

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
**ועדת ערר מחוזית - מחוז דרום**

פרוטוקול לישיבה מספר 2004021  
תאריך הישיבה : יום חמישי, כ"ט תשרי תשס"ה, 14/10/2004

מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדת ערר דרום, שדרות שז"ר 21 באר שבע

**1. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - את/04/6051, את/04/6052, את/04/6053, את/04/6054:**

תביעה לפיצויים בגין תכנית פוגעת.  
מטרת הדיון : דיון בתביעה לפיצויים

**החלטה:**

מינוי שמאי מכריע

**2. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - בט/04/6056:**  
בקשה להיתר להוספת משטחי בטון לא מקורים והגדלת משטח בכניסת הבית  
מטרת הדיון : דיון בערר

**החלטה:**

**בפני:**

יו"ר הועדה - עו"ד אהרון ברוכין

חברי הועדה - הגב' אריאלה חדד - מ"מ נציג מתכנן המחוז

מר צבי חזן - נציג ציבור

מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

ערר על החלטת המשיבה מס' 1 בתיק בניין 1302190 בקשה מס' 2004152 בבניין הנמצא בגוש 2505 חלקה 63 מגרש 219, במושב אמונים.

העוררים הגישו בקשה להיתר לבניית משטחי בטון לא מקורים בכניסה לביתם.

המשיבה החליטה שלא לאשר את הבקשה בלא שנימקה את החלטתה.

אנו סבורים כי ניתן לראות במשטחי בטון אלו כפיתוח המגרש אשר ניתן ליתן לו היתר ובסמכות הועדה המקומית גם אם חורג המשטח מגבולות קווי הבניין.

נציין, כי הוצגו לפנינו מס' רב של תמונות אשר נראה בבירור כי קיימים משטחי בטון שכאלו, וככל הנראה בהיתר, בבתים נוספים במושב, וההחלטה שניתנה ע"י המשיבה מס' 1 בבקשה זו תמוהה.

השוויון לו זכאי לקבל כל אדם מהרשות הינו מנשמת אפו של אופי המשטר במדינה בה אנו גרים, ויחס בלתי שווה ובלתי מוסבר ובמתן החלטה שרירותית ללא נימוקים, מהווה טעם לפגם בניהול ובהחלטה של המשיבה מס' 1.

יתרה מכך, נימוק מאוחר של החלטה בלתי מנומקת מעורר חשש כי ההחלטה נתקבלה שלא באופן ראוי, וההסבר בדיעבד איננו מעורר אמון של האזרח ברשות.

אנו סבורים כי אין מדובר במרפסת, ולא בבניה הקשורה לאחוזי בניה, אלא כאמור לעיל, כחלק מפיתוח המגרש.

אשר על כן החלטנו לקבל את הערר ולבטל את החלטת המשיבה מס' 1.

ניתנה היום, כ"ט בתשרי תשס"ה, 14/10/2004, בהעדר הצדדים.

(-)

אהרן ברוכין, עו"ד

יו"ר ועדות ערר

מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

יוספה פרידמן

מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

3. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - בט' / 04 / 6061 :  
התנגדות להקמת מחסן  
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה:

בפני: יו"ר הועדה - עו"ד אהרון ברוכין  
חברי הועדה - הגב' אריאלה חדד – מ"מ נציג מתכנן המחוז  
מר צבי חזן - נציג ציבור  
מר אדיר אבו סיאם- מ"מ נציג ציבור

ערר על החלטת המשיבה מס' 1 בתיק בניין 1302190 בקשה מס' 20030269 בבניין הנמצא בגוש 2505 חלקה 63 מגרש 219, מושב אמונים.

המשיבה מס' 2 הגישה בקשה לבנות מחסן בקו בניין אפס. המשיבה מס' 1 החליטה לדחות את התנגדות העוררים ולאשר את בניית המחסן.

לאחר ששמענו את הצדדים, הגענו למסקנה כי החלטת המשיבה מס' 1 ניתנה כדין שכן, הוראות התכנית המפורטת 8/מק/2065 אשר אושרה ביום 18/05/04 נקבע כי ניתן ליתן היתר בניה למחסנים ולמבני עזר בקו בניין אחורי וצדדי אפס.

אנו סבורים שהמיקום המבוקש מתאים לתכנית הנ"ל ואין מקום לאפשר את בניין המחסן במקום אחר.

נציין, כי המחסן נמצא גם בקו האחורי של העוררים ולא בחזית של ביתם.

הסתבר כי התכנית המפורטת אושרה לאחר שהעוררים קנו את ביתם, ולפיכך אנו סבורים כי הם רשאים להגיש תביעת פיצויים בגין תכנית פוגעת וזאת לפי סעיף 197-200 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

הוראת תכנית כמוה כמעשה חקיקה אשר מי שפועל על פיו, פועל על פי דין.

