



מרץ 2018

מעו"דכן התחדשות עירונית

ערר (ועדת ערר לתכנון ובנייה תל אביב-יפו) 6036/17 בית התמ"א 38 (מוסינזון 4) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת גן (פורסם בנבו, 04.01.2018)

בפנינו ערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן (להלן: "המשיבה" או "הוועדה המקומית" בהתאמה) בבקשה לתוספת בנייה של 2.5 קומות בבניין בשדרות הקונגרס 20א, ברמת גן (להלן: "המקרקעין" או "הבניין הקיים" או "הבקשה" בהתאמה) וזאת מכח תמ"א 38.

במסגרת הבקשה למתן היתר בנייה, הוצע פתרון חנייה הכולל שני מכפילי חניה מוטמנים, שעליהם עתיד להיות מעבר הרכבים, והקמת "צלחת סיבוב" שתאפשר לרכבים החונים להסתובב ולצאת לרחוב. הוועדה המקומית אישרה את פתרון החנייה שהוצע וקבעה כי תישמר במקרקעין זיקת הנאה לצורך מעבר של כלי רכב לטובת המגרש ה"כלוא" מאחורי הבניין הקיים, ברחוב קרל נטר (להלן: "המגרש הכלוא").

הערר שהוגש על ידי חברת בית התמ"א 38 (מוסינזון 4) בע"מ (להלן: "העוררת" או "מבקשת ההיתר" בהתאמה) עוסק בקביעתה של הוועדה המקומית לפיה תישמר זיקת הנאה לטובת המגרש הכלוא.

העוררת טענה כי ההחלטה כוללת שני תנאים סותרים. מחד גיסא, אושרו מתקני חנייה ו"צלחת סיבוב" כחלק מפתרון החנייה בפרוייקט, ומאידך גיסא נקבע כי על גבי אותם מתקני חנייה ו"צלחת סיבוב" תישמר זיקת הנאה במטרה לאפשר בעתיד מעבר לכלי רכב למגרש הכלוא. עוד טענה העוררת כי שני תנאים אלה אינם יכולים להתקיים מבחינה הנדסית זאת מאחר שמימושה של זיקת הנאה יביא למעבר עשרות כלי רכב ביום על גבי מתקני החנייה ו"צלחת הסיבוב" אשר אינם מיועדים לכך.

ועדת הערר קבעה כי החלטתה של הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בתנאים אינה יכולה להתקיים זאת מאחר שהתנאי שקבעה הוועדה המקומית בדבר שמירת זיקת הנאה, אינו עולה בקנה אחד עם פתרון החנייה שהוצע ואושר. בנוסף, ישנו קושי משפטי בכך שלא ניתן לקבוע רישום זיקת הנאה ללא הסכמת בעלי הזכויות במגרש.

ועדת הערר ציינה כי אין מנוס מביטול התנאי בדבר שמירת זיקת הנאה, הן בשל הקושי המשפטי והן בשל הקושי ההנדסי. משכך, הורתה ועדת הערר על ביטול החלטתה של הוועדה המקומית ועל השבת הדיון בבקשה לוועדה המקומית לשם בחינה מחודשת של הבקשה.

עת"מ (מרכז) 34334-03-16 קבוצת קדם חיזוק וחיידוש מבנים בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה - מחוז מרכז (פורסם בנבו, 24.01.2018)

העתירה נסובה סביב החלטת ועדת הערר לתכנון ובנייה של מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר" או "המשיבה" בהתאמה) בערר שהוגש כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברעננה (להלן:

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולקוב אחרינו:



"הוועדה המקומית" בהתייחס לבקשה מכח תמ"א 38 שעניינה חיזוק הבניין ברחוב אנילביץ 13 ו-15 ברעננה (להלן: "הבניין").

העותרת הגישה בקשה להיתר בנייה לחיזוק הבניין לפי הוראות תמ"א 38. במסגרת הבקשה להיתר, ביקשה העותרת לממש את הזכויות המוקנות על פי תמ"א 38 ולהוסיף 10 יחידות דיור חדשות ב- 2.5 קומות לבניין הקיים, תוספת ממ"ד ומרפסת לכל יחידת דיור קיימת וכן ביקשה להכשיר מקומות חנייה ליחידות הדיור החדשות.

העותרת ביקשה לקבל הקלה מקו הבניין, כך שיאושר מטר אחד כלפי הרחוב, וזאת לשם הקמת הממ"דים באופן שיאפשר לדיירים להנות מתוספת חדר בגודל של כ- 9 מ"ר.

ביום 16.11.2014 החליטה הוועדה המקומית כי בקשת העותרת לקבל היתר אושרה עקרונית, אלא שההיתר הותנה בצמצום רוחב הממ"דים וזאת כדי ליצור מרווח גדול יותר בין הבניין ובין הרחוב (להלן: "החלטת הוועדה המקומית"). על החלטה זו הגישה העותרת ערר.

