



לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו פסיקות של ועדות הערר שפורסמו בעת האחרונה.

כמו כן נעדכן כי הוועדה המקומית תל אביב- יפו אישרה להפקדה את תכנית תא/מק/4553 שעיקרה פרויקט התחדשות עירונית בשכונת עגימי ביפו בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "התכנית").

התכנית המקודמת בשיתוף רשות מקרקעי ישראל, תאפשר עיבוי של המבנים הקיימים, תוספת קומות ובינוי חדש כך שיתווספו עוד כ- 200 דירות חדשות בנוסף ל- 100 דירות קיימות.

התכנית נעשתה בשיתוף ציבור הדיירים במתחם במטרה להשאיר את האוכלוסייה הקיימת במקומה, לשפר את איכות הדיור ולהגדיל את היצע הדירות לטובת בני המקום המצויים במצוקת דיור גדולה. כמו כן תאפשר התכנית לשפור תשתיות קיימות ולשפר את מצבם הפיזי של מבני השיכון הנמצאים בשכונה.

ערר (ת"א) 6088/17 רופין יהודית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן (פורסם בנבו ביום 11.7.2018)

ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן (להלן: "הוועדה המקומית"), החליטה לאשר בתנאים בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"). ההיתר יאפשר חיזוק בניין מגורים בן 2 קומות המצוי ברחוב יוחנן 4, רמת גן (להלן: "הרחוב" ו-"המקרקעין" בהתאמה), ובניית תוספת של 2.5 קומות ו- 12 דירות חדשות (להלן: "הבקשה"). בעלי דירות בבניינים הסמוכים למקרקעין הגישו התנגדויות לבקשה (להלן: "ההתנגדויות" ו-"המתנגדים" בהתאמה).

הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות וקיבלה אותן באופן חלקי, כך שאישרה תוספת של 2.5 קומות ו- 10 דירות חדשות בלבד. כמו כן אישרה הוועדה המקומית הבלטת מרפסות בקו הבניין הקדמי ועל החלטה זו הגישו המתנגדים שני עררים שנידונו יחד בערר שבפנינו (להלן: "העררים").

העררים טענו כי תוספת של 10 דירות חדשות, כפי שאישרה הוועדה המקומית, תחמיר את המצב הקיים ברחוב מכיוון שמצב תשתיות המים, הביוב והניקוז לא מותאם למספר התושבים העתידיים לגור ברחוב, ולכן יש לאשר תוספת של 1.5 קומות ו- 6 דירות בלבד. עוד טענו העוררים כי אין להתיר את הבלטת המרפסות כיוון שאלו צופות לדירותיהם.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") קבעה כי תמ"א 38 הוכרה כאינטרס לאומי, אך אין מדובר באינטרס מוחלט ויחיד, ולכן יש לשקול אינטרסים נוספים כאשר דנים בבקשה לחיזוק המבנה כגון תנאי המגרש וסביבתו. ועדת הערר ציינה כי המקרקעין מצויים בסמטה צרה ללא מוצא, שהכניסה אליה בכלי רכב לא מאפשרת מעבר משני הכיוונים באותה העת ולכן יש להימנע מתוספת דירות רבות זאת כל עוד

לא נעשה תכנון כולל למתחם. כמו כן קיבלה ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררים בעניין המרפסות וקבעה כי בניית המרפסות תגרום לפגיעה ממשית בעוררים, שכן אלו צופות לדירתם.

לאור האמור לעיל ביטלה ועדת הערר את בניית המרפסות ואישרה תוספת של 1.5 קומות ו-6 דירות בלבד.

ערר (ת"א) 5377/15 צהר דוד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת גן (פורסם בנבו ביום 12.7.2018)

ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "הוועדה המקומית"), אישרה ביום 6.7.2017 בקשה למתן היתר בנייה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"), במסגרתו ייהרס בניין מגורים המיועד לשימור בן 3 קומות, 6 דירות ו-4 חנויות המצוי ברחוב שפירא 16, ברמת גן (להלן: "המבנה" ו-"הרחוב" ו-"המקרקעין"), ובמקומו ייבנה בניין חדש בן 10 קומות ו-44 דירות (להלן: "התוספות" ו-"ההיתר" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

