



יוני 2018

מעו"דכן תכנון ובנייה

במקרה של הפקעה חלקית מכח חוק התכנון והבנייה אשר לא השביחה את יתרת המקרקעין, לשר יש סמכות להעניק "פיצוי סבל"

*

ערכי טבלת ההקצאות במסגרת איחוד וחלוקה אינם מחייבים לצורך היטל השבחה

*

על היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר וחובת כיבוד ערכאות

*

זכויות מסחריות למדינה בהליך איחוד וחלוקה, בגין נכס ביעוד ציבורי

*

אישרור מתווה השכרת דירות הנופש במרינה בהרצליה לתקופה של 9 חודשים בשנה

*

אישרור תשריט חלוקה מותנה בכך שהתכנון הוא ראוי

*

הנחיות מרחביות לא יכולות לסתור או לגבור על הוראות תכנית

*

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות שהוגשה לאחר המועד האחרון להתנגדויות

*

לא קיימת זכות ערר על החלטת מהנדס הוועדה בדבר אי-עמידה בתנאים המוקדמים הנדרשים לצורך קליטת בקשה להיתר בנייה

לקוחות נכבדים,

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

ראשית אנחנו שמחים לעדכן כי תכנית רובע 4 בתל אביב פורסמה למתן תוקף. אין ספק, כי התכנית מעלה שאלות רבות בעיקר בנושא היטל השבחה בגינה, אולם מאידך, היא משחררת היתרי בנייה רבים אשר המתינו לאישורה.

בנוסף נעדכן, כי לאחרונה הופץ תזכיר חוק בדבר מספר תיקונים בחוק התכנון והבנייה. בין היתר מתייחס התזכיר לנושאים הבאים: הענקת סמכויות לוועדה המקומית לאישור תכנית בהתאם לתמ"א 38 בהליך של הריסה ובנייה המעניקה זכויות בשיעור של 350% מסך שטחי הבנייה הקיימים מעל פני הקרקע ושטחים נוספים (עבור ממ"דים ושטחי שירות) וכן שטחי ציבור בשיעור של 15% מסך שטחי הבנייה שיאושרו; אפשרות להגשת ערר על החלטה בהתנגדות שהוגשה בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה אולם אינה מהווה הקלה או שימוש חורג; הוראות בדבר אי גביית היטל השבחה בגין תכנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ללא אישורה של תכנית נוספת. כך למשל תכניות כוללניות.

תכנית כזו לא תהווה אירוע מס. החבות בהיטל תתגבש רק בעת אישורה של תכנית מפורטת אשר מכוחה אפשר להנפיק היתרי בנייה. עוד מוצע לקבוע כי גם תכנית המאפשרת להוציא מכוחה היתרי בנייה אולם מתנה אותם בהליך נוסף (זכויות מותנות), מועד אירוע המס לעניין הזכויות המותנות לרבות שיעור ההשבחה וזהות החייב בהיטל ייקבעו ליום אישרור מוסד התכנון את הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות. כך גם לעניין תכנית המתנה היתר בנייה באישור תשריט בינוי. יום אישרור התשריט ייחשב יום אישרור התכנית לענין היטל ההשבחה

כך גם לעניין תכנית נושאית (למשל תכנית גגות או מרתפים), רק מועד ההחלטה ליתן היתר לפי תכניות אלו ייחשב כמועד אישרור התכנית.

תזכיר החוק כולל נושאים משמעותיים אשר יש מהווים שינוי מרחיק לכת במצב החקיקה הנוכחי.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



כתמיד, אנחנו מאחלים לכולם קריאה מהנה

במקרה של הפקעה חלקית מכח חוק התכנון והבנייה אשר לא השביחה את יתרת המקרקעין, לשר יש סמכות להעניק "פיצוי סבל"

ע"א 6407/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כרמיאל ואח' נ' אחמד מסרי ואח'

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד הנשיאה אסתר חיות, כבוד המשנה לנשיאה חנן מלצר, כבוד השופט יורם דנציגר, כבוד השופט עוזי פוגלמן וכבוד השופטת ענת ברוך. ניתן ביום 24 למאי 2018.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה האם יש לשלם לנפקע פיצוי בגין הפקעה חלקית של מקרקעין מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") אשר לא השביחה את החלק הנוותר של המקרקעין שלא הופקע.

