

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 159/06
סימוכין ועדה מקומית: 20050169
מקום הבניה: דובדבן 6, מגדל העמק

משה בירן

העורר

- נגד -

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק
- ריימונד קרוגלוב

המשיבים

החלטה

בפנינו ערר הנוגע להחלטת המשיבה מס' 1 (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות את התנגדותו של העורר ולהתיר למשיב מס' 2 (להלן: "המשיב") הוספת חדר וסגירת מרפסת בחלונות בדירתו.

לאחר הגשת הערר, הוגש לנו מסמך בו נרשם בכתב ידו של העורר, כי הוא "מאשר את הבקשה להיתר בניה" וכי יש לתת למשיב את האישור. חרף העובדה כי המסמך הנ"ל נחתם על ידי העורר (והוא לא הכחיש זאת), עמד הוא על קיום הדיון בערר.

בערר עצמו, התברר כי המדובר בהרחבת דירה, בהתאם לאופציה שניתנה על ידי הקבלן בעת הקמתה. אין בבניה שום חריגה מהתכנית החלה (ג/במ/61). למעשה, העורר אף ציין בדיון כי הוא אינו מתנגד לבקשה עצמה, אלא שהוא סבור כי המשיב מבצע פעולות בנייה המזיקות לו, ועל כן הוא דורש כי יינקטו כנגדו צעדים להפסקת הפגיעה.

ניסינו להבהיר לעורר כי טענות אלו אין מקומן בוועדת הערר, אולם זה סירב להקשיב, והתעקש על קיום הדיון. עם זאת, בכל טענותיו לא נשמעה ולו טענה אחת כנגד החלטת הוועדה המקומית.

במאמר מוסגר נציין כי בשל תקלה במחשבי משרד הפנים, אשר קרסו לקראת סוף הדיון בערר, נמחק כל פרוטוקול הדיון. מאידך, שורות אלו נכתבות יום לאחר הדיון, ועל כן המידע עדיין טרי בזיכרונה של הוועדה, באופן אשר מאפשר התייחסות לאותן טענות.

די היה בכך, בכדי לדחות את הערר. סמכותה של ועדת הערר היא לדון בהחלטות של הוועדה המקומית. סמכויות אלו נקבעו בסעיף 12ב(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בו נקבע כדלקמן:

"ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר:

(1) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית של רשות רישוי מקומית או של ועדה משותפת למספר ועדות מקומיות במחוז אחד בכל ענין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן;

(2) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי כאמור בפסקה (1) שענינה חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד' או היתר לפי חוק זה לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג;

(3) לדון ולהחליט בערר על החלטת ועדה מקומית בענין תכנית שבסמכותה לפי סעיף 62א ולהחליט אם לאשר תכנית כאמור עם או בלי שינויים, או בתנאים שתקבע או לדחותה;

(4) לדון ולהחליט בכל ערר אחר שחוק זה מסמיך אותה לדון ולהחליט בו.

כל סעיפי המשנה מתייחסים אך ורק להחלטות של הוועדה המקומית. הא ותו לא. אין לנו סמכות לפקח על פעולות הפיקוח אותן היא מבצעת, או על ההליכים הפליליים אותם היא נוקטת (או אינה נוקטת). לגבי אלו קיימות ערכאות אחרות, אשר חזקה עליהן כי הן מבצעות את המוטל עליהן. לחילופין, אם סבור העורר כי המשיב גורם לו נזק בפעולותיו, יכול הוא לפנות לערכאות לצורך נקיטת הליכים אזרחיים כנגד המשיב. בכל מקרה, אין אנו הכתובת לכך.

גם אם היו לעורר טענות המופנות כנגד החלטת הוועדה המקומית, עדיין לא היה הדבר מצוי בסמכותנו. הוראת החוק המסמיכה את ועדת הערר לדון בבקשות להיתר הינה סעיף 152(א)(1) לחוק, שזו לשונו:

"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות לפי סעיף 149(3) (צ.ל. - סעיף 149(א)(3) - ו.ע.צ.) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה בדבר הסירוב או הדחייה";

העורר אינו מי שבקשתו למתן היתר סורבה, או שהתנגדותו לפי סעיף 149(א)(3) לחוק נדחתה, באשר סעיף זה דן במתנגדים לבקשות הכרוכות בהקלה או שימוש חורג.

ביהמ"ש העליון קבע כי "באותם מקרים בחוק התכנון והבניה, כשרצה המחוקק ליתן זכות להתנגד או לערור, קבע זאת במפורש. ומכאן, שבאותם מקרים, כמו בענייננו, כשלא העניק זכות כזו - זכות כזו אינה קיימת" (ראה בג"ץ 594/89, בג"ץ 508/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה ואח' נגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח', פ"ד מד(1) 558, 565).

עוד יאמר בענין זה, כי נוסח הצעת החוק של סעיף 152(א)(1) קבע זכות ערר על "דחיית התנגדות להיתר" (ראה ה"ח 2307 מיום 4.10.1994, ע' 39). התיקון שאושר לבסוף, צימצם את ההוראה ל"מי שהתנגדותו לפי סעיף 149(א)(3) לחוק נדחתה", וגם מכאן ניתן ללמוד על כוונתו המיוחדת של המחוקק בהגבלת זכות הערר, כמפורט לעיל.

דברים אלו נתקבלו על דעתו של בית המשפט המחוזי בירושלים, בעת"מ (י-ם) 8/97 קרבסי נ' ועדת לתכנון ובניה מחוז י-ם, תקדין-מחוזי, כרך 1714 (1)98:

"השתכנעתי מנימוקי ב"כ העותרים בסיכומיו, כי יש להיעתר לעתירה ולבטל את החלטת ועדת-הערר לאור הוראת סעיף 12 ב'א(1) לחוק, המגבילה את הזכות של ועדת הערר לדון ולהחליט בערר על החלטות הוועדות המקומיות בכל עניין "שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן" והואיל לפי סעיף 152(א)(1) לחוק, זכות ערר מוגבלת כנ"ל, למשיבים, לא היתה זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית ליתן היתר כנ"ל. צודק ב"כ העותרים בטיעוננו כי אין להרחיב את זכות הערר אלא על-פי הוראת חוק, כנלמד בין היתר מפסיקת בית-המשפט העליון בבג"צ 38/76 (פ"ד ל(2) עמ' 631):

"אין לעותרת זכות לערור על ההחלטה, כי החוק אינו מעניק לאיש זכות כזאת זולת לחבר הוועדה המחוזית. זכות ערעור, ברשות או בלעדיה, היא זכות הקיימת רק על פי הוראת חוק, לפיכך, רשות הערר שהוועדה המחוזית הועילה בטעות לתת לעותרת, אין בה כדי להעניק לה זכות ערר או למועצה הארצית סמכות לדון בו".

אין זה מקרה של מתן פרשנות מרחיבה להוראות חוק, שכן הוראת סעיף 152(א)(1) לחוק אינה סובלת פרשנות אחרת וכך גם עולה מהשוואה בין הצעת נוסח סעיף 152 (סעיף 66 להצ"ח 2302 מיום 4.10.94), לפיו הוצעה זכות לערור גם לנפגע עקב דחיית התנגדותו לבין נוסחו של סעיף 152 כפי שחוקק.

