

בית המשפט ביטל את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית של עיריית חיפה

המדיניות, כפי שנחשפה בתחילת השנה ב"מגדילים", קבעה תמורה של 12.5 מ"ר בפינוי בינוי, עוררה התנגדות גדולה והגיעה עד לפתחו של בית המשפט, שביטל את המסמך, בין היתר, בשל מחסור בתשתית עובדתית ואי-שיתוף הציבור. בעירייה סירבו להגיב

כרמלה קופר 24.12.2020 **מגדילים**

בית המשפט המחוזי בחיפה, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, בראשות השופט נאסר ג'האשן, קיבל עתירה שהוגשה נגד עיריית חיפה והורה על ביטול החלטת הוועדה המקומית מיום 2020.02.04, שאישרה **את מסמך המדיניות החדשה להתחדשות עירונית בחיפה ובכלל זאת את גובה התמורות לפרויקטי פינוי בינוי**.

העתירה הוגשה על ידי עמותת "שומרי הסף התנועה להגנת ערכי שלטון החוק", שובל מתחמי מגורים בע"מ, אדריכל ארנסטו הוכמן ושרה רוסו כנגד עיריית חיפה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד הבינוי והשיכון. כזכור, בפברואר 2020 נחשף ב"מגדילים" **כי עיריית חיפה גיבשה מסמך מדיניות חדשה להתחדשות העירונית ובתוך כך, נקבע כי התמורה לדירות קיימות בפינוי בינוי תוגבל ותעמוד על 12.5 מ"ר**.

למסמך הוגשה הסתייגות על ידי חברי המועצה אביהו האן ומוטי בליצבלאן, שטענו דאז כי: "מדיניות אינה טובה לא לדיירים ולא ליזמים, המדיניות לא תאפשר לדיירים הקיימים בעלי הקניין הפרטי להנות מפירות תהליכי ההתחדשות העירונית שמגיעות להם". **עוד נטען כי לא התקיים הליך שיתוף ציבור אמיתי וכי:** "לא שיתפו את התושבים, ובמיוחד את נציגי הדיירים בשכונות הרבות שמנסים לקדם התחדשות עירונית, לא שיתפו את נציגי השכונות, ועדי השכונות, לא שיתפו את נציגי הקבלנים והיזמים... שוב החלטות חד צדדיות ללא שיתוף אמיתי".

בהמשך הובא המסמך לדיון במועצת העיר, אשר קבעה תקופת מעבר של 45 יום עד לכניסתו של המסמך לתוקף, קרי החל מה-19.3.2020.

המסמך: התמורה הוגבלה ל- 12.5 מ"ר

עיקרי המסמך קובעים כי שטח דירה נכנסת על-פי היתר בנייה תקף, שלא יכלול שטחי שירות משותפים, לא יכלול שטחי הרחבות שלא מומשו או שטחים שנבנו ללא היתר וכי לדירה קיימת ששטחה מעל 60 מ"ר יתווספו במסגרת התכנון המוצע על-פי תכנית פינוי שטח בן 12.5 מ"ר המבטאים תוספת של ממ"ד. עוד נקבע כי לדירה קיימת ששטחה הוא עד 40 מ"ר, הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את שטח התוספת "מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטה", כאשר גודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר, זאת גם אם התוספת של 12.5 מ"ר לדירה יוצרת דירות קטנות יותר. בנוסף, תוספת שטח למרפסת לא יכלול בשטחים הנ"ל והוא מעבר להם, כאשר שטח תוספת המרפסת יהווה 15% משטח הדירה ולא יותר מ-12 מ"ר. עוד נקבע, כי יו"ר הוועדה המקומית, או יו"ר ועדת המשנה, או מהנדס העיר יהיו רשאים להביא בפני הוועדה מקרים חריגים מטעמים מיוחדים, בהם תוספת השטח היא מעל 12.5 מ"ר לדירה.

ברקע לעתירה: פרויקט פינני בינוי בשכונת קריית אליעזר

בבסיס העתירה עומדת פרויקט ענק להתחדשות עירונית בשכונת קריית אליעזר, אשר מקודם מאז שנת 2013. לטענת החברה היזמית, עד כה הצטברו הוצאותיה לכדי כמיליון שקל בגין תכנון תוכנית מתחם רוטשילד, זאת מבלי שתצליח לקדם אותה בשל התנהלות פקיד הנתבעות.

לטענת העותרים, אף שהמשיבות יודעות, כי שכונת קריית-אליעזר היא שכונה שהכדאיות הכלכלית לביצוע מיזם התחדשות עירונית בה, היא נמוכה... ולמרות שבימים אלה דנים בהצעה לתיקון "תקן 21 אשר תמליץ על "טווח תמרון" שיינתן לוועדות בכל הנוגע לתמורה שיקבלו הדיירים, החליטו המשיבות לשנות את המדיניות לפיה הן נהגו במשך שנים."

עוד טוענים העותרים טוענים כי היה על הנתבעות לפרסם את המסמך להערות הציבור וכי: מסמך המדינות וההחלטה שקיבלה אותו אינם מבוססים על תשתית עובדתית... נטען כי **ההחלטה התקבלה ללא קבלת חוות-דעת. כי לא נבחנו דוחות או עבודות מקצועיות.**

מנגד, הנתבעות דחו את הטענות, כפי שעולה מספק הדין, לאחר שלטענתן מדובר במסמך מדיניות שנועד ליצור ודאות תכנונית, שמצויה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכי היא מהווה מעין "גשר" עד לסיום הליכי תכנון מורכבים. **עוד הן טענו כי** "מטרת העתירה היא להכשיר את השרץ במחדלם שעה שהעותרים לא קידמו את הפרויקט לו טענו."

