

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת ערר מחוזית - מחוז דרום

פרוטוקול לישיבה מספר 2008013
תאריך הישיבה : יום חמישי, כ"ח תמוז תשס"ח, 13/08/2008

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

1. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - שק/08/6047 :
בקשה להטלת מגבלות להיתר שניתן ע"י הועדה המקומית להקמת לולים
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה :

בפני : יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

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

אדרי' רפאל דנקנר - אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א(3)

מר אדיר אבו סיאם - מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

העוררת :

מושב ניר בניס-אג"ש חקלאית בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד רמי זיו

- נגד -

המשיבה מס' 1 :

הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שקמים

ע"י ב"כ עו"ד כרמית רבי

המשיב מס' 2 :

משיח שוקרי

ע"י ב"כ עו"ד איילת רייך

תאריך הישיבה :

כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

החלטה

ערר על החלטות המשיבה מס' 1 המאשרות בניית לולים בנחלה במושב זרחיה.

רקע :

1. נושא הלולים בנחלת המשיב 2 במושב זרחיה נדון כבר כמה פעמים בפני ועדת הערר. לפיכך, נתאר בקצרה את ההליכים שהתנהלו עד כה, ולאחריהם נתרכז אך ורק בטענות הנטענות בערר זה.
2. ביום 18.3.2006 אשרה המשיבה 1 הקמת לולים בשטח של כ-10,000 מ"ר בנחלת המשיב 2. היות ולטעמה של המשיבה 1 מדובר בהיתר אשר תואם תוכנית, לא פורסמה הקלה ולא זומנו מתנגדים.
3. ביום 24.8.2006 הוצא היתר הבניה המתבסס על החלטת המשיבה 1 מיום 18.3.2006.
4. לאחר שניתן כבר ההיתר, הגיש ביום 13.9.2008 העורר התנגדות למשיבה 1. המשיבה 1 דחתה התנגדות זו על הסף.
5. לאור דחיית ההתנגדות על הסף הוגש על ידי העורר בהליך זה ערר שמספרו 6083/06.
6. לאחר דיון בערר, הגיעו הצדדים להסכמה, אשר במסגרתה הערר נמחק. עם זאת הסכימו הצדדים, כי המשיבה 1 תדון בהתנגדות העורר (וליתר דיוק במכתב בא כוחו) כבבקשה לביטול היתר על פי סעיף 216 לחוק התכנון והבניה.
7. ואכן, המשיבה 1 דנה ביום 30.1.2007 בביטולו של ההיתר, וקבעה בהחלטה מפורטת ומנומקת, כי אין מקום לבטל את ההיתר.
8. גם על החלטה זו מיום 30.1.2007 הגישה העוררת ערר בתיק ערר 6045/07. החלטת וועדת הערר בערר זה נתנה ביום 3.5.2007, כאשר וועדת הערר החזירה פעם נוספת את התיק למשיבה 1, וזאת על מנת שהמשיבה 1 תדון בביטול ההיתר לאור חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.
9. ביום 11.9.2007 נתקיים שוב דיון בפני המשיבה 1, אך לא נתקבלו בו החלטות לאור חסרון בדוח פיזור ריחות.
10. הפעם הוגש ערר (ערר 6112/07) על ידי המשיב 2, בטענה כי אין הוא צריך להיות מחויב בדוח פיזור ריחות. העורר בהליך זה לא הגיש כל ערר.
11. ביום 1.1.2008 נתקיים דיון בערר 6112/07. בסופו של הדיון בערר, הסכימו הצדדים למחיקת הערר תוך שמירת מלוא זכויותיהם לאחר החלטה סופית של המשיבה 1. המשמעות של הסכמת הצדדים בערר 6112/07 הייתה החזרת התיק למשיבה 1, על מנת שתשלים את הדיון בדוח משרד הסביבה.
12. ואכן ביום 26.2.2008 נתקיים פעם נוספת דיון בבקשה לביטול ההיתר. בסופו של הדיון קיבלה המשיבה 1 החלטה ארוכה, מפורטת ומנומקת אשר המסקנה העולה ממנה היא, כי בשלב זה לא נדרש דוח פיזור ריחות ואין כל סיבה לבטל את ההיתר.

13. לפיכך, ההיתר הותר על כנו, עם זאת, קבעה המשיבה 1, בהחלטתה מיום 26.2.2008, כי המשיב 2 יקים סוללה בגובה של 7 מטר שתפריד בין הלולים למגורים.

הערר והתשובות של הערר:

14. לכאורה על החלטה זו של המשיבה 1 הוגש הערר. אולם עיון בערר מגלה, כי העורר אינו תוקף את החלטת המשיבה 1 בעניין העדר הצורך בדוח פיזור ריחות, אלא את ההחלטה העקרונית של המשיבה 1 ליתן היתר בניה.

15. למעשה טוען העורר בערר, כי למרות כל הדיונים לא נתקיים דיון לגופם של דברים בוועדת הערר, ולפיכך מעלה העורר שתי טענות בלבד לביטול ההיתר והחלטת המשיבה 1 בהיתר, טענות שלטענתו לא זכו להתייחסות וועדת הערר, ואלו הן:

1) המרחק בין הלול למגורים צריך להיות 170 מטר כפי שמצוין בדוח איכות הסביבה ולא 36 מטר על פי המציאות בשטח (סעיף 9(א) לערר).

