

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3659 3 במרץ 2020

שטח אטום

ביהמ"ש - קביעת שימוש במסגרת תוכנית אינו מלמד על חובה לבצע שימוש בפועל בחלק הנבנה מכוחה ענייננו בעתירה על החלטת ועדת הערר שקבעה כי פרשנותה הלשונית של תוכנית ע/1 ("תוכנית המרתפים" של תל אביב), ובפרט "פירוש צירוף המילים 'ולשימוש בהם' בו נוקט סעיף 7(א) לתכנית", מלמדים על חובה בשימוש בפועל במרתף המאושר מכוחה, ושסברה כי "היתר לשטח אטום ללא גישה אליו ושאין בו שימוש, אינו עולה בקנה אחד עם תכלית תוכנית המרתפים".

העותר ביקש לבנות בית חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף, מכוח תוכנית המרתפים, כאשר המרתף סומן כ'שטח אטום' לשימוש עתידי ומעליו תוכננה רצפה פריקה. לטענתו, תוכנית ע/1 אינה קובעת שחייב להיעשות שימוש פעיל במרתף הנבנה מכוחה כתנאי להוצאת ההיתר.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי "העובדה שבמסגרת התכנית נקבעו שימושים וננקטו המילים קביעת השימושים – מיועדת באופן בסיסי לקיים אחר מצוות המחוקק ולקבוע את השימושים המותרים במרתפים. קרי – שימושים נקבעים בכל תכנית מתאר"; משכך, פרשנות ועדת הערר (המשותפת לוועדה המקומית) אינה עולה עם שורת ההיגיון ואף "אינה קוהרנטית לפסיקה המתירה קיומם של חללים אטומים", והעובדה שנקבע שימוש במסגרת תוכנית אינה מלמדת על חובה לבצע שימוש בפועל.

זאת ועוד, הרי עסקינן בזכויות בנייה מכוח תוכנית מתאר שהן זכויות מוקנות "שעל מנת לשלול אותן נדרשת הוראה מפורשת בתכנית המתאר ולא די בהוראה אשר מתקבלת כפועל יוצא מפרשנות הדבקה בלשון בלבד אשר אף היא אינה חד משמעית".

טעם נוסף לקבלת העתירה הוא כי "אימוץ הפרשנות הניתנת על ידי המשיבות יהא בו בכדי למקד את הדיון בשיקולים פרסונליים של מבקש ההיתר וזאת, תחת להשתית את ההכרעה על בסיס שיקולים תכנוניים. כך, הלכה למעשה, קביעה ולפיה העובדה שהעותר הספציפי אינו מעוניין לעשות שימוש במרתף מיד לכשיבנה כמבססת סירוב הוועדה למתן היתר – מתעלמת מהשאלה התכנונית והיא האם הבית המוקם על המקרקעין - בהבדל מבעליו הספציפיים – נדרש למרתף".

"טעותן של המשיבות נעוצה בכך שמעבר לבחינת האלמנטים התכנוניים והתאמתם לתכנית, הוסיפו המשיבות ובחנו את הבקשה בראי המשתמש הספציפי (הבעלים הנוכחיים של המבנה) והרצון שלו לעשות שימוש בפועל במרתף וזאת, תחת לבחון שיקולים תכנוניים אובייקטיביים כלליים".

עת"מ 62506-09-19 יהודה לוי (ע"י עוה"ד מיכה גדרון וחגיית הלמר) נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (ע"י עו"ד יוסף קנפו) ואח'. ניתן ביום 27.1.20 בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו. שופטת: לימור ביבי. כתבה: סופיה בן גיורא, מתמחה.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.