

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 106/07
סימוכין ועדה מקומית: 200504029
מקום הבניה: יפיע

1. אליאס מסעד
2. חנא מסעד
3. יוסף מסעד

העוררים

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים
2. רוחי עלי סלאח

המשיבים

החלטה

החלטה זו הינה החלטה משלימה להחלטת הביניים שניתנה על ידנו ביום 10.7.2007, וזאת לאחר שערכנו סיור במקום, על מנת שניתן יהיה להתרשם מהמצב בשטח. על כן, יש לקרוא החלטה זו יחד עם החלטת הביניים, וכהמשך לדברים שנאמרו בה.

סיור במקום מגלה כי בשכונה קיימים מבנים נוספים בגובה ובאופי דומה. כך, בסמוך לכביש ניתן לראות שני מבנים נוספים, הכוללים קומה מסחרית ומעליה ארבע קומות נוספות:



אמת נכון הדבר, כי בסמוך למבנה לא קיימת בנייה דומה. נהפוך הוא, מרבית הבנייה הקיימת כיום, הינה נמוכה, ואינה ממצה את הזכויות הקבועות בתכניות החלות על הקרקע (ג/9607 ו-ג/12248). מאידך, ברור כי באזור המסחרי קיימת בנייה בגובה דומה לגובה אשר קיים בבניין עצמו.

כך נראית הבנייה בסמוך לבניין נשוא הערר:



שאלת ההתאמה לסביבה צריכה להיבחן על בסיס התכנון הקיים, ולא על בסיס הבנייה הקיימת בפועל, שכן ברור כי בכל זמן נתון יכולים בעלי הקרקע לבקש למצות את זכויות הבנייה במקום, ויש לצאת מנקודת הנחה כי כך אכן ייעשה. לפיכך, אם קיימת בנייה של שתי קומות בלבד מעל קומה מסחרית, הרי שיש להניח כי מעל זו תיבנה קומה נוספת, ולהשוות את הבנייה המבוקשת, אל מול הסביבה הלכאורית הנ"ל.

על כן, יש לבחון את הבקשה אל מול הבנייה המותרת, שמאפשרת בניית 3 קומות מעל קומה מסחרית (בנוסף לקומת חניה תת קרקעית), בגובה מקסימאלי של 14.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

הבקשה שבפנינו כוללת תוספת קומה, וכן תוספת גובה מעל המותר, כאשר תקרת הקומה העליונה נמצאת בגובה 16.66 מ' מעל פני הקרקע. מעל גג הקומה העליונה קיים פיר מעלית, המגיע לגובה של 19.7 מ'. הסיבה לגובה הרב הקיים בבניין, היא קומת המסחר, אשר גובהה עומד על 4.42 מ' מפני הכניסה. המדובר בגובה משמעותי (שכן דירת מגורים מתוכננת, על פי רוב, בגובה של כ-3 מ').

העוררים טוענים כי לא היה מקום להתיר את הבקשה, לנוכח הגובה הרב החורג מהסביבה, והפוגע בהם. לדעתם המדובר בבנייה בנפח בלתי סביר, הגורמת לפגיעה משמעותית במגרשיהם, הנמצאים מסביב לחלקת המשיב. יש לציין כי בין הצדדים התעוררו גם מחלוקות לגבי זכות מעבר אשר הוסדרה בתכנית החלוקה ביניהם, ועוד כהנה וכהנה טענות, אשר מעידות בעיקר על כך כי המדובר בסכסוך שחורג מהדברים שהובאו בפנינו. עם זאת, אנו דנים אך ורק באותם נושאים אשר הינם רלוונטיים לערר.

העוררים הוסיפו וטענו כי לא היה מקום להתיר את הבקשה, מאחר וההקלה לא פורסמה בשנית, לאחר שנתקבל הערר הקודם. אין לקבל טענה זו. ההקלה במספר הקומות אכן פורסמה בעבר, אלא שכפי שעולה מההחלטה באותו ערר, ההתנגדות הייתה לעניינים שונים, ולא זווקא להקלה במספר הקומות. עם זאת, הואיל ומצאנו כי אכן פרסום ההקלה היה לקוי, החלטתנו לאפשר לעוררים להשמיע את טענותיהם לעניין ההקלות הנדרשות כעת. אנו סבורים כי בכך תוקן הקיפוח לכאורה ממנו סבלו העוררים, כאשר לא קיבלו הם הזדמנות להתנגד בפני הוועדה המקומית, בשל תוספת הגובה המבוקשת.

יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה, בעת"מ (חי') 1033/03 **כרסנטי נ' ועדת הערר המחוזית מחוז חיפה ואח'** (פורסם במאגר נבו):

"יתירה מכך, שוכנעתי כי זכות הטיעון העומדת לעותר מכוח כללי הצדק הטבעי לא קופחה, שכן היתה לעותר הזדמנות להעלות את טענותיו בכתב בבקשה שהגיש לועדה. ויודגש: גם המתנגדים לא נשמעו בפועל בוועדה, אלא הם הביאו את נימוקי התנגדותם בכתב. בהקשר זה אוסיף, כי כללי הצדק הטבעי אינם כללים נוקשים, אלא נועדו להבטיח שמיעה הוגנת או טיפול הוגן מצד הרשות בענייניו של האזרח [בג"ץ 361/76 **המגדר ברזלית נ' שלמה רפאלי**, פ"ד לא(3) 281, 292]. בעניינינו, לא התרשמתי כי עמדתו של העותר לא הובאה באופן מלא בפני הועדה ו/או לא זכתה לטיפול הוגן.

את ועוד, גם אם בהליך לפני הועדה המקומית קופחו זכויותיו הדיוניות של העותר, הרי שפגם זה נרפא במסגרת הליכי הדיון בערר שהתנהל לפני הועדה המחוזית. סעיף 152(ד) לחוק התכנון והבניה קובע, כי החלטת ועדת הערר תבוא **במקום** החלטת הועדה המקומית. בעניינינו, אין חולק שניתנה לעותר ההזדמנות להשמיע את טענותיו באוזני הועדה, וחברי ועדת הערר אף ערכו סיוור באזור הרלוונטי בטרם קיבלו החלטתם. בנסיבות אלה, לא יוכל העותר להישמע בטענה כי זכות הטיעון שלו קופחה מבחינה מהותית."

מאחר ולעוררים ניתנה ההזדמנות בעבר לערור כנגד תוספת הגובה, אולם הם מיקדו את הערר בעניינים אחרים, לא היה מקום לכאורה כלל לאפשר להם להשמיע את טענותיהם בעניין כעת. אולם משמצאנו כי הפרסום אכן לא היה שלם, הרי שאיפשרנו להם להשמיע את טענותיהם בעניין. על כן, דומה שטענות לגבי זכות הטיעון שנגזלה מהעוררים, כבר אינה יכולה לעמוד.

לגופם של דברים, אנו סבורים כי תוספת קומה, הגם שהמדובר במבנה גבוה מאוד, לא גורמת לאי השתלבותו של הבניין בסביבה. תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, מאפשרות, לגבי מבנה שכזה, תוספת גם של שתי קומות, ועל כן תוספת הגובה המבוקשת אינה בלתי סבירה, כאשר כל הסביבה מתוכננת לגובה של קומה מסחרית ושלוש קומות מעליה.

בחנו גם את טענות העוררים לגבי פגיעה באוויר ובשמש אשר ייגרמו להם, עקב הבנייה, ולא השתכנענו כי יש בכך ממש. הבניין, גם ללא ההקלה, הינו בניין גבוה, והפגיעה נוצרת לא בשל ההקלה, אלא מכוח התכנית, אשר התירה בנייתם של מבנים גבוהים, הנמצאים במרווח אחורי של 2 מ' האחד ממשנהו. על כן, המדובר בעניין לו היה אולי מקום להתנגד עת אושרה התכנית, אולם משזו אושרה, הרי שתוספת הגובה המוצעת, כפי שזו משתקפת גם במצב הבנוי כיום, אינה יוצרת, לטעמנו, חריגה ממשית מהסביבה, ואינה יוצרת מטרדים אשר לא קיימים בלעדיה. דברים אלו נכונים גם לגבי טענות הפגיעה בפרטיות, אשר לכאורה נוצרות עקב ההקלה, אולם ברור כי ההקלה אינה משנה אלא במעט את היקף הפגיעה.

