

מדינת ישראל  
משרד הפנים – מחוז תל אביב  
ועדת ערר מחוזית

---

תוספת שטחי שרות לתוכנית ישנה

מגרש פחות גודל

ערר מס': רג/5555/07

רג/5556/07

רג/5557/07

כתובת הבניה: דרך בן גוריון 127 ר"ג

העורר/ים בערר 5557/07: עליזה נאור, מלי נאור ויצחק רבין

על-ידי עו"ד גדיאל בלושטיין

העורר בערר 5556/07: דורון מיכאלי

העורר בערר 5557/07: דויד גחטן

- נגד -

המשיב/ים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן

2. גבעת צדק בע"מ

על-ידי עו"ד רועי חורש

ישראל זינגר

בפני:

יו"ר הועדה: עו"ד מיכה גדרון

חברי ועדה: גב' סיגל לחמני – נציגת ציבור

מר איתי הוז – נציג ציבור

נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים: מר מיכאל גופר

## החלטה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן (להלן: "הועדה המקומית") אישרה למשיבה מס' 2 (להלן: "המשיבה") היתר לבניית בניין בן 5 קומות מעל קומה מפולשת ברחוב בן גוריון 127 רמת גן, גוש 6159 חלקה 259.

במסגרת ההיתר אושרו למשיבה ההקלות הבאות:  
10% הקלה בקו בניין צדדי-אתורי, העברת זכויות מהקומות העליונות לקומת הקרקע- עבור דירות גן, הקלה בשטח 10% משטח המגרש- מגרש פחות גודל והבלטת מרפסות עד 20% מקווי הבניין הקדמיים.

העוררים העלו טענות שונות נגד היתר הבנייה שאושר, אך קודם שנדון באלה, אנו רואים לנכון לדון בנושא אשר התברר אגב אורחא ואשר אין אנו יכולים שלא להתייחס אליו.

### תוספת אחוזי בנייה לשטחי שרות לתוכניות קיימות

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 (להלן: "התקנות") קבעו אבחנה בין שטחי בנייה "עיקריים" לבין "שטחי שרות".

התקנות נכנסו לתוקף ביום 23.2.92.

תקנה 13(ב) לתקנות קובעת כי:

"לגבי תוכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות כדלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבנייה או אחוזי הבנייה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאינן הוראה מפורשת אחרת בתוכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבנייה או אחוזי בנייה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתוכנית לפי הוראות התוכנית, ובכל יתר נושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתוכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תוכנית בנפרד, וההודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119 א, 145(א) ו-158 טז לחוק."

במהלך הדיון בפנינו התברר כי החלטה כזו לא התקבלה מעולם, למרות שחלפו כ-16 שנה ממועד כניסת התקנות לתוקף.

לשאלתנו, כיצד אם כך קובעים בוועדה המקומית את אחוזי הבנייה המותרים בשטחי שרות לבניינים הנבנים על פי התוכניות האמורות (וכאמור, מרבית הבנייה ברמת גן מבוצעת לפי תוכניות אלה), השיב לנו מהנדס העיר, אד' חיים כהן כי:

"שטחי השרות נקבעים על ידי הועדה המקומית בכל בקשה להיתר לפי הצורך. כשהגעתי לפני שמונה שנים ראיתי את הנוהג המקובל, והוא המשיך כך כל הזמן ולא ראיתי טעם לשנותו כי זה עבד. למתכננים יש שיקולי תכנון. לשאלת יו"ר הועדה, כיצד קובעים ברמת גן כמות שטחי השרות שמוסיפים בכל היתר, אני עונה כי ברמת גן נהוג מאז ומתמיד כי הדבר נקבע ביחס לכל היתר והיתר על פי שיקול דעת הועדה, ובהתחשב בבנייה המבוקשת".

התנהלות זו של הועדה המקומית אינה חוקית והיא נוגדת באופן מפורש את הנראת התקנות.

