



יוני 2020

מעו"דכ"ן תכנון ובנייה

יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של שטחים ציבוריים במסגרת שומת היטל השבחה *

הקריטריונים למתן הקלה והתימוכין הקנייניים הנדרשים בבקשה להיתר בנייה *

אין לשלם היטל השבחה בגין הממ"דים בגין היתר בנייה מכח תמ"א 38 הכולל גם ממ"דים, ונתקבל לפני מכר המהווה מימוש במקרקעין* כיצד יש לפרש תכנית מנדטורית הדנה במכפלה של זכויות בנייה במספר קומות *

חוק החיזוק אינו חל על הקמת חניון לבעלי הדירות הקיימות ונדרשת לכך הסכמה של כל בעלי הזכויות בבניין על פי חוק המקרקעין *

לאחר שמשך שנים הציגו הרשויות מצג חיובי לקידום תכנון, מנועה ועדת המשנה לערים של המועצה הארצית לטעון כנגד תכלית התכנית

לקוחות נכבדים,

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

ראשית נציין את החלטת ועדת הערר במחוז חיפה הקובעת כי יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של שטחים ציבוריים במסגרת שומת היטל השבחה. ההחלטה מתייחסת למצב שבו תכנית מחייבת את היזם לבצע ולהקים בפועל שטחים ציבוריים ולהעבירם לבעלות הרשות המקומית. על פי החלטת ועדת הערר יש להביא בחשבון את עלויות הקמת שטחי הציבור הללו בעת חישוב ההשבחה בגין התכנית.

נפנה את תשומת הלב גם לנושאים הבאים:

1. [תקנות התכנון והבנייה \(רישוי בנייה\) \(תיקון מס' 2\), התש"ף-2020](#): על פי התיקון,

תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שהתקבלה. בסמכות מהנדס העיר לאשר את הארכת תוקפה של החלטה בשנה אחת נוספת.

2. [טיוטת תקנות התכנון והבנייה \(סטייה ניכרת מתכנית\) \(הוראת שעה\) \(תיקון\)](#),

[התש"ף-2020](#): מדובר בהארכה ותיקון של הוראת השעה הנקראת "הקלת שבס".

הוראת השעה הותקנה בשנת 2013 והייתה אמורה לפקוע בינואר 2020. תוקפה של הוראת השעה הוארך מכוח סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת במהלך תקופות הבחירות שחלו בשנה האחרונה והיא עתידה לפקוע ביום 16.6.2020 (שלושה חודשים מיום כינון הכנסת). טיוטת הוראת השעה מאפשרת מתן הקלה לתוספת דירות מגורים בשיעור של עד 30%, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבנייה על מגרש, על-פי הוראות התכנית החלה על המגרש. זאת בשונה מהתקנות שהיו בתוקף ערב הוראת השעה, המאפשרות תוספת דירות בהקלה בשיעור של עד 20% בלבד.

מוצע לקבוע הוראת תחולה, היתה להוראת תחולה הקיימת ביחס להוראת השעה בסעיף 151(ב3) לחוק, הקובעת כי הוראת השעה בתקנות תחול לגבי בקשות להקלה שהוגשו לוועדה המקומית לפני מועד הפקיעה, כך שניתן יהיה לדון ולאשר את הבקשה גם לאחר יום הפקיעה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

כתמיד, נאחל קריאה מהנה.

in f

יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של שטחים ציבוריים במסגרת שומת היטל השבחה

ערר (ח"י) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה. בפני כבוד היו"ר מאיה אשכנזי. ניתן ביום 20 במאי 2020.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם כאשר תכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי מבונה לרשות מקומית בתוך בניין מגורים, יש להתחשב בעלות הבנייה בעת קביעת השווי במצב החדש לצורך חישוב היטל השבחה.

על המקרקעין אושרה תכנית שמטרתה תוספת שימוש למגורים במתחם מסחר ותעסוקה בפרדס חנה (להלן: "התכנית המשביחה") אשר במסגרתה נקבע כי שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה.

הוועדה המקומית טענה כי התכנית המשביחה שותקת ביחס לזהות החייב בתשלום בניית השטח המוקצה למועצה המקומית. עלות בניית שטחי המועצה המקומית היא עלות חיצונית לתכנית המשביחה, שאינה נובעת במישרין מאישורה ולכן אין להביאה בחשבון בעת חישוב היטל השבחה.

