

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון 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 

הנחיות מרחביות לא יכללו שיקול דעת

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 7099/17 **ארגון הקבלנים והבונים בפתח תקווה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יריב אבן חיים.
תאריך מתן החלטה: 2.11.20. **ב"כ העוררים:** עו"ד אורנה שגיב.

עררים שהוגשו בגין ההנחיות המרחביות שפרסמה הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה. טענות פרטניות נטענו כנגד הנחיות אלו, כאשר בסופו של דבר, ועדת הערר קיבלה את העררים וקבעה כי הועדה המקומית טעתה בפרשנות הסמכות שנקבעה בחוק לקביעת הנחיות מרחביות.

בטרם התקיים הדיון בעררים אלו, ניתנה החלטה יסודית ומקיפה על ידי ועדת ערר ת"א (כב' היו"ר הילה ולבנה סירוטה) בערר מוסרי, שם נקבע, כי הנחיות מרחביות נועדו לקבוע כללים עיצוביים פשוטים ואחידים לשם יצירת שפה עיצובית עירונית בסיסית בעניינים שאינם מצריכים הפעלת כל שיקול דעת נוסף בכל מקרה של בקשה להיתר. כמו כן, נקבע, כי עניינים אלה על פי טיבם וטבעם הם עניינים שוליים יחסית שאינם מוסדרים בדרך כלל בתכנית, שאחרת נדרש בעניינם שיקול דעת פרטני.

ועדת הערר הדגישה, כי הוועדה המקומית שגתה בהבנתה את הסמכות שניתנה לה בחוק לקבוע הנחיות מרחביות. החוק הסמיך את הוועדות המקומיות לקבוע הנחיות מרחביות בנושאים עיצוביים במובן הפשוט והמצומצם של המונח. **מטרת החוק הינה להגביר את הוודאות והיעילות בהליכי הרישוי, ולייצר גשר בין הבקשות להיתר לבין התכניות הסטוטוריות** – אשר בהן נקבעות הנורמות התכנוניות המחייבות (בכפוף לאפשרות לקבל הקלה). עולה מהחוק, כי מרגע שאושרה הנחיה מרחבית, שאינה תכנית או תקנה - החוק אינו מאפשר לוועדות המקומיות לסטות ממנה בהליכי הרישוי (באופן ההולם את מטרתן של ההנחיות המרחביות לקבוע שפה עיצובית בסיסית בלבד).

ועדת הערר קבעה, כי הכללים שקבעה הוועדה המקומית נועדו בעיניה עצמה, לעגן בכתב מדיניות תכנונית שאינה קשיחה, וכאשר היא במפורש מעוניינת לשמר לעצמה את שיקול הדעת לסטות ממנה במקרים מסוימים. משכך ועדת הערר קבעה, כי לא ניתן לקיים במעמד מחייב של הנחיות מרחביות גם את ההוראות שאינן שנויות לפנינו במחלוקת ואת אלה שהוחלט להותיר בתוקף (בשינויים אלה או אחרים) - שאז ממילא לא ניתן יהיה לסטות מהן וזאת בניגוד למה שהוועדה המקומית עצמה ראתה לנגד עיניה בקביעתן.

בהתאם לכך, ועדת הערר קבעה כי ההנחיות המרחביות שנקבעו מבוטלות. כל ההנחיות שהוסכמו או ששוננו בעקבות הדיונים בעררים, ולא בוטלו, יהיו במעמד של מסמך מדיניות בלבד.

זאת ועוד, גם לגבי ההנחיות המרחביות הפרטניות, נקבע כי רשימת המגרשים שנקבעה אינה רשימה ברורה וסגורה והיא עצמה מותירה לוועדה המקומית ולרשות הרישוי שיקול דעת לקבוע האם להחיל על מגרש מסוים הנחיות מרחביות פרטניות.

ועדת הערר הבהירה, כי ככל שהוועדה המקומית סבורה כי מגרשים מסוימים או סוגי מגרשים מסוימים צריכים להיות כלולים ברשימה עליה לכלול אותם באופן ברור שאינו מותיר מקום לשיקול דעת ואי-ודאות.

מכל מקום, משהוחלט כאמור לעיל כי ההנחיות המרחביות הנדונות יהיו במעמד של מדיניות תכנונית ולא של הנחיות מרחביות, ממילא אין מקום לאפשר לקבוע הנחיות מרחביות פרטניות לסוגי מגרשים טרם שהוועדה המקומית תבחן מחדש ותגבש לעצמה מדיניות של הנחיות מרחביות שיחולו במרחב התכנון שלה ולרבות במקרים פרטניים.