



פברואר 2019

מעו"דכן תכנון ובנייה

זכויות בנייה עתידיות
כשלעצמן אינן יכולות
להקנות מעמד להגשת
תכנית

*

התנגדויות שאינן מעלות
שיקולים חדשים שלא
נשקלו על ידי הוועדה
בעת הפקדת התכנית,
אינן מצדיקות סטייה
מהחלטת ההפקדה

*

תכנון כוללני אל מול תכנון
נקודתי

*

מספר הקומות וגובה
הבניין הם נורמות
תכנוניות שיש לקבוע
בתכנית כדי שאפשר
יהיה להוציא מכוחה
היתרי בנייה

*

זכות ערר כפופה לחובה
הכללית בדבר מיצוי
הליכים. מי שלא היה
שותף להליך ההתנגדויות,
אינו יכול לערוך לוועדת
הערר

*

ביטול תנאי להיתר
להקמת חניון תת קרקעי
שלא עוגן בתכנית
מאושרת או בהנחיות
מרחביות

*

יש לפרש תכנית מכח
סעיף 23 לתמ"א 38 באופן
שיעודד חיזוק מבנים
מפני רעידות אדמה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם את גליון פברואר 2019 של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

נפנה את תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר בעניין שתית לפיה בעלות בזכויות בנייה עתידיות כשלעצמה אינה יכולה להקנות לעוררת מעמד להגשת תכנית.

במקרים רבים מאוד נשארות "זכויות בנייה עתידיות" בידי המוכר (בעל המקרקעין) במטרה לקדם בעתיד תכניות מתאר שישביחו את המקרקעין ויוסיפו זכויות בנייה (בין אם לשם ניוודן או מכירתן בהמשך).

החלטת ועדת הערר בענין שתית קבעה, בין היתר, כי הוראה כזו בהסכם מכר אינה מספיקה לשם קידום תכניות, ככל שהזכויות הללו מנותקות מקרקע או מדירה.

החלטה זו מחדדת את הצורך להגדיר את הממכר באופן ברור, בעיקר בעסקאות מורכבות שבהן נמכרות זכויות בנייה באופן חוזי במנותק מזכויות קנייניות במקרקעין, כגון מקרים שבהם בעל זכויות במקרקעין מוכר את המקרקעין והמחוכרים לגורם אחד ואת יתרת זכויות הבנייה שלא נוצלו לגורם אחר.

במקרים כאלו כדאי לוודא כי זכויות הבנייה הנותרות וכן הזכות ליזום תכנית או ליהנות מזכויות בנייה עתידיות נותרו בידי מוכר הזכויות באופן מפורש, זאת כדי שלא יתגלה באיחור, כי זכויות הבנייה היקרות שנרכשו, אינן ברות מימוש או שמוכר הזכויות איננו נחשב כבעל זכויות במקרקעין לצורך הגשת תכנית בניין עיר.

בנוסף, חשוב לוודא כי זכויות הבנייה העתידיות או זכויות הבנייה שלא נוצלו, הוצמדו או נרשמו לזכותו של המוכר וגם זאת כדי למנוע העלאת טענות מטעם צדדים שלישיים או מטעם רשויות התכנון, כי המוכר לא היה רשאי למכור את זכויות הבנייה הנותרות או כי המוכר איננו בעל הזכויות של זכויות בנייה עתידיות נוספות או שזכויות בנייה עתידיות אלו לא יכולות להוות בסיס להגשת תכניות בניין עיר עתידיות להגדלת זכויות הבנייה (במקרקעין המוסרים או במקרקעין העתידים לקבל את אותן זכויות).

כתמיד נאחל קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו :

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



בעלות בזכויות בנייה עתידיות כשלעצמה אינה יכולה להקנות לעוררת מעמד להגשת תכנית

ערר 1124/18 שתית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוקנעם עלית

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז הצפון בפני כבוד היו"ר עו"ד חגית דרורי-גרנות. ניתן ביום 24 בדצמבר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם לחברה יזמית, אשר מכרה את כל זכויותיה בבניין נשוא התכנית עד ליום הפקדת התכנית שיזמה, עומדת עדיין הזכות לערור על דחייתה.

העוררת היא חברה קבלנית אשר בבעלותה היו שלושה בניינים בתחום התכנית המוצעת על ידה (להלן: "התכנית"). לימים ועד למועד הגשת התכנית נשוא הערר, מכרה החברה היזמית את כלל הדירות אשר היו בבעלותה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוקנעם (להלן: "הוועדה המקומית") החליטה לדחות את התכנית בין היתר על בסיס טענה מקדמית לפיה לעוררת לא הייתה מלכתחילה זכות להגיש את התכנית שכן היא מכרה את כל הדירות שנבנו על ידה ולא נותרה בבעלותה כל דירה במקרקעין ומשכך היא אינה עונה להגדרת "מי שיש לו עניין בקרקע" שבסעיף 61א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

במענה לטענה המקדמית טענה העוררת כי במועד הגשת התכנית עדיין היו בבעלותה דירות בבניין מבלי לפרט בכמה דירות מדובר. כן טענה העוררת כי היא בעלת עניין בקרקע מכוחם של הסכמי ההתקשרות שלה במקרקעין, הן על פי חוזה הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") והן על פי חוזה המכר של הדירות לבעליהן הפרטיים.

ועדת הערר דחתה את הערר וציינה, כי התנאים להגשת תכניות בבתים משותפים נקבעו בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות"), ולפי תנאים אלה רשאים להגיש תכנית בבית משותף בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-33% מהדירות בבית המשותף (תקנה 1(1)). משלא עמדה העוררת בנטל ההוכחה לגבי היקף הדירות שהיו בבעלותה, טענתה נדחתה.

עוד קבעה ועדת הערר, כי זכויות בנייה המנותקות מקרקע או מדירה אינן יכולות להיחשב כ"דירה" לצורך תקנות אלה, ועל כן אין בכוחו של הסדר ספציפי להקנות לעוררת זכות להגשת תכנית.

באשר לטענה כי לעוררת זכויות בנייה מכוח הסכם עם בעלי הדירות החדשים סברה ועדת הערר כי בעלות על זכויות בנייה עתידיות כשלעצמה אינה יכולה להקנות לעוררת מעמד של בעל קרקע או של מי שיש לו עניין בקרקע במועד הגשת התכנית או כיום. ודוק, במועד הגשת התכנית לא נותרו זכויות בנייה מאושרות במקרקעין שלא נוצלו והוחכרו לאחר, ועל כן לא נותרו זכויות בנייה אשר בכוחן להקנות לעוררת זיקה קניינית לקרקע. זכויות בנייה עתידיות, שטרם נולדו, בוודאי שאינן יכולות להיחשב זכות קניינית במועד הגשת התכנית שנועדה לייצר אותן.

סיכומו של דבר, זכותה החוזית של העוררת לנצל זכויות בנייה עתידיות (מנותקות מקרקע), אינה כוללת לפי הוראת החוזה הרשאה מפורשת לעוררת ליזום בעצמה תכנית להגדלת זכויות הבנייה במקרקעין, ועל כן היא אך אינה יכולה להקנות לה מעמד להגשת תכנית.

התנגדויות שאינן מעלות שיקולים חדשים שלא נשקלו על ידי הוועדה בעת הפקדת התכנית, אינן מצדיקות סטייה מהחלטת ההפקדה

ערר (מטה) 34/18 מועצה אזורית מנשה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה- ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 9 בינואר 2019.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית נדרשה לשאלה האם לוועדה מחוזית יש סמכות לחזור בה מהחלטתה לאשר תכנית לאור שמיעת התנגדויות מקום שההתנגדויות לא העלו טענות חדשות שלא הובאו בחשבון במסגרת שיקול הדעת בעת בחינת התכנית עצמה.

עסקינן בתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שהוגשה על ידי המועצה האזורית מנשה (להלן: "המועצה האזורית") שבשטחה מצויה התכנית. התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית לפיתוח ולהקמה של אזור תעסוקה מרחבי לשש רשויות במרחב ואדי עארה.

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז חיפה (להלן: "הוועדה המחוזית"), הפקידה התכנית בתנאים ובהם אישור הולנת"ע (הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים), אשר התקבל.