2) על פי התוכניות החלות על המקרקעין, אחוז הבניה המקסימלי למבנים חקלאים הינו 20%, ולפיכך גודל הלולים המקסימלי הינו 3,400 מ"ר ולא כ - 10,000 מ"ר כפי שאושר (סעיפים 9 (ב) ו-9(ג) לערר).

16. לפיכך, בסיכומו של הערר (סעיף 16) מבקש העורר, כי ההיתר ללולים יינתן במגבלות האמורות לעיל, קרי מרחק של 170 מ' מהמגורים ולא יותר מ 20% בניה.

17. המשיבה 1 והמשיב 2 הגישו תשובות מפורטות לערר. בתשובות מפרטים המשיבים שורה של טענות סף בגינן ראוי למחוק ערר זה על הסף. כמו כן, הבהירו המשיבות מדוע טענות העורר שגויות גם לגופן.

דיון:

טענות הסף:

18. עיון בטענות הסף ובתשובות העורר אליהן, מגלה שאכן יש ממש בטענות הסף, כך שיש מקום למחוק את הערר בגין טענות אלו.

19. אולם, בנסיבות המיוחדות של תיק זה, כאשר אין לנו אלא להצטער על גלגולו של תיק זה במשך הזמן שחלף, סברנו שיהיה זה נכון, אחת ולתמיד, לדון בטענות התכנוניות לגופן ולנמק זאת, וזאת אף כי משתמע שאלו נדחו בדיונים שנתקיימו בעבר.

20. מכיוון, שדיון בטענות התכנוניות לגופן מוביל למסקנה ברורה וחד משמעית, כי דין הערר להדחות, הרי מתייטר הצורך לדון בטענות הסף (אשר, כאמור, לא מן הנמנע שהיו מובילות לתוצאה דומה).

מסגרת הדיון:

21. בטרם נדון בטענות העורר יש להתוות את המסגרת הנורמטיבית בה מתקיים דיונו זה, כאשר עובדה חשובה, עליה אין חולק, מכתובה מסגרת זו.
22. העובדה הינה, כי בענייננו מדובר בהיתר שניתן מספר חודשים טרם הוגש הערר הראשון.
23. כלומר, הערר הראשון שהוגש (ערר 6083/06) הוגש מספר חודשים **לאחר** שהוצא היתר הבניה ללולים.
24. לפיכך, איננו עוסקים בביקורת הרגילה של וועדת הערר על החלטות הוועדה מקומית, כאשר במקרה שכזה וועדת הערר יכולה להמיר את שיקול דעת הוועדה המקומית בשיקול דעתה שלה (ראה: עע"מ 4897/06 **בוקבזה נ. וועדת הערר מחוז ירושלים ואח'** (פורסם באתר נבו), אלא עסקינן בביטול היתר בניה כאשר במקרה שכזה רק אי חוקיות בולטת תביא לביטולו של ההיתר, בכפוף לשיקולי בטלות יחסית.
25. ויובהר, עסקינן במקרה בו נתקף היתר שכבר ניתן. במקרה שכזה (ובניגוד למה שמשמע מתוצאת ערר 6083/06) וועדת הערר מוסמכת לבטל היתר בניה שניתן על ידי הוועדה המקומית וזאת אף לאחר שהחלה בניה ואף לאחר שנסתיימה הבניה, והיא אינה כפופה להוראות סעיף 216 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**").
26. ניתוח מפורט של בטלות היתר במצב כזה, ובפרט אל תחולת סעיף 216 לחוק התכנון והבניה ראה: ערר (ירושלים) 128/08 **גלעדי נ. הועדה המקומית ירושלים ואח'** (פורסם באתר נבו).
27. אלא, משניתן היתר בניה, שיקול הדעת לבטל את ההיתר יהיה מצומצם הרבה יותר משיקול הדעת בביטול החלטה של הוועדה המקומית. כך, שהצהרה על ביטול ההיתר תעשה רק מקרה של אי חוקיות בולטת שתוצאתה הינה בטלות מעיקרא של ההיתר (ואף במקרה שכזה כפוף הביטול לדוקטרינת הבטלות היחסית).
28. בלשון פשוטה, במקרה שבפנינו אין די בכך שוועדת הערר תסבור שהוועדה המקומית טעתה בהפעלת שיקול דעתה באישור הבקשה להיתר, אלא שיש להראות כי ההיתר לוקה באי חוקיות בולטת.

מרחק הלולים מהמגורים:

29. טענתו הראשונה של העורר הינה כי הלולים אמורים להיות ממוקמים במרחק של 170 מטר מהמגורים, כאשר אין עוררין כי הלולים קרובים יותר.
30. על מנת שטענתו תתקבל היה על העורר להראות מקור חוקי המחייב את הלולים להיות במרחק של 170 מטר, כך שקרבה גדולה יותר מהווה אי חוקיות.

