

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

עררים מס' 122+123+124+125+126+127/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.1.2010

1. מאיר גואטה
2. ג'נין בליש

העוררים

- נגד -

המשיבה
122/09 בערר

המשיבים בערר
123/09

המשיבים בערר
124/09

המשיבים בערר
125/09

המשיבים בערר
126/09

המשיב בערר
127/09

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל
2. נעמה עודד
3. סופר מוטי
4. סופר מרסל
5. בן שושן אלי
6. בן שושן ירדנה
7. שמקה שמעון
8. שמקה דגנית
9. טדגי יוסף
10. טדגי חנה
11. ג'רבי בנימין

חברים נוכחים:

עו"ד דרור לביא-אפרת - יו"ר ועדת הערר
מר רומן טביקמן - נציג מתכנן המחוז
מר מנדי בראון - נציג ציבור
גב' רונית שרמייסטר - נציגת ציבור

נוכחים נוספים:

מאיר גואטה - עורר 1
עו"ד קוזנצקי - מטעם משרד הבריאות
ויקטור גרנובסקי - מטעם משרד הבריאות
עו"ד משה חורי - ב"כ המשיבה 1

פרוטוקול הדיון

עו"ד חורי:

יש עוד ערר 125/09 שקשור לנושא. הוא לא נמשך.

מר גרנובסקי:

באופן מהותי לא השתנה שום דבר. אין התנגדות מהותית, אין החלטה לגבי חיבור לצפת או פתרון מקומי. הנושא הועבר למנהלת הביוב להתייחסות

עו"ד קוזנצקי:

הדיון היום הוא מאוד מוקדם. לטענתם, הם פנו למנהלת הביוב וזה הגורם הראשון לאשר אם בכלל לצאת עם המט"ש הזה בדרך. טרם נתקבלה תשובה של מנהלת הביוב. באנו לקראתם ושחררו המגורים, אך כל עוד אין תשובת מנהלת הביוב אנו לא יכולים לפעול אף אם נרצה. הם צריכים להיות מודעים שישנם תקנות חדשות. הטיעונים של 20/30 הולך למות. מט"ש דתלון אף לא מופיע ברשימת המט"שים של התקנות החדשות. בשנת 2004 כשהמועצה הגישה בקשה לאשר את הבקשה למט"ש חזרה בה ופנתה לפתרון צפת. הם קיבלו אישור על תנאי, אף תנאי לא מולא. לכן כל ההליך הזה הוא מאוד מוקדם.

עו"ד חורי:

חשבתי שעל פי אותו מתווה שפעל משרד הבריאות לגבי מגורים, ניתן לקדם את זה גם לגבי אירוח. מהבדיקות שנערכו תוצאות הם 25/45. עוברת להפקדה תכנית של מט"ש, העניינים כן התקדמו. יש החלטה להשאיר את הפתרון בדלתון ולא להתחבר לצפת. אם מט"ש דלתון לא נרשם, ניתן לעשות את זה.

אבל המועצה צריכה לפעול כדי לקדם את הנושא. אנו יושבים בשלב מאוד מוקדם.

דב מרדלר, מזכיר הוועדה מנחם עדי, מהנדס הוועדה ועמית סופר, ראש המועצה אזורית מרום הגליל, מצטרפים לדיון באיחור של 20 דקות.

עו"ד חורי :

יש לנו תוצאות ואנו יכולים להתקדם, זה פשוט התעקשות של משרד הבריאות.

מר עדי :

תוצאות שאנו מקבלים זה כמעט 20/30, יש בעיה רק עם מוצקים מרחפים. המערכת עובדת ואין בעיה עם מערכת מיגון, אין בעיה עם מקורות. העברנו את כל החומר למנהלת לביוב. הבעיה שיש שביתה ברשות המים ואנו לא מקבלים תשובות.

עו"ד קוזנצקי :

מנהלת הביוב לא שובתת.

מר עדי :

מנהלת הביוב היא חלק מרשות המים, אנו זקוקים לנתונים מרשות המים.

עו"ד קוזנצקי :

מט"ש דלתון אינו מוכר בתקנות, הוא לא מופיע ברשימה.

מר עדי :

במקום חלה תב"ע מאושרת להקמת מט"ש.

עו"ד חורי :

אנו נבקש להכיל אותו ברשימה.

מר עדי :

מט"ש אושר בעבר.

עו"ד קוזנצקי :

הוא לא אושר, לא מולאו התנאים.

מר עדי :

לא המשכנו עם זה כי עברנו לצפת.

אני מפנה ומציג מכתב ממנהל הביוב מ29.12.

הוצאנו הזמנות עבודה לשאר הישובים שמתחברים לאותו מקום.

עו"ד קוזנצקי :

המכתב של מנהל הביוב מבוסס על אותו מכתב מספטמבר, אין בו כל התחייבות.

מר גרנובסקי :

הוא לא מתחייב לעמוד ב20/30.

עו"ד קוזנצקי :

בתור התחלה אנו רוצים לראות אישור של מנהלת הביוב. הלכנו לקראתם.

מר סופר :

אנו נמצאים במועצה שנמצאת בהרחבה. יש פה מצוקה עצומה. מרבית הבניה משולבת עם צימרים. שדרגתי את המט"ש כדי להוביל אותו לערכים האלה.

אני נמצא בקשר ישיר עם מנהלת הביוב. המט"ש ישודרג בדלתון. אנו התחלנו לקדם הליכים. גייסנו כספים נוספים לשדרוג המט"ש, זה תהליך שייקח לדעתי כשנתיים. אבל במקביל נתנו מענה ושיפרנו את הערכים הקיימים ואין מצב שלא נקבל פה היתר. אנו משדרגים את המט"ש, אנשים שקנו את המגרשים לא מאכלסים את הבתים היום, יש לנו זמן לשדרוג.

עו"ד קוזנצקי :

אני מצטט את תכנית אב לאמירים מ18.1.2010, המתכנן שלהם העביר לנו.

מר עדי :

כשאני עושה תכנית אב לביוב, אני לא לוקח כמה סה"כ צימרים ניתן לבנות בישוב. אני מתכנן למה שבאמת הולך להיות. אצלנו במגרשים של 500 מ"ר הצימר חייב להיות חלק ממבנה, לא בנפרד. לכן הנושא של הצימרים מעכב את הבניה. אנו מבקשים לאשר 100 יח"ד ועוד צימרים, סה"כ 200 יח"ד. זה 4% תוספת לשפכים, לא יותר מזה.

