

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 171/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

חיים אוזן

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

המשיבה

חברים נוכחים:

- עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בראון	- נציג ציבור
גב' רונית שרמייסטר	- נציגת ציבור
גב' אורלי עין-דר נעים	- ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

חיים אוזן	- העורר
קרן סגל	- בתו של העורר
מרק פסין	- מטעם הועדה המקומית
דרבי סלאם	- מטעם הועדה המקומית
עו"ד צחי בן עיון	- ב"כ הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר פסין: הקרקע היא של המנהל ומיועדת לחקלאות. יש מבנה ישן, והבקשה שלהם, מבלי להיכנס לשאלה של זכויות... המנהל לא מוכן לטפל בבקשות לבניה בלי הסכמה עקרונית מוועדות מקומיות, ואנו חייבים לעבוד לפי ההוראות שלהם, אין לנו ברירה. מבחינת תכניות מתאר ארציות, השטח המבוקש לא נמצא בתחום של תמ"א 22.

מר אוזן: הבניין הקיים נבנה בשנת '47.

גב' דרבי: לפי תמ"א 35 זה רגישות נופית סביבתית גבוהה.

גב' סגל: כן היינו במנהל, הם בדקו את הבעלות בקרקע ואבי רשום כבעלים בקרקע, הוא קיבל את זכות החכירה והשטח הוא על שמו.

מר אוזן: המבנה הזה היה מחסן חקלאי של האגודה. לאור ההסברים שניתנו לי במהלך הדיון, אני מחליט למשוך את הערר.

החלטה

לאור הודעת העורר, הערר נמחק.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 230/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

1. ארנון עמית
2. שרה עמית

העוררים

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
2. ליברמן - שוורץ יזמות ובניה בע"מ

המשיבות

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר רומן טביקמן - נציג מתכנן המחוז
מר מנדי בראון - נציג ציבור
גבי רונית שרמייסטר - נציגת ציבור
גבי אורלי עין-דר נעים - ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

שרה וארנון עמית - העוררים
חגית לוסטיג - מטעם העוררים
עו"ד בת שבע פלג - ב"כ הועדה המקומית
יואל מטמון - נציג הועדה המקומית
אלכס דסקל - מטעם הועדה המקומית
גיא שוורץ - מטעם המשיבה 2
אילן ליברמן - נציג המשיבה 2
אדר' אבי רוזנגרטן - עורך הבקשה
עו"ד צביקה כוחן - ב"כ המשיבה 2

פרוטוקול הדיון

מר מטמון:

תיקנו את התכנית בהתאם להחלטת וועדת הערר. התאמנו את זכויות הבניה בהתאם לגודל המגרש.

עו"ד כוחן:

יש קביעה עובדתית שלכם בעניין הצפיפות באותו אזור, 6 יח"ד לדונם. מוצעים היום על מגרש של פחות מ-800 מ"ר, 3 קומות מעל קומת עמודים, 2 דירות לקומה. אני מפנה להחלטת וועדת הערר הקודמת, סעיף 17-18.

גבי לוסטיג:

אמנם הועדה המקומית הפעם הלכה לפי תכנית המתאר, הטענה שלנו שאפשרות הזאת שנותנת תכנית המתאר צריכה להיות דווקאנית לגמרי, ואין לבקש הקלות ולתת פרשנויות מפני שכשעושים תכנית מתאר לכל העיר, הלוגיקה אומרת שיש לעשות אחר כך תכנית מפורטת. תכנית מפורטת שאמורה להיות פה היא תכנית ציפוף עירונית, תכניות מסוג זה לא פשוטות. הטענה שלי שאי אפשר לבקש הקלות מתכנית מתאר בהסכמת הועדה המחוזית.

כתוב בתכנית המתאר גודל מגרש מינימאלית 800 מ"ר. המתכנן למה הוא התכוון? הוא התכוון שלא יהיו בתים ענקיים במגרשים קטנים, שיהיה הליך של רה-תכנון.

עו"ד כוחן:

כתוב "מגרשים קטנים מ800 מ"ר או..", כלומר יש את שתי החלופות.

גבי לוסטיג:

לגבי הקלות בקווי הבניין. תכנית המתאר אומרת מרווח 4 מ' ופה יש 2.70, במרחק כזה מתרומם קיר בגובה של 4 קומות ולא 3 קומות כפי שמתכוונת תכנית המתאר. אישור הבקשה כפי שהוצעה יוצרת תקדים. הבדיקה הפרוגרמאטית צריכה להיעשות לא על פי הקיים, אלא על מה שעתיד להיות בכל השכונה.

מר מטמון:

העדיפו להקטין פה את הזכויות לפי הפרשנות יותר מחמירה. הבקשה הספציפית הזאת לפי 10 יח"ד לדונם, אין פחות מזה.

עו"ד כוחן:

הבקשה מותנית באישור הועדה המחוזית.

מר שוורץ:

כל השכונה בנויה על מגרשים של 600 מ"ר, על ידינו. כל השכונה בנויה כך.

גב' לוסטיג:

תכניות ציפוף עירוני נופלות בדרך כלל בגלל בעיות תחבורה. אם בסוף הבדיקה יגלו שצומת ספציפית לא יכולה לשאת את כלי הרכב שיוצאים מהשכונה, מה נעשה אחר כך?

עו"ד כוחן:

הבקשה הולכת לאישור הועדה המחוזית, שיכניסו את הבדיקה הפרוגרמאטית כתנאי.

מר שוורץ:

אם הועדה נתנה את האישור, אני מאמין שהיא כן בדקה את המצב בשכונה, אחרת היא לא היתה נותנת אישור.

עו"ד כוחן:

כל השכונה בנויה כך, אז צריך עכשיו להפוך את כל השכונה בגלל המגרש הספציפי הזה? יש תהליך של ציפוף אורבאני, לפי תמ"א 35 וכן תכנית מתאר החדשה של עפולה מדברת על ציפוף.

מר מטמון:

זה מופיע במתאר כאזור מרכז עירוני. כתוב עד 8 קומות, צפיפות של 12 לדונם. תכניות שהוגשו לוועדה המחוזית על פי אותה תכנית המתאר הופקדו ואושרו.

מר דסקל:

אני לא מבין למה שוב צריך לעשות בדיקה.

מר מטמון:

אנו מדברים על מגרשים של 600 בעפולה, נבנים מבנים של 7 קומות. צמצמנו את התכנית ל3 קומות. הגענו למבנה של 6 יח"ד שזה בכלל לא בשווי הכלכלי של המגרש. נכנסנו פה לנישה של פרשנות, לא הגשנו עת"מ והגענו למצב שבונים בעפולה 3 קומות במרכז העיר. תכנית המתאר התוותה מדיניות.

עו"ד כוחן:

התכנית נתנה אפשרות לתכנן בניין על מגרש של 600 מ"ר תוך אישור הועדה המחוזית, אין שום דרישה להכנת תכנית מפורטת.

גב' לוסטיג:

לפי ג/554 אפשר להוציא היתרי בניה בשטח הזה, יעוד הוא מגורים.

עו"ד כוחן:

היא לא חלה שם, דיברנו כבר על זה.

מר מטמון:

אני עדיין חושב שאפשר להוציא היתרים מכוח ג/302, כתוב במפורש שייבנו מבנים ויוצאו היתרי בניה באישור הועדה המחוזית. התכנית האת נהגת ונהגנו איתה גם מול הועדה המחוזית. אני מציע שנגיע לוועדה המחוזית תוך בדיקה פרוגרמאטית.

גב' לוסטיג:

יש פה הקלות באחוזי בניה, בתכנית.

עו"ד כוחן:

אני מקריא את ההקלות המבוקשות.

הקלה בקו בניין היא 2.70 מ' בקיר ללא פתחים בחדר מדרגות בלבד. אין הקלה במקומות חניה.

גב' לוסטיג:

אנו משאירים את הטענות שלנו לגבי הסדרי חניה במקום. אומנם יש שיפור לעומת התכנית הקודמת, אבל מוצעות פה שתי חניות שלא ישימות.

מר מטמון:

התכנית מותנית באישור של יועץ תנועה.

מר דסקל :

מוצעות פה 6 חניות, על פי התקן, כל הדירות פחות מ-120 מ"ר.

גבי לוסטיג :

בשכונה שמתחדשת התקן הוא לא הגיוני.

אני מבקשת שהבדיקה פרוגרמאטית לא רק תהיה בדיקה מספרית, אלא שהשכונה אכן מסוגלת לשאת את הבניה המבוקשת כולל תשתיות, כולל הסדרי תנועה. הבדיקה הזאת צריכה להיות פתוחה להתנגדות התושבים.

עו"ד כוחן :

אתם שוללים אפשרות להוציא כל היתר בניה. המשמעות המעשית שמטרפדים כל אפשרות להוציא היתר.

מר מטמון :

זה ירד מ10 יח"ד ל6 בגלל ההפקעות. 10 יח"ד משקף כבר את 600 מ"ר.

עו"ד כוחן :

הקלות המבוקשות הן מזעריות, הקלה במרווח היא לקיר ללא פתחים. אני מפנה להחלטת בערר ברח' אחר.

גבי לוסטיג :

לא יתכן שהבדיקה תיעשה על 4 רחובות, צריך לקחת את השכונה כשכונה. וועדת ערר צריכה להגדיר מה זה שכונה.

עו"ד כוחן :

אני מבקש בכל מקרה להחליט בהקלות אחרות למעט הצפיפות ולקצוב לוועדה המקומית זמן לעשות את הבדיקה.

גבי לוסטיג :

אני מבקש לדון בנושא הקלות, אני לא מקבלת הקלה בקו הבניין, של 2.70 מ', זה ממש קרוב. יש להם מרפסת מקורה לכיוון דרום וזה ממש קרוב.

