

המחוזי: אין הצדקה להחרגת שיכון דן ממיזמי תמ"א 38 בתל אביב

השופטת מיכל אגמון גונן דחתה את טענת תושבי השכונה, שהתנגדו למתן היתר להריסת מבנה צמוד קרקע והקמת בניין בן ארבע קומות במקומו. לפי פסק הדין, ועדת הערר המחוזית אישרה כדין את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

אריק מירובסקי

שופטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, מיכל אגמון גונן, ביקרה את צוות התכנון של עיריית תל אביב, שהחריג את שיכון דן ממתן היתרים לפרויקטים לפי תמ"א 38, וזאת לאחר שנתן בעבר היתרי בנייה לפי רויקטים כאלה. בפסק הדין שלה דחתה השופטת ערר שהגישו שכנים נגד מתן היתר בנייה לפרויקט כזה. זמן קצר לאחר מתן היתר הבנייה, שינה צוות התכנון העירוני את עמדתו, וקבע כי אין להקים פרויקטים לפי תמ"א 38 בשכונה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב הוציאה ב-2014 היתר בנייה להריסת מבנה צמוד קרקע ברחוב שמואל רומנילי 25 בשיכון דן, ולהקימה במקומו של בניין בן ארבע קומות, מעל לקומת עמודים חלקית ומרתף, שבו יהיו כסך הכל שבע יחיי

דות דיור. ההיתר ניתן לפי התוכניות החלות בשכונה מכוח תמ"א 38.

משנודעתה התנגדות השכנים, הם נפגשו עם צוות התכנון העירוני, שינה את עמדתו ביחס לשכונה. בעוד שבעבר הצוות כלל אותה כמתחמים העירוניים שבהם ניתן יהיה להקים פרויקטים לפי תמ"א 38, לאחר הפגישה החליט להחריג את שיכון דן מאותם אזורים ולא להתיר בשכונה פרויקטים כאלה. לאור השינוי בעמדת העירייה, הגישו השכנים ערר בוועדת הערר המחוזית תל אביב, אבל זו דחתה אותו בינואר השנה, ואישרה את היתר הבנייה שנתנה הוועדה המקומית. בעקבות החלטת ועדת הערר, הגישו השכנים שהתנגדו לפרויקט ערעור לבית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

בפתח פסק דינה, הגיריה השופטת אגמון גרן את נושא העתירה: "האם לדיירי שיכון דן בתל

אביב עומדת הזכות לשמור על צביון השכונה, אל מול מגמות ארציות ומקומיות של התחדשות עירונית וציפוף, כפי שהן באות לידי ביטוי, בין השאר, בתור כניית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38? זוהי השאלה המרכזית בעתירה שלפני. האם, כלשון השיר 'גן השקמים', יש להסתפק בזיכרונות על תל אביב שהיתה, או שמא וכאים העותרים, תושבי השכונה, לשמר את השכונה כפי שנבנתה בשנות ה-50?" כתבה השופטת.

במילים פיוטיות פחות, על הכף עמדה זכותם של הדיירים לשמור על צביון השכונה אל מול מדיניות התכנון הארצית והמקומית של ציפוף והתחדשות עירונית, כמו גם הזכויות המוענקות מכוח תמ"א, שמטרתן להעניק תמריצים שיביאו לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. פסק הדין התייחס למסמך מדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בנוגע למימוש זכויות על פי תמ"א 38 בכל רחבי תל אביב, וכן להחלטת מאוחרת על שינוי המדיניות רק לגבי שיכון דן.

התושבים ביקשו מהוועדה המקומית להחריג את השכונה

השופטת הרגישה בפסק הדין כי "אין להתנות פרויקטים של התחדשות עירונית בפיתוח מקדים

חלטה מאוחרת על שינוי המדיניות רק לגבי שיכון דן.

התושבים ביקשו מהוועדה המקומית להחריג את השכונה

השופטת הרגישה בפסק הדין כי "אין להתנות פרויקטים של התחדשות עירונית בפיתוח מקדים מלא של התשתיות. זאת, בעיקר מכיוון שאם נמתין לפיתוח מלא של התשתיות כתנאי בלעדי אין לכל פרויקט של התחדשות עירונית, נכשיל בכך פרויקטים רבים. נוסף על כך, כשהתחדשות העירונית מבוצעת בשלבים, ניתן לשקול גם את שאלת התשתיות על פי ההתפתחות, בשים לב למרקם החברתי שנוצר, לפיתוח תחבורה ציבורית, ושיקולים דומים".