עניינו של פסק דין זה הוא באופן פרשנות סעיף 190(א)(2) לחוק התכנון והבנייה, המפנה לסעיף 20(2)(ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"). סעיף 190(א)(2) לחוק התכנון והבנייה עוסק במנגנון המאפשר פניה ישירה לשר הפנים בבקשה לפיצויי סבל במקרה שבו עשתה הרשות שימוש בפטור מתשלום פיצויים בגין חלק מהמגרש שאינו עולה על 40% משטח המגרש.

בית המשפט העליון פסק כי ככלל, הפקעות חלקיות מכוח חוק התכנון והבנייה נערכות לצרכים קהילתיים מקומיים, ומשכך התכלית הקהילתית שבבסיס ההפקעה היא בעלת משקל מיוחד בעת בחינת הסוגיה. בית המשפט הוסיף כי השיקולים הרלוונטיים הנוספים שיש לבחון בעת קביעת פיצויים בהפקעה חלקית שלא השביחה את הנוותר הם: היעדר השבחה של יתרת המקרקעין, נשיאה לא שוויונית בנטל מימון ההפקעה בחברה נתונה, עקרון ההוגנות ושיקולי יעילות והפנמת עלויות כדרך להבטחת שיקול דעת הולם של הרשות.

לאור עקרונות אלו פסק בית המשפט העליון כי האיזון הנכון בין הגשמת האינטרס הציבורי העומד בבסיס ההפקעה, ובפרט בעניינים קהילתיים, ובין הזכות לקניין של הפרט, הוא מתן פרשנות לסמכות השר להעניק פיצויי "סבל" במקרים של הפקעה חלקית מכוח חוק התכנון והבנייה שלא השביחה את יתרת המקרקעין, כסמכות רשות. ככלל ראוי שסמכות זו תופעל במקרים שבהם הפקעה חלקית הובילה לפגיעה בירת החלקה שלא הופקעה, למעט במקרים חריגים שבהם שיעורה של הפגיעה נמוך, או שקיימים טעמים אחרים אשר בנסיבות העניין מצדיקים זאת.

ית המשפט הדגיש כי בדרך כלל ראוי כי השר יעניק פיצוי סבל בנסיבות שבהן הפקעה מכוח סעיף 190(א) לחוק התכנון והבנייה לא השביחה את יתרת החלקה.

לאחר מכן, מנה בית המשפט העליון שיקולים אשר על אף הכלל שנקבע, מצדיקים אי מתן פיצוי סבל במקרה של הפקעה חלקית שלא השביחה את יתרת המקרקעין כאמור.

השיקול הראשון אשר מצדיק אי מתן פיצוי סבל עוסק בשיעור הפגיעה במקרקעין בשל ירידת ערך החלק הנוותר. בית המשפט פסק כי "פגיעה של מה בכך" יכולה שלא להקים זכות לפיצויים כלל. בית המשפט קבע כי אין להתבונן אך על אחוז ירידת הערך של החלק הנוותר בלבד, אלא יש לבחון למול שווי הקרקע עובר להפקעה בכללותה.

השיקול השני בוחן את השוויון במימון המטרה הציבורית שבבסיס ההפקעה - על השר לבחון שהנטל אינו מונח אך לפתחו של נפקע אחד, אלא מתחלק בצורה שוויונית יחסית בין חברי הקהילה, ולכל הפחות בין שכניו של הנפקע.

השיקול השלישי נוגע למידת התגשמותם של ערכים קהילתיים המגולמים במטרת ההפקעה הספציפית, וקובע כי ככל שהערכים הקהילתיים משמעותיים יותר, כך יש מקום שלא להעניק פיצויי סבל.

