מעו"דכן התחדשות עירונית **מרץ 2019**

לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו פסיקות של בית המשפט וועדות הערר שפורסמו בעת האחרונה.

<u>עת"מ 53018-05-18 **יסודות פיתוח ותכנון עירוני (2011) בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'** (פורסם בנבו ביום 20.01.2019)</u>

העתירה שבפנינו נסובה סביב בניין בן 3 קומות ובו 13 דירות, ברחוב נחלת יוסף 6 ברמת גן. העותרת הגישה בקשה למתן היתר בנייהבנייה לביצוע פרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38, אשר במסגרתו יהרס הבניין הקיים ובמקומו ייבנה בניין חדש בן 9 קומות ובו 37 דירות. לבקשה זו הוגשו התנגדויות מצד בעלי זכויות בבניינים סמוכים, ולאחר שההתנגדויות נדונו, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבנות בניין בן 9 קומות ובו 34 דירות (להלן: "**ההחלטה**").

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז תל אביב ובמסגרתו טענו העוררים כי יישום ההחלטה יוביל למצוקת חניה ברחוב, להכבדה על התנועה ולסיכון תעבורתי. מנגד, טענה הוועדה המקומית כי טענות העוררים מופנות בעיקרן להסדרי תנועה שאינם קשורים לפרויקט וכי אין בהגדלת הצפיפות התחבורתית ברחוב כדי להוות מחסום מפני מימוש היתרים מכח תמ"א 38 והצורך ביישום פרוייקט תמ"א 38 גובר על כך. עוד טענה הוועדה המקומית כי תוספת הדירות שאושרו בהחלטתה חושבו על פי יחס המרה של 2.6:1, שלדעתה הוא יחס המרה "צנוע יחסית" המצמצם את העמסת הדירות שלא לצורך, תוך יצירת היתכנות כלכלית לפרויקט. ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים באופן חלקי והחליטה שייבנה בניין בן 7 קומות ובו 28 דירות. מכאן העתירה שבפנינו.

במסגרת העתירה טענה העותרת כי ההחלטה שנתקבלה היא בלתי סבירה, שכן במסגרתה, לא ניתן משקל ראוי ליחס ההמרה שבין הדירות הישנות לדירות החדשות וכי ההחלטה מונעת את הוצאתו של הפרויקט אל הפועל עקב חוסר כדאיות כלכלית. מנגד, טענה ועדת הערר כי ההחלטה התקבלה תוך שקילת השיקולים התכנוניים הרלבנטיים עת נעשה האיזון הראוי ביניהם. כמו כן, ועדת הערר ציינה כי ההיבט הכלכלי מהווה אחד מבין מכלול השיקולים שאליהם יש להתייחס בעת בחינת הבקשה להיתר מכח הוראות תמ"א 38.

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים (להלן: "**בית המשפט**") דחה את העתירה ובמסגרת נימוקיו קבע כי הוא לא יתערב ככלל בשיקול דעתו של מוסד התכנון, אלא אם נפל פגם היורד לשורש ההחלטה. עוד קבע בית המשפט כי במסגרת בחינת הבקשה להיתר מכח הוראות תמ"א 38, הוועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה באופן סביר וראוי, תוך ששקלה שיקולים תכנוניים רלוונטיים המתחשבים במכלול נתוני הסביבה. כמו כן, בעניין שיקול ההיתכנות הכלכלית, בית המשפט קבע כי מדובר בשיקול שיש לבחון לצד שיקולים נוספים כגון

יכולת הסביבה והתשתיות לקלוט ולשרת את תוספת הבנייה, אינטרסים של דיירי הסביבה וכדומה.

<u>ערר (חי') 1203-07-18 **דוד ויהודית אקהויז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (פורסם בנבו ביום 23.01.2019)</u>

בערר שבפנינו מדובר בבניין בן 4 קומות המצוי ברחוב מעלה השחרור 6 בחיפה, שייעודו למגורים אך השימוש על פי ההיתר הקיים הוא למשרדים (להלן: "**הבניין**").

חברת הבורג' אחזקות בע"מ הגישה בקשה למתן היתר בנייה לביצוע פרויקט תמ"א 38, במסגרתו יחוזק הבניין תוך הוספת קומה אחת אשר תשמש למגורים, בעוד הקומות הקיימות יישארו בשימושן הנוכחי, משרדים (להלן: "**הבקשה**"). הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה אישרה את הבקשה, ומכאן הערר שבפנינו.