עם זאת, כאשר קיים ספק האם הבקשה להיתר תואמת את התכנית, אין ועדת הערר יכולה להתעלם משאלה זו, ועליה לבחון כי אכן צדקה הועדה המקומית כאשר החליטה שלא לדרוש פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק. כך קבע בית המשפט המחוזי בחיפה בעת"מ 136/00 צומת האלופים בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז חיפה ואח' (לא פורסם):

"נראה לי שסמכותה של ועדת הערר נסמכת על סעיף 12ב(א)(2) לחוק התו"ב. סעיף זה מקנה בין היתר זכות ערר על כל החלטה ש"ענינה" הקלה או היתר לשימוש חורג.

"הענין", אין משמעו שהיתה התייחסות מפורשת לנושא. גם התעלמות משאלה של סטיה מתכנית באופן המהווה הקלה, "ענינו" הקלה, שאם לא כן תיווצר תוצאה אבסורדית שכאשר לא התייחסה הועדה המקומית לנושא ההקלה, אם מפני שסברה כי אין סטיה בבקשת ההיתר מהתכנית ובין מפני שפשוט שכחה להתייחס אליו, הרי "ענין" ההקלה כלה מן העולם.

... אין חולק על כך כי "התנגדות" במובנה הפורמאלי לא הוגשה, וזאת מן הטעם הפשוט שהועדה המקומית שיצאה מן ההנחה כי אין צורך בהקלה לא נקטה בהליכים לפי סעיף 149, ממילא גם לא "נדחתה" התנגדות.

אני סבור, שפרשנות נאותה לא תביא למצב שבו בשל טעות הועדה המקומית בבדיקת התאמת היתר לתוכנית לא ינקטו הליכים של פרסום לפי סעיף 149, ולכן הנפגעים הפוטנציאליים לא יהיו מודעים לאפשרותם להתנגד וממילא תישלל מהם זכות הערר (והשוה גם גישתו של כב' השופט ד"ר ע. מזדריק בע"מ 2167/96; ע"מ 2028/296 גזי ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ואח').

האפשרות הקיימת למתנגדים לפנות לבית המשפט אמנם קיימת, אך אינני סבור שיש להזיקם להליך כזה שהוא יקר ומלבד זאת ביהמ"ש מוגבל במידה ניכרת ביכולתו לבדוק את התאמת ההיתר המבוקש לתכנית, בהשוואה לוועדת ערר שהיא גוף תכנוני.

...
אינני חולק שזכות הערר ניתנת רק בנושאים שבסעיף 149 דן בהם, דהיינו הקלה, שימוש חורג וחלוקה בסטייה מתכנית. כל מה שאני אומר הוא שסעיף 149(3) המדבר על החלטת הועדה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם כשהוא מאוחר בסעיף 152(א)(1), אינו יכול להתפרש פרשנות מילולית טכנית שאינה מתקבלת על הדעת, לפיה אם עמדה הועדה על המשמר וגילתה סטייה מתכנית ובהמשך מילאה חובתה ועשתה פירסום ובעקבות פרסום זה באה התנגדות ונדחתה, הרי רק אז תינתן לנפגע זכות ערר, ואילו אם הועדה טעתה או אולי הוטעתה לחשוב שאין סטייה כזו, או שהיא אמנם היתה ערה לצורך בהקלה אך על אף זאת נמנעה מפרסום, או אז, "יענש" הנפגע בכך שהוא יאלץ לפתוח בהליך בבית המשפט שהוא יקר, מסורבל, ממושך ופחות יעיל מאשר ההליך בפני ועדת ערר. אגב, יוער שהפרשנות עליה עומדת העותרת יכולה במקרים רבים לפעול לרעת מבקש ההיתר, שכן אם פנה המתנגד לביהמ"ש בבקשה לצו ביניים יחד עם העתירה כנגד מתן ההיתר, הרי בשל מורכבותו של ההליך יש וצו הביניים ישאר בעינו תקופה ארוכה בעיקר אם גם תמוצה זכות הערר לביהמ"ש העליון

לאור עובדה זו, יש לבחון את הבקשה להיתר, ולמצוא האם נדרשת בה הקלה, או שיש בה משום שימוש חורג מתכנית, שאז יהיה מקום לשמוע את העורר. דא עקא, לא הוצגה בפנינו כל ראיה כי אכן זהו המקרה, והוועדה המקומית אף הבהירה מפורשות כי הבקשה תואמת את התכנית המאושרת החלה על הקרקע, ואף הראתה את ההיתר המקורי שניתן לבניין, ובו כלולות ההרחבות המבוקשות כעת.

בנסיבות אלו, אין לוועדת הערר הסמכות לדון בערר זה.

אשר על כן, אנו מורים על דחיית הערר.

ניתנה ביום 24.10.2006, 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

מיכל עייק
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': 200/06
סימוכין ועדה מקומית: 20060149
מקום הבניה: בית העמק / אשרת

חברת פרטנר תקשורת בע"מ

העוררת

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל אשר

המשיבה

החלטה

בפנינו ערר המופנה כלפי החלטת המשיבה שלא להתיר לעוררת להצטרף לתורן קיים של חברת "פלאפון", ולהציב עליו אנטנות סלולאריות משלה. נימוקי הדחייה היו כדלקמן:

"הועדה המקומית אישרה בשיעבד את התורן שהוקם ללא היתר ע"י חברת פלאפון וזאת למרות התנגדות נחרצת של הישוב אשרת בגלל קירבת התורן לבתי המגורים ולמגרשי הספורט של הישוב. הישוב חושש מהתקנת אנטנות נוספות ולכן הועדה המקומית אינה מאשרת לפרטנר להצטרף לתורן של פלאפון ודורשת מפרטנר לאתר מיקום מוצע אחר"

בדיון שנערך בפנינו, נטענו הטענות הבאות על ידי המשיבה:

- א. התורן הקיים נמצא במרחק של 350 מ' מבית המגורים הקרוב, וכ-313 מ' ממגרש המשחקים הקרוב ביותר של היישוב אשרת.
 - ב. תושבי אשרת מבקשים להתרחק מהמטרדים המאפיינים את הסביבה העירונית, ואין לכפות עליהם מטרדים המאפיינים את הסביבה הני"ל, באם קיימת אפשרות אחרת.
 - ג. יש להפעיל את עיקרון הזהירות המונעת, אשר קובע כי מקום בו המדובר בטכנולוגיה חדשה, אשר סיכונה אינם ידועים, יש להימנע מלתת היתרים במקרים בהם קיימת אי ודאות לגבי בריאות הציבור, עד אשר יובהרו הסיכונים בצורה ברורה יותר.
 - ד. מטרדי הקרינה צריכים להיות מחושבים באופן מצרפי, בשל שילוב האנטנות המבוקשות יחד עם האנטנות הקיימות, ויחד עם קו החשמל העובר בסמוך לישוב.
- כמו כן, הופיעו בפנינו נציגי היישוב אשרת, אשר טענו כי הם פועלים להסיר את התורן הקיים במקום, וכי אין להתיר את המטרד הנוסף.

העוררת, מצדה, טענה כי אין שום עילה לדחות את הבקשה. המדובר בהצטרפות למתקן קיים, אשר מהווה האפשרות המועדפת על פי תמ"א 36א (להלן: "התמ"א"). מבחינת מטרדי קרינה, קובעת התמ"א כי הגורם המוסמך לקבוע זאת הוא הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה, ואין לוועדה המקומית הסמכות להתערב בהכרעתו בעניין. הממונה הני"ל מצא כי טווח הבטיחות אינו עולה על 6 מ' (על פי הבקשה להתיר, טווח הבטיחות עומד על 4.9 מ'). על כן, כל השיקולים אשר הועלו על ידי המשיבה, והתושבים, אינם רלוונטיים, הינם זרים להוראות התמ"א, ויש להתעלם מהם.