עו"ד כוחן :

הגוזזטרות הם בקדמי ואחורי, אבל פה יש טענה שזה חוסם משהו. איזו פגיעה בפרטיות יש בקיר ללא פתחים? המפרסות הן קדמיות ואחוריות.

גבי לוסטיג :

הבניין של העוררים קיבל היתר לפי 554 כנראה לפני 40 שנה ניתן ההיתר כחוק. הם לא עבור הליך של הקלה. היזמים לא נותנים 4 מ', הם נותנים 3.60. למה צריך להרים קיר במרחק של 3.60 מול חלונות הבניין הקיים? מה שמפריע זה הנפח.

עו"ד כוחן :

יש אנשים שלא רוצים שיבנו פה. הם יתנגדו לכל מקרה, אנו עוד נגיע לכאן. אני חוזר על הבקשה לקצוב זמן כדי לקדם את הערר הזה.

מר מטמון :

אני מבקש 30 יום כדי לבצע סקר צפיפות.

עו"ד כוחן :

הועלו טענות שלא מבוקשת לגביהם הקלה, לכן אין זכות ערר, למשל בנושא החניות.

מר שוורץ :

התכנית נבדקה ע"י יועצת התנועה.

גודל הדירות פחות מ120 מ"ר.

מר דסקל :

אפשר לראות בטבלת שטחים את גודל הדירות. סה"כ 202 מ"ר זה שטח עיקרי של שתי יח"ד, שטח של כל דירה הוא 112 מ"ר כולל הממ"ד.

החלטה

על הוועדה המקומית להעביר אלינו תוך 30 יום מהיום את הסקר הפרוגרמאתי כפי שנקבע בהחלטתנו בערר 74/07.
לאחר קבלת החומר הנ"ל תוך פרק זמן האמור, תינתן החלטה בערר.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 231/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

ישראל שלמה

העורר

- נגד -

3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
4. נשמי מור
5. שפרה רחמים
6. מור פורנרי חגית

המשיבים

חברים נוכחים:

- | | |
|---|-------------------------|
| - יו"ר ועדת הערר | - עו"ד דרור לביא-אפרת |
| - נציגת מתכנן המחוז | - גבי עמית חגית |
| - נציג ציבור | - מר מנדי בראון |
| - נציגת ציבור | - גבי רונית שרמייסטר |
| - ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות | - גבי אורלי עין-דר נעים |

נוכחים נוספים:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - העורר | - מר ישראל שלמה |
| - ב"כ הועדה המקומית | - עו"ד בת שבע פלג |
| - נציג הועדה המקומית | - יואל מטמון |
| - נציג הועדה המקומית | - אלכס דסקל |
| - מטעם המשיבים 4 | - שלומית גבע |

פרוטוקול הדיון

מר דסקל: בהתאם להחלטת וועדת הערר הקודמת, הוגשה תכנית מתוקנת אשר משקפת את המציאות בקטע של עליית גג.

שימוש חורג הוא של בעל הבקשה והוא עדיין קיים ולא הוגשה בקשה לשימוש חורג. הקלה במספר יח"ד לא התבקשה.

מר מטמון:

אין בעיית גובה, זה אזור של 4 קומות.

מר דסקל:

בדקנו חישוב שטחים וקיבלו תיקון.

מר ישראל שלמה:

היום המצב לא תואם למצב שהיה בוועדות הערר הקודמות. יש כאן בניין משותף של 4 יח"ד בבעלותי 2 יח"ד בקומת קרקעו קומה א'. הבקשה היא לסגירת קומת עמודים בקומת קרקע. היו אי התאמות בעליית הגג וקומת א', תוקנו לשביעות רצונה של הועדה המקומית ופקחים של העירייה בדקו את זה. בבניין יש 4 יח"ד וכך גם במציאות, אין כאן שום פיצול יח"ד. לכן הנושא של פיצול לא רלוונטי לדיון הזה. יש 4 יח"ד קיימות, עם 4 כניסות. לגבי חו"ד של יועמ"ש של העירייה, אני מתפלא. חו"ד היא מנובמבר, לפני כחודש. אני מצטט את חו"ד.

עו"ד פלג:

אני כתבתי את חו"ד על סמך ביקורים שנערכו במקום, אני לא יוצאת לשטח.

מר ישראל שלמה:

בעליית הגג אין אף דייר ואין שום אפשרות שתהיה שם יח"ד.

מר דסקל:

התייחסנו לחריגה למספר יח"ד. בתוך הדירה הקיימת בעליית גג היתה יחידה. בנוסף היה משרד. היתה החלטה של וועדת ערר להגיש בקשה לשימוש חורג, או לפיצול דירות או לשימוש חורג. המפקח בדק ואמר שעדיין יש פיצול ויש שימוש חורג בשטח. הפיקוח על יכול לבדוק האם יש דייר או אין דייר. דלת הראשית קיימת.

מר ישראל שלמה :
יש כניסה ראשית לדירה שלי. יש חלוקה בדירה, יש עליית גג. בכל הקומפלקס הזה יש מטבח אחד, מקלחת אחת, בכל הדירה בקומה א'.
אני מפנה אתכם להחלטת וועדת הערר צפון 91/05 ומצוטט. כל הנושא של הפיצול לא אקטואלי לנושא הזה. במידה ויש בקשה מהוועדה המקומית, אין לי בעיה לתקן על פי החוק.

מר מטמון :
על העורר לתקן את הבקשה כדי שנוכל לבדוק ונעשה בדיקה ע"י פיקוח שוב.

עו"ד פלג :
יש דלתות מפוצלות.

גב' גבע :
מה זה אין פיצול, מה זה אין דלתות? זה קיים כבר שנים. העורר כבר שנים גר ליד ההורים שלי, במשך שנים המקום הפך למשרד והעורר לא קיבל שום אישור, למרות שההורים שלי שלחו מכתבים רבים. במשך שנים הוא פיצל את הדירה, היו לו שם 2 דירות להשכרה ומשרד שהוא הפעיל, הוא לא גר שם. הדבר הזה מבחינתו זה נכס להשקעה ומקום להשכרה. היום זה משרד של העורר, לא יעזור לו שהוא קורה לזה חדר עבודה.
העורר מקבל אנשים שם, שנים היה שם שלט שלו. אם הוא הפסיק להשכיר את עליית גג, זה לא משנה את השימוש היה עד עכשיו, זה לא משנה את העובדה.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים, ובחנו את הבקשה שהוגשה, אנו סבורים כי זו אינה יכולה להוות בסיס ראוי לקבלת החלטות תכנוניות. בבקשה אין סימון של יעודו של כל חדר וחלל בהתאם לתקנה 9(ד)(3) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970, באופן שיהיה ברור כיצד יש להתייחס לכל אחד מהחללים, ולא ניתן לדעת על כל השימושים הקיימים בפועל - כגון שירותים, מטבחים וכיו"ב, אשר יכולים להשפיע על קבלת ההחלטה האם אכן המדובר בפיצול דירות או לא. כמו כן, יש לסמן בבירור את הדלתות והפתחים הקיימים בדירותיו של העורר, כך שיהיה ברור מהיכן נכנסים לכל דירה, והאם ניתן לבצע שינויים המאפשרים פיצול דירות בלא ביצוע תוספות בנייה נוספות.

לאחר שתוגש הבקשה המתוקנת יבדוק פקח מטעם הוועדה המקומית את התאמת הבקשה למציאות, לרבות ביקור בדירות עצמן, ויבדוק האם נעשה שימוש חורג במקום. הוועדה המקומית תשקול את הוצאת ההיתר, בין היתר, על בסיס הידיעה כי בעבר בוצע במקום שימוש חורג, והדירות פוצלו, ותבחן את הדרך למנוע פעולות אלו, במסגרת החלטתה.

ניתנה ביום 15.12.2009, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, גב' רונית שרמייסטר, 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 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 239/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

1. יוסף צרפתי

2. טלי צרפתי

העוררים

- נגד -

7. הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

8. אלבו יעקב

המשיבים

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
גבי עמית חגית - נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בראון - נציג ציבור
גבי רונית שרמייסטר - נציגת ציבור
גבי אורלי עין-דר נעים - ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

יוסף צרפתי - העורר
טלי צרפתי - העוררת
עו"ד אלקון - ב"כ העוררים
מרק פסין - מטעם הועדה המקומית
דרבי סלאם - מטעם הועדה המקומית
עו"ד צחי בן עיון - ב"כ הועדה המקומית
עו"ד ערן בלום - ב"כ המשיבים 2
אלבו תמר - משיבה 2
אלבו יעקב - משיב 2
זלטה עוז - אדר' מטעם המשיבים

פרוטוקול הדיון

מר מנדי בראון:

פנה אליי עו"ד בלום והזכיר לי שהוריו היו שכנים של ההורים שלי במשך 30 שנה, אם זה מפריע למישהו – אני מבקש להגיד עכשיו.

הצדדים:

אין לנו התנגדות שמר בראון ישב בדיון.

מר פסין:

לפי התכנית המפורטת בתוקף לפי סעיף 149 ניתן לאשר חריגות מקוי הבניין במידה והוא עומד בדרישות של תכנית המפורטת. הועדה לא נתנה לפרסם לפי 149 מהסיבה שהוא חרוג בשטח עיקרי מאחוזי הבניה, הוא לא עומד בדרישות אחרות של התכנית המפורטת. כלומר, יש לו סטיה ניכרת מאחוזי הבניה. אם הוא מוכן להגיש תכנית בה הוא לא חורג, אנו ניתן לפרסם לפי 149, נשמע התנגדויות ונלך הלאה.

