

עפר לרינמן, עורך דין, Advocate Lerinman Ofer

תרע"ד 7 רמת גן 52503 נייד 050-5660477 טלפקס 03-6131852

1.7.2009

לכב'

חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן

שלום רב,

הנדון: תב"ע רג/1050/ג (ארלוזורוב 36 רמת-גן)

בשם מרשיי, 204 תושבים הגרים בשכנות לבניין בארלוזורוב 36, אבקש להביא לתשומת ליבכם כי תכנית רג/1050/ג אותה אתם מתבקשים להפקיד היא:

א. אינה כדון, בהעדיפה אינטרס פרטי על האינטרס הציבורי של אכיפת החוק, ושל הימנעות מצפיפות חנייה וצפיפות דיור. זאת במיוחד, כשהאינטרס הפרטי בתכנית הינו אינטרס של יזמים, שבנו את הבניין במלואו ללא היתר (על פי קביעות ועדות תכנון ובית משפט).

ב. אינה כדון, בהתעלמה מהשיקול המחייב של אי מתן עידוד לעבריינות בתחום התכנון והבנייה.

ג. איננה תכנית הנמצאת בסמכות ועדה מקומית.

לפיכך, על הועדה להימנע מלהפקיד את התכנית.

א. השינויים שעורכת רג/1050/ג במצב התכנוני החוקי

1. תכנית רג/1050/ג שהוכנה ע"י היזמים עורכת שינויים תכנוניים ומשפטיים מפליגים בבניין בארלוזורוב 36, והיא עומדת בניגוד לתכניות הנקודתיות הקודמות (רג/1050, רג/1050/א, רג/1050/ב) ובניגוד לתכניות בניין עיר אחרות, תקנות וחוקים. תכנית רג/1050/ג עומדת גם בניגוד לעקרון היסוד של השיטה המשפטית, לפיו חוק יש לאכוף; שכן תכנית זו עושה את ההפך הגמור, היא משנה את החוק לטובת מי שהפר אותו ברגל גסה.

2. תכנית רג/1050/ג כוללת את השינויים התכנוניים והמשפטיים הבאים:

(1) שינוי יעוד הבניין משימוש ל"מגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, דיור לאוכלוסיות מיוחדות (כגון קשישים, חוסים וכדו') - לשימוש ל"מגורים".

- (2) לאפשר שימוש למגורים ביחידות דיור שגודלן המינימלי 30 מ"ר.
- (3) ביטול תקן החנייה שהתייחס לבניין כאילו היה "מעונות סטודנטים", וקביעת תקן של 1:1 (חנייה אחת לכל דירה).
- (4) לבטל את חובת הקמת מרתף לחניה לבניין.
- (5) לאשר 6 מקומות חנייה על גבי מתקני חנייה מכניים על גבי הקרקע.
- (6) לאשר שבתחומי המגרש יהיו רק 4 מקומות חנייה (ועוד 6 על גבי מתקני חנייה מכניים שיוצבו מעל 4 המקומות הקרקעיים).
- (7) לאשר כי שאר 30 מקומות החנייה הנוספים, בעבור יתרת הדירות, ו-3 החניות התפעוליות המחויבות לחנייות שבחזית המסחרית, לא ייבנו; ובמקום בנייתן "תשולם תמורה כספית לקרן חנייה".
- (8) לבטל את הגדרת המבנה "לשימור".
- (9) לאשר בדיעבד את הריסת מלוא המבנה, שיועד לשימור (פרט לחלק מהקיר הדרומי, שנשמר אך נבלע בתוך המבנה החדש).

ב. תכנית רג/1050 ג אינה תואמת את הדין, בהעדיפה אינטרס פרטי (של מי שבנו בניין שלם שלא כחוק) על האינטרס הציבורי

3. כזכור לכם, ביום 4.6.07 קבעה הועדה המקומית לתכנון ובנייה כי הבניין, כפי שנבנה בפועל, "נוגד תכנית הבינוי החלה במקום". מטעם זה סרבה הועדה לבקשת ההיתר שהוגשה לבניין (2007123). כידוע, בנייה הנוגדת תכנית הינה בנייה ללא היתר, האסורה על פי דין; כפי שקבע בית המשפט העליון, "אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מיתאר מרשה במפורש – אינו מותר ("ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נגד מדינת ישראל פ"ד מא(4)673).

