



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני הדין והידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

המשקל שיש לתת להיבט הכלכלי בבקשה להיתר מכח תמ"א 38 - הריסה ובניה

מאת עו"ד צבי שוב וגב' מורן אטיאס, מתמחה

מספר הליך: עת"מ 53018-05-18, יסודות פיתוח ותכנון עירוני (2011) בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' **ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת יעל בלכר. **תאריך מתן פסק הדין:** 20.1.19 **פרטי הנכס:** נחלת יוסף 6, רמת גן. **ב"כ המשיבה:** עו"ד שלומית ארבל מפמת"א.

השאלה המשפטית העיקרית שנידונה בעתירה הינה מהו משקלו של יחס ההמרה שבין מספר הדירות החדשות אל מול מספר הדירות הישנות במכלול השיקולים שמוסד התכנון צריך להביא בחשבון בבחינתו בקשה להיתר לפרויקט תמ"א 38 להריסה ובניה?

העותרת הגישה בקשה לפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה ברמת גן. לאחר הליך התנגדויות, הועדה המקומית אישרה את הבקשה לרבות הקלות לתוספת קומות לפי תקנות סטייה ניכרת ובקווי בניין משיבים 3-5 הגישו ערר על החלטתה של הועדה המקומית בעיקר מהנימוק של מצוקת חנייה ברחוב. הועדה המקומית גרסה כי תוספת יחידות הדיור נעשתה באופן צנוע יחסית וכי היקף הזכויות שנתנו לעותרת הינם לצורך מימון הפרויקט והיתכנותו הכלכלית זאת בהתבסס על חוות דעת שמאית ובמסגרת הדיון בערר הוגשה בין היתר גם חוות דעת תנועתית.

הערר התקבל באופן חלקי כאשר ועדת הערר ציינה כי הזכויות מכח תמ"א 38 ותכנית רג/340/ג/30 אינן "מוקנות" אוטומטית ולועדה המקומית סמכות להפעיל שיקול דעת בנתינתן תוך התחשבות

במכלול נתוני הסביבה ושיקולים רלוונטיים נוספים. ועדת הערר התייחסה גם לצפי אישור פרויקטים נוספים ברחוב וכן לעניין העומד בלב העתירה - יחס ההמרה וכדאיותו הכלכלית של הפרויקט לפיה, וקבעה כי ההיבט הכלכלי הינו שיקול אחד בלבד ואינו מהווה שיקול מכריע בבקשות לפרויקט תמ"א 38.

ועדת הערר קבעה, בין היתר, כי יש להפחית את מספר הקומות המאושרות, לצמצם הקלה בקווי הבניין וכן לצמצם היקף הבינוי ומספר הדירות במגרש. על החלטה זו הוגשה העתירה.

בית המשפט קבע כי, הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות ונדרש להפעיל שיקול דעת בהתאם לנסיבות המקרה, על אף חשיבותה הלאומית של התכנית.

על אף טענת העוררת, כי ועדת ערר הפכה את הפרויקט ללא כלכלי, לא הוכח כי אין התכנות כלכלית ביחס ההמרה שקבעה ועדת הערר ובית המשפט אך קיבל את אופן בחינתה של ועדת הערר בנושא ההתכנות הכלכלית. הבחינה הכלכלית צריכה להתחשב ברווח של הפרויקט על כל מעורביו- היזם והדיירים. לעניין זה ישנו טווח רחב להסכמות שבין הדיירים ליזם, הן לאופיין והן לגובהן ואין רשויות התכנון צריכות להיגרר אחרי הסכמות אלה.

לעניין השתתפות הדיירים במימון הדירות החדשות שיקבלו בפרויקט קבע בית המשפט כי, מחד, לא הוכח כי ללא השתתפותם של הדיירים במימון לא ניתן יהיה לבצע את הפרויקט ומאידך, אין עיקרון שקובע כי פרויקט תמ"א 38 יש לבצע ללא השתתפות כספית מצד הדיירים.

עוד צוין ע"י בית המשפט כי, היתר מכוח תמ"א 38 מקנה פטור מהיטל השבחה המהווה סכום כסף תיאורטי נוסף שהדייר "מרוויח".

לאור האמור העתירה התקבלה, ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת:

ביהמ"ש נדרש לסוגיית השיקול הכלכלי בפרויקט תמ"א 38, לפיו הוא רואה בשיקול הכלכלי לביצוע פרויקט תמ"א 38 כאחד משיקולים רבים ולא כשיקול יחיד ועיקרי על אף היותו העיקרי מצד היזם. ראוי היה למצוא את האיזון שבין הדברים זאת בהתבסס על חוות דעת מומחה שימצא את נקודת האיזון בפרויקט מבחינת התכנותו הכלכלית. העדר ההוכחה מצד העותרת פעל לרעתה בענייננו.