גבי דרבי:

יש פה שתי תכניות, ההיתר הראשון יצא לפי תכנית ג/6071. תכנית השינויים הוגשה אחרי שקיבלה תוקף תכנית ג/16485. הם בנו בסטיה מההיתר. אז הגישו לגיטימציה לבניה קיימת. בתכנית 16485 יש סעיף מבנים קיימים (מצטטת). המבנה הזה קיבל היתר לפי 6071, התכנית הזאת באה להסדיר מצב קיים.

מר פסין:

אנו מדברים על שתי המרפסות. המתנגדים מדברים על מרפסת הלא מקורה.

עו"ד בן עיון:

משפ' אלבו אין להם מעמד כרגע כמשיבים, הבקשה לא הגיעה לפרסום.

מר פסין:

המרפסת המקורה ופתוחה משני הצדדים, העורר הרס את הקירות כדי לחשב את המרפסת בשטח שירות ולא בשטח עיקרי.

עו"ד בן עיון:

אם משאירים את הבניה כמו שזה, זה יוצר חריגה בגובה.

מר פסין:

גובה המותר עד 9 מ'.

עו"ד אולקון:

למתנגדים למעשה אין מעמד בדיון הזה, לא יתכן לתת להם לנהל את הדיון.

אם הטענות שלנו לגבי אופן חישוב השטחים נכונות, אז אין שום חריגה.

אנו בדעה ששטח של המרפסת נופל בגדר תקנה 4 ה' כי לא מדובר בהמשך של החלל הפנימי. המשך זה בעצם אותו מפלס, הבליטה היא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלל הפנימי, המרפסת לא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלל הפנימי.

לא נאמר שלא צריך לחשב את המרפסת בחישובי הבניה, אך יש לחשב אותה בשטחי שירות.

לדעתנו גם המרפסת היא אותה בליטה ותקנה 4 ה' חלה עליה.

לא כל מרפסת היא בליטה ולא כל מרפסת היא חלק בלתי נפרד מהבית.

מר צרפתי:

אנו לא מבקשים לא לחשב, אלא לחשב כשטח שירות.

עו"ד אלקון:

אם המרפסת היא פתוחה, אז היא בליטה ולא חדר.

התקנות השאירו שיקול דעת לוועדה בעניין הגדרה של המרפסת.

מר צרפתי:

לעניין הטענה של חריגה בגובה, החריגה היא 40 ס"מ וזה מסומן להריסה

עו"ד אלקון:

אם נסיר את המרפסת, זה פותר את הבעיה? אז אין כבר חריגה בגובה.

מר פסין:

לפי החישובים שלנו זה לא מספיק להוריד גג מעל המרפסת. לפי החישובים שלנו, ממ"ד לפי התקן לחישוב שטחים עד 14 מ"ר לשטח שירות, שאר שטח עיקרי. אם נעשה את כל החישובים, כשגודל הממ"ד 29 מ"ר, יש לו חריגה בשטח עיקרי 38.5 מ"ר.

מר צרפתי:

עשיתי חישוב שטחים.

מר פסין:

הוא מחשב את עובי קירות של מה שקיים, של כל הקירות ולא חלק היחסי ל-9 מ"ר. אחרי מרפסת, יש לו עוד חריגה של 17 מ"ר. אנו יכולים לשבת איתו ולדבר, אבל כרגע יש לו חריגה.

כשהוגש הבקשה הראשונה, הועדה קיבלה החלטה להקים ועד לבדיקה ולתת לצד השלישי לעשות חישוב שטחים. אני מציג דוח שנתן לנו מודד מוסמך ועל סמך המדידה הזאת עשינו את חישובי שטחים. המודד טעה בשני דברים – הוא חישב מדרגות 3 פעמים. הורדנו את זה. הבליטה יש לו רק אחת, 4.5 מ', צריך להוסיף 4.5 מ' ותיקנו את זה. לפי מה שיצא לנו זה חריגה 38 מ"ר, אם הוא מוריד מרפסת, נשאר לו עוד 17 מ"ר. הם יצטרכו להוריד עוד חדר.

אם אנו נגיע לחישוב מוסכם תוך כדי הורדה של המרפסת, יתכן שיתאפשר לתת להם לפרסם לפי 149 ואז לשכנים תהיה זכות התנגדות.

לא תהיה בעיה בגובה כללי, 0.0 שלו צריך להיות 80 ס"מ מאבן שפה. בפועל יש לו חריגה ב-0.0, שלמעשה לא מפריע לשכנים, אלא רק הגובה הכללי.

עו"ד בלום:

גם אם הם יתקנו את הכל, הם לא עומדים בתכנית הקיימת. הם צריכים להוריד את כל הבית.

עו"ד אלקון:

משפ' אלבו עד שלא נהרוס את כל הקומה השניה, לא יירגעו.

אנו מבקשים שינתן לנו שהות לבוא בדברים לוועדה.

עו"ד בלום:

הבית היה אמור להיות נמוך ב-2.5 מ', הוא עלה מעל מפלס 80 במטר וחצי.

עו"ד אלקון:

הם רוצים שנוריד קומה ב'. אנו רוצים להשלים את הבניה ולא רוצים מלחמות.

אני מבקש להשהות את מתן החלטה ל30 יום ע"מ לנסות ולהגיע להבנה עם הועדה המקומית. אנו נודיע מה עמדתנו.

החלטה

על עורר להודיענו תוך 30 יום מהיום האם יש צורך במתן החלטה בערר. היה ולא תוגש הודעה כלשהי במועד הנ"ל, הערר יימחק ללא התראה נוספת.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 240/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

ויקטור מימון

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

המשיבה

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בראון	- נציג ציבור
גב' רונית שרמייסטר	- נציגת ציבור
גב' אורלי עין-דר נעים	- ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

עמוס ג'ינו	- עורך הבקשה
ויקטור מימון	- העורר
עו"ד צביקה אייזנברג	- ב"כ העורר
מרק פסין	- מטעם הועדה המקומית
דרבי סלאם	- מטעם הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר פסין: במקום יש היתר בניה מכוח התכנית ג/ 12374, לפיה זה יעוד שירותי דרך ב'. שם מותר לבנות תחנת דלק, קיוסק מזון, תחנת מידע. בבקשה מבוקש סניף בנק ומשרד עורכי דין ומספרה, בתוך הבניין הקיים ומאוכלס. הוצאנו היתר רק למזנון.

עו"ד אייזנברג: המבנה יצא כמבנה מסחרי.

גב' דרבי: מהות הבקשה היתה שינוי שימוש להיתר.

מר פסין: הוא לא רוצה שימוש חורג לזמן מוגבל אלא לצמיתות וזה לא תואם תב"ע.

עו"ד צחי בן עיון, ב"כ הועדה המקומית, מצטרף לדיון באיחור של כרבע שעה.

עו"ד אייזנברג: אני מבקש להגיש תמונות של המקום. הבנק הולך להיות במקום החנות מחשיבים שקיימת זמן רב ללא שום תלונה מהוועדה המקומית.

מר ג'ינו: אני ערכתי גם תב"ע שלפיה ניתן ההיתר. אנו הגשנו את התב"ע אשר תאמה את התב"ע הקודמת 9292. הכוונה העיקרית היתה לעשות תחנה עם מבנה שירות בצד א', ובצד המזרחי מבנה מסחרי לכל דבר. כתבתי שזה תמ"א 3 שינוי 7 בגלל שזו היתה הכתבה של הוועדה המחוזית.

עו"ד אייזנברג: בתיקון 7 שירותי דרך מוגדר כך: מבנה הנועד לשמש את הנוסעים בדרך.

מר ג'ינו: אנו מדברים על תחנת תדלוק שיושבת במרקם העירוני, בצפון יש אזור תעשייה. היא לא ניזונה מדרך ראשית, אלא מדרך משנית. היא יושבת במרכז ובאה לשרת את כל המרחב המידי של התכנית. אנו לא מדברים על אזור מגורים. זו תחנה עירונית והיא חלק ממרקם העירוני.

עו"ד אייזנברג :
צירפתי כנספת את רישיון עסק, אותו אי אפשר לקבל אם לא מקבלים חו"ד מהוועדה המקומית

מר פסין :
אפשר, הם לא ביקשו.

עו"ד אייזנברג :
אנו לא היינו צריכים בכלל להגיש את הבקשה לשימוש חורג מההיתר כי השימוש הוא שימוש מובנה בהיתר. ביקשנו היתר למבנה המסחרי גם בבקשה הקודמת. היה כתוב מהם השימושים, במקום הזה היה כתוב מרכול. הונחנו ע"י הוועדה המקומית שיש צורך לבקש שימוש חורג מההיתר.
היתה תכנית 9292 (מצטט). זה הפנה לתמ"א 2/18 (מצטט). ברגע שהיתה הגבלה של 120 מ"ר, היזם הכין תכנית להגדיל את 120 וקיבלנו אישור.

מר ג'ינו :
אזור ב' זה הרחבה המסחרית, יזמנו את התכנית בכדי להגדיל את האזור המסחרי.

עו"ד אייזנברג :
במקום שאמור להיות בנק יש חנות מחשיבים, אם בנק לא יכול לשרת את הנוסעים בדרך, אך החנות מחשיבים יכול?

עו"ד בן עיון :
בבקשה המקורית לא כתוב שם חנויות.

עו"ד אייזנברג :
מרכול ומזנון זה מה שהיה מאושר, אני מציג את הבקשה הקודמת.

מר ג'ינו :
מבחינת עומסי תנועה על מרכול הם הרבה יותר גדולים מאשר על הבנק.

