

יפעת בן אריה



ע"ד על נדל"ן

עדכון On-Line

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כיינוץ משפטי ו/או תחליף ליינוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

אופן יישומה של "הקלת כחלון" – סעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה

גרסאות הדפסה



מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

שם ומספר הליך: ערר מס' 202/16, אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות ואח'

ערכאה: ועדת הערר לתכנון ובניה – מחוז חיפה, בפני הרכב הוועדה בראשות יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל.

תאריך החלטה: 9.8.16 **ב"כ המשיבות:** עו"ד מיכאל סיגל (ב"כ הועדה המקומית); עו"ד ישי שניידור (ב"כ המשיבה 2).

ביום 9.8.16 ניתנה החלטת ועדת הערר במחוז חיפה, העוסקת באופן יישומו של סעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, שתוקן במסגרת הוראת שעה מחודש דצמבר 2015.

מזכיר, כי הוראת השעה (אשר זכתה גם לכינוי "הקלת כחלון"), מקנה לוועדה מקומית סמכות לאשר תוספת זכויות בניה במגרשי מגורים, באמצעות הליך של הקלה ובתנאים המנויים בסעיף, וכן מאפשרת בתנאים מסוימים הקלה ממגבלות שנקבעו בתכנית, לגבי מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, גובה או תכנית הבנין, וזאת אף אם בהוראות התכנית החלה נקבע כי סטייה מהוראות אלה מהווה סטייה ניכרת, וזאת בין היתר בתנאי כי הקלה זו נדרשת לשם תוספת זכויות הבניה.

במקרה שנדון בפני ועדת הערר, אישרה הועדה המקומית "קריות" הקלה ליזם אשר הגיש בקשה להיתר בניה להקמת מגדל מגורים וכלל

בה בקשה להקלות שונות, ואישרה לו תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות, וכן תוספת יחידות דיור ותוספת קומות, בהתאם להוראת השעה, תוך דחיית התנגדויות שהוגשו בקשר עם מתן ההקלות.

במסגרת הערר, תקפו העוררים בין היתר את אופן יישומה של הוראת השעה, כאשר המחלוקת העיקרית בערר נסובה על שאלת הצורך בהקלה במספר הקומות בעבור תוספת השטח לבנייה ועל מידת הפגיעה הנגרמת לעוררות כתוצאה מן ההקלה.

ועדת הערר ציינה בהחלטתה כי זו הפעם הראשונה שיישום "הקלת כחלון" מובא בפני ועדת הערר, ולכן סקרה בהרחבה את מטרות הוראת השעה, ואת הקריטריונים ליישומה.

ועדת הערר קבעה כי כאשר באים לבחון בקשה להקלה במסגרת הוראת השעה, על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה על פי הקריטריונים ה"רגילים" לאישור הקלה, ובכללן – הצדקה תכנונית לאישור ההקלה, השפעת מתן ההקלה על הסביבה היקף ועצימות ההקלה, ומועד התכנון המאושר, אך **כל זאת בכפוף להוראת השעה ולאור מטרותיה**.

ביחס לקריטריון ה"הצדקה התכנונית", ציינה ועדת הערר כי הוראת השעה מגדירה למעשה בעצמה את ההצדקה התכנונית להקלה בתוספת השטחים, במספר יחידות הדיור ולהקלות הנלוות, וכי הצדקה תכנונית זו הינה – הצורך בהגדלת היצע יחידות הדיור.

עוד קבעה ועדת הערר כי הוראת השעה מכתיבה גם את ההתייחסות לקריטריון מועד התכנון המאושר, באשר נקבע בהוראת השעה כי היא ניתנת למימוש ביחס לכל תכנית שאושרה לפני תחילתה. משכך, ציינה ועדת הערר, הבדיקה הנדרשת לשם בחינת קריטריון זה, אינה באם מדובר בתכנית ישנה שהוראותיה אינן רלוונטיות עוד, אלא אך אם התכנית נכנסה לתוקף לפני תחילת הוראת השעה, ותו לא.

ועדת הערר קבעה כי על הוועדה המקומית להמשיך ולשקול עם זאת את יתר הקריטריונים החלים על הקלות – כגון עצימות ההקלה והשפעתה על הסביבה, לרבות השפעתה על נכסים גובלים ועל הסביבה הרחבה יותר בהיבט של כושר נשיאת תשתיות, מבני ציבור, שטחים פתוחים וכו', וציינה כי גם שיקול זה מוצא ביטוי בהוראת השעה, המחייבת את הוועדה המקומית לבסס החלטתה על חוות דעת מהנדס הוועדה, שהוצגה לפניה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור.

לעניין זה, ציינה ועדת הערר כי על הוועדה המקומית לציין באופן מפורש בכל החלטה בה הוחלט לאשר תוספת שטחי בניה בהקלה, כי הונחה בפניה חוות דעת מהנדס הוועדה, וכי החלטתה ניתנה על בסיס חוות הדעת והמידע שהתקבל בה.

לעניין תנאי הסף הקבוע בהוראת השעה, לפיו מתן "הקלות נלוות" כגון – תוספת קומות, תתאפשר רק אם מתן הקלה זו דרושה לשם תוספת זכויות הבניה, ציינה ועדת הערר כי ככלל, לשם בחינת תנאי זה צריך שתובא בפני הוועדה המקומית חוות דעת תכנונית המפרטת מדוע נדרשת ההקלה מהוראות התכנית, זאת במיוחד מקום שבו מבוקשת הקלה מהוראה עיצובית שנקבעה כי חריגה ממנה תהיה סטייה ניכרת, כפי המצב בעניינו.

היות ובמקרה הנדון הוועדה המקומית לא התייחסה כלל בהחלטתה לתנאי הסף הנ"ל, ציינה ועדת הערר כי לכאורה די היה בעובדה זו כדי להשיב את הדיון בבקשה לוועדה המקומית. יחד עם זאת, נוכח העובדה כי מדובר היה על פרויקט של 220 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, ועדת הערר לא ראתה לנכון לעכב עוד את ההליך מעבר לנדרש, והחליטה (ברוב דעות) להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולבחון בעצמה את הצורך בתוספת הקומות לשם הוספת השטחים, על בסיס חוות הדעת אשר הוגשו לה על ידי העוררים ועל ידי המשיבה 2 ועל בסיס החלופות שהוצגו בפניה בדיון.

לגופו של ענין, קבעה ועדת הערר כי לא נגרמה פגיעה למקרקעי העוררות, וכי תוספת הקומות אכן נדרשת לשם הוספת השטחים.

מטעמים אלה ומטעמים אחרים, דחתה ועדת הערר ברוב דעות את הערר.

בדעת מיעוט, ציינה נציגת מתכננת המחוז, כי אי בחינתם של כושר נשיאת התשתיות וחלופות תכנוניות, מהווה פגם מהותי במילוי הוראת החוק, אשר יכול להביא לפגיעה בחיי היומיום באוכלוסייה העתידית בפרויקט, ולכן סברה כי יש להשיב את הבקשה להיתר לדיון מחודש בוועדה המקומית, תוך פירוט הדרישות בחוק כאמור לעיל, תוך קציבת תקופה של 14 יום להשלמת ההליכים הנדרשים.

בסיומה של ההחלטה, חזרה ועדת הערר והדגישה כי:

"על הוועדה המקומית ליישם את הוראת השעה על פי הוראותיה ובהתאם למפורט בהחלטה זו, בכל הבקשות העתידיות למימוש "הקלת כחלון". על הוועדה המקומית לוודא כי מובאים בפניה כל המסמכים והמידע הדרושים לצורך קבלת ההחלטה על אישור ההקלות כמפורט בגוף ההחלטה, ולפעול ברוח הוראת השעה והצורך הציבורי בגינו נחקקה, תוך איזונו אל מול צורך ציבורי בתכנון מאוזן ותואם סביבה. למותר לציין כי צריך שיהיה ביטוי בהחלטת הוועדה המתפרסמת בציבור, לבסיס הנתונים (המסמכים, חוות

הדעת והבדיקות) עליו ביססה את החלטתה באופן שיקל על הציבור לבחון את ההחלטה ולרדת לפשרה. למותר לציין, כי האמור לעיל רלוונטי לכל וועדה מקומית אשר לפתחה מונחת בקשה מסוג זה"

הערת מערכת:

נזכיר, כי ביום 7.8.2016 פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 – הוראת שעה), התשע"ו-2016, הצפוי לעמוד בתוקפו עד ליום 1/8/2021, ואשר נועד לסייע אף הוא להגדלת היצע יחידות הדיור.

התיקון לחוק במסגרת הוראת השעה, מבקש לחייב ככלל ועדות מקומיות (שאינן במחוזות הדרום או הצפון), להעניק הקלה בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה במגרש, על פי התכנית החלה על שטחו, אף אם התכנית קובעת כי הדבר יהווה סטייה ניכרת, וזאת בהתקיים כל התנאים שנכללו בסעיף 147(ח) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ובכללם – תנאים לעניין שטח הדירות כתוצאה ממתן ההקלה, הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש, ייעוד המגרש למגורים בבנייה רוויה, מועד כניסת התכנית לתוקף ועוד.