



עדכון ON-LINE

עו"ד על נדל"ן

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

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

גרסת הדפסה 

'הנחיות מרחביות' בתל אביב

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן

מספר הליך: ערר 5198/16 ענת מוסרי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל- אביב.

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתו"ב מחוז תל אביב, בפני יו"ר הועדה עוה"ד הילה סירוטה ליבנה.

תאריך מתן ההחלטה: 21.2.19 **ב"כ העוררים:** עוה"ד עופר טויסטר, עו"ד דוד לס, עו"ד גלית סמואל, עו"ד יוסי כץ, עו"ד טל משיח.

בסוף חודש יוני 2016 פרסמה הועדה המקומית תל אביב- יפו שורה ארוכה של הנחיות מרחביות באתר האינטרנט של הועדה. ההנחיות המרחביות שנקבעו חולקו לשבעה פרקים: פרק תכנון ועיצוב הבניין; פרק פיתוח המגרש; פרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעת עצים; פרק תכנון וארגון אתרי הבנייה; פרק בנייה ירוקה, פרק בנושא חניה ופרק בנושא אצירת אשפה.

הסמכות לאישורן של 'הנחיות מרחביות' על ידי הועדה המקומית קבועה בסעיף 145ד' לחוק התו"ב, אשר הוסף לחוק בתיקון 101 מיום 7.4.2014.

על הנחיות אלה הוגשו מספר רב של עררים, שכללו טענות כלליות וטענות קונקרטיות כאלה ואחרות. ביחס לטענות הכלליות, להלן נביא בתמצית חלק מהטענות שנטענו על ידי העוררים:

חלק ניכר מן ההנחיות המרחביות מביא לידי פגיעה משמעותית, בלתי מידתית ובלתי סבירה בשווי הנכס, חלק נכבד מן ההנחיות שפורסמו כלל אינו בא בגדר סעיף 145ד(ב) לחוק הקובע רשימה מצומצמת של נושאים שבגדרם ניתן לקבוע הנחיות מרחביות, ההנחיות המרחביות שנקבעו אינן

מותירות שיקול דעת לוועדה המקומית ואינן מותירות לה מרווח גמישות כלשהו, כאשר הן מוחלות באופן גורף על כל העיר, ההנחיות אינן מותירות מקום לחופש עיצוב אדריכלי, חלק מן ההנחיות מפנות למסמכים חיצוניים אשר אינם מהווים מסמכים מחייבים ולמסמכי מדיניות.

ועדת הערר דנה בטענות הכלליות והחליטה לקבל אותן בחלקן, תוך שהיא בוחנת את מטרתן וקובעת את עקרונותיהן:

1. מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לקדם את המטרה העומדת בבסיס תיקון 101- ייעול ושיפור הליכי הרישוי, כך שבידי מבקש ההיתר מלוא המידע הדרוש לצורך הגשת הבקשה.
2. מטרתן, לייצר שקיפות וודאות בכל הקשור לנושא העיצוב וחזות הבניין, כך שעורך הבקשה בבואו לתכנן את המבנה, יידע מראש מה יידרש ממנו, גם בהיבט העיצוב ולייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך לייעל את ההליך התכנוני.
3. רשימת הנושאים שניתן לקבוע לגביהם הנחיות מרחביות היא רשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות ועיצוב הבניין, כך ההנחיות המרחביות אמורות לקבוע כללים מוחלטים ונוקשים בנוגע לנושאים אשר אין מקום או אין צורך כי יופעלו בהקשר שיקול דעת עובר למתן החלטה בבקשה קונקרטי ולפיכך ברי כי השלכתם על הבקשה להיתר ועל התוצאה התכנונית קטנה, מצומצמת ושולית.
4. ככל שעסקינן בנושא משמעותי יותר- נושא שנמצא בקו התפר בין מה שנכון שיוסדר בהנחיה מרחבית לבין מה שנכון שיוסדר בתכנית- הרי שנושא כזה נכון שיוסדר במדיניות ברורה, אך שיש בצידה האפשרות להפעלת שיקול דעת.
5. אין מקום לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות, הנחיות שמטרתן פירוט שיקול הדעת המסור לוועדה המקומית בתכנית, זאת שעה שהן מגבילות את שיקול הדעת ומונעות את האפשרות לבקש הקלה מהוראות התכנית.