לנוכח חשיבות העניין, והשלכות מרחיקות הלכת למותן היתרי בנייה במרחב התכנון של רמת גן להחלטתנו בעניין, ומאחר ונושא חוקיות תוספת אחוזי הבנייה לא נטען על ידי מי מהצדדים במהלך הדיון, פנינו לצדדים על מנת שיתיחסו לנושא בטרם נאמר בו את דברינו.

הועדה המקומית, יאמר לזכותה, התעשתה (אף שבאיחור מה ...) וקיבלה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 25.5.08 (לאחר שמיעת הערר) החלטה המוסיפה שטחי שרות לתוכניות שהופקדו או אושרו לפני שנת 1992, ובעיקר לתוכניות רג/340 ו רג/340ג'. עותק ההחלטה הועבר לעיוננו. מקבלים אנו את טענת הועדה המקומית כי לאור הוראות סעיף 18 (ו) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, הסמכות להוספת שטחי שרות נתונה בידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה.

אנו מתנחמים בכך כי התערבותנו הביאה על תיקונה פגם משמעותי בהליכי התכנון בוועדה המקומית בבחינת מוטב מאוחר ...

מבדיקה שערכנו, היתר הבנייה המבוקש עומד בהחלטת הועדה המקומית דלעיל ולפיכך אין מניעה מלאשרו.

בשולי הדברים נצין כי הסיפה להחלטת הועדה המקומית להוספת אחוזי בנייה לשטחי שרות הקובעת כי " במקום חריגים, בעלי אופי תכנוני ייחודי, יהיה בסמכות הועדה המקומית, לאשר תוספת שטחי שרות למגרש" אינה עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 13 (ב) דלעיל המחייבת תוספת חד פעמית של שטחי שרות לתוכניות מלפני 1992, ללא הותרת שיקול דעת לוועדה המקומית להוסיף שטחי שרות מפעם לפעם, לפי ראות עיניה ב"מקרים חריגים".

#### תוספת זכויות ל"מגרש פחות גודל"

גודלו המקורי של המגרש נשוא הערר היה 659 מ"ר. מהמגרש הופקעו 66 מ"ר, כך שגודלו היום הוא 593 מ"ר.

הועדה המקומית אישרה למשיבה אחוזי בנייה המגיעים על פי תוכנית רג/340ג' למגרש שהינו גדול מ- 600 מ'. על החלטה זו מערערים העוררים.

סעיף 110 לתוכנית רג/340 קובע:

**"מגרש בנייה באחד מהאזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור הראשון, יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור השלישי של הלוח, בצד אותו אזור."**

וכן קובע סעיף 111 לאותה תוכנית כי:

**"למרות האמור לעיל, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצורכי ציבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש לבנייה."**

ככל שמדובר במגרש המצוי באזור מגורים ג', מתייחס לוח החלוקה של תוכנית רג/340 לשני גדלים של "מגרשים מינימליים" – מגרש בגודל 500 מ"ר ומגרש בגודל

600 מ"ר (תוך הפנייה לסעיף 122(ב) לתוכנית) כאשר לכל מגרש מוענקים אחוזי בנייה שונים, ולכל מגרש מספר קומות שונה.

תוכנית רג/340/ג' תיקנה את תוכנית רג/340 וקבעה "לוח חלוקה" חדש. גם בלוח זה מופיעים ביחס למגרש המצוי באזור מגורים ג' שני סוגי מגרשים תחת הכותרת "שטח מגרש מינימלי במ"ר"- מגרש שגודלו 500 מ"ר ומגרש שגודלו 600 מ"ר, כאשר גם כאן לכל גודל מגרש מוענקות זכויות בנייה שונות ומספר קומות שונה.

תוכנית רג/340/ג'6 תיקנה את תוכנית רג/340/ג' וקבעה, כי גודל מגרש מינימלי באזורים ב' ו-ג' יהיה 450 מ"ר.

התוצאה מהאמור לעיל הינה כי גודל מגרש מינימלי עליו ניתן לבצע בנייה הינו היום 450 מ"ר, כאשר למגרש שגודלו בין 450 מ"ר לבין 599 מ"ר זכויות בנייה שונות מאשר למגרש שגודלו 600 מ"ר ומעלה, והכל לפי המפורט בלוח החלוקה של תוכנית רג/340/ג'.