4. ערר שהוגש נגד החלטת הועדה המקומית (רג/5064/08) נדחה. ועדת הערר המחוזית ת"א קבעה: "צדקה הועדה המקומית בהחלטתה השניה מיום 4.6.07, שלא לתת לעורר את היתר הבניה המבוקש, שכן זה אינו תואם את התוכניות החלות במקום". עוד העירה ועדת הערר: "אנו מוצאים לנכון להביע את מורת רוחנו מדרך פעולתו של העורר, אשר כאמור בנה את הבניין וכמעט השלימו, בסטיה מהיתר הבניה התקף".

5. תכנית רג/1050 ג מבקשת להפוך את היוצרות, ולשנות את החוק במקום לשנות את הבניין שנבנה ללא היתר, היינו תוך הפרת חוק.

6. בית המשפט העליון קבע: "מטרתו של [חוק התכנון והבניה](#) הינה לאזן בין זכות הקניין של הפרט והאינטרס הציבורי בפיתוח סדור ומתוכנן של המקרקעין ... סעיף 61 לחוק התכנון והבניה קובע את מטרתה של תוכנית מתאר מקומית כך:

- מטרות התכנית 61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:
- (1) פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
 - (2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשייה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת...
 - (3) שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית, וכיוצא באלה;
 - (4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי.

קל להבחין כי סעיף זה אינו בא להתחשב אך באינטרס הפרט ואף לא בעיקר כך, אלא שם דגש על האינטרס הציבורי" (עע"מ 5447/06 דב גראו חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון).

7. תכנית רג/1050 ג אינה שמה דגש על האינטרס הציבורי. להיפך, היא מבטלת את האינטרס הציבורי כליל, תוך שהיא מעדיפה את האינטרס הפרטי של יזמי התכנית והבניין.

8. נזכיר כי מדובר ביזמים ובבניין עליהם נכתב על ידי בית המשפט המוסמך:

"בפועל מבנה הבאואהאוס נהרס עד היסוד למעט קיר החזית הדרומי ששולב ונבלע בקיר החיצוני של הבניין החדש. במקומו של בניין הבאואהאוס נבנה בניין חדש בשטח של כ-1250 מ"ר הכולל קומת מסחר אחת ו-5 קומות מגורים וללא מרתף חניה. נבנו 40 יחידות דיור (8 בכל קומה – בהיתר הותרו 34 יחידות דיור, 10 שהיו בבנין הבאואהאוס ו-24 נוספות)..."

"האם בוצעה עבירה לכאורה? לטעמי התשובה לכך חיובית..."

"אני מורה על הפסקת העבודות במקרקעין הנדונים ואוסר על שימוש במבנה"

(ב"ש 28/08 מדינת ישראל נגד ניצן ארליך, כבוד השופט אטיאס)

9. עוד נזכיר כי גם אתם עצמכם, הועדה המקומית רמת-גן, כבר ספגתם בעניין ארלוזורוב

36 ביקורת חריפה מצד שתי ערכאות שיפוטיות, על אי מתן ביטוי ראוי לאינטרס הציבורי:

"גם לאחר הגשת העתירה נמשכה הבנייה במשך חמישה חודשים וזאת על אף בקשות חוזרות ונשנות של העותרים [200 מרשיי – עו"ד לרינמן] בשל חוסר שיתוף פעולה של המשיבים... על המשיבים 1-3 [הועדה המקומית ובעלי תפקידים בה – עו"ד לרינמן] לשאת בהוצאות ממשיות וריאליות של העותרים שפעלו לטובת אינטרסים של תושבי העיר, שהמשיבים 1-3 הם אלו שהיו אמורים לדאוג להם מלכתחילה".

(עת"מ 1041/08 קובי אוהב ציון נגד ראש עיריית ר"ג, כבוד השופט ד"ר אגמון-גונן).

"גם כאן הרשות התנהלה מבלי ליתן משקל ראוי לשמירה על שלטון החוק ושמירת האינטרס הציבורי בכללותו".

(ב"ש 28/08 מדינת ישראל נגד ניצן ארליך, כבוד השופט אטיאס).

