

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

מתחם ירקונים- פוטנציאל אדיר- ניהול כושל

מאת עו"ד צבי שוב ומר יעקב (קובי) חוגי, מתמחה

מספר ההליך: עע"מ 5981/19 א. **ברינג אירועים ואחזקות בע"מ ואח' נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים, בפני כב' הרכב השופטים י' עמית, נ' סולברג וי' וילנר. **פרטי המקרקעין:** חלקות 82 ו-83 בגוש 6349 המצוי ב"מתחם ירקונים". **תאריך מתן פסק הדין:** 03/01/2022. **ב"כ המשיבים:** עו"ד רנאד עיד, עו"ד מיכל אגסי

פסק הדין עוסק בשאלה האם קיימת הצדקה תכנונית ליתן היתר לשימוש חורג להפעלת גן אירועים קיים במקרקעין המיועדים לשימוש חקלאי.

בליבת המחלוקת נידונה שאלת מידת ההשפעה של מגמת התכנון העתידית הצפויה במקרקעין בהם מתבקש השימוש החורג, וזאת נוכח קיומו של צפי תכנוני עתידי לאישור גני אירועים באזור זה, אולם לא ניתן לדעת האם השימוש כגן אירועים יאושר במקום הספציפי בו פועל גן האירועים המבקש היתר לשימוש חורג אם לאו.

בית המשפט העליון דחה את הערעור בקבעו, כי שאלת קיום ההצדקה התכנונית להקמת גן אירועים במקרקעין הינה שאלה תכנונית מקצועית, כשעל פי רוב בית המשפט נוטה שלא להתערב בשאלות תכנוניות, זולת במקרים חריגים ונדירים בהם נפל פגם מהותי ומשמעותי כגון פעולה בלא סמכות, או בחוסר תום לב מובהק של מוסדות התכנון.

נוסף על כך, קבע בית המשפט כי בבחינת בקשות לשימוש חורג, נדרש לתת משקל לקיומו של מבנה אשר נבנה ללא היתר בנייה תוך חריגות בנייה חמורות, ובכך למנוע מצב דברים שבו "חוטא יצא נשכר".

עוד קבע בית המשפט כי הפעלת גן אירועים בקרקע חקלאית היא שימוש שונה במובהק מן השימושים המותרים שנקבעו בתוכנית המקומית המפורטת החלה על המקרקעין (פת/2000), ולא ניתן להביא בחשבון את שינוי שימושי המקרקעין העתידיים, **אלא רק את השימוש התקף בפועל במועד הגשת הבקשה לשימוש חורג.**

יחד עם זאת, יש לציין את דעת המיעוט של השופט עמית, בקבעו כי המקרה דגן דומה לעניין עע"מ 109/12 גבעת האירוסים, ויש לקחת בחשבון כי מתן אישור חורג תפקידו פתרון זמני עד להסדרת הליכי התכנון עובר לאישורה של התוכנית החדשה, ובהאי לישנא "דחיית הבקשה לשימוש חורג במקרה דגן, אינה משרתת את המציאות בשטח, והיא מותירה את המקום כשדה טרשים שלא יצלח ולא ישמש לחקלאות".

הערת המערכת:

אנו סבורים כי היה על בית המשפט להתחשב גם בנסיבות ההיסטוריות של המקרקעין. עסקינן בנכס ב"מתחם ירקונים", אשר התלאות אשר עברו על הנכסים במתחם זה ארוכות ורבות.

כבר בשנות ה-90 של המאה הקודמת, הוכנו תוכנית לפיתוח האזור כמתחם שבו שטחים סחירים בהיקף גדול, תכניות אשר היו כפסע מהפקדה, וכתוצאה מכך, אושרו בנכסים רבים מאוד באזור שימושים חורגים על ידי הוועדה המקומית לשימושים סחירים שונים (כגון מתחם הפאוור סנטר באזור), ולמעשה אין עסקינן כבר בשטח חקלאי "נקי", דבר הבא לידי ביטוי במצב בשטח ובשוק החופשי.

עם זאת, הליכי התכנון ביחס לאזור התארכו והתארכו עשרות שנים, ורק לאחרונה החלה להתקרב (בתקווה) התוכנית שתפתח את "מתחם ירקונים".

לאור האמור, על אף שאין מחלוקת כי מוסד השימוש החורג הינו היוצא מהכלל, הרי שכפי שנאמר בפסק הדין בעניין גבעת האירוסים, הגם שאין להתעלם מחסרונותיו של מוסד השימוש החורג, הלה טומן בחובו יתרונות ניכרים המבטיחים דינאמיות תכנונית רצויה.

על כן, אנו סבורים, כדעת המיעוט של השופט עמית, כי היה מקום בנסיבות העניין לשקול לאשר שימוש חורג לתקופת הביניים, וזאת לכל הפחות עד להפקדת התוכנית.