השאלה שעלתה לדין הינה, מה המשמעות של סעיף 111 לתוכנית רג/340.

לטענת הועדה המקומית הסעיף האמור מאפשר להעניק למגרש אשר גודלו המקורי היה מעל 600 מ"ר, ואשר כתוצאה מההפקעה גודלו הפך להיות קטן מ- 600 מ"ר, את זכויות הבנייה שהיו למגרש של 600 מ"ר. לדעתנו פרשנות זו אינה מתיישבת עם הסיפה של סעיף 111 שכן כתוצאה מההפקעה המגרש לא חדל מלהיות "מגרש לבנייה", שהרי גם על מגרש שגודלו פחות מ- 600 מ"ר ניתן לבנות (כל עוד גודלו לא פחות מ- 450 מ"ר). לפיכך, בפרשנות המוצעת האמורה אין משמעות לסיפא של סעיף 111 כי הועדה המקומית תהיה רשאית לראות במגרש כ"מגרש לבנייה".

אנו בדעה כי מטרת הסעיף הנה לאפשר בנייה במצבים בהם כתוצאה מביצוע הפקעה ירד גודלו של המגרש מתחת לגודל של מגרש מינימלי עליו ניתן לבצע בנייה.

כך לדוגמא, אם גודלו המקורי של מגרש היה 480 מ"ר וכתוצאה מביצוע הפקעה ירד גודלו ל- 440 מ"ר, שהוא גודל הקטן מהשטח של "מגרש מינימלי" עליו ניתן לבצע בנייה (450 מ"ר), כי אז מוסמכת הועדה המקומית להחליט לאפשר בכל זאת להקים עליו בניין, להבדיל ממגרש אשר גודלו היה מלכתחילה קטן מהשטח המינימלי עליו חלות הוראות סעיף 166 לתוכנית רג/340.

פרשנות זו של סעיף 111 לתוכנית עולה לדעתנו בבירור מהסיפא של הסעיף הקובעת כי "תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בנייה" (ההדגשה שלנו ו.ע.ת.א.).

דהיינו, הועדה יכולה לאפשר בנייה על המגרש למרות שעל פי גודלו הסופי, לאחר ההפקעה, המגרש חדל להיות "מגרש לבנייה" משום שגודלו ירד מתחת לגודל המינימלי.

מכאן כי במקרים כדוגמת זה שלפנינו, שבהם מגרש הפך להיות קטן מ 600 מ"ר כתוצאה מביצוע הפקעה, הרי שכל עוד המגרש גדול מ 450 מ"ר אין לסעיף 111 לתוכנית רג/340 כל רלוונטיות.

לאור האמור אנו קובעים כי למגרש הנדון ניתן להעניק זכויות בנייה המותרות למגרש שגודלו פחות מ- 600 מ"ר דהיינו, 136% בנייה לשטח עיקרי (כולל ההקלות הגלומות בתוספת הקומות לפי תוכנית רג/מק/ג/11/340), ולא ניתן להעניק למגרש זה 146% בנייה שטח עיקרי כפי שעשתה הועדה המקומית, כאשר זו העניקה למגרש את אחוזי הבנייה המותרים במגרש שגודלו 600 מ"ר ומעלה (כולל אחוזי בנייה בהקלות).

כמו כן, מספר הקומות המותרות לבנייה במגרש האמור לפי תוכנית רג/מק/ג/340 (לפני תוספת הקומות המותרת לפי תוכנית רג/מק/ג/11/340) הוא 3 קומות – כפי שהותר במגרש שגודלו פחות מ 600 מ"ר.

הועדה המקומית טוענת כי פורסמה הקלה על מנת לאפשר לראות במגרש הנדון מגרש שיוענקו לו זכויות בנייה כשל מגרש בגודל של 600 מ"ר (למרות שגודלו 593 מ"ר). אין אנו מקבלים טענה זו משתי סיבות: האחת, כי מנוסח ההקלה שפורסמה לא ניתן להבין שיש בכוונת הועדה המקומית להעניק זכויות בנייה נוספות במגרש, והחשוב מכך, כי לא ניתן בדרך של הקלה להוסיף זכויות בנייה, והדבר מהווה סטייה ניכרת לפי הוראות סעיף 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002.