במסגרת הדיון בוועדת הערר, ניתנה החלטת ביניים ובה נתבקשה הוועדה המקומית להבהיר את החריגה ממדיניותה שלא לאשר את הבלטת הממ"דים בחזית הבניין. הוועדה המקומית הבהירה כי על פי הנחיות פיקוד העורף אין הכרח שגודלו של הממ"ד יעמוד על 9 מ"ר, ומשכך, ועדת הערר קבעה כי שטחי הממ"דים שאישרה הוועדה המקומית בהחלטתה ענו על דרישות המינימום הקבועות בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990 (להלן: "התקנות"), וכי החלטת הוועדה המקומית אינה מצדיקה את התערבותה של ועדת הערר.

מכאן העתירה שבפנינו.

העותרת טענה כי התקנות קובעות כי לא תינתן הקלה בשטח הממ"ד המינימלי הנדרש על פי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 אלא בהתקיים נסיבות חריגות לפיהן אין אפשרות לבנות ממ"ד תקין. במקרים שבהם אפשר לבנות ממ"ד בגודל הקבוע בתקנות, אין לפיקוד העורף שיקול דעת לאשר הקלה לעניין גודל הממ"ד.

עוד טענה העותרת כי ועדת הערר לא דנה בסוגיית פרשנות הוראות החוק בכל הנוגע להתנגשות בין השיקול הביטחוני לשיקול הנראות. לטענתה, השיקול הבטיחותי גובר על שיקולי הנראות, שאז מדובר בפגיעה של ממש בביטחון הדיירים.

המשיבה טענה כי החלטת ועדת הערר אזנה כהלכה בין הרצון להקים ממ"דים כחלק מפרויקט התחדשות לפי תמ"א 38, ובין המגבלה על יכולת הנסיגה בקווי הבניין, משיקולים תכנוניים ענייניים הנוגעים ליחס שבין הבניין לסביבה הקרובה.

לאחר שבית המשפט שמע את טענות הצדדים, נקבע כי החלטתה של ועדת הערר התירה לעותרת להקים ממ"דים העומדים בדרישות הדין ומשכך בית המשפט אינו רואה עילה להתערב בהחלטה ודין העתירה להידחות.

ערר 5268/16 חיים קרשט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב (פורסם בנבו, 29.01.2018)

הערר שבפנינו מתייחס לשני הבניינים ברחוב פרופסור שור 27 ו-29 בתל אביב (להלן: "הבניינים הקיימים"), ובהם 26 יחידות דיור (להלן: "בעלי הדירות") ו-4 משרדים שנבנו בהיתר שניתן בשנות החמישים של המאה הקודמת.

כל בעלי הדירות בבניינים הקיימים התקשרו עם יזם אשר קידם פרויקט שבו ייהרסו הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים תחתם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (להלן: "הפרויקט"), למעט בעלי המשרדים (להלן: "בעלי המשרדים") אשר לא הגיעו להסכמות עם היזם.

לטענת בעלי הדירות, העוררים מסרבים לחתום על ההסכם כיוון שהתמורה בגין דירת מגורים גבוהה יותר מהתמורה בגין משרדים.

בשנת 2015 הגישו הבעלי המשרדים בקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") למתן אישור לשימוש חורג לצמיתות ולהסבת המשרדים לדירות מגורים (להלן: "הבקשה"). בשלהי שנת 2016, התירה הוועדה המקומית שימוש חורג למשרדים ואישרה את הסבתם לדירות מגורים לתקופה של 10 שנים. על החלטה זו הגישו בעלי הדירות ערר לוועדת הערר המחוזית (להלן: "המשיבים" או "ועדת הערר" בהתאמה).

במסגרת הערר טענו המשיבים כי מתן שימוש חורג עלול לסכל את ביצוע הפרויקט כיוון שהחלטה זו פוגמת בהיתכנות הכלכלית של הפרויקט כולו.

מנגד, בעלי המשרדים טענו כי הנימוקים לביצוע פרויקט תמ"א 38 אינם רלוונטיים, שכן הריסת הבניין הקיים אינה אפשרית ללא הסכמתם של 100% מהדיירים, ומשכך, אין לצפות מה תפסוק המפקחת על הבתים המשותפים, ככל שזו תידרש להכריע בסוגיה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את החלטת הוועדה המקומית המתירה את השימוש החורג. לדבריה, לבעלי המשרדים אין זכויות ברכוש המשותף המקנות להם זכות לעשות בו כרצונם, ומשכך כאשר כל יתר בעלי הזכויות מתנגדים לבקשה, לא ניתן לאשרה.

מחלקת נדל"ן

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

* כותב עדכון זה: עו"ד אורי ינקו

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

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו

.....
הכולל 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