יש לציין כי המשיבה לא הביאה בפנינו ולו שמוץ של ראיה, כי קיימים סיכונים קרינה מהאנטנות. לא הוצג מחקר כלשהו, ולא הובאו נתונים כלשהם או הוגשו ראיות התומכות בטענה כי האנטנות המבוקשות מסוכנות לבריאות הציבור. הטענה נטענה בעלמא, והמשיבה, ללא כל בסיס עובדתי של ממש (שלא לומר ללא בסיס עובדתי כלל), החליטה לדחות את הבקשה, רק על סמך טענות חברי היישוב.

בסעיף 17.1 לתמ"א, נקבעה הדרישה הנוגעת לבטיחות האנטנות, מבחינת קרינה, כאשר האחריות לכך מוטלת על המשרד לאיכות הסביבה. זוהי הסמכות המקצועית אשר יכולה לקבוע האם קיימת סכנה סביבתית מהאנטנה, כפי שנקבע בסעיף 2 לדברי ההסבר של התמ"א, כדלקמן (ההדגשה הוספה - ו.ע.צ.):

- א. היתר בניה למתקן שידור יינתן רק לאחר שהוכח מעבר לכל ספק שאין בהקמתו משום גרימת סיכון כלשהו לבריאות הציבור.
- ב. טווחי הבטיחות למתקן שידור הכוללים טווחים אופקיים ואנכיים מהמתקן כפי שנדרש להגנה על בריאות הציבור בפני השפעות קרינה, טווחים ממצבורי תחמושת, טווחים להגנה מהשפעות קרינה על מכשור רפואי ועל תעשייה תהליכית, יהוו מדד עיקרי בקביעת מיקום המתקן וגובהו.
- ג. גובה תורן של מתקן שידור שאינו על הקרקע, ייקבע באופן שתישמר אפשרות גישה חופשית לגגות מבנים. גג המבנה יהא מחוץ לטווח הבטיחות. ובאופן דומה, גבולות של אתר שידור הממוקם על הקרקע וגובה התורן של מתקן שידור, ייקבעו באופן שניתן יהא לגשת באופן חופשי עד גדר האתר ללא חשש של סיכוני קרינה בכל רמה שהיא.
- ד. בכל מקרה שלא ניתן יהיה טכנית לקבוע את גובה התורן באופן שתישמר גישה חופשית עד גבול האתר, יהא צורך להגדיל את שטח האתר ולגדר אותו עד גבול טווח הבטיחות. במקרה זה עשוי שטח האתר לגדול עד כדי הצורך בהכנת תכנית מפורטת כתנאי להיתר. עקרון זה מגדיר תחליפיות בין גובה תורן לבין שטח אתר.
- ה. על מנת לאפשר עמידה בטווח בטיחות אופקיים ואנכיים להגנה בפני השפעות קרינה וכדי לעודד מפעילים להשתלב על תורן אחד, לא מוגבל גובה התורן.
- ו. טווחי הבטיחות שחושבו להגנה בפני סיכוני קרינה לכל סוג מתקן, יצורפו להיתר כמסמך מחייב ויחייבו את מגיש הבקשה להיתר למתקן בודד. לגבי מתקן המורכב מיותר מסוג משדר אחד, יהא צורך לחשב את טווחי הבטיחות המצרפיים הנובעים מהפעלת כל המשדרים באתר. חישובים מורכבים אלה ייערכו על ידי מי שהורשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה לעניין זה.
- ז. הגורם המקצועי המוסמך לאשר את העמידה בטווחי הבטיחות בין למתקן בודד ובין למתקן מורכב, הוא הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה למתקני שידור יוצאו על ידי ועדות התכנון רק לאחר אישורו. אולם בזיקה ראשונית של סבירות ההקמה מבחינת טווחי הבטיחות ניתנת לביצוע על בסיס הטבלאות שבתמ"א (או חישוב טווח מצרפי למתקן מורכב), ונתוני ייעודי הקרקע בסביבת האתר המבוקש, ובהסתמך עליה ועל מילוי הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, ניתן לקבל מהמשרד לאיכות הסביבה אישור מקדמי. אישור הפעלה מטעם הממונה על הקרינה הסביבתית יינתן רק לאחר קבלת ההיתר על פי חוק התכנון והבניה.

מהאמור לעיל אנו למדים, כי המועצה הארצית, בטרם אישור התמ"א, נתנה דעתה, באופן מעמיק, לשיקולי הבטיחות הקשורים בהצבת אנטנות באזורים השונים, ומצאה לנכון להטיל את האחריות לכך על הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה. אישורו להצבת האנטנה, משמעו כי השפעות הקרינה המגיעות מהאנטנה, אינן יכולות לגרום לנזק לתושבים הנמצאים בסביבתה.

המשרד להגנת הסביבה מבהיר, באתר האינטרנט (www.sviva.gov.il), תחת הפרק קרינה לא מייננת) כיצד נקבעו הסף הבריאותי והסף הסביבתי :

"על בסיס המלצות ארגון הבריאות העולמי (WHO) נקבעו ערכי סף לחשיפה לקרינה בלתי מייננת שמתרתם למנוע בביטחון מלא השפעות בריאותיות ידועות.

המשרד לאיכות הסביבה פועל על פי עיקרון הזהירות המונעת ומטרתו העיקרית היא למזער ככל האפשר את חשיפת הציבור לקרינה. צמצום חשיפת הציבור לקרינה נעשה בהתאם לטכנולוגיות הקיימות, המאפשרות בעלות סבירה להקטין את רמות הקרינה ממקורות שונים.

...
הסף הבריאותי לחשיפה לקרינה בלתי מייננת, הוא סף המגדיר מהי החשיפה המזערית המבטיחה שלא יגרם נזק בריאותי. הסף נקבע תוך התייחסות לתופעות השליליות הידועות והתייחסות לאוכלוסיות הרגישות ביותר כמו ילדים, חולים, מבוגרים וכו'. הסף הבריאותי שנקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה, מבוסס על המלצות הוועדה להגנה מפני קרינה בלתי מייננת (ICNIRP 1998) הפועלת בארגון הבריאות העולמי. המלצות ICNIRP אינן מתייחסות לתופעות שליליות שקיומן מוטל בספק מדעי או לתפיסת הציבור הרחב בכל מדינה ומדינה בנוגע למושג סיכון. הסף הבריאותי מתייחס לחשיפה אקוטית (קצרת מועד) בלבד.

הסף הסביבתי לחשיפה לקרינה בלתי מייננת, אמור לאזן בין האינטרס להפעיל מקורות קרינה לרווחת הציבור והאינטרס לא לפגוע (כלכלית או בריאותית) במתגוררים בסמיכות למקורות קרינה או נמצאים בסמוך להם. הסף נקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתייחס לסף הבריאותי, לרמת הסבירות לקיום סיכונים אחרים מאלה שנקלחו בחשבון בקביעת הסף הבריאותי, לציפיות החברה הישראלית להגנה מפני סיכונים אלה, וליכולת של החברה הישראלית לממן נקיטת אמצעים להפחתת הסיכונים. הסף הסביבתי הוא לחשיפה רצופה וממושכת.