יתר על כן, התכנית ג/9607 קובעת צפיפות של 12 יחידות דיור לדונם, וכוללת 200% בנייה של שטחים עיקריים, בנוסף לשטחי השירות והחניה התת קרקעית. המשיב מבקש למצות את הזכויות בקרקע, על ידי בנייתה של יחידת דיור נוספת, אשר תאפשר לו לנצל את זכויות הבנייה הקבועות בתכנית, עד תום. מאחר והדבר תואם את מדיניות התכנון המודרנית של ציפוף הערים והעדפת בנייה לגובה על פני התפרסות על שטחים פנויים (ר' האמור בתמ"א 35 בעניין זה), ובהתחשב בעובדה כי לא מצאנו שיש בבנייה הנ"ל משום פגיעה משמעותית בסביבה, הרי שאין דופי, לטעמנו, בהחלטת הועדה המקומית להתיר את ההקלה בבניין.

אנו סבורים כי לנוכח דברים אלו, אין מקום לקבל את הערר. החלטת הועדה המקומית הינה סבירה, תואמת את המדיניות התכנונית הכלל ארצית, ואינה גורמת למטרד ממשי, הרי שצדקה הועדה המקומית כאשר החליטה לאשר את הבנייה, כפי שהתבקשה.

עם זאת, על פניו, קיימת בעיה עם מספר החניות המוצעות. מבלי לבצע בדיקה מקיפה, אנו סבורים כי יש לבדוק האם אכן מספר החניות תואם את הנדרש, והאם החניות המוצעות הינן כאלו אשר ניתן לאשרן. על כן, אנו מחזירים נושא זה לבחינתה של הועדה המקומית, על מנת שתבצע כל התאמה נדרשת, בעניין זה.

מעבר לדברים אלו, כאמור, הערר נדחה.

ניתנה ביום 22.1.2008, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות: מר מנדי בראון, מר רג'א חטיב, גב' חגית עמית וגב' אורלי עין-דר נעים.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 109/07
סימוכין ועדה מקומית: 2006200
מקום הבניה: רח' יוספטל 49, צפת

יעקב כהן

העורר

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת
2. זהרה אבינועם

המשיבות

החלטה

המשיבה מס' 2 (להלן: "המשיבה") הגישה בקשה לתוספת בנייה על ידי סגירת קומת מסד (עמודים) בחלק הצפוני של הבניין ברח' יוספטל 49 בצפת (להלן: "הבניין"), וכן הקמת ממ"ד בחלק הדרומי של הבניין. הבנייה בחלק הצפוני של הבנייה אינה חורגת מהוראות תכנית ג/3788 (להלן: "התכנית"), שכן זו קובעת כי קווי הבנייה לגבי הבנייה שהייתה קיימת ביום אישור התכנית, הינם בהתאם לתשריט התכנית, וכי ניתן להשלים את הבנייה ליצירת חזית ארכיטקטונית אחידה. מאחר והבנייה המבוקשת מצפון נעשית במלואה בתחום קווי הבניין הקיימים, הרי שהדבר תואם את הוראות התכנית, ואין המשיבה נדרשת לקבלת הקלה כלשהי. מאידך, הממ"ד מדרום, וכן ריצוף אותו מבקשת המשיבה להקים מחוץ לקיים על פי התכנית, נמצאים בחלקם מחוץ לקווי הבניין הקבועים בתכנית לגבי בנייה בעתיד.

העורר אינו מתנגד לבנייה בחלק הצפוני של הבניין (וגם אם הוא היה עושה כן, ספק אם היה בכך טעם כלשהו). עם זאת, הוא מתנגד לתוספת הבנייה המבוקשות מדרום. העילה להתנגדותו אינה תכנונית, אלא קניינית. הוא מבקש כי לא ייעשה שימוש בשטח המשותף, בו הוא מעוניין לקיים גינה.

אנו סבורים כי ההתנגדות, בהיותה בעלת אופי קנייני ולא תכנוני, צריכה הייתה להידחות, כפי שאכן עשתה הוועדה המקומית. תקנה ג2 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), קובעת כדלקמן:

"(א) הועדה המקומית לא תדון בבקשה להיתר בניה, אלא לאחר שצורפו כל המסמכים שחייבים לצרפם לפי תקנה ב2 ולא תתן את ההיתר, אלא לאחר תום 30 יום מיום קבלת הבקשה, אך לא לפני המצאת ההודעות כמפורט בתקנה ב2.

(ב) הוגשה התנגדות למתן היתר מצד מי שהיתה חובה להודיע לו לפי תקנה ב2 על הגשת הבקשה להיתר, לא תיתן הועדה המקומית את ההיתר על אף האמור בתקנת משנה (א) אלא לאחר שנתנה למתנגד הזדמנות לנמק את התנגדותו, הודיעה לו בכתב על החלטתה, ולאחר שחלפו 30 ימים מיום ששלחה הועדה המקומית הודעה למתנגד על דחיית התנגדותו, אם החליטה לדחותה; החלטת הועדה המקומית תנוחה על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד."

בסיפא של תקנה ג2 הנ"ל נקבע בבירור כי על הועדה לפעול על פי שיקולים תכנוניים בלבד. אין היא זכאית לשיקול שיקולים הנוגעים למחלוקות קנייניות בין הצדדים. הלכה מבוססת מימים ימימה היא, כי התקנה הנ"ל מאזנת באופן ראוי בין זכויותיו של המבקש, לבין זכויותיו של המתנגד הטוען כי קיימת לו זכות קניינית על אותה החלקה. כך נפסק בבג"ץ 305/82 מור ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד לח(1) 141, 149 (ההדגשה הוספה – ו.ע.צ.):

"במחלוקת זו בין בעלים משותף בנכס, המבקש היתר, לבין בעלים משותף אחר בו, המתנגד למתן היתר, בחרו התקנות, כפי שתוקנו בתשל"ז, בדרך השנייה: מבלי לפגוע בכל זכות קניינית של מור ובזכויות, העומדות להם ביחסיהם עם אהרונוף, על הוועדה המקומית לדון ולהכריע, אם על-פי שיקולים תכנוניים ראוי הוא ליתן את ההיתר, ואם כן - עליה ליתן את ההיתר, אף אם מור לא חתמו על הבקשה והם מתנגדים למתן ההיתר; ועל מור, לאחר שקיבלו העתק הבקשה להיתר, אם רצונם בכך, להניע את גלגלי הערכאה המתאימה למניעת פגיעה בזכויותיהם. אינני סבור, שניתן לומר על הסדר

זה, בו בחרו התקנות, שהוא אבסורדי, או שהוא מקפח זכויות במידה כזו, שאין לייחס למחוקק שהתכוון לכך”

דברים אלו מהווים הלכה ברורה, כפי שנפסק גם על ידי בית המשפט המחוזי, בבש"א (י-ס) 7698/01 עמותת בעלי ודיירי קרית וולפסון בירושלים ואח' נ' מתתיהו חותה, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ואח' :

”טענת המבקשים, לפיה אישור התכנית על-ידי הועדה המחוזית יפגע בזכויותיהם הקנייניות, (בהנחה שיש בידם זכויות כאלה) איננה מקובלת עלי.”

בנושא זה הלכה פסוקה היא, שהשיקולים לפיהם פועלות הוועדות לתכנון ולבניה בעת שהן דנות במתן היתרי בנייה, קל וחומר בתכניות בנין עיר, הם שיקולים תכנוניים בלבד, וכי הועדות אינן מוסמכות להכריע בזכויות הקנייניות של הצדדים, כאשר אלה נתונות במחלוקת. (בג"צ 305/82 יוסף מור נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, פ"ד לח (1) 141, וכן בג"ץ 879/89 בנייני ט.ל.מ. חברה לבניין בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה בחולון, פד"י מד(2), 831).

מכאן, שגם אם הועדה המחוזית תחליט לאשר את התכנית, לא יהא בכך כדי לפגוע בזכויותיהם הקנייניות של המבקשים. ההגנה על זכויות אלה, ככל שהצדדים נזקקים לשם כך לערכאות, צריך שתעשה בהתדיינות ישירה לגבי הזכויות הקנייניות או האחרות של הצדדים במקרקעין נשוא התכנית, התדיינות שאמנם מתנהלת כיום בבית משפט זה בפני הרכב אחר, ולא באמצעות מניעתה של הועדה המחוזית מלדון בתכנית.”