עו"ד קוזנצקי :

במקום לבקש ערר לתקופה יותר ארוכה, באנו לקראתם ואישרנו להם. אמר מהנדס המועצה שיש להם בעיה עם בוצה. אם היו ממלאים את התנאים כאשר אושרה הבקשה שהלם, לא היתה להם בעיה היום. אני מצטט את התנאים.

מר סופר :
20 שנה מה שעשו זה הזניחו את העניין. גייסנו כספים ואנו מטפלים בזה. בעוד שנתיים יהיה לנו מט"ש.

עו"ד קוזנצקי :
הם כפופים לאישור המנהלת. איך הם ישדרגו אם לא יקבלו אישור?

מר עדי :
מה אני אעשה, אני רשות המים? הם שובתים חודשיים!

עו"ד חורי :
אני מבקש לשחרר 200 היתרים.

עו"ד קוזנצקי :
לאורך כל הדרך פעלנו כדי לשחרר את ההיתרים ואף יותר ממה שהם ביקשו.

מר סופר :
אנו פועלים באופן קבוע מול מנהלת, ברגע שהשביתה תסתיים זה יתקדם ויהיה לנו אישור של מנהלת.

מר עדי :
הבקשה שלנו היתה לשחרר 100 יח"ד 100 צימרים.
מסוף דצמבר, כיוון שמשכו את העררים, יצאו 5-6 היתרים. רק למגורים. בקשות שיש צימרים במבנה, לא הוצאנו.
ערכו פגישה עם רופאה מחוזית. כתבתי לה מכתב, בצירוף מכתב של המתכנן.

עו"ד קוזנצקי :
אני אביא לשיקול דעת של אנשי מקצוע כמה ניתן לאשר מתוך 100 מגורים ו100 צימרים, כולל אלה שקיבלו היתרים.

מר סופר :
קשה מאוד לעבוד מול משרד הבריאות. אנו יושבים, מסכמים דברים, קובעים דברים ואחרי זה הם משנים לנו פרוטוקולים וטוענים שלא אמרו את זה. אני מוכן לדון בהתקדמות בוועדת ערר. נסיים את הנושא של 100 ו100 ונבוא לכאן לעוד דיון.

עו"ד קוזנצקי :
אנו ניתן תשובה לגבי שחרור מידי תוך 14 יום מהיום. אנו נעביר לוועדת ערר כמה צרכנים אנו מוכנים להתיר נכון למצב היום.
אם יהיה אישור ממנהלת יהיה קל יותר לשכנע את הגורמים המקצועיים.

מר עדי :
לגבי מט"ש פרוד, עשינו פרסום להפקדה בעיתון. אנו מקבלים הצעות מהספקים בשלב זה. אנו יוצאים למכרז.

מר גרנובסקי :
שם אין מט"ש בכלל, מאגר ללא טיפול. הם לא עמדו בלוח זמנים, כל הזמן אני מקבל לוח זמנים.
אמרנו 100 יח"ד למאגר פרוד, רק למגורים, אנו מוכנים לשחרר. ברגע שמאכלסים בית או צימר, צריך להיות פתרון קצה בפועל. אני צריך לדעת מה לוח זמנים כדי להבטיח את זה. יותר מ100 יח"ד לא ניתן לחבר לפרוד.

החלטה

על העוררים להעביר תוך 14 יום מהיום פרוט של מספר יחידות המגורים ויחידות האירוח שהם מוכנים להתיר במצב הנוכחי לגבי מט"ש דלתון ולגבי מט"ש פרוד. מובהר בזאת כי המספר יהיה נכון למועד הגשת העררים.
המשך ההתקדמות תלויה בקבלת אישורים ממנהלת הביוב לגבי מט"ש דלתון ויציאה למכרז ולוח זמנים להקמת מט"ש פרוד. הצדדים ינסו לגבש הסכמות לגבי "שחרור" היתרי בניה בכפוף לביצוע התקדמות ויודיעו לנו האם ניתן להגיע להסכמה בעניין הזה תוך 60 יום מהיום. היה ולא תתקבל הסכמה, ייקבע מועד לדיון.

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 - שורץ 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 שורץ - 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 ועדת 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 ועדת 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.

גבי 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 ל-3 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.

גבי 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 נוהגת ונהגנו איתה גם מול הועדה המחוזית. אני מציע שנגיע לוועדה המחוזית תוך בדיקה פרוגרמאטית.

גבי לוסטיג :

יש פה הקלות באחוזי בניה, בתכסית.

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.

גבי 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.

גב' 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 10 יח"ד ל 6 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.

גב' 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.

גב' 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.

גב' לוסטיג:

הבניין של העוררים קיבל היתר לפי 554 כנראה לפני 40 שנה ניתן ההיתר כחוק. הם לא עבדו הליך של הקלה. היוזמים 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 מ-120 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.

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': 230/09
סימוכין ועדה מקומית: 20090185
מקום הבניה: רחוב העבודה 31, עפולה

1. ארנון עמית
2. שרה עמית

העוררים

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה עפולה
2. ליברמן - שורך יזמות ובניה בע"מ

המשיבות

החלטה

1. הערר שבפנינו הינו המשך למעשה של ערר 74/09, בו התקבלו התנגדויות העוררים לבנייה אותה ביקשה המשיבה מס' 2 (להלן: "המשיבה") לבצע במגרש הידוע כגוש 16706 חלקה 31 (להלן: "המגרש"). לאחר ניתוח המצב התכנוני, קבענו כך:

"מכל האמור לעיל, עולה בבירור כי דין ההחלטה שהתקבלה על ידי הוועדה המקומית, להתבטל כליל. על הוועדה לדרוש מהמשיבה את התאמת הבקשה לבנייה המותרת באזור, לרבות צמצום מספר הקומות, אחוזי הבנייה, והנמכת הבניין באופן התואם את המותר. ככל שיתבקשו הקלות אותן ניתן לאשר, יש לפרסמן כיאות, ואם יוגשו להן התנגדויות מפורטות כדוגמת ההתנגדות שהוגשה על ידי העוררים, יש לתת תגובה מנומקת אליהן. בכל מקרה, הקלות יאושרו במקרה ואלו אכן נדרשות, במקרים החריגים אשר הינם מחוייבי המציאות."