10. יש לקוות כי למדתם מן הביקורת המשפטית שהוטחה בכם, ותדחו את תכנית רג/1050/ג, בהעדיפה אינטרס פרטי על האינטרס הציבורי באופן שאינו מתיישב עם הדין.

ג. על הוועדה המקומית לתת משקל לאי-עידוד עבריינות תכנון ובנייה

11. בהנחייה שהוציא היועץ המשפטי לממשלה, ואשר עוגנה בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2004, נכתב ברורות:

"אנחנו מבקשים להביא לידיעתכם את הנחית היועץ המשפטי לממשלה בענין דיון בתכניות המיועדות להכשיר בדיעבד עבירות בניה.

על פי הנחיה זו מוסדות התכנון כולם, ובכללם הוועדה המקומית, חייבים לתת דעתם בעת שהם דנים, בתכנית המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בניה, את השקול של אי עידוד עבריינות ולתת לו את המשקל הראוי במסגרת מכלול שיקוליהם לצורך קבלת החלטתם.

אכן התופעה של עבריינות בניה היא תופעה קשה וחמורה, המחייבת התייחסות מחמירה מצד כל גורמי השלטון המופקדים על הנושא. בהתאם לסעיף 27 לחוק 1965: "מתפקידה של הוועדה המקומית ושל כל רשות. התכנון והבניה, התשכ"ה מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו."

מרכיב ההרתעה בסוג עבריינות זו הוא מרכיב קריטי, לאור ריבוי העבירות והרווחים הכלכליים הכרוכים בביצוען. אישור תיקון או שינוי לתכנית, בדיעבד, לשם הכשרת עבירות בניה בוטות, משדר מסר שלילי לציבור ופוגע ביסוד ההרתעה שבאכיפה. יתרה מזו, לעיתים קרובות, בלחץ העובדות המוגמרות, מאשרות מוסדות התכנון תיקונים ושינויים, שלא עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון הראוי, ושלא היו מתאשרים מלכתחילה. בכך ניתן עידוד לעבריינות וחוטאים יוצאים נשכרים. ... במסגרת דיון במוסדות התכנון בתכניות מסוג זה מוטלת חובה על מוסדות התכנון ליתן דעתם לנסיבות שהובילו לבקשה הנדונה ולתכליתה ולתת את המשקל הראוי, בין היתר, לאינטרס הציבורי המובהק שבאי עידוד עבריינות כאמור. במסגרת זו יש כמובן לתת את הדעת, בין היתר, לחומרת העברה, להיקפה ולהתנהגות העברייני ביחס לעבירה בה מדובר".

12. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכזה ביום 17.3.04 דיון עקרוני בנושא "מדיניות

הוועדה המחוזית בטיפול בתכניות שנועדו להכשיר בדיעבד עבירות בניה, וזאת, בין השאר, לאור הנחיותיו של היועץ המשפטי לממשלה". הוועדה קבעה:

"הכשרת עבירות בנייה חותרת תחת עקרונות שלטון החוק וסמכויותיהם של מוסדות התכנון, משדרת מסר שלילי לציבור הרחב, ופוגעת ביסודות חוק התכנון והבניה אשר על פיו נקבע כי תכנון תחילה ולאחריו מעשה"...

"הועדה מנחה את לשכת התכנון המחוזית לבחון בעת בדיקתם המקדמית של כל תכנית המוגשת לוועדה, האם יש בתכנית בכדי להכשיר בדיעבד עבירות בניה ולהביא את המידע האמור בפני הועדה לעת הדיון בתכנית. לשם כך מחליטה הועדה כי "תנאי הסף" של קליטת תכנית יתווסף תנאי המחייב מסמך המפרט באם בתחום התכנית קיימת בנייה שאינה חוקית – וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית".

13. בעתירה כנגד הפקדת תכנית "לגאליזציה" שהוגשה לוועדה, כתב בית המשפט: "יהיה על הועדה המחוזית להביא במסגרת שיקוליה את הנחיית בית המשפט העליון כפי שפורטה בע"ם 2273/03, אי התכלת שותפות כללית ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח', פסק דין מיום 7/12/06, פורסם באתר האינטרנט של בתי המשפט, פסקה 100 לפסק הדין:

"גילויי גישה מקילה ביחס לדיני התכנון, הננקטים לא אחת על-ידי רשויות תכנון מקומיות, תוך שיתוף פעולה עם יזמים וקבלנים, ראויים לתגובה נחרצת של רשויות שלטון החוק. עליהן להילחם מלחמה חסרת פשרות בתופעות של ניגוד עניינים בתחומי הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון המקומיים, לבל ייגרע אינטרס הציבור על חשבון אינטרסים כלכליים של יזמים פרטיים, המבקשים להפיק רווח פרטי מעקיפת החוק והתשתית התכנונית, שנועדו לשמר את זכויותיו של הכלל". (עתמ (חי) 1244/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה משגב נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון).

