



עריכה מקצועית: עו"ד אור בוכריץ - עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4561 3 באפריל 2024

בנייה חריגה

ועדת הערר צמצמה גובה מבנים שאושרו בתוכנית בסמכות ועדה מקומית בנאות אפקה

ענייננו בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לאשר תוכנית פינוי בינוי בשכונת נאות אפקה. במסגרת התוכנית אושרו שני מגדלים בני 19 קומות כל אחד, ולטענת העוררים לא הייתה הצדקה לאשרם.

ועדת הערר קבעה כי התוכנית הכוללת תא/5000 מסמנת את האזור כאזור לבנייה עד 8 קומות, אך מסמיכה את הוועדה המקומית לאשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה, קרי עד 15 קומות, וזאת לאחר הכנת מסמך מדיניות שהתייחס למכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים.

עם זאת, נקבע כי על פי מסמך המדיניות שאושר למתחם תהיה הבנייה עד 8 קומות בלבד, וההצדקה לחרוג מהגובה שנקבע בו "היא יצירת בסיס כלכלי לצורך קידום התחדשות עירונית במסגרת של פינוי ובינוי. בכך למעשה התווה מסמך המדיניות את הדרך שבה יש לממש את הוראות התוכנית הכוללת המאפשרות חריגה בדרגת גובה אחת מעל הקבוע בתוכנית. ודוק, הן מסמך המדיניות והן תא/5000 נוקטים בלשון לפיה הסמכות היא לאשר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'. קרי השימוש בסמכות זו ייעשה בתשומת לב לכך שמדובר בבניה שהינה חריגה, ושאינה תואמת את חזון תוכנית המתאר."

ועדת הערר הוסיפה כי קיימת סמכות להוסיף קומות בהקלה (לאור חוות הדעת של המשנה ליועץ המשפטי המתייחס לתוכנית תא/5000 באופן מיוחד וחריג).

בסופו של דבר, קבעה ועדת הערר כי לא הוכחה הצדקה כלכלית לחריגה, ולפיכך התוכנית תתוקן כך שבין השאר יהיה גובה המבנים 8 קומות, מלבד מבנה אחד בגובה 15 קומות.

המערכת מודה לעו"ד שלי רוזטל שייצגה את העוררות וחלק מהמשיבים שהצטרפו לעמדתן, על שהביאה את ההחלטה לידיעתה.

ערר (ת"א) 1006-01-21 ואח' איריס רפפורט ואח' (ע"י עו"ד שלי רוזטל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו ואח'. ניתן ביום 21.3.24 בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב. יו"ר: עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

- ❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.