2. המשיבה הגישה בקשה מתוקנת. היא הקטינה את אחוז הבנייה כך שיהיה תואם את המותר (90% שטח עיקרי בתוספת הקלה בשיעור 5.25%), הקטינה את מספר יחידות הדיור כך שיעמדו בדרישות תכנית ג/302 לגבי מספר יחידות במגרש "נטוי", הקטינה את מספר הקומות ל-3 מעל קומת עמודים, כך שגם הבניין הונמך בצורה משמעותית (גובהו המוצע הינו 13.44 מ', כאשר בחלק קטן מהמבנה בו נמצאים פיר המעלית וגרם המדרגות, הגובה הוא 15.74 מ'). הבנייה המבוקשת חורגת לקווי הבניין בשיעור של 10% לקווי הבניין הצדדיים והאחורי, וכן חריגה בקיר ללא פתחים למרחק של 2.7 מ', בקו הבניין הצדדי-מערבי, לאורך 3 מ' של גרם המדרגות וחריגה של 2 מ' לגזוזטראות בקו הבניין הקדמי והאחורי, ואף חורגת בתכסית (מבלי לחרוג, כאמור, באחוזי הבנייה המותרים, מעבר להקלה הנ"ל). ההקלות פורסמו, והעוררים שבו והגישו התנגדות לבקשה. המשיבה מס' 1 (להלן: "הוועדה המקומית") דנה בהתנגדויות, והחליטה לדחותן. הוועדה המקומית קבעה כי ההקלות אינן מהותיות, הן מזעריות ואינן פוגעות בנכסים

הגובלים או משנות את אופי הסביבה, כאשר באזור קיימים מבנים גבוהים בהרבה מהמבנה המבוקש. על כן, אישרה הוועדה המקומית את הבקשה, בכפוף לתנאים מסוימים (וביניהם אישור הוועדה המחוזית, כפי שנדרש בתכנית ג/302).

3. מכאן הערר שבפנינו. העוררים טוענים כי לא ניתן לאשר את הבקשה, כפי שהוגשה, שכן יש צורך בעריכת תכנית מפורטת לאזור שלם, כדוגמת השכונה כולה. הם סבורים כי המדובר בתכנון ישן מאוד, אשר אינו מתאים למצב הקיים בעיר (בעיקר בנושא צפיפות הדיור, בעיות התנועה והחניה, והצורך בתכנון הניקוז של המגרשים), וכי ראוי לבצע תכנון מעודכן בטרם יחלו יזמים שונים בפיתוח המגרשים בשכונה. כן טוענים הם כי הואיל ומבוקשות הקלות מהתכנית החלה, הרי שאין מקום לאפשר, אלא אם יבוצע תכנון כולל. כן טוענים הם כי המגרש אינו צר במיוחד, ועל כן לא נדרשות ההקלות בקווי הבניין, הם סבורים כי יש לחייב את היזם לבנות חנייה על קרקעית, וכי אין להתיר את גובה המבנה המבוקש, אשר מסתיר מהם אור ושמש מכיוון מזרח. על כן מבקשים העוררים כי גם הבקשה הנוכחית תידחה.

4. במהלך הדיון התברר כי בניגוד לאמור בהחלטתנו בערר הקודם, לא נערכה בדיקה פרוגרמטית של השכונה, ועל כן לא ניתן היה לדעת האם הצפיפות אכן תואמת את הוראות תכנית המתאר ג/302, אשר דרשה כי הצפיפות לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם "ברוטו". על כן, הורינו לוועדה המקומית לערוך בדיקה זו, בטרם תינתן החלטה בערר. הוועדה המקומית עשתה כן, והגישה לנו חישוב של השטח של שיכון הפועלים בעפולה (בו נמצא המגרש), ממנו עולה כי אכן אין חריגה מהצפיפות הנ"ל.

5. הואיל וכך, נדון בטענות אותן העלו העוררים במסגרת הערר.

6. ראשית, אין לקבל את טענות העוררים לגבי החובה להכין תכנית מפורטת, כתנאי להיתר. בערר הקודם התייחסנו לחשיבות ביצוע תכנון מפורט באזור, ואנו עדיין סבורים כי זוהי הדרך הראויה ללכת בה. אולם קבענו גם כי התכנית מאפשרת הוצאת היתרים גם ללא תכנון מפורט לכל יחידת תכנון, באם הדבר מאושר על ידי הוועדה המחוזית. כך נקבע בערר הקודם, בסעיף 18:

"על אף שלכאורה המדובר בסטייה ניכרת, מאחר וסעיף 3 לחלק ג' של תכנית ג/302 קובע כי ניתן לקבל אישור לבקשה מהוועדה המחוזית לשם הוצאת היתר ללא תכנית מפורטת, ניתן להסתפק בתנאי של קבלת אישורה של הוועדה המחוזית, להוצאת ההיתר כאמור. על כן, בכל מקרה יהיה על הוועדה המקומית לקבוע זאת כתנאי להוצאת ההיתרים למשיבה, במידה ותהיה החלטה שכזו. אין בכך לכדי למעט מהצורך לבצע את הבדיקות הנ"ל, לגבי התאמת הבנייה לתכנון הפרוגרמטי שנדרש בתכנית לגבי צפיפויות, גם אם מבוקש להוציא היתרים ללא תכנית מפורטת."

7. העוררים לא עתרו כנגד החלטה זו, ולא טענו כי אין לאפשר פתרון של אישור הוועדה המחוזית (וספק אם היה מקום לטעון כנגד זאת, כאשר התכנית מתירה זאת בצורה מפורשת). במצב בו קיימת אפשרות לקבל היתר ללא תכנון מפורט, והדבר עולה בקנה אחד עם יתר הוראות הדין, אין מקום לחייב את היזם בעריכת תכנית. כך קבע כב' השופט ח' כהן בבג"ץ 195/79 **יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ ואח' נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תל-אביב ואח'**, פ"ד לד(1) 458, 462:

"הליכי 'ההקלות' נוצרו, כפי ששמש מעיד עליהם, כדי להקל על בוני הבתים ולא להצריכם לידי ההליכים הממושכים והמסורבלים של תיקוני תכניות; ואם אמורים הדברים במי שעוד טרם התחיל לבנות, במי שבונה על-פי היתרים כחוק זה שנים רבות ורוצה להתקדם (או להתעלות) ולברך על המוגמר, לא כל שכן".

8. למותר לציין כי אין בדברים הללו בכדי לפגוע כהוא זה בצורך בהוכחת הצורך התכנוני, בבדיקה כי אין ההקלות מהווה סטיה ניכרת, וכי ראוי להתירן בהתחשב בהתנגדויות שהוגשו, ובאפשרות כי השכנים הגובלים ייפגעו. אולם אם התגבר היזם על כל אלו, אין מקום לשלחו לערוך תכנון מפורט בטרם יקבל את היתר הבנייה.