עו"ד אייזנברג :
כרגע אין לנו שום רצון להוסיף אחוזי הבניה או ליזום בניה חדשה. כל השימושים שם הועדה מעולם לא באה אלינו בטענות. התוספת של 500 מ"ר אמורה להיות מרכז מסחרי, אני לא חושב שסינף בנק קטן לא משרת את הנוסעים בדרך.
זה מתיישב עם הגדרות של התמ"אות. צריכים להתנתק מהגדרה של שירותי דרך.

מר פסין :
יש תכנית מפורטת ג/9292, אשר נותנת פתרון כולל לכל הצרכים באזור הזה של שלומי, כולל מרכז מסחרי. אני מפנה לתשריט התכנית. יש מרכז מסחרי וגם יש שירותי דרך, שם היה מוגדר שניתן לעשות תחנת תדלוק וכל מה ששייך לשירותי הנוסעים בדרך.
הוגשה תכנית מפורטת חדשה שמטרתה היה הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי הבניין. היעוד לא השתנה. הוועדה המחוזית בהחלטתה ביקשה תיקון לגבי יעוד קרקע בהתאם לתמ"א 3. כתוב שניתן לעשות תחנת דלק, שירותי דרך ומפורט בדיוק מה מותר לעשות שם. אם הוא היה מבקש שימוש חורג לזמן מוגבל, היינו שוקלים את העניין כי מרכז מסחרי עדיין לא בנוי. הוא מבקש לצמיתות, ולדעתי, אין לנו אפשרות לעשות את זה.

מר ג'ינו :
אושרה תכנית מתאר של שלומי לפני חצי שנה והיא מגדילה את שטחי הבניה פי 10 למסחר.

עו"ד אייזנברג :
הוועדה טוענת שנוכח לתכליות המאושרות אי אפשר להקים פה מבנה מסחרי. אני אומר שהשימוש הזה תואם לתמ"א 18. ההיתר הזה מ2004, במקום הזה יש חנות לרהיטים, יש חנות למחשיבים, הרי הוועדה מעולם לא אמרה דבר, לא פנתה ליזם כי גם היא יצאה מנקודת הנחה שהשימוש מותר. אני מפנה אתכם למכתב הראשון של הוועדה, אני מצטט. יש לנו משרדים לפי תמ"א 18 וכן לפי תמ"א 3.

מר פסין :
בג/9292 סעיף 12 מותר בשטח למבנה מסחרי בדיוק מה שכתבתי. לא התייחסתי לתכנית שלו, הוא לא שייך לשטח מסחר הוא שירותי דרך. אני לא יודע מה היתה הכוונה בתב"ע כאשר ביקשנו 480 מ"ר תוספת.

עו"ד בן עיון :
כל התנהלות של חברי לא יכולה לסייע בכך שאי אפשר לשנות את הבת"ע ואת התמ"א, זה לא בסמכותנו ולא בסמכותכם.
גם הוועדה המחוזית, וגם רשות המקומית, הקצו מקום מאוד ספציפי למרכז המסחרי.

נושא אחוזי הבניה זה משהו שבסופו של דבר אושר בהיבט של שירותי דרך, כל דבר אחרי מהווה סטיה מתכנית תמ"א 3, המילה המרכזית היא "לשירות התחנה", אני אצטט גם תמ"א 3 וגם תמ"א 18. להפוך את היוצרות ולהפוך שימוש נלווה לשימוש העיקרי, זה לא ניתן לאשר. הועדה המחוזית אישרה הגדלת אחוזי בניה לשירותי דרך בלבד. אילו היתה מוגשת בקשה לשימוש חורג, זה משהו שאפשר היה לדון בו. אבל זה לא המצב. אני מפנה לתמ"א 18 וגם לתמ"א 3 בנושא של שירותי דרך ומצטט סעיף 20 לתגובת הועדה המקומית.

עו"ד אייזנברג:

לעניין משרד לעורכי דין או מוכנים לחזור בנו, אני מוריד את שאר השימושים ומתמקד רק בבנק.

עו"ד בן עיון:

זה יכול להיות סביר במסגרת של שימוש חורג, אך לא שימוש לצמיתות.

מר ג'ינו:

בנק זה מרכול לשירותים פיננסיים, חלק משירותים שאתה נותן במרכז העיר. זה תחנת תדלוק שיושבת במרכז עיר ואנו נותנים שירותי דרך לרחובות שלומי, זו תחנה פנימית ומהווה חלק מתכנון הכללי של העיר.

עו"ד בן עיון:

אני מפנה לסעיף 4 לתמ"א 7/3 ומצטט. הועדה המקומית סבורה שבנק לא ניתן להתיר במקום. השירותים שניתנים המהות של זה שאלה השירותים שקשורים לדרך: חניון לדרכים, מצפה נוף וכדומה.

עו"ד אייזנברג:

המילה "לרבות" אומרת לנו שזאת רשימה פתוחה ולא סגורה.

עו"ד בן עיון:

אני לא חושב שיש אפשרות להתיר מה שהועדה המחוזית לא התירה.

מר מימון:

היום משקיע במקום, האם עושים את זה בשביל קיוסק? נבנה כאן מרכז תובלה לכל האזור, בנוי ומוכן, זה כבר ישנו, אם זה לא בא לשרת את הדרך, את מי זה בא לשרת? האם שירותי דרך זה רק קיוסק? אני לא מבין מה העקשנות, באנו לתת שירות.

מר ג'ינו:

עשינו את זה שירותי דרך כי ידענו שבשירותי דרך ניתן להכניס כל אלמנט מסחרי שאפשר.

עו"ד אייזנברג:

הבנק לא מוכן להשקיע כסף במשהו ארעי, לכן אנו מתנגדים לשימוש חורג.

עו"ד בן עיון:

אני מפנה לתגובת הועדה המקומית. זאת העמדה.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 240/09
סימוכין ועדה מקומית: 20090475
מקום הבניה: שלומי

ויקטור חיים מימון

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

המשיבה

החלטה

רקע עובדתי ותכנוני

1. העורר הינו בעל הזכויות בקרקע הידועה כחלק מגוש 18317 חלקה 30. המדובר בקרקע הנמצאת בתחום העיירה שלומי, עליה יזמה המועצה המקומית את תכנית ג/9292, אשר כותרתה היא "מרכז בשלומי", אשר מטרתה, כפי שאלו עולות מסעיף 5 לתקנון, הן כדלקמן:
 - א. שינוי יעוד קרקע מיעודים שונים לשטח מרכז מסחרי ומרכז אזרחי.
 - ב. הקמת תחנת תדלוק.
 - ג. הקמת מבנה לשרותי דרך שאינם קשורים בטיפולי רכב.
 - ד. התקנת מקומות חניה לכלל היעדים שנמנו לעיל.
 - ה. הקמת גשר להולכי רגל שיקשר את חלקי שלומי משני צידי הכביש האזורי (899).
2. השטח הצריך לענייננו סומן בתכנית ג/9292 כחלקה מוצעת מס' 3 (להלן: "החלקה"), אשר הוגדרה כ"שטח לתחנת תדלוק". על שטח זה הותר להקים תחנת תדלוק מדרגה ב' (כפי שזו הוגדרה בתמ"א 18 שינוי מס' 2 אשר הייתה בתוקף בשנת 1999, עת התכנית אושרה), לרבות בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר. התכנית כללה גם הוראות המאפשרות הקמת מרכז מסחרי, לא רחוק מהחלקה.
3. בשנת 2002 אושרה ופורסמה לתוקף תכנית ג/12374, אותה יזם העורר. התכנית הינה תכנית אשר חלה על החלקה בלבד, ועל פי האמור בתקנונה היא נועדה לשנות את קווי הבניין ולהגדיל את זכויות הבנייה בחלק מהחלקה המיועד ל"מבני שירות - מתחם ב'", ללא שינוי בזכויות הבנייה בתחנת התדלוק הקיימת.

עיון בתקנון ובתשריט התכנית מלמד כי התכנית פיצלה את חלקה 3, אשר הייתה מתוכננת כולה לשמש כתחנת תדלוק על פי ג/9292, לשני מתחמים - מתחם א' שנועד להיוותר כתחנת תדלוק, על כל הזכויות שהוקנו לכל החלקה לאותה התחנה (לרבות אותם 120 מ"ר לשימושים הנלווים לתחנה), ומתחם ב', אשר נועד לשמש ל"מבני שירות". באזור זה נקבע בסעיף 3.1 לתקנון התכנית כי מותרים השימושים הבאים:

"מבני שירות כגון: תחנת מידע, מזנון (קיוסק), בהתאם להוראות תמ"א 3"

בסעיף 3.3 לתקנון התכנית קיימות "הוראות נוספות", בהן נקבע כך:

"שירותי דרך - מבני שירות - התכליות המותרות במתחם זה יהיו עפ"י הוראות תמ"א 3 תיקון מס' 7."

4. מסעיפים 2.3 ו-3.2 לתקנון תכנית ג/12374 ניתן ללמוד כי השטחים העיקריים המותרים לבנייה הינם 420 מ"ר, המיועדים, כאמור, ל"מבני שירות".

5. בשנת 2004 הוציאה המשיבה לעורר היתר בנייה להקמתו של מבנה מסחרי בשטח עיקרי של 384 מ"ר. על המבנה עצמו צוין כי המדובר ב"מרכול", והוא תוכנן (ונבנה) בשטח המוגדר בתכנית ג/12374 כ"מבני שירות".

