

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 

סוגיית הנופש המטרופוליני - התעלומה נפתרת

מאת עו"ד איילת צור וגב' אדוה לנקרי ישראלי

מספר ההליך: בג"ץ 6693/18 ואח' **בני ציון כפר שיתופי אגודה חקלאית בע"מ ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח' ערכאה**: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני כב' הרכב השופטים, א' שטיין, י' אלרון, וע' ברון. **פרטי המקרקעין**: מקרקעין המצויים בתחום תכנית אזור נופש מטרופוליני השרון (להלן: "אנ"מ השרון") - תמ"מ 21/38 / 3. **תאריך מתן פסק הדין**: 31.8.21. **ב"כ המשיבים**: עוה"ד רן רוזנברג, שיר דיגמי-טל, יעקב זליגמן, ברק קינן, שירי גז, נילי בן משה.

שלוש עתירות הוגשו כנגד החלטת המועצה הארצית המאשרת את תכנית המתאר המחוזית 38/21/3 - אנ"מ השרון במרכז העתירות עומד במחלוקת סעיף 7.6.2.6. לתכנית, היא "תכנית הבסיס", ולפיו הועדה המחוזית רשאית לייעד 15% מכלל השטחים בתכנית אנ"מ השרון, לייעוד "תואם ומשלים" אזורי פיתוח גובלים, לרבות למגורים (להלן: "זכויות הפיתוח").

העותרות טענו כי יש לחלק את הזכויות הללו באופן שוויוני בין כלל בעלי הזכויות בתחום התכנית באמצעות הוספת הוראות איחוד וחלוקה לתוכנית, המבטיחות שזכויות אלו יוקצו לכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית, בהתאם לחלקם היחסי.

העותרות טענו בין היתר, כי הוראות סעיף 7.6.2.6 מחייבות הקנייה שוויונית של זכויות הפיתוח שכן גם מקרקעיהם עתידיים לשמש את אנ"מ השרון. עוד טענו העותרות כי יש להסדיר את נושא אנ"מ השרון בהסדר תכנוני כולל, אשר יטפל כיאות בפן הקנייני ובהיבט החלוקתי של הסוגייה ואשר יבטיח שכל בעלי המקרקעין במתחם תכנית אנ"מ השרון יחלקו ביניהם באופן שוויוני והוגן את ההפסדים וההטבות הנובעים מהתכנית.

המשיבים טענו בין היתר, כי תכנית אנ"מ השרון, הינה תכנית על-מקומית, שמטרתה שמירה על "ריאה ירוקה", כי זכויות הפיתוח ניתנו במטרה שהמקרקעין המפותחים יתאמו למסגרת התכנונית הקיימת ולאזורי הפיתוח הגובלים וכי אין מדובר בהטבה המשמשת תחליף לפיצוי.

בית המשפט דחה את שלוש העתירות.

בית המשפט קבע, כי סעיף 7.6.2.6 מקנה לוועדה המחוזית את הסמכות להקנות לבעלי המקרקעין בתחום האנ"מ, זכויות פיתוח רק כאשר סבורה הועדה שיש לכך הצדקה תכנונית וכשמתקיימים התנאים של **רצף והשלמה** בין המקרקעין בתחום האנ"מ ובין אזורי הפיתוח הגובלים בו, בהתאם ליעוד של אותם אזורי הפיתוח.

בית המשפט קבע כי העותרות אינן מקיימות את דרישת ה"רצף והשלמה" ומשכך טענתן לפגיעה בשוויון ולהפליה נופלת.

בית המשפט הוסיף, כי אילו מטרת התכנית הייתה להקנות זכות כללית לפיתוח הקרקע אשר תחולק בין כלל הקרקעות בתחום האנ"מ, כטענת העותרות, התכנית הייתה קובעת הוראה מפורשת אשר מקנה זכות כאמור לכל מי שמקרקעיו נכללים באנ"מ. דבר זה לא נעשה.

בנוסף, דחה בית המשפט את טענת העותרות למתן פיצוי הולם בדמות של זכויות פיתוח עקב תרומת מקרקעיהן לאנ"מ, בקובעו כי עיקרון ההפרדה בין תכנון לפיצוי אוסר על שימוש במכשירים תכנוניים למטרות פיצוי בלבד:

"...באין הצדקה תכנונית למתן זכויות פיתוח בקרקע, אין ליתן זכויות פיתוח. באין צורך תכנוני באיחוד וחלוקה, אין לבצע איחוד וחלוקה; ובאין הצדקה תכנונית לכך שחטיבת מקרקעין כזאת או אחרת תיכלל בתכנית של איחוד וחלוקה, אין לכלול אותה בתכנית האיחוד והחלוקה..."

לסיום, חזר בית המשפט חזר על ההלכה ולפיה אינו משמש מתכנן-על ואינו מתערב בשיקול דעת תכנוני-מקצועי כאשר זה מופעל על ידי רשות בדל"ת אמות הדין. בית המשפט קבע כי העותרות לא עמדו בנטל להוכיח כי שום מוסד תכנוני, בפועלו משיקולים תכנוניים כשרים, לא היה מאשר את התכנית, מאחר שתכנית אנ"מ השרון ניזונה משיקולי תכנון מובהקים.

לאור האמור, העתירות נדחו והעותרות חויבו בהוצאות.

הערת מערכת:

אזורי הנופש המטרופוליניים נוצרו וסומנו עוד לפני כשני עשורים במסגרת תכנית המתאר למחוז המרכז 3/21 והגיעו לשלב תכנון מפורט יחסית רק בשנים אלו. במשך שני העשורים האחרונים, היו בעלי הזכויות של אלפי דונמים אלו בערפל לגבי השאלה שעלתה כעת בפני בית המשפט העליון.

למרבה הצער, בעוד שבעת שהליכים שנקטו בעלי זכויות בעבר הובילו להבטחות הרשות כי הקרקע רק הושבחה מהתכנית שכן יתקבלו זכויות בעתיד, הרי שכעת, כשאין להם כבר הרבה מה לעשות, בחרו הרשויות בדרך הקלה של מתן הקרקע רק לבעלי הקרקעות שנמצאים בצמידות דופן לאזורי הפיתוח העירוני, שהינם הזוכים הגדולים של מהלכים אלו. כלומר, המהלך עצמו נוצר בשנת 2000 אך, רק כעת, בשנת 2021, מתבהרת התמונה.

יש לציין, כי הרשויות בחרו בדרך הקלה והנוחה, בה בוחרת המדינה בשנים האחרונות מתוך מטרה לקצר ולייעל הליכים. עם זאת, אין ספק שזכות הקניין של מרבית בעלי הקרקעות שכעת ייעוד הקרקע שלהם נותר למעין "ריאה ירוקה" לטובת הציבור נפגעת, סביר שללא פיצוי.