9. על כן, אנו סבורים כי העוררים אינם יכולים לדרוש כי תנאי להוצאת ההיתרים יהיה אישור של תכנית מפורטת לאזור, כאשר התכנית החלה מאפשרת הוצאת היתרים באישורה של הוועדה המחוזית.

10. גם יתר הטענות שנשמעו על ידי העוררים, אינן יכולות לעמוד, בכפוף לסייג מסוים לעניין גובה הבניין. אנו סבורים כי הגיון תכנוני רב בהתרת החריגות בקווי הבנייה הצדדיים והאחורי, כאשר המדובר במגרש ארוך וצר, אשר קשה לבצע בו תכנון במסגרת קווי הבניין הקיימים. חזית המגרש הינה כמחצית מאורכו, והדבר מחייב, ממילא, יצירת מבנה שהוא ארוך וצר. קווי הבנייה מחייבים תכנון לפיו רוחב המבנה הוא 10.25 מ' בלבד, מה שמאפשר תכנון מוגבל מאוד, לבניין המיועד לשמש ל-6 יחידות דיור. על כן, הקלות מינימאליות של 10% בקו הבניין, והקלה נוספת לכיוון מערב של חדר המדרגות, הינה נכונה מבחינה תכנונית, וראוי היה להתירה.

אין בבקשה משום סטיה ניכרת מהוראות התכנית, שכן ההקלות הינן בהתאם לקביעות תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, אשר מאפשרים הקטנת קו הבניין ב-10% בקיר עם פתחים, ובניית קיר ללא פתחים במרווח הצדדי, אשר מרחקו עומד על לפחות 2.7 מ' מגבול המגרש. הואיל וזהו המצב, הבקשה אינה בלתי חוקית.

ככל שהדבר נוגע להתנגדויות, הבניין של העוררים נמצא במרחק אשר גם הוא קטן מקו הבניין הקבוע בתכנית, ועל כן גם הם נהנים, הלכה למעשה, מהקלות מהוראות התכנית. גם הבניינים האחרים באזור אינם שומרים על המרווחים הקבועים בתכנית.

11. בנסיבות הללו, אנו סבורים כי צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לעניין קווי הבניין, וכי יש הצדקה ממשית לאשרן.

12. ההתנגדות לעניין מספר יחידות הדיור אינה יכולה להתקבל אף היא. משנמצא כי הבקשה תואמת את הוראות התכנית, מבחינה זו, אין לעוררים זכות להתנגד לצפיפות אשר נקבעה בתכנית. דברים אלו הובהרו, בין היתר, בעת"מ (חי') 2429/04 **מלכה מירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות**, פורסם במאגר נבו:

"לאור האמור לעיל ובהתאם לתכניות ק/130 ו-ק/131, בניית המבנה במרחק צידי של 2.70 מטר מחלקה 99 אינו מהווה "הקלה", ולכן סעיף 149 לחוק הדין במתן היתר לשימוש חורג או הקלות אינו חל בענייננו. כיוון שכך לעותרות לא עמדת הזכות להגיש את התנגדותן לתוספת הבנייה שבוצעה על ידי המשיבות 2 ו-3."

חשוב להבהיר - זכות ההתנגדות של בעל נכס סמוך הינה מוגבלת לעניינים החורגים מהוראות התכנית החלה. בנייה התואמת את התכנון החל הינה זכותו המוקנית של בעל הקרקע, ורק במקרים חריגים יהיה מקום לפגוע בזכותו של זה. כך עולה, בין היתר, מהאמור בעת"מ (חי') 4160/07 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז חיפה ואח'**, פורסם במאגר נבו:

“כאשר על פי תוכנית המתאר המאושרת מותר לבנות ולעשות שימוש במקרקעין, כי אז שיקול הדעת שלא ליתן היתר, מצומצם, ומוגדר בחוק. על הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לאכוף את תוכנית המתאר המאושרת ובד בבד לאפשר לאזרח ליהנות מהזכויות שתוכנית המתאר המאושרת מאפשרות למימוש. הגבלה על מימוש אפשרויות לבניה ולשימוש במקרקעין כאשר תוכנית המתאר מאפשרת את הבניה והשימוש המבוקשים, צריכה להיות מצומצמת, זאת מאחר והגבלה על זכויות בניה המוקנות בתוכנית המאושרת היא הגבלה על הזכות לממש את הקניין. ראה:...”

13. המשיבה רכשה את המגרש, מתוך ידיעה כי מותרת לה בנייה של שש יחידות דיור. על זכותה זו לא ניתן היום לערור, כאשר זכות זו נקבעה בתכנית שאושרה לפני שנים רבות. על כן, המשיבה זכאית הייתה להסתמך על המצב התכנוני החל, והיא זכאית לקבל את אשר התכנית מתירה. כל עוד אין חריגה מהוראות התכנית בעניין זה, אין לעוררים זכות להתנגד לכך, ובוודאי שאין הם זכאים לערור על החלטה המתירה את הבנייה בהתאם לתכנית.

14. על כן, יש לדחות גם טענה זו של העוררים.

15. דברים אלו נכונים הם גם לעניין נושא החניות, אשר מספרן תואם את התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, הקובע כי לדירות המבוקשות (אשר גודלן 113 מ"ר כ"א), יש להתקין מקום חניה בודד. בבקשה משורטטות שבע חניות, כאשר אחת מהן אינה תקנית (רכב אחרי רכב), ועל כן המספר הנכון הוא שש חניות, לשש יחידות דיור. על כן, הבקשה תואמת את הדין, ואין מקום לחייב את המשיבה לבצע בנייה של חניה תת קרקעית, ולקבוע תקנים אחרים מאלו שנקבעו בחוק, כאשר אין לדרישה זו בסיס חוקי. גם כאן, המשיבה זכאית הייתה להסתמך על הוראות הדין בעניין מספר החניות, ואין מקום לחייבה לחרוג מכך.

16. נושא גובה הבנייה עלה בהחלטתנו הקודמת, וקבענו כי הגובה שאושר בבקשה הקודמת, של 15.3 מ', הינו גובה העולה באופן ניכר על הקבוע בתכנית. בבקשה שבפנינו הקומות המוצעות הינן בגובה של 3.06 מ' (ברוטו - מרצפה לרצפה שמעל), לרבות בקומת העמודים, וכאמור, קיים גובה נוסף של גרם המדרגות ופיר המעלית. ראוי להבהיר כי קומת העמודים הינה בגובה 3.06, על אף שאין בה אלא מחסנים, לובי, ועמודים. לא ברור מדוע התבקשה קומה כה גבוהה.