14. תכנית 1050ג אינה עומדת בקריטריון זה. זו תכנית המאשרת בדיעבד בנייה של מבנה שלם, שנעשתה לכאורה (על פי פסיקת בית משפט!) שלא כדין, תוך עקיפת החוק והתעלמות מן הדין התכנוני. זו תכנית, המעודדת עבריינות הנעשית למטרת רווח פרטי. זו תכנית, המשדרת מסר שלילי וצורם לציבור שומר החוק ברמת-גן ובישראל. אין להפקיד תכנית זו.

ד. הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון ולהחליט בתכנית רג/1050ג

15. סמכותה של ועדה מקומית לתכנון ובניה מוגדרת בחוק התכנון והבניה. סמכות זו ממוצה ברשימה סגורה ומוגדרת של עניינים. עיון קפדני ברשימת העניינים המצויים בסמכותה של ועדה מקומית מביא למסקנה חד משמעית, כי תכנית רג/1050ג אינה בין עניינים אלו; קרי, כי הועדה המקומית אינה מוסמכת לעסוק בתכנית רג/1050ג.

16. בית המשפט כבר דן במקרים בהם ניסתה ועדה מקומית להחליט בתכניות שלא היו בסמכותה, ופסל החלטות אלו. כך, למשל, כאשר החליטה ועדה מקומית על תכנית ש"מטרתה... היתה להכשיר בדיעבד את הקמתו של הקניון, שנבנה לאחר שהוועדה המקומית אישרה את כל הבקשות שהגישו היזמים להיתרי בניה ולשימוש חורג – מייעוד לתעשייה ומלאכה לייעוד למסחר", קבע בית המשפט העליון כי "שתי התכניות – הן המקורית והן המתוקנת –

לא היו בסמכותה של הוועדה המקומית ואושרו אפוא שלא כדין" (עע"מ 343/05 ועדת ערר - מחוז מרכז נ' אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 ב).

17. חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2001 מצווה כי יצויין בכל תכנית בועדה המקומית "על בסיס איזה סעיף משנה מאלה הנקובים בסעיף 62א הוכנה התכנית". תכנית רג/1050/ג אינה עומדת בתנאי זה, ואינה מציינת מה מקור הסמכות של הוועדה המקומית לדון ולהחליט בה. לפיכך, אעבור סעיף-סעיף ואוכיח לכם, כי אין באף אחד מסעיפי 62א הסמכה לועדה מקומית לדון בתכנית כזו.

18. סעיף 61א(א) לחוק התכנון והבנייה קובע:

"תכנית בסמכות ועדה מקומית" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים בסעיף 62א(א)(1) עד (12), או תכנית שמתקיימים לגביה ולגבי הוועדה המקומית הוראות סעיף 62א(ג);

19. כלומר: תכנית הכוללת נושא, שאינו מפורט בסעיפים הנקובים - אינה בסמכות ועדה מקומית. ואלו פני הדברים בנוגע לרג/1050.ג. נפרט.

20. סעיף 62א(א) מפרט כדלקמן:

62א. (א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית כאמור בסעיף 61א(א):

- (1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3);
- (2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית;
- (3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן: דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, מתקנים לאספקת מים;
- (4) שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;
- (5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;
- (6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;
- (7) שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין;
- (8) הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות;
- (9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151; אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הוועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147, ואולם לא תאשר הוועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147, אלא בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו; שר הפנים יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו;

10) בכפוף להוראות סימן ח' שבפרק ג' – הקמת תחנת תדלוק באזורים המיועדים בתכנית לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה;

11) הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ביישוב שמספר תושביו עולה על 5,000 לפי נתונים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

12) הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 120 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה.

