

מדינת ישראל
משרד הפנים

ועדת ערר מחוזית - מחוז מרכז
פרוטוקול לישיבה מספר 2008079
תאריך הישיבה : יום חמישי, י" שבט תשס"ח, 17/01/2008
מקום הישיבה : רחוב הרצל 91, רמלה

1. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - רש/07/345/4: דחיית התנגדות לבניית בנין מגורים

מטרת הדיון : דיון בערר
החלטה :
הוסר בטרם דיון

2. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - חש/07/025/4: דחיית בקשה לתוספת בניה למבנה מלונאי קטן בגלל העדר אישור של ממ"י

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 25/07

ישיבה מס' 00608 מיום 14/01/08 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין – גולן

העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים: קיבוץ שפיים

ע"י ב"כ עו"ד בר קמה

- נגד -

המשיב/ים: הוועדה המקומית לתו"ב חוף השרון

ע"י ב"כ עו"ד נשבן

מנהל מקרקעי ישראל

על ידי עו"ד ניסים אברהם

עו"ד אברהם :

אנו חוזרים על הכתוב, אנו תומכים בעמדת הועדה, כפי שהוצגה בפני ועדת הערר. למצער העוררים הקיבוץ למעשה הציג חלק מהחוזה אנו צירפנו את כל החוזה עם הסייעים הרלוונטיים שמתירים לנו לגבות כספים עם העובדה שהחוזה קובע שניתן ללכת למוסד תכנון רק בהסכמת מנהל דבר שלא נעשה במקרה זה.

אם נניח שלא היתה מחלוקת של כסף אני מניח שאם קיבוץ שפיים היה רוצה להקים עוד X חדרים לבית המלון שהמנהל והקיבוץ היו אומרים שאין זכות למנהל לקבל כסף לא היה מחלוקת אך יש מחלוקת ולכן התיק הגיע לוועדת הערר. ועדת הערר צריכה להגיד מה המחלוקת האמיתית ולא מסוות והמחלוקת היא הזכות של המנהל לגבות כספים בגין תוספת זכויות. זכות חכירה היא מוגבלת על פי דין כמו למשל חוק תו"ב אנו טוענים שזכות חכירה מוגבלת הן על פי דין והן פי זכות חוזית המסה של הזכויות בזכות החכירה לא כוללת את כל הזכויות כמו הבעלותה יא מוגבלת. בין הצדדים צירפתי כנספחים ה' יש פחות או יותר הסכמה מה כוללת הזכות חוזית של הקיבוץ והטענה שלנו שהזכות החוזית לא כוללת מעבר לזכות זו שאתה בעל זכויות אתה בעל זכויות לעניין התקנות רק בגובה מסת הזכויות שלך לא מעבר להן. אנו טוענים שבנוסף שיש הנחיות משרד הפנים ואנו טוענים שלאור הנחיות משרד הפנים הם מחייבות את הועדה המקומית ומשכך אני חושב שתקיפה של הנחיות משרד הפנים זה לא הפורום המתאים אלא בית משפט. העניין של זכותו של המנהל לגבות כסף מעבר למסת הזכויות אנו יכול לצטט את פסק דין בעניין ע"א 585/68 א"ע 9077/04 מלוונת אביה, מצלוואי 5492/04, רשות ע"א 110/06 בצל השקעות נ' ממ"מ כל פסקי דין אלה מאפשרים למנהל לגבות כספים כל טענה שאומרת שהמנהל אינו זכאי לגבות עבור תוספת זכויות לא עולה בקנה אחד עם פסקי הדין הנ"ל. אנו סבורים שהפרשנות המלולית של התקנות די ברורה סעיף 2א 6 מחייב לפנות למנהל המטרה של סעיף זה לא בא להראות שהמקום לקבלת זכויות זה המנהל כי את התנוונתים האלה ניתן ללמוד מחוק מקרקעי ישראל ולכן על פי הכלל אנו סבורים עצם הופעתה של תקנה 6 ניתן למנהל מעמד.

עו"ד בר קמה :

החוזה המהוון של 1900 מ"ר מתייחס למה?

במלון שפיים היה מבוסס על חוזה של 53 דונם החוזה נחתם בסוף בשנת 92. החוזה הוא חוזה חדרים שמשלמים על חדרים לפי חדרים וכל הבניה הציבורית של המלון שאינה חדרים ומשרד התיירות מאשר אותה היא בניה שלא משלמים עליה ומה שקרה רצו לעשות פרויקט ייחודי בלב המלון שהצריך בניה של כ – 56 חדרים ועוד שטחים בכיתות לכנסים באופן שעבר את אותם 100 חדרים שניתן לאשר על פי מלון חדרים מקורי ולכן עשינו חוזה מיוחד 1.900 שנמצא בלב החוזה הגדול. הוא חולש על מבנה אחד בן 3 קומות שכולל 56 חדרים לפי בקשה להיתר בניה שהוגש.

מה שמבקשים נכנס בשטח ההוא או לא?

לא נכתב קיבולת בניה בחוזה. נפתח חוב על 700 ומשהו אלף שם על החוזה הגדול ושהזמנו את הפיקוח לספור את החדרים היה תכתובת נפרשו על פני שנה וחצי בסופו של יום הם ספרו את החדרים גם בחוזה הקטן וגם בחוזה הגדול ביחד ומצאו בחוזה הגדול 93 חדרים מתוך 100 ו – 56 בתוך החוזה הקטן ואז סגרו את החוב שנפתח בטעות. סגרו הכל וזה היה החוזה השני. היות וגב' בן דורי כתבה לנו שהחוזה מבוסס על 56 חדרים וקיבולת בניה אז כתבתי אין קיבולת בניה כדי לשמור על זכויותי אם תהיה מחלוקת כספים אני שומר על זכויותי שאין קיבולת בניה.

120 מ' אלה הגשנו בקשה להיתר בניה בשנת 2007 וראינו בזה פעם אחת שצריך ללכת בשיטה של ועדת הערר מחוז צפון וחתימת מנהל היא לא תנאי. לא זכרנו שיש מחלוקת כספית לא קיבלנו שומה לא שובר לא כלום ולהגיד שיש מחלוקת כספית זה רשלנות. לא קיבלנו שום התייחסות לבקשה אפילו לא זכרתי שיש מחלוקת כספית זה לא העניין אין שימוש חורג אין הקלה אין שיקול דעת אחר יש חוזה חכירה לדורות להגיע לוועדת הערר שתנחה את חוף השרון ללכת לפי תקנות 2א ב ולכן כל הטענה של מחלוקת כספית היא טענה לא נכונה אין מחלוקת. הבקשה רלוונטית כל הזמן משום שלוקח זמן במנהל לצרכים המיידיים שהיו לנו אז לפני שנה הקצנו שטח אחר.

עו"ד אברהם :

לעניין העובדה שחברי אומר שקיימת מחלוקת או לא אני לא חושב שהמקום לבירור המחלוקת הוא פה ולשיטתנו יש מחלוקת. הטענה שחברי טוען על התנהלות המנהל במקביל להגשת הערר וכותב לנו שמעון גוטליב בתאריך 20/8/07 הקיבוץ מקיים פגישה ותודה על הרוח הטובה ומפנה לנספח ו' בסעיף 4. לבוא ולהגיד שהמנהל מתנהל נגד הקיבוץ זה עומד בסתירה לנספח שהצגנו. אין לנו התנגדות שהועדה תדחה את ההחלטה שלה בעניין ואם חברי רוצה שובר ניקח את פרק הזמן ונכין שמאות ונכון להיום אין שובר. חתימה היינו דורשים בכל מקרה. החתימה של המנהל נדרשת לצורך בדיקה מהותית של הזכויות אנו בודקים אם יש זכויות יכול להיות שהזכויות מתאדות בגלל בג"צ הקשת המזרחית, אנו בודקים את מסת הזכויות שיש לאותו חוכר והאם הוא צריך להשלים תשלום מעבר למסת הזכויות.

האם לשיטתכם החוזה מהוון?

עו"ד אברהם :

חוזה מהוון אין משמעותו שהוא מקנה את כל הזכויות על המקרקעין, חוזה מהוון המשמעות היא שמסת הזכויות ההקניינית המאושרת בנקודת זמן. המשמעות שהזכות החוזית מהוונת היא ורק היא לא זכות שמעבר לזכות החוזית. יש פסק דין טייכפלד ופסק דין זה דן בשאלה לגבי היוון האם הוא חל לגבי זכות היסטורית לגבי הזכות במועד ההיוון או חל על זכויות עתידיות ובית משפט קבע שמה שההיוון חל זה הזכות ההיסטורית שניתנה הא ותו לא. משמעותו של ההיוון זה לא שכל הזכויות שקיימות על המקרקעין הן מהוונות רק הזכות הקניינית שהוקנתה. יש מצבים שהמנהל היקנה חלק מהזכויות במיוחד בחוזים ההיסטוריים. החל משנת 93 בעירוני ובתעשייה ומסחר 2003 המנהל מתחיל לשווק זכויות קיימות + עתידיות, איקאה קיבלה מאיתנו זכויות קיימות לתעשייה + כל זכות עתידית שהיטל השבחה עליהם הם מקבלים ישר חוזה חכירה.

