FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובנייה **נובמבר 2020**

לקוחות נכבדים,

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

עוד נציין כי פורסמה טיוטת צו לקביעת תקופת חירום לפי חוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש – הוראת שעה) (תיקון), התשפ"א–2020.

כפי שמפורט בדברי ההסבר לטיוטת הצו, על פי חוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש – הוראת שעה), ככל שהשר נוכח שיש הצדקה לכך, בשל הגבלות שהוטלו לפי חיקוק שתכליתו התמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה, הוא רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע בצו תקופת חירום לעניין הליכים ופעולות לפי חוק התכנון והבנייה, החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור, חוק משק הגז הטבעי או חוק הדרכים (שילוט). כמו כן נקבע בחוק כי תקופת החירום לא תעלה על שלושה חודשים בכל פעם או עד תום תקופת מצב החירום שהכריזה עליה הוועדה. שר הפנים הפעיל את סמכותו וקבע בצו תקופת חירום למשך שלושה חודשים, שעתידה להסתיים ביום 26.11.2020. הצו מאפשר את קיומם של דיונים במוסדות התכנון באמצעות היוועדות חזותית, כאשר אין אפשרות מעשית לקיימם באופן פיזי, ובהתאם לתנאים שנקבעו לכך בחוק. טיוטת הצו מציעה לקבוע תקופת חירום נוספת לשלושה חודשים שתחל ביום 27.11.2020 ותסתיים ביום 26.2.2020. נוסח הצו המוצע אינו כולל הוראות מלבד קביעת תקופת חירום.

כתמיד, נאחל קריאה מהנה.

הוראות בתוכנית הכוללנית אינן יכולות לגבור על הוראות תוכניות אחרות באותו מדרג או במדרג גבוה יותר

*

על עוררת התוקפת שומת היטל השבחה שאינה ממצה את האפיק התכנוני, מוטל נטל מוגבר

*

שיקולים במתן היתרי בנייה בכפוף לתנאים לפי סעיף 78

*

קביעה בדבר קיומן של זכויות קניין יש ללבן לא רק במישור העובדתי אלא גם במישור המשפטי.

אין בכוח ועדת הערר לבטל חיוב בהיטל השבחה שנעשה בהתאם להוראות חוק התו"ב מטעמים חיצוניים לחוק התו"ב, כגון הסתמכות ונזק

*

על אף שיש להתחשב בעמדת הרשות המקומית, על מוסדות התכנון האזוריים והארציים לקחת בחשבון מגמות רוחב

*

קיומה של מדיניות אינו שולל החובה בבחינה פרטנית של בקשה קונקרטית

*

חובת יידוע שכנים בהיתר ביחס לתחנת דלק

*

מקום בו קיימת החלטה של הוועדה המקומית לקדם תכנית, אין די בהחלטת גורמי התכנון בעירייה כדי לאיין את ההחלטה

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

הוראות בתוכנית כוללנית אינן יכולות לגבור על הוראות תוכניות אחרות באותו מדרג או במדרג גבוה יותר

ערר (מטה) 57/20 **עמותת "שומרים על דניה" נ' המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה**

בוועדת המשנה לעררים, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בפני היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 15 לאוקטובר 2020.

עניינו בערר שהוגש על ידי עמותת "שומרים על דניה" (להלן: "**העוררים**"), על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), לאשר תכנית להרחבת שכונת "הוד הכרמל – דניה" חיפה (להלן: "**התכנית**").

לטענת העוררים יש להפחית את מספר יחידות הדיור בתכנית, וזאת על רקע הסביבה הקיימת והעובדה שמדובר במתחם המהווה חלק בלתי נפרד משכונת דניה. לטענתם, הבינוי המוצע מהווה נטע זר בסביבת השכונה, ומדובר בהתעלמות ממאפייני השכונה ומצביונה, וכן ממיקום השטח המאופיין ברגישות נופית וסביבתית גבוהה. נוסף לכך טוענים העותרים כי התכנית חורגת מהוראות תכנית המתאר הכוללנית לעיר חיפה ומתעלמת מהגדלת הצפיפות הנוגדת את התכנית הכוללנית.