31. העורר כשל מלהראות מקור כלשהו לכך, וזאת מכיוון שאין בנמצא מקור שכזה. בשתי התוכניות החלות על המקרקעין, הן בתוכנית המתאר מ.א. שפיר 224/02/6 (להלן: "תוכנית המתאר") והן בתוכנית המפורטת 147/03/6 (להלן: "התוכנית מהפורטת") אין כל מגבלה המחייבת הרחקת הלולים מרחק של 170 מטר מהמגורים.
32. העורר אף לא הפנה לחוק או תקנות משנה המחייבות מרחק שכזה ואף אנו לא מצאנו דין שכזה.
33. לפיכך, לא ניתן לומר כי ההיתר שהוצא כאשר בו הלולים קרובים למגורים מרחק הקטן ממרחק של 170 מטר, הינו היתר הנוגד תוכנית ו/או חוק ו/או תקנת משנה ובשל כך בלתי חוקי.
34. בכל זאת, טוען העורר, כי ההיתר מנוגד להמלצת המשרד להגנת הסביבה להרחיק את הלולים מרחק של 170 מטר מהמגורים, ולפיכך בלתי חוקי.
35. אין בידנו לקבל טענה זו :
36. ראשית, אף אם הייתה המלצה שכזו (ובכך נדון בהמשך) הרי המלצה הינה בגדר המלצה ולא חובה. כלומר, המשיבה 1 אינה מחויבת לקבל המלצה שכזו, ואי קבלת המלצה אינה הופכת את החלטתה לבלתי חוקית. אכן, המשיבה 1 מחויבת לבחון לעומק את המלצות המשרד להגנת הסביבה, ובדבר שבשגרה ראוי שהיא תאמץ המלצות אלו. אולם, וזה העיקר לענייננו, המשיבה 1 אינה כבולה בהמלצות אלו והיא רשאית ומוסמכת לקבל החלטה הנוגדת את ההמלצות, והחלטה שכזו (אף כי ייתכן ותהיה שגויה מבחינת שיקול הדעת) אין בה אי חוקיות.
37. לפיכך, אף אם טענה המשיבה 1 באי יישום המלצות המשרד להגנת הסביבה, יכול הדבר להוות עילה להתערבות וועדת הערר במסגרת בחינת שיקול דעת המשיבה, אולם זאת רק במסגרת ערר על החלטת המשיבה 1 במסגרת המועדים וטרם ניתן היתר. אולם, משניתן היתר הבניה, אין בכך להוות אי חוקיות המאפשרת ביטול היתר.
38. שנית, לא מצאנו גם כל המלצה פוזיטיבית של המשרד להגנת הסביבה להרחיק את הלולים מרחק של 170 מ' ממגורים. העורר מסתמך לצורך כך על משפט אחד מחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה מיום 25.7.2006.
39. אלא שמדובר במשפט הנזכר במבוא לחוות הדעת, ונוקט בלשון סבילה "הלול מוצע במרחק של כ- 170 מ'" (הדגשה שלי – ג.ה.), כך שלא ניתן ללמוד ממשפט זה על המלצה חד משמעית של המשרד להגנת הסביבה לקבוע שזהו המרחק הראוי. חוות הדעת משתרעת על פני עמודים רבים ולא ראינו כל אזכור נוסף למרחק זה. גם ביתר המסמכים שהוצגו לנו ופרוטוקולי הדיונים לא מצאנו דרישה ברורה וחד משמעית של המשרד להגנת הסביבה, כי הלולים יורחקו 170 מ' ממגורים.

40. לפיכך, אף אם נקבל את פרשנות העורר למסמך מיום 25.7.2006 אז עדיין אין מדובר בהמלצה ברורה וחד משמעית להרחיק את הלולים למרחק של מעל 170 מ', ואין באי קבלת "המלצת" המשרד להגנת הסביבה לעניין זה פגם כלשהו.

אחוזי הבניה המותרים:

41. מהבחינה העקרונית, היה ואכן ההיתר מעניק זכויות בניה מעל אלו המותרות בתוכנית הדבר יכול להוות אי חוקיות שיש בה להצדיק בטלותו של היתר.

42. אלא, שבחינת התוכניות החלות על המקרקעין מגלה שאין בהיתר כל חריגה, ונבאר:

43. העורר טוען, כי הלולים נבנו באזור "חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד" בהתאם לתוכנית המתאר ולפיכך בהתאם לטבלת האזורים והתכליות, מוגבלים אחוזי הבניה ל – 20%. עוד ממשיך העורר וטוען כי בהתאם לתוכנית המפורטת הלולים נבנו באזור המוגדר "מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי" וגם בהתאם לתוכנית זו קיימת מגבלת אחוזי בניה של 20%.

44. אין עוררין, כי לו מוקמו הלולים באזורים "חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד" ו/או "מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי" היה צודק העורר בטענתו.

45. אלא שאין חולק כי בהתאם לתשריט התוכנית הלולים אינם ממוקמים בייעודים אלו, אלא בשטח המיועד לייעוד "חקלאי", ונבאר:

46. תוכנית המתאר מבחינה בין שני יעודים, ייעוד "שטח לחקלאות (שאינו למגורים)", כאשר הסימון בתשריט לייעוד זה הינו "קווים אלכסוניים בצבע ירוק" לבין ייעוד "אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד" מסומן בתשריט בצבע כתום. בחינה של מיקום הלולים ביחס לייעודים אלו מגלה, ללא כל ספק, כי הלולים ממוקמים באזור המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, קרי בשטח לחקלאות.

47. לפיכך, שוגה העורר בסברתו, כי על הלולים חל הייעוד והמגבלות של אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד, אלא חלים עליהם, באופן חד משמעי וברור, ההוראות לגבי "שטח לחקלאות (שאינו מגורים)".

48. דין דומה חל גם לגבי התוכנית המפורטת. אף זו מבחינה בין שני יעודים, ייעוד "חקלאי", כאשר הסימון בתשריט לייעוד זה הינו "מקווקו ירוק" לבין ייעוד "מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי" מסומן בצהוב.