עו"ד נשבן :

חוזר על האמור בכתב התגובה.

עו"ד בר קמה :

מפנה להחלטה של ניר עציון. בהחלטה זו חוזרים על אותו רעיון שלפיו על אף האמור בתקנת משנה 6 מתייחס לסוגיה הטכנית דהיינו שמדברים על ממ"י למי הולכים ברמה הטכנית מקבלים מכתב ממי שמוסמך בממ"י להוציא מכתב או לחתום ויש המשך במקרים שאין תוספת זכויות בניה או שינוי ייעוד במקרים כאלה לא צריך חתימה של ממ"י. באה טענה חלופית שלי שדיברה על כך שהמילים "על אף האמור" מתייחסות שבדרך כלל צריך להחתים את כל בעלי הזכויות צריך להחתים את השותפים בחכירה לדורות ולא את הבעלים במקרה של ממ"י צריך להחתים את ממ"י ולהתייחס אליו כשותף. בהחלטה של ניר עציון בא לידי ביטוי סעיף 145 ד' שמקנה באופן מפורש זכות לעכב מתן היתר על בסיס חובות הוא לא מדבר על דמי היוון דהיינו כל תקנה שנפרש אותה אחרת נפרש אותה בסתירה לסעיף.

מתייחס להלכת בן עזר אני לא מתייחס להחלטת ועדת הערר בעניין הזה פסק הדין מדבר על כל סוגיה זו כאמרת
אגב בכל מקרה בעניין בן עזר עלתה סוגיה ביקשו מועדת הערר לבטל את התקנות בא בית משפט ואמר ועדת
הערר לא יכולה לבטל את התקנות בעניין זה אני מסכים נקודת מוצא של בן עזר שחתימת ממ"י נדרשת כתנאי
ונקודת מוצא זו היא לא מכוחה אנו יוצאים בערר זה אנו נמצאים במקום אחר ולא בבן עזר.

אני חושב שהתנהלות של ממ"י שינתה את החוזה הם מעוניינים שנגיע לוועדה מקומית ואחר כך אליו אחרי
החלטת ועדה מקומית ומעולם לא טענו דבר אך הם טוענים שהתנאי זה חתימה מה שאנו תוקפים כיום. החוזה
לא קובע קיבולת בניה ולכן הוא לא דורש כסף הוא לא יצא ולא הגיע לשולחן לא יצא שובר והמנהל במשך שנה
לא ענה לנו. הפניה של שמעון ג. אומרת תחתמו בבקשה למה אתם לא חותמים למה אתם לא מטפלים ביקש ולא
מטפלים.

כל העניין של הנחיות יועץ משפטי לשר הפנים אני סבור שמדובר בגוף עצמאי מוסד תכנון צריך להחליט במנותק
ממשרד הפנים. דבריי מופנים גם לוועדה מקומית בעניין זה ולכן הייתי רואה בהתייחסות של יהודה זימרת
ניסיון פסול להשפיע על שיקול דעת של ועדת הערר. לא פרקליטות המדינה שצריכה לייצג את ועדת הערר ולא
יועץ משפטי למשרד הפנים הם לא צריכים להתערב בשיקול דעת.

סוף דיון!

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 25/07

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין – גולן

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : קיבוץ שפיים

ע"י ב"כ עו"ד בר קמה

- נגד -

המשיב/ים : הוועדה המקומית לתו"ב חוף השרון

ע"י ב"כ עו"ד נשבן

מנהל מקרקעי ישראל

על ידי עו"ד ניסים אברהם

החלטה

ענייננו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון (להלן "הוועדה המקומית") להתנות בקשה לתוספת 120 מ"ר שטח עיקרי למבנה בית הארחה, כנסים ומנהלה בקיבוץ שפיים (להלן – "בית המלון") לצורך הקמת חדרי מינהל וארכיון בחתימת ממ"י.

הבקשה לגופה, אושרה בתנאים ובין היתר בכפוף לחתימת ממ"י שהינו הגוף האמון על ניהול מקרקעי קק"ל היא בעליהם של המקרקעין נשוא הבקשה.

בין העורר קיבוץ שפיים לממ"י, נטושה מחלוקת חוזית בעיקרה על זכותו של המינהל לגבות דמי היתר על שטחים ציבוריים במלון בו מבוקשים שטחי המנהלה כאשר אין מחלוקת כי בגין זכויות בשטחים הכלכליים (חדרי האירוח) שולמו בשעתו דמי היתר, שכן מדובר בחוזה חכירה מהוון ותקף.

במצב דברים זה, בו אין מחלוקת לעניין קיומה של זכות חכירה תקפה במקרקעין כפי שהבהרנו בערר 496/07, המצב כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו, והואיל ובראייתנו, וועדות התכנון אינן מוסמכות בדין ואין להם הכלים להכריע במחלוקת החוזית, אנו מקבלים את עמדת העורר לפיה, כנובע מתקנה 2 ב' בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאים , אגרות) התש"ל 1970, ניתן לנקוט בפרוצדורה חלופית לחתימת הבעלים הקבועה באותה תקנה, וזאת כעולה מנוסח התקנות הנוכחי כפי שמפורט בהחלטתנו הנ"ל.

לפיכך, אנו מורים לוועדה המקומית לפעול עפ"י תקנה 2 ב' לתקנות, וליידע את הבעלים אודות הגשת הבקשה תוך עיכוב ההיתר במשך 30 יום, כאשר במסגרת תקופה זו, יוכל המינהל לפנות לבית המשפט המוסמך במישור הקנייני / חוזי ובמקביל לעתור לסעד זמני ככל שימצא לנכון לעשות זאת. החלטה זו ניתנה ברוב דעות כנגד עמדתה החולקת של נציגת המחוז שהתנגדה לה מהטעמים המפורטים בהחלטה בערר 496/07 לעיל.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
סמדר בטש הורוביץ
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/09/2008

3. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - נת / 07 / 511 / 4 : תוספת שטח מגורים לבית קיים בבית דו משפחתי קיים

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 511/07

ישיבה מס' 00608 מיום 14/01/2008 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון

והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר :

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : אהרון יעקב וסופי - נוכחים

- נגד -

המשיב/ים : הוועדה המקומית לתו"ב נתניה

ע"י עוד שולה רגב, אדריכל אמיליו מיטרני

מנצור אופיר ותמר – נוכחים

מר מיטרני :

מדובר על חלקה 1, 2 יחידות דיור אין חלוקה סטטוטורית. המחסן הוא למעשה קיים היום ומסומן בצהוב חלק להריסה הוא צמוד למחסן קיים של העוררים והטענה שעל פי החלוקה שהיא לא סטטוטורית בין שתי היחידות המחסן גולש עד 60 ס"מ למגרש העוררים ותנאי לקבלת היתר הוא הריסה. היו אמורים להרוס כ – 60 ס"מ הטענה שהרוסו רק 20 ס"מ. גודל המחסן מותר על פי התב"ע 12 מ' מותר וזה מה שסימנו והיתרה מסומן להריסה.

ההקלה לא מתייחסת למחסן ההתנגדות היא באשר למחסן ולא להקלות.

מר אהרון :

אין חלוקה מוסדרת. היינו בוועדה בנתניה והוחלט מה שהוחלט נותנים פרס למי שבונה בלי רישיון קודם שיהרוס ואין לנו בעיה לחתום. ברגע שאני פונה למנהל מחלקת רישוי ואומר לי שהדייר אמר שהרס אי מראה מה הוא הרס ולפני שהגשתי את הערר פניתי אליו ואמרתי תהרוס את החלק שבמגרש שלי ואני יבטל את הערר.

מר מיטרני :

הוועדה החליטה הריסה כתנאי בהיתר ולא להיתר.

מר מנצור :

אני לא בניתי את המחסנים האלה זה כבר 30 שנה שם, כאשר הגשתי תכנית בשנת 2000 הם לא סירבו הם חתמו לא היתה שום התנגדות. התכנית היתה אותה תכנית לא שונה שום דבר פשוט חידשתי את ההיתר. את אותה ביקשתי בשנת 2000. היה סכסוך בין השכנים אמר לי הבאת לי משטרה ואני לא יתן לך היתר. אני הלכתי למודד והוא אמר לי שהשטחים האלה אין גבול ואין קו מידה. אני הסכמתי לזוז והשכן לא מסכים שאני ישבור משום שאני ישבור לו את המחסן והוא פלש ולא בנה על הקו.

עו"ד רגב :

זו חלקה אחת והם בחלקים שווים של חצי, חצי.

לפי התשריט ברור מה הוא צריך להרוס.

מר אהרון :

הדברים שהוא אמר הם לא נכונים הוא גר בבית הזה משנת 2000 ולפני שהוא רכש אמרתי שיש בעיה עם המחסן ותפתור זאת וזה לא מחסן זה יחידת דיור, יש שירותים ויש מקלחת וזה יחידת דיור. נכון שהם הורידו את השירותים.

הצעת ועדת הערר :

ההריסה בפועל תהיה תנאי להוצאת היתר ובכך נגמר נושא של הערר הזה.