מנגד, היזם טען כי אין בסיס לטענתה של הוועדה המקומית לפיה עלות בניית המשרדים היא חיצונית לתכנית המשביחה וזאת משום שאין כל אפשרות מעשית להקצות את השטח לרשות המקומית, אלא תוך חיובו לבנותו כחלק מהמבנה שאותו הוא מקים. הדבר שונה ממקרה שבו נותרו זכויות בנייה רבות בלתי מנוצלות, שבאמצעותן ייתכן שהרשות המקומית יכלה להקים לעצמה שטחים באופן עצמאית.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי יש להביא בחשבון את עלות בניית שטחי הציבור בעת קביעת השווי במצב החדש וזאת בהתחשב בשני פרמטרים: האחד, בחינת הקשר שבין ההוצאה הכספית לתכנית, קרי, האם ההוצאה היא חלק אינהרנטי למימוש התכנית או שמא הוצאה חיצונית לה, אשר ניתן לממש את התכנית גם בלעדיה. השני, האם קיזוז החיוב בהיטל השבחה אינו חותר תחת הרציונל שמונח ביסוד קביעת אותו חיוב מלכתחילה.

באשר לפרמטר הראשון הגיעה ועדת הערר למסקנה כי התכנית המשביחה חייבה את היזם להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש שכן עלויות בניית השטח שיוקצה לרשות המקומית נובעות מהתכנית המשביחה ומקורן בדרישה "פנימית" של התכנית לבצע מטלה ציבורית. ועל כן במצב דברים זה, יש הצדקה להביא בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל השבחה.

באשר לבחינת הפרמטר השני, הגיעה ועדת הערר למסקנה כי קיזוז עלויות הבנייה שבהן יישא היזם אינו חותר תחת הרציונל שביסוד הבקשה לחייב את היזם להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. הדרישה כי היזם יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח בעבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה אלה. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור השבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה.

אשר על כן, קבעה ועדת הערר כי יש לקזז את עלויות הבנייה, כפי שנקבעו על ידי השמאי המכריע, מסכום השבחה.

הקריטריונים למתן הקלה והתימוכין הקנייניים הנדרשים בבקשה להיתר בנייה

ערר (ח"י) 1219-11-19 צביאלי נכסים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה קריות

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר מאיה אשכנזי. ניתן ביום 28 באפריל 2020.

המדובר בעררים שהוגשו על החלטות הוועדה המקומית לדחות שתי בקשות להיתרי בנייה אשר כללו בין היתר, הקלות שעניינן תוספת יחידות דיור ותוספת שטחי בנייה. העררים נדונו במאוחד.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם קיימת **הצדקה תכנונית** לאישור הקלות במספר יחידות הדיור ותוספות השטחים בשתי הבקשות להיתר.

ועדת הערר קבעה כי החלטותיה של ועדת הערר ופסיקת בתי המשפט התוו קווים מנחים לבחינת בקשה להקלה מהוראות תכנית ובהם נקבע כי יש לבחון את קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת, את מועד התכנון המאושר, את היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית וכן את קיומה של פגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי בהתאם למסגרת החקיקתית כפי שתוקנה בשנים האחרונות, הגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת שטח לבנייה בשיעור של עד 20% אומנם אינם מהווים סטייה ניכרת, ומכאן שניתן לאשר את ההקלות המבוקשות, אולם אין באמור כדי לשלול את הצורך לבחון את **ההצדקה התכנונית** לאישור ההקלות. בענייננו, קבעה ועדת הערר כי קיימת **הצדקה תכנונית** לאישור ההקלות במספר יחידות הדיור ותוספות השטחים בשתי הבקשות להיתר, זאת מכיוון שהגדלת היצע יחידות הדיור בארץ היא יעד לאומי ולשם השגתו נחקקו והותקנו מגוון הוראות חוק ותקינה, לרבות תיקון שבס - כחלון. כמו כן, באף אחת מן הבקשות להיתר לא התבקשה תוספת קומות, אלא הקלה של 60 ס"מ לצורך הגבהה וסגירה של קומת עמודים והפיכתה לקומת מגורים תקנית.

