

מס' תיק: עכ/ 1030 /1118
 מס' ישיבה: 001/19
 תאריך ישיבה: 18/02/2019

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

החלטה

- 1
 2 רקע וטענות הצדדים
- 3 1. מדובר בערר על החלטת הועדה המקומית לסרב לבקשת העורר להקלה מהוראת
 4 תכנית ג/5145 ל"אחוז בניה מקסימלי לקומה".
- 5 2. אחוזי הבניה שנתבקשו היו 46.89% בקומה אחת, כאשר לעמדתה העדכנית של
 6 המשיבה, התכנית מתירה שטח כולל (עיקרי ושירות) של 46% לקומה
 7 (סה"כ 2 קומות).
- 8 3. תחילה חיוותה מהנדסת הועדה דעתה כי המבוקש הוא בבחינת "סטייה ניכרת
 9 בתכנית – באופן המשנה את אופייה של הסביבה" שלא ניתן לאשרה. זאת משום
 10 שהועדה המקומית חישה בטעות את אחוזי הבניה המותרים בקומה על פי התכנית
 11 כ 35%. לפיכך, ביום 15.5.18, דחתה הועדה המקומית את הבקשה. בגין כך הוגש
 12 הערר המקורי, לאחר שהתבקשו והתקבלו הארכות מועד להגשתו.
- 13 4. ואולם התברר כי אחוזי בניה אלה עניינם בשטח עיקרי בלבד. לפיכך שינתה מהנדסת
 14 הועדה את חוות דעתה הנזכרת וביום 13.9.2018 דנה הועדה המקומית שוב בבקשה.
 15 בדיון זה הוחלט לקבל את חוות דעת היועצת המשפטית לועדה בשאלה אם הבקשה
 16 מהווה סטייה ניכרת.
- 17 5. חוות דעת זאת אכן התקבלה וממנה עלה כי לא זו בלבד שאין מדובר בסטייה ניכרת,
 18 כי אם לפי חוות הדעת מדובר בסטייה של פחות מאחוז מן התכנית המותרת. כפי
 19 שנכתב בחוות הדעת:
- 20 "ככל שסך כל השטחים המבוקשים במגרש(כולל שטחים לא עיקריים)
 21 מגיעים לכדי 46.89% הרי שמדובר בסטייה של 0.89% מסך כל
 22 הבנייה האפשרית בהתאם לתוכנית ומכאן שאין המדובר בסטייה
 23 ניכרת".
- 24 6. בסיכום חוות דעת זאת נכתב:
- 25 "לסיכום- בקשת ההיתר בו מבוקשת תכנית של 46.89% איננה
 26 מהווה, לדעתך, סטייה ניכרת וניתן לאשרה כהקלה. ויודגש- מדובר
 27 בהקלה ולפיכך אישור הבקשה נתון לשיקול דעת הועדה. על הועדה
 28 לשקול האם ההקלה המבוקשת נכונה תכנונית, או שמא יש בה פגיעה
 29 באופי השכונה, אופי אותו ביקשה התכנית להבטיח והכל לאור הגדלת

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז צפון
 בניין מבכי, מעלה יצחק 14, ת"ד 787, נצרת עילית 1753002
 קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ח', יום 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
 טלפון: 04-7797304, 04-6580687, פקס: 04-6453393

