

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE

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 

[מה מרחב שק"ד התכנוני בבחינת בקשה להיתר מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38?](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: עת"מ 18151-10-19 **יוסף כהנוביץ ואח' נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת יעל בלכר. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.5.20 **פרטי המקרקעין:** חלקה 376 בגוש 6598 – מתחם יצחק אלחנן, רמת השרון. **ב"כ המשיבות:** עוה"ד גיל בילבסקי, אבי להם, רוזטל שלי.

עתירות כנגד החלטת ועדת הערר, שקיבלה את ערר המתנגדים וביטלה את החלטה הועדה המקומית ליתן לעותרת היתר לפי תכנית רש/3838 – תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "התכנית"), להריסה של ארבעה בנייני רכבת במתחם יצחק אלחנן ברמת השרון ולבניית חדשים תחתם. הועדה המקומית אישרה תוספת של 3.65 קומות על הקיים, כך שייבנו ארבעה בנייני רכבת בני 7-8 קומות, ובסך הכול 210 יחידות דיור.

השאלה שהתעוררה הינה מהו היקף שיקול הדעת של מוסד תכנון בבחינת בקשה להיתר לפי התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כאמור, ומה מקומו של שיקול ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט בהפעלת שיקול הדעת?

התכנית מחלקת את רמת השרון ל-9 מתחמי מימוש, שנצבעו בצבעים שונים וקובעת מכסות מרביות לתוספת יחידות דיור שניתן לאשר מכוח התכנית בכל מתחם. מהתכנית עולה, כי "מתחם יצחק אלחנן" נכלל במתחם המוגדר לבנייה רוויה, שנמצא בלב מתחם נוסף שהוגדר כבנייה צמודת קרקע.

בית המשפט קבע, כי העתירה נדחית על כל ראשיה, ולא נפל כל פגם בהחלטת ועדת הערר, שקבעה, כי לא היה מקום לאשר את מלוא תוספת הקומות האפשרית בתכנון שהוצע, כאשר היה מקום לבחון אפשרות לבינוי שונה ומצומצם יותר שיפחית את נפח הבינוי.

בית המשפט הדגיש, כי בדין קבעה ועדת הערר **כי בהכללת החלקה במתחם, אין משום קביעה כי יש מקום בהכרח לאשר את מלוא סל הזכויות האפשרי לפי התכנית**. הוחלט, בהיגיון תכנוני רב, כי אף שהחלקה (המאופיינת בבנייה רוויה), מצויה פיזית בתוך מתחם המאופיין בצמודי קרקע, יש להוציאה מכלל מתחם זה, בו אושרה בסך הכול תוספת של 50 יח"ד לכל שטח המתחם, ולהכלילה במתחם מימוש 3, בו אושרה תוספת של 400 יח"ד לכל שטח המתחם. **ואולם, על מוסד התכנון להפעיל שיקול דעת תכנוני ולבחון את היקף הזכויות הספציפי הראוי, בשלב הרישוי.**

בית המשפט קבע, כי שיקול הדעת התכנוני בשלב הרישוי הכרחי, בבקשות להיתר מכוח התמ"א, על מנת להפחית את הנזק שבצידן ולהביא לאיזון הראוי בין המטרה של עידוד חיזוק המבנים לבין האינטרסים והשיקולים האחרים שיש להביא בחשבון במסגרת התכנון. תמ"א 38 כוללת סל זכויות מרבי, שמטרתו לעודד ביצוע פרויקטים של חיזוק מבנים, כאשר למוסד התכנון הסמכות והחובה להפעיל שיקול דעת תכנוני ולקבוע מהו סל הזכויות הספציפי שיאושר לגבי כל בקשה להיתר, בשלב הרישוי. קביעה זו מתעצמת ביתר שאת לנוכח תיקון 3 א לתמ"א, שהרחיב את שיקול דעת הועדה המקומית.

בית המשפט קבע, כי זה הדין גם לגבי התכנית עסקינן – שהיא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית דנא קבעה הוראות מפורשות לפיהן למוסד התכנון הסמכות לבחון את היקף הזכויות המתאים בשלב הרישוי, כאשר הסמכות לדחות בקשה להיתר מצוינת במפורש בהוראותיה. על פי לשון התכנית, שיקול הדעת התכנוני לא הוגבל או צומצם בהשוואה לסמכות הקבועה בתמ"א 38. התכנית אינה קובעת תכנון ספציפי ואינה מאיינת את שיקול הדעת התכנוני שבידי מוסד תכנון במסגרת הליך הרישוי, ובכלל זאת, הובהר גם בהוראותיה כי התכנית אינה עולה כדי תכנון ספציפי שיש בו לצמצם את שיקול דעת מוסד התכנון בשלב הרישוי, אלא שהתכנית מהווה מסגרת תכנונית וקבעת הנחיות ליישום תמ"א 38 על תיקונה בתחום רמת השרון - בלבד.

לעניין סוגיית ההיתכנות הכלכלית, בית המשפט ציין, כי לא הוכח כי אם יופחת הבינוי מזה שאושר על ידי הועדה המקומית אין לפרויקט היתכנות כלכלית, ובכל מקרה אין מקום לבחון את סוגיית הכדאיות הכלכלית בבדיקת המכפיל בלבד, כפי שביקשו העותרים. יש להתחשב ברווח המצרפי הכולל של הפרויקט ליזם ולדיירים תוך התחשבות במכלול ההטבות וההקלות. יש להדגיש, כי האינטרס הינו עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, וההקלות וההטבות לפי התמ"א הן אמצעי להשגת מטרה זו ויש למצוא את האיזון הראוי בין כלל השיקולים הרלוונטיים בקביעת היקף הזכויות.

לאור האמור, העתירות נדחו.