על כן, ככל שהדבר נוגע לשיקולי הקניין, על העורר לפנות לערכאות המוסמכות בעניין, ואין מוסדות התכנון יכולים לדון בכך.

האם יש בטענות העורר גם עניינים תכנוניים הראויים להתקבל? אנו סבורים שלא. ראשית, גם אם הממ"ד פוגע באפשרות להקים גינה, אנו סבורים כי הקמת ממ"ד אינה מותרות, אלא צורך קיומי ממדרגה ראשונה, והדברים הוכחו רק לפני כשנה. הואיל והקמת ממ"ד במרווח אינה מהווה סטיה ניכרת (ר' תקנה 14(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002), ומאחר וברור כי לאחר צמצום אורכו של הממ"ד בהחלטת הועדה המקומית נותר מרווח של כ-3 מ' מגבול החלקה, הרי שאין אנו רואים בכך משום פגיעה תכנונית העשויה להוות עילה לדחיית הקמתו של מבנה כה חשוב כממ"ד.

ככל שהדבר נוגע לריצוף המבוקש, הרי שהובהר לנו כי הכוונה היא לאפשר הקמת כניסה למשיבה, באופן דומה לאשר נעשה על ידי העורר, הרי שאנו סבורים כי ניתן לבצע זאת מהשביל הקיים, כאשר הריצוף יהיה באורך של עד 1.2 מ' בלבד מקצה הבית הקיים כיום. בדרך זו, המדובר יהיה בשביל מרוצף להולכי רגל, אותו ניתן לאשר במרווח, ללא כל צורך בהקלה, על פי סעיף 4.09(7) לתוספת השניה לתקנות. אם אכן כך ייעשה, בנוסף לכך כי הדבר יאפשר מעבר מהצד המזרחי של החלקה לצדה המערבי (במעבר מדרום הבניין), הרי שלא יהיה בכך משום פעולה המצריכה מתן הקלה, ומסיבה זו, לא תהיינה לעורר זכות להתנגד לכך, כפי שנפסק לאחרונה עת"מ (חי) 2429/04 מלכה מירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית (פורסם במאגר נבו):

”המסקנה העולה מהשתלשלות עניינים זו היא כי בניית המבנה על חלקה 100 נעשתה במרחק צידי של 2.70 מטר, (למעט העמודים התומכים שלא הוזזו מסיבה קונסטרוקטיבית), זאת בהתאם לתכניות ק/130 וק/131 הנ"ל. לאור זאת מתן ההרשאה לביצוע הבנייה בענייננו לא נחשב להקלה כמשמעותה בחוק ואינו מזכה את העותרות בזכות להגיש התנגדות לבנייה על חלקה 100.”

אשר על כן, אנו דוחים את הערר, בכפוף לכך שהריצוף המוצע יצומצם כך שלא יעלה על 1.2 מ' מקצה הבניין הקיים, ויחובר לשביל הקיים (המוביל לדירתו של העורר).

ניתנה ביום 10.7.2007, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות: מר מנדי בראון, מר רג'א חטיב, וגב' חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

מדינת ישראל משרד הפנים - מחוז הצפון ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 123/07
סימוכין ועדה מקומית: 2006087
מקום הבניה: רחוב י"ב 78 צפת

ד"ר וילי גולדברג

העורר

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת
2. אילנה ניסנקורן
3. ישראל ניסנקורן

המשיבים

החלטה

רקע

1. בפנינו ערר על החלטת המשיבה מס' 1 (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר דחתה את התנגדות העורר והתירה למשיבים מס' 2-3 (להלן: "המשיבים") בנייה הכוללת שיקום מבנה, שינויים פנימיים בתוך מבנה, ובנייה של תוספת קומה וגג רעפים מעליו, בחלקה 71 בגוש 13061 (להלן: "החלקה").
2. העורר התנגד לבקשה. הוא טען כי המדובר בבית משותף, ועל כן יש צורך בחתימת כל השכנים בבית. מאחר וחתימתו לא ניתנה, לא ניתן להוציא היתר. נטענו מספר טענות טכניות (העדר חתימת מינהל מקרקעי ישראל, בנייה מתחת לקו חשמל - טענה שלא בוססה במסמכים כלשהם, וחוסר בהירות (של העורר) לגבי אחוזי הבנייה הנכונים). בנוסף, העלה העורר את הטענה אשר הינה המקור למצוקתו, והיא כי הבנייה המבוקשת מרוחקת רק 2.1 מ' מבית העורר, ולא 4 מ' כפי שנדרש על פי התכניות החלות על הקרקע. העורר טען כי לנוכח מצוקת אשתו, הסובלת מברונכיטיס ואסטמה, יש להרחיק את הבנייה מבית העורר.
3. המשיבה שמעה את התנגדות העורר, והחליטה לדחותה, בהחלטה בלתי מנומקת, וזאת על אף שלכאורה היה עליה להבהיר מהן הנסיבות לדחייה. העורר לא השלים עם החלטת הוועדה המקומית, והגיש את הערר שבפנינו. בערר הוא טוען טענות קשות כנגד מהנדס הוועדה המקומית, אשר לטענתו התעמר בו, ומנע ממנו את האפשרות להציג את עמדתו כיאות, וכן כנגד הוועדה המקומית, אשר פעלה באופן אשר נראה לו כבלתי ניטרלי. לגופה של בקשה, טען העורר כי אין לאשר בנייה בקרבה לחלונות הקיימים של דירת העורר, אשר קיימים במקום מזה עשרות שנים. לדעתם, הבנייה תמנע את חדירת האוויר והאור הקיימים כיום, מהחלונות הללו, הן בשל הקרבה, והן בשל תוספת הקומה. העוררים אף טענו כי המשיבים כלל אינם מתגוררים במקום, וכי הם מעוניינים בבנייה לשם רווח כלכלי בלבד, ולא לשם מגורים.
4. המשיבים טענו כי בקשתם אינה פוגעת במאומה בעורר, ועל כן אין מתום בהחלטתה של הוועדה המקומית. הם סבורים כי בנייתם של החלונות על גבול המגרש אינה חוקית, ועל כן ניתן היה אפילו לדרוש את סגירתם המוחלטת. חרף זאת, הוועדה המקומית לא עשתה כן. בנוסף, טוענים המשיבים כי גובה הבנייה חורג רק במעט מהבנייה הקיימת בבית העורר, ועל כן לא תיווצר כל הפרעה מיוחדת לאור ולאוויר לכיוון מגרשו.
5. בדיון בפנינו חזרו הצדדים על טענותיהם הללו, כאשר העורר אינו טוען כלל בסוגיות הטכניות (אשר ממילא אין בהן ולא כלום), אלא הוא טוען רק לגבי הפגיעה אשר נוצרת באור ובאוויר עקב הבנייה. במסגרת הדיון התברר כי המבנים אכן נבנו בצמידות (הקיר הצפוני של המשיבים נושק לקיר הדרומי של העורר), אולם כל אחד מהם נמצא על חלקה אחרת. הבנייה המתוכננת בקומה השניה בחלקה המערבי אכן נסוגה 2.1 מ' מבית העורר, בעוד בשאר הקומה (וכן הקומה הראשונה) נמצאים בקו אפס, התואם את הבנייה בקו אפס שנעשתה על ידי העורר.

המצב התכנוני

6. החלקה נמצאת בעיר העתיקה בצפת, עליה חלה תכנית ג/1698 (להלן: "התכנית"). התכנית קובעת כי החלקה נמצאת באזור מגורים לשיקום ולשיפוץ, בו מותרת בנייה בכל גודל מגרש שהוא, כאשר שטח הבנייה המותר עומד על 130%, מתוכם עד 75% בקומה הראשונה. נקבע מספר קומות מותר - שתי קומות מעל הנקודה הגבוהה של הדרך, ואילו המרווחים נקבעו כדלקמן: מרווח קדמי - 0, ומרווח צדדי ואחורי - 4 או 0. בהערות לטבלת הזכויות נקבע כדלקמן:

"במקרה של קו בנין 0 אין לפתוח חלונות לכוון השכן, ואין לנקז מים לכיוונו. אין צורך בהסכמת השכן אם ביתו בנוי בקו בנין 0. מרחק 2.5 מ' ו/או 0 יש לשמור גם בין 2 בתים הבנויים על מגרש אחד."