באשר לאזורים בהם החשיפה אינה רצופה וממושכת כגון: גגות, חצרות, פארקים וכו' המשרד אינו מאפשר הקמת מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת שעלולה לחשוף אנשים באופן זמני ליותר מ 30% מהסף הבריאותי"

מהסברי המשרד להגנת הסביבה עולה כי המשרד עצמו, בעת בדיקת הבקשות, נוקט בעיקרון הזהירות המונעת עליו עמדה המשיבה, ומתייחס לתקן מחמיר אשר נקבע על ידי ארגון הבריאות העולמי. כאמור, על פי הבדיקות הללו, אישר הממונה על הקרינה במשרד, כי הטווח המירבי לפגיעה בבריאות הציבור, עומד על 4.9 מ'.

במקרה שבפנינו, המרחק למגרשי המשחקים הוא למעלה מ-300 מ'. טווח זה עולה על פי 60 מהמותר. רמת הסיכון, אשר פוחתת באופן ריבועי ביחס למרחק (כפי שניתן ללמוד מהאתר הנ"ל), עומדת על 1/3600 מהסף הבריאותי הנ"ל. המדובר במטרד קרינה זניח, במקרה הטוב, ובלתי קיים במקרה הסביר.

לכן, דומה כי הטענות הנוגעות לסיכוני קרינה, אשר הועלו בפנינו בעלמא, אינם יכולים לשמש משקל נגד כלשהו לעובדות אלו. דברים יפים לעניין זה קבע בית המשפט המחוזי בתל אביב, בעת"מ 1211/01 **סלקום ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה ואח'**, דינים-מחוזי לג(2) 120:

"הועדה המקומית טוענת כי התנגדותה באה בשל התנגדותם של תושבי הסביבה החוששים מסיכונים שיוצרות האנטנות. לו היו בפני הועדה המקומית ראיות בדבר אותם סיכונים, היה ראוי שהועדה תביאם בחשבון. אולם בפני הועדה המקומית לא היו כל ראיות בדבר קיומם של סיכונים הנוצרים על ידי האנטנות הסלולריות. אין גוף כועדה המקומית יכול להיזון מהלכי רוח בציבור שאינם נשענים על תשתית עובדתית"

ודברים מתאימים לא פחות, במיוחד לנוכח רצונם של תושבי אשרת להרחיק את התורן לכיוון קיבוץ בית העמק, נשמעו מכבי השופט פוגלמן, בעת"מ 1050/02 **אנה סטרויאקובסקי נ' מירס תקשורת בע"מ ואח'** (פורסם באתר נבו):

"בפנינו ביטוי נוסף לתסמונת שבארצות המערב זכתה לכינוי NIMBY קרי:(NOT IN MY BACK YARD). השווה גם: בג"ץ 453/98 **עיריית באר שבע 81- אח' נ' ממשלת ישראל**, פ"ד נב(2)13, 30. התפיסה שמטבע-לשון זו מבטאת היא פשוטה, ובלשונה של ועדת הערר בהקשר דנן:

"איש אינו חולק על הצורך בשירותי תקשורת סלולרית אך איש אינו רוצה את מתקני השידור בקרבתו."

בנסיבות אלה, בצדק ציינה ועדת הערר כי הציבור הרחב בישראל נזקק לשירותי התקשורת הסלולרית, ולצורך אספקת שירות זה אין מנוס מהצבת אנטנות באתרים מתאימים מבחינה טכנית, באזורים בהם נדרשת הצבתם כדי ליתן שירות בציבור, ולא רק באזור בו לא קיימת תנועת בני אדם, וממילא אין בו צורך בשירותי קליטה.

הגם שהעותרים טוענים כי מדובר בתחום חדשני שהנזקים הפוטנציאליים הטמונים בו לא ניתנים לידיעה מראש, יש לשוב ולהדגיש כי המשרד לאיכות הסביבה מנחה עצמו על פי קריטריונים בינלאומיים מחמירים, ולא מצאנו כל יסוד שיאפשר הטלת דופי – בין באמות המידה ובין באישור שניתן על ידי הממונה על הקרינה.

יפים לכאן דבריו של כב' השופט אור, שקבע לאמור:

"כשבוחנים את סבירותה של החלטת מינהל יש חשיבות גם לשאלה אם ההחלטה נשענת ומבוססת על חוות דעת של מומחים שבאו בפני הרשות המינהלית. כאשר הרשות המינהלית סומכת דעתה על חוות דעת של מומחים לדבר אשר באו בפניה, יגבר היסוס של בית המשפט להתערב בשיקול דעת הרשות".

בג"צ 2324/91 **התנועה למען איכות השלטון נ' המועצה הארצית**, פ"ד מה(3), 678, 689-688.

יש לציין כי דברים אלו נאמרו עוד בטרם אושרה תמ"א 36א. כיום, לאחר אישורה של התמ"א, דברים אלו קיבלו משנה תוקף, מאחר והוראותיה מהוות דין לכל דבר ועניין, והן אלו הקובעות כיצד יש לשמור על בריאות הציבור.

המשיבה סבורה כי ניתן לקבל את עמדתה, מכוח האמור בעת"מ (ת"א) 1422/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ואח' נ' פלאפון תקשורת בע"מ ואח'** (פורסם באתר נבו), שם פסק בית המשפט כי לא היה מוצא חוסר סבירות בהחלטת הוועדה המקומית, אילו הייתה זו נוקטת בעקרון הזהירות המונעת, ומציעה אתר חלופי, בעוד החברות היו מסרבות לאתר הנ"ל באופן סתמי.

דומה כי פסק הדין הנ"ל אינו משרת את המשיבה, אלא להפך. גם כאן, בדיוק כמו במקרה של רעננה, לא הציעה המשיבה אתר חלופי. היא שלחה את העוררת למצוא אתר חלופי. בפסק הדין, קובע בית המשפט הנכבד כדלקמן:

"המציאות היא שהוועדה המקומית לא הציעה אתרים חלופיים. על כן גישתה השלילית (נגטיבית) ראויה בעיני נעדרת סבירות"

כמו כן, בפסק הדין הנ"ל מתייחס בית המשפט הנכבד גם לעובדה כי בפני ועדת הערר הוצג פסק דין בבית משפט השלום, אשר דחה את הטענות לגבי סיכוני קרינה, מאחר והמדובר היה בקרינה הנמוכה פי 4,500 מהמותר על פי התקן. על סמך זאת, קבע בית המשפט כדלקמן:

"...השופט דותן מצא שלחוות הדעת הרפואית שהוצגה בידי עובדי מרכז השיקום אין אפילו כוח לכאורי לביסוס החשש שהעובדים הביעו מפני תפעול האנטנות. אכן, בהליך שקוים לפני בית משפט השלום די היה בראיות לכאורה ולא היה צורך בראיות מבוססות כדי להשיג את סעד המניעה המבוקש. אולם אם לא עלה בידי המבקשים להציג ראיה רפואית בת משקל לכאורה להוכחת הטענה, למה אסור היה לוועדת הערר להישען על ממצאי בית המשפט.