לא ניתן בדרך של הקלה "להעביר" את המגרש מסיווג אחד לעניין אחוזי הבנייה המותרים לסיווג אחר, ועל ידי כך להגדיל במגרש את אחוזי הבנייה המותרים.

לפיכך, גם לו הועדה המקומית היתה מפרסמת את ההקלה בדרך הנכונה ובצורה ברורה, לא היה ניתן להעניק בדרך של הקלה למגרש הנדון את אחוזי הבנייה המותרים במגרש שהינו למעלה מ- 600 מ"ר, למרות שגודלו רק 593 מ"ר.

לאור האמור היתר הבנייה שאושר לוקה בכך כי הותרו בו 10% של אחוזי בנייה לשטחים עיקריים מעבר למותר על פי התוכניות החלות במקום.

### הבלטת הבניין במרווחים הקדמיים והאחוריים עד 1.40 מ'

היתר הבנייה שאושר על ידי הועדה המקומית איפשר למשיבה לעשות שימוש בסעיף 3(א) לתוכנית רג/מק/ג/340 הקובע כי:

**"אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית, הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה".** (ההדגשה של הח"מ ו.ע.ת.א)

במהלך הדיון התברר כי התנאי הקבוע בסעיף האמור, כי לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש ללא הבלטת הבנייה במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ', אינו מתקיים במקרה דנן, וכי ניתן לבנות את כל אחוזי הבנייה מותרים במגרש (שחושבו לפי 146%, על אחת כמה וכמה באחוזים המותרים של 136%) בתוך קווי הבנייה הקבועים בתוכנית.

לפיכך הועדה המקומית לא היתה מוסמכת לאשר במקרה דנן שימוש בסעיף זה ולהתיר את הבלטת הקומות.

בעניין זה יש לציין את דברי מהנדס העיר, אדר' חיים כהן במהלך הדיון אשר אמר כי:

"אני מאוד ער לסעיף זה, יש כבר הערה של יו"ר הקודמת ענת בירן.... אני את הנושא של 1.40 מ' העליתי לוועדה המקומית יותר מפעם אחת ולא הצלחתי לשכנע את חברי הוועדה עד כה".

ואכן, כבר בערר רג/5429/00 יעל ורוני נוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן קבעה ועדת ערר זן, בראשותה של עו"ד ענת בירן כי:

"קווי הבניין- במסגרת ההקלות שאושרו אושרה חריגה של 10% מקו הבניין המזרחי. כמו כן אישרה המשיבה 1, ב"אישור מיוחד" הבלטה של הבניין ב- 1.4 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי.

קווי הבניין- במסגרת ההקלות שאושרו אושרה חריגה של 10% מקו הבניין המזרחי. כמו כן אישרה המשיבה 1, ב"אישור מיוחד" הבלטה של הבניין ב- 1.4 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי.

סעיף 3 לתוכנית המתאר רג/340/ג' קובע:

"אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד (ההדגשה במקור- ע.ב.) של הוועדה המקומית, הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' וזאת מעל קומת הכניסה".

במקרה הנדון אין כל קושי לנצל את אחוזי הבנייה במסגרת קווי הבניין המותרים ועל כן לא הייתה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר את הבלטת הבניין ללא מעבר לקווי הבניין האחורי והקדמי.

חמורה בעינינו העובדה כי הוועדה המקומית ממשיכה לאשר היתרי בנייה בניגוד להחלטה מפורשת של ועדת הערר המחוזית אשר כבר קבעה לפני כשמונה שנים כי זו אינה מוסמכת לעשות שימוש בסעיף 3(א) לתוכנית רג/340/ג' מקום בו ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במסגרת קווי הבנייה המותרים, ובניגוד לדעת מהנדס העיר אשר הביא, כפי שאנחנו מבינים, החלטה זו בפני הוועדה המקומית.