באשר לקביעת שיעור הפיצוי, נפסק כי במקרה טיפוסי יכול השר לשקול פיצוי שייקבע בהתאם לשיעור הפחתת הפיצוי שבוצע בהתאם להוראות סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה. לכן, במקרה שבו יתרת הקרקע לא מושבחת, יכול השר לשקול לחייב את הרשות בפיצויי הפקעה מלאים.

המסלול הדיוני שבית המשפט העליון קבע הוא שבמקרה של השגה על קביעת השר ביחס לקבלת פיצויי הסבל ההשגה תתברר בבית המשפט המחוזי או בבית המשפט לעניינים מנהליים, שהם בתי המשפט המוסמכים לדון בנושאים הכרוכים בפיצויי ההפקעה.

ביחס לתחולה בזמן פסק בית המשפט שההלכה תחול על הפקעות שמועד הודעת ההפקעה בעניינן הוא מאוחר למועד מתן פסק דין זה.

ערכי טבלת ההקצאות במסגרת איחוד וחלוקה אינם מחייבים לצורך היטל השבחה

ערר (מטה) 44/17 זוהיר אחמד כבהא ו-16 אחרים נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה חריש

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 29 לאפריל 2018.

ועדת המשנה לעררים נדרשה לשאלה האם ערכי טבלת ההקצאות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחייבים לצורך קביעת היטל השבחה.

ועדת המשנה לעררים התבססה בפסיקתה על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה עמ"נ (חי')-41505-10-13 עמוס אשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון (פורסם בנבו, 28.1.2015) (להלן: "עניין אשרי"). בעניין אשרי נקבע כי שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות איזון לא מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה מתכנית. על אף קביעה זו, על מוסד התכנון המבקש לסטות מהשומה שנקבעה במסגרת איחוד וחלוקה, חלה חובת נימוק והבהרה ביחס לסטייה.

ועדת המשנה לעררים מנתה טעמים אחדים אשר בעטיים אפשר לסטות מערכי טבלת ההקצאה, ובהם הבדלי המועדים לעריכת השומה לצורך עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון לעומת שומת ההשבחה שיש להם השפעה של השווי וכן ההליכים השונים לתקיפת השומות והחשש מסרבול הליכים.

מאחר שמדובר במחלוקת שמאית בין הצדדים, החליטה ועדת המשנה לעררים להעבירה לשמאי מייעץ, אשר אף הוא רשאי לסטות מהשומות שנקבעו לצורך טבלאות האיזון, אך אם יעשה זאת יהא עליו לנמק סטייה זו.

על היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר וחובת כיבוד ערכאות

ערר (י-ם) אלרוב אזור מסחרי ממילא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני כבוד היו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ. ניתן ביום 30.4.2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלות האם מתן היתר לשימוש חורג מהיתר מהווה אירוע מס עצמאי המחייב גביית היטל השבחה או שמא מדובר באירוע מימוש אשר בגינו לא ניתן לגבות היטל השבחה. הוועדה דנה בשאלה האם משעה שישנו פסק דין של בית המשפט המחוזי על הוועדה המקומית לכבדו או שמא עליה לחכות להכרעת בית המשפט העליון בנושא.

ועדת הערר קבעה, כי השאלה האם מתן היתר לשימוש חורג מהיתר מהווה אירוע היוצר חבות בהיטל השבחה, נידונה בבית המשפט המחוזי בגדר עמ"נ (ת"א) 42234-04-16 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' נכסי יד חורצים בע"מ (פורסם בנבו, 15.2.2018) (להלן: "עניין יד חורצים"). בדיון אומצה עמדתה של ועדת הערר ונפסק כי מתן היתר לשימוש חורג מהיתר אינו מהווה אירוע היוצר חבות במס באופן עצמאי וכי הטלת היטל השבחה בכל מקרה ומקרה של מתן היתר לשימוש חורג מהיתר אינו מהווה נטילת מס אמת. הרציונל לכך הוא שמתן היתר לשימוש חורג מהיתר הוא אירוע מימוש של זכויות קיימות אשר בגינן כבר שולם היטל השבחה. זאת, בניגוד לאישור תכנית, הקלה ומתן היתר לשימוש חורג מתכנית, אשר מהווים אקטים נורמטיביים המשנים את המצב הסטטוטורי התכנוני שקדם להם.

