

לא כל התארכות של תוכנית בנייה היא בהכרח סחבת

פסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון בעניין תוכנית אפולוניה הוא דוגמה לכך שלא כל תוכנית ראויה לאישור במסלול מהיר • היטיב להגדיר זאת השופט יצחק עמית, שהיה בדעת מיעוט: "זהו ניסיון להעביר פיל בקוף של מחט"

עו"ד חיים וינטרוב 08/07/2019 10:05



אפולוניה. טיהור הקרקע עצמו יימשך לפחות שלוש שנים / צילום: בר אל

בימים אלה ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין תוכנית הבנייה באפולוניה. על הפרק עמדה החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים (הוותמ"ל) לאשר תוכנית להקמת 7,000 יחידות דיור במתחם המצוי בין שכונת נוף ים ב הרצליה לבין שטחי רשפון ונגעש מצפון.

במוקד ההכרעה עמד סקר סיכונים לבדיקת זיהומי הקרקע, שנגרמו בעקבות פעילותו של מפעל תעש במתחם בעבר, אשר הכנתו טרם הושלמה.

שופטי בית המשפט העליון נחלקו בדעותיהם: דעת הרוב (השופטים יוסף אלרון ויעל וילנר) סברה כי אין מניעה לאשר את התוכנית גם אם טרם הושלם הסקר, מאחר שממצאיו רלוונטיים רק לשלב הביצוע של התוכנית. לפיכך הותנתה הוצאת היתרים בהשלמת הסקר וביישום מסקנותיו. מנגד, השופט יצחק עמית סבר, בדעת מיעוט, כי אין לאשר את התוכנית בטרם יושלם הסקר, שכן ממצאיו יכולים להשפיע על תכנון המתחם.

חוק הוותמ"ל נחקק ב-2014 כהוראת שעה לתקופה של ארבע שנים (והוארך בשנה נוספת), על רקע הירידה בהיצע של דירות למגורים שהוביל לעלייה במחירי הדירות. החוק נועד להגדיל את היצע הדירות באמצעות התווית מסלול תכנוני, שישמש "נתיב מהיר" לאישור תוכניות בנייה למגורים בהיקף רחב. במסגרת חוק זה קוצרו הליכי התכנון בוועדות התכנון, כך שניתן יהיה לאשר תוכניות במהירות רבה.

בשל משבר הדיור המתמשך עולים, חדשות לבקרים, דברי חקיקה חדשים, אשר המכנה המשותף להם הוא קיצור תהליכי התכנון הרגילים והמרתם בהליכים מהירים יותר. די אם נזכיר את הקמת הוועדה לבנייה למגורים (הול"ל) בשנות ה-90, כמענה לצורכי גל העלייה ממדינות חבר העמים, או את חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים, אשר תכליתו זהה. משכך, המחלוקת שהתעוררה בפרשת אפולוניה חורגת מגדרו של חוק הוותמ"ל, והיא נכונה כל אימת שהמחוקק תר אחר מסלול התכנון המהיר.

השופט עמית סבר כי "חוק הוותמ"ל לא שם למטרה להביא לקיצור הליכי התכנון באשר הם, אלא נועד לאפשר קיצור הליכי תכנון במקום שאין הצדקה להתארכותם". לשיטתו, עניין לנו בתוכנית מורכבת, המציבה אתגרים תכנוניים וביצועיים משמעותיים ביותר להקמת אלפי יחידות דיור, על רקע היותה של הקרקע מזוהמת, הצורך להקים מחלף חדש בכביש החוף ועוד סוגיות.

על מורכבותה של התוכנית ניתן ללמוד גם ממשך הזמן המשוער לביצועה (כ-15 שנה), כאשר טיהור הקרקע עצמו צפוי להימשך כשלוש שנים. הכללתה של תוכנית כה מורכבת "בנתיב המהיר" של חוק הוותמ"ל, משול בלשונו הציורית של השופט עמית "לניסיון להעביר פיל בקוף של מחט".

מנגד עמדה דעתו של השופט אלרון. לשיטתו, אין מקום למיון מוקדם של התוכניות המוגשות לוותמ"ל, ובחוק עצמו אין זכר לאמירה שלא ניתן להעביר תוכנית במסלול מהיר. לדבריו, "הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור" היא דבר הראוי להידון במסלול הוותמ"ל.

בכל הכבוד הראוי, עמדת השופט אלרון ממחישה את הסיכון בהליכי החקיקה אשר יעדם הוא קיצור הליכי התכנון. אין חולק כי הגדלה מהירה של היצע הדירות, בדגש על דירות להשכרה לאוכלוסיות הנזקקות לכך, היא מטרה חיונית והכרחית. השאלה היא כיצד מאזנים בין השגת מטרה זו לבין תכנון ראוי, אשר המחיר להשגתו כרוך בזמן יקר. כאשר מדובר בתוכנית מורכבת כמו אפולוניה, תהליך התכנון אכן מתארך. אלא שהתארכות זו אינה מעידה בהכרח על סחבת מיותרת. לעתים ההתארכות נועדה כדי לאפשר דיון יסודי ומעמיק בפן התכנוני.

נכון שהקריטריון של מסלול מהיר או התארכות תוכנית הוא עמום ומעורפל, אבל על מוסדות התכנון ובתי המשפט ליצוק תוכן קונקרטי בהתאם לכל תוכנית. אינני סבור כי בדיקה כזו עלולה לסכן את מטרותיו המפורשות של חוק הוותמ"ל.

הכותב הוא מומחה לתכנון ובנייה ושותף במשרד עורכי הדין המבורגר עברון ושות'

