

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

עדכון On-Line

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 70 03-5757180, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות



דחיית היתר בניה לנוכח שיקולים לבר תכנוניים – צביונה הדתי של השכונה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד דניאל גלעדי

שם ומספר הליך: ערר 173-175/16 ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת עילית

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז צפון, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן ההחלטה: 5.10.2016 **ב"כ העוררת:** לא פורט.

עניינה של החלטת ועדת הערר המחוזית- מחוז חיפה, בבקשת העוררת לקבל היתר בניה לבנית שלושה בניינים, אשר נדחתה משיקולים לבר תכנוניים הקשורים לצביונה ולאופי הדתי של השכונה בה עתידים היו להיבנות.

ועדת

צביונה של שכונה בבחינת בקשה להיתר בניה, אך **ורק עת צביונה ואופיה של השכונה נקבע בתוכנית אשר אושרה על ידי מוסד תכנון ומשכך פורסמה לציבור** וכי אין לתת בעניין זה כל משקל להחלטה המנהלית של רשות מקומית בדבר צביונה של שכונה כזו או אחרת.

בהתאם הוסיפה הוועדה, כי על אחת כמה וכמה אין מקום לדחות בקשה להיתר משיקולי אופי וצביון השכונה, שעה שהמכרז לרכישת הקרקע לא כלל כל מגבלה שעניינה אופי השכונה והצורך בבניית בניינים מותאמים לצרכי האוכלוסייה הדתית.

לאור האמור, קבעה הוועדה כי שעה שבענייננו צביונה של השכונה לא עוגן בתוכנית ואף לא בתנאי המכרז, אלא נקבע על ידי הרשות בהחלטה מנהלית בלבד (ואף החלטה זו התקבלה רק לאחר שהוגשו מספר עררים על ידי העוררת), וועדת הרישוי לא הייתה מוסמכת לסטות מחובתה לבחון שיקולים תכנוניים מובהקים בלבד.

זאת קבעה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז צפון, תוך שהיא מדגישה שסטייה כאמור משיקולים תכנוניים ראוי שתתבצע רק במקרים חריגים, אשר עניינם קיום תנאים הכרחיים וחיוניים שבשלב התכנון קשה היה לעמוד על חיוניותם ולא במקרים שבהם רשות מקומית מבקשת לעקוף הליכים תכנוניים נדרשים.

הערר התקבל ללא צו להוצאות, אך הוועדה המחוזית קבעה כי בהעדר תנאים תכנוניים אשר יהיה בהם כדי לעכב את מתן היתר הבניה, על הוועדה המקומית להעניק לעוררת היתר בניה בתוך 14 יום, כאשר בגין כל יום איחור תישא הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקנס בסך של 3,000 ₪.

דבר המערכת

להחלטה זו חשיבות רבה שכן ההחלטה מעניקה כלי משמעותי לבחינת אימתי רשאית ועדת רישוי להעניק משקל לשיקולים לבר תכנוניים בבחינתה בקשות להיתר בניה ומתי חורגת היא מסמכותה, הן ביחס לנושא הספציפי בו עסקה ההחלטה והן ביחס לשיקולים לבר תכנוניים באופן כללי.

השפעתה של החלטה זו הינה רוחבית ועתידה להקל על עבודתן של ועדות ערר בבחינת התנהלות ועדות רישוי וחשוב מכך, על התנהלותן של ועדות רישוי להן ניתן כלי ברור מתי יכולות הן להכניס למכלול שיקוליהן שיקולים לבר תכנוניים בבואן לבחון בקשה להיתר בניה ובכך יש בהחלטה זו כדי למנוע הישנות של מקרים בהם שיקולים לבר תכנוניים משפיעים באופן לא ראוי על החלטת ועדת הרישוי.