

מדינת ישראל
מחוז חיפה
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד הדר מנצורי דוד

חברי הוועדה: אדר' בוריס דיקרמן

עו"ד חנה קציר

נציגת מתכנן המחוז: גב' נעמה עזריאל

העורר: מר גריידי יוסף

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

ע"י ב"כ עו"ד דגנית קורן

כתובת הנכס: רח' שלמה המלך 51 חיפה

גוש וחלקה: 10750,43

תאריך הדיון: 10.06.2025

החלטה

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לאשר באופן חלקי בקשה להרחבת דירה ששטחה כ- 40 מ"ר במבנה "שיכון" (בניין מרובה כניסות), ברחוב שלמה המלך 51, שכונת נווה דוד בחיפה. ההרחבה מוצעת ב-2 חזיתות: בחזית העורפית-צפונית מוצע ממ"ד ותוספת בניה, ובחזית הקדמית-דרומית מוצעת תוספת בניה, מרפסת גגית ופרגולה. סה"כ מוצעת הרחבה בשטח של כ-38 מ"ר.

1. במקרקעין חלה תכנית חפ/1820 - **שיקום שכונת נווה דוד**, שאושרה בשנת 1985. התכנית קובעת הוראות להגדלת שטחי הדירות לצורך שיפור תנאי הדיור בשכונה. התכנית מגדירה קווי בניין להרחבות המסומנים בתשריט לכל מגרש ומגרש.

2. תוספת הבניה והממ"ד בצד הצפוני (עורפי), והמרפסת הגגית בצד הדרומי, מוצעות מחוץ לקווי הבניין. בגין חריגה זו פורסמו הקלות. תוספת הבניה בצד הדרומי מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים להרחבה.

3. הוועדה המקומית אישרה את ההרחבה בצד הצפוני בלבד בכפוף להרחקת הממ"ד ב-30 ס"מ מפתח חדר המדרגות שלא סומן בבקשה, ובנוסף את המרפסת הגננית בצד הדרומי בשטח של 14 מ"ר. הוועדה המקומית דחתה את ההרחבה בצד הדרומי. הוועדה המקומית נימקה את החלטה כך:

"המגרשים הכלולים בתכנית, לרבות המגרש נשוא הבקשה דנן, מהווים מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.

במתחם זה, הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי, הנמצאת בשלב של פרה-רולינג ומונחת על שולחן הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. לפיכך, תוספת בניה נרחבת עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם, וכן לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב התקדמות הפרויקט.

מסיבות אלו, בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

לדירת מבקשי ההיתר ניתן לאשר ממ"ד, וכן תוספת בניה מינימלית, דהיינו חדר נוסף, בדומה לתוספת שאושרה לדירה נוספת בבניין זה, במסגרת בקשה מס' 20."

4. הערר הוגש בעיקרו על ההחלטה לסרב לתוספת בצד הדרומי. העורר טוען שלא הוגשה תכנית לפינוי ובינוי בבניין, וכל מה שיש זה "קבלן חתימות" שהחתים כמה דיירים ואין לו את הרוב הדרוש לקדם תכנית. לפיכך, אין מקום לסרב מנימוק זה להרחבת הדירה, הנדרשת לצורך שיפור תנאי המגורים. העורר טוען שכל עוד אין תכנית מאושרת או תכנית הנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים, וכל עוד לא פורסמו תנאים מגבילים להוצאת היתרים, לא ניתן למנוע ממנו מלממש את זכויותיו הקנייניות בהתאם לתכניות המאושרות. בנוסף, העורר טוען שאין הצדקה לדרישות להרחיק את הממ"ד מהחלון ולהקטין את המרפסת.

5. הוועדה המקומית טוענת שהבניין ברח' המלך שלמה 51 כלול בתכנית להתחדשות עירונית הנקראת **"התחדשות עירונית המלך עוזיהו"**, המקודמת בימים אלה ע"י צמד החברות היוזמות הכשרת היישוב ודימרי באמצעות משרד גורדון אדריכלים.

התכנון המתגבש מציע הקמת בניינים חדשים העומדים בסטנדרט בנייה מתקדם עדכני, השלמת רשת הדרכים השכונתית והרחבת הרחובות, הקצאת אתר לבניין ציבורי המתאים לבית ספר יסודי, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהתאם לפרוגרמה העירונית, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ועוד.

התכנון קיבל אור ירוק להגשת מסמכי התכנית בפרה רולינג משותף של צוות מה"ע של עיריית חיפה ולשכת התכנון המחוזית, ונמצא בשלבים של הכנת המסמכים לקראת קליטת התכנית והגשתה לוועדה המקומית.

