F|B|C|&|Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **מרץ 2019**

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר המתייחסת לנושא ההנחיות המרחביות. אמנם מדובר בהנחיות שפורסמו על ידי עיריית תל אביב אך הן רלוונטיות כמובן גם להנחיות המרחביות בכל הארץ.

ועדת הערר נדרשה הן לשאלות כלליות בדבר אופיין של ההנחיות המרחביות ומהותן והן לדיון פרטני בדבר הנחיות ספציפיות.

ועדת הערר קבעה כי מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לקבוע קביעות עיצוביות, במובן הפשוט של המונח, בנושאים שראוי שלא יתקיים לגביהם דיון במסגרת בקשה להיתר בנייה וכי לא ניתן יהיה להפעיל שיקול דעת בעניינם במסגרת דיון בבקשה להיתר. על כן, הנחיות מרחביות ייקבעו ביחס לרשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות הבניין ועל עיצובו, נושאים אשר לגביהם אין צורך להפעיל שיקול דעת פרטני. על פי טיבם וטבעם מדובר בעניינים שוליים יחסית שאינם מוסדרים בדרך כלל בתוכנית.

ועדת הערר סבורה כי יש להתיר קיומן של הנחיות מרחביות, אף אם יש בהן פגיעה מסויימת בחופש העיצוב האדריכלי, שכן מדובר בפגיעה מידתית, סבירה העולה בקנה אחד עם כוונת המחוקק ליצור וודאות תכנונית ושקיפות בנושאים הללו.

מדובר למעשה בפרשנות מצמצמת של הנושאים העשויים להיכלל בהנחיות המרחביות, אשר יוצרת וודאות תכנונית מסוימת הנוגעת לחלק מהנושאים העיצוביים המשפיעים על חזות הבניין ועל עיצובו, ובעת ובעונה אחת מאפשרת מרחב שיקול דעת לוועדה המקומית בנושאים אחרים, משמעותיים יותר.

כאמור, מדובר בהחלטה של ועדת הערר וניתן בהחלט לצפות כי הוועדה המקומית תפנה לבית המשפט בעתירה מנהלית בעניין זה.

כתמיד נאחל קריאה מהנה.

לא ניתן להחריג מתוך טבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית, מגרש ספציפי בודד, שנכלל בתחומי התוכנית, תורם למטרות התוכנית ואף משנה את ייעודו במסגרתה

*

הגדרת הנושאים אשר ראוי שיוסדרו במסגרת הנחיות מרחביות

*

הפקעות - אין להחיל את הלכת הולצמן על מקרקעין שהפקעתם הושלמה לפני פסק דין

*

על גופי התכנון לבחון בכובד ראש האם קיים הכרח תכנוני בתוכנית, המצדיק את הפגיעה בזכות הקניין

*

השבחה מכוח תוכנית משביחה תבחן אל מול המצב התכנוני שקדם לה, וזאת אף אם מדובר בתוכנית פוגעת

*

היתר שהוצא לפני שינוי חקיקה ומדיניות, אינו בלתי חוקי

*

אין לחייב ביטל השבחה בגין תוכנית שלא שינתה את המצב המשפטי ולא יצרה "זמינות" לניצול הזכויות

*

עירוב מטרות שימוש עיקריות ומטרות שירות באותו חלק של הבניין בבית פרטי, מחייב הגדרת שימוש באותו חלק כשטח עיקרי, למעט במקרה החריג של ממ"ד

*

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

לא ניתן להחריג מתוך טבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית מגרש ספציפי בודד, שנכלל בתחומי התוכנית, תורם למטרות התוכנית ואף משנה את ייעודו במסגרתה

עת"מ 68644-10-18 **נוימן ואח' נ' הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) ואח'**

בבית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט חגי ברנר, סגן נשיא. ניתן ביום 9 בפברואר 2019.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה אם החרגתו של מגרש ספציפי בודד מתוך טבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית, תורמת למטרות התוכנית ומשנה את ייעודו במסגרתה לייעוד ציבורי.