לפיכך לא היתה מוסמכת הוועדה המקומית לאשר את הבלטת הבניין מעבר לקווי הבנייה המותרים בהתבסס על הוראת סעיף זה.

### הקלה בקו בניין צדדי

הוועדה המקומית אישרה למשיבה הקלה של 10% בקו הבנייה הצדדי-הדרומי.

הקלה זו מותרת. אין אנו מקבלים את טענת העוררים כי לא היה ניתן לאשר את ההקלה האמורה לאור הוראות סעיף 9 יא. בתוכנית רג/מק/340/ג' 11 הקובעת כי: "לא יותרו הקלות נוספות מעבר לתוכנית זו" שכן, כבר נקבע בע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין, כי הוראה גורפת בתוכנית הקובעת כי לא ניתן לאשר הקלות בטלה.

ההקלה המבוקשת מוצדקת לדעתנו מבחינה תיכנונית, ואין היא מפריעה לעוררים אשר בתיאם אינם פונים לצידו הדרומי של המגרש הנדון, מה גם שהעוררים לא הביאו בפנינו כל נימוק תיכנוני להתנגדותם להקלה זו.

לנוכח האמור אנו דוחים את הערר בעניין זה.

### הטענות התחבורתיות

העוררים העלו טענות תחבורתיות שונות באשר לכניסה וליציאה מהחניון המתוכנן לרחוב בן גוריון. לדעתנו אין לעוררים זכות ערר בנושא זה, המסור לשיקול הדעת המקצועי של הועדה המקומית, ולפיכך אנו דוחים טענות אלה.

### החניון ומקומות החנייה

אנו דוחים את הטענות שהועלו בקשר למספר מקומות החנייה בבניין ובקשר למבנה החניון, לרבות לעניין רמפת הכניסה לחניון. בחניון יש מספר מקומות חנייה כנדרש על פי תקן החנייה החל במקום. אין כל חובה לספק מקומות חנייה לאורחים כדרישת העוררים.

לעניין טענתו של העורר בערר 5556/07, אנו מפנים את תשומת לב הועדה המקומית להערתו של עורר זה. על הועדה המקומית לוודא כי ניתן ליישם בפועל את גובה מרתף החנייה כמופיע בבקשה להיתר, וכי כל הגבהה שתידרש בתקרת החניון תבוצע בדרך של הנמכת מרתף החנייה ולא בדרך של הגבהת מפלס 0.00 של הבניין.

### תמ"א 23 א'

רשמנו לפנינו את הצהרת הועדה המקומית כי מתן היתר הבנייה מותנה בתאום הנדרש לפי תוכנית זו עם חברת נ.ת.ע, תנאי המופיע בהיתר הבנייה שאושר. הצהרה ותנאי זה בהיתר מספקים אותנו.

### טענות בדבר ההפקעה שבוצעה

העורר בערר 5556/07 העלה טענות לעניין ההפקעה שבוצעה במגרש. אין לעורר זכות ערר בעניין זה, ולפיכך לא מצאנו מקום לדון בטענות אלה.

### העברת זכויות מקומה לקומה

העוררים טוענים נגד העברת כ- 87 מ"ר מהקומות העליונות לקומת הקרקע, שאושרה במסגרת הבקשה להיתר. ביחס להעברה זו פורסמה אומנם הקלה ואולם, במהלך הדיון התברר כי העברה זו מותרת לפי הוראות תוכנית רג/מק/21ג/340.א.

תוכנית זו היתה כבר בתוקף במועד החלטת הועדה המקומית, ולפיכך כלל לא היה צורך בפרסום הקלה.

מכל מקום, משהעברת זכויות אלה מותרת על פי התוכנית האמורה, אין לעוררים זכות ערר בקשר להעברה זו, ועררם בעניין זה נדחה.

### קיום דיון של הועדה המקומית באוטובוס

העוררים טוענים כי הדיון וההחלטה בבקשה להיתר בנייה נשוא ערר זה התקבלה תוך כדי סיור שהועדה המקומית ערכה. כפי שהתברר במהלך הדיון, ועדת המשנה של הועדה המקומית יצאה לביקור במגרש נשוא הערר ואולם, משהועדה הגיעה למקום והתברר כי ממתנינים במקום העוררים ושכנים נוספים, החליט יו"ר הועדה (ראש העיר) כי חברי העדה לא ירדו מהאוטובוס, וזה המשיך בדרכו מבלי שתברי הועדה יבקרו במקום.

