

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן
משרד עורכי דין שוב ושות'

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

עוד בדבר היקף סמכותה של הוותמ"ל

מאת עו"ד צבי שוב ומר חמי גייר, מתמחה

מספר ההליך: עע"ם 3202/21 **מרכז השלטון האזורי ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדזור ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, ע' פוגלמן, א' שטיין וי' כשר. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 08.08.23. **ב"כ המערער:** עוה"ד אלי וילצ'יק ואריאל פל.

בפסק הדין שלפנינו, דובר על תכנית תמ"ל 1025 אשר משתרעת על שטח של כ-6,372 דונם צפונית ומערבית לקריית אתא. לתוכנית 3 מתחמים, כאשר **המתחם המערבי** מיועד להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-10,952 יחידות דיור ובנוסף 1,400 יחידות המיועדות לדזור מוגן, שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה, וכן פארק מטרופוליני שמשתרע על כ-1,200 דונם. **המתחם הצפוני** מיועד לתכנון עתידי, שם מתוכנן להיבנות בית חולים המכיל כ-2,200 מיטות, מוסד להשכלה גבוהה, מסחר ותעסוקה. **המתחם הדרומי** ייעודו מסחר, תעסוקה, תעשייה ואחסנה.

ביום 26.10.2015, הכריזה ועדת השרים לענייני תכנון על תכנון שטח של כ-3,500 דונם. לאחר שנתיים, תיקנה ועדת השרים את ההחלטה והוסיפה עוד 3,000 דונם.

המערערים טענו כי אין לאשר את התוכנית, וזאת בין היתר מהסיבות הבאות :

ראשית טענו כי יש להשתמש במסלול הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הוותמ"ל") רק במקרים מיוחדים וכמוצא אחרון.

בית המשפט הכריע בעניין זה וקבע, כי החלטה בדבר המסלול בו תקודם התוכנית הינה החלטה מנהלית, וככזו עליה לעמוד בכללי המשפט המנהלי בכללותם. בית המשפט מונה את השיקולים הרלוונטיים לעניין החלטה זו; האם בכוחה של התוכנית לקדם את הגשמתה והיא הגדלת היצע המגורים במדינה באופן מהיר, ולזאת צירף את חוות דעתו של החוקר שטען כי אין חלופות מתאימות יותר. ולכן, קבע השופט שבהחלטה להוספת יחידות דיור לא נפל פגם.

טענה נוספת של המערערים הינה כי סמכותה של הוותמ"ל לקבוע הוראות בדבר שימושים שאינם מתאימים למגורים מסויגת לכך שיש בשימושים אלו לשרת רק את יחידות הדיור בשטח התוכנית וסביבתה. על כך קבע בית המשפט שבסעיף 4 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, בו נמנו סוגי השימושים אותם ניתן לכלול בתוכניות וותמ"ל, יש אכן אפשרויות שונות לפירושו. אולם בית המשפט פירש את הסעיף בגישה רחבה יותר לאור מהות החוק, שצריך שתהיה זיקה בין יחידות הדיור לשטחים האחרים שאושרו בתוכנית. מאידך יכולה הוועדה לאשר שטחים שאינם מגורים, ככל ושימושים אלו נחוצים לרשות המקומית.

לפי פרשנות רחבה זו, בדק בית המשפט את עניין הפארק המטרופוליני :

לטענת המערערים, הפארק נותן מענה לא רק ליחידות הדיור המתווספות, אלא לכלל העיר, מה גם שהכנתו תארך כ-25 שנים. בית המשפט דחה טענה זו עקב הפרשנות הרחבה – וקבע כי אין הכרח ששטח זה ישרת רק את הדיירים החדשים באותו מתחם עצמו, וקבע כי אכן העניין בסמכות הוותמ"ל.

עם זאת, לעניין בית החולים קבע העליון כי אין תכנונו בסמכות הוועדה, שכן אינו עולה בהגדרות הסמכויות שנמסרו לוותמ"ל. עוד קבע כי אין לראות בו מבנה מסחרי או מבנה תעסוקה, כטענת המדינה. יתר על כן, תכנית להקמת בית חולים בסדר גודל כה מהותי, חרג מסמכותה של הוותמ"ל ודורש תכנון נפרד לעניינו.

כך, הורה גם בית המשפט העליון כי ייעוד שטח נרחב בתכנית ל"תכנון לעתיד" גם הוא אינו נתון לסמכות ולמהות הגוף הוותמ"ל, שנועד ליצור תכניות זמניות ופיתוח מהיר של קרקעות.

נזכיר בעניין זה, כי התכניות דורשות גם הוצאת היתרים בתקופה מוגבלת, ולכן ברי הוא כי המטרה היא קרקעות זמינות ולא יצירת עתודות לתכנון עתידי.

בית המשפט הכריע שאינו מבטל את התוכנית, אלא הורה על החזרת הדיון לוותמ"ל להורות על תיקון חלקים.