

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1029
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

בפני הועדה:
 1 - שרון טל, עו"ד
 2 - מנדי בראון
 3 - אורלי עין דר נעים
 4 - חגית עמית
 5 - נציגת מתכנן המחוז

העורר: עוטר

-נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו- רשות הרישוי המקומית

נוכחים:

מטעם העורר: עו"ד איילת השחר מיכאלי

מטעם המשיבה: עו"ד משה פרזניצבסקי אלכס צירלין

מזכירת ועדה: עו"ד גינאן הלון-חירוי

קלדנית: אמיר נעמי

פרוטוקול

מר צירלין:

המגרש היא בפינת רחוב דרך הארבעה, יש פה שני מבנים קיימים, מגרש פינתי. יש פה מוסך ומבנה לדעתי של פנצ'רייה. הבקשה היא להריסת מבנה קיים לפי תמ"א 38 14א הריסה ובניה. הריסת מבנה חדש של 7 קומות מעל קומת מסחר והריסת מבנה קיים, הריסה ובנייה בניין חדש. מצטט ממהות הבקשה. יש החלטה של רשות הרישוי להנחיות פרטניות ומרחביות וזו ההחלטה שעליה הוגש ערר.

מס' תיק: עכ/ 1029 /1018
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

עו"ד איילת השחר:

1 המגרש נמכר בשני חלקים על ידי המנהל. מה שנמכר לעורר זו רצועה בצורה של האות ר'
 2 והיא מותירה ריבוע בצד של מוסך שקיים שם. זה נמכר כחלק נפרד, כמו תת חלקה נפרדת
 3 ואם זאת ניסיון שהיה בעבר לנסות ולפצל את המגרשים שדחתה כי היא אמרה שזה
 4 משאיר שני מגרשים שאין בהם את הגודל המינימאלי למגרש לבנייה. כפי שהעורר קנה
 5 אותו מהמנהל, ניתן לפתח את החלק. האדם שמחזיק בחלק השני בכלל לא רוצה לפתח
 6 אלא להשאיר את המוסך כפי שהוא ונשמרות לו הזכויות היחסיות בתוך המגרש. זה לא
 7 מגרש נפרד אבל יכולים להיות שם שני מבנים וכיוון שזה נמצא ממש על רחוב הארבעה
 8 שזה רחוב שמשלב מסחר עם מגורים ורחוב הגדוד שהוא תעשייה ועירה. הכל שם מוסכים,
 9 הרחוב כולו מלא מוסכים ותעשייה. כך הוא גם יישאר זה האזור תעשייה. ישנו תשריט
 10 חלוקה שחתום בין השותפים. ככה זה חתום מול המנהל.
 11

מר אלכס צירלין:

12
 13 ההנחיות המרחיבות פורסמו והן בתוקף. הערר מתייחס רק להנחיות פרטניות. לא ניתן
 14 לערר על המרחיבות. הן פורסמו וכבר עברה העת. ניתן להתנגד או לערר על ההנחיות
 15 הפרטניות בלבד.
 16

עו"ד איילת השחר:

17
 18 מציגה על גבי הבקשה את המקום בו מבוקש הפיתוח. יש בניין חדש שהוא מבנה להריסה.
 19 השטח הוא ריק והוא לא מפותח ונמצא במצבו הנוכחי כבר שנים.
 20 נתון עובדתי: כשהעורר קנה במכרז את המגרש מהמנהל זה היה על סמך מידע שהוצא
 21 מהוועדה המקומית. לימים התברר שהייתה טעות והמאה חמישים אחוז הם לפי תכנית
 22 מאושרת שאושרה בוועדה המקומית ומספרה הוא 1269. תכנית המתאר קבעה שיש 120
 23 אחוז באזור הזה ולכן אם מסתכלים לפי הפרשנות של המפורטת, וכיוון שנקבע ב אופן
 24 כללי שהתכנית ברוב העיר העלתה את חוזי הבנייה פה מישהו א שם לב כי בגלל שהמגרש
 25 פינתי והוא חלק מאזור התעשייה וחלק מהארבעה, הוא לא נכנס בתכנית של העיר
 26 המנדטורית ולכן התייחסו אליו כמבנה מיוחד שדורש הוראות מיוחדות. אם מסתכלים על
 27 רחוב הארבעה בלבד הבניינים החדשים הם בני 7 קומות ואפילו יותר. זו מובלעת שלא
 28 התייחסו אליה במפורט, אבל צריך להתייחס אליה בצורה מפורטת.
 29 בהתחלה בהנחיות הפרטניות נדרש העורר ולא מומלץ לו לבנות עד קו בניין אפס דרומי
 30 מאידך, נדרש ממנו לאפשר חניה מאותה חזית דרומית. העניין הזהה נפתר ונשאר
 31 כהמלצה. הוועדה ירדה מזה וירדה מההמלצה שבאה לאחריה שהחניה לא חייבת להיות
 32

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1029
מס' ישיבה: 009/18
תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
מחוז צפון