באשר לשאלה השנייה פסקה ועדת הערר כי למרות שבשיטת המשפט הישראלית רק פסק דין של בית המשפט העליון מחייב את בתי המשפט שמתחתיו, כל עוד בנושא מסוים לא נקבעה הלכה של בית המשפט העליון, החלטות בתי המשפט האחרים מחייבים את הרשות המנהלית. ועדת הערר הדגישה כי גם פסק דין של בית משפט מחוזי שאינו חלוט בכל זאת מחייב את הרשות המנהלית.

ועדת הערר הוסיפה כי בקשת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים להקפאת העררים העוסקים בהיטלי השבחה על שימוש חורג מהיתר, וזאת עד להחלטת בית המשפט העליון בנושא, עומדת בניגוד לחובת ההגיונות והמנהל התקין החלים על הרשות.

זכויות מסחריות למדינה בהליך איחוד וחלוקה, בגין נכס בייעוד ציבורי

עתמ (חי) 766-07-17 שייקה כהן נ' משרד הפנים הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה ואח'

בית המשפט המחוזי חיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר. ניתן ביום 22 לאפריל 2018.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשאלה האם המדינה זכאית לקבל הקצאה מסחרית כנגד נכסים שייעודם ציבורי, בהליך איחוד וחלוקה במקרה שבו הקרקע בייעוד ציבורי עוברת בין רשות אחת לשנייה.

בית המשפט לעניינים מנהליים פסק כי קרקע שבמצב הנכנס ייעודה הוא ציבורי, אינה אמורה להשתתף בחלוקת קרקעות מסחריות במצב היוצא, אלא אמורה לקבל קרקע בייעוד ציבורי.

בית המשפט ציין כי הפרשת קרקעות לרשות לצרכים פרטיים סותרת את תכלית החקיקה בכל הקשור לאיחוד וחלוקה ואף מטעם זה אין מקום להקצות למדינה מקרקעין בייעוד מסחרי בתמורה למקרקעין שהיו בייעוד ציבורי ואשר נותרו בייעוד ציבורי. זאת, גם במקרה בו המקרקעין הועברו מידי רשות אחת לידי רשות אחרת.

בית המשפט קבע כי הפתרון למצב מסוג זה הוא התחשבות בין שתי הרשויות הציבוריות, בין אם בדרך של הקצאת קרקעות חלופיות בייעוד ציבורי של הרשות המקבלת למדינה, במקום אחר, ובין אם בכל דרך אחרת.

אישור מתווה השכרת דירות הנופש במרינה בהרצליה לתקופה של 9 חודשים בשנה

עממ 1036/16 נציגות הבית המשותף ברחוב השונית 10, הרצליה נ' משרד התיירות ואח'

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים בפני כב' השופטים אורי שוהם, יורם דנציגר וענת ברון. ניתן ביום 27 למאי 2018.

בית המשפט נדרש לשאלה האם המתווה שקבעה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ביחס לדירות הנופש במתחם המרינה בהרצליה מהווה יישום ראוי להגשמת ייעודן של דירות הנופש, או שמא נפל במתווה פגם המצדיק את ביטולו או שינויו.

המתווה אשר נקבע כלל בתוכו שני עקרונות מרכזיים: העיקרון הראשון הוא הוצאת דירות הנופש לניהול חיצוני, תוך קביעת חובת דיווח בכל הקשור לשימוש בדירות הנופש, לצורך שימור ייעודן של דירות הנופש לשימוש הציבור הרחב. העיקרון השני עניינו בקביעת תקופה של שלושה חודשים בשנה שבמהלכה יהיו רשאים רוכשי הדירות להשתמש בעצמם בדירות הנופש, ותקופה של תשעה חודשים בשנה, שבמהלכה יועמדו הדירות להשכרה לציבור הרחב.

