוועדה המקומית נשוא הערר יש בה משום ניסיון לתיקון התכנית הנקודתית בדיעבד וקבלה חלקית של ההתנגדות כיום, כל זאת בניגוד לדין המגביל את הליכי הרישוי. עוד ציינה הוועדה כי ההיבטים התכנוניים כבר נדונו במסגרת ההליכים לאישור התכנית (אשר כללו פרסום להתנגדויות ודיון בהן) וכי הנורמה התכנונית נקבעה מכבר. לפיכך סברה ועדת הערר, אין בסמכות הוועדה המקומית לחרוג ממנה בשלב הרישוי.

ככלל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי לעניין היטל השבחה

בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ' נהור בע"מ ואח'

בית המשפט העליון, בפני כבוד המשנה לנשיאה השופט אליקים רובינשטיין. ניתן ביום 28 בספטמבר 2016.

המדובר בערעורים כנגד החלטת ועדת הערר בנוגע לחיוב המערערות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית משביחה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לייעוד המקרקעין ב"מצב הקודם" דהיינו, ערב "המועד הקובע" לחישוב היטל השבחה, ולשאלה האם היה השימוש שנעשה במקרקעין (מוסך דן) שימוש כדין או שמא שימוש בלתי חוקי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית"), טוענת כי ערב אישור התכנית המשביחה ולמעשה משנות התשעים לא היה בידי המשיבה היתר לשימוש חורג במקרקעין, וייעודם נכון למועד הקובע היה חקלאי, כפי שקבע השמאי המכריע. מאידך טענה המשיבה כי השמאי המכריע טעה בקביעתו והתעלם מהשימוש בפועל (שנמשך יובל שנים), כמוסך וכמרכז לוגיסטי, בהתאם לרישיון עסק לצמיתות ובהתאם להיתרי בנייה, שניתנו מכוח תכנית בשנות השישים.

בית המשפט העליון קיבל את עמדת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וקבע כי ערב כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה היה השימוש במקרקעין בלתי חוקי.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה, אשר הביע את דעתו במסגרת ההליך, הייתה כי ככלל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה במקרקעין ויש לשום את השווי במצב תכנוני קודם, לפי הייעוד שנקבע במקרקעין בתכנית בלבד, כלומר ייעוד חקלאי. עוד הוסיף היועץ המשפטי לממשלה כי אין לשום שווי מקרקעין לפי שימוש בפועל שנעשה בהם שנים רבות גם אם השימוש אינו חוקי. התייחסות לשימוש בלתי חוקי אינה תואמת את עקרון החוקיות ועשויה לפגוע בתקנת הציבור ומעניקה גושפנקא לשימוש בלתי חוקי ועידוד שימוש מסוג זה.

לבסוף, בית המשפט העליון קיבל את הערעור וקבע כי הוא מקבל את עמדת היועץ המשפטי לממשלה ובהתאם לכך קבע כי אין להתחשב בשימוש לא חוקי שנעשה בקרקע לצורך שומת היטל השבחה והוסיף כי זאת מבלי שהביע דעה על אפשרות חריגה שבחריגה ונדירה ביותר של מתן משקל להשתלשלות ולנסיבות עניין זה.

עם זאת, התוצאה האופרטיבית של השומה המעניקה משקל לשימוש שנעשה במקרקעין והתוצאה הכספית של פסק הדין בביהמ"ש קמא נותרה על כנה.

לציבור נתונה זכות לעיון בהיתרי בנייה, לרבות בבקשות להיתר ובנספחיהן

עע"מ 1662/14 יחיא ג'יסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה טייבה

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כבוד הנשיאה מרים נאור. ניתן ביום 5 באוקטובר 2016.

המדובר בערעור אשר במסגרתו הועלתה שאלה עקרונית, האם עומדת לציבור זכות עיון בבקשה להיתר בנייה ובכל המסמכים שצורפו לה, לרבות תיק הבניין, מבלי להידרש להגיש בקשה לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק חופש המידע").

