מעו"דכן התחדשות עירונית **אוגוסט 2019**

לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו עדכון בדבר הוראות המעבר לתמ"א 38 שפרסמה הוועדה המקומית ברמת גן, פסיקות והחלטות שפורסמו בעת האחרונה.

הוראות מעבר תמ"א 38 (חיזוק והריסה ובנייה) - פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הוועדה המקומית ברמת גן מיום 4.7.19

ביום 4.7.2019 פרסמה הוועדה המקומית ברמת גן (להלן: "**הוועדה המקומית**") הוראות מעבר למסמך המדיניות שפרסמה עיריית רמת גן ביום 29.4.2019 לפיו, בקשות לביצוע פרויקטים במסגרת הוראות תמ"א 38, הן במסלול חיזוק והן במסלול של הריסה ובנייה מחדש, יאושרו באופן חריג ומנימוקים שיירשמו, רק היכן שלא נפגעה האפשרות לתכנון מתחם קיים או עתידי, בהתאם למצב התשתיות הציבוריות בסביבה ותוך התחשבות במצבה הפיננסי והתקציבי של העיר.

בין היתר, הוועדה המקומית קבעה בהוראות המעבר כי מסמך המדיניות יחול על כל בקשה למתן היתר בנייה מכח תמ"א 38 שטרם נקלטה במחלקת רישוי בנייה או שטרם נידונה בוועדה המקומית וכן כי מסמך המדיניות לא יחול על בקשות להיתר בנייה שאושרו באופן סופי על ידי הוועדה המקומית ועדיין לא הוצא להן היתר בנייה, גם אם טרם מולאו כל התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית.

עוד נקבע בהוראות המעבר כי בקשה למתן היתר בנייה שנדונה בוועדה המקומית, אך טרם התקבלה בעניינה החלטה סופית, תיבחן על-פי מסמך המדיניות הקודם מחודש נובמבר 2017, בכפוף לכך שתוצג חוות דעת תכנונית מטעם היזם ואישור מהנדסת הוועדה המקומית, כי מימוש היתר הבנייה אינו מונע את האפשרות לקדם תכנון מתחמי.

עת"מ 50507-03-18 ק. שמעון התרסי 11 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב ואח' (פורסם בנבו 12.5.19)

עתירה שהוגשה כנגד החלטה של ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב לדחות בקשה להיתר בנייה לביצוע פרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38 לחיזוק בניין מגורים ברחוב שמעון התרסי 11 בתל אביב (להלן: "**הפרויקט**" ו- "**התכנית**" בהתאמה).

העותרת, חברה יזמית שהתאגדה לצורך ביצוע הפרויקט, ביקשה היתר בנייה בהתאם להוראות התכנית בעוד שאינה מחזיקה בהסכמת רוב בעלי הדירות כנדרש בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**הרוב הדרוש**" ו- "**החוק**" בהתאמה). ועדת הערר דחתה בהחלטתה את הבקשה בשל היעדר "היתכנות קניינית" לפרויקט משום שלא ניתנה הסכמה של הרוב הדרוש מבעלי הדירות בהתאם להוראות החוק.

לטענת העותרת, בהתאם להוראות החוק, הרי שעל ועדת הערר לדון תחילה בסוגיות התכנוניות, לאשר את ביצוע הפרויקט בתנאים ורק לאחר מכן לדון בסוגיות הקנייניות, כך שאם הבקשה להיתר עומדת בתנאים התכנוניים, אך אין רוב דרוש על פי חוק, הרי שעל ועדת הערר לאשר את ההיתר בתנאים ולהפנות את העותרת לבירור קנייני בסמכות המפקח על הבתים המשותפים.

לטענת ועדת הערר, דין העתירה להידחות מן הטעם שהחלטתה סבירה שכן היא ניתנה במסגרת שיקול הדעת הנתון לה.