אשר על כן, קבעה ועדת הערר ביחס לשתי הבקשות להיתר כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות במספר יחידות הדיור ובהגבהת קומת העמודים, וכי אישור הבקשות להקלות מתיישב גם עם יתר המבחינים שנקבעו בפסיקה, לרבות מועד אישורן של התוכניות הוותיקות והערכת ההשפעה של ההקלות המבוקשות על סביבתן. בהמשך, פנתה ועדת הערר לבחון אם מתקיים התנאי לתחולת תקנת שבס לפיו נדרש שהבקשה להיתר תהיה חתומה בידי כל בעלי זכויות הבנייה במגרש. בעניין זה קבעה ועדת הערר כי תקנון הבית המשותף שאליו הפנתה העוררת אינו יכול ללמד על הסכמה פוזיטיבית של המשיבים לבקשה להקלה. לפיכך, בנסיבות אלו, לא ניתן לומר כי לבקשה להיתר יש **תימוכין קנייניים** מספקים, קרי למבקשי ההיתר אין את היקף הזכויות הקנייניות הנדרשות, שיאפשרו דיון והחלטה בבקשה להקלה על ידי מוסדות התכנון.

אשר על כן, ולמרות שקיימת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות, ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לאשרן וזאת כל עוד אין הכרעה במחלוקת הקניינית המהותית בין הצדדים הדרושה הכרעה.

בגין היתר בנייה מכח תמ"א 38 הכולל גם ממ"דים, ונתקבל לפני מכר המהווה מימוש במקרקעין, אין לשלם היטל השבחה בגין הממ"דים

ערר (ח"י) 8045-07-19 מלכה רפאל ויפה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר מיכל הלברשטם דגני. ניתן ביום 26 באפריל 2020.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע לפיה, במימוש בדרך של מכר בעסקת קומבינציה במסגרתה נמכרות זכויות תיאורטיות לבניית ממ"דים (להבדיל ממכר של ממ"דים בנויים), לא יחול הפטור הניתן בגין השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן, ותחול חבות בהיטל השבחה.

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, קובע כי השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן תהיה פטורה מתשלום מהיטל השבחה. ואולם בעניין ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ'

ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן – "עניין חשדר"), נקבע כי סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר, קרי, כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.

על רקע הדין החל נדרשה ועדת הערר נלשאלה, אם במקרה דנן, שבו המימוש בדרך של מכר - עסקת הקומבינציה - **הותנה** בהוצאת היתר לבניית הממ"דים, יחול הפטור מהיטל השבחה אם לאו.

במקרה דנן העוררים הגישו בקשה להיתר בנייה לשם הריסת בית מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש הכולל ממ"דים מכוח תמ"א 38. לאחר קבלת החלטתה של הוועדה המקומית המאשרת את היתר הבנייה, חתמו העוררים על הסכם קומבינציה, אשר אחד מתנאיו הוא המצאה בפועל של היתר בנייה.

ועדת הערר קבעה כדלקמן: קבלת החלטה על ידי הוועדה המקומית המאשרת את בניית הממ"דים טרם חתימה על הסכם הקומבינציה והעובדה כי תנאי להסכם הקומבינציה הוא הוצאת היתר בנייה הכולל את כל הממ"דים, יוצרים שוני מהותי מהנסיבות שעמדו בעניין חשדר לעיל, ועל כן אין להחיל את קביעותיו על המקרה דנן.

ועדת הערר קבעה עוד כי במקרה דנן, היתר הבנייה התבקש מכוח תמ"א 38 וכלל מימוש של מלוא שטחי הממ"דים בהתאם למספר הדירות שהתבקשו, וכך גם אושר על ידי הוועדה המקומית עוד טרם עסקת הקומבינציה. בנוסף, לפי עסקת הקומבינציה המכר עצמו תלוי בהוצאתו בפועל של היתר הבנייה הכולל את מלוא שטחי הממ"דים. כלומר, אין מכר ללא היתר הכולל מימוש מלוא שטחי הממ"דים.

על כן, קבעה ועדת הערר כי ספק אם ניתן לומר שהמימוש לגבי חלק מהממ"דים במקרה זה נעשה על דרך של מכר ויש לחייב בעבורו בהשבחה, בפרט כשמדובר בהיתר הכולל זכויות מכוח תמ"א 38.

בנסיבות אלו, קבעה ועדת הערר כי העוררים לא ידרשו לשלם היטל השבחה בעבור שטחי הממ"דים.

