

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 3986 7 ביולי 2021

תקן 21*

בית המשפט - תקן 21 נועד לקבוע רף כלכלי תחתון לזכויות בנייה בינוי

ענייננו בעתירה על החלטת הוועדה המחוזית תל אביב שדחתה את עיקר התנגדות העותרים בעניין תוכנית התחדשות עירונית בגבעתיים**. העותרים, המתגוררים בסמוך לתוכנית, טענו כי ניתן היה להסתפק בהיקף בנייה קטן יותר משאושר לצורך עמידה בתקן 21.

בעניין זה פסק בית המשפט כי "על פניו לא קיימת מחלוקת כי תקן 21.0 אינו בגדר הוראת דין מחייבת, אך בהחלט הוראה מנחה המהווה כלי שמאי שנועד לסייע בבחינת כדאיות כלכלית של תכנית פינוי בינוי. מטרת התקן לוודא ישימות של תכנית פינוי בינוי באמצעות בדיקה האם היקף זכויות הבניה בתכנית המוצעת הוא מספיק כדי להוות תמריץ מספק לזים לביצוע העסקה (ראו סעיף 4.14 לתקן המתייחס לתחשיב לצורך הבדיקה השמאית כלכלית).

"בהתאם, מוסדות התכנון נעזרים בתקן זה כדי לבדוק את היקף הבניה שנכון יהיה לאשר אותה, מבחינה תכנונית על מנת שהתכנית תהיה כדאית לביצוע. במילים אחרות, המדובר בתקן לקביעת היקף בניה מינימלי נדרש על מנת שהתכנית תהיה כלכלית. אין מדובר בקביעת רווח מקסימום כי אם ברווח המינימום ועל כן תקן 21 אינו מונע ממוסד התכנון לאשר היקף בניה גבוה יותר מהרף המינימלי הנדרש על מנת שהתכנית תהיה כלכלית, והכל ככל שמוסד התכנון סבור כי הדבר ראוי ונכון מבחינה תכנונית".

לאור האמור ומטעמים נוספים נדחתה העתירה.

* פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, של מועצת שמאי המקרקעין.

** תוכנית 503-0549048 - מתחם גולומב-גב/66.

עת"מ 28180-02-20 ס. אלון חברה להשקעות ובנין בע"מ ואח' (ע"י עוה"ד תמר לרנר ורפאל לויט) נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז תל אביב (ע"י עו"ד גיל בילבסקי מפרקליטות מחוז ת"א - אזרחי) ואח'. ניתן ביום 24.6.21 בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו. שופטת: רחל ברקאי. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.

❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.