49. בחינה של תשריט תוכנית זו מגלה, כי הלולים ממוקמים בשטח המקווקו ירוק ולא בשטח הצהוב, ולכן חלים עליהם הוראות לגבי שטח חקלאי ולא המגבלות החלות על מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי.

50. סיכומם של דברים, הן לפי תוכנית המתאר והן לפי התוכנית המפורטת, המקרקעין עליהם ממוקמים הלולים מיועדים לשטח לחקלאות ולאזור חקלאי וחלות עליהם ההוראות והמגבלות הרלוונטיות לאזורים אלו, ולא המגבלות של אזורים וייעודים אחרים כפי שטוען העורר.

51. למרות האמור לעיל, מוסיף העורר וטוען, כי הלולים ממוקמים בחלקה א' של הנחלה ולא בחלקות ב' או ג', ולכן מן הראוי להחיל עליהם את המגבלות של "מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי". לא ניתן לקבל טענה זו.

52. ההגדרות חלקה א', חלקה ב' וחלקה ג', אינן הגדרות תכנוניות כלל ועיקר, אלא הגדרות חוזיות/קנייניות כלפי מנהל מקרקעי ישראל. אין בתוכניות החלות על המקרקעין כל אזכור של חלקות א', ב' או ג', אין כל סימון היכן ממוקמות חלקות אלו, וממילא אין כל הבחנה בתוכניות הרלוונטיות ביניהן.

53. התוכניות במתכוון ובמודע קבעו אזורי תכלית ברורים. אזורי התכלית אינם אמורים לחפוף את החלוקה החוזית/קניינית בסוג החלקות. כך, שכל מתבונן בתשריט יכול ללמוד מהו הייעוד של המקרקעין ללא צורך לבחון את החלטות המינהל ואת הגבולות שבין חלקות א' לחלקות ב', גבולות אשר לא קיימים בתוכניות.

54. כך, במקרה שלפנינו, חלק מחלקה א' צבוע בצבע ירוק מקווקו, בצבע זהה לזה שצבועות חלקות ב' ו- ג'. לפיכך, על החלק מהחלקה א' הצבוע בירוק מקווקו חלות בדיוק אותן הוראות כמו החלק בחלקות ב' או ג' או אף קרקע פרטית, הצבועה בצבע דומה. לא ניתן, ולא ראוי, לקבוע ייעוד לחלקה על פי שיוכה החוזי או הקנייני.

55. קבלת עמדת העורר תוביל לתוצאה אבסורדית כי על שתי חלקות הצבועות בצבע זהה, והנכללות באותו הייעוד, יחולו מגבלות רק עקב סיווגן השונה ברישומי מינהל מקרקעי ישראל. במאמר מוסגר, נציין כי שטח "חלקה א'" יכול להשתנות במהלך הזמן (ראה למשל ההגדרות בהחלטה 979 של מינהל מקרקעי ישראל), כך שלא יעלה על הדעת שמגבלות הבניה על המקרקעין ישתנו שלא באמצעות תוכנית, אלא על פי החלטות מינהל מקרקעי ישראל.

56. לפיכך, אנו דוחים את טענת העורר, כי על הלולים חלה מגבלה של 20% בניה, היות ומגבלה זו אינה תקפה לייעוד המקרקעין בו מצויים הלולים.

57. למעלה מן הצורך, בחנו אף את התאמת הלולים לתכליות המותרות באזור "חקלאי" בהתאם לתוכנית המפורטת ולאזור "שטח לחקלאות (שאינו מגורים)" בהתאם לתוכנית המתאר, ומצאנו כי הבקשה תואמת את התכליות הללו הן מבחינת השימוש, הן מבחינת אחוזי הבניה (המגודרים על ידי קווי בניה וקומה אחת) והן מבחינת קווי הבניין. לאור

המפורט בתוכנית המתאר ובתוכנית המפורטת אין גם כל מניעה להוצאת היתר בניה
לאור הפירוט הקיים בהן.

58. לפיכך, מסקנתנו הינה, כי מדובר בהיתר התואם את התוכניות החלות על המקרקעין.

סיכום:

59. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר לגופו.

60. לאור התוצאה על פיה הערר נדחה, איננו דנים בטענות הסף. אולם, יובהר, כי אין לראות
באי הדיון בהם כדחייתן של טענות אלו.

ניתנה היום, 13/08/2008, בהעדר הצדדים.

(-)
גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)
תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

2. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - שמ/08/6042, שמ/08/6043, שמ/08/6044, שמ/08/6045, שמ/08/6046, שמ/08/6048:
בקשה להיתר לש.חורג מבית מגורים לגן ילדים
מטרת הדיון: דיון בעררים

החלטה:

בפני: יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדר' רפאל דנקנר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד -מ"מ נציג מתכנן המחוז

העוררת:

עמותת אלגמאהיר

ע"י ב"כ עו"ד מוניר עזאם

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים ב' ע"י צביקה קדמן

משיבים פורמאליים:

1. סלימאן אלצאאנע
2. אמנה אלצאנע
3. זהרה אבו עאיש
4. עבד אלסאלאם אבו עגי'
5. עליה אבו עגי'
4. נואף אבו עגאג
5. רסמיה אבו עגאג
6. עבדאלעזיז טראבין
7. פתחיה טרבין
8. סלמאן אבו רקייק

תאריך הישיבה: כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

החלטות בגוף הפרוטוקול

החלטה בתיקי ערר 6046/08-6045-6044-6042

לאור הודעת המשיבה וכן פרוטוקול הדיון של המשיבה מיום 25/6/08, אנו נותנים תוקף של החלטה לאישור העקרוני למתן שימוש חורג לארבעת הגנים כדלקמן:

הגן בשכונה ד'1 מגרש 100 בלקיה.

