

עו"ד ספיר זילבר



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 ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[המועד הרלוונטי לתחולת תקן 413 הוא מועד החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר](#)

[מספר ההליך: עת"מ 6741-09-19 שותפות רומנילי נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופטת לימור ביבי. תאריך מתן פסק הדין: 9.1.20 פרטי המקרקעין: רחוב רומנילי 1, שכונת שיכון דן, תל אביב. ב"כ המשיבים: עוה"ד יוסף כנפו, רויטל אטיאס, אשר כהנא.](#)

ענייננו בעתירה מנהלית כנגד החלטתה של ועדת הערר, במסגרתה נקבע כי המבנה נשוא הדיון הוא "מבנה נמוך קיים" כהגדרתו בתקן ישראלי 413 (להלן: "התקן"), ומשכך הוא פטור מתחולתו של התקן ולכן, תמ"א 38 אינה חלה עליו ואין הוא זכאי לתמריצה.

העותרת הגישה בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38, להריסת מבנה קיים – בית צמוד קרקע, בן קומה אחת, בשטח כולל של כ-131 מ"ר, זאת לצורך הקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג, בו יכללו 7 יחידות דיור. הועדה המקומית דנה בבקשה זו והחליטה לדחותה. לאחר הליכי ערר ובהתאם לחישוב שערכה ועדת הערר, הגישה העותרת בקשה נוספת להיתר. גם לבקשה זו, הוגשו התנגדויות כשהוחלט לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

הועדה המקומית קבעה, כי תמ"א 38 חלה על המבנה, וגיליון 5 לתקן 413 חל גם הוא, הואיל והמועד הקובע לתחולתו של התקן היה המועד בו הוגשה הבקשה השנייה, אליה צורף דו"ח המהנדס המאשר הצורך בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. על ההחלטה זו, הוגש ערר, שם נקבע, כי המועד הקובע לעניין תחולת התקן, הוא מועד אישור הבקשה על ידי הועדה המקומית. מאחר ובמקרה דנא, אישור הועדה המקומית היה ביום 3.1.19, מועד שהוא לאחר תקופת המעבר שנקבעה, קבעה ועדת הערר כי המבנה נשוא הדיון פטור מתחולת התקן, ובהתאמה, תמ"א 38 לא חלה עליו. לאור האמור, נקבע כי החלטת הועדה המקומית לאשר למבנה תמריצים מכוח תמ"א 38, התקבלה שלא בסמכות, ומשכך בטלה.

בית המשפט קבע, כי **המועד הרלוונטי לתחולת התקן, כפי שעולה מלשונה של התמ"א, הוא מועד החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר ולא כל מועד קודם לכן**. סעיפים 8 ו-9 לתמ"א קובעים כי תנאי לתחולת התמ"א הוא שהמהנדס יאשר שיש צורך בחיזוק הבניין ובהתאמה לכך, נקבעו המסמכים והמידע שהמהנדס נדרש להמציא ככל שקבע כי יש לחזק את המבנה. טענת העותרת, לפיה המועד הרלוונטי לבחינת תחולתו של התקן הוא מועד הגשת המסמכים לועדה המקומית ואישורם על ידי המהנדס, לא עולה עם לשון התמ"א, ממנה עולה כי על הוועדה ולא רק על המהנדס מוטלת החובה לבחון את המסמכים ויתרה מכך, אגב דיון בבקשה להיתר, היא רשאית לקבוע תוספות הנוגעות לחיזוק המבנה.

הפרשנות הנכונה כי המועד הרלוונטי לבחינת הצורך בחיזוק הוא מועד הדיון בוועדה, מתיישבת עם תכליתה של תמ"א 38, היא חיזוק מבנים. בקביעת התמריצים המוקנים על פי תמ"א 38 נלקח בחשבון המחיר הכולל שכרוך בהקניית תמריצים אלו, ובכלל זאת הנובע מפגיעה באינטרסים קנייניים, פגיעה בתכנון ומחיר כלכלי הנובע מהפטור ממיסים. יחד עם זאת, באיזון בין הצורך בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והקטטסטרופה שעלולה להתרחש ככל שזו תתקיים בלא מוכנות מספקת, לבין האינטרסים האחרים, העדיף המחוקק את חיזוק המבנים. דא עקא, מקום בו מדובר במבנה אשר התקן פטר אותו מהחובה בחיזוק – קרי במבנה אשר על פניו אין בו סיכון, בית המשפט ציין כי יעלו קרנם של האינטרסים האחרים, באשר לא ניתן יהיה להצדיק את מתן התמריצים, הואיל וכל שיוותר בידינו הוא המחיר ולא החיזוק.

בית המשפט הדגיש, כי התמריצים בהתאם לתמ"א 38 אינם נחשבים זכויות מוקנות וזאת, כעולה מהוראת סעיף 22 לתמ"א 38, אשר כאמור לעיל הקנתה לוועדה המקומית שיקול דעת בקביעת היקף התמריצים אשר יינתנו במסגרת היתר. יתרה מכך, ההטבות לפי תמ"א 38 הן הטבות כלכליות אשר ככלל אין להן הצדקה תכנונית, אלא שההצדקה להקנייתן היא חיזוק המבנה. בהתאם לכך, נקבע כי החלת הטבות אלו גם על מי שבפועל מבחינה הנדסית נקבע שביתו אינו טעון חיזוק, חוטאת למטרה והתכלית של התמריצים וההטבות.

לאור האמור, העתירה נדחתה.