

בית המשפט קורא למוסדות התכנון "לא לדחות למחר מה שניתן (וחובה) לעשות היום"

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחינוכי 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

גרסאת הדפסה 

בית המשפט קורא למוסדות התכנון

"לא לדחות למחר מה שניתן (וחובה) לעשות היום"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

שם ומספר הליך: עת"מ 38359-02-16 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח'

ערכאה: בבית המשפט המחוזי מחוז מרכז בפני כבוד השופט אורן שוורץ.

תאריך מתן פסק הדין: 25.10.16 ב"כ העותרת: עוה"ד רון צין וסיון רוזנבלט.

הרינו לעדכן על עתירה אשר הוגשה כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, לאשר למתן תוקף את תכנית המתאר הכוללת של העיר ראשון לציון רצ/2030 (להלן: "תכנית המתאר") ובתוך כך לדחות את התנגדות העותרת באשר לקביעת אמות מידה לגבי "דיוור בהישג יד", כקבוע בהוראות סעיף 12.1.3 לתכנית המתאר הארצית מס' 35 (להלן: "תמ"א 35").

ליבת המחלוקת בעתירה, התמקדה סביב יישומו של סעיף 12.1.3 בתמ"א 35 שעניינו "דיוור בהישג יד", הקובע ש"תכנית מקומית להרחבה ניכרת" תופקד רק אם התקיימו תנאים מסוימים ובין היתר, ש"מוסד תכנון בחן את הצורך ב"דיוור בהישג יד" וקבע, במידת

הצורך, את כמות יח"ד הנדרשות לכך ואת תמהיל גודלי יח"ד המוצעות בהרחבה".

בעתירה נטען, שמוסדות התכנון לא קיימו את ההוראה הנ"ל, משום שלא קיים דיון וממילא לא נקבעו כמות יחידות הדיור בהישג יד ותמהילן. תשובת הוועדה המחוזית, הייתה כי די בקביעת הוראה תמציתית בתוכנית המתאר, המחייבת את הוועדה המקומית לקבוע בתכניות המפורטות הוראה באשר להיצע לדיור בהישג יד בכדי לקיים את מצוות הסעיף הנ"ל.

לשם הכרעה במחלוקת, בחן בית המשפט את פרשנות הסעיף הנ"ל וקבע כי מבחינה לשונית, תכנית המתאר עונה על הגדרת "תכנית מקומית להרחבה ניכרת" משום שהיא מאפשרת הרחבה ניכרת של היקף הבינוי בעיר, הן מבחינת שטח עיקרי של דירות והן מבחינת מספר יחידות הדיור באופן שעונה על הגדרת הסעיף.

מבחינה תכליתית, בית המשפט קבע, כי הסעיף נועד להבטיח ולחייב את הוועדה המחוזית, על רקע מצוקת הדיור במדינה, לקבוע אמות מידה באשר לתכנון דיור בהישג יד בכל מקרה בו תעמוד לפני תכנית להרחבה ניכרת, כדוגמת תכנית המתאר שבנדון.

בעניין זה, בית המשפט ציין, כי הדבר עולה בקנה אחד עם הוראות שנקבעו על ידי המחוקק בשנים האחרונות שנועדו להגביר ולקדם בניה למגורים, על סוגיה השונים, במציאות הקשה של עודף ביקוש וחוסר היצע בשוק הדיור במדינה.

ביהמ"ש הסביר גם, כי לא ניתנה לוועדה המחוזית האפשרות לדחות את ההכרעה בהפעלת שיקול דעתה וסמכויותיה אל השלב הבא, הוא שלב התכנית המפורטת. בכך לקתה הוועדה המחוזית באי-הפעלת סמכות תכנונית, בעלת סממנים של סמכות חובה, שנקבעה בהוראות תמ"א 35.

בית המשפט הזכיר, כי מנהל התכנון אף פרסם הנחיות, ונוסח מוצע לסעיף "תמהיל דירות ודיור בר השגה", והוועדה המחוזית לא הייתה מוסמכת לסטות מההנחיות מבלי שנתנה טעם ענייני לכך.

לאור האמור, בית המשפט קיבל את העתירה בעיקרה בקבעו כי נפל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית, ואולם בהתאם לתורת הבטלות היחסית, לא השיב את תכנית המתאר אל עבר שלב ההפקדה, אלא, הורה על החזרת הדיון בהתנגדות העותרת אל הוועדה המחוזית, בכדי שזו תשוב ותשקול את עמדתה לפי מיטב שיקול דעתה המקצועי ובהתחשב בהוראותיה של תמ"א 35.

הערת מערכת:

בית המשפט הדגיש בפסק הדין את מעמדן הנורמטיבי של הוועדות המחוזיות, כגורם שמפקח על עבודת התכנון של הוועדה המקומית וככאלה הניחנות בראיה תכנונית רחבה וכוללת.

משכך, מפסק הדין עולה קריאה לעבר הוועדות המחוזיות "שלא לדחות למחר את מה שניתן (ומחובתן) לעשות היום", וזאת בייחוד כשמדובר בתכניות בעלות פוטנציאל פיתוח למגורים ובמיוחד כאשר נקבע בתכניות מחוזיות וארציות שעליהן להסדיר נושא זה.