בית המשפט העליון קיבל את הערעור.

בית המשפט העליון ציין כי הואיל ובמהלך הדיון גובשו ונכנסו לתוקף תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן: "התקנות") הקובעות כי ההיתר יפורסם באתר האינטרנט של רשות הרישוי בתוך חמישה ימים מיום שניתן וכן כי העתק אלקטרוני של ההיתר יוחזק ויוצג לכל דורש על ידי האחראי על הביצוע באתר הבנייה (כל זאת בכפוף לחריגים אשר קיימים לבעל זכות במקרקעין ביחס לחלקו מסיבות של פגיעה בפרטיות, סוד מסחרי, ביטחון הציבור וביטחון המדינה) – הרי שתקנות אלה, מבטאות את עמדת המדינה שלפיה לציבור נתונה הזכות לעיון בהיתר הבנייה, בבקשה להיתר ובכול המסמכים שצורפו לה בכפוף לחריגים שנקבעו בתקנות.

בית המשפט העליון הוסיף כי לאור המצב המשפטי החדש שנוצר זכות העיון אינה מצריכה פנייה מכוח חוק חופש המידע.

בנסיבות האמורות התקבל הערעור.

הגדרת קומת מרתף ביחס למפלס פני הקרקע המקיפים את הבניין בכל פאותיו

ערר 5589/14 בית ברוך בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב ואח'

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בפני כבוד יו"ר הוועדה עו"ד הילה סירוטה-ליבנה. ניתן ביום 6 באוקטובר 2016.

השאלה הנדונה במסגרת הערר הייתה האם קומה אשר נקבעה כמרתף בבניין לשימור, אשר נבנה בהתאם להיתר בנייה לפני כניסתה של תכנית ע'-מרתפים לתוקף (להלן: "תכנית ע'"), תחשב לצורך חישוב מספר הקומות בבניין וזכויות הבנייה כמרתף או כקומה לכל דבר.

השאלה עלתה לאחר שהמשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה- תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), החליטה בהמשך לדחיית הבקשה לתוספת קומות, כי קומת המרתף כפי שהיא קיימת אינה תואמת את הוראות תכנית ע' ואינה עונה על הגדרתה של קומת מרתף, ומדובר בקומה שצריכה להיכלל במניין הקומות ושטחי הבנייה המותרים וזאת בשל גובה פני הקרקע באזור הכניסה לבניין.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וזאת לנוכח סוגיות אחרות שעלו במסגרתו.

ועדת ערר דחתה את טענת הוועדה המקומית בשאלה הנדונה וקבעה כי הבחינה האם קומה היא קומת מרתף תתבצע ביחס למפלס פני הקרקע המקיפים את הבניין בכל פאותיו שכן, בחינה זו תואמת הן את הגדרת קומת המרתף בתכניות הראשיות מכוחן נבנו הבניינים בטרם כניסתה לתוקף של תכנית ע', והן את הגדרת המונח "מרתף" בתקנה 8(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ועדת ערר הוסיפה וקבעה, כי לנקודת הייחוס אשר קבעה הוועדה המקומית - פני הקרקע באזור הכניסה לבניין, אין כל אחיזה בתכנית הראשית, והיא אינה מהווה מדד ראוי ונכון לצורך סיווג קומה כקומת מרתף בבניין לשימור אשר הוקם על פי היתר בנייה. מקום שבו היתר הבנייה קובע כי קומה היא קומת מרתף יש לראותה ככזו, ורק במקרים שבהם הקומה הנבנת היא קומה אשר לא ניתן בכל דרך לראות בה קומת מרתף באופן מובהק, אז ניתן להגיע למסקנה אחרת. ומכל מקום, קבעה ועדת הערר כי כדי לקיים את מטרת השימור יש לבחון כל מקרה לגופו.

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 תכנון ובנייה ניתן לפנות אל:

03-5266962

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>