הצדדים :

שמענו את הצעת ועדת הערר לפיה הריסה בפועל של החלק המסומן להריסה בבקשה תהיה תנאי לקבלת ההיתר ואנו מסכימים לה.

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטת ועדת הערר להסכמת הצדדים.

הועדה המקומית תנחה את המשיב בהליכים הנדרשים לשם ביצוע ההריסה.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
אורן שמאע
מזכיר ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/01/2008

מדינת ישראל משרד הפנים - מחוז המרכז ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 511/07

הרכב ועדת הערר :

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדר' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : אהרון יעקב וסופי

- נגד -

המשיב/ים : 1. הוועדה המקומית לתו"ב נתניה

ע"י עוד שולה רגב, אדריכל אמיליו מיטרני

2. מנצור אופיר ותמר

הצדדים :

שמענו את הצעת ועדת הערר לפיה הריסה בפועל של החלק המסומן להריסה בבקשה תהיה תנאי לקבלת ההיתר ואנו מסכימים לה.

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטת ועדת הערר להסכמת הצדדים.

הוועדה המקומית תנחה את המשיב בהליכים הנדרשים לשם ביצוע ההריסה.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
אורן שמאע
מזכיר ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/01/2008

4. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - טר / 02 / 200 / 4 : דחיית התנגדות להיתר לבנין מגורים

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון בערר מס' 200/02

ישיבה מס' 2260 מיום 12/8/2002 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון
והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

נציגת א.א.א. : אדר' רות טאומן

נציגת מתכנן המחוז : הגב' שירלי אמיר - גוטוירט

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר אלי הללי

העורר/ים: יורשי המנוח פייסל עבד אלרחמן דעאס

על ידי עו"ד דעאס

- נגד -

המשיב/ים: 1. הועדה המקומית לתו"ב טירה

על ידי עו"ד קאסם

2. סאמר עבד אללטיף דעאס - נוכח

עו"ד קאסם:

מעיון בתוכניות ובהחלטות של הועדה המקומית אני קטעתי את החופש שלי ובאתי היום אני לא מכיר את התיק והערתי שהעורר בערר מציין שהוא עובד במחלקת מים והערר הוגש על ידי דעאס עומר אחיו של העורר גם ההתכתבות של הועדה המקומית רשום דעאס סאמר התוכנית החדשה בשמו של עומר בהחלטה מתאריך 18/7/02 מופנית הועדה המקומית לתיק של עומר דעאס למגרש 14.

אני לא יודע מה יש בין המשיב לעורר הערר מדבר רק על משיב דעאס סאמר עובד עריית טירה והתוכניות לא בשמו אלא בשם אחיו וכן גם ההתכתבויות והמכתבים מהועדה המקומית דנן הנושא אלה צריכות לפנות לעומר ולא לסאמר. ועדת הפניות הפנימית של העירייה ישיבה ולא הייתי נוכח בועדה זו וצר לי שלא יכולתי להביא את ההחלטה אנו מדברים על קטע בנין מסומן להריסה הכל בשם אחיו הוא לא יכול להצהיר מר סאמר דעאס מה הוא רוצה לעשות הלאה מבלי שיקבל היתר בניה הוא לא שומר על קווי בניה פנימיים של 3 מ' לפי תוכנית מתאר אנו לא יודעים מה רוצה העורר.

עו"ד דעאס:

על התיק רשום שם אחר אני טוען שכל העניין הוא פיקטיבי לא אמיתי אני טוען שהשמות ישתנו ואני לא יכול להוכיח אם זה בסדר בשם עומר אני לא מתנגד אם יש תצהיר על בעלות אני מבקש שיציג.

פרוטוקול ישיבה מספר : 2008079 תאריך הישיבה : 17/01/2008
סימוכין : 156571

יש לי צווי ירושה יש לי נסח טאבו שנמצא בתיק אחר ואני יכול להעביר את הנסח.
יש לאביו של המשיב זכויות ואני רוצה לדעת של מי החלקה הזו על מנת שאני ידע כיצד לפעול אני יודע שהוא מנסה להוציא היתר בניה על ידי המשפחה חובתה של העירייה לשלוח לי הודעה והם לא עשו כך.

עו"ד קאסם:

יש לי רשימה של אותם אנשים שנמצאים באותו גוש וחלקה ואליהם נשלחה ההודעה. יש התכתבויות בין עו"ד נאסר לבין הועדה המקומית ניתנה ארכה ארוכה לעורר הוא עיין בתיק ואני אמרתי להם לתת לו לצלם את התוכניות והיה לו מקום לכתוב שהוא לא המשיב ולשנות את השם ואם אנו מרחיבים את החזית אין תב"ע בטירה ואם ירשתי משהו מסבא זה מתגלגל לדורות. אני כועדה מקומית לא יכול להרשות לעצמי לתת למישהו לדבר במקום אחר.

מר סאמר:

אנחנו כולנו יורשים של אותו סבא הזכויות שלי בחלקה כמו שלו.

יש חתימות ואין מחלקות על הבעלויות בחלקה.

הבניין הזה קיים יותר מ - 20 שנה והוא נבנה על ידי אבי חלה תוכנית משנת 97 תוכנית תבע עם שיוני יעוד מחקלאות למגורים והגשתי תוכנית לפי בקשת ועדה מחוזית כדי להוציא היתר למען הסדר העניין את התוכנית סימנתי בהריסה למרות שאני יכול לקבל היתר למצב הקיים סימנתי קו בניין 3 מ' מהשכן שלי ואת ההריסה אני מציע שאני יהרוס ויקים בניין חדש.

עו"ד דעאס:

אני לא קיבלתי כל הודעה מהעירייה על כך שהם רוצים להוציא היתר ושפניתי לעירייה וביקשתי החלטה הם סירבו לתת לי ופניתי לוועדת הערר ואמרו לי שהם חייבים לתת לי היתר מהמכתב ולאחר מכן הם נתנו לי.
אני לא ראיתי בתיק למי שייכת החלקה הזו ובהחלטה של העירייה עצמה כתוב יפוי כוח נטרונים לפי תצהיר בעלות מי שרוצה לקבל היתר צריך להוכיח בעלות.
מקובל עליי כי הועדה תשמע טענות תכנוניות בלבד ולא תכריע בשאלות קנייניות בין הצדדים.

עו"ד קאסם:

התוכנית שמסרתי לגב' רות שם המהנדס סימן קווי בניה מסומן להריסה אנו אומרים שאם המשיב 2 מתחיל לבנות הוא הורס הועדה המקומית כותבת בהחלטה שלה שצריך לקיים קווי בנייה חוקיים הרבה דרישות כדי לקבל היתר. כדי לפתור בעיה זו נלך לפי התוכניות והאם המשיב רוצה להשאיר את המצב הקיים הוא יכול מדברים במ / טר / 3003 תוכנית מתאר משיב מס' 2 מדבר בשם אחר ומצהיר שאם הוא מתחיל לבנות מחר הוא הורס.

עו"ד דעאס:

אני מקבל את התנאי שתהיה הריסה ולאחר מכן הבניה.

הצדדים:

הגענו להסכמה כי כתנאי להוצאת היתר הבניה נשוא ערר זה יש לבצע את מה שסומן להריסה בפועל בטרם יוצא ההיתר.

החלטה

בהתאם להסכמת הצדדים לא יוצא ההיתר נשוא ערר זה אלא בכפוף לביצוע בפועל של הריסת מה שסומן להריסה בבקשה להיתר.

אם יבקש המשיב 2 שינויים בהיתר או היתר אחר יש לנהוג בהתאם לתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 להקפיד על חתימת בעלי הזכויות או המצאת עותק הבקשה לבעלי הזכויות בחלקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
מיכל פרי
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 12/8/2002

סוף דיון!

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 200/02

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדר' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : עבד אלרחמאן דעאס

ע"י ב"כ עו"ד דעאס

- נגד -

המשיב/ים : הוועדה המקומית לתו"ב טירה

ע"י ב"כ עו"ד קסאם

החלטה

ביום 21/10/07, פנה העורר עבד אלרחמאן דעאס אל ועדת הערר "בתלונה" לפיה התברר לו כי הוועדה המקומית לתו"ב טירה (להלן: "הוועדה המקומית"), הוציאה היתר בניגוד להחלטת ועדת הערר מיום 12/8/02, שם קבעה ועדת הערר תנאים להוצאתו של אותו היתר, ובלשונה:

"בהתאם להסכמת הצדדים לא יוצא היתר נשוא ערר זה אלא בכפוף לביצוע בפועל של הריסת מה שסומן להריסה בבקשה להיתר. אם יבקש משיב 2 שינויים בהיתר או היתר אחר יש לנהוג בהתאם לתקנות התו"ב בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל – 1970 ולהפקיד על חתימת בעלי הזכויות או להמצאת עותק הבקשה לבעלי הזכויות בחלקה."

טוען העורר כי נודע לו לאחרונה כי הוצא היתר חרף העובדה שהמבנה לא שומר על קווי בניה חוקיים מערבה וצפונה ולא ננקטו הליכים על פי תקנות התו"ב, והבקשה אינה תואמת את תקנות התו"ב, וכן כי המבנה משמש לשימוש החורג מהתב"ע (מסגריה).