במסגרת הערר טענו העוררים כי הוועדה המקומית לא נתנה פתרון חניה בתחום המגרש, אלא אישרה התקנת חניה ציבורית בקרבת הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983. עוד ציינה העוררת כי בסביבת הבניין קיימת מצוקת חניה ולכן השימושים בבניין יגרמו להכבדה משמעותית בתנועת כלי רכב באזור. מנגד טענה הוועדה המקומית כי לא קיימת אפשרות להקמת חניה במגרש הקיים ולכן הוחלט על התקנת חניה ציבורית בקרבתו.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי סוגיית החניה היא אחד השיקולים שיש לשקול כאשר מחליטים מהו היקף התמריצים המוענקים מכח תמ"א 38. אחד התנאים למתן היתר לתוספות בנייה במתכונת של הריסה ובנייה מחדש הוא הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ובסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע כי כלל לא יותקנו מקומות חניה בתחום המגרש אלא יוסדרו מחוצה לו, באם השתכנעה כי התקנת מקומות החניה אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. יתרה מכך, ועדת הערר סברה כי שימור מאפייניו של הבניין מצדיקים שלא להתקין מקומות חניה בתחום המגרש.

לאור האמור לעיל, ועדת הערר קבעה כי הוועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה באופן המיטבי והנכון ביותר לשימור הבניין ולסביבתו וכי החלטתה שלא לחייב התקנת מקומות חניה במגרש, בין אם באמצעות מגרשי חניה, בין אם באמצעות חניה על גג המבנה ובין אם בכלל, היא החלטה סבירה ונכונה תכנונית.

<u>ערר (ת"א) 1044-05-18 **נעמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון** (פורסם בנבו ביום 16.01.2019)</u>

בפנינו בקשה למתן היתר בנייה לביצוע פרויקט תמ"א 38, במסגרתו יחוזק בניין בן 4 קומות ובו 24 דירות הבנוי ברחוב הגליל 7 בחולון עליו יבנו שתי קומות נוספות בהן 23 דירות חדשות (להלן: "**הבקשה**").

חלק מבעלי הדירות בבניין (להלן: "**העוררים**") הגישו התנגדות לבקשה וטענו, בין היתר, כי הפרוקיט הנכון לבניין הוא הריסה ובנייה מחדש ולא חיזוק הבניין הקיים. לאחר דיון בהתנגדות, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחולון לדחות את טענת המתנגדים משום שאינה יכולה לחייב את בעלי הדירות בבניין לבצע פרויקט של הריסה ובנייה מחדש ולא פרויקט של חיזוק הבניין הקיים. על החלטה זו הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן: "**ועדת הערר**").

העוררים טענו כי לא היה מקום לאשר את הבקשה לחיזוקו של הבניין, אלא היה צריך לאשר את הריסתו של הבניין ובנייתו מחדש משום שכך יתאפשר חיזוק מיטבי של הבניין ותכנון דירות ראוי. עוד נטען כי במסגרת הבקשה תוכננו דירות לקויות ויש בהן כדי לפגוע בערך הדירות ובאיכות חייהם של בעלי הדירות.

ועדת הערר ציינה כי בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן:

"**החוק**"), יכולים בעלי הדירות בבית המשותף לפנות בתביעה למפקח על רישום המקרקעין, אשר לו ניתנה הסמכות לאשר את הבנייה על אף התנגדות מיעוט בעלי הדירות בבית המשותף.

ועדת הערר סברה כי הבקשה להיתר בנייה, כהגדרתה לעיל, היא ראויה וסבירה, היא נתמכת על ידי רוב משמעותי של בעלי הדירות בבית המשותף ולכן יש לאפשר את העברת הנושא לדיון בפני המפקחת על הבתים המשותפים וראוי שעניין זה יבחן ויוכרע בפני המפקח על הבתים המשותפים, בהתאם להוראות החוק. לאור זאת, ועדת הערר קבעה כי היא איננה הסמכות העניינית הנכונה לדון בנושא אלא המפקח על הבתים המשותפים.

בברכה,

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

עו"ד אורי ינקו **oyanco@fbclawyers.com** **03-5266962**

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