

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 

[להיכנס בנעלי הועדה המקומית](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

[מספר ההליך](#): ערר 1023-03-21 אלמוג 38 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן **[ואח' ערכאה](#)**: ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד תמר עיני ורדון. **[תאריך](#)** **[מתן ההחלטה](#)**: 27.10.21. **[פרטי המקרקעין](#)**: רחובות ברקאי ונחמיה, רמת גן. **[ב"כ העוררים](#)**: עוה"ד מיטל טויסטר, ניר אבן הר, ומיכה גדרון.

עררים אלו הוגשו בגין 6 החלטות של הועדה המקומית רמת גן בבקשות שהוגשו מכוח תמ"א 38 לחיזוק המבנים מושא העררים. חמישה מתוך ששת העררים הם עררים הנוגעים לבקשות להיתר שכבר נדונו בפני ועדת הערר, לאחר שכבר נקבע, כי על הועדה המקומית לדון בבקשות לגופן ולקבוע מה היקף הזכויות הראוי לאישור, תוך שהודגש לוועדה המקומית, כי לא היה מקום לסרב לבקשות בשל נימוק מתחמי, כלומר בשל כך שהועדה מעדיפה לקדם את החיזוק באמצעות תכנון תכנית בניין עיר כוללת להתחדשות עירונית למתחם ולא בדרך של תמ"א 38 לבניינים נקודתיים. בעקבות ההחלטה בעררים הקודמים, קיימה הועדה המקומית דיונים חוזרים בבקשות והחליטה לסרב להן שוב, בעיקר בהתבסס על נימוק מתחמי.

על זאת, ועדת הערר ראתה לנכון לציין:

”התנהלותה של הוועדה המקומית מהווה הפרה בוטה של החלטתנו בעררים הקודמים וזאת במיוחד נוכח העובדה שבמהלך הזמן לא חל שינוי במצב התכנוני או הרישויי בסביבת המקרקעין, אף לא תחילתו של שינוי כאמור, המצדיק התנהלות זו, כמפורט להלן. התנהלותה זו של הוועדה המקומית לא מקובלת, לשון המעטה, כאשר ה”קורבן” של התנהלות זו הם בעלי הזכויות במבנים הזקוקים לחיזוק ומבקשות ההיתר היזמיות אשר נגררים על ידי הוועדה המקומית בטיפולן בבקשות להיתר שהוגשו בחלקן כבר לפני שלוש וארבע שנים. גם לאחר שעררים שהגישו על החלטת סירוב התקבלו, הם נאלצו להגיש את העררים שבפנינו לאחר ששוב הופנו לתכנון מתחם.”

ועדת הערר הדגישה, כי אין לקבל מציאות בה הוועדה המקומית מתעלמת מהחלטות ועדת הערר, והזכירה, כי בית המשפט המחוזי בעניין ”בוני הארץ” פסל את מדיניותה של רמת גן לסרב באופן גורף לבקשות לפי תמ”א 38 ברחבי העיר.

הובהר לא אחת, כי אין די בטיעון לפיו מרבית המבנים בעיר זקוקים לחיזוק ולכן יש עדיפות לתכנון כולל כדי להצדיק סירוב לבקשות לפי תמ”א 38. סירוב לבקשה והפנייה לתכנון מתחמי יכול להיות סביר כאשר קיימת מדיניות סדורה לשכונה או כאשר מתקיימות נסיבות אחרות הנוגעות לתנאי המגרש והסביבה. ועדת הערר קבעה, כי קיומן של 3 חוות דעת שונות שאגף התכנון הוציא בתוך פחות משלושה חודשים מעיד על היעדר מדיניות מגובשת לשכונה בשלב זה.

אשר על כן, ועדת הערר קבעה כי היא נכנסת לנעלי הוועדה המקומית, החלטותיה בבקשות להיתר יבוטלו, כאשר העררים התקבלו באופן חלקי תוך קביעת עקרונות ומסגרת לפיהם 6 הבקשות להיתר יתוקנו, זאת לאחר שביחס ל-5 מהן כבר היה דיון במסגרת הערר הקודם.

נקבע, הבקשות יתוקנו בהתאם להערות ועדת הערר, יועברו לבחינת היועצים הרלוונטיים ויועברו לוועדה המקומית לבחינת התאמתן להערות והנחיות ועדת הערר וכן להתאמתן לתוכניות התקפות החלות ולהנחיות המרחביות, ולצורך קביעת תנאים למתן היתר כמקובל. כמו כן, נפסקו הוצאות כנגד הוועדה.