לפיכך התבקשה ועדת הערר לבטל את היתר הבניה.

מתגובת המשיבה עולות העובדות הבאות:

1. עסקינן בהיתר שהונפק ביום 14/9/05.
2. סמוך לפני הוצאתו של ההיתר התבקשה התערבות ועדת הערר על ידי המבקשת הגבי נעימה דעאס שיוצגה על ב"כ עו"ד עבד אלרחמאן דעאס, באותה עילה בה מתבקשת התערבותנו היום, קרי ההיתר שהוצא ביום 14/9/05. אותו ערר(359/05) נמחק נוכח הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים שהתדיינו בפני בית משפט השלום בכ"ס ועל פי אותו הסכם נקבע כי הערר ימחק.
3. הפניה אלינו היום הוגשה בנימוק כי היורש האחר מר עבד אלרחמאן דעאס לא קיבל בשעתו הודעה בדבר הבקשה להיתר ולפיכך נחשף למידע "לא מכבר".
4. למותר לציין כי מר דעאס ייצג את אימו גבי נעימה דעאס בערר הקודם שנמחק בהסכמה בהתאם לפסק דין שניתן בהסכמה. גם שם יוצגה הגבי נעימה דעאס על ידי העורר כאן.

אנו סבורים כי לא ניתן היום למעלה משנתיים לאחר מתן ההיתר והבניה על פיו, להטיל בו ספק, מה עוד כי קיימות ראיות פוזיטיביות בפנינו לכך לפיהן לעורר דכאן היתה ידיעה בזמן אמת אודות הבקשה להיתר והוצאתו ובהתאם אף נמחק עררו. לא זו אף זו הערר נמחק בהתאם להסכם שקיבל תוקף של פס"ד וספק אם הגשתו של ערר זה אינה מהווה הפרה של אותו הסכם.

זאת ועוד הדרכים לביטול היתר קבועות בסעיפים 215-216 לחוק התו"ב אינן רלוונטיות לענייננו והמקום להפעילן אינו בפני ועדת הערר.

אשר על כן לאור כל האמור אנו דוחים את הערר.

במקרה זה איננו מטילים הוצאות, אולם העורר ישקול צעדיו בפעם הבאה שיפנה לוועדת הערר שכן פניות הסרק בענייננו חרגו זה מכבר מגדר הסביר.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
אורן שמאע
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/01/2008

5. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - כס' /06 /377 /4 : דחית תביעת פיצויים לפי ס' 197 בעקבות אישור תוכנית בסמכות מקומית

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 377/06

ישיבה מס' 03908 מיום 14/04/2008 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גילי

העורר/ים : אהרוני יגאל ואח'

ע"י ב"כ עו"ד רוברט רבין, השמאי מוטי גרמן

- נגד -

המשיב/ים : 1. הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא

ע"י ב"כ עו"ד עירית רוטשילד, השמאית לבנה אשד

2. מרדכי גנדל

3. ורדה סלומון

4. לבנה אלונים - נוכחת

5. חיים יעבץ

על ידי עו"ד אברהם גוגיג

עו"ד רוטשילד :

אנו עדיין עומדים על טענות לגופו של עניין וסבורים שהתביעה לא מוכיחה דבר ולא הורם נטל ההוכחה לרבות התייחסות למצב בנוי בפועל במקום למצב תכנוני, יש אלמנטים בתכנית החדשה ואנו נסכים להעביר את העניין לשמאי מכריע.

עו"ד רבין :

אנו נשמח למינוי שמאי מכריע. התביעה והשמאות כפי שהגשנו אנו עומדים מאחריהם אני לא רציתי ללכת קדימה לשמאי מכריע ולחזור אחורה כנגד התביעה וכנגד השמאות.

עו"ד גוגיג :

לא נתנגד שהכל ישמע בפני השמאי המכריע.

החלטה

בפתח הדיון ביום 14/4/08, הודיעו המשיבים כי אין להם התנגדות למנות שמאי מכריע בתיק זה, בכפוף לשמירת זכויותיהם כדיון, מוסכם עליהם כי בדיון בפני השמאי המכריע יתבררו מכלול הטענות התכנוניות והשמאיות. ועדת הערר מברכת על הסכמת הצדדים למנות שמאי מכריע וממנה את מר אריה קמיל שמאי מקרקעין, שמאי מכריע בתיק.

כתב מינוי מצורף.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
סמדר בטש הורוביץ
מ"מ מזכיר ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/04/2008

סוף דיון!

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 377/06

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : אהרוני יגאל ואח'

ע"י ב"כ עו"ד רוברט רבין

- נגד -

המשיב/ים : 1. הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא

ע"י ב"כ עו"ד עירית רוטשילד

2. מרדכי גנדל

3. ורדה סלומון

4. לבנה אלונים -

5. חיים יעבץ

על ידי עו"ד אברהם וחיה גוגיג

החלטה

כאמור בהחלטתנו אנו ממנים את מר אריה קמיל כשמאי מכריע בערר זה.

השמאי המכריע יקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן - יקבע את שיעור הפגיעה. אם ימצא השמאי המכריע כי יש לשלם לעורר פיצוי לפי סעיף 197 יפרט בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי.

השמאי המכריע יהיה כפוף להוראות הדין המהותי והחלטתו תהייה מפורטת ומנומקת. כמו כן יונחה השמאי המכריע על פי החלטה זו.

מזכירות ועדת הערר תשלח לשמאי המכריע את הפרוטוקולים מדיוני הוועדה ואת החלטותיה, ואילו הצדדים יעבירו לידיה את כתבי טענותיהם וכל חומר אחר שברצונם להציג לפניו תוך 15 יום מתאריך החלטה זו.

השמאי המכריע יזמן את הצדדים לדיון תוך 30 יום מהמועד בו פנה אליו אחד הצדדים, וייתן את החלטתו תוך שלושה חודשים ממועד הדיון הראשון שיתקיים בפניו.

אם בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המכריע תרצה המשיבה לטעון טענת פטור לפי סעיף 200 לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 30 יום מהמועד בו הומצאה לה החלטת השמאי המכריע.

אם ירצה מי מהצדדים לערור על החלטת השמאי המכריע - יוגש ערר במסגרת תיק ערר חדש, במועדים הקבועים בחוק ובתקנות.

השמאי המכריע יודיע לצדדים גובה שכר טרחתו ו/או דרך חישובו בטרם יחל בעבודתו, ויקבל הסכמתם של הצדדים.

בשלב זה ישאו הצדדים בשכר טרחת השמאי המכריע בחלקים שווים (שליש על ידי העוררים ושליש על ידי הועדה המקומית, 1/3 על ידי המשיבים). לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע יוכלו הצדדים לפנות לועדת הערר על מנת שתפסוק בשאלת ההוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הועדה.

()
מיכל גלקין-גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
סמדר בטש הורוביץ
מ"מ מזכיר ועדת הערר

ניתנה בתאריך 14/04/2008

6 . ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - עח/07/232/4 : דחיית התנגדות להקמת תורן לאנטנה ומבנה יביל

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 232/07

ישיבה מס' 03807 מיום 03/09/2007 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן

העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : ינון שרעבי

כרמלה שרעבי

חגיבי יגאל ועליזה

יפין אסתר

זכריה שרעבי

על ידי עו"ד פרקש

- נגד -

המשיב/ים : 1. הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר

על ידי עו"ד ולדמן, גב' אילנה ברק

2. עוגנים בירוק

על ידי עו"ד אגר, עו"ד לכנר, מנהל החברה מר אסרף

עו"ד אגר :

אנחנו לא נוסיף על מה שנכתב אולי נבקש לחדד מספר דברים. אנחנו פעם שלישית נמצאים בוועדת ערר עם האתר הזה הפעם אחרי שהאתר הוקם. בשנת 2002 ואילך היזם עבר מסכת בלתי אפשרית של הוועדה המקומית עד שמילא אחר כל הדרישות של הוועדה המקומית ואחר הדרישות של ועדת הערר עברה הרבה בירוקרטיה.

לשאלת יו"ר לגבי הקמת המתקן :

בחודש מאי 2007.

