

עו"ד ספיר זילבר



**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

מדיניות ספציפית בתמ"א 38 – ראויה ורצויה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: עת"מ 40392-06-20 **חברת י. מאנע ושות' בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, לימור ביבי. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.9.20 **פרטי המקרקעין:** גוש 6204 חלקה 289, רחוב אשתאול 5 רמת גן. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד פליגלר, רותם ושמגר.

עתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר, שדחתה את ערר העותרת, במסגרתה נידונה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38. מהות הבקשה הינה הריסה של בניין קיים והקמת בניין חדש תחתיו.

הליכי התכנון בנוגע לנכס התחילו כבר בשנת 2013, כאשר הוגשו מספר בקשות להיתר. במסגרת הבקשה הנוכחית, ביקשה העותרת הקמת בניין בן 8 קומות ברוטו והקלות שונות, עוד התבקשו תוספת 2.5 קומות במסגרת תמריצי התמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת.

יצוין, כי עוד בטרם דנה הועדה המקומית בבקשה להיתר, אושרה ביום 13.5.18 תכנית אב לשכונות הגפן ונחלת גנים (בה נכללים המקרקעין מושא הדיון). בתכנית נקבע, כי היא מהווה מסמך מדיניות שהגדרתו בסעיף 22 לתמ"א 38, ומשכך לא יותר מימוש תמ"א 38 במתחמים

שתכנית האב קבעה הוראות לגביהם. עם זאת, נקבע כי יתאפשר דיון בבקשות לפי תמ"א 38 לאחר שינתן תוקף לתכנית מפורטת הכוללת מימוש התועלות הציבוריות במלואן.

בהמשך, הועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר, מהנימוק שתכנית האב קבעה חיוב בתכנון מתחמי וביטול מימוש תמ"א 38. ועדת הערר דחתה את ערר העותרת, בין היתר כיוון שקיימים קשיים ממשיים בגישה של כלי רכב והולכי רגל למגרש ונימוקים נוספים.

בית המשפט קבע, בפסק דין מפורט, כי דין העתירה להידחות הואיל ומצא את החלטת ועדת ערר, המושתתת ברובה על קביעות תכנוניות מקצועיות, כסבירה ולא נפל בה פגם המצדיק את התערבות בית המשפט.

בית המשפט ציין, כי ייעודה של התמ"א להוביל לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ולשם כך מוקנות במסגרתה זכויות תכנוניות. במסגרת הפסיקה, הודגשה חשיבות חיזוקם של מבנים, האינטרס הציבורי הכרוך בכך, והקשר בין הקניית תמריצים לבין היכולת להוצאתו לפועל של הפרויקט. עם זאת, הובהר כי השיקול הכלכלי איננו חזות הכול.

באשר למסמכי מדיניות, הודגש כי לא זו בלבד שרשאית הועדה המקומית לגבש מסמך מדיניות ובו התוויות לעניין הוצאת היתרים בהתאם לתמ"א 38 – אלא שבהינתן שהתכנית אינה קונקרטיית ולועדה המקומית שיקול דעת בנוגע להקניית התמריצים הקבועים בתמ"א – ראוי ורצוי כי תעשה כך. מנגד, אין בקביעת מדיניות כללית והאפשרות להחלטה, בכדי לאיין את האפשרות לסטות ממנה מקום בו קיימים שיקולים ענייניים המצדיקים זאת ובהתאמה לייתר את צורך לבחון את הנסיבות הפרטניות.

בית המשפט קבע, כי אין לפסול את המדיניות שקבעה הועדה המקומית, כאשר היא נקבעה בדין ובסמכות, זאת הואיל ואין במסגרתה קביעה קטגורית כללית החלה על כל מרחב העיר, אלא ההיפך, שהמדיניות חלה על שתי שכונות בלבד וקיימת במסגרתה התייחסות פרטנית וספציפית בנוגע לכל מתחם, בהתאם לנתוניו. בית המשפט הוסיף, כי קיומה של מדיניות אינו שולל את החובה בבחינה פרטנית של בקשה קונקרטיית.

לאור האמור, ומטעמים נוספים, העתירה נדחתה, תוך פסיקת הוצאות לחובת העותרת.