



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

ביהמ"ש העליון קבע כי אין "לתפוס טרמפ" ולהכליל בתכנית לדיור לאומי שטח פארק שנועד לשרת את כל האזור
מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אילת חותה

שם ומספר הליך: עע"מ 5916/16 **מועצה אזורית זבולון ואח' נ' הוועדה לדיור לאומי מחוז חיפה ואח'**

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים בעניינים מנהליים – השופטים כב' הנשיאה א' חיות, כב' המשנה לנשיאה ח' מלצר, כב' השי' נ' הנדל.

תאריך ההחלטה: 21.11.2018.

פרטי הנכס: קרקע הסמוכה לקרית ביאליק.

ב"כ המערערים: עוה"ד אלי וילצ'יק ואופיר כהן.

ענייננו בערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, בו נדחתה עתירת המערערים והותרה על כנה החלטה לאשר את תכנית "הרחבת גבעת הרקפות - קריית ביאליק" (תכנית מס' 301/0186817) (להלן – "התכנית").

התכנית אושרה מכוח חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן – "החוק להאצת הבניה"), שכידוע מטרתו קיצור הליכי התכנון של תכניות המיועדות למגורים, לאור מצוקת הדיור הקשה בישראל.

פסק הדין עסק בשלוש טענות עיקריות של המערערים:

הטענה הראשונה הינה כי החוק להאצת הבניה קובע מסגרת זמן קשיחה להגשת מסמכים שנקבעו כתנאי להפקדת התכנית, וכן סנקציה בגין אי עמידה במועד זה - בטלות ההחלטה להפקיד את התכנית. לשיטתם של המערערים, במקרה דנן, המסמכים המתוקנים הוגשו לאחר המועד הקבוע בחוק להאצת הבניה, ולכן דין התכנית בטלות. בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את טענת המערערים כי מסמכי התכנית הוגשו בחריגה מלוח הזמנים הקבוע בחוק להאצת הבניה, אך קבע שלנוכח עקרון ה"בטלות היחסית", יש להעדיף את האינטרס הציבורי בקידום התכנית, ולא לבטל את ההחלטה לאשרה.

על קביעה זו בין היתר הוגש הערעור ובית המשפט העליון קיבל אמנם את טענתם העקרונית של המערערים, לפיה "החלת דוקטרינת הבטלות היחסית במקום בו קיימת הסדרה חקיקתית מפורשת של תוצאות הפגם מעוררת קושי", אולם קבע, כי **מניחוח הוראות החוק להאצת הבניה עולה בבירור, שאי מילוי תנאי ההפקדה בתקופה הקצובה בו אינו מחייב את בטלות התכנית, והוועדה רשאית להתכנס שוב, ולהחליט אם לדחות את התכנית, להפקידה כמות שהיא או תוך הצבת תנאים לאישורה או לשוב ולצוות על הפקדתה.** עוד נקבע, כי במקרה זה הוועדה אכן קיימה דיון נוסף בתכנית והמסמכים המתוקנים הוגשו - במסגרת הזמן הקבועה בחוק, ולכן אין צורך להידרש בכלל לדוקטרינת ה"בטלות היחסית".

בנוסף, המערערים טענו כי חוק האצת הבניה מכפיף תכניות לדיור לאומי להוראות תכניות המתאר הארציות הרלוונטיות, ובכלל זאת תמ"א 35, אשר קובעת בין היתר כי "מוסד תכנון הדן בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי".

לטענת המערערים, במקרה זה הוועדה לא בחנה ערב הפקדת התכנית קיומן של חלופות בדמות התחדשות עירונית והתייחסה לעניין בשטחיות.

בית המשפט העליון דחה גם טענה זו של המערערים וקבע כי הוועדה דנה בסוגיה זו בדיון הפנימי שקיימה בתכנית. עוד נפסק כי על אף שתמ"א 35 מחייבת שדיון כאמור יערך לפני הפקדתה של תכנית, ולא לפני אישורה, הרי ש"משנקבע כי התוכנית אושרה רק לאחר שהוועדה נתנה את הדעת על סוגיית ההתחדשות העירונית, דוקטרינת הבטלות היחסית שוללת את דחיית התוכנית בשל הפגם הכרוך בעיתוי הדיון...".

טענה עיקרית ונוספת שהועלתה בערעור הייתה כי התכנית כוללת פארק שגודלו כ-90 דונם (כשליש משטח התכנית). אלא, שלטענת המערערים, לא ניתן לכלול במסגרת תכנית המאושרת מכוח החוק להאצת הדיור, שנחקק על מנת להתמודד עם מצוקת הדיור, פארק בשטח כה גדול, שעתיד לשרת (כך גם לדברי מתכנתת מחוז חיפה), את העיר כולה ואף את האזור. עוד טענו המערערים כי על פי התכנית אין כוונה לקדם לאתר את הקמת הפארק, ולכן אין הצדקה להכלילו במסגרת תכנית על פי החוק להאצת הבניה.

בית המשפט העליון קיבל טענה זו של המערערים, בהסתמך על פרשנות סעיף 3(א)(1) לחוק להאצת הבניה הקובע כי "תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות לעניין - הסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, התשתיות ושימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה". בית המשפט קבע, כי **בהעדר מחלוקת ביחס לטענה שהפארק נועד ליתן מענה כלל איזורי לתושבי הצפון, "יש לבכר גישה מצמצמת, לפיה תוכנית לדיור לאומי תכלול הוראות אך ורק בנוגע לשימושים בסביבתה המיידית, או זו המושפעת מן התוכנית. אין לקבל עמדה המאפשרת "לתפוס טרמפ" על גבה של תוכנית לדיור לאומי ולקדם באמצעותה רכיבים תכנוניים שתכליותיהם והשפעותיהם חורגים באופן מובהק מתחם התוכנית וסביבתה הרלוונטית...".**

לאור האמור, הערעור התקבל באופן חלקי ונקבע כי הפארק יתוכנן במסגרת הליכי התכנון הרגילים, ולא "בנתיב המהיר שסלל חוק האצת הבניה". על כן, בית המשפט הורה על בטלות חלק זה של התכנית.

הערת מערכת: מן הראוי לציין, שזוהי אינה הפעם הראשונה שביט משפט קובע כי תכנית שמקודמת ב"מסלול מזורז" מכוח חוקים שנחקקו לנוכח מצוקת הדיור הלאומית ולצורך זירוז וייעול הליכי תכנון של תכניות המיועדות למגורים, אינה יכולה לכלול שטחים נרחבים וייעודים (ובמקרה זה פארק מטרופוליני) שלא נועדו לשרת את התכנית וסביבתה המיידית. ר' למשל פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב שהורה על בטלותה של תכנית בשטחים בכפר אז"ר מהטעם שהיא כללה שטחי תעסוקה ומסחר שלא

נועדו לשרת את סביבת התכנית עצמה (עת"מ (ת"א) 67657-11-17 כפר אזר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר, (נבו). (במאמר מוסגר נציין כי על פסק דין זה תלוי ועומד ערעור מטעם המדינה).