עסקינן בעתירה מנהלית המכוונת נגד החלטתה של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "**הותמ"ל**"), אשר דחתה את התנגדותם של העותרים לתוכנית תמ"ל/ 1038 גני אז"ר, תוכנית שהוכנה בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד- 2014 ואישרה את התוכנית למתן תוקף (להלן בהתאמה: "**התוכנית**", "**החוק לקידום הבנייה**").

התנגדותם של העותרים נסבה על כך שמגרש המוחזק על ידם לא נכלל במתחם האיחוד והחלוקה שבתוכנית (להלן: "**המגרש**").

הותמ"ל טענה כי דין העתירה להידחות על הסף משום שהעותרים החמיצו את המועד להגשת התנגדות לגריעתו של המגרש ממתחם האיחוד והחלוקה. זאת, משום שגריעתו של המגרש נעשתה כבר בעת שהתוכנית הופקדה לראשונה, ואילו התנגדותם של העותרים לגריעה זו הוגשה רק בעקבות הפרסום לצורך התנגדויות לפי ס' 106(ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

בית המשפט קבע כי במקרה דנן החלטתה של הותמ"ל לגרוע את המגרש ממתחם האיחוד והחלוקה לפי התוכנית, על אף שהמגרש משתתף בתוכנית ומשרת את מטרותיה, היא החלטה בלתי סבירה בעליל ודינה להתבטל.

בית המשפט התקשה להלום את ההיגיון שמאחורי קביעתה של הותמ"ל, לפיה חרף תרומתו של המגרש למטרות התוכנית וחרף העובדה שהוא נכלל ממילא בתחומי התוכנית ולא מבוקש להביאו תחת כנפיה באופן מלאכותי, המגרש לא יזכה להיכלל בטבלאות האיחוד והחלוקה. משמע, המגרש יתרום, אך לא ייתָרֵם.

לפיכך קבע בית המשפט כי התוצאה המתקבלת היא בלתי צודקת בעליל, לא במובן הצדק החלוקתי, ולא במובן הבסיסי של המונח צדק, ומשכך, על הותמ"ל לתקן את הוראות התוכנית, לכלול את המגרש במתחם האיחוד והחלוקה וכפועל יוצא מכך לתקן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.

הגדרת הנושאים אשר ראוי שיוסדרו במסגרת הנחיות מרחביות

ערר 5198/16 **ענת מוסרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב ואח'**

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 21 בפברואר 2019.

ועדת הערר נדרשה לסוגיה מהם הנושאים אשר ראוי שיוסדרו בהנחיות מרחביות וזאת על פי הסמכות הנתונה לוועדה המקומית בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**החוק**").

עסקינן בשורה ארוכה של הנחיות מרחביות שפרסמה הוועדה המקומית תל-אביב – יפו בסוף חודש יוני 2016.

העוררים העלו טענות הן באשר להנחיות המרחביות בכללותן והן באשר לאי חוקיותן של הנחיות ספציפיות.

ועדת הערר סקרה באופן נרחב את ההסדר החקיקתי המאפשר את קביעת ההנחיות המרחביות על יתרונותיו וחסרונותיו ועל מאפייניו הקבועים בחוק.

ועדת הערר קבעה כי מלשון החוק אפשר להסיק בבירור, שעל ההנחיות לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח בלבד. מטרתן של הנחיות אלה היא לקבוע קביעות עיצוביות ברורות בנושאים אשר ראוי כי לא יתנהל לגביהם דיון במסגרת בקשה להיתר וכי לא ניתן יהיה להפעיל בעניינם שיקול דעת במסגרת דיון בבקשה להיתר.

עוד קבעה ועדת הערר כי ניתן לקבוע הנחיות מרחביות ביחס לרשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות הבניין ועל עיצובו, אשר הוועדה המקומית החליטה לגביהן שאין היא מעוניינת להפעיל שיקול דעת פרטני, ביחס לכל בקשה קונקרטית.