ביחס לטענות העוררים קבעה ועדת הערר:

1. יש לקבל את טענות העוררים, לפיה המנגנון שנקבע בחוק לעניין ההנחיות המרחביות מביא למסקנה כי כוונת המחוקק הייתה שההנחיות המרחביות תשמשנה בעיקר לסוגיות עיצוביות ואחרות כמואר בס' 145ד(ב), ככל שלא כרוכה בהן פגיעה משמעותית בשווי הנכס.
2. במסגרת הבחינה הפרטנית של ההנחיות יש לבחון את השאלה- האם הנושא המוסדר בהנחיות המרחביות מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית, האם ההנחיה המרחבית מביאה לפגיעה בשווי המקרקעין והאם בשל כך יש להורות על ביטולה או על תיקונה. כך למשל, קבעה ועדת הערר, כי ההוראות הקבועות בקובץ ההנחיות בנושא של בניה ירוקה, שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים, גידול וקירוי לאורך אתרי בניה, אשפה, אינם מותאמים להיות מוסדרים בהנחיות מרחביות שכן אין המדובר בנושאים לגביהם תקבענה הוראות ללא שיקול דעת תכנוני, לפיכך, נקבע כי ההנחיות יבוטלו.
3. ועדת הערר דחתה את טענת העוררים לפיה יש לבטל את ההנחיות שכן הן אינן מותירות מקום לחופש עיצוב אדריכלי. אכן מידה מסוימת של חופש עיצוב אדריכלי נפגעת, אולם, במקרים המתאימים, מדובר בפגיעה שהיא מידתית, סבירה ועולה עם כוונת המחוקק לייצר וודאות תכנונית ושקיפות גם על חשבון האינטרס של חופש העיצוב.
4. ועדת הערר קבעה כי ההפניה שנקבעה בחלק מן ההנחיות המרחביות למסמכים חיצוניים מטילה עול בלתי סביר על מבקשי ההיתר והופכת שורה ארוכה של תקנים והנחיות, שעד כה היו בלתי מחייבים, לכאלה שהינם מחייבים בכל רחבי העיר, וזאת ללא שנערכה בדיקה מתאימה באשר להשלכותיה של קביעה זו.

במסגרת בחינה פרטנית, הוסיפה ועדת הערר לבחון כל טענה שהועלתה ביחס להנחיה מרחבית ספציפית לאור העקרונות שקבעה לעיל. בסופו של יום העררים התקבלו חלקית. כן נקבע כי כל הנושאים אשר נקבע לגביהם כי אין מקום להסדרם במסגרת הנחיות מרחביות, יהיו עד להחלטה אחרת של הוועדה המקומית, מדיניות מאושרת, אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי בתיק מידע להיתר.

הערת מערכת:

ס' 145ד(ז) לחוק התו"ב קובע מסלול אחד של תקיפת הנחיות מרחביות והוא בתוך 30 יום ממועד פרסומן, כאשר דה פקטו, הפעם הראשונה בו ייתקל מבקש ההיתר בהנחיות המרחביות יהיה בבואו להגיש בקשה להיתר. מכאן החשיבות הרבה של החלטה זו שבוחנת את מטרתו של המחוקק במתן סמכות לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בנושאים ספציפיים ואשר קובעת את העקרונות שלאורם ניתן יהיה לאשר הנחיות מרחביות. ההחלטה תוכל לשמש בעתיד כמורה דרך לוועדות מקומיות נוספות, וכתוצאה מכך תסייע לייצר וודאות בידי מבקש ההיתר ואנשי התכנון מטעמו.