הוועדה המקומית טוענת שתוספת בניה נרחבת פרטנית, כפי שמבוקש במקרה זה, עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט, על התועלת הציבורית המשמעותית הצפויה מקידומו.

6. **לאחר ששמענו את הצדדים ובחנו את הדברים, אנו סבורים שיש להתיר בניה התואמת לתכנית חפ/1820, ללא סטיה וללא הקלות. על כן, ניתן לאשר את התוספות ובלבד שיהיו בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית, ללא חריגה מהם. נבהיר את עמדתנו.**

7. ע"פ המידע שהוצג בפנינו, תכנית להתחדשות עירונית במתחם אכן מקודמת במתחם.

8. מדובר בתכנית קונקרטי אשר מקודמת ע"י החברות דמרי והכשרת היישוב. התכנית מיועדת לחול על מתחם מגורים שבין הרחובות שלמה המלך, חזקיהו המלך וההגנה, והבניין הנדון כלול בה. התכנית מציעה התחדשות של המתחם ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים; שיפור, השלמה והרחבה של מערך הדרכים; הקצאה ופיתוח של שטחי ציבור ועוד. התכנית נמצאת בשלבי גיבוש והכנה, והתקיימה בעניינה פגישת פרה רולינג עם לשכת התכנון המחוזית ונציגי הוועדה המקומית, שבמסגרתה נבחנו מספר חלופות.

9. אכן, התכנית טרם נקלטה ועדיין לא הוגשה למוסדות התכנון. כמו-כן, לא התקבלה החלטה בדבר פירסום הודעה על הכנת תכנית ועל תנאים להוצאת היתרים לפי סעיפים 77-78 לחוק, ולא הוצג בפנינו מידע על כוונה לנקוט בהליכים אלה בזמן הקרוב.

10. יחד עם זאת, השתכנענו שמדובר בתכנון קונקרטי ומוחשי, אשר נמצא בשלבים מתקדמים של הכנה, ולא ברעיון ערטילאי. במהלך הדיון נאמר לנו שבידי היוזמים הסכמות של כ-70% מבעלי הזכויות במתחם. על כן, יש יסוד סביר להניח שהתכנית אכן תוגש למוסדות התכנון בזמן הקרוב ותידון במסלול הסטטוטורי המתאים.

11. לשאלתנו בדבר קיום הליכים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, הוועדה המקומית השיבה כי בשלב זה ניתנת עדיפות להקצאת המשאבים בתכנון עצמו. עוד נאמר לנו כי שיעור ההסכמות במתחם עשוי לייתר את הצורך בפירסום מגבלות.

12. חשוב לציין ששכונת נווה דוד היא אחד מהאיזורים המסומנים כמתחם להתחדשות עירונית בנספחי התכנית הכוללנית לחיפה חפ/2000 - נספח 4 - המבנה העירוני. בנוסף לכך, השכונה כלולה בתכנית האב להתחדשות שכונות החוף חפ/2350, שהוכנה ע"י עיריית חיפה.

13. כידוע, אישור הקלה, שהוא אישור לסטיה מהתכנית המאושרת, הוא עניין המסור לשיקול דעתו של מוסד התכנון. **במצב הדברים המתואר לעיל, ונוכח הכנתה של תכנית מפורטת במתחם המיועד להתחדשות עירונית, איננו סבורים שיש הצדקה להתיר בניה אשר חורגת מהתכניות החלות במקרקעין.**

14. כאמור, יזמי התכנית בחרו שלא לנקוט בשלב זה בהליכים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ומשמעות הדבר היא שלא ניתן למנוע מימוש של זכויות הבניה המאושרות. בצד זה, אין מקום להתיר בניה אשר אינה תואמת את התכניות, ומבוקשת בהליך של הקלה. בניה כזו, שנועדה לשפר ולהיטיב את התכנון כפי שהותר, אכן עלולה לעורר קשיים במימוש התכנית המקודמת כעת עד כדי סיכולה. אין לכך הצדקה.

15. על כן, הערר מתקבל באופן חלקי כך שיאושרו תוספות בניה במסגרת קווי הבניין המותרים להרחבה ע"פ תכנית חפ/1820, וללא סטיה מהם.

16. ככל שתכנון ממ"ד במידות תקניות (ע"פ דרישות פיקוד העורף) מחייב הגדלה של קו הבניין, תותר הקלה מקו הבניין לצורך זה בלבד ובמידה המינימלית הנדרשת.

17. הבקשה להיתר תתוקן בהתאם.

ההחלטה התקבלה ביום: כ"ג סיון תשפ"ה, 19 יוני 2025.

הדר מנצורי דוד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה

מיכל נחום
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה