

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 166/06

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' גבי רבינוביץ רודיקה

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העוררים: נורית דנביץ

- נגד -

המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתו"ב רעננה

על ידי אדריכל מר יצחק אטינגר

2. נגה ומאיר שבשין

על ידי עו"ד וסרצוג

החלטה

הערר הוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב רעננה מיום 29/03/06, בה דחתה את התנגדות העוררים לבקשה לתוספת ושינויים בבית פרטי בחלקה 132, גוש 7651 רחוב האלון 16 רעננה.

מדובר בבקשה הכוללת בקשה לתוספת מרתף, תוספת לקומת קרקע, תוספת 2 מרפסות פתוחות בקומה א' ומרתף בקונטור קומת קרקע. העוררים מתגוררים בבית הצמוד המהווה חלק משלוש יחידות דיור צמודות זו לזו, ועיקר טענתם היא לפגיעה בחזות הבניין ובעיצוב חזיתותיו. כמו כן טוענים העוררים לפגיעה כתוצאה מהצללה על קולטי השמש.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ולאחר שהוצגו בפנינו מסמכי הבקשה להיתר ומסמכים שונים נוספים, סבורים אנו כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית.

אין חולק כי הבקשה להיתר היא בקשה התואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין ואין עימה הקלה או סטייה, למעט 6% אחוזי בניה המתבקשים כהקלה. נכון כי ועדת הערר הביעה עמדה באשר לפגיעה חזותית, בערר 92/01, אך לטעמנו יש לאבחן את המקרה הנ"ל מן המקרה שבפנינו, שכן במקרה שבפנינו אין התוספת המבוקשת חורגת מקונטור קווי הבניין המותרים ואילו במקרה הנ"ל חרגה התוספת מקווי הבניין, ואף נעשתה בפועל ללא היתר. קיימים הבדלים נוספים בין המקרים, אך אין צורך להלאות בעניין זה, שכן לטעמנו ההבדל לעניין קווי הבניין הוא מהותי. האפשרות לסרב לבקשה תואמת תכנית המצויה בתוך תחומי קווי בניין היא נדירה ביותר

ועל כן משהבקשה שבפנינו אין בה סטייה, אין סיבה שועדת הערר תתערב בעניין זה. בשולי הדברים נוסיף כי הטענה לפגיעה בסימטריה אף היא שונה במקרה זה בו השינוי המבוקש הוא ביחידת הדיוור המרכזית מתוך שלוש יחידות הדיוור ולא ביחידה אחת מתוך בית דו משפחתי.

למרות שאין אנו נוהגים להכריע בשאלות קנייניות, אלא אם הדבר נחוץ והכרחי לצורך הכרעה בערר, נציין כי ועדת הערר ערה גם לתקנון הבית המשותף לפיו יכול כל בעל דירה לעשות שינויים בדירתו ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות.

אשר לטענה בדבר חסימת אור השמש לקולטים של העוררים, השתכנעה הועדה מקומית על יסוד חוות דעת, כי אין מניעה להוציא את ההיתר. יחד עם זאת רשמנו בפנינו את הצעת המשיבים להתקנת קולט נוסף, ולו בשל החשש שתהיה פגיעה כלשהי, ועל כן אנו ממליצים כי בסיום הבניה תעשה בדיקה על ידי מומחה מוסכם, ואם אכן יסתבר שיש פגיעה כלשהי יכבדו המשיבים את התחייבותם. בהעדר הסכמה ניתן יהיה לפנות לועדת הערר.

סיכומו של דבר ומטעמים הנ"ל התוצאה היא כי אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 168/06

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' גבי רבינוביץ רודיקה

נציגת מתכנן המחוז: הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העוררים: מרחבי ליאור ואפרת

- נגד -

המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתו"ב אלעד

על ידי עו"ד אמיר בירנבוים, גב' מרים רחום מנהלת הוועדה

2. מנחם סופר

החלטה

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב אלעד מיום 2/4/06, בה החליטה לאשר שימוש חורג לבית כנסת בבית מגורים, ברחוב רבי יהודה הנשיא 69 אלעד.

העוררים טוענים שבית הכנסת נפתח תחת דירתם וכי קיימת בעיה הלכתית בעניין זה. כמו כן טוענים העוררים לפגיעה באיכות החיים בבניין, וירידת ערך הנכסים כתוצאה מפעילות של בית כנסת בבית משותף. כן טוענים העוררים כי זייפו את חתימתם בבקשה לקבלת ההיתר.

המשיב 2 הכחיש את הטענות, וטען כי בית כנסת זמני מותר, גם מבחינה הלכתית, וכי הדיירים הגרים בדירת העוררים בשכירות, מתפללים בעצמם בבית הכנסת. אשר לטענות הזיוף טען כי פתוחה הדרך בפני העוררים לפנות למשטרת ישראל או לכל גוף מוסמך.

בעת הדיון ביקשנו לראות את היתר הבניה המקורי של הבניין, ומסתבר כי השטח בו מבוקש השימוש החורג לבית הכנסת, אינו תואם להיתר הבניה, ונבנה בסטייה מההיתר המקורי ואין לו היתר בניה כדין.

פשיטא שאין להתיר שימוש חורג בנכס שנבנה שלא כדין, תוך סטייה מהיתר הבניה, אלא להיפך יש למצות את הדין בעניין הבניה הבלתי חוקית.

זאת ועוד, על פניו גם אם היה היתר, אין המדובר בשטח עיקרי של דירת מגורים, ולכאורה מדובר בשטח שירות, ועל כן שימוש חורג בשטח בבניין שנועד לשמש על פי תכנית כשטח שירות למטרה

עיקרית של בית כנסת מהווה סטייה ניכרת לפי תקנה 2(16) לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

מן הטעמים הנ"ל אנו מקבלים את הערר ומבטלים את החלטת הועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

פנינה כהן
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 04/06/2006

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 170/06

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' גבי רבינוביץ רודיקה

נציגת מתכנן המחוז: הגב' סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העוררים: חבשוש ציון ואח'

- נגד -

המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתו"ב אלעד

על ידי עו"ד ברינבויס אמיר

2. חרזי שלום

החלטה

הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב אלעד להתיר בניית גדר סביב גינה ברחוב הזמיר 11/1 חלקה 16, בגוש 5458 אלעד.

מדובר בגדר התוחמת גינה אשר לפי מסמכים שהוצגו בפנינו הוצמדה למשיב 2 על ידי הקבלן דבר שקיבל ביטוי בחוזה החכירה עם מנהל מקרקעי ישראל.

העוררים טוענים כי ההליך לאישור הגדר אינו חוקי, כי הגדר סותרת את הוראות התב"ע וכי הגדר תגרום לבעיה בטיחותית והפרעה לילדים ולשימוש בחצר הבית המשותף.

לאחר ששמענו את הטענות ולאחר שהוצגו בפנינו מסמכי הבקשה, תשריטים, תמונות ומסמכים שונים סבורים אנו כי יש לדחות את הערר.

לדעת ועדת הערר סבירה הסתמכות הוועדה המקומית על הוכחת הזכויות בהסכם חכירה והסכם להצמדת החצר ואין סיבה להתערב בה.

גם הטענה לסטייה מהוראות סעיף 24.1 לתכנית גז / במ / 195 / 2 דינה להדחות שכן באותה תכנית בסעיף 24.2 מצוין כי תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש, ועל כן כאשר מדובר בחצרות הצמודות לדירות אין מניעה להתיר בניית גדר תוחמת את החצר, אפילו אם היא גדר פנימית שאינה בגבול המגרש.

באשר לטענה בעניין שדה ראייה וגובה הגדר במגרשים פינתיים, לטעמנו הוראה זו נועדה לשמור על שדה ראייה לכלי רכב ולמנוע תאונות דרכים ואין להחיל מגבלה זו של 40 ס"מ על גדרות פנימיות מקום בו אין תנועה של כלי רכב.

הואיל ולדעת ועדת הערר מדובר בבקשה להיתר תואם תכנית, הרי שגם על דחיית התנגדות להיתר מסוג זה אין לטעמנו זכות ערר לועדת הערר, שכן לא חל במקרה זה סעיף 152 לחוק התו"ב שעניינו דחיית התנגדות אשר הוגשה לפי סעיף 149 לחוק.

התוצאה היא כי אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

פנינה כהן
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 04/06/2006