6. בפועל בוצעו במבנה שימושים אחרים מאלו אשר אושרו, והוקמו במקום חנויות, פיצריה, בית קפה, מספרה ומשרד עורכי דין, אשר הופעלו במקום מבלי שהתבקש עבורם היתר לשימוש חורג. המועצה המקומית הוציאה רישיונות לעסקים אלו, ככל הנראה מבלי שנועצה בעניין עם המשיבה, ומבלי שנבדק הנושא התכנוני (לא נרחיב על כך את הדיבור, שכן אין זה מענייננו, אולם דומה כי אם אכן נכון הדבר, הרי שהמועצה פעלה באופן שאינו תואם את הוראות הדין בעניין רישוי עסקים). בשלב מסוים הביע בנק מסחרי עניין בהקמת סניף קטן (בשטח של כ-170 מ"ר) בתוך המבנה הקיים. העורר פנה לוועדה המקומית וביקש כי זו תאשר לו את הקמת הבנק. הוועדה המקומית הבהירה כי לשם כך נדרשת בקשה לשימוש חורג, והעורר הגיש בקשה, המפרטת את כל השימושים הקיימים במקום.

7. לאחר שהמשיבה קיבלה בקשה זו, היא דנה בה, והחליטה כי לא ניתן לאשרה, הואיל והשימושים המותרים אינם עונים להגדרות שירותי דרך על פי תמ"א 18 שינוי מס' 4 (התקף כיום), ואף לא לשימושים המותרים בתכנית ג/9292 הכפופה להוראות התמ"א. המשיבה ציינה כי היא אינה סבורה ששימושים של בנק, משרד עורכי דין ומספרה הינם שימושים אשר נועדו לתת שירות ישיר לתחנה, ועל כן לא ניתן לאשרם.

8. על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו. העורר טען כי לא היה מקום לקבל החלטה זו, שכן המדובר בשימושים התואמים את הוראות התכניות החלות, ואף את היתר הבנייה שהוצא. במהלך הדיון חזר בו העורר מטענתו כי ניתן להתיר את השימושים הללו ללא הליך של שימוש חורג מהיתר, והותיר אך ורק את הטענה כי המדובר בשימושים התואמים את התכניות החלות, ועל כן השיקולים אותם על מוסדות התכנון הינם שונים בתכלית.

9. כן חזר בו העורר מבקשתו להתיר את כל השימושים שהיו קיימים במקום, וטען כי בקשתו נועדה להסדיר את הקמתו של הבנק בלבד.

10. על כן, הדיון שנוטר בפנינו הוא אחד - האם לנוכח התכניות החלות על הקרקע, ניתן להתיר את הקמתו של הבנק במבנה הקיים, בהליך של שימוש חורג מהיתר, או שמא, כפי שטוענת הוועדה המקומית, יש צורך בהליך של שימוש חורג מתכנית.
11. הוועדה המקומית סבורה כי לא ניתן להתיר את הבקשה, למצער ללא הליך של שימוש חורג מתכנית, וקביעת תקופה מירבית לחריגה. לדעתה ההוראות הקיימות בתכניות אינן מאפשרות הקמת בנק, שכן זה אינו משרת את תחנת התדלוק או את הנוסעים בדרך. על כן, ביקשה היא כי נדחה את הערר.

המסגרת הנורמטיבית

12. הדיון נוגע לעניין בודד, למעשה - האם ניתן להתיר את הבנק, בהליך של שימוש חורג מתכנית, או שמא די בהליך של שימוש חורג מהיתר (ממרכול לבנק). למותר לציין כי האבחנה בין ההליכים הנ"ל הינה רבת משמעות. בשימוש חורג מהיתר, בניגוד לשימוש החורג מהוראות תכנית, אין חובה לקצוב את שינוי השימוש בזמן (ר' סעיף 148 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 - להלן: "החוק"). זאת הואיל והשימוש הינו תואם תכנית, ועל כן לא נוצרת פגיעה, מבחינה תכנונית, במקרקעין, כתוצאה מהשימוש החורג הנ"ל.

13. אבחנה נוספת בין סוגי השימושים החורגים, נוגעת לשיקולים אותם על הוועדה המקומית להפעיל בעת בחינת הבקשה - בעוד במקרה של שימוש חורג מתכנית יש לבחון האם המדובר בסטיה ניכרת מהוראות התכנית, הרי שבמקרה של שימוש חורג מהיתר, שאלה זו כלל אינה עולה. אין כלל סטיה מהוראות התכנית, קל וחומר שלא יכולה להיווצר סטיה ניכרת. דברים אלו הובהרו, בין היתר, בבג"ץ 440/80 מ' טייג ושות' בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, פ"ד לו(3) 85, 90:

"ניתן, בעצם, לומר, שתקנות הסטייה הניכרת לעולם אינן יכולות לעמוד בסתירה לתכנית, מן הטעם שעניינן תחימת גבולות לשיקול-דעתה של הוועדה המקומית בבואה לחרוג מתכנית קיימת על-ידי מתן הקלה או היתר לשימוש חורג (סעיף 145(ב), 146, 147, 151 לחוק התכנון). אין הן בבחינת "תכנית על", הקובעת את גבולותיה של התכנית, אלא הן "צמודות" לתכנית ו"מקיפות" אותה מסביבה, ובהשתנות התכנית "משתנות", כביכול, אף הן עמה. ואולי זה הטעם לכך, שהסמכות להתקין נקבעה בסעיף 151(ב) לחוק התכנון ולא במסגרת הסמכות להתקין תקנות, לפי סעיף 265 לחוק התכנון, שכוחן, כאמור בסעיף 132 לחוק התכנון, יפה מכוחה של כל תכנית."

14. הנגזרת של דברים אלו, היא כי שיקול הדעת בבקשות לשימוש חורג מהיתר הינו מצומצם בהרבה מזה המופעל במקרה של בקשה לשימוש חורג מתכנית. כאמור, לכאורה יכול בעל המקרקעין להרוס כליל את הבנייה הקיימת, ואז, על דרך של בקשה חדשה, לבקש את השימוש החדש, מבלי שהוא יהיה כבול להליכים של שימוש חורג. על כן, יש לבחון את הבקשה להיתר, בעיקר באספקלריה של התאמת השימוש המבוקש לאזור, ולדרישות הדין בעניין השימוש החדש (כדוגמת הסדרת מספר מקומות חניה כנדרש). כמו כן, השיקול העיקרי שיעמוד לנגד עיני הוועדה המקומית, במקרה של שימוש חורג מהיתר, יהיה התנגדויות השכנים, אשר התרגלו לשימוש שונה מזה המבוקש, והסתמכותם על כך כי זה לא ישתנה. זאת, על אף שהסתמכות זו אינה טריוויאלית - כלל לא ברור כי אדם יכול להסתמך על כך כי שימוש מותר לא יעשה בקרקע, שכן הדבר פוגע לכאורה בזכות הקניין

של הבעלים, אשר מניח כי השימושים הקבועים בתכנית הינם מותרים. על כן, השיקולים הינם של איזון בין זכות הקניין של הבעלים, לאינטרסים המוגנים של השכנים.

במקרה שכזה, יהא זה נכון לבדוק האם השימוש החדש יוצר מטרד מוגבר אל מול השימוש אליו הם התרגלו עקב הוצאת ההיתר הקודם, והאם מוצדק לאפשר מטרד שכזה בנסיבות הספציפיות של אותו המקרה, תוך הגנה על זכותו החוקתית המוגנת של הבעלים, ליהנות מקניינו בכפוף למגבלות החוק.

15. על כן, בעוד הליך של שימוש חורג מתכנית יאושר במקרים חריגים בלבד, שימוש חורג מהיתר יאושר בדרך כלל, ורק בנסיבות חריגות תימנע מבעל הקרקע האפשרות לממש את זכויותיו, על פי המותר בתכניות התקפות. מסיבה זו אכן קיימת חשיבות רבה לבחינת הסוגיה האם המדובר בשימוש חורג מהיתר, או מתכנית.

16. כאמור, על הקרקע חלה תכנית ג/12374. תכנית ג/9292 אינה רלוונטית עוד לחלקה, שכן הוראותיה נסוגות בפני הוראות התכנית החדשה, אשר קובעת מפורשות כי הוראותיה גוברות על הוראות התכניות שקדמו לה (ר' סעיף 1.5 לתקנון תכנית ג/12374). עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך כי תכנית ג/9292 הינה תכנית אשר מטרתה הינה יצירת מרכז אזרחי - מסחרי בתחום העיירה.

17. במובן זה, מוזר למדי למצוא התייחסות לתמ"א 3, תכנית המתאר הארצית לדרכים, אשר עוסקת ברשת הדרכים הארצית (דהיינו, דרכים בינעירוניות בלבד), ולא בדרכים פנימיות בתוך הישובים. אמנם מדרום לחלקה עובר כביש 899, אשר מהווה חלק מרשת הדרכים הארצית, אולם הגישות לשני המתחמים הכלולים בתכנית ג/12374, הינם מתוך כביש פנימי של שלומי, העובר מצפון. לא ברור, אם כן, מה ההיגיון להכפיף את השימושים בחלקה אשר הינה במהותה עירונית (ואף מהווה חלק מתכנון כולל של מרכז עירוני), להוראות של תכנית העוסקת בדרכים בינעירוניות. יש לתת לאנומאליה זו משקל, כאשר אנו בוחנים את הדרך הפרשנית של הוראות התכנית.

18. מבנה שירות בתמ"א 3 שינוי מס' 7 (אשר הינו התקנון התקף כיום של התמ"א), מוגדר כ"מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, תחנת תדלוק על פי תמ"א 18, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשרות הציבור, מצפה נוף". למען הסר ספק, ברור לטעמנו כי התיבה "לרבות" אינה יוצרת רשימה סגורה, אלא באה להסיר ספק או להבהיר מהם הסוגים של השימושים המותרים, ולעיתים אף להוסיף על האמירות הכלליות אשר נקבעו בה. כך נפסק, לדוגמה, ברע"א 1701/93 טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ואח' נ' זת חברה לייעוץ כלכלי בע"מ ואח', פ"ד מז (5) : 481, 476

"כמקובל עלינו, התיבה "לרבות" באה, בדרך כלל, כדי להרחיב את האמור בהגדרה מעבר למשמעות אשר הייתה עולה ממילותיה כפשוטה, אלמלא התוספת האמורה."

