

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

תכנון ופיתוח מקרקעי ציבור – שקיפות מרבית בשלב התכנון, חובות מופחתות (פטור מהיתר) בשלב הביצוע

ערר (מרכז) 310/16 דוד גמליאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (ניתן ביום 14.11.16);
עת"מ 20512-10-16 אראל עופרי נ' ראש המועצה המקומית באר יעקב ואח' (ניתן ביום 10.11.16)

שתי פסיקות שניתנו לאחרונה עוסקות בתכנון ופיתוח של מקרקעי ציבור – שב"צים ושב"צים. הפסיקות לכאורה מנוגדות במגמתן אבל למעשה משלימות זו את זו ומצטרפות למגמה בפסיקה המקפידה עם הרשות המקומית בשלב התכנון, אך מאפשרת גמישות יחסית בשלב ההיתר והביצוע.

בערר דוד גמליאל נדונה החלטת הוועדה המקומית רחובות לאשר תכנית מפורטת נקודתית במגרשים למבני ציבור, ללא ציון השימושים הספציפיים המבוקשים וללא נספחים (מלבד תקנון ותשריט). במסגרת הערר הוברר כי התכנית המפורטת נועדה לאפשר הקמת דיור מוגן לעולים קשישים, אולם בתכנית לא פורט השימוש המתוכנן. **הוועדה המקומית טענה כי אי פירוט השימוש המתוכנן נועד לאפשר גמישות לשימושים נוספים בעתיד**, במקרה והתכנון לדיור מוגן לא ייושם.

ועדת הערר קבעה כי מדובר בתכנית חסרה ביותר, הפוגעת בשקיפות הסבירה הנדרשת לטובת הציבור. נקבע כי הותרת התכנון כולו לשלב היתר הבניה, מבלי שלמתנגדים תהא אפשרות כלשהי להתנגד באותו שלב (ככל שהיתר תואם תכנית) - אינה סבירה. דווקא כאשר מדובר בתכנית שמטרתה לספק דיור לאוכלוסייה של קשישים, מטרה ציבורית חשובה ודחופה, הרי שעל הוועדה המקומית להקפיד שבעתים על קיום הליכי התכנון בשקיפות ובבהירות על מנת שההליך לא יתעכב.

בהסכמת הוועדה המקומית, נקבע כי התכנית תופקד שוב כשהיא כוללת שימושים מבוקשים ונספחי תנועה ובינוי, לרבות הוראות הגמישות שהוועדה המקומית סבורה כי יש להכלילן.

הערה: ההחלטה תואמת את הפסיקה ביחס למידת הפירוט הנדרשת בתכנית לצורך הוצאת היתר לפיה, הקובעת כי התוכנית צריכה לכלול מידת פירוט סבירה - הן ביחס להוראות הבניה והן ביחס לשימוש הספציפי (ראו למשל עע"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה הוועדה המקומית לתו"ב).

בעת"מ עפרי ביקש העותר להורות למועצה להימנע מהקמת גן משחקים בשצ"פ בצמוד לביתו ובין היתר טען כי עבודות ההקמה והבנייה של גן המשחקים מתבצעות ללא היתר בנייה כדין. המועצה טענה כי מדובר בעבודות פיתוח בהיקף מצומצם הנכנסות לגדר הפטור על פי התקנות.

בית המשפט קבע כי רשות מנהלית שלטונית צריכה להיות קשובה ככל שידה משגת לצרכי תושביה. נקבע כי על המועצה היה להיות קשובה לחששות שהעלה בפניה העותר ולנקוט צעדים שיבטיחו פגיעה מופחתת בפרטיותו, כמו גם מניעה או הפחתה של המטרדים הצפויים מהקמת גן המשחקים. בהסכמת המועצה נקבע כי יש להרחיק את מתקני המשחקים ככל האפשר מבית העותר ולשתול עצים למיסוד.

אולם, ובכפוף לכך, העתירה נדחתה, תוך קביעה כי הקמת גן המשחקים על השצ"פ מעוגנת בדן ונסמכת על תכנית בת תוקף. נקבע כי חלק מהעבודות פטורות מהיתר לפי תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967. **באשר להקמת מתקני משחקים, נקבע כי זו מהווה חלק אינטגרלי מהשצ"פ ולא חלה חובה להוציא היתרי בנייה בגינם:** "הדעת אינה סובלת מצב בו יידרש היתר בנייה בגין הקמת מתקני משחקים המיועדים לפעוטות, כמו מגלשה או נדנדה".

ועדת הערר
קבעה כי תוכנית
מפורטת למבני
ציבור ללא
שימושים
מבוקשים
ספציפיים
ונספחים -
פוגעת בשקיפות.
הותרת הפירוט
לשלב ההיתר
אינה סבירה.

לעומת זאת,
ביחס לשלב
הביצוע ולאחר
יעוד מפורט
בתכנית: בית
המשפט קבע כי
הקמת מתקני
משחקים כחלק
מפיתוח שצ"פ
אינה דורשת
היתר בניה.