17. בסעיף 8 לחלק ג' של תכנית ג/302 נקבעה ההוראה הבאה:

“גובה בניינים יקבע במספר קומות - כאשר כל קומה אינה עולה על 2.85 מ' או גובה הקרוב אליו באם ידרש הדבר לצורך הסיסטמה המודולרית. הגובה ימדד מרצפת הקומה לרצפת הקומה העליונה.

באם תורשה קומה מפולשת, לא יעלה גובה הקומה המפולשת על 2.20 מטר. אין להבליט אולם מדרגות מעל לקומה העליונה, אלא אם כן הבית הוא רב קומתי וזקוק למעלית. מבלי לפגוע באמור לעיל, במבנים שיש בהם חנויות ייקבע גובה החנות בהתאם לחוק.”

18. הגובה המותר תואם אולי את אשר היה מקובל בשנת 1974, אז הוכנה התכנית, אולם בוודאי שהוא אינו תואם את המקובל היום. הגובה המוצע בבקשה, של 3.06 מ', הינו גובה סביר בסטנדרטים הנהוגים כיום, ועל כן צדקה הוועדה המקומית כאשר התירה הגבהה זו לגבי קומות המגורים.

19. שונה המצב לגבי קומת העמודים, ולא ברור מדוע נדרש תכנונה של זו בגובה כה רב. כל השימושים המבוקשים בה הם שימושים נלווים לשימוש העיקרי, והם מהווים שטחי שירות, אשר די בגובה של 2.2 מ' נטו עבורם. על פי התכנית, זהו גם הגובה אשר יש לאשר לקומת עמודים. על כן, יש להנמיך את קומת העמודים בהתאם.

20. התכנית גם אוסרת על הגבהת המדרגות המשותפות מעבר לקומה העליונה, "אלא אם הבית הוא רב קומתי ונזקק למעלית". לכאורה, היה מקום לחייב את המשיבה להוריד את החלק החורג, כאשר הבניין אינו רב קומתי (הוא אפילו לא בניין גבוה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970). מאידך, ברור כי המשיבה מבקשת להקים בו מעלית.

21. הקמת מעלית, מלבד היותה סטנדרט רגיל במבנים בני יותר משתי קומות, הינה מחויבת המציאות גם מכוח הצורך בהנגשת מבנים לאנשים בעלי מוגבלויות פיזיות. סעיף 2 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, קובע כי מטרת החוק הינה "להגן על כבודו וחירותו של אדם עם מוגבלות, ולעגן את זכותו להשתתפות שוויונית ופעילה בחברה בכל תחומי החיים, וכן לתת מענה הולם לצרכיו המיוחדים באופן שיאפשר לו לחיות את חייו בעצמאות מרבית, בפרטיות ובכבוד, תוך מיצוי מלוא יכולתו". הפרשנות המתחייבת של חוק זה, היא לאפשר, ככל שניתן, נגישות מקסימאלית גם במבנים הנבנים כיום.

22. לפיכך, אנו סבורים כי ראוי לפרש את הבנייה של מבנים מסוג זה, ככאלו אשר אכן הינם "זקוקים" למעלית. על כן, יש לאפשר את הבלטת חדר המדרגות והיציאה לגג, כך שאלו יהיו מעל לקומה העליונה. עם זאת, אנו סבורים כי גם בעניין זה יש לשמור על גובה מינימאלי, ואין צורך בבנייה של חדר מדרגות ומעלית בגובה העולה על 2.2 מ' נטו. בצורה זו, יונמך גובה הבניין כך שלא יפגע מעבר לנדרש בשכנים הגובלים.

23. על כן, בכפוף לשינויים הללו בגובה המבנה, אנו סבורים כי אין מקום להתערב עוד בהחלטתה של הוועדה המקומית.

הואיל וכך, אנו דוחים את הערר, בכפוף לצמצום גובה קומת העמודים, וגובה מבנה היציאה לגג ופיר המעלית כך שאלו לא יעלו על 2.2 מ' נטו. בכפוף לשינויים אלו, ובכפוף לכל תנאי שנקבע על ידי הוועדה המקומית, תוכל המשיבה לקבל היתר בנייה על המגרש.

ניתנה ביום 26.1.2010, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, גב' רונית שרמייסטר, מר רומן טביקמן 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' 280/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.01.2010

איטח יצחק

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו

המשיבה

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

אבי אלרום - עורך הבקשה
יצחק איטח - העורר
עו"ד משה פרזנציבסקי - ב"כ המשיבה
אלכס צירלין - נציג הוועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

עו"ד פרזנציבסקי:

יש לי טענה מקדמית, הערר הוגשה באיחור. החלטה נשלחה ב15.6, והערר הוגש בדצמבר.

מר אלרום:

ניהלנו מו"מ עם העירייה במטרה לפתור את הסוגיה. תיקנו את הבקשה, הבקשה המתוקנת לא נדונה עוד פעם בוועדה וזו הסיבה להגיש ערר.

עו"ד פרזנציבסקי:

זה לא מתוקן לפי ההחלטה.

מר אלרום:

הבקשה המתוקנת נפסלה על הסף ולא הוכנסה לדיון.

עו"ד פרזנציבסקי:

זה אל הוגש כבקשה חדשה.

מבחינתנו מה שקיים במרווח הצידי נוגד הוראות התכנית ג/2928 שקובעת בינוי מסוים. התכנית יצרה שני מגרשים חדשים וקבע 3,01, כאשר הבניינים בעצם צמודים, והמרווח הצידי חייבים לשמור על 3. לא ניתן להכניס שטח למגורים למרווח הצידי, למעט החניה.

מר אלרום:

תב"ע מגדירה מתחם שלם. אם ניקח חלוקה לחלקות בכל מקבץ כזה, התב"ע אומרת 3 מ' עם חלונות או אפס בלי חלונות לשצ"פ, שביל או מגרש מגורים אחר. יש עובדות בשטח, היתרים שניתנו והחלטות שמאשרות את זה. המגרשים הם בערך כ-500 מ"ר לדו משפחתי. לכן הפרשנות שקו אפס זה גבול המשותף לא נכונה. אני מציג תמונות של בניה בקו אפס. בשטח החניה אין הגבלה בגודל, אבל הכל סטנדרטי.

עו"ד פרזנציבסקי:

החניה לא עומדת בתנאים, היא לא שימשה מעולם כחניה. אם כבר רוצים לאשר אותה כחניה, צריך להרוס את הקיר. יש מידות מינימאליות שאנו דורשים.