(ור' גם האמור בבג"ץ 337/81 מיטרני ואח' נ' שר התחבורה ואח', פ"ד לז(3) 337, 350, וכן את התייחסות בית המשפט לתיבה "בין השאר" בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות), תש"ל-1970, בע"א 630/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבניה בע"מ ואח', פ"ד נב(3) 399, 407)

על כן, השימושים המותרים הם שימושים אשר נועדו לשרת את הנוסעים בדרך, והם אינם מוגבלים לרשימה הקבועה בהגדרה של "מבני שירות" בתמ"א 3.

19. ההגדרה הנ"ל מפנה להוראות תמ"א 18. במועד אישורה של תכנית ג/12374 היה שינוי מס' 2 של התמ"א בתוקף. מאידך, במועד הגשת הבקשה להיתר (ואף היום), שינוי מס' 4 של תמ"א 18 הינו בתוקף. מהם השימושים המותרים על פי תמ"א 18, אליהם מכוונת התכנית?

20. בשינוי מס' 2 נקבע כי בתחנת תדלוק מדרגה ב' ניתן להקים "בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר". מאידך, בשינוי מס' 4 נקבע כי "ניתן להקים בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד". הוויכוח שהתעורר בין הצדדים הינו לגבי הפרשנות של משרדים - העורר טוען כי על פי שינוי מס' 2 הותרו משרדים כלשהם בתחנות התדלוק, ועל כן יש להתייחס לאמירה לפיה מותרת הקמת משרדים, ככזו אשר "נשאבה" לתוך הוראות התכנית ו"הוקפאה" בה. מאידך, טוענת המשיבה כי מאחר ובשינוי מס' 4 הובהר כי המדובר במשרד המיועד לתפעול התחנה, הרי שלא ניתן להקים משרדים במקום. המשיבה סבורה כי לא ניתן להתייחס לנוסח הקודם של התמ"א, אל הנוסח המעודכן.

21. זהו המצב התכנוני התקף כיום. כעת עלינו לבחון האם במצב התכנוני התקף, מותרת הקמת בנק על חלק החלקה בה מבוקשת הבנייה.

דין

22. כאמור, הצדדים חלוקים על השאלה מהו הנוסח התקף של תמ"א 18. מבלי להיכנס לסוגיה המשפטית הנ"ל (אשר דומה כי סעיף 25 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, אליו נתייחס בהמשך, אינו מספק תשובה מלאה לו), אנו סבורים כי אין למעשה הבדל בין השימושים שהותרו בתמ"א, על נוסחיה השונים. לדעתנו, גם על פי האמור בשינוי מס' 2, המשרדים אשר הותרו הינם משרדים אשר נועדו לשרת את התחנה, ולא הייתה כוונה לאפשר משרדים לכל שימוש שהוא, בתחנות תדלוק. הניסוח שאושר בשנת 2006 (שינוי מס' 4) הינו ניסוח אשר נועד להבהיר, ולא לשנות, את המותר בתחומן של תחנות התדלוק. על כן, בכל מקרה, העורר לא ייושע מהוראות תמ"א 18.

23. מאידך, לא ניתן להתעלם מכך כי התכנית נועדה לפצל את השימושים בשטח החלקה. במתחם המזרחי (מתחם שירותי דרך - ב' מבני שירות), נקבעו זכויות בנייה בהיקף של 420 מ', והם בנוסף לזכויות המותרות על פי תמ"א 18 לשימושים נלווים לתחנות תדלוק (אשר עמדו בעת אישור התכנית על 120 מ"ר). דהיינו, הכוונה הייתה כי בנוסף לחנויות ולבתי האוכל המותרים במקום, יתווספו שירותי דרך, בהיקף של 420 מ"ר.

24. ברור כי פרשנות של תכנית אינה יכולה להיעשות על דרך של קריאת הוראותיה בלבד, בהתעלם מכלל המסמכים שבה, והוראותיה השונות. תכנית מכוח פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), מהווה דין (ר' ע"א 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, פ"ד נג (4) 625, 634, ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נתניה ואח', פ"ד מו(5) 727, 742). כאשר לשון הדין מאפשרת מספר פירושים, יש ללכת על פי הפרשנות המקיימת את תכליתו. דברים אלו הובהרו בבית המשפט העליון, בבג"ץ 267/88 **רשת כוללי האידרא ואח' נ' בית המשפט לעניינים מקומיים ואח'**, פ"ד מג(3) 728, 736 :

"פרשנות החוק מתחילה במלות החוק. אלה קובעות את גבול ההתפרסות של הנורמה המשפטית הקבועה בחוק..."

כיצד תיקבע איפוא משמעותו...? התשובה הינה, כי מבין המשמעויות הלשוניות שדיבור שבחוק סובל, יש לבחור באותה המשמעות, המגשימה את תכלית החקיקה. תפקידו של הפרשן אינו רק לחשוף את קשת המשמעויות הלשוניות שהדיבור יכול לשאת. זהו תפקידו של הבלשן, אך השופט אינו אך בלשן (בג"צ 188/63 [9], בעמ' 350). תפקידו של הפרשן הוא להכריע, איזו מבין קשת המשמעויות הלשוניות היא המשמעות השפטית, כלומר, המשמעות המגשימה את תכלית החקיקה ומטרותיה (בג"צ 47/83 [10], בעמ' 174). אכן, פרשנות החוק מתחילה במלות החוק, אך לעולם אין היא מסתיימת במלות החוק:

"מבין האפשרויות השונות שהלשון פותחת יש לבחור באחת ויחידה כאפשרות 'נכונה'. בחירה זו נעשית על-פי מטרת ההוראה ועל-פי תכליתה" (ע"א 165/82 [11], בעמ' 74).

25. במסגרת החיפוש אחר התכלית, יש לתת את הדעת לכלל ההוראות שבתכנית, לרבות התשריט הכלול בה, שכן הוא אינו נופל בחשיבותו מתקונו (ר' עניין **נקר הני"ל**). יש לנסות ולפרש את התכנית בדרך שבה כלל הוראותיה משתלבות זו בזו, כפי שנקבע ברע"א 6854/00 **היועמ"ש נ' זמר ואח'**, פ"ד נו(5) 491, 497 :

"כידוע, בפרשנות דבר חקיקה יש להעדיף את אותו פירוש המקיים הרמוניה בין הוראותיו של דבר חקיקה זה לבין הדין הכללי, ועל אחת כמה וכמה בין ההוראות לבין עצמן."

26. למותר לציין, כי שילוב ההוראות חייב לתת משקל נכון לכל מסמכי התכנית, באופן אשר יקיים את תכליתה, גם אם אין קריאה פשוטה של הוראותיה מובילות למסקנה אחרת, אולם זו פוגעת בתכליתה של התכנית. דברים ברורים בעניין זה נפסקו בבש"פ 7323/98 **מדינת ישראל נ' ברוך רג'ואן**, פ"ד נג(4) 126, 134-135 :

"מקובל עלינו כי יש מקרים שבהם מותר לשופט "...להתיר את מוסרותיהן של המלים הכתובות ולהגיע לחקר הכוונה האמיתית..." מותר לשופט לתת ללשון החוק משמעות שאינה מתיישבת בהכרח עם הפירוש על דרך הפשט, אולם תוצאה הגיונית מונעת את האבסורד והיא מגשימה את מטרתו של החוק. היטיב לומר זאת פרופ' א' ברק:

"ברשימה ארוכה של פסקי-דין ציין בית המשפט העליון, כי כאשר מתן משמעות טבעית ורגילה ללשון החוק מובילה את הפרשן לתוצאה אבסורדית, מותר לפרשן ליתן ללשון החוק משמעות שאינה טבעית ואינה רגילה, ובלבד שבמתן משמעות זו תוגשם מטרתו של החוק" (א' ברק פרשנות במשפט, כרך ב, פרשנות החקיקה [12], בעמ' 281-282).

בנסיבות שבהן פרשנות לשון החוק כפשוטה מביאה לתוצאה בלתי הגיונית, נוקט אפוא בית-המשפט דרך של פרשנות תכליתית."