7. דהיינו, ככל שהדבר נוגע לקווי הבניין, התכנית קובעת שתי אפשרויות - בנייה במרחק של 4 מ' בגבול המגרש, או בנייה בקו אפס. בנייה בקו אפס מחייבת סגירת פתחים לכיוון השכן, וכאשר השכן עצמו בנוי בקו אפס, אין צורך בקבלת הסכמתו לבנייה (על אף שהדבר לא רשום מפורשות, ניתן להבין מהאמור כי בכל מקרה אחר, נדרשת הסכמתו של השכן).

8. לגבי הטענה הנוספת של העורר, הרי שהבנייה מותרת בשתי קומות, כאשר אין מגבלת גובה. הבניין הקיים בנוי, בקומתו היחידה, בגובה גבוה יחסית לבנייה המקובלת כיום (כ-4.6 מ'), אולם התוספת המבוקשת אינה חורגת מהמקובל כיום, כאשר גובהה הפנימי הוא כ-2.6 מ'. על כן, מבחינה זו, כלל אין חריגה מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית.

קווי הבניין

9. כאמור, התכנית קובעת קווי בניין צדדים של 4 מ', או 0. מרבית הבקשה כוללת בנייה בקו אפס, ללא פתחים שהם, באופן הנשען על קיר השכן. המדובר בבנייה התואמת לחלוטין את הקבוע בתכנית. על כך אין איש אשר יחלוק.

10. הבעיה מתעוררת בקומה השנייה, בחלק המערבי. מול הבנייה המתוכננת, נמצאים שני חלונות של העורר - חלון מטבח וחלון שירותים. שני החלונות הם חלונות קטנים למדי, הבנויים בקו אפס, דהיינו, הם למעשה נמצאים על גבול חלקת המשיבים.

אכן, אם היה המדובר בבקשה חדשה, לא ניתן היה להתיר את אותם חלונות. התכנית אוסרת מפורשות על פתיחת חלונות בקו אפס, ובצדק - הדבר מביא לפגיעה קשה בפרטיות בעלי הנכס הגובל, אשר על גבול חלקתם קיימים חלונות או דלתות המשקיפים עליהם.

11. לכאורה, על פי החוק ה"יבש", זכאים היו המשיבים לבנות קיר על גבול החלקה, באופן אשר יחסום לחלוטין את חלונות העורר. קריאת התכנית מבהירה כי מאחר וקיים בנייה בקו אפס, לא נדרשת כלל הסכמת השכן לבנייה שכזו, וניתן היה להוציא היתר ללא שמיעת התנגדויות כלשהן.

12. חרף זאת, בחרו המשיבים לנקוט במידה רבה של חסד עם העורר. במקום לסגור לחלוטין את החלונות הקיימים, הם שמרו על מרווח של 2 מ', בקיר ללא פתחים. לכאורה זוהי סתירה מהוראות התכנית, אולם אין המדובר בסטיה אסורה. ראשית, מאחר והבנייה הקיימת בקומה הראשונה היא כבר בקו אפס, ועל כן הבנייה המבוקשת נעשית בתחום הבנייה המותר. שנית, מאחר והמדובר בקיר ללא פתחים, ועל אף שאין הוא בקו אפס, אין הדבר מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, שכן התקנות הרלוונטיות (תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002), אינן אוסרות על בנייה אשר חורגת פנימה מקו הבניין הקבוע בתכנית, אלא רק על בנייה החורגת החוצה ממנו. על כן, אין מניעה חוקית מלהתיר את הבנייה כפי שהתבקשה.

13. אנו סבורים כי לא רק שהדבר הינו סביר בנסיבות, מאחר והמשיבים ויתרו מרצונם החופשי על ניצול חלק מהשטח, על מנת לשמור על מרווח מדידת העורר, אלא יש בכך אף משום עשיית חסד עם העורר, ולא ברור על מה זה מלין. אמנם הוא התרגל לבנייה שאינה מסתירה כלל את החלונות הללו, אולם הדבר נבע מכך כי בעלי הזכויות בחלקה לא מיצו את האפשרויות הקיימות. העורר אינו יכול להסתמך על מצב קיים, בו לא מוצו הזכויות מטעם בעל מגרש גובל, ולדרוש כי מצב זה יישמר בניגוד לתכנון הקיים. עליו היה להיות מודע לכך כי ייתכן וביום מן הימים ימומשו הזכויות על החלקה, ולהתחשב בכך עת רכש את דירתו.

14. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענות העורר בעניין קו הבניין.

מספר הקומות וגובה הבניין

15. אין חולק על כך כי על פי התכנית, מותרות שתי קומות. העורר מלין על כך כי כתוצאה מהבנייה הני"ל, יוסתר לו אור השמש והאוויר המגיעים דרך חלונותיו, והאוויר המגיע לחלקתו.

16. כאשר הבנייה הינה תואמת תכנית, למי שאינו בעל זכות בנכס, כלל לא עומדת זכות להתנגד לבנייה, קל וחומר זכות ערר. דברים אלו הובהרו, בין היתר, בבג"ץ 288/00 **אדם טבע ודין ואח' נ' שר הפנים ואח'**, פ"ד נה(5) 673 :

"בקשה להיתר בנייה אינה נדרשת כלל לפרסום, והנפגע מהיתר לבנייה הניתן לזולתו אינו קונה זכות התנגדות. תרופתו של הנפגע היא בתובענה אזרחית כהילכת איגרא רמא ובנותיה; ראו בג"ץ 16/50 איגרא רמא בע"מ נ' ועדת בנין ערים ת"א. ראו עוד, למשל, פרשת ח'לף, לעיל"

ודברים דומים נפסקו לאחרונה בעת"מ (חי) 2429/04 **מלכה מירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות** (פורסם במאגר נבו):

"המסקנה העולה מהשתלשלות עניינים זו היא כי בניית המבנה על חלקה 100 נעשתה במרחק צידי של 2.70 מטר, (למעט העמודים התומכים שלא הוזזו מסיבה קונסטרוקטיבית), זאת בהתאם לתכניות ק/130 וק/131 הנ"ל. לאור זאת מתן ההרשאה לביצוע הבנייה בענייננו לא נחשב להקלה כמשמעותה בחוק ואינו מזכה את העותרות בזכות להגיש התנגדות לבנייה על חלקה 100."

17. די היה בכך בכדי לדחות את הערר בנקודה זו. עם זאת, עלינו לציין כי גם כאן, הפגיעה אינה בלתי סבירה, והיא תואמת את התכנון הקיים במקום. העובדה כי הקומה הראשונה בנויה באופן גבוה יחסית, כפי שהיה מקובל בעבר, אינה אמורה לפגוע באפשרות למצות את הזכויות על הקרקע (כל עוד הדבר נעשה באופן סביר). מאידך, מלבד הסתרתם של החלונות (אשר, כאמור, כלל אינם אמורים להימצא בקיר הבנוי בקו אפס), לא נגרם לעורר נזק ממשי, באשר הבנייה הגבוהה אינה אמורה לחסום את האוויר לחצרו של העורר, הנמצאת בכלל בצפון חלקתו, כאשר ביתו של העורר מפריד בין הבנייה לבין החצר.

18. לפיכך, ולאור האמור לעיל, אין מקום לקבל את טענות העורר גם בעניין גובה הבניין.

סיכום

19. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה. עם זאת, אנו מוצאים לנכון להעיר לוועדה המקומית כי עליה לנמק בפירוט רב יותר את החלטותיה, באופן שיאפשרו למי שנפגע מהן לשקול בצורה עניינית יותר את האפשרות להגיש ערר על ההחלטות.

