

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית:
עפר טויסטר, עורכי דין
ניהול:
סיגלית קרני לוי

יומון מס' 2522 25 ביוני 2015

לא הרי ספר כמסעדה

ועדת הערר - הסכמה לשימוש של חנות אינה מהווה הסכמה לשימוש של בית קפה

ענייננו בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב לאשר שימוש לבית קפה ברחוב בלפור 53 בעיר.

התכנית תא/במ/2385 מייעדת את המגרש ל"אזור מגורים מיוחד" ומאפשרת המשך קיומם של שימושים מסחריים שהיו קיימים בעת אישורה, בתנאים המפורטים בתכנית, וביניהם כי השימוש אינו מהווה מטרד למגורים. התכנית שקדמה לתכנית זו (תכנית 44) אפשרה הקמת עסקים במגרש, לפי רשימת עסקים שפורטה בה ועל פי הסכמה מיוחדת שחייבה בין היתר פרסום הבקשה להיתר ולשמיעת התנגדויות.

הוועדה המקומית קבעה כי "השימוש המבוקש לבית קפה תואם את היתר הבניה ואת התכניות החלות, ואינו דורש הליך של שימוש חורג מהיתר או מתכנית".

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם ניתן לאשר בית קפה ביחידה שניתן לה היתר ל"חנות" לפני אישור תכנית תא/במ/2385.

וכך נקבע: "גם אם נניח לצורך הדיון שהשימוש לחנויות אכן אושר כדין לגבי בניין זה בהליך של הסכמה מיוחדת - עניין שלא הוכח בפנינו - הרי שאין בכך כדי להוות אישור לשימוש אחר מתוך הרשימה האפשרית. וזאת יש להדגיש: כל שימוש מהשימושים שניתן היה לאשר בהסכמה מיוחדת הצריך, לצורך מתן ההסכמה המיוחדת - פרסום ושמיעת התנגדויות. לכל אחד מהשימושים עלולות להיות השפעות שונות על סביבתו וההתנגדויות לו עשויות להיות שונות. לא הרי חנות כבית קפה ולא הרי ספר כמסעדה, בכל הקשור להשפעות שימושים אלה על סביבתם. שאלת ההשפעה על הסביבה היא השאלה שבה ממוקדת ההסכמה המיוחדת והיא שמצריכה את הליך שמיעת ההתנגדויות שהועמד כתנאי לה. זוהי מהותה של ההסכמה המיוחדת".

לפיכך, הערר התקבל והחלטת הוועדה המקומית לאשר שימוש של בית קפה לצמיתות שלא בדרך של שימוש חורג בוטלה.

ערר 5320/14 איזולדה אפרתי (ע"י עו"ד מנחם רובינשטיין) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב ואח'. ניתן ביום 17.5.15 בוועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב. מ"מ יו"ר: עו"ד גילת אייל. כתב: עו"ד עפר טויסטר.

האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
כל הזכויות שמורות לחברת "עט הוצאה לאור בע"מ" ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.
ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.



עט
הוצאה לאור
בע"מ

רח' דניאל פריש 3, המגדל, תל אביב 64731
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!