על המסמך: "מדובר בהוראות קשיחות אשר מגבילות את שיקול הדעת של הועדה"

בהכרעתו קבע השופט כי: "דין העתירה להתקבל, באופן שמסמך המדיניות והחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה שאישרה את המדיניות, יבוטלו". בין השיקולים להחלטה מנמק השופט כי: "שקלתי בדבר ומצאתי כי ההנחיות הפנימיות דין להתבטל הן בשל אי שיתוף הציבור בהן והן מאחר ולא הונחה תשתית עובדתית הולמת בפני הועדה המקומית לתכנון ובנייה. שני נימוקים אלה ביחד מביאים לביטול הנחיות אלה."

בכל הקשור למסמך קובע השופט באופן מפתיע כי המסמך דווקא מגביל את הוועדה המקומית: מדובר בהוראות קשיחות אשר מגבילות את שיקול הדעת של הועדה, מחלישות אותה וקובעות, כי בקשות חריגות תובאנה על-ידי חברי ועדה ולא על-ידי בעל עניין."

עוד הוא מותח ביקורת ואומר כי: היה על הועדה לקבל נתונים שיאפשרו לה לקבוע כי התמורה שנקבעה על ידי הרשות הממשלתית הולמת את העיר חיפה על כל שכונותיה, וכי אין בקביעת תמורה אחידה אגב הגבלת שיקול הדעת של הועדה, כדי להביא לכך שפרויקטים בשכונות מסוימות יהפכו להיות לכלתי כדאיים."

יחד עם זאת, הוא מציין כי: אני שב ומבהיר, כי קביעת כללים, היא דבר מבורך, ואיני שולל כי לאחר דיון תגיע הועדה המקומית לאותה מסקנה, לפיה יש לקבוע "תמורה אחידה", אולם **ראוי כי הדבר ייעשה לאחר קבלת נתונים ועריכת דיון** אם המלצות הועדה להתחדשות עירונית הולמות התחדשות עירונית בעיר חיפה". השופט חייב את העירייה בהוצאות משפט.

דוד עציוני, סגן ראש העיר, ומי שהגיש הסתייגות על המסמך, מסר כי: כל החלטה של בית המשפט נכבד ונלמד ממנה."

יוסי כהן, מנכ"ל נקסט אורבן התחדשות עירונית: "אחרי שנים רבות של נמנום, המדיניות גרמה להתעוררות בתחום ההתחדשות בחיפה ותהליכים שבדרך כלל לוקחים שנים רבות ללא כל סיבה הגיונית התכנסו לתקופה מאומצת של 45 יום, מה שמעיד שאין צורך בניהול מו"מ של שנים על הסכם פינוי ואפשר לסיים מהלך כזה בפרק זמן קצר. הסכם פינוי בינוי הינו הסכם פשוט שהתמורות והבטוחות ברורות, ההסכם מורכב מתנאים מתלים שללא התקיימותם ההסכם בטל.

ההסכם אמור לייצר ודאות תכנונית, רווח יזמי ראוי ובראש ובראשונה בטחון לבעלי הדירות שלחלקם הדירה שבבעלותם היא כל הונם, בתהליכים אלה בעלי הדירות מיוצגים ע"י עורכי דין שנבחרים על ידם המתמחים בתחום וכל אמירה כי הם חותמים על הסכם שהם לא מבינים אותו ראוייה שלא תאמר.

אם אני שם בצד את הפיקנטריה, הבשורה העיקרית מהחלטת בית המשפט היא כי ביטול המדיניות תאפשר לכל מתחם אף כזה שלא הספיק לחתום על הסכם עם יזם קבלת תוספת ראויה של 25 מ"ר כפי המקובל בתקן 21 לפינוי בינוי, בייחוד בימים אלה כשמגפת הקורונה ייצרה מציאות של שהייה ממושכת ועבודה מהבית המחזקת את הצורך בהגדלה של 25 מ"ר לדירות ישנות וקטנות."

עו"ד בלהה מצגר, ממשרד עו"ד מוטאי מצגר גרבאוי ושותפה בחברת אביבים להתחדשות עירונית, מי שהיתה ממתנגדי המסמך

מסרה כי: "לפני למעלה מעשרה חודשים פניתי לעריית חיפה בבקשה לבטל את הדרישה להפחתת תמורות כפי שנקבעה במסמך. בקשתי טרם נענתה עד יום זה. לפיכך אני שמחה שבית המשפט קיבל החלטה מושכלת וביטל את מסמך המדיניות ואת ההחלטה על הפחתת תמורות. עוד קבע בית המשפט במפורש כי גם אם הרשות להתחדשות עירונית קבעה תמורה מנחה ומומלצת אין מדובר בעמדה מחייבת שכן אינה מתאימה לכל ישוב ובכך משאירה הרשות להתחדשות עירונית שיקול דעת נרחב. עוד נקבע כי גם כאשר רשות ובמקרה הזה עריית חיפה, מאמצת את המלצת הרשות להתחדשות עירונית, ראוי לשמוע את היזמים ואת הציבור שעלולים להיפגע מההנחיה על הפחתת תמורות. לסיכום אני שמחה שבית משפט מחוזי לעניינים מנהליים קיבל החלטה מושכלת ועניינית וקבע כי בהחלטת הרשות נפלו פגמים מהותיים. אני סבורה שעוד נשמע ונדבר רבות על ההחלטה הנ"ל שתשפיע על תחום ההתחדשות העירונית ועל אופן קבלת ההחלטות בישובים"

בעיריית חיפה סירבו להתייחס להחלטה