ניתנה ביום 10.7.2007, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות: מר מנדי בראון, מר רגיא חטיב, וגבי חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 93/07
סימוכין ועדה מקומית: 18034/25
מקום הבניה: עכו

הרצל ברכה

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עכו

המשיבה

החלטה

העורר הינו בעל הזכויות בקרקע בשטח של כ-3 דונם הנמצאת בחלק מגוש 18034 חלקות 5 ו-25 (להלן: "החלקות"), הכלולה בתכנית ג/9216 (להלן: "התכנית החלה"). התכנית החלה קובעת שטח של 132.9 דונם המיועד לשימושים שונים, לרבות אזור מסחרי בשטח של כ-32 דונם, בו נמצאות החלקות. העורר החליט להקים על החלקות תחנת דלק זעירה, בהתאם להגדרות תמ"א 18 שינוי מס' 4 (להלן: "התמ"א"). העורר סבר כי הוא יכול להקים את תחנת הדלק על דרך של רישוי בלבד (ללא הכנת תכנית), אולם בקשתו נדחתה, והערר אותו הגיש העורר על החלטת המשיבה (ערר 114/06), נדחה אף הוא. אשר על כן, הגיש העורר תכנית לוועדה המקומית, אותה ביקש הוא לאשר על החלקה (להלן: "התכנית המוצעת"). לאחר שהתכנית המוצעת לא נדונה במשך זמן של שלושה חודשים, הגיש העורר את הערר שבפנינו. עד למועד ישיבתה של ועדת הערר, נדונה התכנית המוצעת בפני הוועדה המקומית, אשר החליטה לדחותה בשל בעיות של איחוד וחלוקה, ריבוי בעלים, העדר שלביות בתכנית, פגיעה באפשרויות הפיתוח של הייעודים הקיימים בתכנית החלה, וכן ליקויים ואי התאמות להוראות התמ"א.

בדיון שבפנינו הסכים גם העורר לטענת המשיבה, כי לא ניתן היה לאשר את התכנית, כמו שהוגשה, וכי עליו לבצע תיקונים רבים בה, בטרם ניתן יהיה להפקידה. עם זאת, ביקש הוא כי נחוה את דעתנו בעניין.

יש לציין כי עיון בתכנית המוצעת מגלה כי זו אינה יכולה לעבור שלב של הפקדה, ללא תיקונים רבים. העורר לא פעל על פי הנחיות התמ"א, וחסרים לו מסמכים רבים הנדרשים בטרם ניתן יהיה לדון בתכנית לצורך הפקדתה. על כן, צדקה המשיבה כאשר החליטה כי לא ניתן להפקיד את התכנית, בשלב זה. עם זאת, אנו סבורים כי מן הראוי להתייחס למספר נקודות אשר נזכרו בהחלטת המשיבה.

ראשית, התכנית המוצעת אכן אינה מבצעת איחוד וחלוקה, והיא חלה, לכאורה, על כל שטחה של התכנית החלה. לא ניתן לקבל זאת, כאשר הדבר סותר הן את סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") (ועל כן לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה בחלקות, גם אם תאושר התכנית), והן את הוראות התכנית החלה, אשר בה כלולות מספר הוראות הנוגעות לגבי שלביות הביצוע. בנוסף, נדרשת הסדרת הנושא התחבורתי בתכנית המוצעת, אשר ככל הנראה הדרך הטובה ביותר להסדרתו תעשה גם היא על דרך של איחוד וחלוקה (לרבות הפרשת שטחים, במידת הצורך, לצרכי ציבור).

בעניין זה יש לציין כי אין מניעה לבצע הליך של חלוקה לגבי חלק קטן מהמקרקעין, ובלבד שהמשיבה תשקול האם הדבר אינו פוגע יתר על המידה ביתרת השטח. העובדה כי חלוקת השטח נועדה לשרת אך ורק את העורר, ולא את כלל בעלי הקרקע, גם היא אינה מחייבת דחייה על הסף של התכנית המוצעת. בהחלט ייתכנו מצבים בהם תכנית איחוד וחלוקה תשרת אך ורק את בעלי הקרקע (או חלק מהם), ולא תשרת מטרת ציבוריות כוללות.

דברים יפים לעניין זה נקבעו על ידי כב' השופטת צור בעת"מ 13/97 שרה רייכנשטיין נ' מדינת ישראל - הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ואח', פורסם במאגר נבו :

"ככלל, תפקידם של רשויות התכנון הוא לספק שירותים ציבוריים לציבור בתחום התכנון והבניה. לצורך כך נקבעו בחוק מנגנונים המאפשרים לרשות לפעול גם בדרך של התערבות כפויה, כאשר לא ניתן להגיע לתוצאה הנדרשת באמצעים של הסכמה. שתיים הן הדרכים שקבע החוק להשגת המטרות הציבוריות הללו: דרך ההפקעה ודרך החלוקה והאיחוד מחדש. העניין הנדון כאן כרוך בחלוקה ואיחוד מחדש. אין חולק כי מדובר בדרך לגיטימית של הרשות לספק לאזרח צרכי תכנון חדשים, כאשר המצב התכנוני הקיים אינו מאפשר זאת והכל במטרה לפעול לטובת הציבור, לטובת בעלי הקרקע הנוגעים בדבר ותוך פגיעה מינימלית בזכויותיהם.

אין ספק שתוכנית חלוקה מחדש של מקרקעין הנעשית בכפיה על הבעלים הנוגעים בדבר, עשויה לפגוע בזכויות הקניין של מי מבעלי הקרקע. לפיכך, על הרשות לפעול בדרך זו בזהירות ובאחריות מירבית ולבחון היטב האם הפגיעה המוצעת בקניינו של האדם אכן הכרחית, מהי מידת הפגיעה הנדרשת וכן - האם לא ניתן להגיע לתוצאה המתבקשת בדרך אחרת שפגיעתה בקניינו של האדם פחותה. סעיפים 121 ו-122 לחוק אינם מגבילים את סמכות הועדה המחוזית לאשר תוכנית לחלוקה מחדש אך ורק מקום שהיא באה להגשים מטרות ציבוריות מובהקות כגון - סלילת כבישים, הרחבת דרכים וכיוצא באלה מטרות ציבוריות הבאות לשרת את כלל הציבור. הליכי תכנון מעצם טיבם - הם הליכים הנוגעים לטובת הציבור וזאת גם מקום בו הם מגשימים מטרות המיועדות, בעיקרן, לבעלי המקרקעין בלבד. חלוקה חדשה היא פועל יוצא של תכנון מחדש ובדרך כלל היא באה מקום שהחלוקה הקיימת אינה מאפשרת לבעלי הקרקע ניצול נאות של המקרקעין שבבעלותם. לרוב, תוכנית כזו כוללת בחובה אף השגת מטרות לכלל הציבור, אך, לעיתים היא מכוונת אך ורק לשיפור מצבם של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר בלבד.

יוצא דופן הוא המקרה הנדון, בו התוכנית לחלוקה מיועדת למעשה לטובתו של בעל מקרקעין אחד, אך, היא מתייחסת לשני מגרשים בלבד וכרוכה למעשה, בסכסוך ואינטרסים מנוגדים של שני צדדים בלבד. אכן, גם מקרה מסוג זה מצוי במסגרת סמכותה של הועדה המחוזית וכשם שאין להגביל את סמכות הועדה לצרכי ציבור (במובן הרחב) בלבד, כך אין להגביל את סמכותה לבחון ולשקול את הצרכים הלגיטימיים של בעלי המקרקעין שהתוכנית לחלוקה חלה עליהם. עם זאת, במקרה מסוג זה בו קיימת פגיעה בזכות הקניין של היחיד, מן הראוי שיתקיימו שיקולים נכבדים ובעלי חשיבות מיוחדת המצדיקים זאת. במקרה מסוג זה מוטלת על הרשות חובה כפולה ומכופלת לעשות את דרך איזון האינטרסים בצורה זהירה, שקולה ומבוססת, על מנת שתעמוד במבחן הסבירות ובדרישת המידתיות."

המקרה שבפנינו הוא מקרה ובו יש לשקול בחיוב תכנית איחוד וחלוקה אשר תאפשר את פיתוח החלקות, וזאת מאחר והתכנית החלה קיימת מזה מספר שנים (פורסמה למתן תוקף ביוני 2003), אך טרם החלו במימושה. המדובר בתכנית גרנדיוזית למדי, אשר נועדה לבצע פרויקט ענק, בתקופת זמן קצרה יחסית, ובכל מקרה בהיקפים שלא ייפחתו, בשלב ראשון, מהקמת 120 יחידות מלונאות ו-120 יחידות דיור. כתוצאה מהדרישה הנ"ל, ומקשיים במימון הנושא, טרם הוגשו בקשות להיתר לביצוע הפרוייקט הנ"ל.

כתוצאה מכך, מוצא עצמו העורר, אשר הינו בעל זכויות בחלק קטן מהקרקע, כמי שקניינו נפגע. הוא מחזיק בקרקע בייעוד מסחרי, אולם הוא אינו יכול לממש את זכויותיו על הקרקע, בשל הוראות מגבילות בתכנית. בנסיבות הללו, מן הראוי לשקול מתן פתרונות חלקיים לבנייה בתחומי התכנית החלה, ובלבד שאלו אינם פוגעים בתכנון הכולל, שהם אינם מאיינים את הוראות התכנית, ושהם משתלבים בהוראותיה.

