

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 170/05
סימוכין ועדה מקומית: טה/מק/ג/10/6847
מקום הבניה: טבריה

בועז חגי'א

הערר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה

המשיבה

החלטה

בפנינו ערר על החלטת המשיבה לדחות את תכנית טה/מק/ג/10/6847 (להלן: "התכנית המוצעת"), אותה ביקש העורר להפקיד בוועדה המקומית.

התכנית המוצעת מבקשת לבצע שינוי לתכנית ג/287-ו/6847 בקו הבניין הצדדי והקדמי, וזאת על מנת לאפשר לעורר לקבל לגיטימציה לבנייה בלתי חוקית אותה ביצע. מהנדס המשיבה המליץ על הפקדת התכנית בתנאים, אולם המשיבה החליטה לדחות את התכנית, בהחלטה בלתי מנומקת.

בתגובה לערר, הודיעה המשיבה כי היא מתנגדת לתכנית משתי סיבות: האחת, הואיל והיא סבורה כי בעתיד יהיה צורך להרחיב את הכביש אשר העורר מבקש להתקרב אליו, והשנייה, לצורך שמירה על חזות העיר. במהלך הדיון ציין נציג המשיבה כי הוא סבור שאין זה נכון לתת לעבריני בנייה לקבוע את מדיניות הבנייה ואת התכנון העירוני בטבריה, ועל כן, אין הוא סבור שיש מקום לאשר את התכנית.

במהלך הדיון התברר כי קיים לפחות עוד מבנה אחד החודר לתוך קו הבניין הקדמי בהמשך הכביש, ועל כן, לא ניתן יהיה להרחיב את הכביש בכיוון צפון, בגלל אותו מבנה. כן התברר כי המשיבה לא יזמה, ולא נראה כי בכוונתה ליזום בקרוב את הרחבת הכביש הנ"ל, קל וחומר כי לאותה הרחבה אין כיום מעמד סטטוטורי כלשהו.

בעו"ז אנו סבורים כי אכן לא עבריני הבנייה הם אשר צריכים להכתיב את מדיניות התכנון בעיר, הרי שאין בכך די על מנת לדחות את התכנית. הבקשה צריכה להיבחן על סמך שיקולי תכנון, ולא על סמך שיקולי ענישה. העובדה שהעורר בנה ללא היתר אינה אמורה לפעול לזכותו, אולם היא אינה צריכה לעמוד לחובתו, במיוחד כאשר הוא מבקש לבצע לגיטימציה באמצעות תכנון מפורט של האזור.

מבחינה תכנונית אמנם אין זה מומלץ כי בתים ייבנו בסמיכות לכבישים, אולם בנסיבות הקיימות לא מצאנו כי יש בכך פגיעה של ממש בציבור. הבנייה אינה חודרת לתחום הכביש או למדרכה, היא אינה גורמת למטרד לעוברים ושבים, ועל כן, לא מצאנו כי יש בה כדי להוות פגיעה אשר תצדיק את דחיית התכנית על הסף.

המשיבה זכאית, כמובן, לקבוע הוראות בינוי כתנאי להפקדת התכנית, אשר יביאו לשמירה על חזות העיר. כן זכאית היא לקבוע תנאים נוספים להפקדה, כדוגמת אלו אשר נקבעו על ידי מהנדס המשיבה. אולם דחיית התכנית באופן בלתי מנומק, אינו ראוי.

למותר לציין כי המשיבה, כגוף מינהלי, חייבת בנימוק החלטותיה, בין היתר, מכוח סעיף 2א לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט 1958. אי-עמידה בחובה זו מעבירה את הנטל להוכיח כי פעולת המינהל הייתה תקינה, לכתפיה של המשיבה. לא השתכנענו מנימוקי המשיבה, כפי שאלו הובאו בערר, כי פעולתה נעשתה כראוי. הנימוקים אשר הוצגו על ידיה היו, לכל היותר, קלושים ביותר, ודומה כי עדיף היה לו אלו לא היו נטענים כלל.

בנסיבות הללו, אנו סבורים כי יש לקבל את הערר, ולהורות למשיבה להפקיד את התכנית המוצעת בתנאים שנקבעו על ידי מהנדס המשיבה. כן ניתן להוסיף תנאים הנוגעים לעניין צורת הבנייה בחזית.

לנוכח החשש אותו העלתה המשיבה מכך כי ייתכן ובעתיד תסכל הבנייה את האפשרות להרחבת הכביש, הרי שאנו מורים לעורר לחתום על כתב התחייבות, להנחת דעתו של יועצה המשפטי של המשיבה, לפיו היה ותאושר תכנית להרחבת הכביש, יהרוס הוא את הבנייה אשר בוצעה על ידיו, תוך זמן סביר אותה תקבע לו המשיבה. למען הסר ספק, אין בהתחייבות כדי למנוע מהעורר מלהתנגד לתכנית העתידית הנ"ל, או מלתבוע פיצויים מכוחה, אם הדבר יגרום לו לנזק.

בכפוף לאמור לעיל, כאמור, ובכפוף להוראות כל דין, אנו מקבלים את הערר.

ניתן ביום 20.9.2005, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר בראון מנדי, מר חטיב רגיא, וגבי עמית חגית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק
מוכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי החלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.