ההחלטה בדבר מתן היתר נתנה ב 11/2006 התורן כבר קיים וההחלטה מבחינת לו"ז ממתן החלטה ועד הגשת הערר חלפו 8 חודשים. מנסים העוררים להתעלות בהעדר ידיעה גם זה לא יעזור משתי סיבות . בחודש אפריל לפני יותר מ 60 יום יצא מכתב שבו התנגדות להקמת התורן המכתב צורף לתשובת הוועדה המקומית מפנה לנספח ו' . המכתב יצא בשם תושבי אליישיב. אנחנו נמצאים במצב שבו השיהוי צריך להכשיל את הערר כיוון שיש פה עקב החודשים הארוכים עקב הפעולה של העוררים יש הסתמכות של ועדה מקומית שמכוחה הוציאו הוצאות גדולות. באים העוררים וטוענים שההחלטה ניתנה בחודש נובמבר והיא הייתה לקויה בפגם שמקנה בידנו זכות להישמע באיחור גם לגבי נושא זה וקיבלנו חיזוק מפס"ד של ביהמ"ש מחוזי של השופטת פלפל והיא בוחנת את נושא המרכיבים השונים לפי סעיף 149 בנושא הפרסום ונמצאנו למדים שישנה מחלוקת שפרסמנו בהתאם להוראות החוק ולהחלטת הוועדה פרסמנו בעיתונים וכך פרסמו בחזקת קונסטרוקטיבית. גם אחרי שהאתר קם לקח לעוררים כמעט חודשיים עד שהגיעו לוועדת ערר. היינו צריכים להמציא לעוררים מכתב בדואר רשום. בכתב הערר מציינים העוררים שהם רחוקים מהתורן עצמו. לא מדובר במקרקעין שהועדה יכולה להתייחס אליו

בהשפעה ישירה. גבי השופטת פלפל הביעה דעתה לגבי פרוש מקרקעין שעלול להיפגע ואנחנו לא יכולים להחתיים את כל תושבי העיר לגבי התורן הועדה לא ראתה לנכון לראות את הדבר הזה כמחייב אותנו החתמנו את בעלי הקרקע הגובלת. אנחנו מכירים את הנושא ומתמודדים איתו ובנסיבות העניין הועדה נתנה ביטוי לכל החששות. הועדה המקומית הביעה את כל החששות מכל הבחינות והוא נידון מספר פעמים. עם כל הסימפטיה לחוסר שביעות הרצון להקמת המתקן הוא קם כדין ולא נפל פגם בהליך הפרסום ובהליך ההיתר ואנו מבקשים מועדת הערר לקבוע סילוק על הסף של הערר.

עוד"

אני מבקש לאבחן את פס"ד גרוסמן. כל הנאמר בפס"ד גרוסמן מכיוון שבאותו מקרה כל שנאמר שהעותרים לא היו צד נפגע. במקרה שלנו מדובר בנסיבות שונות. כאן היתה הנחיה מפורשת לפרסם על לוח המודעות של היישוב ולהביא אישור. אין ספק שזה נתלה על הלוח של הועד המקומי הוא צילום חלקי הם השמיטו את המילה בלבד. מבקש להגיש את לוח המודעות. מגיש נספח. לשאלת יו"ר לגבי הפרסום.

ממש לא. יש 5 לוחות בתחום המושב ויש לוח שהוא לוח מרכזי של היישוב. אנשים לא נוטים לקרוא את מה שמתפרסם על לוח הועד המקומי. בנושא הפרסום יש שני ליקויים. כתוב שיש להגיש התנגדות בתוך 14 יום מיום הפרסום, אין תאריך מתי תלו את ההודעה בהעדר תאריך זה קשה. יכול להיות מצב שתלו לדקה היא צולמה והורידו אותה. מי שנתן לועדה מקומית את האישור שזה פרסום זה מר שעבי והוא בנם של המחכירים של הקרקע לעוגנים. מפנה לסעיף 2 ומצטט. הפגם באי הפרסום הוא מהותי ביותר. בפס"ד גרוסמן טענו למסירה אישית. אנו טוענים שלפגם בשני היבטים אחד שלא היה פרסום בלוח מודעות כללי והאישור שהוצג בפני ועדה מקומית כוזב כאשר הועדה המקומית ידעה שמר שעבי הוא בנם של המחכירים. לבוא לומר שמילאנו אחר דרישות פורמליות ולמעשה סותמים את פי העוררים.

לשאלת יו"ר R לגבי העוררים

היתה פניה של מר שמחי בחודש אפריל. הוא עשה זאת ביוזמה אישית שלו. זה נודע להם הולך ונבנה. מהיום שהמתקן נבנה ועד הגשת הערר לא חלפו 30 יום. אם לא חלפו 30 יום לא צריך להגיש בקשה להארכת מועד. אני מבקש להסב את תשומת לב הועדה שלתיק הוכנס חומר של המנהל. הם עמדו על הטעות ואחרי 5 חודשים נכנס החומר לתיק המקורי. הם טוענים למעשה עשוי זה טענה נפלאה. לא צריכים תושבים לסבול בגלל מעשה עשוי. מי שגרם לתהליך לקרות זה עוגנים. היא לא מילאה אחר הדרישות וזה צריך להשתנות.

לשאלת יו"ר R לגבי מחיקה על הסף

עו"ד ולדמן :

לא.

גב' ברק

לא רואים בצורה ברורה את הישוב. מציגה במפה. האנטנה בקטע 55 וזה החלק הדרומי של הישוב חלקות 25 ו 26 הם הכי דרומיות בינהן יש את חלקות 10 ו 11.

עו"ד פרקש

מצטט ממכתב של מר נחום איצקוביץ לפיו מתנגד להקמת אנטנות במרחק של פחות מ 300 מ' מקו בתים.

לשאלת יו"ר מדוע אנשיו מתנגדים להליך תמ"א

אני לא מתנגד להליך אני מתנגד לפגיעת זכות הטיעון. אני לא יכול לטעון במסגרת התנגדות. יש לנו טענות מגוונות. פגיעה בבריאות, מהווה מטרד נופי זה מכער ביותר, זה פוגע בערך הדירות, אנשים לא ירצו לקנות דירות

עם אנטנה בגובה של 55 מ', הירידה בשווי היא ירידה משמעותית ביותר משווי לפני הצבת האנטנה. אני חושב שצריכים לאפשר לאנשים לאפשר חו"ד נוגדות. העיתונים מלאים בכתבות שהמדידות לא נכונות. פגיעה בזכות הקניין של למעלה מ 100 בעלי בתים בתחום המושב. עובדה שבתחום יישובים אחרים אין אנטנות פשוט המשיבים מצאו פרצה והם הקימו את האנטנה תוך המעשים שפרטתי. ברגע שידעו על מה שקורה הוגש הערר והוא הוגש במועד האפשרי. מר שמחי שיגר לועדה המקומית את המכתב לפני הקמת האנטנה. מה יותר טבעי שהועדה המקומית תודיע לעוגנים על המכתב ויכול להיות שיבוצע הליך בעקבות המכתב אני מניח שהועדה לא עשתה זאת ואני רוצה להניח שעוגנים פעלו בתום לב. האנטנה הותקנה כדין. מה שקרה זה בתפר של הגשת המכתב זה חודשיים ועשרה ימים. אם הועדה הייתה פועלת בצורה אחרת היה ניתן למנוע את הדבר הזה. התושבים לא צריכים לשלם את המחיר בעניין זה. אני חושב שצריכים לתת לעוררים להתנגד אפשר להשבית את פעילות האנטנה ולתת הזדמנות מסודרת. מה שנקבע בפס"ד גרוסמן לגבי הזכות להגשת ערר זה לא המקרה שלנו. אני מפנה לפס"ד נס ערים ומצטט. מבקש התייחסות לגבי אישור הפרסום על ידי מר שעבי זה מעשה חמור וזה לא יעבור לסדר היום. הנ"ל אמור לדעת זאת והוא אמור לקדם את העניין. יש לי מכתב של מר שעבי לאנשי הועדה ומצטט. מבקש הסבר למה לא אושרה התכנית.

לשאלת יו"ר לגבי הפרסום :

עו"ד פרקש :

אני מאפשר להגיש טענות לגופם זה ראוי בהחלט.

עו"ד ולדמן :

אנו חוזרים על הטענות מכתב התשובה ואני אתייחס לחלק מהדברים שעלו בדיון. זה לא סוד שתמ"א 36 נחתה כרעם ביום בהיר על הרשויות המקומיות ויצרה בעיות והיו פניות ובסופו של דבר התמ"א נקבעה כפי שהיא עם תיקונים והדבר חל ומחייב. זה נכון שעמק חפר באופן די גורף התנגדו להקמת אנטנות בסמיכות ליישובים זה נכון בשעתו שלפני מספר שנים זה יהיה במרחק של 300 מ' דא עקא אני לא בא בטענות לאף אחד עמדה זו לא נתקבלה על ידי ביהמ"ש ולא על ידי ועדת ערר ובקשר לאנטנה הזו היו מקרים רבים ובסופו של יום למעט הנושא של הפרסום כל השאר נאמר ואנחנו לא יכולים לקבל אותם. אני מוצא לנכון לציין בנושא ניגוד עניינים קראתי אותו פשוט לטעמי בקטע של ועדת הערר והערר אין לו חשיבות אם מישהו יוכיח בעליל שהיה כאן מעשה רמייה. בקטע של הפרסום הטענות הם טענות של פלוני מנוע מלאשר כי לא כינס את ישיבת הועד המקומי ולא קיבל החלטת הועד המקומי ואנחנו מדברים על סיטואציה טכנית ולגבי הנושא הזה יש גם אישורים של גורמים חיצוניים זה מעלה תמיהה לבקש אישורים. מעבר לנקודה הזו שצריך למצוא הבהרות לגבי הצעד הטכני זה לא משנה לעניין עצמו. לגבי הפרסום בלוח אין לדבר סוף כי מבחינת העניין מדברים על יישוב עם מספר מודעות הלוח מודעות הזה הוא לוח מודעות שאמור לעניין את התושבים כי הוא נוגע לפעילות של אותו יישוב וההודעות אמורות לעניין ואני אגיד שיש תוספת לחיוב באותו לוח מודעות כיוון שהוא סגור עם זכוכית ונעול ואני מזכיר שאנחנו מדברים על חורף. לגבי הפניה של מר שמחי היא הייתה בחודש אפריל והיא לא עסקה בהתנגדות אלא במניעת הבניה ותשובת הועדה המקומית לא יכולה לעשות מה שהיא רוצה כי נינתנו היתרים. לגבי ירידת הערך המחוקק לא נתן זכות של קביעה במקרים אלו וזאת לא הקלה. זה פרסום באופן שדומה להקלה. אנחנו מדברים על יישום של תמ"א 36 נאמר שחלק מההיתרים זה פרסום. היתה התייחסות של הועדה לדברים אלו ולגבי פגיעה בבריאות אני לא מבין בבריאות. השלטון קבע את כלליו ואם רוצים לשנות את הכללים אני לא בטוח שזה