הוועדה המחוזית מצידה טענה כי התכנית תואמת את התכנית הכוללנית, ומכל מקום עומדת בתנאי הצפיפות המוגדרים בתכנית המתאר לעיר חיפה.

ועדת המשנה לעררים דנה בטענות הצדדים וקבעה כי התכנית אכן סוטה מהוראות התכנית הכוללנית הנוגעות לבנייה בשכונת דניה לרבות בשטח התכנית, אולם הוראות בתכנית כוללנית אינן יכולות לגבור על הוראות תכניות אחרות מאותו מדרג או במדרג גבוה יותר. הצפיפות שאושרה בתכנית נמוכה באופן ניכר מצפיפות המינימום הקבועה בתכנית המתאר לעיר חיפה. רצון העוררים לשמר את אופי הבנייה הקיים בסביבה או לשמר קיפאון תכנוני, אינו נסמך על ציפייה לגיטימית. על-כן החליטה ועדת העררים לדחות את הערר ולאשר את התכנית.

על עוררת התוקפת שומת היטל השבחה שאינה ממצה את האפיק התכנוני, מוטל נטל מוגבר

ערר (ת"א) 8504-05-18 **סוקה בע"מ (א. חלפון יזום והשקעות נדל"ן בע"מ) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד סילביה רביד. ניתן ביום 3 בספטמבר 2020.

עניינו בערר כנגד דרישת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו (להלן: "**הוועדה המקומית**") לתשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג. דרישת התשלום נסמכת על שומת השמאים שמונו בידי הוועדה המקומית (להלן: "**שומת הוועדה המקומית**").

לטענת העוררת מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא בשימוש חורג מתכנית, שכן רק היתר הבנייה לבניין לא התיר את השימוש המבוקש. יתרה מכך טוענת העוררת כי בהתאם לשומת הוועדה המקומית, היא חויבה בהיטל השבחה על החלקה כולה, כולל השטח שאינו מיועד לשימוש חורג, ולפיכך לטענתה יש לחייב רק על החלק היחסי שבגינו ניתן השימוש החורג.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי העוררת מושתקת ומנועה מלטעון כנגד ההחלטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית, שכן היא לא פנתה בסמוך למתן ההחלטה לוועדת הערר המחוזית ולא טענה כי בקשתה אינה טעונה הליך של אישור שימוש חורג מתכנית.

בעניין שטח החישוב טוענת הוועדה המקומית כי השטח שחושב תואם את הבקשה להיתר לשימוש חורג אשר הגישה העוררת.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים והגיעה למסקנה כי העוררת לא נקטה בהליכים המשפטיים העומדים לרשותה כנגד ההחלטה התכנונית ליתן שימוש חורג: היא לא פנתה לוועדת הערר, לא עתרה לבית המשפט לעניינים מנהליים בנושא זה ולא טענה בכל פורום אחר, כי השימוש החורג הוא מהיתר ולא מתכנית. על עוררת התוקפת שומת היטל השבחה שאינה ממצה את האפיק התכנוני, מוטל נטל מוגבר. במקרה דנן, העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה.

בשל קביעה זו נדחה הערר ונקבע כי השומה תינתן על החלקה כולה, ומכל מקום, ועדת הערר אפשרה לעוררת להגיש שומה נגדית מטעמה בתוך 45 ימים.

שיקולים במתן היתרי בנייה בכפוף לתנאים לפי סעיף 78

עת"מ (ת"א) 49118-11-18 **קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ ואח' נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית ואח'**

בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט חגי ברנר, סגן הנשיא. ניתן ביום 29 בספטמבר 2020.

עסקינן בעתירה שהוגשה כנגד החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה (להלן בהתאמה: "**הוועדה המחוזית**", "**המועצה הארצית**"). מוקד הדיון היה בחינת החלטתה של המועצה הארצית לדחות את הערר כנגד החלטת הוועדה המקומית בבקשה להאריך את תקופת התנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: "**התנאים המגבילים**", "**החוק**").