לתכנית הוגשו 17 התנגדויות אשר נשמעו ונדונו. לאחר מכן, קיימה הוועדה המחוזית מספר התייעצויות נוספות בנוגע לתכנית (בדיקת יועץ אקולוגי מטעם לשכת התכנון; סוגיית עמידתה של התכנית בהוראות תמ"מ 6 ותמ"מ 3/6 הועברה לבחינה משפטית; קבלת חוות דעת שמאי הוועדה המחוזית ביחס להתנגדויות לטבלאות ההקצאה). לאחר מכן קיימה הוועדה המחוזית דיון פנימי, שבסיומו החליטה לבטל את הפקדת התכנית ולדחותה.

המועצה האזורית טענה, כי יש לתמוה על כך שהתכנית נדחתה, זאת שכן, הנושאים שבגינם בסופו של דבר התקבלה ההחלטה לדחות את התכנית עלו עוד בישיבות ההכנה שנערכו עם לשכת התכנון. כמו כן, במסגרת הדיון להפקדת התכנית, קבעה הוועדה המחוזית כי אין לקבל את טענותיהם של: משרד התחבורה, רכבת ישראל והחברה להגנת הטבע, וכי התכנית נותנת מענה לסוגיה התחבורתית. מכאן שבמסגרת ההתנגדויות לא עלתה כל טענה חדשה, ועל כן אין הסבר לשינוי שחל בעמדת הוועדה המחוזית.

עוד טענה המועצה האזורית, כי ההחלטה לא נתנה משקל לפתרונות שסוכמו עם הוועדה המחוזית, לא הצביעה על נימוק המצדיק שינוי עמדה או סיכומים שהיו קיימים קודם לכן ולפיכך מהווה איזון שגוי.

המועצה האזורית הדגישה, כי על פי הפסיקה, מוסד תכנון רשאי לשנות את החלטתו בין מועד ההפקדה ועד למועד אישורה הסופי של התכנית רק אם חל שינוי נסיבות המצדיק זאת, וכי שינוי כזה דורש זיהרות מרבית והתחשבות באינטרס ההסתמכות. במקרה שלפנינו לא חל כל שינוי נסיבות כזה והחלטת הוועדה המחוזית אף אינה מסבירה את השינוי בעמדתה.

הוועדה המחוזית טענה מצידה כי הליך ההתנגדויות מאפשר לה לשנות את החלטתה בדבר הפקדת התכנית גם ללא שינוי בנסיבות, וזו אף מטרת הליך. לטענתה, במסגרת הליך ההתנגדויות התברר, כי המהלך התחבורתי החל להתקדם וכי אף מגישת התכנית מבינה שתידרש שנה נוספת לצורך הגעה להבנות, ובמצב כזה לא ראוי לאשר את התכנית. הוועדה המחוזית טענה כי כשם שיש לתת עדיפות לתכנון כולל על פני תכנון מפורט, כך יש לתת קדימות לתכנון תשתית לאומית שתשרת גם את האזור ותושביו.

ועדת המשנה לעררים דנה בטענות הצדדים וקיבלה את הערר באופן חלקי. ועדת המשנה קבעה כי אמנם לוועדה המחוזית סמכות לקבל במועד אישור התכנית, החלטה שונה מהחלטתה במועד הפקדת התכנית, גם אם לא חל שינוי נסיבות בין שני המועדים. עם זאת, התנגדויות שאינן מעלות שיקולים חדשים שלא נשקלו על ידי הוועדה בעת הפקדת התכנית אינן מצדיקות סטייה מהחלטת ההפקדה, ולכל הפחות יש להידרש גם לשיקולים שעל בסיסם הוחלט להפקיד את התכנית.

תכנון כוללני אל מול תכנון נקודתי

ערר (ת"א) 5457/15 רותם שני יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן ניתן ביום 5 באוגוסט 2018.

ועדת הערר המחוזית נדרשה להכריע בשלושה עררים שהוגשו על החלטות הוועדה המקומית גבעתיים (להלן: "הוועדה המקומית"), שעניינם דחיית הפקדתן של תכניות בתחום שכונת גבעת רמב"ם.

כפי שעולה מן העררים שנדונו במאוחדת הוועדה המקומית דחתה את התכניות עקב קידומה של תכנית כוללת לשכונת גבעת רמב"ם (להלן: "התכנית הכוללת"), אשר התכניות מושא העררים מצויות בתחומה. התכנית הכוללת מתפרשת על-פני כ- 360 דונם, ומקודמת על-ידי משרד הבינוי והשיכון והוועדה המקומית.

לטענת הוועדה המקומית, אישורן של תכניות נקודתיות בתחומי השכונה יסכל את האפשרות לקדם תכנון ראוי ומושכל, בהתאם לתכנון המתגבש במסגרת התכנון הכולל לשכונה.

העררים מצדם טענו, שהתכניות מושא העררים הוגשו לפני תקופה ארוכה מאוד, הושקעו בהן מאמצים ומשאבים רבים, וזאת בעת שלא היה במתחם תכנון כולל או מגבלות לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). לטענת העוררים בנסיבות אלו לא יהיה זה נכון לעצור את קידומן של התכניות הנקודתיות, על אף שהן אינן תואמות את עקרונות התכנון של התכנית הכוללת, וזאת מכיוון שתהליך התכנון הכולל נמשך זמן רב מעבר לצפוי וסופו אינו נראה.

ועדת הערר המחוזית דחתה את העררים בקובעה כי כאשר עוסקים בתכנון סביבה עירונית תכנון כולל מאפשר ניצול מיטבי של השטח העירוני, שכן הוא מייצר ארגון מושכל של המרחב העירוני. במסגרת תכנון כולל לשטח העירוני נבחן מהו היקף הפיתוח המתאים באזור בטווח העתידי, נוכח אפשרויות התכנון של התשתיות הנדרשות ונוכח איתורם של שטחים פתוחים בהיקף הנדרש המקובל. תכנון כולל מאפשר תיאום בין פיתוח העיר ובין הקמת תשתיות שאמורות לשרת את הפיתוח העירוני, כגון דרכים, קווי מים חשמל וביוב, מוסדות ציבור ועוד. תכנון כולל מאפשר ראייה כוללת ורחבה, המאפשרת שקלול של מכלול אינטרסים, החורגים מגבולות המגרש הפרטני. באופן זה, שיקולים רחבים הם המובילים את העתיד התכנוני של העיר, ולא מצרף של הכרעות תכנוניות נקודתיות.

לא זו אף זו, ועדת הערר התרשמה כי הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון מקדמים באופן סדור ועקבי את התכנית הכוללת לגבעת רמב"ם. כפי שעולה מהדיונים בפני הוועדה המחוזית, התכנון של תכנית גבעת רמב"ם מתקדם באופן סביר ובשלב זה נמצא אך פסע לפני דיון בהפקדתו בוועדה המחוזית. בנוסף, התרשמה ועדת הערר כי הרעיון התכנוני שעליו מתבססת התכנית מגובש וברור, והתנאים שנקבעו מכוח סעיף 78 לחוק מהווים ראייה לכך.

משכך, קבעה ועדת הערר כי אין מקום בשלב זה להתייחס לתכנית הכוללת כאל רעיון תכנוני ערטילאי בלבד. הוועדה קבעה כי הימנעות מקידום תכניות נקודתיות, ככל שאלו אינן תואמות את עקרונות התכנון המתגבשים במסגרת התכנית הכוללת, היא סבירה בנסיבות אלו.

מספר הקומות וגובה הבניין הם נורמות תכנוניות שיש לקבוע בתכנית כדי שאפשר יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה

ערר (מטה) 32/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה - ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 1 בינואר 2019.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית נדרשה להכריע בעררים שהוגשו על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"), לאשר למתן תוקף את תכנית תא/4211 מגדל בית מעריב (להלן: "התכנית").

מטרת התכנית נשוא העררים היא הקמת מגדל לתעסוקה בגובה 256 מטר, המאפשר לבנות בקומת הקרקע מעבר מקורה להולכי רגל ויציאה מתחנת הרכבת הקלה, בשטח של כ-2.6 דונם. שטח התכנית נמצא ב"תחום המגנלי"ה" (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה), שגובה הבנייה בו מוגבל ל-180 מטר מעל פני הים.

הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית וקבעה כי הבינוי יהיה בגובה של עד 180 מטר ב-42 קומות, אולם אם בעת הוצאת היתר הבנייה יתקבל אישור מרשות התעופה האזרחית להגבהת הבניין, יותר לבנות עד 60 קומות בגובה 256 מטר מעל פני הים.

בבוקר יום הדיון בהתנגדויות שהוגשו, התקבל בוועדה המחוזית מכתבה של יו"ר הוועדה למתחמי רעש למטוסים (להלן – "הוועדה למר"מ"), לפיו התכנית לא תובא לדיון בוועדה למר"מ אלא אם ישתנו הנסיבות ורשות שדות התעופה (להלן – "רת"א") תמצא כי אישור המבנה המבוקש אינו מהווה סיכון לבטיחות טיסה. משכך, קבעה הוועדה המחוזית כי גובה הבניין לא יעלה על 180 מטר (42 קומות) והחליטה שלא להותיר פתח לחריגה מגובה המבנה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית") טענה כי הוועדה המחוזית החליטה במסגרת הפקדת התכנית להעביר את התכנית לבחינת הוועדה למר"מ לעניין הגובה המרבי, אולם אף שהוועדה למר"מ לא בחנה את התכנית, אושרה התכנית ללא חריגה וללא אפשרות עתידית לאשר את החריגה, בכפוף לאישור רת"א, בעת קבלת ההיתר. החלטת הוועדה המחוזית איינה למעשה את המנגנון שנקבע בתמ"א ופטרה את הוועדה למר"מ מסמכותה החוקית לדון בתכנית הכוללת חריגה מגובה מותר. כמו כן, שינוי דעתה של הוועדה עקב שמיעת ההתנגדויות אינה תקינה.

ועדת המשנה לעררים, דחתה את העררים וקבעה כי לא ניתן היה לאשר את גובה הבנייה החורג מהתמ"א (אף לא באופן מותנה), תוך דחיית מועד קבלת האישור לשלב היתר הבנייה. מספר הקומות וגובה הבניין הם נורמות תכנוניות שיש לקבוע בתכנית כדי שאפשר יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה, והותרתם עמומים ומותנים עד לשלב מתן ההיתר כמוה כמתן אפשרות להוציא היתר בנייה מכוח תכנית שאינה מפורטת דיה. לעניין זה נקבע בפסיקה, כי מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל, וכי מקום שהתכנית קובעת עקרונות כלליים בלבד, היא לא תוכל לשמש בסיס למתן היתר בלא תכנית כלל, וכי מקום שהתכנית קובעת המקומית, בהוראות התכנית, סמכות לאשר תכנית עתידית הנוגעת לגובה הבנייה החורג ממגבלות התמ"א (אם יאושר בעתיד), הרי שלא ניתן להקנות לוועדה המקומית באמצעות תכנית סמכויות שאינן מסורות לה על פי החוק.

זכות הערר כפופה לחובה הכללית בדבר מיצוי הליכים. מי שלא היה שותף להליך ההתנגדויות, אינו יכול לערור לוועדת הערר

ערר (מטה) 35/18 מועצה אזורית מגידו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז צפון

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה - ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 24 בדצמבר 2018.

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית נדרשה לשאלה האם מועצה אזורית הגובלת בשטח התכנית שלא הגישה התנגדות, רשאית לערור על פי סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). עוד נדרשה ועדת המשנה לעררים לשאלה, האם הגשת התנגדות על ידי הוועד המקומי כמוה כהגשת התנגדות על ידי המועצה האזורית.

המועצה האזורית מגידו (להלן: "המועצה"), רשות מקומית הגובלת בשטח התכנית, הגישה ערר בהתבסס על סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק בגין החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה, לדחות את ההתנגדויות ולאשר את תכנית ג/21043- "נוף לעמק", יוקנעם עלית (להלן: "התכנית").

ועדת המשנה לעררים דחתה את הערר על הסף לגופו וקבעה כי זכות הערר כפופה לחובה הכללית בדבר מיצוי הליכים. מי שלא היה שותף להליך ההתנגדויות כלל לא יכול לערור, שכן אין בידי החלטה שאותה הוא מבקש לתקוף לאחר שהתנגדותו נדחתה. מאחר שלא ניתן היה לראות את המועצה האזורית כמי שהגישה התנגדות לתכנית, דחתה ועדת המשנה, כאמור לעיל, את הערר על הסף.

בהתייחס לטענת המועצה האזורית המבוססת על תקנה 4(ב) לתקנות התכנון והבנייה (ערר בפני המועצה הארצית), התשל"ב-1972 צוין כי תקנה זו אכן מאפשרת לרשות מקומית להצטרף כמשיבה לערר, אך אין בהוראת תקנה זו כשלעצמה כדי להעניק לכל רשות מקומית זכות לערור.

עוד קבעה ועדת המשנה לעררים כי כדי לראות את התנגדות הוועד המקומי כהתנגדות שהוגשה מטעם המועצה האזורית, יש להוכיח כי בהגשת ההתנגדות, פעל הוועד המקומי בשם המועצה האזורית ועל פי סמכות שהאצילה לו המועצה המקומית וכי בהגשת הערר נטלה המועצה האזורית כביכול חזרה לידיה את הסמכות שהייתה שלה מלכתחילה.

ועדת המשנה לעררים דחתה אפשרות זו וקבעה, כי הוועד המקומי הגיש את התנגדותו מכוח הסמכות העצמאית המסורה לו מכוח סעיף 100(2) לחוק, ואילו המועצה האזורית ויתרה על זכות ההתנגדות שהייתה לה לפי אותו סעיף. לפיכך, כאמור לעיל, גם לה לא מוקנית זכות ערר.

ביטול תנאי להיתר להקמת חניון תת קרקעי שלא עוגן בתכנית מאושרת או בהנחיות מרחביות

ערר (צפון) 1133/18 בן חיים נחמני יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון בפני כבוד היו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 17 בדצמבר 2018.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר אישרה את בקשת העוררת להריסת בניין קיים בן 2 קומות ובנייה מחדש של בנין בן 7 קומות, מכוח תמ"א/38, בתנאי ש"יתוכן חניון תת קרקעי ל-20 מכוניות". על קביעת תנאי זה כחלק מהתנאים למתן ההיתר הלינה העוררת – החברה היזמית.

הוועדה המקומית טענה כי המטרה התכנונית שעמדה ביסוד דרישתה לבניית חניון תת קרקעי היא הגדלת השטח הפתוח הפנוי במגרש לצורכי חלחול ולרווחת הדיירים.

החברה היזמית טענה מנגד כי הדרישה לא עוגנה בתכנית מאושרת ומשכך חרגה הוועדה המקומית מסמכותה בהתניית תנאי זה.

ועדת הערר קיבלה את הערר בעיקרו, וקבעה כי בסעיף 145(ג) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מצוין כי רשות רישוי מקומית לא תתנה תנאים למתן היתר, אלא במקרים המנויים בסעיף. משלא התקיימו התנאים הקבועים בסעיף, חרגה הוועדה המקומית מסמכותה בקביעת התנאי נשוא הערר.

ועדת הערר קבעה כי דרישת הוועדה המקומית לבניית חניון תת קרקעי לא עוגנה בתכנית מאושרת או בהנחיות מרחביות, ואף לא נדרשה בדף המידע שהומצא לעוררת. כל שנכתב בהקשר של חניות ב"הערות" הוא "חניה על פי התקנות".

כידוע, התקנות מחייבות מתן מענה לחניות הנדרשות בתחום המגרש, ואולם אין הן מחייבות כי החניון יהיה תת קרקעי, ואף אינן מתירות לוועדה המקומית לקבוע זאת. גם התוכנית המקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הקמת חניון תת קרקעי, ומקנה זכויות לשם כך, אינה מחייבת הקמתו של חניון כאמור ואף אינה קובעת כי הוועדה המקומית רשאית לחייב בהקמתו, מקום שהדבר לא נתבקש. בכל הנוגע לתוכנית בהכנה, המציעה דרישה לחניה תת קרקעית בפרויקטים מכוח תמ"א/38 נפסק כי תכנית בהכנה, שטרם הופקדה, אינה יכולה להוות בסיס להוצאת היתר בנייה או לדרישות בו, למעט במקרים מיוחדים וחריגים. הקמת קומה תת קרקעית, אף שהיא מהווה ניצול יעיל של הקרקע וראויה לרוב מבחינה תכנונית, כרוכה בעלות כספית ניכרת, ועל כן חיוב בה מייצר תמריץ שלילי לבנייה חדשה.