תוך כדי נסיעה באוטובוס ערכו חברי הועדה דיון בהתנגדויות, הם החליטו לדחות את ההתנגדויות ולאשר את מתן היתר הבנייה, והכל תוך כדי נסיעה באוטובוס.

ב"כ הועדה המקומית אישרה מהלך זה של הדברים ואמרה בדיון שלפנינו כי "ההחלטה לדחות את ההתנגדות התקבלה באוטובוס". הועדה המקומית אף הגנה על דרך התנהלות זו של הועדה המקומית בתשובתה לערר.

מאחר שהטיעון הפתיע אותנו (ולא במובן החיובי) נביא את הדברים כלשונם:

22.1 קצפס של העוררים יצא על כי חברי הועדה קיימו דיון במהלך נסיעתם באוטובוס.

22.2 סעיף 44 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, קובע כי "ישיבות מוסדות התכנון ינוהלו על ידי היושב ראש שלהם, ובהעדרו- על ידי מי שהמוסד יבחר מבין חבריו, והוא כשאינו הוראה אחרת בחוק זה; שאר סדרי העבודה והדיונים של מוסד תכנון, לרבות העבודה והדיון בועדת משנה שלו, ייקבעו על ידי המוסד עצמו במידה שלא נקבעו בחוק זה או בתקנות לפיו".

22.3 הואיל והעוררים לא הצביעו על הוראה בחוק או בתקנות, המחייבת קיום דיוני ועדת המשנה בין קירות דווקא, הרי שאין בקיום הדיון בתוך האוטובוס בכדי לפגוע או לגרוע מתקפותו או ממעמדה של ההחלטה שהתקבלה". (החדגשה שלנו ו.ע.ת.א)

אין לדעתנו צורך להשחית מילים על מנת להבהיר, כי הוראת סעיף 44 לחוק התכנון והבנייה לא התכוונה לאפשר לועדה המקומית (לרבות לועדת המשנה של הועדה המקומית) לקיים את דיוניה ולקבל החלטות תוך כדי נסיעה באוטובוס.

דרך זו של קיום "דיון" וקבלת החלטות, יש בה משום זילות של דיוני הועדה ופגיעה קשה בסדרי מנהל תקין ובאמון הציבור במוסד כה חשוב כמו הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

יודגש כי היום, לאור הוראות החוק המחייבות הקלטה של הדיונים, צורת דיון כזו אף אינה אפשרית מבחינה טכנית.

אין ספק כי היינו מבטלים את החלטת הועדה המקומית שהתקבלה בדרך כה בלתי ראויה מבחינה דיונית (ואף מבחינה ציבורית ומינהלית), ואולם לנוכח תוצאת ערר



זה לגופו, המחייבת ממילא הגשת בקשה מתוקנת להיתר הבנייה, אנו קובעים כי על הועדה המקומית לשוב לדון ולהחליט בבקשה המתוקנת להיתר.

הפגם בדיון וההחלטה בהתנגדויות שהוגשו על ידי העוררים בא על תיקונו בדיון לפנינו, ולפיכך אין אנו רואים טעם בהחזרת הדיון בשמיעת ההתנגדויות לוועדה המקומית.

לאור האמור הערר מתקבל באופן חלקי, באופן שבו:

1. זכויות הבנייה במגרש יהיו 136% שטחים עיקריים בלבד, כמותר במגרש ששטחו קטן מ- 600 מ"ר.
2. מספר הקומות יותאם למותר במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר.
3. לא תותר הבלטת הבניין לפי סעיף 3(א) לתוכנית רג/340/ג'.

המשיבים יגישו בקשה מתוקנת היתר בנייה בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתן בתאריך 29.07.08:

עו"ד מיכה גדרון  
יו"ר ועדת הערר

אורית יואבי  
מזכירת ועדת הערר