



איך מנצחים הליכי תכנון?

ועדות, התנגדויות, תכניות, היתרים ומה שביניהם

GNV
GORNITZKY

קרן קמחי נדולני, עו"ד | שותפה ומובילת תחום תכנון ובניה, גורניצקי

יסודות בהליכי תכנון

- **תכנית (תב"ע)** קובעת מה מותר לבנות ואיך מותר להשתמש במקרקעין, והיא בעלת מעמד משפטי מחייב.
- יש לקרוא יחד את התקנון, התשריט והנספחים כדי להבין את מלא המשמעות התכנונית והמשפטית.
- **פרשנות סופית** של התכנית נתונה לבית המשפט, ולא למוסדות התכנון בלבד.
- **בחינה מוקדמת** של הוראות התכנית חיונית לניהול סיכונים, להבנת גמישויות, חשיפות, תנאים להיתר, השלכות קנייניות ופוטנציאל להתנגדויות או תביעות.



לפני שמתקדמים: קניין, סמכות ומסלול

- לפני קידום תכנון צריך לבדוק את מצב הזכויות המקרקעין, משום שמחלוקות קנייניות עלולות לעכב או לסכל מהלך תכנוני.
- בדיני תכנון ובניה, מה שלא הותר במפורש בתכנית – אסור, והפרה עשויה להוות עבירה פלילית.
- יש למפות מראש מי מוסמך לאשר את התכנית – ועדה מקומית, ועדה מחוזית או מוסד תכנון אחר – ולהבין את לוחות הזמנים, צווארי הבקבוק והאם נכון לבחור במסלול מקומי או רחב יותר.



נקודות ההכרעה: התנגדויות, עררים ובתי משפט

- שלב ההתנגדויות הוא שלב קריטי, עם זכות רחבה יחסית למי שרואה עצמו נפגע מהתכנית; חשוב להיכנס לתמונה מוקדם ככל האפשר כדי להשפיע על ההליך.
- לאחר אישור תכנית ניתן לפעול במסלולי ערר ולאחריהם בבתי משפט לעניינים מנהליים.
- התערבות בתי המשפט בהליכי תכנון מצומצמת יחסית וממוקדת בפגמים בהליך המנהלי, ולכן חשוב למצות הליכים תכנוניים וועדות ערר לפני פנייה לבתי המשפט.



מימוש בפועל: היתר בניה, רישוי עצמי והשלכות הרפורמה

- היתר בניה הוא הרישיון לממש את התכנית, אך גם לאחר אישור תכנית הליך הרישוי עשוי להיות מורכב, ארוך ובלתי צפוי.
- רפורמת הרישוי העצמי עשויה לחסוך זמן ולתת יותר שליטה, אך מעבירה לאדריכל המורשה להיתר אחריות משמעותית – משפטית, ביטוחית, מקצועית וכד', ולעיתים גם חשיפה לעררים וסכסוכים.
- צמצום האפשרות להקלות מחייב תכנון מדויק מראש: כיום שינוי בהוראה תכנונית ידרוש לעיתים הכנת תכנית חדשה במקום הסתמכות על גמישות בשלב ההיתר.



אנו לרשותכם לכל שאלה או הבהרה

קרן קמחי נדולני, עו"ד

שותפה, מובילת תחום תכנון ובנייה

גוניצקי GNY

Kerenk@gornitzky.com

074-7154844

