

שופטת: תמריצי תמ"א 38 נתונים לשיקול ועדת התכנון

יזמית ביקשה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בפרויקט בחיפה אך ועדת התכנון הגבילה את מספר הדירות כדי להתחשב בסביבה. ביהמ"ש אשרר את החלטתה

הוספת תגובה

עו"ד יהושע (שוקי) ג'אנה | פסקדין | אתמול | 08:49

בית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה [דחה לאחרונה](#) עתירה מנהלית שהגישה יזמית תמ"א 38 לביטול החלטת ועדת התכנון המגבילה אותה בהיקף הבנייה מבחינת מספר הקומות והדירות בפרויקט בעיר. היזמית ביקשה להקים בניין עם שמונה קומות ו-15 דירות, אך הוועדה הגבילה אותה ל-6.5 קומות ו-13 דירות בלבד תוך שהבהירה כי מתן זכויות הבנייה במלואן לפי תמ"א נתון לשיקול דעתה ואינו בגדר זכות מוקנית. השופטת בטנה טאובר אישרה את החלטתה.

העותרת, "יוזמה אלונים תכנון ניהול וביצוע בע"מ", הגישה בדצמבר 2018 בקשה להיתר בנייה בקשר לפרויקט תמ"א 38 בשכונת כרמליה בחיפה. המדובר בהריסת בניין מגורים ישן ברחוב רחל והקמת אחד חדש בן שמונה קומות ו-15 דירות. בשל שיקולי סביבה הוועדה המקומית אישרה 6.5 קומות ו-13 דירות בלבד, והיזמית הגישה ערר על החלטתה.



אילוסטרציה (צילום: shutterstock)

Sponsored Links by Taboola

החורף: השיטה שתלמד אתכם לשחות חתירה ולרדת במשקל בקלות

בשו

TI-Swim

בקומה הגבוהה ביותר בסמאטס פינת לואי - דירות 4 חד' נמכרות מ-5.98 מיליון ש"ח

Channel22

הכירו את לחצן המצוקה שיכול להציל אתכם באירוע חירום

נטלי

בסוגיית הקומות קבעה ועדת הערר ש-6.5 קומות זה המקסימום האפשרי לפי תמ"א 38, ואין הצדקה לסטות מכך. גם בנושא הדירות הסכימה ועדת הערר לקודמתה, תוך שהבהירה כי קביעת מספרן הינה פרוגרטיבה של הוועדה המקומית המכירה את האזור בו מתוכננת הבנייה.

היזמית לא השלימה עם ההחלטות והגישה בנובמבר האחרון את עתירתה לבית המשפט. בסוגיית הקומות טענה היזמית שיש להתיר לה לבנות יותר מ-6.5 קומות לצורך רווחת הדיירים. לטענתה, בבניין סמוך אישרה הוועדה בקשה דומה ואין סיבה שהיא תופלה לרעה. אשר למספר הדירות הסבירה היזמית שמכוח תמ"א 38 ניתן לאשר לה לבנות 17 דירות, מקל וחומר יש להתיר לה לבנות 15 דירות.



עו"ד יהושע (שוקי)
ג'אנה

לעומתה טענו ועדת הערר והוועדה המקומית כי החלטותיהן מקצועיות ואינן חורגות ממתחם הסבירות, כך שעל בית המשפט להימנע מלהתערב בהן. עוד נטען כי ליזמית אין זכות מוקנית לקבלת מלוא תמריצי תמ"א 38, וכי לוועדה המקומית שיקול דעת האם לתת היתר בנייה למבוקש או לא, תוך איזון בין אינטרס חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה לבין השפעת הבנייה המוצעת על הסביבה.

השופטת טאובר הסבירה שבית המשפט לעניינים מינהליים לא יתערב בקלות בהחלטות מוסדות התכנון, בהיותם הגורמים המקצועיים בעלי הידע והמומחיות בנושא תכנון ובנייה. היא כתבה כי "מעיון בהחלטת ועדת הערר נראה כי השיקולים אשר הנחו את הוועדה הנם שיקולים תכנוניים טהורים" שאין מקום להתערב בהם.

כך, בעניין הקומות נקבע כי החלטת הוועדה שלא לאשר בנייה של מעבר ל-6.5 קומות הינה סבירה, בפרט כשהנימוק היחיד שהעלתה היזמית לבקשתה הינו "רווחת הדיירים". גם בשאלת מספר הדירות סמכה השופטת את ידה על עמדת הוועדה. היא הסבירה שהתמ"א החלה על האזור מגלמת את מספר הדירות המקסימלי שניתן לאשר במגרש, וכי הסמכות לאשר את מספר הדירות שייבנו בפועל נתונה לוועדה המקומית שמכירה את האזור.

היא דחתה את טענת היזמית לקיומה של אפליה לכאורה ביחס לפרויקט בנייה שכן. היא הבהירה שלא כל תוספת שאושרה בפרויקט פלוני ניתן ליישם בפרויקטים אחרים, וכי הנסיבות באותו בניין שונות כך שאין להשוות בין המקרים. בסופו של דבר העתירה נדחתה והיזמית חויבה בהוצאות של 20 אלף שקל.

- **לקריאת פסק הדין המלא – [לחצו כאן](#)**
- **הכתבה בשיתוף אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)**
- **שמות ב"כ הצדדים לא צוינו בפסק הדין**
- **[עו"ד יהושע \(שוקי\) ג'אנה](#) עוסק בתמ"א 38**
- **הכותב לא ייצג בתיק**
- **בהכנת הכתבה לקח חלק צוות העורכים של אתר פסקדין**
- **ynet הוא שותף באתר פסקדין**

תגיות חוק ונדלן psakdin.co.il תמ"א 38