ועדת הערר הדגישה כי הוועדה המקומית נדרשת לעבור שתי משוכות לפני קביעת הנחיה מרחבית בנושא מסוים: האחת, האם ההנחיה או הנושא נוגעים לחזות הבניין והשנייה, האם מדובר בנושא אשר אין צורך להפעיל בגינו שיקול דעת קונקרטי.

משכך, לא ניתן לקבוע הנחיה מרחבית לנושא מסוים מהטעם היחיד שיש לו השלכה על חזות הבניין.

ועדת הערר ציינה באופן חד משמעי כי אין מקום לקבוע במסגרת הנחיות מרחביות, הנחיות שמטרתן פירוט שיקול דעת המסור לוועדה המקומית **בתוכנית**. שכן, בכך הופכות ההנחיות המרחביות את הוראות התוכנית שאותה הן מפרטות, לכאלו שכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת שכן לא ניתן לבקש הקלה מהן.

במעמד זה ביטלה ועדת הערר מספר לא מבוטל של הנחיות מרחביות, תוך שהיא מצהירה, כי נושאים הקשורים להנחיות מרחביות אלו אינם יכולים להיות מוסדרים בהנחיה מרחבית והם בעלי השפעה תכנונית רבה המצריכה את שיקול הדעת של הוועדה המקומית.

הפקעות - אין להחיל את הלכת הולצמן על מקרקעין שהפקעתם הושלמה לפני פסק דין

הפ (ת"א) **5956-07-13 גיא סוקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-השרון**

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בפני כבוד השופט חיים טובי. ניתן ביום 25 בדצמבר 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם יש להחיל את ההלכה שנקבעה בע"א 5546/97 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אתא נ' הולצמן**, פ"ד נ"ה (4) 629 (2001) (להלן: "**הלכת הולצמן**" או "**עניין הולצמן**") באופן רטרואקטיבי, גם על הפקעות שמועדן קדם למועד פסק הדין וזאת בשל היותה הלכה שיפוטית חדשה הסותרת את זו שקדמה לה.

בית המשפט המחוזי קבע כי להלכה חדשה יכול להינתן תוקף פרוספקטיבי בנסיבות המתאימות.

בית המשפט תמך מסקנתו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ע"א 6407/14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כרמיאל נ' אחמד מסרי** (להלן: "**עניין מסרי**"). בית המשפט העליון דן בהרכב מורחב, בשאלה האם ראוי לשלם פיצויי הפקעה בגין הפקעה חלקית מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, שלא השביחה את יתרת המקרקעין שנותרה בידי הנפקע בקרקעות.

בעניין **מסרי** נקבע כי אין להטיל על הרשויות המקומיות חובה לפצות באופן רטרואקטיבי בגין הפקעות שבוצעו תחת משטר משפטי שבו לא הוכרה חובה לפצות פיצויי סבל, שכן הטלת חובה כזו על הרשויות תטיל עליהן נטל כלכלי בלתי מבוטל, שלא הובא במניין שיקוליהן והן לא נערכו לו.

בנסיבות אלו סבר בית המשפט העליון, כי מן הראוי שההלכה תחול באופן פרוספקטיבי, ביחס להפקעה שהודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 תפורסם בהתייחס אליהן ממועד מתן פסק הדין ואילך.

בית המשפט המחוזי בענייננו קבע כי הרציונאל שבבסיס קביעתו של בית המשפט בעניין מסרי, לפיה אין להחיל את ההלכה החדשה שנקבעה רטרואקטיבית – חל אף על הלכת הולצמן באופן שזו לא תחול על הפקעות שהודעת ההפקעה בעניינן פורסמו קודם למועד מתן פסק הדין בעניין הולצמן. בית המשפט הדגיש שהדעת אינה נותנת כי בחלוף עשרות בשנים, כבענייננו, יחויבו הרשויות המקומיות לשלם את מלוא הפיצויים בגין הפקעת חלקה בשלמותה, בלא שתובא בחשבון בעריכת חישוב הפיצויים הפחתה בשיעור של 40% - בו בזמן שבמועד ההפקעה סמכו הרשויות על הוראת הפטור שבחוק.