העותרים הם בעלי זכויות במקרקעין בגבעתיים שהגישו בקשה להיתר בנייה להריסת מבנה ולהקמת בניין מגורים חדש, על בסיס זכויות לפי תכנית משביחה תקפה. בקשה זו נדחתה על ידי הוועדה המקומית בשל חוסר התאמה לתנאים המגבילים. העותרים פנו לוועדה המחוזית בבקשה להחרגה, והוועדה החליטה לתקן את התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה, אולם דחתה בקשות נקודתיות להחרגה, ובהן גם את בקשת העותרים. על החלטות הוועדה המחוזית הגישו העותרים ערר למועצה הארצית לפי סעיף 78(ב)(1) לחוק (להלן: "**הערר הראשון**"). בערר הראשון הוחלט לקצר את תוקפם של התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה. בהמשך, בערר נוסף, החליטה המועצה הארצית לדחות את ערר העותרים על החלטת הוועדה המקומית להאריך את תקופת התנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק (להלן: "**הערר השני**").

העותרים טענו כי מהלך הדיון במועצה הארצית הוקדש הלכה למעשה לניסיונות לערוך שינויים ושיפורים בתכנית המתגבשת. לטענתם, לא זו המסגרת החוקית הנכונה לבקש שינויים כאלה בתכנית. לאור הפגיעה הקשה בזכותם להוצאת היתר בנייה המבוסס על תכניות תקפות, השימוש בסעיף 78 לחוק צריך להיעשות בזהירות רבה ביותר, ורק כאשר הוצג רעיון תכנוני ראשוני בעל תוכן וצורך תכנוני מבוסס. העותרים ציינו כי על אף הפגיעה הברורה בזכות הקניין, סעיפים 77 ו-78 לחוק אינם קובעים מנגנון פיצוי ולפיכך על מוסדות התכנון לנהוג בזהירות מוגברת כלפי האזרח הן בהטלת המגבלות והן בפעולה יעילה לקידומה של התכנית. על מוסדות התכנון להבטיח שהתכנית המוצעת ישימה, ושהיא אינה פוגעת בזכויותיהם של האזרחים, דבר שלא נעשה לדידם במקרה דנן.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה בקובעו כי סעיף 78 לחוק נועד להסדיר מצב שבו חלות על מקרקעין שתי תכניות, הראשונה התכנית התקפה בפועל, והשנייה התכנית המוצעת. סעיף 78 לחוק מאפשר לקבוע תנאים מגבילים למתן היתרים אשר עלולים לפגוע במימוש התכנית העתידית, זאת כדי להגן על התכנית המוצעת מפני סיכולה האפשרי עוד לפני שבאה לעולם.

מתן היתרים מכוח התכנית התקפה עלול לערום קשיים בדרכה של התכנית המוצעת ואולי אף לסכל כליל את אפשרות קבלתה. במקרה דנן, מוסדות התכנון בחנו את האינטרסים השונים והחלטתם התקבלה כפועל יוצא של איזון בין שיקולים ואינטרסים רלוונטיים שניתן להם משקל הולם בנסיבות העניין. מדובר בהחלטה המצויה בלבו של שיקול דעתם המקצועי והתכנוני, שנתקבלה בשיח ולא כלאחר יד. הגם שההחלטה פוגעת בעותרים, אין מדובר בפגיעה הנובעת משרירות לב, אלא בהחלטה סבירה שהתקבלה לאחר הליך שלא נפלו בו פגמים מתחומי המשפט המנהלי.

קביעה בדבר קיומן של זכויות קניין יש ללבן לא רק במישור העובדתי, אלא גם במישור המשפטי.

אין בכוחה של ועדת הערר לבטל חיוב בהיטל השבחה שנעשה בהתאם להוראות חוק התו"ב מטעמים חיצוניים לחוק התו"ב כגון הסתמכות ונזק

עמ"נ 15703-07-19 **עורקבי ואח' נ' הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה אור יהודה אזור**

בבית המשפט המחוזי תל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי. ניתן ביום 29 בספטמבר 2020.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטות ועדת הערר לתכנון ולבנייה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב (להלן: **"ועדת הערר"**), לדחות את הערר שהגישו המערערים, בעלי זכויות חכירה במקרקעין, כנגד שומות השבחה שנתנו מכוח תכנית משביחה במגרש א' ובגין תוספת בנייה במגרש ב'.

לטענת המערערים, אין לחייבם בהיטל השבחה על המקרקעין מכוח תכנית משביחה במגרש א' מכיוון שבמועד אישור התכנית המשביחה הם לא היו בעלי זכויות קניין במקרקעין. לטענתם, בעבר, ובשל תכנית קודמת שחלה על המקרקעין, שונה ייעוד הקרקע ל"דרך" ועל-כן הקרקע הופקעה מידם (להלן: **"התכנית המפקיעה"**). במועד מאוחר יותר שונה ייעוד הקרקע בתכנית המשביחה מ"דרך" ל"מגורים" (להלן: **"התכנית המשביחה"**), שלאחריה נחתם חוזה החכירה החדש, אולם רק לאחר מכן ולאחר כניסת התוכנית המשביחה לתוקף הושבה הקרקע לידיהם.

סוגיה זו עלתה לדיון בפני ועדת הערר, אשר קבעה בהחלטת ביניים כי על הוועדה המקומית להשלים את בחינת המצב העובדתי הנוגע לזכויות הקנייניות. בהיעדר מענה מהוועדה המקומית מינתה ועדת הערר שמאית מייעצת אשר הגישה חוות דעת לפיה המערערים המשיכו להחזיק בחלקה גם לאחר ששונה ייעודה ל"דרך". ועדת הערר אימצה את מסקנתה של השמאית המייעצת.

בגין החלטה זו הוגש הערעור.

המערערים טענו כי מדובר בקביעה עובדתית חסרת כל בסיס ראייתי וכי ככל שתדחה טענתם הנ"ל, אין לחייבם בהיטל השבחה בעבור התכנית המשביחה בשל אינטרס ההסתמכות. הוועדה המקומית בשומה המקורית שהוציאה ושעליה הסתמכו המערערים בעת ביצוע עסקאות המכר, לא כללה השבחה לתכנית המשביחה וכן לא כללה שומת השבחה לנכס סמוך (מגרש ב').

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את הערעור בחלקו וקבע כי על ועדת הערר לבחון אם המערערים החזיקו בזכויות חכירה בחלקת הדרך לאחר אישור התכנית המפקיעה ובעת אישור התכנית המשביחה ולא לבסס קביעה מהותית כזו על בסיס עניין טכני לכאורה. ועדת הערר ביססה את מסקנתה כי לעותרים יש זכויות קנייניות בחלקה בהתבסס על נסיבה אחת שמנתה השמאית, אשר נסמכה על מועד עריכת הסכם המכר ביחס למועד חתימה על הסכם חכירה מול המנהל. קביעה עובדתית משפטית בדבר קיומן של זכויות קניין יש לבחון במסמכים באופן מעמיק ולא על בסיס התנהגות חוזית של הצדדים.

עוד קבע בית המשפט כי גם אם ניתן לראות במועד החתימה על הסכם המכר ראיה לכאורה להוכחת הזכויות במגרש, אין ראייה זו יכולה להוות ראייה מכרעת לעניין קביעת זכויות במקרקעין. ככל שהשמאית המייעצת לא העמיקה חקר בנדון, היה זה מחובת ועדת הערר לעשות כן. קביעה בדבר קיומן של זכויות קניין יש ללבן לא רק במישור העובדתי, אלא גם במישור המשפטי. לפיכך, היה על ועדת הערר לבחון מקרוב עניין זה ולא לבסס מסקנה בנדון על בסיס מועד חתימת הסכם המכר.

בנסיבות האמורות לעיל, העניין הוחזר לבחינה מחודשת של ועדת הערר שנדרשה להכרעה עובדתית בסוגיה.

בית המשפט לא מצא צורך להידרש לטענת ההסתמכות, והעיר כי טענה זו אין בה כדי להנציח טעות שנפלה בהוצאת חיוב היטל השבחה על ידי הרשות ואין בכוח ועדת הערר לבטל חיוב בהיטל השבחה שנעשה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה מטעמים חיצוניים לחוק, כגון הסתמכות ונזק.

על אף שיש להתחשב בעמדת הרשות המקומית, על מוסדות התכנון האזוריים והארציים להתחשב במגמות רוחב

עת"מ (ת"א) 46940-09-17 **דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובנייה**

בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים, בפני כבוד השופטת מיכל אגמון-גונן. ניתן ביום 4 באוקטובר 2020.

עניינו בשתי עתירות כנגד אישורה של תכנית "שכונת שתיל רמת השרון" שעיקרה שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים והקמת 185 יחידות (להלן: "**תכנית שתיל**"), ובפרט נגד החלטות מוסדות התכנון לאשר את התכנית ולדחות התנגדויות שהוגשו על ידי העותרים (להלן: "**ההחלטה**").

בית המשפט נדרש לשאלה המשפטית, האם לתושבים זכות לשימור צביון שכונה אל מול מדיניות של ציפוף ובתוך כך, שאלת המתח בין עבודת התכנון המקומית לתפקיד הועדות המחוזיות והארציות.

לטענת העותרים, תושבי רמת השרון, העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "**העותרים**"), התכנית, הכוללת בין היתר בנייה רוויה, אינה תואמת את המרקם והצביון של האזור הסובב אותה וכי את יעדי הציפוף יש להגשים באזורים אחרים בעיר אשר בהם מתוכננת בנייה דומה. כמו-כן לטענת העותרים, החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), התקבלה בחוסר סבירות תוך העמדת ערך הציפוף כערך יחיד. עוד נטען כי ההחלטה התקבלה תוך התערבות בהחלטות העירייה, חריגה מסמכות ובניגוד לדין החל, בחוסר תום לב ומשיקולים זרים, באופן המהווה פגם היורד לשורש ההליך המנהלי.

הוועדה המחוזית וועדת הערר מצידן טענו כי ההחלטה מפורטת ומנומקת, מתייחסת ודנה בהרחבה במכלול הטענות שאליהן היה להידרש. יתרה מכך, לטענתן אין הצדקה להתערבות בית משפט בהחלטה, בהתאם לעילות התערבות המוכרות, בוודאי כאשר ההחלטה נופלת "בלב ליבו של מתחם הסבירות".

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה ופסק כי יש לדאוג שלא ייווצר מצב שבו אוכלוסיות חזקות בעלות גישה למוקדי השפעה יישארו בשכונות צפופות פחות, בעוד שהציפוף יתבצע בעיקר או רק בשכונות מוחלשות. כמו-כן קבע בית המשפט כי תכנית שתיל מתחשבת במרקם הקיים בכך שהרחיקו את הבנייה הרוויה באופן משמעותי מהבתים צמודי הקרקע. לבסוף, דחה בית המשפט את הטענה, לפיה הוועדה המחוזית התערבה בהחלטות עיריית רמת השרון וקבע כי הרשות המקומית היא זו שצריכה להתוות מדיניות לכלל העיר, ובמסגרתה ניתן יהיה לתת ביטוי למגמות הכלליות בהתאם לאופי השכונות הקיימות ולמצב התשתיות. עם זאת, על מוסדות התכנון האזוריים והארציים להתחשב במגמות רוחב, שפעמים רבות הרשות המקומית מטבעה אינה מתחשבת בהן.

קיומה של מדיניות אינו שולל חובה בבחינה פרטנית של בקשה קונקרטית

עת"מ (ת"א) 40392-06-20 **חברת י. מאנע ושות בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב**

בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת לימור ביבי. ניתן ביום 15 בספטמבר 2020.

עניינו בעתירה מנהלית כנגד החלטתה של ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (להלן: "**ועדת הערר**") לדחות את ערר העותרת, שהוגש בגין סירובה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "**הוועדה המקומית**") לאשר את הבקשה להיתר בנייה, להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש תחתיו מכוח תמ"א 38 (להלן: "**הבקשה להיתר**") וזאת על בסיס חוסר התאמתה של הבקשה למסמך מדיניות.

הדיון נסב סביב שתי שאלות, האם פעלה הוועדה המקומית כדין בעת שאישרה את המדיניות אשר גובשה במסגרת תכנית האב? כמו-כן, האם יש מקום לחרוג מהמדיניות במסגרת בקשה קונקרטית, בשים לב לכך שהמדיניות לא הוחלה באופן כולל ואחיד על השטח שעליו חלה תכנית האב, אלא קבעה הסדרים פרטניים לכל מתחם ומתחם בבחינת נסיבותיו המיוחדות?