תכנית בניה מאושרת כחוק, הן בגדר "דין" כמשמעותו בסעיף 3 לחוק הפרשנות התשמ"א- 1981 ויש לפרשן כדרך שמפורש כל דין דברי כב' השופט א. חלימה (בג"צ 652/85 מרכז תל אביב חברה בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב תקדין עליון 88 (2) 5,3).

מבחינת מעמדן הנורמטיבי מהוות תכניות על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן-  
"החוק") חקיקת משנה (בג"צ 194/56 מירופ נ' משרד העבודה פ"ד יא 659, בעמ' 662).

דברים אלה נאמרו מפי כב' השופט ת' אור בע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ.  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין (דינים עליון נב 112):  
"...נקודת המוצא הנורמטיבית בבירור שאלת הסמכות היא, כי תכניות על פי חוק התיכנון  
והבניה הן בבחינת חקיקת משנה. כך, מצייין בית המשפט בבג"ץ 194/56 ון מירופ נ' מנהל אגף  
השיכון, משרד העבודה, פ"ד יא 659, כי "תכנית בנין ערים היא בגדר 'תקנה' כמשמעותה בפקודת  
הפרשנות (בעמוד 662). באופן דומה, אומר בית המשפט בע"א 119/86 קני בתים נ' הועדה  
המקומית לתכנון ולבניה פ"ד מו(5) 727, כי התוכניות על פי חוק התכנון והבניה הן בגדר חיקוק  
(בפיסקה 6):

"כבר נקבע... ש'פקודת בנין הערים ושלוחותיה (חוקי עזר ותוכניות בנין ערים שנעשו על פיה) הן  
בבחינת 'חיקוקים'...'. הוא הדין בחוק, בתקנות הנלוות לו ובתכניות המתאר המוצאות מכוחו.  
משמעות הדבר היא, שחובות, המוטלות מכוח כל אחת משלוש המסגרות הללו יכולות להוות  
בסיס נאות לעוולה של הפרת חובה חקוקה".

(וראו הגדרות המונחים "חיקוק" ו"תקנה" בחוק הפרשנות ובפקודת הפרשנות).

עם זאת, אין התכניות השונות על פי החוק זהות במעמדן הנורמטיבי. סימן ח' בפרק ג' לחוק קובע  
מהו סולם העדיפויות הנורמטיבי של תכניות.

"ארבע תוכניות הן על-פי החוק, בהן שלוש תוכניות מיתאר ועימהן תוכנית מפורטת. ארבע  
תוכניות אלו מצוידות במידרג הירארכי ביניהן לבין עצמן: ראשונה ועליונה תוכנית מיתאר  
ארצית, וכוחה יפה מכל תכנית אחרת. אחריה – ותחתיה- תוכנית מיתאר מחוזית, אחריה  
ותחתיה תוכנית מיתאר מקומית, ומתחת לכל אלו- תוכנית מפורטת. ראו סעיפים 129 עד 131  
לחוק התכנון והבניה" (השופט חשין, בג"צ 2820/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית פ"ד נ (3)  
(441).

כך גם קבע כב' השופט מ' בן יאיר בע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה נתניה ואח' (פ"ד מו 5, 727) בעמ' 742, בהסתמכו על ע"א 416/58, שחוק התכנון והבניה,

תקנות התכנון והבניה, וכן תכניות המתר המוצאות מכוח החוק, הם בגדר של חיקוקים (ר' גם ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' ויסמרק ואח' פ"ד מט 5 , 724).

בע"א 119/86 קני בתים בע"נ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פד"י מו (5) 727) קבע כב' השופט מ' בן יאיר בעמ' 742, בהסתמכו על ע"א 416/58, שחוק התכנון והבניה, התקנות ותכניות מתאר המוצאות מכח החוק, הם בגדר חיקוקים.

בעת"מ (י-ס) 30/98 בצלאל נ' הועדה המחוזית ירושלים (פד"מ ב (1) 479) נפסק כי :

**" תוקפה של התכנית ככל תכנית שהתקיימו לגביה כל דרישות החוק, הינה כשל חיקוק, בהתאם להגדרות פקודת הפרשנות... "**

משהגענו למסקנה כי הבקשה להיתר תואמת את התכנית.

אשר על כן, החלטנו לדחות את הערר.

ניתנה היום, כ"ט בתשרי תשס"ה, 14/10/2004, בהעדר הצדדים.

(-)

אהרן ברוכין, עו"ד  
יו"ר ועדות ערר  
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

יוספה פרידמן

מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

4. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - אק / 04 / 6057 :  
התנגדות לתוספת ושינויים ליח"ד חד משפחתית צמודה בזוגות.  
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה:

דחיית הערר בתנאים.

5. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - שק / 04 / 6059 :  
התנגדות להצבת אנטנה לתקשורת סלולארית  
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה:

דיון נוסף