יתר על כן ועדת הערר היא רשות מינהלית (הפועלת גם כגוף מעיין שיפוטי). ככזו היא רשאית לסמוך יתדותיה ב"ראיות מינהליות". אין היא נדרשת דווקא לראיות קבילות שיש להן תוקף ומשקל מלא בבית המשפט. על כן מותר היה לוועדה להישען על מסקנות בית המשפט ביחס לחוות הדעת הרפואית (מסקנות שהתיישבו היטב עם הנתונים שהוצגו לבית המשפט ולוועדת הערר בדבר ערכי קרינה נמוכים ביותר של האתר הקונקרטי) ואינני רואה כל אי סבירות בכך"

אמנם במקרה רעננה המדובר היה בקרינה הנמוכה פי 4,500 מהתקן, בעוד אנו דנים במקרה ובו הקרינה פחותה רק פי 3,600 לערך מהתקן (לגני המשחקים), אולם כאן אפילו חוות דעת לא הוצגה בפנינו. בנתונים שכאלה, ברור לחלוטין כי גם אם היה מקום להפעיל את עיקרון הזהירות המונעת (ואין אנו קובעים כי יש לעשות כן), עדיין המקרה שבפנינו מצדיק היה הוצאת היתר.

אשר על כן, אנו מוצאים לנכון לקבוע כי רצון הוועדה המקומית להישמע לרצון התושבים, והתנגדותה לאישור הבקשה המבוססת על טענות של "בריאות הציבור", כאשר אין כל שמץ ראיה התומכת בטענה זו, אינה יכולה לשמש נימוק לדחיית הבקשה למתן ההיתר.

לאור האמור לעיל, ובכפוף לכל דין אחר, אנו מקבלים את הערר.

ניתנה ביום 24.10.2007, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה 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

מיכל עייק
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': 202/06
סימוכין ועדה מקומית: 20050286
מקום הבניה: נצרת עילית

שגיא צ'לישב

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נצרת עילית

המשיבה

החלטה

העורר מתגורר בבית מגורים בן 11 קומות, הנמצא בגוש 17470 במגרש 406 בשכונת הר יונה בנצרת עילית (להלן: "הבניין"). הוא החליט להתקין בביתו מזגן. מנוע המזגן הותקן על החזית האחורית של הבניין, לצד מסתור הכביסה אשר נבנה בדירתו. הבנייה בוצעה ללא היתר כדין. משקיבל הוא התראה, הגיש העורר בקשה להיתר לעבודה מצומצמת, להצבת מנוע המזגן במקום. המשיבה דחתה את הבקשה, בשל התנגדות אחת השכנות, וכן בשל העובדה כי מיקום מנוע המזגן אינו תואם את המקום שנקבע לכך בהיתר המקורי.

העורר אינו מסכים עם החלטת המשיבה, ועל כן הגיש הערר שבפנינו. בערר טוען הוא כי לא ניתן להציב את המזגן במסתור הכביסה, שכן הדבר מונע את פעולתו התקינה (הוא אף הביא אישור לכך ממתקין המזגן), וטען כי זו הסיבה בעטייה כל הדיירים המתגוררים באותו צד של הבניין, הציבו את מנועי המזגן מחוץ למסתור הכביסה (הוצגו בפנינו תמונות, אשר מהן ניתן ללמוד כי לפחות שלושה דיירים נוספים בחרו לעשות כן).

המשיבה נימקה את התנגדותה בשניים - היא סבורה כי לנוכח הוראת סעיף 7.73.01 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר"), אין אפשרות להציב את מנוע המזגן בשונה מהמקום בו נקבע לכך בהיתר המקורי שהוצא לבניין. כן סבורה היא כי בסמכותו של מהנדס המשיבה לקבוע את מיקום המנוע, ואין מקום להתערב בכך.

ראשית, עלינו להבהיר כי בהליכים מכוח תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשס"ג-2003 (להלן: "תקנות עבודה מצומצמת"), אין להתייחס להתנגדות אשר מוגשת לבקשה. מתקין התקנות סבר כי הואיל והמדובר בעבודה מצומצמת, אין להקנות זכות התנגדות מכוח שותפות בקניין, וכל שעל הוועדה המקומית לעשות הוא לשלוח את הבקשה לבעל זכות בנכס שלא חתם בעצמו על הבקשה או, בבית משותף, לנציגות הבית שלא חתמה עליו (תקנה 5(ב) לתקנות עבודה מצומצמת), על מנת שאלו יוכלו לפנות לערכאות לצורך עתירה כנגד הבנייה המבוקשת (בין אם משיקולי קניין, ובין אם משיקולים אחרים).

בניגוד לאמור דלעיל, התייחסה המשיבה להתנגדות שהוגשה. בכך שגתה היא. כידוע, זכות התנגדות, כמו גם זכות ערר, הינה זכות המוקנית בחוק, ואינה זכות קנויה. דברים אלו הובהרו די הצורך בבג"ץ 594/89, בשג"ץ 508/89 **מועצה אזורית ערבה תיכונה ואח' נגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח'**, פ"ד מד(1) 558, שם נקבע, בעמ' 565, כדלקמן:

"באותם מקרים בחוק התכנון והבניה, כשרצה המחוקק ליתן זכות להתנגד או לערור, קבע זאת במפורש. ומכאן, שבאותם מקרים, כמו בעניינינו, כשלא העניק זכות כזו - זכות כזו אינה קיימת"

על כן, אין מקום להתייחס להתנגדות שכנה, כאשר זו מוגשת במסגרת הליכי בקשה להתרת עבודה מצומצמת, על פי הוראות התקנות הנ"ל.

המשיבה הבהירה לנו כי ההחלטה התקבלה ללא קשר להתנגדות, ועל כן אין בעובדה שציינה את ההתנגדות בהחלטתה, משום פגיעה בהחלטה עצמה. נדון, אם כן, בהחלטה זו, במנותק מההתנגדות (אשר ממילא הוסרה, במסמך 1/ אשר הוצג לנו במהלך הדיון).

אין חולק כי בימינו, מזגן אינו מוצר מותרות. המדובר במוצר המצוי במספר רב של בתי מגורים, המשמש כדרך הזולה ביותר לחימום הבית בימי החורף הקרים, וכדרך היעילה ביותר לקירור הבית בימי הקיץ הלוהטים. ניתן לומר כי כיום, לא יהיה זה בלתי סביר לצפות כי בכל בניין קיים אשר טרם הותקנו בו מזגנים, יוגשו בקשות להתקנתם, על ידי הדיירים הגרים בו.

דומה כי גם המשיבה התייחסה לכך, ואכן, במסגרת הבקשה להיתר אשר הוגשה על ידי הקבלן להקמת הבניין, נדרש הוא להציג מקום להתקנת מנוע מזגן. הדבר נעשה בהתאם להוראות סעיף 4.11 לתכנית ג/במ/289 (להלן: "התכנית") החלה במקום, אשר בו נקבע כי יש לתכנן בכל הדירות הכנות למיזוג אוויר לרבות הסתרת כל היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות אמורים היו להיות מסומנים בבקשה להיתר, או בנספח.

ואכן, בהיתר שהוצא לקבלן נקבעו מקומות להתקנת המזגנים. המקום המוצע הוא בתוך מסתור הכביסה. הבעיה היא שבעוד בשרטוט המזגן אמור להיכנס בגומחה באורך (נטו) של כ-85 ס"מ, רוחב מנוע המזגן (אשר הינו סטנדרטי למדי), הוא 85 ס"מ, ועל פי הוראות היצרן (אשר הוצגו לנו על ידי העורר), נדרשים עוד 50 ס"מ מצדדיו, לצורך איוורור. גם הצבתו ב-90 מעלות לאותו המיקום אינה מתאפשרת, שכן רוחב המנוע הוא 30 ס"מ, נדרשים 10 ס"מ מאחוריו, ו-50 ס"מ בקדמתו, ועל כן לא ניתן להכניסו בתוך הגומחה הנ"ל.