מס' תיק: עכ/ 1030 /1118
מס' ישיבה: 001/19
תאריך ישיבה: 18/02/2019

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
מחוז צפון

- 1 התכסית על חשבון השטח הבלתי מבונה במגרש. הבדיקה מן הראוי
2 שתערך על רקע המצב במגרשים הסמוכים".
- 3 7. אחר דברים אלה, וחרף השינוי המשמעותי ביותר – מסטיה ניכרת לסטיה זעירה
4 ביותר משטחי הבניה המותרים בקומת הקרקע לפי עמדת היועצת המשפטית - אף
5 בדיון שהתקיים ביום 24.12.2018, לא אושרה הבקשה.
- 6 8. כך נכתב בפרוטוקול הדיון:
- 7 "מהלך דיון
- 8 - - - אין כאן סטיה ניכרת, אך עדיין חברי ועדה צריכים להתייחס
9 לסביבה הקרובה ולדון על כך האם לאפשר את ההקלה.
- 10 ועדה רוצה לשמור שטחים ירוקים על שטחים פתוחים"
- 11 - - -
- 12 החלטות :
- 13 חברי הועדה מקבלים את חו"ד יועמ"ש כי הקלה בשטח התכסית לא
14 מהווה סטיה נכרת אך יחד עם זאת מתליטים לא לאשר את ההקלה
15 בשטח התכסית.
- 16 חברי ועדה סבורים שיש לשמור על שטחים פתוחים ירוקים בתוך
17 המגרש ולהתאים הבניה לבניה המאפיינת את השכונת ושומרת על
18 חצרות גדולות מגוננות".
- 19
- 20
- 21 9. הקביעה העובדתית בדבר אופי הסביבה הקרובה התבססה על האמירות הבאות:
- 22 "בדיקה של תכסית הקיימת היום בפועל במגרשים השכנים ובשכונה
23 מצביעה על כך שהתכסית אינה עולה על 35% (דוגמאות: מגרש 372
24 כ-32%, מגרש 371 כ-27%, מגרש 367 כ-35%, מגרש 360 כ-32% -
25 מצורף לסדר היום צילום אוויר של השכונה)".
- 26 דיון והכרעה
- 27 10. אנו סבורים כי יש לאשר את הבקשה נושא הערר.
- 28 11. ראשית, נעיר כי ספק אם הוראת התכנית העוסקת בשטחי הבניה המותרים בקומת
29 הקרקע, יש בה כדי לחייב תכסית מסוימת, כטענת היועדה המקומית. כך אף עלה מן
30 המידע התכנוני שהתקבל בענייננו ולפיו אין בתכנית התייחסות לתכסית.

מס' תיק: עכ/ 1118 / 1030
 מס' ישיבה: 001/19
 תאריך ישיבה: 18/02/2019

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

12. ואולם, גם אם נדרשה הקלה מהוראות התכנית בעניין התכנית, משהוברר שהסטייה המבוקשת פחותה מאחוז אחד אנו סבורים כי נדרשו בנסיבות הענין טעמים מבוססים על מנת שלא לאשר את הבקשה ואין כאלה בהחלטת הועדה המקומית.

13. כאמור, הועדה נסמכה בהחלטתה על בחינת המצב בפועל בשלושה מגרשים בקרבת המגרש נושא הערר. בכך אין די על מנת ללמוד על אופי הסביבה הקרובה, בייחוד כאשר המצב הקיים בפועל במגרשים סמוכים אחרים, כפי שהוצג בדיון, ניכר כי יש בו בינוי רב יותר ובתכנית דומה לזו המבוקשת בענייננו – אם לא גדולה ממנה. בעניין זה, גם אם נקבל את טענת המשיבה לפיה יכול שבחלק מהמגרשים התבצעה בניה לא חוקית, הרי שאין די באמירה זאת לצד בחינה של שלושה מגרשים בלבד, כדי לקבוע כי התכנית בשכונה קטנה בהרבה מן המבוקש – שעה שהמבוקש תואם את התכנית החלה כמעט במלואו.

14. לכך יש להוסיף כי מאחר שמדובר בתכנית שהופקדה בשנת 1986, ניתן היה לבקש חקלה של 6% שעשויה היתה אף היא להרחיב את התכנית המבוקשת.

15. לאור כל זאת הערר מתקבל.

16. הועדה המקומית תישא בהוצאות העורר בסך 5000 ₪ בצירוף מע"מ.

17. ניתנה היום, ט"ו אדר א תשע"ט 20.2.2019.


 שרון טל, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר
 מחוז צפון


 ג'נאן הלון-ח'ורי, עו"ד
 מזכירת ועדת ערר
 מחוז צפון