בנוגע לתשתיות התחבורה, ציינה השופטת כי אין להמשיך בפיתוח תשתיות המבוססות על החיזוק כלי רכב פרטיים בעיר, אלא לעבור ל"פיתוח תחבורה בת-קיימא, המבוססת על מערכות של הסעת המונים לצד טכנולוגיות מתחדשות כמו אופניים חשמליים ומודלים כלכליים חדשים של שיתוף תחבורתי. כלומר, מעבר מתשתיות תור-מכות בכלי רכב פרטיים, לציפוף עירוני המבוסס על מיעוט כלי רכב פרטיים בעיר". השופטת קבעה כי אין להמתין לפיתוח התשתיות, אלא להפך,

בתחילה, תגובת הוועדה היתה שלא לאפשר תור-כנית כאמור, שכן מדובר בשכונה מעורבת של בתים צמודי קרקע לצד בתים משותפים בבנייה רוויה. לאחר חודשיים, ביקשו התושבים לשנות את המדיניות הכוללת ולהחריג את שיכון דן, ואז התקבלה החלטה כי מדובר בשכונה צמודת קרקע – ולכן שינו את מסמך המדיניות והחריגו את שיכון דן.

השופטת אגמון גונן דחתה את טענת התושבים כי היה על ועדת הערר להתבסס על המדיניות החדשה, אף שהתקבלה לאחר מתן ההיתר, וקבעה כי "אין לפי ני ולו רמו מה קרה באותם דיונים של התושבים עם צוות התכנון, ואף לא רמו מה הביא את צוות התכנון לשנות לחלוטין את המלצתו הקודמת. התנהלות זו אינה ראויה כלל ועיקר. כך ככלל, כך בפרט כשצוות התכנון שינה את עמדתו מקצה לקצה, כשהתוצאה היא שלילת זכויות מכוח תמ"א – זכויות בעלות ערך כלכלי רב". השופטת קבעה כי לא היה מקום לשנות את המדיניות הכוללת ולהחריג דווקא את שיכון דן ללא כל הסבר לכך.

לסיכום, פסקה השופטת כי ועדת הערר שקלה את כל השיקולים הרלוונטיים ופעלה כדין, כשאישרה את החלטת הוועדה המקומית לתת היתר בנייה למבנה.

לבנות ולפתח תשתיות במקביל על פי מספר הביניים שייבנו, אפיון האוכלוסייה מבחינת גילאים ומצב תעסוקתי וכדומה.

השופטת רנה גם במגמות ההתחדשות העירונית והציפוף בתל אביב, לרבות ניתוח של תוכנית המי-תאר החדשה לעיר, תא/5000, וגם ביישום תמ"א 38 בוועדה המקומית, תוך ניתוח מסמך המדיניות הכולל שגיבשה הוועדה לגבי העיר כולה. אגמון גונן ציינה כי מדובר במדיניות שגובשה כיאות על ידי הוועדה, תוך שקילת השיקולים הרלוונטיים.

בהמשך עברה השופטת לבדוק החלטה של הוועדה המקומית לשנות מהמדיניות הכוללת שנתקבעה, ולהחריג את שיכון דן, ולא לאפשר במקום מימוש זכויות מכוח תמ"א 38. מפסק הדין מתברר כי לאחר שוועדת הערר אישרה את היתר הבנייה, פנו התושבים לוועדה המקומית וביקשו להכין תוכנית שתשלוף זכויות מכוח תמ"א בשיכון דן. בתחילה, תגובת הוועדה היתה שלא לאפשר תור-כנית כאמור, שכן מדובר בשכונה מעורבת של בתים צמודי קרקע לצד בתים משותפים בבנייה רוויה. לאחר חודשיים, ביקשו התושבים לשנות את המדיניות הכוללת ולהחריג את שיכון דן, ואז התקבלה החלטה כי מדובר בשכונה צמודת קרקע – ולכן שינו את מסמך המדיניות והחריגו את שיכון דן.



בית ברחוב רומנילי בשיכון דן. היתר להקמת בניין עם שבע דירות צילום: מוטי מילרוד