27. תכנית ג/12374 קובעת, כזכור, כי השימושים המותרים הם מבני שירות, בהתאם להוראות תמ"א 3 שינוי מס' 7. הוראות אלו קובעות כי השימושים המותרים הם מבנים המיועדים לשרת את הנוסעים בדרך. כפי שהבהרנו לעיל, בתמ"א 3 הכוונה היא לשימושים המיועדים לשרת את הנוסעים בדרך בינעירונית, שכן בכך דנה תכנית זו.
28. אילו הייתה מגיעה אלינו בקשה לכלול במסגרת ההגדרה "מבנה שירות" בנק בתחום דרך בינעירונית הייתה זו נדחית בלא היסוס. ברור כי אין בתמ"א 3 כוונה לאפשר מבנים מסוג זה בצד הדרך. הדוגמאות המופיעות בתכנית, כגון מסעדה, קיוסק ותחנות תדלוק מכוח תמ"א 18, מלמדות כי השימושים המותרים הינם כאלו אשר נועדו לשרת את מי שמבקש לעצור על מנת לתדלק את רכבו ולהזין את עצמו, למתוח איברים או לנוח מהדרך. זוהי פרשנות סבירה לשירותים הנדרשים לצד דרך בינעירונית.
29. ודוק - אין אנו עוסקים בפרשנות ההוראות בתמ"א 3, אלא בהוראות תכנית ג/12374, אשר כוללת הוראה בתכנית המפנה אל הוראות התמ"א. הוראה זו מהווה רק חלק משלל ההוראות הכלולות בתכנית ג/12374, ויש לפרש את כלל ההוראות באופן המגשים את תכליתה של התכנית.
30. כאשר קיימת הוראה בדין, המפנה לדין אחר, חל סעיף 25 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, הקובע כי "אזכור של חיקוק בחיקוק אחר - כוונתו לחיקוק המאוזכר כנוסחו בשעה שנוקקים לו, לרבות הוראות שנוספו בו והוראות שבאו במקומו בחיקוק אחר". אלא שסעיף זה יש לפרשו ככזה המבקש לקיים את תכליתו של הדין המפנה. דברים אלו הובהרו, בין היתר, בע"א 5773/95 רמי ועדנאן נבולסי נ' אנטון אבומנה ואח', פ"ד נג (5) 542, 550 (ההדגשות הוספו - ו.ע.צ.):
- "הוראתו של סעיף 25 משקפת את הכלל הרגיל, המתאים לרוב רובן של ההפניות בחיקוק אחד לחיקוק אחר, ולפיו הפניות אלה תסווגנה כ"הוראות הפניה". אולם יישומו של סעיף 25 בענייננו יוביל לתוצאה אשר תסתור את תכליתו של סעיף 7(2) לחוק הפיצויים. הטעם לכך הוא, שכוונת סעיף 7(2) הייתה לשלול את הזכאות לפיצויים ממי שנטל רכב והשתמש בו ללא רשות הבעלים. לפיכך הוספת דרישה בדבר נטישת הרכב כתנאי לשלילת הזכאות, חורגת מתכלית זו.
- בנסיבות אלה יש ליישם את הוראת סעיף 1 לחוק הפרשנות, הקובע כי תחולת הוראות חוק הפרשנות מותנית בכך ש"אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם חוק זה". הוראה בחוק הפרשנות לא תחול אם משתמעת מהנסיבות תכלית אחרת, אשר אינה עולה בקנה אחד עם ההוראה."
31. על אף העובדה כי המדובר בעניין שונה בתכלית, מפסיקת בית המשפט אנו למדים כי גם כאשר באים לפרש הוראת דין מפנה, עדיין יש לתת את הדעת על כלל הוראות הדין, ולוודא כי לא נוצר מצב בו תכליתו של הדין המפנה מאויין בשל הוראת ההפניה. יש לבחון את הסעיף אשר נלקח מהדין החיצוני, ולתת לו את הפרשנות המתאימה לתכלית הדין.
32. ראוי לשוב ולהזכיר כי קיים שוני בין מטרות תמ"א 3, אשר נועדה בכלל להסדיר את נושא סלילתם של כבישים בינעירוניים, לבין תכנית ג/12374, אשר נועדה לאפשר בנייה של מבנה ספציפי המשרת אוכלוסייה עירונית. ראוי גם לזכור כי התמ"א אינה מגדירה זכויות בנייה למבני שירות, אולם היא מפנה לדוגמה לתמ"א 18, אשר בה נקבע כי זכויות הבנייה של השירותים הנלווים לתחנת התדלוק, אינם עולים על 130 מ"ר (נכון לשינוי מס' 4). מאידך, הזכויות הכלולות בתכנית ג/12374 עולות בצורה ניכרת על זכויות אלו, וברור כי פרשנות מצרה יתר על המידה, תאיין את הכוונה שבתכנית ג/12374, לאפשר שירותים נרחבים בהרבה מאלו הניתנים בדרך בינעירונית.

33. תחנת תדלוק הנמצאת במרקם העירוני, נועדה לשרת בעיקר את תושבי העיירה, כמו גם את מי שמגיע לנפוש באזור, דומה שהשירותים אשר נועדו לשמש את הנוסעים ברכב, הינם שונים בצורה ניכרת משירותי הדרך להם נזקקים הנוסעים בדרכים הבינעירוניות. עם זאת, לא ניתן להתעלם כליל מההוראה שבתכנית, המפנה דווקא לתמ"א 3.

34. לדעתנו, לאור ההפנייה לתמ"א, אין מנוס מלקבוע כי לא כל שימוש מסחרי המותר במרכז המסחרי, הינו מותר גם כאן. על השימוש להיות כזה הנועד לשרת, לכל הפחות, גם את הנוסעים בדרך. אין להתיר שימושים אשר אין בינם ובין הדרך מאומה.

35. לדידנו, בנק הינו שימוש העומד בדרישה זו, כאשר זה אינו כולל משרדי הנהלה ראשיים, אלא נועד לשרת את הציבור, ובכלל זה את הנוסעים בדרך. בהחלט ניתן לראות מצבים בהם אדם הנע בתוך העיר, מבקש אגב נסיעתו למשוך כסף, להפקיד שיקים או לבצע פעולות מסוג דומה. ברור כי פעילות מסוג זה, הינה פעילות אשר יכולה להיחשב ככזה המשמשת את הנוסעים בדרך, ועל כן הינה תואמת את האמור בתכנית ג/12374 (על אף היא אינה תואמת, כאמור, את הוראות תמ"א 3 או את תמ"א 18), ועל כן ניתן להתירה, מבלי שיש בכך משום שימוש חורג מתכנית.

36. מאידך, משרד עורכי דין, לדוגמה, אינו יכול להתקיים במקום (אלא בהליך של שימוש חורג), שכן ברור כי איש מהנוסעים בדרך אינו מבקש להיכנס אגב נסיעתו לעורך דין.

37. אנו סבורים כי זוהי פרשנות נכונה, בהתחשב בכלל הוראות התכנית ג/12374, והיא נובעת גם בשל העובדה כי המדובר בחלקה אשר הגישה אליה הינה מכביש פנימי של העיירה, ובשל היקף השטח הנרחב אשר ניתן במקום.

38. כמו כן, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי בעבר אישרה הוועדה המקומית מרכול במקום, בהיקף העולה באופן ניכר על המרכולים הקיימים על פי רוב לצדי הדרכים הבינעירוניות (וכאשר קיימים כאלו, הם נעשו מכוח תכניות מפורטות הכפופות לתמ"א 3). העורר ביצע את הבנייה, על סמך הבנתו כי מותרת במקום הקמתם של מבנים אשר השימוש שלהם חורג מזה שנקבע בתמ"א 3. הפרשנות אותה מבקש הוא ליישם, היא פרשנות דומה לזו שניתנה בעבר, כאשר הותר המרכול. במקרה זה, כאשר קיימת פרשנות אפשרית התומכת בהחלטה הקודמת שהתקבלה, יש לאפשר ולהמשיך את קיומה. דברים אלו הובהרו בע"א 8932/02 פקיד שומה תל-אביב-יפו 5 נ' טאומן ואח', פ"ד נח(1) 625, 642-643 :

"כשיש שני פירושים אפשריים להוראות חקיקה יש להעדיף את הפירוש שעל-פיו נהגו בפועל. בבג"ץ 547/84 עוף העמק, אגודה חקלאית שיתופית רשומה נ' המועצה המקומית רמת-ישי [5], ציין חברי השופט ברק:

"אכן, טעות בפירוש חוק אינה מקבלת הכשר על-ידי התנהגות עובדתית על יסוד הפירוש המוטעה. אך התנהגות עובדתית על יסוד פירוש אפשרי עשויה להפוך אותו בדיעבד לפירוש הראוי, גם אם מראש ייתכן, שהיה מקום לבחור בפירוש אפשרי אחר. אף כאן יש מקום לבחון את התקלות, הצומחות באימוץ הפירוש החדש ומזניחת הפירוש הישן לעומת היתרונות הצומחים מכך. רק אם היתרונות עולים על התקלות, יש מקום לזנוח את הגישה המקובלת ולבחור בגישה חדשה. בעתירה שלפנינו לא מצאתי כל יתרונות מיוחדים בגישתו של חברי, השופט ש' לוי. אין בה אלא אימוץ פירוש אפשרי

אחד על פני רעהו. במצב דברים זה יש להעדיף את הביטחון והיציבות תוך מניעת אנדרלמוסיה, שאינה מחויבת המציאות הנורמאטיבית" (שם, בעמ' 146). "

39. לעניין זה צודק העורר כאשר הוא מפנה גם לעת"מ (נצ'') 52/08 **ראש פינה פיתוח בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית מחוז צפון ואח'**, פורסם במאגר נבו, אשר מתייחס אף הוא לסוגיה דומה, וקובע כך:

"ועדת הערר בהחלטתה, אכן, הפכה את הקערה על פיה, נוכח קיומם של בנקים נוספים במתחם. יודגש, כי החלטה זו, ככל מעשה מינהל, כפופה לאמות המידה ולכללים הנוהגים בדין המינהלי, כללים כגון ודאות, הסתמכות, שוויוניות ובציפיותו הלגיטימית של האזרח כי הרשות תפעל על פי הנחיותיה או התנהלותה בעבר.

בע"א 433/80 נכסי י.ב.מ. ישראל בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, תל-אביב פד"י לז' (1) 337 נדונה שאלת האיזון בסוגיה של תיקוני החלטות מוטעות ע"י רשות ציבורית. לעניין זה נקבע כי:

...

בפס"ד זה, ביהמ"ש העליון, איבחן בין תוצאה של טעות, המתבטאת בהחלטה הנוגדת את החוק או החורגת מסמכות בצורה אחרת או החלטה שמקורה בטעות משרד טכנית שנעשתה בהיסח הדעת, מצד אחד, לבין החלטה שיש בה משום משגה במובן זה שהפקיד יישם בצורה בלתי נבונה או בלתי נכונה את מדיניות משרדו או השתמש בשיקול דעתו באופן בלתי סביר.

