

בן חיים, כהן, גאליס - משרד עורכי דין ונוטריון
Ben Haim, Cohen, Galis - Law Offices & Notary

Sagi Cohen, Adv. and Notary

Tsvi Ben Haim, Adv., B.A, M.B.A

Roy Galis, Adv., LL.M, M.B.A

Yigal Trabulsi, Adv. and Notary

Jonathan Bensadoun, Adv



שגיא כהן, עו"ד ונוטריון

צבי בן חיים, עו"ד *

רועי גאליס, עו"ד **

יגאל טרבולסי, עו"ד

יהונתן בן סאדון, עו"ד

* מוסמך במנע"ס; ** מוסמך במנע"ס ובמשפטים

רמת גן, יום רביעי 28 אוקטובר 2020

חסוי במסגרת יחסי עורך דין - לקוח

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים

א.ג.נ.,

הנדון: הנחיה האוסרת בניית קמינים או מגבילה את סוג החומר שבו ייעשה שימוש בקמין במסגרת הנחיות מרחביות

לבקשתכם, להלן חוות דעתי בנושא שבנדון:

1. נתבקשתי לחוות דעתי בשאלה האם במסגרת הנחיות מרחביות ניתן לאסור על התקנת קמינים או לחילופין לקבוע באילו חומרים ייעשו שימוש בקמינים.

2. האפשרות לקבוע הנחיות מרחביות קבועה בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה:

(א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א);

הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר. (ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום

שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.
(ז) הוראה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

3. עניין היקף ההוראות שניתן לקבוע במסגרת הנחיות מרחביות נדון בהרחבה במסגרת ערר (תל אביב) 5198/16 מוסרי ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. ושם נקבע כדלקמן:

"כל אלה מלמדים כי על ההנחיות המרחביות לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח, וכי מטרתן של ההנחיות המרחביות לקבוע קביעות עיצוביות ברורות בנושאים אשר ראוי כי לא יתנהל לגביהם דיון במסגרת בקשה להיתר וכי לא ניתן יהיה להפעיל שיקול דעת בעניינים במסגרת דיון בבקשה להיתר.
אנו סבורים כי רשימת הנושאים שניתן לקבוע לגביהם הנחיות מרחביות היא רשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות ועיצוב הבניין אשר הוועדה המקומית החליטה לגביהם כי היא אינה מעוניינת או כי היא אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני, ביחס לבקשה קונקרטיה..."

4. מהוראות החוק, ובהתאם להחלטה הנ"ל עולה כי לכאורה הוראה האוסרת על התקנת קמינים או המחייבת שימוש בחומר מסוים בקמין, אינה הנחיה שניתן לכלול במסגרת הנחיות מרחביות באשר היא אינה קשורה לעיצוב הבניין ולחזותו.

להבדיל, ככל שהוועדה סבורה כי היא מעוניינת לקבוע הנחיות מרחביות ביחס לארובות של הקמינים, היא רשאית לעשות כך, ובלבד שההנחיות לא יסתרו את הוראות דין אחרות ביחס לגובה הארובות וכו'.

5. אבקש לציין כי חוות דעתי הנ"ל שנויה במחלוקת ובהתאם וועדות מקומיות בארץ כללו במסגרת ההנחיות המרחביות הנחיות בעניין איכות הסביבה ובכלל איסור על שימוש בקמינים המוסקים בעץ. בכלל כך כללה עיריית תל אביב הנחיות מרחביות כאמור, כך גם עיריית חיפה, המועצה האזורית יואב וכו'.

6. להבנתי, כלילת הוראות הקשורות באיכות הסביבה, שאינן קשורות לעיצוב הבניין וחזותו, חורגות ממתחם ההוראות שניתן לכלול במסגרת הנחיות מרחביות, אולם, כאמור, ישנן דעות לכאן ולכאן.

7. להבהרות נוספות לרשותכם.

בכבוד רב,
אבי בן חיים, עו"ד
בן חיים, כהן, גאליס
עורכי דין