

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

איזו קרקע ניתן להכליל בתכנית איחוד וחלוקה

בגץ 6942/15 ועע"מ 1182/16 - רבקה בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות והוועדה המחוזית מחוז מרכז (ניתן ביום 20.11.16)

חלקותיהם של המערערים-העותרים מיועדות להרחבת דרך מס' 4 במסגרת תת"ל 43. הנ"ל הגישו התנגדות לתכנית איחוד וחלוקה, שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה ברעננה, ובמסגרת התנגדותם ביקשו לכלול את חלקותיהם בתכנית, כפי שהיה בגלגולים קודמים של התכנית. ההתנגדות נדחתה וביהמ"ש המחוזי מרכז אישר ההחלטה לדחות את ההתנגדות. בג"צ דן במשולב בערעור מינהלי על החלטת המחוזי כאמור, ובעתירה כנגד החלטת הות"ל, במסגרת תת"ל 43, להאריך את תוקף התנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. במסגרת הרקע העובדתי ראוי לציין, כי וועדה המקומית, תמכה בדרישה להכליל את החלקות בתכנית.

בג"ץ (מפי השופט מזוז ובהסכמת השופטים דנציגר ועמית) חזר על ההלכה לפיה אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה (בג"ץ 9402/03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה), תוך שהוא דוחה את הערעור והעתירה וקובע עקרונות ביחס להכנת תכנית איחוד וחלוקה:

- מכשיר האיחוד וחלוקה - בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם - הוא אמצעי תכנוני שנועד לאפשר ולהקל על ביצוע תכנון של חטיבת קרקע נתונה לייעודים שהוגדרו.
 - אין לעשות שימוש באמצעי זה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע.
 - ההחלטה בדבר הכללתן או אי הכללתן של חלקות קרקע במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה צריכה להיות מעוגנת בצרכי התכנון של חטיבת הקרקע בה מדובר ולא בשיקולים חיצוניים הזרים לענין.
 - הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר ופסול.
 - יתכנו מקרים גבוליים בהם קשה לתת תשובה ברורה והחלטית לשאלת הזיקה התכנונית של שטח נתון לתכנית, אולם כאן מדובר במקרה מובהק של העדר זיקה תכנונית, שכן ברור לחלוטין כי שטח הדרוש להרחבת כביש ארצי, אין לו כל זיקה תכנונית לתכנית נקודתית להקמת שכונה חדשה ברעננה.
- עוד קבע בית המשפט העליון, כי עצם העובדה שחלקות המערערים נכללו בשתי הגרסאות הראשונות של הצעות התכנית, שלא קודמו על ידי הוועדה המקומית ולא אושרו על ידי הוועדה המחוזית, אין בה כדי לבסס טענת הסתמכות.

בג"צ קובע כי

אין להכליל

קרקע בתחום

תכנית איחוד

וחלוקה למטרות

פיצוי גרידא,

כאשר אין לה

זיקה תכנונית

לתכנית ולצרכי

התכנון של

חטיבת הקרקע.

הכללת קרקע

בתכנית איחוד

וחלוקה למטרות

פיצוי בלבד אינה

מוצדקת

תכנונית, פוגעת

בעקרונות צדק

חלוקתי ועלולה

להוות שיקול זר

ופסול.