לטענת העותרת, על בית המשפט להתערב בהחלטת ועדת הערר מאחר שההחלטה ניתנה בחריגה מסמכות, בניגוד לדין ובחוסר תום לב, בחוסר סבירות קיצוני ועל סמך תשתית עובדתית ומקצועית חסרה ומטעה. טענתה המרכזית של העותרת היא כי הוועדה המקומית הונעה בהחלטתה משיקולים זרים שנחשפו בפני העותרת רק משפורסם פרוטוקול, אשר הגיע לידיה לאחר שהתקבלה ההחלטה של ועדת הערר. לטענת העותרת הפרוטוקול מהווה ראיה חותכת לכך שהחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר ניתנה ממניעים זרים, בשל זהות העותרת ולא בשל פרטי הנכס ודיון מעמיק ומקצועי. לבסוף טענה העותרת כי לוועדה המקומית אומנם הוקנתה הסמכות להסתייע במסמכי מדיניות שאישרה בעת דיון בבקשה להיתר לפי תמ"א 38, אך עם זאת השימוש בסמכות זו צריך להיות במשורה, תוך בחינה פרטנית של כל בקשה להיתר, ותחת האפשרות לסטות במקרים המתאימים מאותו מסמך מדיניות, בחינה שלא נעשתה במקרה זה.

ועדת הערר מצידה טענה כי דנה בבקשת ההיתר ומצאה אותה כלא ראויה מבחינה תכנונית-מקצועית, ועל-כן דחתה אותה. יתרה מכך, ועדת הערר טענה כי נקבעה מדיניות סדורה המבוססת על איסוף מידע ועבודה מקיפה ויסודית, קונקרטית לשכונה שבה מצויים המקרקעין, ההחלטה ניתנה משיקולי מדיניות, שיקולים תכנוניים ברורים המתייחסים לנתונים הספציפיים של המקרקעין.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה ופסק כי החלטת ועדת הערר מושתת ברובה על קביעות תכנוניות מקצועיות המצויות במתחם הסבירות, וכי לא נמצא כי נפל בה פגם המצדיק את התערבות בית המשפט. עוד נקבע כי ככלל הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע מדיניות למתן היתרים בהתאם לתמ"א 38 ואף רצוי שתעשה כן. עם זאת, אין בקביעת מדיניות כללית והאפשרות להחלתה, בכדי לאיין את האפשרות לסטות ממנה מקום בו קיימים שיקולים עניינים המצדיקים זאת, ובהתאמה, לייתר את הצורך לבחון את הנסיבות הפרטניות. במקרה דנן פסק בית המשפט כי המדיניות לא נקבעה בקטגוריה כללית החלה על מרחב העיר כולו, אלא חלה על שתי שכונות בלבד, בהן מצויים המקרקעין. במסגרת המדיניות קיימת התייחסות פרטנית וספציפית בנוגע לכל מתחם ומתחם, בהתאם לנתוניו הספציפיים, בהתבסס על נתונים מקיפים ורלוונטיים.

חובת יידוע שכנים בהיתר ביחס לתחנת דלק

ערר (מרכז) 1087-09-19 **שא שם ברכה השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל**

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 2 באוגוסט 2020.

הערר הוגש כנגד החלטת רשות רישוי מקומית גבעת שמואל (להלן: "**רשות הרישוי**"), לסרב לבקשה להוספת שתי עמדות סולר ומחסנים במרתף ללא שינוי בשטחים לתחנת תדלוק קיימת בהיתר (להלן: "**הבקשה להיתר**").

הדיון בערר התמקד בשלושה נימוקים של רשות הרישוי לסירוב ובהם העובדה שהעוררת לא יידעה את השכנים על אף שהתנגדו לאותה בקשה להיתר שנים מספר קודם לכן במהלך הקמת התחנה, התנגדות שבגינה התקיימו הליכים משפטיים שהסתיימו בהסכם פשרה.