הגן בשכונה 43 מגרש 167 בכסייפה.

הגן בשכונה 43 מגרש 3 בכסייפה.

הגן בשכונה ה' 295 בשגב שלום.

כמובן, כי מדובר באישור עקרוני בלבד והוצאת היתר מחייבת את מתן כל האישורים הדרושים בחוק ובפרט אישור שירותי כבאות, משרד הבריאות והג"א. האישורים יומצאו למשיבה אשר תבחן אותם ורק לאחר קבלת האישורים ומילוי הדרישות יוצא היתר בנייה.

היה ותהיה מחלוקת לגבי אישור כלשהו או דרישה כלשהי יהיה רשאי העורר לפנות אל ועדת הערר להכרעה בעניין זה. לפנייה כאמור יצורפו כל האישורים הקיימים וכן הדרישה לאישור או פעולה בגינם יש מחלוקת, וועדת הערר תכריע לעניין זה.

תוקף ההחלטה לאישור העקרוני הוא בהתאם לסעיף 20 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)

גלעד הס, עו"ד

יו"ר ועדות ערר

מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל

מ"מ מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

החלטה בתיקי ערר 6043/08-6048

אכן צודקת המשיבה כי ללא הליך של פרסום לא ניתן לקיים דיון עקרוני, היות ויכול להיות כי דיון עקרוני זה יקבע דעה מוקדמת ובטרם שמיעת התנגדויות, היה ויוגשו.

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם בוצע פרסום לפי סעיף 149 או לאו. מחלוקת זו ניתנת לפתרון בקלות ע"י הצגת הפרסומים בשני הגנים בהם מדובר.

אשר על כן אנו מורים לעוררת להגיש למשיבה את הפרסומים שנעשו לטענתה, בהעתק לועדת הערר, בגנים הבאים :

הגן בשכונה צ'1 מגרש 93, לקיה.

הגן בשכונה 14 מגרש 38, תל שבע.

המשיבה תבחן את הפרסומים שיוגשו. היה והפרסומים מספקים, תדון לגופם של הגנים במתכונת בה דנה בארבעת הגנים האחרים המוזכרים בדיון זה. היה והפרסומים אינם מספקים, יתבצע פרסום מחדש ולאחר הפרסום החדש יתקיים הדיון.

היה ותהיה מחלוקת בשאלה האם הפרסומים מספקים או אינם מספקים, תגיש העוררת בקשה לועדת הערר, במסגרת תפרט ותצרף את הפרסומים שלטענתה בוצעו, וכן תנמק ותפרט מדוע המשיבה אינה מקבלת פרסומים אלו.

המשיבה תקיים דיון תוך 14 יום מיום שיומצאו לידה הפרסומים האמורים, והיה ואין אפשרות כזו, תוך 30 יום. לאחר דיון, תקבל המשיבה החלטה בעניין שני הגנים המדוברים.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)

גלעד הס, עו"ד

יו"ר ועדות ערר

מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל

מ"מ מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

3. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - אש/08/6054, אש/08/6055
אש/08/6063: התנגדות להקלות לתוספת קומות למגורים
אש/08/6060: בקשה להקלות בגובה מבנה למגורים
מטרת הדיון: דיון בעררים

החלטה:

נקבע סיור במקום

4. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - שמ/08/6057:
בקשה להיתר בניה מתוקן לבית חדש שהוחל בבנייתו עפ"י היתר קודם
מטרת הדיון: דיון בערר

החלטה:

בפני: יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדר' רפאל דנקר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד - מ"מ נציג מתכנן המחוז

העוררים : 1. ציונה לוי
2. זיו לוי

- נגד -

המשיבה : הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שמעונים
ע"י ב"כ מהנדס הועדה, חיים פלמן

תאריך הישיבה : כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

החלטה

ערר על החלטת המשיבה מיום 11/3/08 לגבי בקשה מס' 20070901 בבניין הנמצא במרחב התכנון של ועדה מקומית שמעונים.

רקע

מדובר בבקשה להיתר לבית מגורים בבנייה לא רוויה. הבקשה להיתר אושרה עוד בשנת 2003 והיתר הוצא ביום 18/6/03.

מסיבות אלו ואחרות, שאליהן נתייחס להלן, הבנייה לא נסתיימה עד היום.

העוררים הגישו בקשה לחידוש ההיתר, אך זו סורבה ע"י המשיבה.

המשיבה נימקה את הסירוב בשני נימוקים : הראשון כי היא אינה מוסמכת להאריך את תוקפו של ההיתר מעל לחמש שנים, והשני כי הבית נבנה בשינויים מההיתר הראשון ולכן לא ניתן לחדש את ההיתר באותו האופן.

הערר

על החלטה זו של המשיבה הוגש הערר שבפנינו.

בערר מפרטים העוררים את השתלשלות העניינים ואת הכורח לשנות את הבנייה המתוכננת עקב מצב כלכלי קשה. כמו כן מציינים העוררים כי הימשכות ההליכים לא הייתה באחריותם, אלא עקב רשלנות של המהנדס אשר טיפל בעניינם.