המקום או הזמן לשנות את הכללים. אחרי שיש את אותו אישור של העדר קרינה. עם כל ההבנה של העניין אני סבור שבנסיבות מיוחדות שתוארו בערר אני חושב שהדרישה לדון מחדש וגם ההתנגדות לא מעלה את הדברים בכך שיש מקום לסעד דרסטי כמו שמבוקש.
עו"ד אגר :

אנחנו חושבים שאם לא תתקבלנה הטענות המקדמיות ויתאפשר מקצה שיפורים תהיה פגיעה בזכויות אולי יחשבו העוררים אחרת אחרי החלטת ועדת הערר. גם שבעל דין מבקש סעד בביהמ"ש לביטול פס"S הוא צריך להראות פגם שנפל וכן סיכוי טוב לקבלת עמדתו. שמענו את דברי העוררים ואפשר להבין זאת אבל זו לא סיבה לביטול החלטה ולא בנסיבות שהאתר כבר קיים. העוררים לא עשו שיעורי בית אותו פלוני שכתב נמצא כאן לפי הטענה לא טרח ליידע אותם זה תמוהה בידנו. אחרי שנודע לעוררים שיש היתר הם לא טרחו לבדוק. הועדה המקומית עשתה הכל כדי להכשיל את הקמת האתר והשתמשה בכל השיטות המקצועיות שעמדו בפניה. כל הטענות נדנו לרבות פגיעה סביבתית לגבי עיצוב. המשיבה הזיזה את מיקום האתר ומדובר באתר על כביש 4 לא מדובר באתר שנמצא בלב הישוב והוא תואם את תמ"א 36. לעניין הטענות לגבי הפרסום צריך לזכות שהמחוקק יצר פיקציה של פרסום. לכל הדעות פרסמנו בעיתונים פרסמנו בשטח ופרסמנו בלוח המודעות. אני לא מקבל טענה של ניגוד עניינים. אין הגדרה לגבי לוח מודעות. אף אחד לא הביא שום ראיה חוץ מאשר התמיהה. נניח שהדבר נעשה הוא לא בנם של בעלי המקום אלו בעלי המקום עצמם. יש לנו אינטרס שהדבר יעשה כראוי ואנחנו לא חוששים מפני התנגדויות הרי פרסמנו בעיתונים. הרי לבוא בפעם נוספת עם טענות שכבר התמודדנו איתם ואנחנו מבקשים להגן על הזכויות של המשיבה שהאתר יאושר והערר שאין בו דבר חוץ מאשר דברי רכילות לגבי אישור הפרסום ויש לו נגיעה בנושא ואין שום סיבה לבוא שוב לדיון. לגבי אישור המנהל נפלה טעות טכנית באישור הראשון והאישור יצא עם מספר חלקה לא נכון התשלום בוצע על מנת להקים את האתר וכל מה שהמשיבה היתה תיקון הטעות. גם הדברים שנשמעו מעו"ד ולדמן לגבי נושא בריאות נדון, נושא העיצוב הנופי הטיפול הנופי הוזז המיקום של האתר
לשאלת גב' נוחם לגבי הזזת המיקום :

גב' ברק :

מסביב לגדר התוחמת של הגנרטור. הגענו למסקנה שאת האנטנה אי אפשר להסתיר והצטמצמו לגבי המתקן שהוא על גבי הקרקע. היתה הנחיה לקרב את האתר לכביש מס' 4.
עו"ד אגר

נבדקה התאמה לכל תג וסייג בתכנית המתאר הארצית ובשתי החלטות קודמות שהורו לועדה המקומית לשתף פעולה עם המשיבה 2 בהקמת האתר.
עו"ד פרקש :

אני מבין שחברי חושבים שהטענה היחידה שלנו שמר שעיבי אישר את הפרסום טענתנו הוא שהפרסום הוא כוזב והוא פלילי והוא ייבדק במקום הראוי. במקרה הזה יאמר לשבחה של הועדה לגבי פרסום קונסטרוקטיבי ודיברה על זה שיזה ייתלה בלוח המודעות של היישוב. כל אחד מבין שיש הבדל בין מהו של 5 מ' ל 59 מ' זה עוול גדול מאוד. אני מבקש להביא את התנגדותנו בצורה מסודרת ושינתן זמן רב. 450 אנשים צריכים לשלם על כל המחדלים שנעשו ביישוב? אני מבקש להדגיש את זה שמר שעיבי שהיה חבר בוועדה המקומית פנה באופן אישי ולא ייצג את שאר אנשי.

מר שעיבי

המכתב נודע לי באקראי שעומדת לקום אנטנה אני חבר הוועד המקומי. כשהמקרה נודע לי ביקשתי לבדוק את התיק ושאלתי למה נתנו היתר לעניין. לגבי הפרסום כנ"ל.
לשאלת יו"ר לגבי חלקה 54.
זו חלקה של מישהו אחר ולאחר שבדקתי את הכל ביקשתי לתת את ההיתר.
סוף דיון!

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 232/07

הרכב ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד מיכל גלקין - גולן
העמותה לקידום התכנון : אדרי' מר שמואל חכים
נציגת מתכנן המחוז : הגב' סמדר אהרון נוחם
נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי
נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים: 1. ינון שרעבי

2. כרמלה שרעבי

3. חג'בי יגאל ועליזה

4. יפין אסתר

5. זכריה שרעבי

כולם על ידי עו"ד רפאל פרקש

- נגד -

המשיב/ים: 1. הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר

על ידי עו"ד ולדמן, גב' אילנה ברק סגנית מהנדסת הוועדה

2. עוגנים בירוק

על ידי עו"ד אורי אגר, עו"ד טל אליסף

החלטה

1. ביום 18.6.07 הגישו העוררים כתב ערר (להלן: "הערר המקורי") על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר (להלן: "הוועדה המקומית") להעניק לחברת עוגנים בירוק בע"מ (המשיבה 2 להלן: "עוגנים") היתר להקמת מתקן שידור קטן ומבנה יביל על מקרקעין הידועים כחלקה 55 בגוש 8366 (להלן: "המקרקעין") המצויים בישוב אלישיב סמוך לכביש מס' 4.

2. החלטת הוועדה המקומית (להלן : "ההחלטה") נתקבלה ביום 1.11.06 וביום 2.1.07 הוצא היתר להקמת התורן, המתקן והמבנה היביל המבוקש.
3. עיקרו של הערר המקורי בפגם בפרסום – העדר תליית הבקשה למתן ההיתר כמבוקש על לוח המודעות הכללי בישוב, והעדר מסירת הודעות לעוררים.
4. העוררים 1, 2 ו- 3, 4 מתגוררים בקו הבתים הראשון מול מתקן השידור ואילו העוררים 5, 6 ו- 7 הינם בעלי זכויות בקו הבתים השני מול מתקן השידור. המרחק בין מתקן השידור ושורת הבתים הראשונה הינו 170 מ' שבתווך חוצצות חלקות חקלאיות מעובדות.
5. להליך זה קדם ערר אחר בו עררה עוגנים על החלטת הוועדה המקומית שלא להעניק ההיתר.
6. ערר זה נתקבל תוך קביעה כי קרבת האתר למגורים בישוב אלישיב אינה מהווה נימוק לסירוב. ועדת הערר קבעה כי "העוררים המציאו אישור המשרד לאיכות הסביבה מעת (צריך להיות מאת – ו.ע.מ) הממונה על הקרינה הסביבתית והמרחק של המתקן מן הישוב הוא מרחק גדול". עוד קבעה ועדת הערר באותה הזדמנות כי יש לפרסם דבר הבקשה להיתר נוכח האמור בסעיף 18.1 לתמ"א 36, וכי מן הראוי כי הוועדה המקומית תיתן הנחיות עיצוביות למזעור נצפותו של התורן.
7. לאחר שהוצא היתר כאמור בחודש 2/07 הוקם בחודש 5/07 המתקן נשוא ההיתר.
8. הודעה כאמור נמסרה לבעלי החלקות החקלאיות הגובלות במקרקעין בחלקות 42 ו- 54 ואולם לעוררים לא נמסרה כל הודעה.
9. העוררים טוענים כי אישור הוועדה המקומית בדבר תליית הודעה על לוח המודעות בישוב נחתם בידי מר חגי שרעבי שהוריו הינם חוכרי המקרקעין שהתקשרו עם עוגנים בחוזה להשכרת המקרקעין, כי לא נתקיים דיון בעניין זה בוועד המקומי, וכי הכללים על ניגוד עניינים אוסרים על מעורבותו בנושא.
10. ביום 11.4.07 פנה מר רפי שמחי חבר מליאת המועצה האזורית עמק חפר לוועדה המקומית בשם תושב אלישיב והביע התנגדותו להקמת המתקן. פנייתו הושבה על ידי סגנית מהנדסת הוועדה המקומית שטענה כי תהליכי אישור הבקשה בוצעו בהתאם לחוק ולתקנות הרלבנטיות ולכן אין בידם לעכב את ההליך.
11. נוכח הפגמים בפרסום התבקש ביטול ההיתר.

