

בדיקות תכנוניות מתייחסות לתוכניות בניין עיר והיתר הבנייה. לא בהכרח קיימת חפיפה בין המצב התכנוני של הנכס על פי היתר הבנייה לבין המצב המשפטי.

מה כוללות בדיקות תכנוניות-

בדיקת התוכניות החלות על הבניין בו מצויה הדירה

בדיקת התוכניות יכולה ללמד על הייעודים המותרים באזור, על תכניות בתהליך, על אפשרויות השבחה הן מבחינת השימושים והן מבחינת אפשרויות בנייה בעתיד וכן מאפשרות להעריך חיוב בהיטל השבחה.

בדיקת תכניות ההיתר של הבניין והדירה

היתר הבנייה מהווה מסמך משפטי שעל בסיסו נבנתה הדירה ונקבעו השימושים המותרים בה.

שימושים מותרים

בניגוד למה שרבים סבורים השימוש המותר בנכס לא נקבע על פי מה שרשום בנסח הטאבו או בהודעת הארנונה אלא בהתאם ליעוד שנקבע בהיתר. העובדה שבנסח הטאבו או בארנונה נרשם הנכס כ-"דירה" לא מעיד שהשימוש המותר הינו דירה על פי ההיתר. לא אחת מתברר כי מה שנרשם כדירה הינו מחסן או חדר הסקה על פי ההיתר וזהו השימוש המותר. במקרים כאלה ניתן להגיש כתב אישום כנגד בעל הנכס בעבירה של שימוש בחריגה מהיתר ולדרוש את הפסקת השימוש וזאת בנוסף להטלת קנסות. לא אחת נתקלנו במצבים בהם הוצג לרוכש נכס ובמסגרת הבדיקה המשפטית-תכנונית התברר כי השימוש המותר אינו תואם את מה שהוצג בפניו. לדוגמא, הוצג בפניו משרד והתברר כי מדובר במחסן. הוצגה בפניו דירה והתברר שזהו מקלט.

גבולות הדירה ומבנה הדירה

מבנה הדירה (הגבולות החיצוניים שלה) ומיקומי החלונות והכניסות נקבע בהיתר הבנייה. בעוד ששינויים פנימיים בדירה אינה דורשים קבלת היתר הרי שגבולותיה החיצוניים נקבעים בהיתר. במקרים רבים, בעיקר בבתים ישנים, יכולה להיות קיימת אי התאמה בין גבולות הדירה בהיתר לעומת גבולות הדירה בפועל ו/או בהשוואה לתשריט הבית המשותף וזאת בשל שינויים שנעשו בתוך הבניין. כאן יש להבחין בין שינויים בגבולות של דירות קיימות על פי ההיתר באופן שדירה אחת הוקטנה ו/או הוגדלה על חשבון דירה אחרת ולאחר מכן התצורה החדשה נרשמה כבית משותף. במקרה כזה מבחינה משפטית חלוקת הדירות הינה בהתאם לשטחים שנקבעו בתשריט הבית המשותף ובדרך כלל לא ניתן להצביע על קיומה של חריגה מההיתר. מקרה אחר יכול להיות במצב בו משנים את מספר הדירות. במצב כזה אפשר והדבר יהווה עבירה על חוק התכנון והבנייה בשל הגדלת הצפיפות המותרת. מקרים אחרים יכולים להתקיים כאשר בוצעה בנייה החורגת מההיתר כשהדירה הורחבה לשטח החיצוני של הבניין ו/או לשטחים שהינם שטחי שירות כגון חדר הסקה ו/או מחסן. במקרה כזה מדובר בעבירת בנייה. כאשר מדובר במבנים ישנים הרי שספק אם ניתן יהיה לפעול כנגד החריגה שכן העבירה התיישנה. ראוי לציין כי במקרה כזה ניתן לנקוט בהליך של שימוש חורג (שלא חלה לגביהן התיישנות) ביחס לשטחים שהפכו משטחי שירות לשטחים עיקריים ואולם בדרך כלל אין לרשויות עניין ציבורי בנקיטת הליכים. במקרים אחרים ניתן לאתר שינויים בחזות הבניין, סגירת מרפסות ו/או חלקים אחרים. לעיתים מדובר בבנייה ישנה ואולם יש לקחת זאת בחשבון כחלק ממכלול השיקולים. לבחון מה היקף החריגה, כמה זמן עבר מאז הבנייה והאם ניתן להכשירה.