כיצד יש לפרש תכנית מנדטורית הדנה במכפלה של זכויות בנייה במספר קומות

ערר (צפון) 8017-02-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק הירדן נ' אלון האס

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר שרון טל. ניתן ביום 22 באפריל 2020.

ועדת הערר נדרשה לסוגיה נפוצה שנתקלים בה ביחס לפרשנות שיש ליתן להוראות בתכניות מנדטוריות לפיהן, כאשר נאמר בתכנית שהזכויות הן X אחוזי בנייה ב-Y קומות - האם סך הזכויות הוא X המתחלק ב-Y או שמא המכפלה של X ב-Y?

במקרה דנן, בהוראות תכנית RP-50-42 החלה על המקרקעין (להלן: "התכנית המנדטורית"), נקבע כי: "זכויות הבנייה מסתכמות ב - 15% או 180 מ"ר, הכל לפי השטח הקטן".

השמאי המכריע פירש את ההוראה שלעיל בתכנית המנדטורית באופן שזכויות הבנייה הן 15% לקומה (או 180 מ"ר לפי הקטן) במכפלת שתי הקומות המותרות. קרי, בסך הכל 30%.

בגין קביעתו לעיל הגישה הוועדה המקומית את הערר דנא ובמסגרתו טענה כי יש לפרש את ההוראה שלעיל בתכנית המנדטורית כך שסך הבינוי הכולל המותר הוא 15% (או 180 מ"ר לפי הקטן) הנפרשים על פני שתי הקומות, קרי בסך הכל 15%, ולא כפי שקבע השמאי המכריע.

ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה כי בנסיבות בהן בהוראות התכנית קיים טור שבו מצוין גובה

הבניין, אין במפורט בהוראות כל אינדיקציה לכך שאחוזי הבנייה מכוונים לשטחה של קומה אחת. אדרבא, ניכר כי מתקין התכנית המנדטורית עמד על שטחי הבנייה המותרים ובנפרד לחלוטין עמד על מספר הקומות או גובה הבנייה המותר. כלומר, אחוזי בנייה לחוד ומספר הקומות לחוד, ללא הכפלת שטח הבנייה במספר הקומות. על כן, יש לקרוא את הוראות התכנית כפשוטן ולתקן את השומה המכרעת בהתאם.

חוק החיזוק אינו חל על הקמת חניון עבור בעלי הדירות הקיימות ונדרשת הסכמה לכך של כל בעלי הזכויות בבניין, על פי חוק המקרקעין

עשא (ת"א) 7187-10-19 משה ילין נ' אורי גורן

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים. בפני כבוד השופטת לימור ביבי. ניתן ביום 27 באפריל 2020.

המדובר בפרויקט מכוח תמ"א 38 שבמסגרתו התבקש היתר להקמת חניון משותף לשני בתים משותפים שהכניסה אליו תוכננה בסמוך לאחת מדירות הקרקע של אחד הבניינים.

היתר הבנייה להקמת החניון כולל בניית 18 חניות לדירות החדשות שיוקמו במסגרת הפרויקט ו-31 חניות לשימוש יתר בעלי הדירות הקיימות בשני הבתים המשותפים.

בשל סירובם של בעלי דירת הקרקע שדרכה תוכננה הכניסה לחניון (להלן: "המערערים") לחתום על הסכם עם היזם, הגישו יתר בעלי הדירות (להלן: "המשיבים") תביעה למפקחת על המקרקעין, זאת על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). המפקחת על המקרקעין, קיבלה את התביעה והתירה את הקמתו של החניון תוך הקניית זיקת הנאה בדרכי הגישה לחניון וזאת, חרף התנגדות המערערים.

בגין החלטה זו, הגישו המערערים ערעור לבית המשפט המחוזי, שפסק בניגוד להחלטת המפקחת על המקרקעין, כי חוק החיזוק אינו חל על הקמת חניון עבור בעלי הדירות הקיימות. בית המשפט המחוזי קבע תחולתו של סעיף 3 לחוק החיזוק הקובע, כי נדרשת הסכמה של רוב בעלי הדירות לצורך שינוי ברכוש המשותף, מתקיים במקום בו העבודות המבוקשות קשורות באופן הדוק לחיזוק המבנה או במקום בו העבודות אינן קשורות באופן אינהרנטי לעבודות החיזוק, ובתנאי שהן אינן משנות באופן מהותי את הרכוש המשותף.