עוגנים הגישה מצידה בקשה לסילוק הערר על הסף מהטעמים הבאים :

1. הערר הוגש בשיהוי רב.
2. הבקשה אינה חבה בחובת פרסום ופרסומה בפועל ננקט לפנים משורת הדין.
3. המשיבה 2 הסתמכה על ההליכים שננקטו כדין תוך משנה זהירות והקימה את מתקן התקשורת בהשקעה כספית אדירה.
4. לעוררים אין זכות עמידה נוכח העובדה שאינם בעלי מקרקעין גובלים והעובדה שמלכתחילה לא נמנעה מהם זכות התנגדות בהעדר זכות כזו.
5. תחילתו של המתקן נשוא הערר בשנת 2002 עת הגישה עוגנים בקשה למתן היתר במקרקעין, לאחר שני דיונים, תיקון הבקשה ודרישות נוספות הוחלט להוריד הבקשה מסדר היום. בקשה שלישית הוגשה ביום 2/3/03 בעקבותיה התקיימה פגישה עם סגנית מהנדסת הוועדה המקומית והתבקשה תזוזה במיקום המתקן. או אז הוגשה בקשה מתוקנת נוספת ביום 2/2/04 שנדחתה שוב. בעקבות האמור פנתה עוגנים

לועדת הערר ועררה התקבל. בעקבות הערר התקיים דיון נוסף ביום 22/2/05, אז הוחלט לאשר הבקשה בכפוף להצגת טיפול נופי וקבלת כתב שיפוי. ביום 22/2/05 החליטה הועדה המקומית להשלים את הליכי הפרסום. ביום 10/10/05 פנתה עוגנים שנית לועדת הערר וביום 1.11.06 החליטה הועדה המקומית לאשר הבקשה במספר תנאים.

6. העוררים חסרים זכות ערר על עצם מתן היתר בניה.
7. המקרקעין של העוררים אינם מקרקעין גובלים כהגדרתם בחוק ובפסיקה.
8. עוגנים הסתמכה על החלטת הועדה ועל פיה הקימה את מתקן התקשורת.
9. עוגנים פרסמה הבקשה לפני משורת הדין וכדין. לתמיכה בטענותיה הציגה תמונת שלט שנתלה במקום ותמונת הודעה התלויה על לוח המודעות בישוב, פרסמה הבקשה בעיתון כהגדרתו בחוק וכן החתימה בעלי החלקות הגובלות.

* * * *

ביום 3/9/07 התקיים דיון בערר המקורי, במסגרת זו נטען כי המודעה נתלתה על לוח הועד המקומי בלבד ולא על הלוח המרכזי ביישוב.

במהלך דיון זה לא הצליחו העוררים להבהיר פשר התנגדותם להקמת המתקן לגופם של דברים.

לפיכך ניתנה בו ביום החלטת ביניים במסגרתה ניתנה לעוררים הזדמנות לתקן את כתב הערר מבלי לקבוע מסמרות לעניין הפרסום, ולהוסיף את התנגדותם לגופו של עניין, בתוך 30 יום.

ביום 15.10.07 הוגש כתב ערר מתוקן כאמור.

* * * *

טענות העוררים

1. אם מתקן השידור היה מוצב 2 ק"מ דרומית למיקומו הנוכחי בשטח פתוח הפגיעה בעוררים היתה קטנה.
2. העוררים טענו לפגיעה בקניינם, מדיוני הועדה לא ברור אם נבחנו אלטרנטיבות פחות פוגעניות ואם המיקום הנבחר הינו מחויב המציאות. על הועדה היה לבחון אם קיים צורך טכני בהצבת מתקן השידור במיקום זה.
3. לתמיכה בטענתם בדבר פגיעה בקניינם צירפו העוררים חו"ד של שמאי המקרקעין שאול דבי שאמד את ירידת ערך בתיהם כתוצאה מהצבת המתקן בין \$ 202,500 ל – \$210,000.
4. כן טענו העוררים לפגיעה באיכ"ס, כי לא הוצג אישור הממונה על הקרינה, עפ"י אישור משנת 2002 בתוך 3 חודשים מיום הקמת האתר ואלה לא מצויות בתוך הועדה המקומית וכי על אף ההיתר המותנה משנת 2002 נסיון החיים מלמד כי טווחי הבטיחות שנקבעו בתוספת ל,תמ"א 36 עשויים להשתנות.
5. עוד טענו העוררים לפגיעה נופית – המתקן נצפה מבתי העוררים וממקומות נוספים באלישיב וכי לא נעשה דבר בעניין נצפותו. המתקן הוקם 70 מ' מזרחית לכביש 4. המתקן לא הוצב בתחום הדרך והדבר מגביר את נצפותו.

תשובת המשיבה 2

1. מיקום המתקן והאלטרנטיבה לו נבחנו 5 פעמים בועדה המקומית החל בשנת 2002 כמפורט לעיל, המשיבה הסתמכה על החלטות הועדה המקומית וועדת הערר, בהליך הממושך נשקלו שיקולי תמ"א 36 א' והאיזון בין צרכי הציבור והפגיעה בקניין בבריאות ובנוף וגם שיקולי תכנון עתידיים של מחלף עמק חפר וכביש 4.
2. המיקום הנוכחי הינו פרי מסכת הליכים ארוכים בסופם הושגה הסכמה עם כל הגורמים הרלוונטיים לרבות מע"צ ומילוי דווקני של התנאים לרבות פרסום הבקשה.
3. ההליך נפתח בשיהוי רב שהוסבר ב"גילוי פתאומי" כביכול של העוררים לבניית המתקן הטענות עומדות תרתי דסתרי שכן אם המתקן כה קרוב כיצד לא ידעו על הקמתו. האם יתכן שנסתר מעיניה במשך למעלה מ – 5 שנים תכנונים מדידות סיורים בשטח ודומיהם ככל שניזוקים מהמתקן היה באפשרותם לפנות בתביעת פיצויים. טענות העוררים למעשה מתמצות במונח NIMBY. הצעתם של העוררים להזיז את המתקן 2 ק"מ דרומה אינה משקללת המיקום הראוי טכנולוגית שהינו שיקול מרכזי שננקט בשעתו, והפגיעה בבתי עסק וישובים אחרים.
4. העוררים מתעלמים מהעובדה כי וועדת הערר נתנה דעתה בעבר לקרבתו של המתקן ליישוב (קרבה רחוקה לשיטתה של עוגנים).
5. כך גם לעניין הטענות בדבר פגיעה בבריאות ואיכ"ס.
6. נושא ההשלכות הקנייניות נדון בשעתו בועדה המקומית (שאף סרבה לאשר הבקשה מפאת קרבה ליישוב קביעה שנהפכה על ידי ועדת הערר).
7. חשש גרידא שנובע מאינטרסים פרטיים כלכליים של העוררים אינו יכול לסכל את הקמתו של מתקן התקשורת לצורכי הציבור התואם בדווקנות את הוראות תמ"א 36. מדובר במתקן המרוחק כדי 170 מ' מבתי העוררים כשבתווך מפרידות חלקות אחרות ובעניין זה כבר קבעה ועדת הערר בעבר כי מדובר במרחק גדול מהישוב.
8. הירידה הנטענת בערך הבתים נסמכת על חשש הציבור מפני התקנת אנטנות סלולאריות אינן יכולות לגרוע מתוקפה של התשתית המקצועית המוצקה, וכי גופי התכנון אינם יכולים לסמוך על הלכי רוח כאלה. לעניין זה מפנה המשיבה 2 לשורת פסקי דין שקבעו כך בעבר.
9. ציבור התושבים הוא גם ציבור הצרכנים של שירותי תקשורת סלולרית אשר אינם חולקים על הצורך בהקמת תשתית מתאימה אלא שמעדיפים לדחוק אותה אל חצרו של אחר.
10. מכל מקום, ככל שתגרם פגיעה עומדת בפני העוררים אפשרות למצות הליך על פי פרק ט' לחוק.
11. הפגיעה הנופית קטנה יחסית נוכח קרבת המתקן למחלף צומת חפר ובסמוך לכביש 4. הועדה המקומית בחרה עיצובו מתוך 5 עיצובים שהוגשו. האזור סובל מקשיי קליטה, והמתקן משרת מספר מפעילים סלולריים.