המשיבה סבורה כי לאור העובדה שבהיתר המקורי נקבע מקום להתקנת המזגן, לא ניתן לחרוג ממנו. בין היתר, נסמכת המשיבה, כאמור, על הוראת סעיף 7.73.01 לתוספת השניה לתקנות בקשה להיתר, שם נקבע כדלקמן:

(א) התקנת מערכות מיזוג אוויר לרבות מזגני חלון, מזגנים מפוצלים ואחרים (להלן – מזגנים) בבנין, תבוצע באופן שיאפשר את השתלבותם במבנה, תוך הימנעות מפגיעה במראה האדריכלי של הבנין, וכן תובטח בטיחות תפעולם, ועמידה נאותה בתנאי איכות סביבה.

- (ב) לצורך זה יתקיימו בהתקנת המזגנים בבנין התנאים האלה:
- (1) בהיתר יוצג מיקום התקנת המזגנים והמערכות המשרתות אותם כפי שיוורה המהנדס, באופן שישתלב בחזות הבנין או המגרש;
 - (2) מזגני חלון ויחידות עיבוי של מזגנים מפוצלים המשולבים בחזיתות, ישולבו או יוסתרו כפי שייקבע בהיתר;
 - (3) הצנרת והחיווט המחברים את יחידת המאייד עם יחידת המעבה יותקנו במובילים, בין בתוך הבנין ובין מחוץ לו; התקנת המובילים מחוץ לבנין תיעשה בצורה שתתמזג, ככל האפשר, עם חזית הבנין;
 - (4) המזגן, לרבות חלקיו השונים, ינוקז באמצעות צינור דלוחים עקיף כמפורט בסעיף 4.8 בהל"ת;
 - (5) התקנת מזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבנין או על גג הבנין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק – 4 מזגני אוויר: התקנה 4;
 - (6) בבנין חדש בן שלוש קומות לפחות, שלא יותקן בו מזגן בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור הדירות בבנין;
 - (7) התקנת המזגנים תהיה בכפוף להוראות התכניות החלות במקום.

סעיף זה פורסם ברשומות ביום 19.3.2006 (קובץ תקנות 6468). בתקנה 7 לתיקון נקבע כי תחילתו היא 30 יום ממועד הפרסום, וכי הן יחולו על בקשות להיתרים אשר הוגשו לוועדה המקומית ביום תחילתן או לאחריו. מאחר והמשיבה עצמה מציינת כי הבקשה הוגשה ביום 9.1.2006, הרי שהסעיף הנ"ל כלל אינו חל על הבקשה נשואת הערר, ואין מקום להתייחס אליו.

למען הסר ספק, גם אם הייתה הבקשה מוגשת לאחר כניסת הסעיף לתוקף, לא היה בו בכדי לאיין את זכותו של העורר להתקין מזגן במקום. העובדה כי בעבר ניתן היתר לבניין, אינה יוצרת מניעות מלהוציא היתרים המשנים את הקבוע באותו היתר. נהפוך הוא, מרבית ההיתרים המבוקשים שונים מהיתרים קודמים, ואין בכך כל פגם. גם אם בהיתר קודם נקבע מקום להצבת מזגן, אולם מתברר כי זה אינו מתאים, כל שנדרש הוא למצוא מקום חלופי אשר עליו לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף. כאמור, מזגן דירתי הינו חלק בלתי נפרד מדרך החיים בארץ, ויש למצוא כיצד לאפשר את הקמתו.

בצורה זו יש לקרוא גם את הוראת סעיף 4.11 לתכנית. למהנדס הוועדה המקומית יש אמנם סמכות לקבוע מהו המקום המועדף להצבת מנוע המזגן, וכיצד להסתירו, אם יש צורך בכך. יש לתת הוראות עיצוב מתאימות, ולקבוע איך ליישמן. אולם אין מקום למנוע את הצבת המנוע, במקום בו ברור כי לא ניתן להציבו, רק בשל העובדה כי בעבר המקום סומן לצורך זה.

אשר על כן, אנו מקבלים את הערר, מבטלים את החלטת המשיבה, וקובעים כדלקמן:

- א. יש להוציא לעורר היתר בנייה להצבת מנוע המזגן על הקיר החיצוני בחזית האחורית של הבניין.
 - ב. מהנדס המשיבה יקבע את המיקום המדויק של מנוע המזגן, ובלבד שהדבר אינו סותר את הוראות היצרן לגבי המרווחים הנדרשים מהקיר. כמו כן, מהנדס המשיבה יהיה זכאי לקבוע הוראות עיצוב סביב מנוע המזגן, כתנאים בהיתר.
 - ג. מן הראוי כי מהנדס המשיבה ישקול, בטרם קביעת התנאים הנ"ל, היכן ימוקמו וכיצד יוסתרו כל מנועי המזגנים העתידיים, על מנת שניתן יהיה לשמר חזות בניין אחידה, לכשיוצבו המזגנים הנ"ל.
- אין בהחלטתנו זו בכדי לפגוע בהוראות כל דין אחר.

ניתנה ביום 24.10.2006, 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

מיכל עייק
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': 203/06
סימוכין ועדה מקומית: 20020073
מקום הבניה: נצרת עילית

נחום ושוש מיכאלי

העוררים

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
נצרת עילית

המשיבה

החלטה

בפנינו ערר אשר הוגש בשנית על ידי העוררים, לאחר שהסכימו למחוק את ערר 264/04 (להלן: "הערר הקודם") שהוגש על ידו. בשני המקרים המדובר באותה בקשה - בקשה לקירוי מסתור כביסה בבניין קיים, הידוע כגוש 17531 חלקה 8 מגרש 353 (להלן: "המגרש"). המשיבה דחתה את הבקשה בשל העובדה כי כל שטחי הבנייה המותרים במגרש נוצלו, ועל כן התרת הקמתו של שטח מקורה נוסף, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בערר הקודם טען העורר כי קיימת טעות עובדתית, וכי לא נוצלו כל שטחי הבנייה המותרים בבניין. הואיל ולא היה בידו כל נתון מתאים, המליצה לו ועדת הערר להביא נתונים התומכים בטענתו הנ"ל, על מנת שניתן יהיה לבדוק אותה. העורר הסכים לכך, ומחק את עררו.

מאז אותו ערר, חלפו כשנתיים ימים. העורר לא הביא כל נתון, אלא טען שאין באפשרותו להביא נתונים, מאחר ואלו נמצאים בידי המשיבה. בערר טוען הוא כי עלינו לאפשר לו להקים את הגגון, מאחר והגגון אינו סגור, כי הוא משמש לצורך מסתור הכביסה בלבד, וכי יש מקום להתיר מסתורי כביסה בשל השיפור החזותי שאלו יוצרים. לגבי נושא אחוזי הבנייה, טוען הוא כי אין שום מסמך המוכיח זאת, כי הוא סבור שאחוזי הבנייה נגזרים משטח כל המתחם, וכי אין קשר בין אחוזי הבנייה לבין שטחי הבנייה. כן טען הוא לאפליה וקיפוח, כאשר לאחרים (אשר שמם נותר עלום) קיבלו היתרים (אשר לא הוצגו בפנינו) להרחבת דירותיהם למגורים.