עוד הוסיף בית המשפט המחוזי כי קיימת הבחנה בין הקמת מקומות חניה לדירות החדשות ובין הקמת מקומות חניה לדירות הקיימות. הראשונות הן חלק מהתמורות ליזם ומשכך קשורות להוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38, ואילו האחרונות הן חלק מההטבות האפשריות לדיירים ומשום כך אינן מגלמות אינטרס אשר יש להגן עליו במסגרת חוק החיזוק. על כן, הקמת חניון אשר ישמש את שני הבתים המשותפים, באופן שיחייב הקנייה הדדית של זיקות הנאה, חורגת ממתחם החלטות שעליהן חולש חוק החיזוק ובהתאמה לכך חלות עליו הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 המחייבות הסכמת רוב מוחלט של כל בעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים.

לאור זאת, קבע בית המשפט המחוזי כי לא ניתן להוציא לפועל את הפרויקט במתכונתו הנוכחית ולפיכך ביטל את החלטת המפקחת וקיבל את הערעור.

לאחר שמשך שנים הציגו הרשויות מצג חיובי לקידום תכנון, מנועה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לטעון כנגד תכלית התכנית

עתמ (ח"י) 21904-03-19 חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. בפני כבוד השופטת בטינה טאובר. ניתן ביום 1 בינואר 2020.

המדובר בעתירה כנגד החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לדחות ערר שהגישה העותרת כנגד החלטת הוועדה המחוזית; על פי החלטה זו יש לדחות את קידומה של תכנית חפ/864 ג' העוסקת בפיתוח חוף הכרמל בחיפה (להלן: "התכנית") משום שהתכנית אינה משרתת את הסביבה החופית כמשמעות הדבר בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 (להלן: "חוק שמירת הסביבה החופית").

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית טענה כי זכויות העותרת מותלות בייבוש החוף כפי שנקבע בהוראות התכנית ובהוראות תמ"א 3/13 שהיא תכנית מתאר ארצית חלקית לחוף הים התיכון (להלן: "תמ"א 3/13"). אולם, בעוד שייבוש החוף הוזכר כאפשרות בתכנית ובתמ"א 3/13, אפשרות זו לא אושרה סטטוטורית במסגרת הליכי תכנון. ועל כן, לא נמצאה כל הצדקה לפגיעה בסביבה החופית.

העותרת טענה כי כל המדרג ההיררכי של תכניות המתאר שאושרו לאחר חוק שמירת הסביבה החופית, לרבות תמ"א 3/13, תמ"מ 6 (תכנית המתאר למחוז חיפה) ותכנית חפ/2000 (תכנית המתאר הכוללת לעיר חיפה) - חזרו וקבעו באופן מפורש כי תכלית מקרקעיה נועדו לתיירות לפי התכנית וכי אפשר להרחיב את חוף הים הסמוך למקרקעיה.

בנוסף טענה העותרת כי ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מנועה מלטעון טענות כנגד תכליתה של התכנית בשל עקרונות ההשתק וחובת ההגינות המוגברת של הרשות לפעול בהגינות וזאת משום שלא מנעה ממנה לקדם במשך שנים את התכנית נשוא העתירה ולהשקיע מילוני שקלים לצורך קידומה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה ופסק כי מקובלת עליו טענת העותרת, כי ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מנועה מלטעון כנגד תכלית התכנית או כי התכנית אינה מתיישבת עם הוראות חוק שמירת הסביבה החופית. בית המשפט פסק כך מכיוון שאין בהוראות תמ"א 3/13 או בהוראות תמ"מ 6 ו-חפ/2000 (להלן: "התכנית האחרות") הסתייגות או התייחסות לנושא ייבוש החוף לצורך מימוש ייעודי המקרקעין הגובלים (כאשר תמ"א 3/13 אף מתירה קידומן של תכניות לצורך קבלת היתרי בנייה), באיזון בין הוראות חוק שמירת הסביבה החופית ובין זכות העותרת לממש את קניינה בהיתן הוראות תכניות האחרות, ובמיוחד הוראות תמ"א 3/13, ולאור המצג שיצר מוסדות התכנון במשך השנים, לפיו העותרת רשאית לקדם את התכנית, שעה שלא הועלו טענות בזמן אמת כנגד היעדר התאמת התכנית להוראות חוק שמירת הסביבה החופית או היעדר תכלית ראויה.

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