



עיריית נתיבות לשכה משפטית

ה' כסלו, תשע"ח

23 נובמבר, 2017

לכבוד,
אדר' יצחק כהן,
מהנדס העירייה

א.נ.

**הנדון: חו"ד משפטית – תכנית מפורטת מס' 609-0571646
הוספת זכויות בניה במגרש 715, נווה שרון**

כללי –

1. נתבקשתי לחוות דעתי בהתאם להוראת סעיף 61א(ג)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") באשר להיות התכנית המוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית, ובכלל זה לבחון אם אינה סותרת הוראות של תכנית כוללנית וכי אישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי החוק.

2. על המקרקעין חלות שלוש תכניות מאושרות. תכנית מס' 135/03/22 שפורסמה למתן תוקף ביום 1.11.12 (שעניינה הקמת שכונת מגורים), תכנית מס' 609-0185280 שפורסמה למתן תוקף ביום 10.12.14 (שעיקרה הגדלת הצפיפות בבניה הרוויה ללא הוספת זכויות בניה) ותכנית 609-0413310 (שגם היא עניינה בשינוי הוראות בניה והגדלת מס' יח"ד ללא תוספת זכויות) (להלן – התכניות החלות).

3. חו"ד זו ניתנת לאחר עיון במסמכי התכנית ולאחר פגישת הכנה שקיימתי עם האחראית לתכניות. במועד הכנת חו"ד לא הונחה בפני חוות דעתך כמהנדס הוועדה המקומית.

4. מובהר, כי בהתאם להנחיית מינהל התכנון – כל עוד לא חודשה הסמכת הועדה כועדה עצמאית לא ניתן לקבל החלטה על הפקדת התכנית שכן מבוקשם במסגרתה שינויים שעניינם תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א) – שהינם שינויים המצויים רק בסמכותה של ועדה עצמאית ! עם זאת, ניתן לקיים דיון בתכנית.

5. השינויים המוצעים במסגרת התוכנית נשוא חווה"ד הם אלו:

א. הוספת 30% שטחי בניה- לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (3).

ב. שינוי בהוראות בינוי- לפי סעיף 62א (א) (5).

חוות הדעת –

א. **הוספת 30% שטחי בניה.** עפ"י הוראת סעיף 62א (א) (1) (א) (3) לחוק התכנון והבניה, ככל שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית שאישרה הועדה המחוזית (בתחילת חודש נוב' 2017 חלפו 5 השנים), ומספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, עולה על תשע - מוסמכת הועדה המקומית **העצמאית** לאשר עד **30%** מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית. התכניות המקומיות שאושרו לגבי המגרש הנדון, הן זו שקידמה הועדה (609-0185280) והן זו שקידם היזם (609-0413310) לא הוסיפו זכויות ולכן אין מניעה מלקדם תכנית להוספת הזכויות הנ"ל.

ב. **שינוי בהוראות בינוי.** לפי סעיף 62א(א)(5) מוסמכת הועדה המקומית לאשר שינויים בהוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בתנאי שאין מדובר בהגדלת זכויות בנייה (לעניין זכויות בניה יש לוועדה סמכות לכאורה לאשר גם הגדלת זכויות כועדה עצמאית), או בשינוי המהווה סטייה ניכרת מהתוכניות החלות. על הוועדה המקומית לתת את דעתה על השינויים בהוראות עיצוב, פיתוח ובינוי (סעיף 4.1.2 בתוכנית המוצעת) ולקבוע האם אין בשינויים אלו שינוי של אופי הסביבה.

סיכום-

ככל שתאושר הסמכתה של הועדה כועדה עצמאית תהא הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה על הפקדת התכנית הנדונה שכן הדרישות המבוקשות בתכנית זו (לעניין תוספת הזכויות) הינן לתוספת זכויות – דרישות שהינן בסמכות ועדה שהוכרה כועדה עצמאית בלבד.

בשלב זה ועל פי הנחיית מינהל התכנון - כל עוד אין אישור על חידוש ההסמכה – ניתן לדון בתכנית אך אין מקום לקבל החלטה על הפקדתה גם אם הועדה תמצא שיש טעם בהפקדת התכנית.

בכבוד רב,

טל שלומי, ער"ד
היועץ המשפטי

העתק:
מר יחיאל זוהר, ראש העירייה
גב' חגית כהן, אחראית תוכניות הוועדה המקומית לת"ב