לסיכום, בית המשפט המחוזי קבע, כי אין תחולה רטרואקטיבית להלכת הולצמן ביחס להפקעות שהודעה בגינן פורסמה במועד שקדם למתן פסק הדין.

על גופי התכנון לבחון בכובד ראש האם קיים הכרח תכנוני בתוכנית, המצדיק את הפגיעה בזכות הקניין

עת"מ 56670-03-18 **עאמר ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון - ועדת המשנה להתנגדויות ואח'**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט שמואל מנדלבום. ניתן ביום 24 בינואר 2019.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלת חובתה של הוועדה המחוזית לדון בכלל טענות המתנגדים לתוכנית.

בעתירה שלפנינו ביקשו העותרים לבטל את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון (להלן: "**ועדת המשנה**"), שבה נדחתה התנגדות שהגישו העותרים (להלן: "**ההתנגדות**") ובמסגרתה ביקשו העותרים לבטל קטע כביש, אשר מצוי בתחומי חלקות שהעותרים הם חלק מבעלי הזכויות בהם (להלן: "**ההחלטה**"). העותרים ביקשו כאמור לבטל את ההחלטה ולהצהיר על ביטול הכביש. לחילופין ביקשו העותרים להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית לצורך התייחסות לכלל הטענות שהועלו על ידם.

לטענת העותרים חברי ועדת המשנה הפגינו במהלך הדיון חוסר בקיאות במסמכים שצורפו על ידם להתנגדות, ובכל מקרה ועדת המשנה לא בחנה את חוות הדעת המקצועית שהוגשה על ידם בטרם נתקבלה ההחלטה. כמו כן, בהחלטת של ועדת המשנה לא הייתה כל התייחסות לטיעונים המקצועיים שהעלה המומחה מטעמם ובכלל אלו הטענות לפיהן הכביש אינו תקני ואינו מאפשר גישה למגרשי העותרים הנשענים עליו.

לטענת ועדת המשנה ההחלטה שהתקבלה היא החלטה תכנונית מובהקת, נכונה, ראויה וסבירה אשר התקבלה בהליך תקין לאחר שנשקלו כל הנתונים הנדרשים ועל פי שיקול דעתה המקצועית של ועדת המשנה, ולפיכך, אין עילה להתערבותו של בית המשפט בהחלטה.

בית המשפט קבע כי חלה חובה על ועדת המשנה לבחון בכובד ראש האם קיים הכרח תכנוני המצדיק את הפגיעה בזכות הקניין של העותרים. בית המשפט הוסיף כי שאלת המידתיות חייבה את ועדת המשנה לבחון גם חלופות תכנוניות אחרות אשר פגיעתן בעותרים נמוכה באופן משמעותי, דבר אשר לא נעשה.

בנוסף לשיקולים המקצועיים שלא נבחנו כראוי על ידי ועדת המשנה בטרם מתן ההחלטה, הוועדה התעלמה משיקולים נוספים מהותיים והנמקתה המקצועית אף היא מוטלת בספק בשים לב לחומר הראיות.

בנסיבות אלה קבע בית המשפט, כי החלטת ועדת המשנה אינה יכולה לעמוד, ובהתאם הורה על ביטולה.

השבחה מכוח תוכנית משביחה תבחן אל מול המצב התכנוני שקדם לה, וזאת אף אם מדובר בתוכנית פוגעת

ערר118/16/41 **לרמן עדנה ורפאל נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה גזר**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 3 בינואר 2019.

ועדת הערר נדרשה להכריע אם ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה בגין אישור תוכנית שמטרתה הייתה לתקן טעות שנפלה בתוכנית קודמת.

העותרים טענו כי שינוי ייעוד המקרקעין למגורים מהווה תיקון טעות ועוול שנגרם להם ואין בו משום התעשרות, אלא השבת המצב לקדמותו בלבד. לתמיכה בעמדתם הפנו העוררים לע"א 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' קהתי ואח'**, פ"ד מח (2) 190 (1994) (להלן: "**הלכת קהתי**"). לטענתם, ניתן ללמוד מהלכת קהתי, כי כשמדובר בתוכנית משביחה המתקנת פגיעתה של תוכנית פוגעת, יש להתעלם מהתוכנית הפוגעת.

ועדת הערר דחתה את עמדת העוררים וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית לפיה יש להחיל דווקא את ההלכה שנקבעה בדנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**, ירושלים, פ"ד נו(5) 49 (2002). (להלן: "**הלכת בית הכרם**"), ולפיה השבחה מכוח תוכנית משביחה תבחן אל מול המצב התכנוני שקדם לה, וזאת אף אם מדובר בתוכנית פוגעת.

היתר שהוצא לפני שינוי חקיקה ומדיניות אינו בלתי חוקי

ערר 1330/1218 **שמואל קדושים ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח'**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 8 בינואר 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלת חוקיותו של היתר בנייה שהוצא בזמנו ושההחלטה בעניינו התקבלה בהתאם לתקנות ולמדיניות אשר נהגה בזמן זה, אך עד למועד הוצאתו, שונתה המדיניות אשר אפשרה לתתו.

ועדת הערר ציינה כי באותם מועדים ניתנו למבנים קיימים שעל פי היתר הבנייה לא היו למגורים אך נבנו על מגרשים שבהם קיים ייעוד למגורים, תמריצים של מבנים המיועדים למגורים.

אף על פי כן, פרשנות זו השתנתה בעקבות החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה בערר (חי') 26/17 (2017) **ניסים אלמוג נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה**, שניתנה לאחר שפורסמה עמדתו של המשנה ליועמ"ש לפיה פרשנות נכונה להוראות תמ"א 38 אינה מאפשרת מתן תמריצי מגורים למבנים שעל פי היתר הבנייה אינם למגורים. החלטה זו ניתנה שנתיים לאחר ההחלטה לאשר את הבקשה וחודשים רבים לאחר שניתן היתר הבנייה.

בנסיבות המתוארות לעיל, ועדת הערר קבעה, כי משההיתר הוצא לפני שניתנה ההלכה החדשה (אשר שינתה המדיניות), לא ניתן לקבוע כי מעמדו של ההיתר אינו חוקי.

אין לחייב ביטול השבחה בגין תוכנית שלא שינתה את המצב המשפטי ולא יצרה "זמינות" לניצול הזכויות

עמ"נ 40866-10-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואח' נ' כהן ואח'**

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת עמיתה יהודית שטופמן. ניתן ביום 7 בפברואר 2019.

בית המשפט נדרש להכריע בערעור על החלטותיה של ועדת הערר בעררים שונים, המתייחסים לדירות באותו בניין ובאותה קומה, וכן מתייחסים לאותה שומה מכרעת. הערעור הופנה כנגד החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, אשר דחתה את הערר, ולא חייבה את המשיבים בהיטל השבחה בגין זכויות לבניית חדרי יציאה לגג הבניין שמומשו לאחר כניסתה של תוכנית חדשה לתוקף.

עסקינן בשתי תוכניות: האחת - הקנתה זכויות לבניית חדר על הגג והשנייה - הורתה בפועל על הריסת החדר הקיים על הגג שהוזילה משמעותית את מימוש זכויות הבנייה על הגג.

לטענת המשיבים (בעלי הזכויות), יש להבדיל בין מצב של מניעה תכנונית ובין מצב של היעדר כדאיות כלכלית, כמו בענייננו. התוכנית המקורית שהייתה בתוקף ערב אישורה של התוכנית החדשה, הקנתה זכויות לבניית חדרי יציאה לגג הבניין נשוא ערר זה, ואילו אישורה של התוכנית החדשה, מלבד להוזיל ולייתר את הצורך בהריסת החדר על חשבון המשיבים, לא שינה כהוא זה את מעמדן של הזכויות הללו. התוכנית החדשה נשוא הערר לא הסירה מגבלה תכנונית קיימת אשר אפשרה לראשונה את מימוש הזכויות, אלא הפכה את המימוש לכדאי יותר מבחינה כלכלית גרידא.

בית המשפט דחה את הערעור, קיבל את טענות המשיבים וקבע, כי ברירת המחדל היא שאין להתערב בקביעותה של ועדת הערר. בית המשפט ציין, כי לא הייתה קיימת כל מניעה תכנונית או משפטית לניצול הזכויות המוקנות מתוקף התוכנית שאפשרה את זכויות הבנייה. בעלי הנכס בחרו לא לממש את זכויותיהם, שכן היה מדובר במימוש שאיננו כדאי כלכלית. לפיכך, התוכנית החדשה שבאה לאחר מכן, לא שינתה את המצב המשפטי ולא יצרה "זמינות" לניצול הזכויות. "זמינות" זו הייתה קיימת ממועד אישורה של תוכנית המקורית שחלה על הנכס.

משכך, בית המשפט קיבל את החלטת ועדת הערר וקבע, כי אין לחייב המשיבים בהיטל השבחה בגין התוכנית החדשה.

עירוב מטרות שימוש עיקריות ומטרות שירות באותו חלק של הבניין בבית פרטי, מחייב הגדרת שימוש באותו חלק כשטח עיקרי למעט במקרה החריג של ממ"ד

ערר 1049/18 **אורי כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת.**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז הצפון בפני כבוד היו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 27 בינואר 2019.

ועדת הערר נדרשה לסוגיית שטחי השירות בבית מגורים פרטי.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת (להלן: "**הוועדה המקומית**") לדחות בקשה לבניית בית מגורים בשכונת נוף כנרת. בהערת אגב התייחסה הוועדה המקומית לסוגיית שטחי השירות ולהגדרתם על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**").

בבקשה שהוצגה בפני הוועדה הוגדרו שטחים מסוימים הצמודים לדירת המגורים כשטחי שירות וביניהם חדרים פתוחים המשמשים לכביסה, מסדרונות, חדרי מכונות, ממ"ד ומחסנים.

ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה, כי על פי תקנות 9(ב)-(ד) לתקנות חישוב שטחים, מירב השטחים שהוגדרו בתוכנית כשטחי שירות, אינם עונים על הקריטריונים הקבועים בתקנות אלו.

כך למשל, חדר ששטחו 9 מ״ר ובתוכו פתח יציאה גדול במיוחד, אינו יכול להיקרא ״מחסן״, שכן בפועל, מדובר בחדר למגורים. כמו כן, ״חדרי מכונות״ או ״מתקנים טכניים״, על פי תקנה 9(ד), אמורים להימצא במתחמי בניין משותפים ולשמש את הבניין כולו ולא יחידה אחת ספציפית.

ועדת הערר סיכמה וקבעה, כי למעט במקרה החריג של ״ממ״ד״, עירוב מטרות שימוש עיקריות ומטרות שירות באותו חלק של הבניין, מחייב הגדרת שימוש באותו חלק כשטח עיקרי. כדי ששטח יוגדר כשטח שירות, הוא אינו יכול להיות מוצמד לדירת מגורים וזאת כאמור למעט החריג של ממ״ד.

מחלקת תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות׳

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

עו״ד אפרת שרון esharon@fbclawyers.com 03-5266962

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