אין לנו אפשרות, כאמור, בשלב זה, כל דרך לבחון האם התכנית אותה מציע העורר אכן עומדת בדרישות הללו. אין גם מקום לבחון האם ראוי לאשר את התכנית, על פי הוראות התמ"א. חסרים מספר רב של מסמכים ונתונים על מנת לעשות כן. עם זאת, מצאנו לנכון לציין כי אין לדחות את התכנית המוצעת על הסף, אם זו תבקש לבצע חלוקת הקרקע כך שחלקותיו של העורר יהוו מגרש נפרד מכלל התכנית. למותר לציין כי יש לבדוק היטב האם החלוקה הנ"ל אינה פוגעת בתכנית החלה, ובייעודים המתוכננים בה. המשיבה זכאית (שלא לומר חייבת) לדרוש תכנית בינוי המבהירה כיצד התכנית המוצעת תשתלב בתוך הבינוי הקיים בתכנית החלה. היא תהיה חייבת לוודא כי כל הנושא התחבורתי מתיישב עם הוראות התכנית החלה, בין אם כרגע, ובין אם בעתיד, ועליה לדאוג לכך כי לא ייווצרו מפגעים כתוצאה מהקמת תחנת הדלק, אשר יפגעו בזכויותיהם של בעלי חלקות גובלות.

עם זאת, הסמכות לאשר תכנית איחוד וחלוקה כאמור, אכן קיימת, ועל כן על העורר לבצע את התיקונים הנדרשים לצורך חלוקה שכזו.

כמו כן, לא מצאנו טעם בקביעה כי אין להתיר תחנה יבילה. על המשיבה לבחון האם הבקשה תואמת את הוראות התמ"א לגבי תחנת תדלוק זעירה. ברור כי משזו תאושר, לא יהיה מקום להעבירה משם. אין

משמעות כלשהי לעובדה כי העורר ציין כי זו תהיה תחנה יבילה, ולכל היותר, היה מקום לדרוש תיקון של התכנית בעניין זה.

לסיכום, אנו סבורים כי דין הערר, כפי שהוגש, להידחות. על העורר לתקן את התכנית ולהגישה למשיבה, כאשר היא עומדת בדרישות החוק, התמ"א וכל דין אחר, כך שניתן יהיה לדון בה לצורך הפקדתה.

ניתנה ביום 17.7.2007, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות :
מר מנדי בראון, מר רג"א חטיב, וגבי חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 21 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

ועדת ערר מחוז הצפון - לב העסקים, רח' המלאכה, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110
טלפון : 04-6453392 פקס : 04-6453393
קבלת קהל : ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-13:00, 16:00-18:00

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 107/07
 ישיבת ועדת ערר מס' 026/2007
 שנערכה ביום 03.07.2007

חביב מיחאיל חאג'ו

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בר און	- נציג ציבור
מר חטיב רג'א	- נציג ציבור

נוכחים נוספים:

מר חאג'ו חביב	- המבקש
מר ג'ריס אמיל	- עורך הבקשה
גב' נבילה חזיבון	- נציגת הועדה

פרוטוקול הדיון

גב' חזיבון:

בהיתר שהוצאנו לא היה כתוב משהו בקשר לחיבור לחשמל. ההיתר מ-19.8.04.

מר אמיל:

טופס כבאות מ-12/2006. הבנין הזה קיבלנו החלטה, היה לנו 14 סעיפים, פעלנו בהתאם לכל האישורים לרבות אישור מכבי איש והאישורים המתייחסים. בהחלטה לא נרשם ולא ניתנה הוראה למבקש שלא יחברו את הבניין לחשמל. הבנין הושלם, יש לי טופס אכלוס של מכבי אש. הסככה לא נבנתה. מה שנבנה זה המחסן בלבד, 30 מ"ר. האדם אחרי שהשלים אתה עבודה הלך לחברת חשמל שילם 8,000 ₪ פלוס, חברת החשמל חיברה לו את החשמל, כולל כבל חשמל ומה שחסר זה שעון חשמל כדי שהמבנה יחובר לחשמל. כשפנינו לועדה היא סרבה לתת ובגלל זה הגענו לפה. הבניין מושלם עם טיח. יש לו חלקת אדמה שהוא מעבד אותה, הוא צריך חשמל לזה, חשמל זה חלק מהחיים. הוא צריך את החשמל, לתאורה, למים מינרליים. הועדה לא הפנתה תשומת לב שלא מחברים חשמל, אם הוא ידע שלא יהיה חיבור חשמל הוא היה שוקל מראש. הוא שילם וחיברו לו ויש לנו פלט חשמל בשטח.

גב' חזיבון:

לפי חוזר מתכנן המחוז לא לתת אישורי חשמל למחסנים. יש לו דלת וחלון אחד יש גדר רשת. בהיתר כתוב גג איסקורית.

מר אמיל:

אני מגיש תמונה של המחסן.

התמונה הוגשה וסומנה ע/1.

גב' חזיבון:

האיסקורית היא לסככה.

מר אמיל:

גג רעפים זה עץ ומעליו רעפים. יש קירות בלוקים בגובה של 1.20 וגג קל. גג רעפים זה גג קל. מהקרקע זה 60, 70 ס"מ. בגלל המים. 60 ס"מ זה הגבהה נורמאלית.

החלטה

מעיון בתמונה שהוגשה לנו, מתברר כי על פניו, הבנייה אינה תואמת את הוראות תכנית ג/6540 (להלן: "התכנית"). המדובר במבנה אשר אמור לשמש כמחסן, אולם אין ספק שהוא בנוי כמבנה מגורים. גובהו עולה על המותר בתכנית (שכן המחסן מוגבה מעל פני הקרקע בגובה של כ-60 ס"מ, מעליה בוצעה בנייה של 2.2 מ'), הוא בנוי עם גג רעפים שאינו גג קל, וזאת בניגוד להוראות התכנית והבקשה להיתר (אשר בה נקבע כי המדובר בגג איסכורית), וגם הגדר אשר מקיפה אותו אינה בנויה על פי הקבוע בתכנית, ואף לא בהתאם להיתר.

סעיף 157א(ה1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מאפשרת הוצאת אישור לרשות מאשרת, במקרה ובו הבנייה נעשתה בהתאם להיתר הבנייה. ברור לחלוטין כי במקרה זה, אין התאמה להיתר, ואף להוראות התכנית החלה. יתר על כן, ברור כי הכוונה היא לעשות במבנה, הנראה כמבנה מגורים לכל דבר ועניין, שימוש חורג מהמותר בתכנית.

אשר על כן, הערר נדחה. אנו מורים לוועדה המקומית להוציא לשטח פקח בנייה, אשר יבדוק את היקף ההפרות שבוצעו, ועליה לנקוט באמצעים העומדים לרשותה לאכוף על העורר את הדין.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר מחוז הצפון - לב העסקים, רח' המלאכה, ת"ד 1221, נצרת עילית 17110
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-13:00, 16:00-18:00

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 108/07
 ישיבת ועדת ערר מס' 026/2007
 שנערכה ביום 03.07.2007

מוסא אליאס מטאנס

העורר

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי
2. מוסא סלוח

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בר און	- נציג ציבור
מר חטיב רג'א	- נציג ציבור

נוכחים נוספים:

מר ג'ריס אמיל	- עורך הבקשה
גב' סלוח מוסא	- המשיבה
מר אסעד מוסא	- הבן של המשיבה
גב' נבילה חזיבון	- נציגת הועדה

פרוטוקול הדיון

גב' חזיבון :

יש להם היתר קודם, מבוקש תוספת קומה מעל הקיים. הועדה המקומית אישרה את הבקשה. אחרי שהיו מתנגדים היה דיון והכניסו את התיק למליאה ודחו את הבקשה. ההיתר הוא משנת 1991, לפני שתכנית 6770 אושרה בדצמבר 1995. היה אז לגיטימציה. למעלה יש להם תוספת. בהתחלה זה אושר בועדה המקומית. הם שמעו את ההתנגדות ודחו את הבקשה בישיבת המליאה. היה בהתחלה פרסום על ניוד אחוזי בנייה. הועדה שמעה גם את ההתנגדויות. הם הגישו התנגדות לקו בניין.