החלטה

- 1
2
3
4 להלן החלטתנו בשאלות שנותרו להכרעה לאחר הדיון:
- 5 1. הבינוי המבוקש מתפרש על פני חלק מהמגרש בלבד, ועל פי זכויותו היחסיות של העורר.
6 בנסיבות אלה, הדרישה להראות היתכנות ראשונית לבינוי בהתאם ליתרת הזכויות במגרש
7 (לפי תכנית ג/1269, בשינויים שהטמיעה בה תכנית ג/849), בדין יסודה. העורר יציג במסגרת
8 בקשתו להיתר סקיצה עקרונית בהתאם.
9
- 10 2. תבוטל הדרישה למנוע מרפסות גן פתוחות מעל הארקדה. דרישה זאת לא מהווה חלק
11 מההנחיות המרחביות, ואין להחילה פרטנית על מגרש קונקרטי, בשל חשש למראהו, שלא
12 מצא ביטוי בהנחיה כללית.
13
14
- 15 3. תבוטל הדרישה שלא לחסום שטח של 2.1 מ' לצורך פיר מעלית, מתוך החזית המסחרית
16 השקופה בצד מערב, שאורכה 24.6 מ'. מדובר בשטח של כ 8.5% שלא יהיה בו כדי לפגוע
17 מהיות החזית שקופה בעיקרה.
18
- 19 4. לעניין המחסנים, כפי שסוכם בין הצדדים, תהיה בידי העורר הבחירה באם לבקש הקלה
20 להגדלתם לעשרה מטרים, בלא חישוב גודלם במסגרת אחוזי הבניה, או לנכות בגין כל מחסן 4
21 מ"ר מאחוזי הבניה המותרים.
22
23
- 24 5. ככל שהעורר יציג פתרונות חלחול במסגרת הבקשה להיתר, הללו יבחנו על ידי המשיבה
25 והחלטתה תהיה כפופה לזכות הערר שבדין.
26
- 27 6. תבוטל התניית ההיתר בהטמנת קו חשמל ציבורי הנמצא מחוץ למגרש. המשיבה אינה טוענת
28 כי הבניה במגרש תורגת מן התקנים המחויבים והנימוק לדרישתה זאת נעוץ בשיפור פני
29 הסביבה. נימוק זה אינו יכול לעמוד ולא ניתן להתנות היתר בהתניה מסוג זה, שאינו מבוסס
30 בדין.
31
32

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1029
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

7. תבוטל ההנחיה בעניין הפרגולות. לפי ההנחיה המרחבית הפרגולה תהיה בגודל של עד 50 מ"ר או רבע מהגג לפי הגדול, ואילו כאן עומדת הועדה המקומית על בינוי של עד 50 מ"ר או רבע מהגג "לפי הקטן". יש להתאים הדרישה הפרטנית להנחיה המרחבית, בהעדר טעם לאבחנה בעניינו של המגרש הקונקרטי. המשיבה הודיעה כי היא פועלת לתיקון כללי של ההנחיה המרחבית בעניין, אולם תיקון כזה, ככל שיאושר, בהכרח יצפה פני עתיד, לבקשות שיוגשו לאחר אישור.
8. תיוותר על כנה דרישת הועדה המקומית בעניין גובה הקומה המסחרית. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטה זאת, התואמת את מדיניות הועדה המקומית ואת התכנון הראוי.
9. תיוותר על כנה החלטת הועדה המקומית לפיה אין לאפשר הקלה לפי סעיף 151 (ב3) לחוק לעניין תוספת שטח לבניה לצורך חוספת יחידות דיור. לפי סעיף חוק זה, תוספת שאינה עולה על 20% מן השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים, לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית, לא תחשב סטייה ניכרת, ובלבד שנתקיימו בה מספר תנאים. בין התנאים, עליה לשמש "רק להוספת יחידת דיור, אחת או יותר, לבניין, מעבר למותר לפי תכנית". כן נאמר כי "מתצית לפחות מיחידות הדיור שיווספו כאמור - - - יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר". עוד נדרש כי יוכח "להנחת דעתה של הועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור".
- בעניינו מדובר בתכנית שלא נוקבת במספר יחידות הדיור אותן מותר להקים במגרש. בנוסף, כאמור, נתבקש מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש לפי התכנית, אולם לא נודע כמה יחידות דיור נותרו לבניה בהתאם לזכויות שלא נתבקש מימושן. משכך, אין לקבל את טענת העורר לפיה על פי התכנית הותרו עשר דירות בחלקו במגרש, והשתיים הנוספות, בשתי הקומות העליונות, מתבקשות כהקלה. במצב דברים זה לא ניתן להשתמש בכלי ההקלה הנקוב בסעיף החוק וממילא גם לא רלוונטית חוות הדעת בעניין שטחי הציבור. למעלה מן הצריך נעיר כי אף גדלן של דירות אלה (105 מ"ר כל אחת) אינו תואם לאמור בסעיף החוק, לפיו לפחות אחת מהן צריכה להיות בשטח של עד 75 מ"ר.
- ודוק. ככל שיוצג בינוי אפשרי ליתרת המגרש וימצא כי ניתן להקים בנין בן שבע קומות, מבחינת שטחי הבניה המותרים בתכנית, אנו סבורים כי הגובה המבוקש כשלעצמו – בהפחתת הגובה הנוכרת של הקומה המסחרית – אינו מהווה סטייה ניכרת וניתן לאשרו. זאת, לאור גובהם של המבנים בסביבה, כפי שעמדו עליו הצדדים בדיון.

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1029
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

- 1 ואולם, כאמור, בכל מקרה לא ניתן לאפשר את תוספת שתי הקומות העליונות והדירות שבהן
- 2 בדרך של הקלה.
- 3
- 4 10. סיכומו של דבר, הערר מתקבל בחלקו, כמפורט במסגרת החלטה זאת. בנסיבות העניין אין צו
- 5 להוצאות.

6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

ניתנה היום, כ"ט טבת תשע"ט 6.1.2019.


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


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

27