מר צירלין:

בין הקירות צריך להיות 3 מ'.

עו"ד פרזנציבסקי:

התכנית מחלקת את המגרש.

מר אלרום :

ברישום המגרש הוא בגדול 500 מ"ר.

המחסן קיים בהיתר, החניה כסככה גם היתה בהיתר בזמנו.

הבניה הקו אפס היא בלי חלונות. מותר לי לבנות חדר בקו אפס עם מגרש מגורים סמוך. סעיף 16 מדבר שהועדה יכולה לשנות את זה, אבל הבינוי מלכתחילה לא תואם לבינוי. כאן לא נתתם לי לפרסם, אני יודע שבקשה דומה פורסמה הקלה.

מר צירלין :

בזמנו אושרו חניה ומחסן.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

לגבי קירוי בחזית – הועדה לא אישרה כיוון שמדובר בסטיה ניכרת מקו בניין. הטענה של העורר שהוא יוריד את העמודים ויתלה את זה באוויר.

מר איטח :

בעת המלחמה המקום הזה ספג פגיעות קשות, הבניה בוצעה אחרי המלחמה ב-3 בתים ברצף.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

לפי התשריט שהוגשה הקירוי הוא עד קו אפס.

מר אלרום :

החניה היום משמשת כחניה.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

מדובר פה בתנאי טכני. היא לא שימשה חניה כ30 שנה ויש לבצע הסבה.

מר איטח :

אני כרגע במצב קיים. עד עכשיו אישרו, אני מבקש שיאשרו גם אותי.

החלטה

הערר הוגש לאחר שהוועדה המקומית דחתה את הבקשה של העורר לגאליזציה של בניית חדר כביסה בקו אפס, וכן של בנייה של גגון במרווח הקדמי. העורר טוען כי על פי התכנית החלה, ג/2928 (להלן: "התכנית") ניתן לאשר בנייה של מבנה בקו אפס, ללא חלונות, ועל כן ניתן היה לאשר את הבנייה במקום. כן טוען הוא כי על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, ניתן להיתר גגון כניסה במרווח הקדמי, ועל כן לא היה מקום לדחות את בקשתו.

דין הערר להידחות. התכנית אמנם קובעת כי הבנייה יכולה להיות "עם מגרש שכן" בקו אפס ללא חלונות, אולם בסעיף 16 לתקנון נקבע גם כי אופן הבינוי יהיה בהתאם למסומן בתשריט התכנית, המראה את מגמות התכנון, וכי הוועדה המקומית יכולה לשנות שינויים באופן העמדת המבנים, אך יש לשמור על הוראות התכנית. עיון בתשריט מגלה כי קיים תכנון בו כל שני מגרשים צמודים אמורים להיבנות עם קירות בקו אפס, כך שיווצר למעשה מבנה דו משפחתי. זוהי הכוונה בבניה בקו אפס עם מגרש שכן (זאת ניתן ללמוד גם מהעובדה כי גודל המגרש המינימאלי הוא 200 מ"ר, כך שניתן יהיה לבצע חלוקה של המבנים הדו משפחתיים למגרשים נפרדים, בעלי קו אפס ביניהם). לא הייתה כוונה ליצור "רכבת" של מבנים, ללא קווי בניין צדדיים כלל, והדבר עולה בבירור מהשרטוט המופיע בתשריט התכנית.

בנוסף, קובעת התכנית כי לא יותרו מבני עזר פרט למקומות חניה (שגם הם מסומנים בתשריט התכנית, בצורה ברורה, בנפרד מהמבנה העיקרי). על כן, ברור כי לא ניתן לבצע בנייה של חדר כביסה בנפרד מהמבנה העיקרי. על כן, גם מסיבה זו לא ניתן היה לקבל את הבקשה, כפי שהוגשה.

ככל שהדבר נוגע לגגון הכניסה, הרי שזה אכן יכול להיבנות בחריגה מקו הבניין, אולם זה מוגבל לכפל הרוחב של פתח הכניסה (ר' סעיף 4.08 לתוספת השניה לתקנות בקשה להיתר). במקרה שבפנינו מבוקש גג משמעותי, כאשר העורר מבקש לטעון כי הוא יבנה פתח כניסה רחב, לפני דלת הכניסה. זו אינה הכוונה בתקנות, אשר מיועדת לאפשר סוכך מעל דלת הכניסה, ותו לא. אין כוונה לאפשר לעקוף את מגבלות קו הבניין, באופן המבוקש על ידי העורר.

העורר טוען כי גם לאחרים ניתנה אפשרות לבצע בנייה דומה. אם זהו אכן המצב, הרי שיש להפסיקו לאלתר, שכן הדבר נוגד את הוראות הדין (התקנות והתכנית), אולם העורר אינו יכול להיבנות מפעולות בלתי חוקיות שבוצעו בעבר (ככל שבוצעו כאלו, שכן הדבר נטען ללא שמץ של ראיה לתמוך), ולדרוש כי גם הוא יקבל היתר לבצע בנייה בלתי חוקית. כל שהוא זכאי לטעון הוא כי יש להפסיק עם הוצאתם של היתרים בלתי חוקיים, וזאת אנו אכן קובעים. מעבר לכך, הרי שלא נפל פגם בהחלטתה של הוועדה המקומית.

אשר על כן, הערר נדחה.

ניתנה ביום 26.1.2010, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, מר רומן טביקמן 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' 281/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.01.2010

בן שטרית מכלוף

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו

המשיבה

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

אבי אלרום - עורך הבקשה
בן שטרית מכלוף - העורר
עו"ד משה פרזנציבסקי - ב"כ המשיבה
אלכס צירלין - נציג הוועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

עו"ד פרזנציבסקי:

בתגובה שלנו נפלה טעות. הבקשה היא לא ללגליזציה. שטח הפרגולה ממילא לא נבנה, אין מחלוקת על שטח הפרגולה. יש דרישה לשמור מרחק מקצה המרפסת ויש פה שאלה האם הפרגולה יושבת על גג או ארקאדה והשטח הזה יושב מעל הארקאדה.

מר צירלין:

הויכוח היה האם זה מרפסת גג או מרפסת קונסולית.

מר אלרום:

זו מרפסת מערבית, בשכונה חדשה, כאשר דרישת הוועדה היא ליצור פרגולה ברוחב 2 מ' לכל אורך המבנה שמבחינתנו הדרישה לא סבירה ולא הגיונית. השימוש בפרגולה הוא משעות הצהריים לא שווה כלום, לא יהיה לנו צל. פרגולה כזו אני חייב לשים לה עמודים באמצע המרפסת וזה יפריע לתפקוד המרפסת, אם אני שם עמוד כל 3 מ'. אנו רוצים ליצור פרגולה בצורה מקובצת, זה עומד בשליש של המרפסת, אם לא – זה יעמוד בשליש. המרפסת היא מקורית, כך נבנה הבניין.