גב' מוסא :

אנחנו נמצאים מדרום. אנחנו נתנו להם מטר כדי שהם יוכלו לבנות. כשאנחנו התחלנו לבנות הם עשו לנו בעיות. הם עשו מרפסת ולא שאלו אותנו. אנחנו 4 שנים עם בעיות. אנחנו רוצים שהם יבנו לפי החוק, אני לא רוצה שיהיו חלונות. הם לא היו בונים על המגרש שלהם אם לא היינו נותנים להם את המטר שלנו.

מר אמיל :

המרפסת לא גובלת על המגרש שלהם.

גב' מוסא :

אנחנו לא רוצים שהם יהיו קרובים, אנחנו רוצים שהם יבנו לפי החוק.

מר אמיל :

על פי בקשת הועדה המקומית, הגשנו בקשה מחודשת שבה אין חלונות לכיוון דרום בקומה החדשה.

גב' מוסא :

בעלי נפטר לפני 4 חודשים ואמר לי כצוואה לא להסכים. בגלל זה באנו לכאן.

מר אמיל :

המשפחה היא משפחה מלומדת, 5 רופאים באותו בית. השניים החוק חל על כולם, הם חרגו ויש להם תביעה משפטית כתוצאה מבנייה. קיים משנת 1991, הוא מאושר ויש לנו סעיף 4.8 סעיף בניינים קיימים שהוא ברור מאוד שניתן באותו קו בניין לאשר בניינים על אותו קונטור, מה שהגשתי כולל פתחים, הייתה הצעה מטעם מהנדס הועדה שהציע שאני אסגור פתחים והייתה הסכמת הבעלים לעשות זאת. סעיף בניינים קיימים מאפשר לי לעשות בניה על אותו קונטור קיים. הבניה המאושרת תואמת את הבניין הקיים.

גב' חזיבון :

אנחנו אישרנו בהתחלה ואנחנו במליאה שינינו אחרי ששמענו את ההתנגדויות.

מר מוסא :

אנחנו מבקשים 5 דקות התייעצות.

חוזרים לאחר התייעצות.

מר מוסא :

מבחינתנו אין לנו התנגדות אם הם בונים לפי החוק, אבל אנחנו רוצים לראות את החוק. הוא שם לנו 3 מזגנים עם רעש. אחרי שראינו את הוראות תכנית ג/6770 אנחנו מקבלים את הצעת ועדת הערר כי נסיר את התנגדותנו לבניה בקו הבנין המוצע בכפוף לכך כי לא יהיו חלונות בכיוון הבניין שלנו (חזית דרומית).

החלטה

לאור הודעת הצדדים אנו מקבלים את הערר בכפוף לכך שהבניה תהיה בהתאם לבקשה החדשה שהוגשה לוועדה המקומית, דהיינו ללא פתחים בחזית הדרומית. התיק מוחזר לוועדה המקומית להמשך טיפול. אנו מסבים את תשומת ליבה של הועדה המקומית לסוגיית מיקומם של מנועי המזגנים כך שינסו למצוא פתרון שפוגע מעט ככל הניתן במתנגדים.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר מחוז הצפון - לב העסקים, רח' המלאכה, ת"ד 1221, נצרת עילית 17110
טלפון : 04-6453392 פקס : 04-6453393
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-13:00, 16:00-18:00

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 122/07
ישיבת ועדת ערר מס' 026/2007
שנערכה ביום 03.07.2007

העורר

חיים וזהבה חייט

- נגד -

3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה
4. וילשיקר ויקטור

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בר און	- נציג ציבור
מר חטיב רג'א	- נציג ציבור

נוכחים נוספים:

מר חיים חייט	- העורר
גב' זהבה חייט	- העוררת
מר קרמר אילן	- מהנדס העוררים
מר דמיטרי סוכרין	- נציג הועדה
מר וילשיקר ויקטור	- המבקש
מר טבקוב אלכסנדר	- אדריכל המבקש
מר סעיד סעב	- מודד המבקש

פרוטוקול הדיון

מר סוכרין:
לא הייתה הקלה.

מר קרמר:

יש סטיות ניכרות, התכנית לא חוקית. כשאין פתרונות חניה אי אפשר לאשר את התכנית. אין מעבר של 2.70, הם הציגו מעבר של 2 מ'. לא תקין שניתנים תגובה יום לפני הדיון, בא עם שליח יום לפני הדיון. צריך להעיר על זה שאם יש תגובות שיגיבו בזמן ולא יום לפני הדיון. לגבי נושא ההקלה שדובר עליו. אנחנו באנו לדיון ועדה ולאחר שסוכם שהמרווח יהיה 2.70, הם השאירו מידה של 2 מ', הם יכולים לטעון שזו טעות סופר בתכנית כתוב 2 מ' ולא 2.70. זו לא המדידה בקנה מידה. מינימום של רצינות ועדה, אם אתם הולכים לאשר תכנית תבדקו מה כתוב. שביל המעבר להולכי רגל, רצינו אפשרות גישה לצד השני, הוא נותן 2 מ' התקן והמקובלות הגישה לחניה 3 מ' נקי ולא 2 מ'. אנחנו לא מסכימים לזה ולא נסכים לעולם שאי אפשר להכנס עם רכב אחורה. לא הציגו פתרונות חניה. אורך חנייה זה 5 במרווח הקדמי נתנו 3. לא יכולים להגיד שנפתור בעתיד. היום כולם חונים בכביש, אין פתרונות חניה. היום הוא חוסם את כל החזית. בזמנו בהיתר המקורי ב-80' לא בדקו. היום יש שבלי פתרון חניה בתחומי המגרש אין היתר. הועדה עונה ואומרת יהיה בסדר, אנחנו נדאג שיהיה. אם לא יהיה פתרון חניות האנשים יחנו על השביל ויהיו מהומות ומלחמות על הנושא הזה. אנחנו בעתיד נעגן בהסכם איפה לכל אחד יש את החניות שלו. לדעת צריך לפתור את כל בעיות החניה במגרש כולו. אנחנו מוכנים ששתי מקומות החניה יהיו אחורה, אבל שתי מקומות חניה צריכות להיות פתורות בתחום החלקה, אחד בשבילו ואחד לשכן מלמעלה, זה כתוב בתכנית המתאר באופן מפורש. אני עומד על מעבר נטו של 3. במהלך החודשים הם בנו דברים, בנו גם לא על הגבול. בנו גדר שחורגת חצי מ' מגבול החלקה. אם אני אקבל שטח נקי אני צריך להרחיק את המבנה שלו בערך 3.5 בגלל שהוא חרג, הוא בנה גדר ללא היתר והיא לא במקום. אם תהיה תכנית מדידה מעודכנת אנחנו נדע על מה מדברים. צריך לדרוש ממנו מדידה מעודכנת שמוודדת את המצב לאשורו בשטח. היה מקרה שנשרף בית מקדימה, הבעיה הייתה שמכבי אש לא יכלו להגיע לבית האחורי כי לא הייתה גישה, הדבר הזה הדליק אצלנו אור אדום ואני חושב שצריך לאפשר גישה למכבי אש שזה 4 מ'. הבנייה הזאת נחשבת לבנייה רוויה. צריך אישור של כיבוי אש לסבך ולצפיפות כתנאי. יש לנו ג/במ/103 ו-ג/851. התקנון מצולם מג/במ/103. אני טוען שאין לאשר להם פתחים לכיוון שלנו. אישור להם פתחים, בזמנו כשבנו דרשו קיר אטום לכיוון השכנים והעירייה נוטה לאשר להם פתחים זה לא תקין כי המרחק הוא כ-2 מ' וזה לא תקין שיש חלונות. אמנם זה