נקבע כי באשר לשני המקרים הראשונים תוכלנה רשויות הציבור בדרך כלל, לחזור בהן מההחלטה, בהבדל מהחלטה מהסוג השלישי, שבה תהיה הרשות בדרך כלל קשורה בה, ובמיוחד כאשר האזרח הספיק כבר לפעול על פי ההחלטה המקורית.

40. דברים אלו יפים גם לעניין שבפנינו. העורר הסתמך על החלטתה של הוועדה המקומית, אשר התירה לו בניית מבנה מסחרי גדול, אשר אינו תואם את המותר על פי תמ"א 3. במצב זה, אנו מחוייבים לבחון האם ניתן לקבל את הפרשנות שניתנה בעבר, ואם התשובה לכך הינה חיובית, אזי יש להמשיך את אותו קו פרשני שנקט בעבר. רק אם נמצא כי המדובר בעניין אשר סותר בתכלית את הקבוע בתכנית, יהיה מקום לקבוע כי יש לשנות את הפרשנות שניתנה בעבר.

במקרה שבפנינו, כאמור, מצאנו כי המדובר בפרשנות שניתן לקבלה, ואין מקום לשנותה.

41. על כן, אנו סבורים כי ככל שהמדובר בבנק, הרי שבנסיבות של מקרה זה, אשר אין להשליך עליהן לגבי מקרים אחרים הנוגעים למבני שירות לדרך (בשל האבחנות שפורטו לעיל), אין צורך בהליך של שימוש חורג מתכנית, וניתן להסתפק בהליכים של שימוש חורג מהיתר, לשם הוצאת היתר הבנייה לו.

סיכום

42. הערר מתקבל, במובן זה שאין מניעה מלאשר את סניף הבנק המוצע, על דרך של שימוש חורג מהיתר. אין בכך בכדי לפגוע במאומה בהוראת כל דין, ואין ללמוד מכך כי ניתן להתיר שימושים אחרים אשר לא נועדו לשרת את הנוסעים ברכב, ואשר לא התבקשו במסגרת הדיון בערר שבפנינו.

ניתנה ביום 22.12.2009, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, גב' רונית שרמייסטר, 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 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

ועדת ערר מחוז הצפון - בניין לב העסקים, רח' המלאכה 3, ת.ד.1221, נצרת עילית 17110

טלפון : 04-6453392-04 פקס : 04-6453393

קבלת קהל : ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 244/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

שחר וסרמן

העורר

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
2. חברת בר ובניו בע"מ

המשיבות

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
גב' עמית חגית - נציגת מתכנן המחוז
מר מנדי בראון - נציג ציבור
גב' רונית שרמייסטר - נציגת ציבור
גב' אורלי עין-דר נעים - ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

חנה וסרמן - מטעם העורר
שחר וסרמן - העורר
עו"ד בת שבע פלג - ב"כ הועדה המקומית
יואל מטמון - נציג הועדה המקומית
אלכס דסקל - נציג הועדה המקומית
יהב בר - מטעם המשיבה 2
יצחק בר - מטעם המשיבה 2
הרצל רפאל - עורך הבקשה

פרוטוקול הדיון

מר דסקל:

מדובר על הבקשה 10 יח"ד בבניין משותף בגובה של 6 קומות על העמודים ויציאה לגג לחדר מכוונות. התכנית פורסמה והתקבלו הקלות במספר יח"ד 10 יח"ד במקום 9, בקו בניין צידי צפוני, 2.7 מ' והקלה בגזוזטרה בכיוון מזרח 2 מ'. חשוב לציין שהקלה לכיוון צד הצפוני איפה שיש מרחק גדול בין מבנה הקיים לחלקות 81,82, לכיוון הדרומי אין הקלה וקו בניין צידי 4 מ' לפי התכנית. פתרון חניה בתוך המגרש על פי התקן, מוצעות 11 חניות בגלל 2 יח"ד מעל 120 מ"ר. הבקשה שמוגשת היא מתוקנת.

מר מטמון:

בהתחילה היתה בקשה ל11 יח"ד והפרסום היה ל11, הועדה החליטה לא לתת לו 11 אלא לתת לו 10, וזה בעצם מה שמגיע לו. לכן, למעשה אין פה הקלה למספר יח"ד, אלא רק לקו בניין.

מר וסרמן:

אנו נמצאים בחלקה 65.

מבחינת הפרשנות של העניין – מצוין בתב"ע גודל מגרש מינימאלי ומספר יח"ד. המגרש עצמו הוא 616 מ"ר, כאשר בכלל 16 יח"ד לדונם נלקחו ממני כאשר השטח שלי זה דרומה. בעבר כל רצועת השטח מאחוריי היתה מוגדרת כשצ"פ, אזור ירוק. החליטה העירייה להפוך את הרצועה הזאת למגורים, בשנת 2001. בגלל האישור הזה לבניה מיוחדת, אני מקבל בלוק מאוד גבוה שגובל לשטח שלי, לאזור האחורי, למרות שהוא נמצא במרחק הגיוני לפי התב"ע. יש כאן פגיעה באיכות שלי. אין לי אישית טענות כנגד היזם, יש לי בעיה עם השיטה של העירייה לקחת החלטות ואיזה תנאים להרשות פה לבניה ואני כן תוקף את התכנית. אני מעולם לא קיבלתי אפשרות להגיב לשינוי יעוד בתב"ע המאושרת. הבנתי שמותר להם 8 יח"ד וזה מה שאני מבקש – כדי לשמור לי איכות חיים להגביל אותם ל8 יח"ד.

גב' וסרמן:

אני חיה שם 50 שנה, אז אני צריכה לעזוב את המקום אם העירייה החליטה כך?

מר וסרמן:

הויכוח הוא על פרשנות התכנית.

הבנתי את ההסבר שניתן לי ע"י הועדה לגבי מספר יחידות דיור. אבל אני לא מסכים.

מר בר :
8 או 9 יחידות, בכל מקרה 6 קומות יהיה פה לפי התכנית.

גב' וסרמן :
כל האזור הזה צפוף, לחוץ וסגור, בלתי אפשרי, חלון בתוך חלון. יח"ד נוספת תשנה את האוויר מסביב, אני לא יודעת במה היא תשנה כל עוד זה לא קיים.
אני לא מעכבת בניה, הם בונים. הפועלים עובדים שם בקומה השניה. הערר לא הוגש באיחור.

עו"ד פלג :
אנו לא קיבלנו הודעה על הגשת הערר הראשונה, ועל סמך זה טענו שהערר הוגש באיחור. לאחר מכן קיבלנו החלטה שהערר לא הוגש באיחור, ואז הבנו שהיתה פניה ראשונה ללא פירוט.
אם הם יחזרו בהם מהערר, אנו לא נבקש לפסוק הוצאות. אם לא, אנו מבקשים לפסוק הוצאות.

מר וסרמן :
אני מבקש 5 דקות הפסקה ע"מ להחליט האם אני מושך את הערר.

אחרי הפסקה :

מר וסרמן :
המטרה היתה ללכת נגד התב"ע לגבי מספר קומות. לאור הסברים שקיבלנו מחברי הוועדה, אין לי שום אינטרס לפגוע בבניה ואם כן, אין לי שום סיבה להמשיך בערר הזה. אני מבקש למשוך את הערר.

החלטה

לאור הודעת העורר, אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 262/09
ישיבת ועדת ערר מס' 047/2009
שנערכה ביום 15.12.2009

נג'ים נגיב אבראהים

העורר

- נגד -

3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

המשיבות

חברים נוכחים:

- עו"ד דרור לביא-אפרת	- יו"ר ועדת הערר
- גב' עמית חגית	- נציגת מתכנן המחוז
- מר מנדי בראון	- נציג ציבור
- גב' רונית שרמייסטר	- נציגת ציבור
- גב' אורלי עין-דר נעים	- ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות

נוכחים נוספים:

- נגיב אבראהים	- העורר
- מרק פסין	- מטעם הועדה המקומית
- דרבי סלאם	- מטעם הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר פסין:

לא היה פה הליך של איחוד וחלוקה. הבקשה הוגשה בחלקה 81 וחלק מחלקה 93. הבעיה שיעוד קרקע מגורים ב' בחלקה אחת ומגורים א' בחלקה שניה לכן לא ניתן לאחד אותן. מותר שני בניינים על מגרש מינימאלי, אבל זאת לא הבעיה. אנו לא יכולים לאשר שני יעודי הקרקע. בחלקה 93 אין חלוקה.

גב' דרבי סלאם:

הם הגישו תשריט חלוקה, חלקה 93 קיים עליה מבנה אחד. אך היעודים בחלקות המבוקשות שונים, לכן לא פתחנו את תשריט איחוד וחלוקה.

מר נגיב:

סה"כ יש לי 800 מ"ר. הבית הקיים בנוי מלפני 70 שנה. הקו בין החלקות הוא דמיוני בלבד. החלקה של חלקה 93, בנוי עליה קיר שמפריד את השטח שלי משטח של שאר השכנים. אם אני אתרחק מקו אפס, לא תהיה אפשרות לבנות. האדמה הזאת היא רשומה בטאבו.

גב' דרבי סלאם:

תכנית ג/745 במגורים ב' מותר לבנות בקו אפס. רוב השטח הוא מגורים ב', בחלקה 81. לכן בניה בקו אפס זה בסדר.

מר נגיב:

הומלץ לי ע"י הועדה כי עדיף לשמור על קו בניין של 2 מ' במקום 3 ולהזיז את כל הבניה צפונה. הבנתי שעליי להגיש בקשה חדשה עקב טעויות בבקשה המוצעת. לאחר ששמעתי את המלצת וועדת הערר אני מסכים למחיקת הערר, אני אגיש בקשה מתוקנת.

החלטה

לאור הודעת העורר, הערר נמחק.

עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן
מזכירת ועדת הערר