עו"ד פרזנציבסקי:

אנו מדברים על דרישות היסודיות של מהנדסת הועדה. הדרישה היא להתרחק 2 מ'. אני מפנה ומצטט סעיף 1 להחלטה. אנו מסכימים לגבי נושא השטח והפרגולה לשעצמה. אנו מבקשים גם להציג בינוי מנחה לכל הקומה.

מר אלרום:

בהקשר של חומרי גמר, אין לנו בעיה ואני מקבל את זה שזה יהיה מאלומיניום, רק חשוב לציין כי כל השאר הפרגולות שם מעץ. אם הועדה תורה שזה יהיה מעץ, אנו נסכים. אני משאיר את הנושא לשיקול דעת של הועדה. אדרי העיר לא רצתה שיהיו עמודים על מעקה.

עו"ד פרזנציבסקי:

אני מציג את מה שאדריכלית העיר רצתה.

מר אלרום:

רצועה של 2 מ' לא תיתן לי כיסוי מבחינת הצללה. כל הארקאדות בשכונה הזאת מרפסות לקומה השניה.

החלטה

הערר שבפנינו הוגש לאחר שהוועדה המקומית דחתה את בקשתו של העורר לבניית פרגולה על ארקדה קיימת לקומת הקרקע, המשמשת אותו כמרפסת גג.

לאחר ששמענו את הצדדים, הגענו למסקנה כי ניתן להתיר את הפרגולה, בכפוף לכך שהיא תהיה בנסיגה של מטר ממעקה המבנה. הגובה ייקבע על ידי מהנדסת הוועדה המקומית, כאשר אנו ממליצים (אך לא מחייבים) כי לצמצום מופע הפרגולה מהרחוב, גובהה יהיה כ-2.2 מ'. בצורה זו יצומצם המבט לכיוון הפרגולה, ולא ייפגע המבנה הקיים, אשר נבנה בצורה ארכיטקטונית מגובשת, אשר נועדה לשמר על צורת וחזות הבניין. זאת, מאחר והתכנית מתירה מפורשות הקמת פרגולות על מרפסות בלתי מקורות.

נושא חומרי הבניין ייקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

בכפוף לתנאים אלו, הערר מתקבל.

ניתנה ביום 26.1.2010, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, מר רומן טביקמן 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' 282/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.01.2010

שטיינר יצחק

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו

המשיבה

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

אבי אלרום - עורך הבקשה
עו"ד משה פרזנצ'ביסקי - ב"כ המשיבה
אלכס צירלין - נציג הוועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר אלרום:

תיק זה זהה במהות לתיק 280/09 ומאחר וההחלטה בתיק הנ"ל היתה לדחות את הערר, העורר החליט שלא להישאר לדיון.

החלטה

הואיל והנושא בערר זה הינו זהה לדברים הועלו בערר 280/09 הרי שגם התוצאה הינה זהה מאותם נימוקים. על כן, אנו דוחים את הערר.

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' 283/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.01.2010

חיים זהבי
לאה זהבי

העוררים

- נגד -

3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו
4. אריה בן דוד

המשיבים

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

אבי אלרום - עורך הבקשה
חיים ולאה זהבי - העוררים
עו"ד משה פרזנציבסקי - ב"כ המשיבה
אלכס צירלין - נציג הוועדה המקומית
בן דוד אריה והניה - משיבים 2

פרוטוקול הדין

עו"ד פרזנציבסקי:
הועדה המקומית ערכה סיור במקום.

מר אלרום:

הבית הוא חד משפחתי. זה אזור מגורים א'.
מדובר בבית חד משפחתי, שנבנה לפני 25 שנה. העוררים נכים 100%. יש מקלט בקומת מרתף. המלחמה האחרונה הוכיחה שזמן התראה קצר ובמגבלות שיש לעוררים, המקלט לא נותן מענה. הגשנו בקשה לבניית ממ"ד כאשר הממ"ד מחובר למבנה. במקור רצינו לקחת אותו יותר דרומה, אבל לאור דרישה של הג"א משכנו אותו צפונה. הממ"ד צמוד לחדר כביסה ואני חייב לבנות שם קיר בטון. את המקלט הפכתי לשטח עיקרי. הג"א לא מאשר שיפורי מיגון אם יש אפשרות לבנות ממ"ד.

גב' זהבי:

לשיפור מיגון צריך גג, איך אני אהפוך את הגג לבטון?
אין אופציה אחרת.

עו"ד פרזנציבסקי:

בצד המזרחי לא התנגד אף אחד, אפשר להזיז את הממ"ד דרומה.

מר בן דוד:

היציאה האחורית שלי בדיוק מול הממ"ד המוצע. כל חריגה חוסמת לי.
קו אפס שלו מתחיל מ1.5 מ', קומה השניה שלו היא 4.5 מ', וזה הבדל ענק. 0.0 שלו מתחיל ב1.5 מ'. קו הגובה הוא מאיים, וזו היתה אחת הסיבות שהועדה דחתה את זה.

מר אלרום:

אני יכול להראות תמונות או אפשר לצאת לסיור בשטח, זה לא מאיים בכלל.
אני מוכן להתיישר עם קו בניין הקיים של 3 מ', שזה לא מפריע לו.

מר בן דוד:

לי לא מתאים במקום הזה.

מר אלרום :

תראו את התמונות – אני מציג תמונה מצד דרום, אין שם שמש. בקיר המזרחי יש ברושים 4 מ' גובה לפחות. באזור של הגפן זו צמחיה של המשיבים 2-3. מה שהוא מדבר על משטח ישיבה זו פרגולה שנמצאת בקו אפס, אבל אנו לא מתנגדים, זה לא מפריע לנו. איפה שהפרגולה שלו נמצאת, הוא רואה את הקיר שלנו. אני מוכן להתיישר עם קו בניין.

מר בן דוד :

לי זה לא נוכח, אני נפגע מזה. זה מפריע לי בגלל הגובה. זה מהווה חסימה. כרגע יש לי מעבר, למה אני צריך להסכים לחסימה, זה חוסם לי אוויר.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

הועדה המקומית נתנה נוסח פרסום, אבל בדיון העמדה היתה שיש כאן פגיעה. נעשה סיור במקום ולאחר מכן החלטה היתה, פה אחד, שמה שמבקשים כיום לא ניתן לאשר. אם מבקשים כאן להזיז והוא לא מתנגד, אנו לא נלחם על הנושא הזה.