ועדת הערר ציינה כי משמדובר בתנאי המטיל נטל כבד מבחינה כלכלית קיימות לכך שתי השלכות: האחת, התנאי משנה את מאזן הרווח של הפרויקט ועלול להופכו לבלתי כדאי מבחינה כלכלית. לכך יש השפעה על ההתפתחות העירונית, לרבות מימוש פרויקטים מכוח תמ"א/38 שגם כך היקפם מוגבל. השנייה, תנאי כאמור, המוצג בשלב ההחלטה בבקשה להיתר, משנה את נתוני היסוד שעל בסיסם נרכשו המקרקעין ותוכננה הבנייה. בכך יש פגיעה ממשית בוודאות שדיני התכנון מבקשים לייצר, דבר הבולט במיוחד בתיקון 101 לחוק, אשר מחד הגדיל את המסגרות אשר בכוחן לייצר נורמות תכנוניות, בין כלליות ובין פרטניות, באמצעות חובת קבלת מידע תכנוני, קביעת הנחיות מרחביות, והנחיות פרטניות, ומאידך הגביל את האפשרות להוסיף תנאים מעבר לכך בשלב ההיתר.

סיכומו של דבר, ועדת הערר קיבלה את הערר במובן זה שהתנאי בדבר הקמת חניון תת קרקעי יבוטל, בכפוף לכך שהעוררת תציג לוועדה המקומית, לאחר תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, לפחות שתי חלופות שיש בהן לענות על המטרה התכנונית שעמדה ביסוד הדרישה להקמת חניון תת קרקעי והוועדה המקומית תאשר את חלופת הבינוי המיטבית בעיניה.

יש לפרש תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 באופן שיעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

עת"מ 45508-06-18 צמרות מרכוס בע"מ ואח' נ' וועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז ירושלים ואח'

בית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בפני כבוד השופט אלי אברבנאל. ניתן ביום 6 בינואר 2019.

בית המשפט נדרש להכריע בעתירה על החלטתה של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים (להלן: "ועדת הערר") (תיק ערר 1046/18), שעניינה בקשה למתן היתר לחיזוק ולתוספות בנייה במבנה מגורים, בהתאם לתכנית

מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38").

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") אישרה למבנה מושא ההיתר תוספת של שתי קומות, ואילו ועדת הערר הפחיתה קומה על פי פרשנותה להוראות תכנית 10038, שהיא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "תכנית 10038"), שלפיה על פי "תכנית אב למושבות ירושלים" ניתן לאשר במבנה האמור בינוי של עד ארבע קומות, ובנסיבות העניין ניתן לאשר קומה נוספת אחת בלבד בחריגה מהוראות תכנית האב האמורה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי שגתה וועדת הערר בפרשנותה זו, והוסיף כי הפרשנות המילולית המאולצת שמציעה ועדת הערר, לא רק שאינה עולה בקנה אחד עם נוסח המשפט האמור, אלא שאינה עומדת במבחן תכליתיה של תכנית 10038. כאמור לעיל תמ"א 38 ותכנית 10038 באו לעולם כדי לעודד חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה בדרך של מתן היתר לתוספות בנייה החורגות מתכניות קיימות.

ועדת הערר וכן הוועדה המקומית מציעות לפרש את תכנית 10038 ואת תכנית האב באופן הקובע כי דווקא בשכונות אלה, ייתכנו תוספות בנייה במסגרת התוספות המרביות האפשריות על פי תכנית האב ולא למעלה מזה. פרשנות זו לפיה לא תוכל ועדה מקומית לתת היתר לתוספות בנייה כדי לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, מעבר לאפשרויות התכנוניות השגרתיות, אינה סבירה. לפיכך, קבע בית המשפט בסוגיה זו כי יש בסיס לקבוע שוועדת הערר הדריכה עצמה על פי מבחן שגוי, אשר יתכן שהשפיע על הכרעתה, ובשל כך דין החלטתה להתבטל. בית המשפט החזיר את הדיון לוועדת הערר.

מחלקת תכנון ובנייה פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com