דיון

הסמכות להאריך את תוקף ההיתר

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר") מאפשרות בסעיף 20א(ג) לחדש היתר אף לאחר שזה פקע. לעניין זה ר' החלטת ועדת הערר ירושלים 160/08, **נאות המקשר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים ואח'**, בה הגיעה ועדת הערר למסקנה כי ניתן לחדש את ההיתר אף לאחר שההיתר פקע ובלבד שנשמר לוח הזמנים הכללי לתוקפו של היתר (סך הכול שש שנים כפי שיבואר להלן).

סעיף 20א(ג) מאפשר חידוש ההיתר לשנתיים ממועד פקיעתו, כאשר מוסד התכנון רשאי לחדשו לשנה נוספת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

לפיכך, היתר שניתן מראש לתקופה של שלוש שנים (וזאת בהתאם לסעיף 20(ב)), ניתן לחידוש לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. שנתיים ראשונות- חידוש שהינו כמעט אוטומטי, ואילו השנה האחרונה- חידוש מטעמים מיוחדים. לעניין זה ר' החלטת ועדת הערר ירושלים 178/08 **יהושע קפלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח'**.

היות ובענייננו ההיתר ניתן ביום 18/6/2003, הרי ניתן להאריכו ללא נימוקים מיוחדים עד ליום 18/6/2008, ומטעמים מיוחדים- עד ליום 18/6/2009.

אנו סבורים כי במקרה שבפנינו אכן קיימים נימוקים מיוחדים להארכה כאמור.

נימוקים אלו פורטו בהרחבה בכתב הערר ואנו סבורים כי מצב כלכלי קשה יכול להוות נימוק שכזה.

נציין כי המצב התכנוני במקרקעין לא השתנה מאז שניתן ההיתר, ולמעשה המשיבה לא פירטה כל נימוק מדוע אין לאשר הארכה נוספת בנסיבות המפורטות בערר.

אשר על כן, אנו מחליטים כי תוקף ההיתר יוארך בשנה נוספת וזאת עד ליום 18/6/2009.

השינויים בהיתר

המשיבה ציינה כי הבנייה נעשתה שלא בהתאם להיתר הבנייה וכי ההיתר שפקע (אשר הוארך לעיל) איננו רלוונטי עוד.

אכן, מהטיעונים שעלו בפנינו, הרי המצב בשטח אינו תואם את ההיתר שניתן, והעוררים אכן צריכים להגיש בקשה לשינויים בהיתר.

יובהר, מדובר על בקשה לשינויים בהיתר שהינה בקשה להיתר לכל דבר ועניין, ואין מדובר בבקשה שמוגשת מכוח סעיף 145(ה) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, אשר בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשרה.

אשר על כן אנו קובעים כי למרות שהוארך תוקפו של ההיתר כאמור לעיל, על העוררים להגיש בקשה לשינויים מההיתר אשר תדון ותוכרע ע"י המשיבה.

ברצוננו להבהיר כי מדובר בבקשה לשינויים מהיתר ולא בבקשה להיתר חדש, ולפיכך האגרה שיצטרכו לשלם העוררים הינה כדלקמן:

בגין חידוש ההיתר תשולם האגרה האמורה בסעיף 1.19.0 בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, ואילו בגין היתר השינויים תשולם האגרה המפורטת בסעיף 1.15.0 לאותן תקנות. מלבד אגרות אלו, לא ידרשו העוררים לשלם אגרות נוספות.

לעניין תשלום אגרות אלו ר' ספרו של ד"ר רויטל- דיני התכנון והבנייה, עמודים 629, 630.

סיכום

לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כדלקמן:

1. תוקפו של ההיתר הקיים יוארך עד ליום 18/6/2009.
2. על העוררים להגיש בקשה לשינויים בהיתר אשר תדון ע"י המשיבה.
3. האגרה שתשולם ע"י העוררים תהיה אגרת חידוש היתר בגין חידוש ההיתר ואגרת שינוי בתכניות בנייה בגין הבקשה לשינויים בהיתר.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, בהעדר הצדדים.

(-)

גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

5. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - שד / 08 / 6064 :
סירוב מתן היתר בניה שאושר ע"י מהנדס הועדה לממ"ד (לא נחתם ע"י יו"ר הועדה המקומית)
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה :

בפני : יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדרי' רפאל דנקנר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד –מ"מ נציג מתכנן המחוז

אורית חיימוב

העוררת :

- נגד -

הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שדרות
ע"י ב"כ מהנדס הועדה, יואב לפידות

המשיבה מס' 1 :

כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

תאריך הישיבה :

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים עולה כי רשות הרישוי אישרה את הבקשה להיתר.

מהנדס הועדה אישר בחתימתו את הבקשה להיתר ולכן אין מניעה כי ההיתר ייחתם ע"י יו"ר הועדה.

בהעדר חתימה של יו"ר הועדה, רשאי יו"ר ועדת הערר לחתום במקומו, וזאת לאור סעיף 152(ד) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

לעניין תשובת המשיבה אשר הוגשה היום לוועדת הערר, הרי אף אם יש טענות לגבי הבנייה, הרי ברור כי אלו הועלו לאחר שהתקיימה ועדת הרישוי ולאחר שלמעשה ההיתר נחתם ע"י מהנדס הועדה, ולכן אין מקום להתייחס לטענות אלו כעת ומובן כי הזכויות של אותם שכנים כלפי ההיתר נשמרות להם ועליהם להעלות אותן בערכאה הנכונה, אך אין בהן כדי לעכב חתימה על היתר הבנייה אשר אושר כדין בוועדת הרישוי וקיבל אף את אישור מהנדס הועדה.