21. ברור מאליו, כי רג/1050/ג אינה תכנית מהסוגים המנויים בסעיף 62א(א), בכל הסעיפים הקטנים הבאים: (1) (איחוד וחלוקה של מגרשים), (2) (הרחבת דרך), (3) (הגדלת שטחים לצורכי ציבור), (4) (שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית), (6) (שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה), (7) (שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין), (10) (הקמת תחנת תדלוק), (12) (הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית).

22. רג/1050/ג גם אינה במסגרת 62א(א)(5), "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים". בית המשפט העליון קבע בעניין זה, כי "אין המדובר בבינוי או בעיצוב על דרך הכלל, אלא בצמצום הבינוי והעיצוב לבינוי ולעיצוב "אדריכליים" דווקא" (בג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חוף השרון נ' שר הפנים). הנספח המשפטי של חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2002 הנחה, כי "אין מדובר בעניינים מהותיים". רג/1050/ג אינה עוסקת בהיבטים "אדריכליים" אלא בהיבטים מהותיים ביותר של תכנון הבניה: צפיפות הדיור, גודל יחידות הדיור, קיומו של מרתף חניה, קיומן של חניות בגבולות המגרש, ואכיפת החוק על מי שבנה בניין שלם, משך שנה וחצי, בניגוד להיתר.

23. רג/1050/ג גם אינה במסגרת 62א(א)(8), "הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות". הפרשנות המשפטית המחייבת בחוזר מנכ"ל משרד הפנים קובעת בעניין ס"ק זה, כי כתנאי להגדלת מספר יחידות הדיור, על הוועדה המקומית לוודא כי מוסדות הציבור והתשתיות, לרבות דרכים, יכולים לתת מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור; "יש לוודא על ידי דרישה פרוגרמטית כי אכן הנושא נבדק וקיים מענה לצרכים". לא רק שהתכנית לא וידאה כי קיימת תשתית דרכים להגדלת מספר יחידות הדיור – היא תתיר הגדלת מספר יחידות הדיור בלא פתרון חניה ל-30 דירות ו-3 חנויות (לפחות).

24. יתר על כן, גם אם יש בתכנית הגדלה של מספר יחידות הדיור המותרות בבניין, הרי שיש בה עוד תכנים ועניינים, שאינם מפורטים בסעיפים הקטנים של 62א(א). כזכור, דורש סעיף 62א(א) כי כל תכני התכנית ייכללו בנושאים המנויים בסעיפים הקטנים בו.

25. רג/1050/ג גם אינה במסגרת 62א(א)(9), "כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151". רג/1050/ג משנה את המצב התכנוני במגרש מקצה לקצה, באופן שהצריך, אף לדעת היזמים המעוניינים, שינוי תב"ע. כל אחד ואחד מהשינויים במסגרת

רג/1050/ג מהווה "סטייה ניכרת" מהתכניות שבתוקף. ברור אפוא, כי אין מדובר בעניין שניתן לבקשו כ"הקלה".

26. יתר על כן, לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2001, נלווה נספח פרשנות משפטית מחייבת לסעיף 62א(א); אלו דבריו, שאינם משתמעים לשני פנים:

"סמכות הועדה המקומית מוגבלת כשם שהינה מוגבלת בהליך הקלה, להתנייה הקבועה בסעיף 151, לפיו לא ניתן לאשר הקלה המהווה סטייה ניכרת מתכנית.

רשימת דוגמאות לנושאים המהווים סטייה ניכרת מתכנית ולפיכך אינם בתחום סמכותה של הועדה המקומית:

- שינוי שיש בו לשנות את אופי הסביבה הקרובה.

- חריגה מהוראות התכנית בדבר מקומות חניה לכלי רכב. במסגרת זו, אין הועדה המקומית יכולה לגרוע מתקן החניה שנקבע בתכנית המקורית ואין הועדה המקומית מוסמכת להעביר שטחי חניה מתחת לפני הקרקע לעל פני הקרקע".

27. רג/1050/ג, נוסף לשאר השינויים המפליגים הכלולים בה (ושאינם יכולים להיות "הקלה"), גורעת מתקן החנייה שנקבע ומעבירה מקומות חנייה מתחת לפני הקרקע אל מעל לקרקע. על כן ברור, שאין התכנית מתאימה לסעיף 62א(א)(6).

28. רג/1050/ג גם אינה במסגרת 62א(א)(11), "הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים וששטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים". השימוש בבניין הוסב מ"מעונות סטודנטים וגוי" ל"מגורים", ולא כאמור בס"ק 11.

29. תכנית רג/1050/ג איננה באה גם בגדר סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. סעיף 62א(ג) מוסיף על סעיף 62א(א), כדלקמן:

62א(ג) נוסף על הוראות סעיף קטן (א), תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת (בסעיף קטן זה – התכנית), החלה על שטח שעליו חלה תכנית מיתאר מקומית שאושרה (בסעיף קטן זה – תכנית המיתאר המקומית שאושרה), ואשר הוראותיה אינן סותרות את הוראות תכנית המיתאר המקומית שאושרה, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) שר הפנים אישר כי הועדה המקומית מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ומערכת אכיפה של הוראות חוק זה והתקנות לפיו; אישור שר הפנים לפי פסקה זו יהיה לתקופה שלא תעלה על חמש שנים, ורשאי הוא להאריך לתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת; סבר שר הפנים כי ועדה מקומית אינה מקיימת עוד מערכת תכנון ומערכת אכיפה כאמור באופן מקצועי ויעיל, רשאי הוא לבטל את האישור, לאחר שנתן ליושב ראש הועדה המקומית הזדמנות לטעון את טענותיו, בדרך שהורה; הפעלת סמכויות שר הפנים לפי פסקה זו תיעשה לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים;

(2) תכנית המיתאר המקומית שאושרה חלה על אחד מאלה:

(א) כל שטח מרחב התכנון המקומי;

(ב) כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו;

(ג) חלק משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב כאמור בפסקת משנה (א) או (ב); לענין זה, "חלק משמעותי" – כפי שתחליט הועדה

המחוזית;

- (ד) כל שטחו של מתחם פינוי ובינוי שהוכרז בצו לפי סעיף 33א;
- (3) ביום ההחלטה על הפקדת התכנית טרם חלפו עשר שנים מיום תחילתה של תכנית המיתאר המקומית שאושרה;
- (4) תכנית המיתאר המקומית שאושרה כוללת, לפחות, את כל העניינים כמפורט להלן:
- (א) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים;
- (ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש ליעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה;
- (ג) קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו;
- (ד) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;
- (ה) הנחיות לענין גובה הבניינים.

30. תכנית רג/1050/ג אינה עומדת בהגדרות סעיף 62א(ג). זאת, ראשית ועיקר, משום שהוראותיה סותרות הוראות תכניות שאושרו, הן בצפיפות יחידות הדיור (40 דירות על 710 מ"ר, היינו צפיפות של למעלה מ-56 דירות לדונם!), הן בגודלן של יחידות הדיור (רק 30 מ"ר!), הן באי הקמת מרתף חנייה מתחת לבניין, הן בהעדר חניה בגבולות המגרש, הן באישור בדיעבד להריסת מבנה שהוגדר לשימור (ועוד). כל זאת, בניגוד לתכניות המחייבות, רג/340 על שינוייה ואחרות.

31. שנית, משום שחלפו למעלה מ-10 שנים מיום תחילתן של תכניות המיתאר המקומיות שאושרו, בניגוד לדרישת סעיף 62א(ג)(3) (לדוגמה, תכנית רג/1050 הינה מ-27.8.95; תכנית רג/340/ג/3 הינה מ-8.10.92; תכנית רג/340/ג/12 הינה מ-1.10.98).

32. לאור כל האמור לעיל תכנית רג/1050/ג אינה בסמכות הועדה המקומית ועליכם להימנע אפוא מדיון בה במתכונתה הנוכחית.

ד. סיכום

היות ותכנית רג/1050/ג אינה כדוין, בכך שהיא פוגעת באופן קיצוני באינטרס הציבורי לטובת אינטרס פרטי ומעודדת התעלמות מהחוק, והיות והשינויים המפליגים אותם מבקשת התכנית לערוך אינם בסמכות הועדה המקומית, על הועדה להימנע מלהפקיד את התכנית.

בברכה,

עו"ד עפר לרינמן

העתקים :

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ת"א – היועץ המשפטי

המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, עו"ד אבי-טל שלומי