חלון עליון, אני טוען שלא צריך בכלל חלון. כמו שלנו יש חזית אטומה גם לו צריך להיות חזית אטומה. למרות שזה לא יחידות נפרדות. הגיון תכנוני בסיסי אומר שלא לעשות חלונות לצד השכן. ככה מקובל בבניה של דו משפחתי וככה מאשרים להם. יש סטייה מהתבע לגבי קו החשמל הוא צריך להיות 2 מ' לפי החוק. העירייה אומרת שאנחנו נעביר את הקו על חשבוננו. אני טוען שבשלב כפי שהתכנית מוצגת היא לא חוקית ולא עונה על פי דרישות המתאר. אם אתה בא ואתה רוצה להזיז את הקו, אז תזיז את הקו תגיד אין קו ואז אני יכול לבנות. לבנות חצי מ' מקו חשמל זה לא תקין ואתה לא מציג את התוואי העתידי שאתה רוצה לבנות עליו. אין להוציא היתר בניה כל עוד הקו הזה קיים מאחר וזה חורג את תקנות חברת החשמל. הוא מציג בתכנית שער בכניסה המקורית של המבנה. כלומר, המבנה הזה במקור נכנסו לקומות הקרקע דרך שביל מעבר אשר מוביל למוני החשמל. זהו שביל שמוביל לכניסות משותפות. נכון שכרגע לדירת הקרקע של חייט סגרו את הכניסה, יש פה מונה חשמל. אנחנו לא מסכימים לשער שהוא שם אותו. בפועל הוא סיפח את השטח, אנחנו לא מסכימים לשער כי על ידי זה הוא מגדיר את הבעלות שלו. על ידי השער הוא קובע שהוא ישלוט בשער והוא יחליט מי יכנס לאזור מונה החשמל. אין שום הגיון תכנוני לסגור. קווי ביוב, אין בתכנית סימון של קווי ביוב. העירייה הזדרזה וביצעה ללא ההיתר לעשות העברת קוי ביוב באזור הזה. הפתרון הזה לא מופיע בתכנית והוא צריך להופיע בתכנית. זה טעות בתכנית זה צריך להיות מסומן בתכנית. לתכנית יש ליקוי, אין את החזית איך יכול להיות שאתה מגיש תכנית עם שלוש חזיתות ולא ארבע. כפי שידוע לבנין שי 4 חזיתות ולא 3. לפי חוק צריך פתרון לדודי שמש אין בתכנית פתרון לנושא זה. לפי החוק בתוספת בניה צריך לקחת ערבות בנקאית מהמבקש. היא צריכה להיות בסדר גודל של 5,000 ₪ ופי עשר מאגרות הבניה הועדה מורחת ואומרת אם נמצא לנכון ניקח ערבות, מאחר ומדובר על כך שבוצעו נזקים בשטח, אנחנו עומדים על כך שהועדה תיקח ערבות. הועדה צריכה לנמק מאחר ויש נזקים בשטח ואין ערבות לתיקון הנזקים. אנחנו עלינו על איזה קשר בין חברי ועדה מסוימים ובין המבקשים. הועדה עושה כל מאמץ לאשר לו במהירות המירבית בלי להקפיד על החוק, על התקנות והיא מבקשת לאשר לו במהירות המירבית.

מר חייט:

אני רוצה להציג תמונות איך שהעירייה מקומבנת איתו ואיך שהוא מבצע עבודות בזמן שאנחנו בבית חולים וכולם במקלטים הוא שובר חומה שהעירייה בנתה, הוא שובר את שביל הגישה לבית שלי, בזמן המלחמה וכשאני מבקש פקח אומרים לי שעכשיו לא יכולים להגיע, ביקשו שאגש למשטרה שאגיש תלונה. המשטרה לא קיבלה את התלונה כי העירייה לא מעורבת. אני מבקש להגיש תמונה של השביל בין שני המבנים.

התמונה התקבלה וסומנה ע/1.

מר חייט:

אני מראה קיר שהיה והוא בנה קיר חדש ללא רישיון, כשכולם ישבו במקלטים, הוא בנה לו קיר. אני מראה את המצב החדש.

התמונה התקבלה וסומנה ע/2.

מר חייט:

אני מראה את שביל הגישה שלי לפני כן. המצב שהיה לפני שהוא הרס.

התמונה התקבלה וסומנה ע/3.

מר חייט:

אני מציג שתי תמונות של המצב של השביל היום.

התמונות התקבלו וסומנו ע/4 ו-ע/5.

מר חייט:

אמרו שיש כביכול הפסקת בנייה.

מר קרמר:

רוחב שביל המעבר אל המונים שהוא בונה בקו ישר מתכווץ ל-80 וכניסה ראשית חייבת להיות מטר. הוא בונה ומאריך, באזור מסוים הוא מצטמצם ל-80. החוק קובע לפחות רוחב מטר.

מר סוכרין:

החניה של המבקש סוכם שהכניסה תהייה מהרחוב. החניות מאחור הגישה צריכה להיות 2.70. המחסן עומד בקו בניין 2.70. הקיר שעומד 2 מ' מהקיר הבנוי הועדה עומדת שהיא תהיה להריסה הוא צריך להשאיר מעבר של 2.70 והוא יצטרך להרוס את הגדר. אני לא יודע למה היא לא מסומנת לצהוב. הוראות תבע קובע שזה יהיה 2.70. זו לא תכנית סופית, הוא יצטרך לתקן אותה. יש החלטת ועדה הוראות לתקן את התכנית. יש תכנית מדידה שהוגשה במועד הגשת הבקשה חתומה על ידי מודד מוסמך. הבקשה היא מ-2004 עם תכנית מדידה. מה שיש לנו זה מדידה שהוגשה ב-2005, תאריך המדידה הוא מדצמבר 2004.

מר סעב:

אני מבקש להגיש תכנית מדידה.

מר סוכרין :

יתכן והתכנית מדידה לא הוגשה לוועדה. אנחנו דורשים אישור חברת חשמל מחודש. בפרוטוקול האחרון של הוועדה יש דרישה לאישור חברת חשמל.

מר קרמר :

התכנית צריכה להיות תואמת לתקנות. חצי מ' מבניין זה לא תואם שום תקנה, זה צריך להיות תואם לדרישות התכנון, הוא צריך לעמוד במרחקים הנכונים. הוא צריך לשנות את התכנית. איך יאשרו חצי מ' מקו החשמל. אסור לבנות בקרבת קווי חשמל. הוא צריך להגיש תכנית חדשה. אני מבקש שיגיש תכנית תקינה ויעמוד בתנאים מקובל עלי. אני עורר על התכנית הזאת. התכנית לא תואמת להחלטה. אני מבקש שהעשרים ההערות יופיעו לתכנית, צריך ליישם אותם. אני רוצה שיציגו תכנית מתוקנת לפי התנאים. שהתכנית תביא לידי ביטוי את התנאים, זה תנאים מאוד בסיסיים, זה דברים גדולים לא דברים קטנים, זה משפיע על התכנון. צריך להזיז את הבניין 2 מ' אחורנית. זה אלתורים שהם שולפים מהזרוע וזה לא מקובל עלי.

מר טבקוב :

אנחנו קיבלנו החלטת ועדה מ-17.4 אנחנו התחלנו לבצע וליישם אותן, באותו רגע מקבלים שוב ערר, ועכשיו אנחנו מחכים שהועדת ערר תסתיים אז אנחנו נסיים את התכנית, התיקונים.

מר וליטינקר :

יש לו הרבה חריגות ועבירות בנייה שהוא ביצע, פניתי לג'יקי סבג ופניתי למהנדס העירייה וקיבלתי תגובות. אני מראה מחסן שלו שזה 23 מ'. החניה שלו מחוץ למגרש.
סומן מ/1 ו-מ/2.

מר וליטינקר :

אני רוצה לבנות לפני המלחמה הבאה.

מר טבקוב :

לפי המלצת מהנדס העיר היה לבצע חניה ליד קו בניין. אני צריך להרוס גדר. אני מעביר את הגדר עד קו המגרש. אני צריך לעשות סקיצה ולאשר את זה אצל מהנדס העיר.

מר קרמר :

אני מציע שיעשו תכנית חדשה ומוגמרת.

מר טבקוב :

אני מניח שבקשה מתוקנת תוכל להיות מוגשת תוך שבועיים.

החלטה

על המשיב להגיש תוך 30 יום מהיום בקשה מתוקנת הכוללת את כל ההערות והתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17.4.2007 לרבות מדידה עדכנית, אישורים מחברת חשמל לגבי העברת הקו או לגבי הסכמה לבקשה, פתרונות חניה לכל המגרש, שמירה על מעבר של 2.70 לפחות מהצד הדרומי וכן כל הוראה אחרת שקיימת בהחלטה הנ"ל.

עותק מהבקשה יועבר לאינג' קרמר והדבר יובא לדיון בפני הוועדה המקומית אשר תדון בבקשה ותשמע את עמדת העוררים לבקשה המתוקנת.
לכל צד תעמוד זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית.

הלית גונן עו"ד דרור לביא-אפרת
מזכירת ועדת הערר יו"ר ועדת הערר