גב' זהבי :

אני מבקשת שתבואו ותראו במקום שהוא סתם מתנגד. הוא התנגד גם כשבנינו את הבית, אותו אישרה לנו הועדה המחוזית.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

אפשר לעשות נגישות לקומת מקלט. אפשר לבדוק את זה.

גב' זהבי :

לאור מצבנו הבריאותי זה בלתי אפשרי.

מר בו דוד :

המטרה היא לא באמת להגיע למקלט, אלא לבנות קצת יותר.

גב' זהבי :

לא חסרים לנו חדרים.

מהנדסת העירייה אמרה לנו לשים מתכת, לעשות שיפור מיגון. אבל איך אני עושה שיפור מיגון על הגג? המתנגד רחוק לפחות 10 מ' מאיתנו, אנו לא מפריעים לו.

מר זהבי :

המצב שלנו לא יהיה יותר טוב, צריך לקחת בחשבון שממ"ד צריך להיות עם פתח רחב לכניסה עם כסה גלגלים ובשטח מספיק גדול.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

חשוב לציין כי חצי מהמרתף ללא היתר

מר אלרום :

בבקשה נשוא הערר אנו מסדירים אותו, היא כוללת לגליזציה.

עו"ד פרזנצ'בסקי :

אני מציג את הבקשה שהיתה בדיון.

מר אלרום :

לאחר מכן היתה דרישה להוסיף מרתף לשטח עיקרי.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים, ובחנו את הבקשה, אנו סבורים כי אכן הבקשה, כפי שהוגשה, לא צריכה הייתה להתאשר. הבנייה המוצעת, הפוגעת בשני קווי הבניין, הצדדי והאחורי, אכן אינה סבירה, ויוצרת מטרד כלפי השכנים המתנגדים.

עם זאת, אנו סבורים כי אם יועתק הממ"ד כך שלא תהיה פגיעה בקו הבניין הצדדי הצפוני (דהיינו, יישמר קו בניין של 3 מ' מגבול המגרש הצפוני), הפגיעה בשכנים המתנגדים תהיה מינימאלית, והיא תאפשר את הקמת הממ"ד באופן שלא יפגע יתר על המידה במי מהצדדים. אנו סבורים כי בצורה זו יהיה הממ"ד המשך של הבניין הקיים, אשר גם אם גובהו עולה על מפלס הכניסה, הוא תואם את הבינוי הקיים ממילא במקום.

על כן, אנו קובעים כי הבקשה תאושר, רק אם יורחק הממ"ד כך שזה לא יחרוג מקו הבניין הצדדי הצפוני.

ניתנה ביום 26.1.2010, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
מר מנדי בראון, 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 - לב העסקים, רח' המלאכה, ת"ד 1221, נצרת עילית 17110
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 303/09
ישיבת ועדת ערר מס' 004/2010
שנערכה ביום 26.01.2010

אשרף עלי

העורר

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים

המשיבה

חברים נוכחים:

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

נוכחים נוספים:

חאגי נידאל - עורך הבקשה
עלי אשרף - העורר
איימן אסעד - נציג הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

מר אסעד:

יש בניין הקיים בהיתר, בקומת קרקע ישנה חניה, בסיס של ממ"ד ומחסן, יש קומת עמודים פתוחה וקומת מגורים מעל זה. זה נבנה בהיתר. השטח היום משמש לחנות חומרי בניין, כל השטח של חניה ובסיס ממ"ד. הבקשה שהוצגה בוועדת ערר זה לא מה שנדון בוועדה מקומית. אני מציג את הבקשה שדנו בה. העורר הפך את קומת עמודים ליח"ד, הציע עוד מחסן בקו קדמי על קו אפס, חלון של חדר שינה נפתח אל מחסן. אין ספק שזה חלון ולא דלת. בנוסף, מפסידים את מקום החניה לפי היתר הקודם, העורר מציע חניה חלופית במקום שלא נראה אפשרי לוועדה. לפי התקנון מותר בכל הצדדים לבנות בקו אפס את פרגולה או שטחי שירות. העורר מפעיל חנות בשטח הזה, אבל לא ניתן לאשר את זה, זה אזור מגורים א'.

מר חאגי:

מותר לפי התקנון, אבל צריך לפרסם הקלה.

מר אסעד:

בכל אופן זה שימוש חורג מהיתר, אם זה לא מהתכנית. אבל הוא לא ביקש את זה, הבקשה שהוגשה אלינו היא למגורים. אני לא יכול לדון עכשיו בבקשה החדשה שהם הגישו לוועדת ערר.

מר חאגי:

נכון שהגשנו תכנית עם הקלה. הם אמרו בעל פה שלא ניתן להפעיל שם מסחר וניסינו להפוך את המקום למגורים. נאמר לנו שיש לפנות את החומרים ואנו לא יכולים, לכן הגשנו בקשה חדשה. חניות זה כבר בעיה אחרת, התיק נדחה בגלל המחסן. שטח החנות כ-100-120 מ"ר.

מר אסעד:

יח"ד דורשת 2 מקומות חניה, סה"כ העורר צריך להציע לפחות 6 מקומות חניה.

מר חאגי:

המבקש רוצה את המחסן בקו הקדמי, התקנון מאפשר זאת. אין לי הסבר מדוע דווקא במרווח הקדמי. יש כניסה מצד הכביש ואני רוצה שהמחסן יהיה קרוב לכניסה של הבית.

מר אסעד:

מחסן זה בעצם חלק מהחנות, זו חנות לחומרי בניין. הבקשה הזאת נבדקה לאור תכנית המתאר החדשה. במקום קיימת בניה ללא היתר אותה יש להרוס.

מר חאגי':
אני אבדוק מה לעשות. ברור לי שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

החלטה

הואיל וממילא הבקשה כפי שהוגשה אינה משקפת את כוונות העורר, ומאחר והדבר מצריך עריכת בקשה מתוקנת, ביצוע פרסום בהתאם להוראות התקנון התכנית החלה, הרי שאין טעם בקיום דיון בערר. על העורר להגיש בקשה מתוקנת המשקפת את רצונותיו ואת הוראות התקנון ולאחר מכן תדון הועדה המקומית בבקשה כפי שתוגש, לאחר פרסום באם זה יידרש.

לאור האמור לעיל הערר נמחק.

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.