עמדת הועדה המקומית

1. לעניין הפרסום – הפרסום בעיתון נערך כדין בעלי הזכויות חתמו וכן נמסר אישור הנושא חתימה וחתימת של הועדה המקומית לפיו המודעה נתלתה בלוח המודעות ובמגרש. פרסום בלוח המודעות הנ"ל נעשה בעבר גם לגבי הליכים תכנוניים אחרים בישוב ולא נתקבלה טענה כנגד פרסום זה.
2. כבר ביום 10.4.07 פנה מר רפי שמחי – בשם תושבי הישוב בדרישה שלא להעניק היתר בניה. הדעת נותנת כי פניה זו לא נולדה "יש מאיין" והיא תולדה של מידע שנקלט בישוב לפני כן באמצעות הליך הפרסום הפומבי. העצומה שנחתמה על ידי התושבים לרבות העוררים מצורפת כנספח יב' לערר חסרה תאריך, ומועד חתימתה נותר עלום.
3. לעניין פרסום בלוח מודעות ועד הישוב, מדובר בלוח המצוי במרכז הישוב ליד הכניסה לחנות המכולת היחידה ובסמוך לסניף הדואר ומגרש המשחקים. לוח זה נעול במנעול ודלתות זכוכית. יתר הלוחות חשופים. הפרסום נעשה בחודשי החורף ולכן זו הבחירה ההגיונית.
4. אין צורך במסירת הודעות לעוררים נוכח המרחק הרב של חלקת המתקן מחלקות המגורים הקרובות והעובדה כי ביניהן חוצצת שתי חלקות מקרקעין.
5. לאור האמור והעובדה כי הוכח שהמידע נקלט בישוב לא נפל פגם בפרסום.
6. בטלות היתר הבניה שניתן למימוש אפשרית רק במקרים חריגים בהם נפלו פגמים מהותיים וברורים במתן ההיתר, שלא כבענייננו. הדין הקנה זכות להקמת מתקני תקשורת באזורים חקלאיים הגם שעשויים להיות סמוכים למבני מגורים כאשר בענייננו מדובר במרחק של 170 מ' ומעלה ממבנים כאלה, ונתקבלו אישורי הממונה על הקרינה.

דיון והכרעה

פגם בפרסום

הטענה נחלקת לשניים: הראשון כי תליית המודעה על לוח ועד המושב פסולה כשלעצמה וכן היא נפסלה נוכח אישורו של בעל עניין; והשני כי נפל פגם בהעדר מסירת הודעות לעוררים. בחלקה השני של הטענה לא מצאנו ממש. מדובר בחלקה מרוחקת מחלקות המגורים של העוררים, הסמוכה לתשתית ארצית (אם כי אינה מהווה חלק מתחום הדרך כפי שהובהר).

בנסיבות אלה, בהן המרחק מבתי המגורים (שהוגדר על ידי ועדה זו בהרכב שונה כ"מרחק רב") מה עוד ששתי חלקות אחרות חוצצות בתווך בין המקרקעין למקרקעי העוררים – לא מצאנו חובה לוועדה ליתן להם הודעות אישיות. במאמר מוסגר יצויין כי בתנאים אלה אין נפקא מינה בראייתנו בין חלקות העוררים ליתר חלקות המגורים במושב וכי פרשנות לפיה יש להודיע אישית לכל בעלי הזכויות במושב אודות הגשת בקשה כגון דא אינה סבירה לדעתנו.

אשר לחלקה הראשון של הטענה – אכן מצאנו טעם לפגם בעובדה כי מאשר ההליך הינו קרוב משפחה לבעלי העניין בבקשה. יחד עם זאת אין חולק כי הפרסום אכן התבצע על לוח ועד המושב. אנו מקבלים את עמדת הועדה המקומית לפיה בנסיבות פרסום זה, הכוללות עיתויו בתקופת החורף, שאז לוח זה הינו היחיד המוגן מפני גשמים ופגעי מזג אוויר, וכן לאור מיקומו המרכזי של הלוח והעובדה כי הליכי תכנון מפורסמים בו לפרקים קרוב לוודאי

כי הפרסום בו עונה על דרישת החוק, ומכל מקום לאור דוקטרינת הבטלות היחסית אין לפסלו על רקע הפגם האמור.

לא זו אף זו, כעולה מפניית חבר הוועד מר שמחי, אשר פנה בשם תושבי אליקים, כשברקע עצומה אשר מועדה עלום, מסתבר כי הידיעה בדבר הקמת המתקן הגיעה לציבור קודם להקמתו בפועל.

חרף האמור, לא ננקטו צעדים משפטיים / אחרים כנגד ההיתר שהוצא. במצב דברים זה אנו סבורים כי אינטרס הוודאות גובר על הפגם ככל שנפל בעובדה כי הפרסום התבצע על לוח מודעות וועד המושב ואושר בידי בעל עניין, ולעניין זה יודגש כי אין מחלוקת בדבר עצם ביצועו של הפרסום.

יחד עם זאת, ראינו לכונן לבחון את טענות העוררים לגופם של דברים.

פגיעה קניינית

עיקר טענתם של העוררים מופנית כנגד ירידה הצפויה לדעתם בערך נכסיהם נוכח קרבת המתקן הואיל ובין המקרקעין לבין חלקות העוררים כאמור חוצץ שטח לא מבוטל ספק לנו אם יהיו זכאים לסעד על פי פרק ט' לחוק אולם איננו מכריעים בעניין זה כיום.

השאלה הנשאלת היא אם אינטרס הציבור בהקמת המתקן (המאגד את שלוש החברות הסלולאר) נופל מפאת הפגיעה הנטענת בערך מקרקעי העוררים.

אנו סבורים כי יש להשיב לכך בשלילה.

משעוגן נושא הקמתה של תשתית הסלולאר בתמ"א על ידי המועצה הארצית ונקבעו הכללים המחייבים, והבקשה עומדת באותם כללים כמובהר בהחלטת ועדת הערר עוד משנת 2004, עוגן אינטרס הציבור לקבלת תשתית סלולארית הגם שעשוי לפגוע פגיעה מסוימת בזכות קניין של מאן דהוא, שהרי זכות הקניין אינה עומדת בחלל הריק ועשויה לסגת מפני זכויות ואינטרסים אחרים המתנגשים בה.

עיינו בחוות הדעת ומצאנו כי הן נסמכות לעניין הפגיעה על הלך רוח הציבור לפיו מקרקעין הסמוכים למתקנים סלולאריים אינם מהווים "אטרקציה נדל"נית". יחד עם זאת לעניין שומת הפגיעה עצמה לא פורטו עסקאות רלוונטיות.

זאת ועוד חוות הדעת אינה מביאה בחשבון סמיכותם של המקרקעין ומקרקעי העוררים לתשתית התחבורתית הקיימת והמתוכננת.

בהתחשב בעובדה כי מדובר במקרקעין המרוחקים במרחק רב מהמתקן הסוללוארי העולה כדי 150 מ' מגבול חלקתם וכ – 170 מ' מגבול הבתים הקרובים ביותר, עלולה העדפת האינטרס הקנייני של העוררים על האינטרס הציבורי, המעוגן בתמ"א, להוביל לפגיעה משמעותית באותו אינטרס ציבורי.

לפיכך איננו רואים לקבל הערר מטעם זה.

פגיעה עיצובית

אשר לנושא העיצובי – לא התרשמנו כי ננקטו על ידי הוועדה המקומית כל אמצעים להפחתת הפגיעה, וזאת בניגוד להנחיית ועדת הערר בפעם הקודמת בה נושא זה נדון בפניה.

אנו סבורים כי על הוועדות לחייב נקיטת אמצעים אלה כגון- שתילת שורות עצים גבוהים שיגנו עיצובית על המתקן (למעט התורן שאינו בר הגנה כזו).

אישורי הממונה על הקרינה

צודקים העוררים בטענתם כי תפקידו של הממונה על הקרינה לא נסתיים עם הצגת האישור להפעלת המתקן וכי הדין מחייב קבלת אישורים גם בתוך 3 חודשים מיום הפעלת האתר. תנאי להוצאת ההיתר היה צריך להיות מלכתחילה המצאת אותם אישורים ובאם אינם קיימים בתיקי הוועדה יש לדאוג לקבלתם היום כמפורט בסייפת החלטתנו.

סיכומם של דברים

לפיכך אנו רואים לנכון לחייב נטיעת 2 שורות עצים גבוהים ובוגרים סביב המתקן המבוקש. כן תיבחן האפשרות להמיר את צבעיו של התורן בצבעים פחות בולטים כולו או בחלקו בכפוף לקבלת אישור הרשויות המוסמכות לרבות רשות שדות התעופה.

אישורי הממונה על הקרינה יוצגו לצדדים בתוך 7 ימים מיום קבלת החלטה זו, שכן בהעדר אישור

כנ"ל נוגד ההיתר את הדין התקף על כל המשתמע מכך.

בכפוף לאמור הערר נדחה.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()
מיכל גלקין גולן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

()
סמדר בטש הורוביץ
מ"מ מזכיר ועדת הערר

ניתנה בתאריך 26/03/2008