העוררת טענה כי הוראות תמ"א 18 על תיקוניה, כמו גם הוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו - 2016 (להלן: "**התקנות**"), אינן מחייבות ליידע את הציבור וכי אין בעובדה שהשכנים היו צד להליכים קודמים כדי ליידע אותם פעם נוספת.

ועדת הערר קבעה כי על אף שתמ"א 18 והתקנות אינן מחייבת ליידע את הציבור או לפרסם הודעה לציבור, שיקול הדעת המורחב המוקנה לוועדה המקומית, המיקום הרגיש של התחנה והעובדה שהקמתה של התחנה התאפשרה בפועל על בסיס הסכמת השכנים בהסכם הפשרה, כל אלו מצדיקים במקרה דנן את הבאתה של הבקשה לידיעתם וזאת בכדי שהשכנים יוכלו להביע את עמדתם ולהגיש התנגדות ככל שימצאו לנכון.

בשל הדרישה ליידוע השכנים החליטה ועדת הערר להמתין עם מתן החלטה סופית בערר.

מקום בו קיימת החלטה של הוועדה המקומית לקדם תכנית, אין די בהחלטת גורמי התכנון בעירייה כדי לאיין את ההחלטה

עת"מ 24763-11-19 **טל נ' עיריית נתניה - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואח'**

בבית המשפט המחוזי מרכז (לוד) בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט אורן שוורץ. ניתן ביום 29 בספטמבר 2020.

עניינו בהחלטה של גורמי התכנון הבכירים במנהל ההנדסה בעיריית נתניה (להלן בהתאמה: "**מנהל ההנדסה**", "**העירייה**") שלא להמשיך ולקדם תכנית מפורטת שעניינה פינוי בינוי (להלן: "**התכנית**"), וזאת לנוכח מדיניות תכנונית חדשה המפחיתה את שטחי דירות התמורה בפרויקט להתחדשות עירונית.

לטענת העותר, מנהל ההנדסה החליט שלא לקדם את התוכנית מכיוון שהיא אינה תואמת עוד את המדיניות העירונית בעניין דירות התמורה, על אף שהופקדה לפני שינוי המדיניות. החלטה זו מתעלמת מהוראות המעבר באותה מדיניות עירונית אשר במסגרתה הוחרגו תכניות שבהן החל טיפול, ועומדת בניגוד להוראות המעבר כפי שנקבעו על ידי הוועדה המקומית. על-כן לטענת העותר ההחלטה עולה לכדי חוסר סבירות קיצוני והפעלה של סמכות שלטונית בחוסר תום לב ובשרירות. ועוד טוען העותר כי התכנית ראויה לביצוע ולא תגרום לסיכול המדיניות העירונית, שכן תכניות פינוי אחרות בעלות יחס תמורות דומה דווקא קודמו על ידי העירייה.

העירייה מצידה טענה כי עוד בראשית הדרך היא הודיעה לעותר שהתוכנית לא תקודם, הן מאחר שהרשות להתחדשות עירונית לא הקצתה תקציב לתכנון התוכנית והן מאחר שהצפיפות בתכנית גבוהה ופוגעת בצורכי הציבור. באשר להוראות המעבר, טוענת העירייה שהוראות אלה אינן חלות על התוכנית המדוברת, נוכח הודעת מהנדס העיר לוועדה המחוזית כי הוא מבקש למשוך את התוכנית ולא לדון בה.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי מקום שבו קיימת החלטה של הוועדה המקומית, הרואה לנכון לקדם את התכנית להפקדה, אין די בהחלטת גורמי התכנון בעירייה כדי לאיין את ההחלטה. במקרה דנן, חל הכלל 'הפה שאסר הוא הפה שיתיר', מנהל ההנדסה אינו רשאי להחליט באופן בלעדי וחד צדדי על גניזת התוכנית, יש להביא את הסוגיה לפתחה של הוועדה המקומית כדי שתבחן אם יש מקום להפקיד את התוכנית במתכונתה או שנדרש לערוך בה שינוי משמעותי מתוקף הנסיבות.

לפיכך פסק בית המשפט כי ההחלטה אם להביא את התוכנית להליך של הפקדה, אם בכלל, תובא להכרעתה של הוועדה המקומית או של ועדת משנה.

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