אין בערר כל ממש. העורר אינו מכחיש כי שטח דירתו כיום עולה על 125 מ"ר, עוד בטרם נכלל הגגון המבוקש בחישוב השטחים. התכנית החלה על השטח, ג/במ/289 (להלן: "התכנית") קבעה כי במגרש 353 מותרת בנייתם של 110 מ"ר לצרכים עיקריים, וכך 15 מ"ר לשטחי שירות.

סעיף 145(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") קובע כדלקמן:

"בקשה להיתר כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לרשות הרישוי המקומית וזו לא תיתן את ההיתר, אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין הנדונים; רשות הרישוי המקומית רשאית להעביר את הבקשה להחלטת הועדה המקומית."

דהיינו, היתרים אמורים להיות מוצאים בהתאם להוראות התכניות החלות על הקרקע. סעיף 147 לחוק מאפשר אמנם חריגות מהוראות תכנית ("הקלות"), אולם סעיף 151 לחוק מסייג את האפשרות לתת הקלות, כדלקמן:

"(א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(ב) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז התשמ"ט (1 באוגוסט 1989), היא סטייה ניכרת; שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע, בתקנות, מה עוד ייחשב כסטייה ניכרת לענין סעיף זה."

התכנית החלה על המגרש, הופקדה בשנת 1995. על כן, לא ניתן לחרוג מהשטח הכולל המותר לבניה. כאמור, השטח הנ"ל נקבע כ-125 מ"ר לדירה.

השטח הכולל המותר לבנייה, נקבע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**"). תקנה 4(א) לתקנות חישוב שטחים קובעת כדלקמן:

"לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה"

על כן, הגגון אותו מבקש העורר לבנות, מהווה שטח מקורה. ולכן, יש לכלול אותו במסגרת חישוב השטח הכולל המותר לבנייה.

העורר סבור כי גם אם הדבר נכון, עדיין אין בכך משום פגיעה בטענתו, כי המדובר בשטחי בנייה ולא באחוזי הבנייה המותרים. העורר סבור כי אחוזי הבנייה נגזרים מכל המגרש, בעוד שטחי הבנייה כלל אינם רלוונטיים, והוא אף סבור כי היה ונחשב את שטח הבנייה במגרש, נמצא כי אין חריגה מהשטח הכולל המותר לבנייה במקום.

אין אנו סבורים כי ניתן לקבל טענה זו. ראשית, התכנית אינה קובעת אחוזי בנייה מותרים, אלא היא מאפשרת שטח בנייה כלשהו המותר לכל דירה. זהו השטח הכולל המותר לבנייה, ואין כלל עניין של חישוב אחוזי בנייה במקום.

שנית, גם אם היה ניתן להישמע בטענה כאילו קיימים שטחים הניתנים לניצול במגרש בשל העובדה כי לא כל הדירות מיצו את זכותם לבנות על פי הוראות התכנית, עדיין תלוי היה הדבר בהצגת ראיות של ממש בעניין, קרי - הצגת דירות במגרש בהן קיים שטח הנופל מהגודל המקסימאלי המותר, וקבלת אישור מאותם בעלי דירות כי הם מסכימים לכך שזכויות הבנייה שלהם ינוצלו על ידי העורר. ראיות שכאלו לא הוצגו, והעורר הבהיר כי אין הוא מתעתד לעשות כן, שכן הדבר אינו באפשרותו.

בנסיבות הללו, דין הערר להידחות. אין אנו מוסמכים לפעול בניגוד לחוק, גם אם העורר סבור כי בכך אנו עושים לו עוול. ועדת הערר היא גוף הפועל על פי החוק, וככזה, עליו למלא אחר הוראות החוק ותקנותיו. היה ונחליט להתיר לעורר לקבל את ההיתר, נימצא כמי שמפר את הוראות סעיף 48 לחוק, אשר קובע סנקציה פלילית של שנת מאסר כלפי חבר מוסד תכנון, המצביע בעד התרת בניה אשר סותרת את הוראות התכנית החלה על השטח. הוראות אלו חלות גם על ועדת הערר, וגם על נציגי הציבור היושבים בה, כלפיהם בחר העורר להשתלח באופן בלתי ראוי.

ככל שהדבר נוגע לטענות העורר לגבי אפליה, הרי שגם אם אלו נכונות (וכאמור, לא הובאו כל ראיות התומכות בכך), הרי שעדיין אין הדבר מאפשר לנו להתיר לעורר בנייה הסותרת את הוראות התכנית באופן בלתי חוקי, רק בשל האפליה הנטענת. עמד על כך בית המשפט העליון, בבג"ץ 146/66 **הרשקוביץ נ' הועדה המחוזית מחוז צפון**, פ"ד כ(2) 518:

"אין לדאות כל הפליה בכך שהמשיבה החליטה סוף סוף לעמוד על מילוי הוראות תכנית המתאר ולא להרשות סטייה מהן. העובדה שבעבר ניתנו הקלות והורשו חריגות מתכנית אינה מחייבת את המשיבה להמשיך באותה דרך לעולם ועד ואין לבוא בטרוניה עמה על אשר בחרה כעת לשים קץ למצב זה"

אם אכן קיימות הפרות חוק מצד המשיבה בעבר, יכול העורר לפנות לגופים המתאימים לצורך הגשת תלונה בעניין. עם זאת, אנו, כמוסד תכנון, לא יכולים להוציא היתרים בלתי חוקיים, רק בשל כך כי הדבר בוצע בעבר (אם הדבר אכן בוצע. כאמור, לא הובאה ולו שמץ ראיה התומכת בטענה זו).

לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

ניתנה ביום 24.10.2006, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, מר רגיא חטיב, וגבי חגית עמית.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק
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' 110/06
ישיבת ועדת ערר מס' 040/2006
שנערכה ביום 17.10.2006

העוררת

דרורי חוה

- נ ג ד -

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון
2. רביד גדעון וחביבה

המשיבים

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

עו"ד אינג' אלדד שהם	- מהנדס המשיבה 1
רביד גדעון וחביבה	- המשיבים 2

פרוטוקול

העוררת קיבלה זימון כדין אך לא התייצבה לדיון. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בועדות ערר), התשנ"ו-1996, אנו מחליטים לדון בערר בהעדרה.

עו"ד אינג' אלדד שהם:

מדובר באיזור מגורים. מאחר ואיננו צמוד לבית המגורים, אם היה לשימוש מגורים היה צורך לבנות לידו ממ"ד. מאחר והחדר ישמש לארח משפחה וחברים במועדים, ולא באופן תדיר, הם ביקשו באופן בו לא יצטרכו לבנות ממ"ד. נבנה מחסן וביקשו להסב אותו לחדר אירוח. ע"פ תקנון מותר בתחום היישוב להקים חדרי אירוח באזור המגורים. יש מגמה גם לאפשר בנייה בחלק מהקיבוצים על פי תקנון. גובה המחסן עומד בדרישות של תנאי מגורים 2.5 מ'. ההתנגדות בה עקב העובדה שהעוררת טוענת שיש שם רעש.

מר רביד גדעון:

מאז שהקמנו את הצריף השכנה עושה לנו בעיות. המרחק מהצריף לבית שלה כ- 30 מ'. יש לנו את כל האישורים הנדרשים. הכל מונח בשטח שלנו. יש חלוקה שאינה סופית. העוררת לא מוכנה לעבור דירה כפי שהוצע לה, היא לא הגיעה לערעור, לא לזה ולא לקודמו. זה מראה כמה חשוב לה הדבר. עשינו כל מה שביכולתנו לעשות על מנת שלא יהיה רעש. אני לא רואה במה שהיא כתבה אמת. יש שדרת עצים, היא לא יכולה לראות מה שקורה אצלנו, כמו כן שהכלבים עושים צרכים על המרפסת שלה.

גב' רביד חביבה:

הבן שלנו גר בארה"ב הוא בנה את רוב הצימר, וכאשר הוא מגיע לביקורים זה משמש אותו, ואת חבריו.

עו"ד אינג' אלדד שהם:

הקיבוץ הוא הבעלים של כל המקרקעין, יש הסכם חכירה לדורות, הוא חתם והסכים לשימוש החורג. אני לא טוען נגד זכות עמידתה על העוררת. הקיבוץ-הבעלים מאשר את הבנייה.

החלטה

בערר זה מבקשת העוררת כי לא יוצא למשיבים 2 היתר בנייה, המאפשר שימוש חורג במחסן (אשר הוקם בהיתר), למבנה לאירוח לא מסחרי (להלן: "המבנה").
כאשר בדקנו את הבקשה, מתברר כי ביתה של העוררת מרוחק למעלה מ-30 מ' מהמבנה, בעוד בית המשיבים עצמו הינו קרוב בהרבה. כל מטרד הנובע ממגורים, קיים ממילא בשל קיומו של בית המגורים, והוא עולה בהרבה על כל מטרד שנגרם מהמבנה.
שאר טענות העוררת, לגבי מטרדים שנגרמים כתוצאה מהשימושים המבוקשים במבנה, אינם אלא טיעונים בעלמא. כלבים המתרוצצים באזור, ריחות של צלייה במתקני צלייה חיצוניים וכיו"ב, אינם אלא מאפיינים רגילים של שכונת מגורים, ואין לראות בהסבת המבנה לצורך אירוח בלתי מסחרי, ככזה הגורם למטרד השונה מהמקובל בשכונת המגורים.
הואיל והובהר לנו כי קיימת תכנית הנמצאת בשלבי הכנה, אשר תתיר הקמת חדרי אירוח במקום, הליך של שימוש חורג, התואם את התכנית, הינו הליך אשר ראוי לנקוט בו בשלב הביניים, עד אשר תאושר התכנית החדשה.
מכל האמור לעיל, עולה כי החלטת הוועדה המקומית בעניין, הינה סבירה וראויה, ואין שום מקום להתערב בה.
גם העובדה כי העוררת לא טרחה להגיע, לא לדיון זה, ולא לדיון בהתנגדות, מצביע על כך כי גם היא, ככל הנראה, אינה סבורה כי יש ממש בערר זה, ודי בכך בכדי לדחות את הערר הנ"ל.
מכל הסיבות הנ"ל, הערר נדחה.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 201/06
ישיבת ועדת ערר מס' 040/2006
שנערכה ביום 17.10.2006

העוררים

חשמה איוב חליף

- נ ג ד -

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים
2. ע. אלראזק אימן

המשיבים

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

- | | |
|----------------|-----------------|
| - אח של העוררת | סעיד איוב חנא |
| - ב"כ העוררת | עו"ד חלאילה |
| - מהנדס המשיבה | מהנדס ריאד חורי |

פרוטוקול

המשיב 2 קיבל זימון כדין אך לא התייצב לדיון. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בועדות ערר), התשנ"ו-1996, אנו מחליטים לדון בערר בהעדרו.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מהנדס ריאד חורי:

היתה הקלה בזמנו. לאשר הארכת תוקף החלטה. במשך הזמן היו דיונים על התנגדות של חישמי, הגענו למבויי סתום, הועדה החליטה לדחות התנגדות. היתה ועדה ב- 25.6.05 דחינו את ההתנגדות 26.6.05 את ההחלטה. רצינו לקבל את המסמכים בנוגע להתנגדויות. ההתנגדות הוגשה אח"כ - **ב2(3)**. מסרנו הודעה לבעלים שיושב על הקרקע שלו יש חלק גדול, לחישמי חלק קטן במגרש.

עו"ד חלאילה:

העוררת מכרה שישית משטח החלקה שלה למשיב. העוררת היתה הבעלים של שישית מהחלקה. שטח החלקה 8.008 דונם. בכלל לא רשומים זכויות מבקש בטאבו.

מהנדס ריאד חורי:

יש לי נסח משנת 97 בו רשום המבקש כבעלים, המשיב. הוא טוען שיש תשריט מאושר. לאחר שאני מעיין במסמכים שהוצגו ע"י מר חורי, ובהתאם להמלצת ועדת הערר אני מסכים למחיקת הערר ואפנה לערכאות המתאימות לצורך אכיפת הזכויות הקנייניות.

החלטה

לאור הודעת ב"כ העורר, אנו מורים על מחיקת הערר.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק
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' 204/06
ישיבת ועדת ערר מס' 040/2006
שנערכה ביום 17.10.2006

1. כנעאן האני
2. כנעאן סלאח

העוררים

- נ ג ד -

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שפלת הגליל
2. זהרה שפיק כנעאן

המשיבים

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

נוכחים נוספים:
ווליד כנעאן - אבי העורר
עו"ד פרח אליאס - ב"כ עוררים
אורה פיסטינר - מהנדסת המשיבה 1
עו"ד מנסור - ב"כ המשיבה 2

פרוטוקול

עו"ד פרח אליאס:
הגענו בנינו להסכמה.

אורה פיסטינר:
החלטנו להשהות כי אין נסח רישום בטאבו. הבעלים לא חתמו את היתר לכן אין ברירה עד שנדע מיהם הבעלים.

עו"ד פרח אליאס:
אין מחלוקת שיש בעלים לכאורה. זה היה שטח בנוי בתמרה לכן אין בעלים.

ווליד כנעאן:
יש חוזה מ-59 זה לא שייך להם. אבא שלי קנה באותה שנה.

אורה פיסטינר:
אין מפה שקובעת את הגבולות של החלקות, נגיד שיש על שמם 900 מטר על פי מס רכוש אבל לא ניתן לדעת איפה נמצאים ה-900 מטר כי אין גבולות. הוצאו היתרים בעבר על פי 137, כשאין התנגדויות בנושא בכפוף לאישור המועצה החזקה בקרקע, כאשר אין מחלוקת. באם יש מחלוקת ישנה בעיה. אין אישור בעלות לכן לא ניתן להוציא היתר.

עו"ד מנסור:
יש השקה, תחום חלוקת הזכויות ע"פ סעיף 64, לפי פקודת ההסדרים. החלוקה היא לפי הוראות חוק זה לא תבוצע החלוקה מבחינה קניינית. יש תנאי מקדמי שפקיד הסדר יקבע את הגבולות.

עו"ד פרח אליאס:
לא היתה השגה על העניין התכנוני אלא רק על העניין הקנייני. הוגשה התנגדות. ללא ברירה אני מסכים להשהות עד להכרעה.

אורה פיסטינר:
לאחר שיהיה לי נסח טאבו אני אגיש את התיק לדיון חוזר בוועדה.

החלטה

לאור החלטת ב"כ העוררים הערר נמחק.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

מיכל עייק
מזכירת ועדת הערר