בית המשפט העליון, בדעת רוב של השופטים דנציגר וברון (כנגד חוות דעתו החולקת של השופט שהם), עסק בכמה סוגיות וקבע כדלהלן:

באשר לטענת בעלי הדירות במתחם המרינה בהרצליה כי המתווה נקבע בחוסר סמכות, בית המשפט העליון קבע כי המתווה התקבל בהתאם לפסק הדין שניתן בע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע** (פורסם בנבו, 7.12.2006), לפיו בסמכות הוועדה המקומית לבצע הסדרים פרטניים ומשכך הוועדה המקומית היא בעלת סמכות לקבוע את המתווה הנדון.

באשר לטענה כי המתווה לוקה בחוסר סבירות מהותי, בית המשפט העליון פסק כי לעותרים לא הייתה זכות קנויה להשתמש בדירותיהם לצורכי מגורים, שכן שימוש זה אינו חוקי בהיותו סותר את דיני התכנון והבנייה, את התכניות התקפות החלות על המקום ואת היתרי הבנייה שניתנו על פי התוכניות. עקב כך, זכות הקניין של העותרים מוגבלת והיא כפופה להגבלות התכנון והשימוש הנגזרות מאופיו וייעודו של השטח שמיועד לנופש.

השופטת ע' ברון הצטרפה לאמור וקבעה כי "הרוכשים מעולם לא רכשו דירת מגורים. חוף הים הוא משאב ציבורי והרוכשים רכשו דירה המיועדת לשימוש ציבורי – נופש. ההגבלה על הקניין אינה תולדה של המתווה, אלא נובעת מטיבה של הזכות שרכשו לכתחילה".

בית המשפט הדגיש כי המתווה עומד במבחני המידתיות בכך שהמתווה מקיים קשר ישיר בין מטרתו לאמצעי שנבחר, כי המתווה הוא האמצעי אשר פגיעתו פחותה והפגיעה היא ביחס ראוי לתועלת שהיא מביאה.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי לצורך בחינת המתווה יהיה לוועדה המקומית פרק זמן בן שלוש שנים שלאחריו תינתן לבעלי הדירות אופציה להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה המקומית.

אישור תשריט חלוקה מותנה בכך שהתכנון הוא ראוי

ערר (חי') 352/17 ליפסקי מתת וליאור נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה פרדס חנה כרכור

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 14 למאי 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם יש לאשר בקשה לאישור תשריט חלוקה התואם להוראות התכנית, בשעה שפיצול החלקה יפגע ביכולתם של חלק מבעלי החלקה לממש את זכויותיהם בה באופן עצמאי.

ועדת הערר פסקה כי ועדה מקומית היא מוסד תכנון האחראי על התכנון בתחומו ואינו יכול לפעול "כחותמת גומי" ולאשר כל בקשה שמוגשת לו, אף אם הבקשה תואמת את הוראות התכנית שחלה על המקרקעין. בבדיקת הבקשה, על הוועדה המקומית לבדוק אם התוצאה התכנונית של החלוקה המבוקשת מייצרת תכנון ראוי. במקרים שבהם החלוקה פוגעת באפשרות מימוש הזכויות בחלקה ובמיוחד במקרים שבהם החלוקה אינה בהסכמה, כבמקרה דנא, אין לאשר את תשריט החלוקה.

הנחיות מרחביות לא יכולות לסתור או לגבור על הוראות תכנית

ערר (ת"א) 1008/18 נועם משה חנו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 24 למאי 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם הנחיה מרחבית יכולה לצמצם את שיקול דעתה של הוועדה המקומית הקבוע בתכנית.

בפני ועדת הערר עלתה השאלה באשר לפרשנות תכנית העוסקת בהקמת בריכות בבתים פרטיים צמודי קרקע, המתירה לוועדה המקומית שיקול דעת להתיר הקמת בריכות שחיה בכל תחום המגרש, בעת שקיימת הנחיה מרחבית הקובעת כי לא תמוקם בריכת שחייה במרווח הקדמי.