על החלטה זו הוגשו שני עררים: הראשון הוגש על ידי בעלי זכויות ברחוב שפירא 11 ו-15, רמת גן בטענה כי אי אפשר להתיר בנייה של מעל 31 דירות במקרקעין. הערר השני הוגש על ידי מבקשי ההיתר בטענה כי יש לאשר מספר גדול יותר של דירות שכן במצב הנוכחי הפרויקט אינו רווחי.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב (להלן: "ועדת הערר") ביטלה את החלטתה של הוועדה המקומית לאשר את ההיתר וזאת משום שאי אפשר היה להתיר את התוספות שאושרו. ועדת הערר ציינה כי חישוב הזכויות במתן ההיתר היה שגוי, משום שהבקשה להיתר הוגשה על בסיס מבנה רעיוני לפיו ניתן היה לבנות לפי התב"ע החלה על המקרקעין, אך בפועל יש לבסס את תוספת הזכויות מכח תמ"א 38 על המבנה הקיים ולא מכוח מבנה רעיוני.

עוד קבעה ועדת הערר כי אמנם סעיף 14(א) לתמ"א 38 עוסק בזכויות בנייה בדרך של הריסה ובנייה מחדש, אך לפי הוראות סעיף 14(א)(ו) לתמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי, ולכן, לא ניתן לבצע הריסה ובנייה מחדש על המקרקעין שבענייננו משום שהם מיועדים לשימור.

מבקשי ההיתר טענו כי יש לפרש את סעיף 14(א)(ו) לתמ"א 38 כך שניתן להרוס את מבנה המיועד לשימור ולהקימו מחדש תוך מתן תמריצים מכח הוראות תמ"א 38.

ועדת הערר דחתה את טענתם וציינה כי "האיזון שנערך בתמ"א 38 הוא האפשרות לחזק מבנה באמצעות תוספות בנייה וכך לשמור על האינטרס הלאומי של חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, מבלי לפגוע באינטרס השימור שאף הוא אינטרס לאומי בעל משקל רב".

ערר (ת"א) 1041/18 דורה קפוסטה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת גן (פורסם בנבו ביום 2.8.2018)

בשנת 2014 הגישה איתנים י.ר בנייה וחיזוק מבנים בע"מ (להלן: "מבקש ההיתר") בקשה למתן היתר בנייה במסגרתו ייהרס בניין ברחוב מצפה 7 ברמת גן, בן 2.5 קומות ובו 8 דירות (להלן: "הבניין הקיים"), "הרחוב" ו-"המקרקעין" בהתאמה), ותחתיו ייבנה בניין חדש בן 11 קומות ו-33 דירות (להלן: "הבקשה"). הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "הוועדה המקומית") אישרה את הבקשה באופן חלקי כך שתותר בבניין החדש בנייה של 28 דירות על גבי 10 קומות (להלן: "ההחלטה הראשונה").

תושבי הרחוב המתגוררים בסמוך למקרקעין הגישו עררים על החלטה זו ובהם טענו כי מדובר ברחוב צר ועמוס, כי תוספת הדירות החדשות תכביד על מצוקת החנייה הקיימת ברחוב ותשנה את אופי הרחוב שבו למרבית הבתים שתי קומות בלבד.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב החזירה את הדיון בבקשה לוועדה המקומית לבחינה מחודשת וזו אישרה בניית בניין בן 27 דירות על גבי 9 קומות (להלן: "ההחלטה השנייה"). על ההחלטה השנייה, הגישו בעלי הזכויות בבניינים המצויים ברחוב מצפה 7 ו-10 ברמת גן את הערר שבפנינו שמרכזו עוסק בשאלה האם על הוועדה המקומית לבחון ולאשר את הבקשה לפי הפוטנציאל התכנוני במקרקעין או לפי המצב הבנוי בפועל.

ועדת הערר קבעה כי יש לבחון את המצב התכנוני של המקרקעין ולא את המצב הבנוי בפועל, ולכן, גם במקרה שבו האזור מאופיין בבנייה של 3 ו-4 קומות, אין פירוש הדבר שאופי זה יישמר, אלא יש להביא בחשבון את העובדה שמרבית המבנים ברחוב דורשים חיזוק ולכן יש לממש את הן את הזכויות מכח התב"ע והן את הזכויות מכח תמ"א 38. בנוסף, על הוועדה המקומית להתחשב בתנאי הסביבה הקיימים ברחוב, ובהשלכות של תוספת כמות גדולה של דירות, לרבות העומס שיהיה ברחוב וההכבדה על התשתיות. לאור זאת אישרה ועדת הערר בניית בניין בן 24 דירות על גבי 8 קומות.

**בברכת גמר חתימה טובה,
פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

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

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו

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