בנוסף, טענה ועדת הערר, כי היא מוסמכת לעצור הליכי תכנון בשל היעדר היתכנות קניינית. הסיבה לכך היא מכיוון שבמקרים שבהם מוגשת בקשה לקבלת היתר בנייה ללא הסכמה של הרוב הדרוש מבעלי הזכויות, על ועדת הערר לסרב לדון בבקשה עד להכרעה בסוגיות הקניינות וזאת בשל חשיבותה של זכות הקניין, יעילות הדיון ומניעת הליכי סרק. ועדת הערר סברה כי דיון בבקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות התכנית ללא הרוב הקנייני הדרוש בחוק הוא דיון עקר ותאורטי, שכן, ללא הסכמת הרוב הדרוש, היתר הבנייה אינו בר ביצוע.

בית המשפט המחוזי דחה את העתירה וקבע כי ועדת הערר היא מוסד תכנוני שמטרתו לדון בשאלות תכנוניות ואין לו סמכות לדון בסוגיות קניינות. אולם, במקרה שבו למבקש ההיתר אין זכויות קניינות כנדרש, קרי - רוב דרוש על פי חוק, אזי רשאית ועדת הערר לעכב את הבקשה עד להכרעה בסוגיות הקניינות. בית המשפט ציין כי הליך הוצאת היתר בנייה הוא ארוך ויקר, ולכן קבלת עמדת העותרת עלולה להוביל לבזבוז משאבים ניכר ודיוני סרק בעוד שברור שהעותרת לא עומדת בדרישות הסף בחוק לצורך חיזוק הבניין.

<u>ערר 18-11-1307 א. כפיר אחזקות ובניו בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה בחיפה (פורסם בנבו 16.5.19)</u>

העוררת, חברה יזמית המבצעת פרויקט תמ"א 38, לוועדת ערר המחוזית לתכנון ובנייה בחיפה. ערר זה הוגש בעקבות החלטתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה לדחות את הבקשה למתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38 בשדרות הרא"ה 18 בשכונת קרית שמואל בחיפה (להלן: "**הבקשה**", "**הבניין**" ו- "**המקרקעין**").

הוועדה המקומית דחתה את הבקשה משום שהבניין שוכן באזור שבו הוגבלה תוספת זכויות הבנייה מכח תמ"א 38, לחיזוק מבנים ולתוספת ממ"ד לדירות בלבד, אך לא יאושרו תוספת קומות ובניית יחידות דיור והכל בהתאם למסמך מדיניות שפורסם בטרם הוגשה הבקשה.

העוררת טענה כי למסמך המדיניות שפורסם אין מעמד סטטוטורי ולא ניתן להגביל במסגרתו את יישום הוראות תמ"א 38, ובכל מקרה על המשיבה היה לבחון כל מקרה לגופו. כמו כן, טענה העוררת כי אין להחיל בנסיבותיה את מסמך המדיניות מכיוון שהיא רכשה את המקרקעין לפני אישור מסמך המדיניות והסתמכה על היתרים שניתנו בסביבת המקרקעין לפיהם אושרו תוספת קומות ויחידות דיור.

לטענת הוועדה המקומית, הוראות מסמך המדיניות נקבעו על סמך שיקולים שנועדו להגן ולשמור על האופי התכנוני באזור, וכן כי כל אותם ההיתרים שניתנו בסביבת המקרקעין, ניתנו לפני אישור מסמך המדיניות, כך שמשעה שמסמך המדיניות פורסם טרם הגשת הבקשה להיתר, הרי שיש להחיל את הוראותיו על נסיבותיה של העוררת.

ועדת הערר ציינה כי העוררת הגישה את הבקשה למתן היתר בנייה חודשים ארוכים לאחר שפורסם מסמך המדיניות, ובמשך כל תקופה זו, העוררת לא תקפה את מסמך המדיניות וטענה לגביו לראשונה רק לאחר שהגישה את הבקשה תוך שהיא מתעלמת מקיומו. ועדת הערר הסבירה כי למרות מסמך המדיניות, על הוועדה המקומית לשקול כל מקרה לגופו, אולם במקרה שבפנינו, העוררת לא הציגה טעם מספיק אשר בגינו יש לחרוג מהוראות מסמך המדיניות, ולאור זאת, דחתה את הערר וקבעה כי הוועדה המקומית צדקה בהחלטתה כי יש לדון בבקשה להיתר הבנייה בהתאם להוראות מסמך המדיניות.

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