ועדת הערר פסקה כי הנחיות מרחביות לא יכולות לסתור הוראות תכנית או לצמצם את שיקול דעתה של הוועדה המקומית הנתון לה על פי הוראות תכנית. כמו כן ציינה ועדת הערר כי על פי הוראות סעיף 145ד(א) לחוק התכנון והבנייה הנחיות מרחביות לא יכולות לגבור על הוראות תכנית.

לאור האמור לעיל ועדת הערר פסקה כי על אף הקביעה בהנחיות המרחביות, במקרים המתאימים וכאשר קיימים נימוקים תכנוניים ראויים - ניתן לקבוע כי בריכה תמוקם במרווח הקדמי ובאופן כללי שיקול דעת הוועדה המקומית שניתן לה בתכנית יגבר על הוראות בהנחיות מרחביות במקרים אלו.

בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות שהוגשה לאחר המועד האחרון להתנגדויות

עתמ (ת"א) 28022-12-17 שאל חכם ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'

בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט הבכיר אליהו בכר. ניתן ביום 15 למאי 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה מה דינה של בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית שהוגשה לאחר המועד האחרון להגשת התנגדויות שנקבע בסעיף 102 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), אך בטרם חלפו שלושה חודשים מיום הפרסום.

באשר לאופן פרשנות סעיף 102 לחוק התכנון והבנייה פסק בית המשפט המחוזי כי קביעת תקופה ארוכה יותר להגשת התנגדות מכוח סעיף 102 לחוק התכנון והבנייה צריכה להיעשות מראש ובד בבד עם הפרסום. הדבר נלמד הן מלשון החוק והן מתכליתו, שכן מאחורי המועד הקבוע בחיקוק עומדים איזונים שנעשו בין הרצון להגשים את זכות ההתנגדות מצד אחד והצורך בוודאות ובקידום הליכי תכנון מצד שני.

בית המשפט המחוזי הדגיש כי בשל החשיבות שבשמירת מסגרת הזמנים הקבועה בחוק, הארכת מועד תיעשה אך ורק במקרים חריגים וכאשר קיימים טעמים בעלי משקל משמעותי המצדיקים זאת.

בית המשפט הוסיף וקבע כי על מוסד תכנון הבא להכריע בבקשה להארכת מועד לשקול את מלוא השיקולים הרלוונטיים, ובין היתר יש לבחון מהן הסיבות לאיחור, את מידת ההסתמכות על אי הגשת ההתנגדות במועד, את הוראות התכנית והיקפה את נימוקי ההתנגדות ובכללם את חשיבות הזכויות הנדונות ומידת הפגיעה בהם וכן את האינטרסים של צדדים שלישיים והציבור. בית המשפט הדגיש כי רשימה זו אינה רשימה סגורה ובהתאם לכללי המשפט המנהלי יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך איזון ראוי בין השיקולים שעומדים על הפרק בכל מקרה ומקרה.

לא קיימת זכות ערר על החלטת מהנדס הוועדה בדבר אי-עמידה בתנאים המוקדמים הנדרשים לצורך קליטת בקשה להיתר בנייה

ערר (מרכז) 7179/17 ע.ל. אתרי בנייה ותשתיות בנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 23 לאפריל 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם אפשר להגיש ערר על הודעת מערכת רישוי זמין על אי עמידה בתנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר בנייה.

ועדת הערר פסקה כי זכות הערר קמה מכוח סעיף 152(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), אשר מקנה זכות ערר למי שרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר או לדחות התנגדות שהוגשה.

במקרה שבו הבקשה להיתר לא נידונה לגופה בשל אי עמידתה בתנאים המוקדמים, לא קיימת זכות ערר למי שבקשתו נדחתה.

לאור ההחלטה שנפסקה בערר (צפון) 249/16 אמויאל יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יקנעם עילת, לפיה אין בתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), תשע"ו-2016 כל הרחבה של זכות הערר, קבעה ועדת הערר כי אין אפשרות להגיש ערר על החלטת מהנדס הוועדה המקומית בדבר אי התקיימותם של תנאים מוקדמים הנדרשים לצורך קליטת בקשה להיתר בנייה ולפיכך דין הערר להידחות על הסף.

**מחלקת תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

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: news@fbclawyers.com