אשר על כן, יו"ר ועדת הערר יחתום על היתר הבנייה.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

6. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - אש/08/6018, אש/08/6021, אש/08/6022:

התנגדות לתוספת 4 בריכות שחיה בבנין משותף
מטרת הדיון: דיון בעררים

החלטה:

הערר נדחה בהסכמת הצדדים (ניתן תוקף של החלטה ע"י ועדה הערר)

פרוטוקולים:

בפני: יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדרי' רפאל דנקנר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד –מ"מ נציג מתכנן המחוז

העוררת: אורית חיימוב

- נגד -

המשיבה: הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שמעונים

בשם העוררת: בעצמה

בשם המשיבה מס' 1: מהנדס הועדה, יואב לפידות

תאריך הישיבה: כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

מקום הישיבה: חדר הדיונים של ועדת הערר מחוז הדרום שד' שז"ר 21, ב"ש

נוכחים: 1. אורית חיימוב

2. מהנדס יואב לפידות

3. שרה נתנאל

4. אדוארד אברמוב

- פרוטוקול -

מהנדס יואב לפידות:

אני מגיש פרוטוקול שנעשה לפי בקשתו של יו"ר הועדה כדי להסביר מדוע הוא לא חותם.

אורית חיימוב:

לפי מה שאני רואה, נתנו לנו את ההיתר ב- 11/6/08. ברגע שהוא שמע שהולכים לוועדת הערר, לא הייתה שום התנגדות. הבאנו שלוש חתימות של שכנים שאין להם שום התנגדות.

מהנדס יואב לפידות:

לפי התבי"ע אין שום סיבה לסרב להיתר.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים עולה כי רשות הרישוי אישרה את הבקשה להיתר.

מהנדס הועדה אישר בחתימתו את הבקשה להיתר ולכן אין מניעה כי ההיתר ייחתם ע"י יו"ר הועדה.

בהעדר חתימה של יו"ר הועדה, רשאי יו"ר ועדת הערר לחתום במקומו, וזאת לאור סעיף 152(ד) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.

לעניין תשובת המשיבה אשר הוגשה היום לוועדת הערר, הרי אף אם יש טענות לגבי הבנייה, הרי ברור כי אלו הועלו לאחר שהתקיימה ועדת הרישוי ולאחר שלמעשה ההיתר נחתם ע"י מהנדס הועדה, ולכן אין מקום להתייחס לטענות אלו כעת ומובן כי הזכויות של אותם שכנים כלפי ההיתר נשמרות להם ועליהם להעלות אותן בערכאה הנכונה, אך אין בהן כדי לעכב חתימה על היתר הבנייה אשר אושר כדין בוועדת הרישוי וקיבל אף את אישור מהנדס הועדה.

אשר על כן, יו"ר ועדת הערר יחתום על היתר הבנייה.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)

גלעד הס, עו"ד

יו"ר ועדות ערר

מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל

מ"מ מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

בפני : יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס
חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם - מ"מ נציג ציבור
מר צבי חזן - נציג ציבור
אדר' רפאל דנקנר - אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א(3)
הגב' אריאלה חדד - מ"מ נציג מתכנן המחוז

העוררת: עמותת אלגמאהיר

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים ב'

משיבים פורמאליים:

1. סלימאן אלצאאנע
2. אמנה אלצאאנע
3. זהרה אבו עאיש
4. עבד אלסאלאם אבו עגי'
5. עליה אבו עגי'
4. נואף אבו עגאג
5. רסמיה אבו עגאג
6. עבדאלעזיז טראבין
7. פתחיה טרבין
8. סלמאן אבו רקייק

בשם העוררת: עו"ד מוניר עזאם

בשם המשיבה מס' 1: צביקה קדמן

בשם המשיבים הפורמאליים: אין הופעה

מקום הישיבה: חדר הדיונים של ועדת הערר מחוז הדרום שד' שז"ר 21, ב"ש

- נוכחים:
1. עו"ד מוניר עזאם
 2. עלי אבו רביע
 3. צביקה קדמן
 4. מר חריסטו

פרוטוקול

מר צביקה קדמן:

קיימנו דיון לפי הנחיית ועדת הערר ביום 25/6/08. דנו באופן עקרוני ובאופן פרטני. ההחלטה העקרונית לגבי שימושים חורגים לגני ילדים- שימוש חורג הפך להיות ענף פרנסה מסודר. לוועדה המקומית שמעונים הוגשו הרבה בקשות לשימושים חורגים, לא רק הערר המדובר. שימוש חורג איננו מטרה בפני עצמה. הוא משהו שונה. זה לא הליך שצריך להיות בתפיסתנו באופן גורף. עברו החלטות בכל הועדות ששימוש חורג איננו פתרון בפני עצמו, הוא צריך להיות במשורה. גם כך אנחנו מאשרים לפעם אחת, ומי שחושב שהוא רוצה להמשיך באותו עיסוק, אנו קובעים בהחלטה וגם מצפים ממנו במהלך אותה תקופה שיגיש שינוי נקודתי ושיהיה מותר לקיים מה שרוצים. אנחנו מוצאים שכל בקשה יש לה מאפיינים ייחודיים, ולכן דנו בכל בקשה בנפרד. 4 מהבקשות, הייתה החלטה בעבר שידונו לאחר שישלימו את הדרישות. לא השלימו את הדרישות. באופן עקרוני החלטנו לגבי 4 בקשות שאנחנו מוכנים באופן עקרוני לתת שימוש חורג בלי להתווכח כרגע ולקבוע לכמה זמן, אם תמולאנה הבקשות. לגבי 4 הגנים שכבר אמנה אותם, ציינתי כאן שלא התקבלו בקשות לפני הערר. ישב נציג העמותה וקיבל הסבר ממזכירת הועדה מה צריך לעשות. הדיון כאן היה ב- 12/6/08 ושבוע לאחר מכן אמרנו ושבוע נוסף לאחר מכן היה דיון נוסף בישיבה שלנו, ומאז חלף למעלה מחודש נוסף. בפרוטוקול הקודם צוין שניסו להביא לנו אישורים לאחר שהיינו במעבר לאחר שריפה. מהדיון הקודם בוועדת הערר ועד היום אין גן אחד שמילאו בו את כל הדרישות. אינני יודע להגיד אילו אישורים יש בכל גן, אך באף אחד מהם אין את כל האישורים והמסמכים. אפרט:

בשכונה ד'1 מגרש 100 בלקיה- קיימת הסכמה עקרונית.

בשכונה 43 מגרש 167 בכסייפה- קיימת הסכמה עקרונית.

בשכונה 43 מגרש 3 בכסייפה- קיימת הסכמה עקרונית.

בשכונה ה' 295 בשגב שלום- קיימת הסכמה עקרונית.

לקראת הדיון שלחתי מפקחים לשטח וקיבלתי תמונות. בכל ארבעת המקומות יש בנייה ללא היתר. אם צריך סככה לפי דרישות משרד החינוך, אז קודם הם בנו סככה ועכשיו הם מבקשים היתר בנייה. הם בנו את הסככה בקו אפס.

מר עלי אבו רביע:

הייתי אצל המזכירה ואחרי שבוע הייתי בדיון. אחרי הדיון ביקשו שאצא החוצה כי יש להם דיון פנימי. אין להם פרוטוקול של הדיון, זה סודי ביותר, כך זה תמיד שם. המזכירה ביקשה ממני כמה דברים עיקריים- אישור משרד הבריאות, אישור כבאות ואישור הג"א. לקבלת אישור משרד הבריאות נדרשנו להביא תכניות חתומות עם אישור מלאה. בסוף קיבלנו אישור משרד הבריאות.

עו"ד מוניר עזאם:

המועצות מנהלות מלחמת עולם נגד העמותות הפרטיות.

מר צביקה קדמן:

אני מבקש שלא תתנו תוקף של החלטה לגני הילדים שלגביהם יש החלטה עקרונית. חלף חודש וחצי ואמרו שיש את האישורים ולא ראינו את האישורים. אני מבקש שתחזירו את הדיון אלינו לוועדה המקומית. אני מבקש שהחלטת ועדת הערר תיקצב בזמן. אחרת ההחלטה העקרונית שלי תהיה לנצח.

עו"ד מוניר עזאם:

אנחנו כבר שנתיים כאן בדיונים. אני מבקש שיתנו לנו אישור לפתוח את הגן, ואם לא נמציא את האישורים כמו שהם דורשים, שיפסיקו לנו את ההיתר. הייתי בשני עררים פה והנימוק שלהם היה שהמועצה המקומית לא הציגה את עמדתה. הם גרמו לנו את העיכוב. שנה וחצי סחבו אותנו עם זה.

החלטה

לאור הודעת המשיבה וכן פרוטוקול הדיון של המשיבה מיום 25/6/08, אנו נותנים תוקף של החלטה לאישור העקרוני למתן שימוש חורג לארבעת הגנים כדלקמן:

הגן בשכונה ד' 1 מגרש 100 בלקיה.

הגן בשכונה 43 מגרש 167 בכסייפה.

הגן בשכונה 43 מגרש 3 בכסייפה.

הגן בשכונה ה' 295 בשגב שלום.

כמובן, כי מדובר באישור עקרוני בלבד והוצאת היתר מחייבת את מתן כל האישורים הדרושים בחוק ובפרט אישור שירותי כבאות, משרד הבריאות והג"א. האישורים יומצאו למשיבה אשר תבחן אותם ורק לאחר קבלת האישורים ומילוי הדרישות יוצא היתר בנייה.

היה ותהיה מחלוקת לגבי אישור כלשהו או דרישה כלשהי יהיה רשאי העורר לפנות אל ועדת הערר להכרעה בעניין זה. לפנייה כאמור יצורפו כל האישורים הקיימים וכן הדרישה לאישור או פעולה בגינם יש מחלוקת, וועדת הערר תכריע לעניין זה.

תוקף ההחלטה לאישור העקרוני הוא בהתאם לסעיף 20 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)
גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)
תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

מר צביקה קדמן:

לגבי שני גנים נוספים מתוך השישה: גן בשכונה צ'1 מגרש 93, לקיה. גן בשכונה 14 מגרש 38, תל שבע. לגבי שני הגנים האלו, אמרתי גם בפעם הקודמת שטרם הושלם הליך הפרסום. קיימנו דיון ארוך. מצאנו שלא התקיימו דרישות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה שפרסום הוא תניא מוקדם. איננו יודעים אם תוגשנה התנגדויות ואיננו יודעים כיצד להחליט. אני מפנה לערר במקרה אחר, שקיבל מוסד התכנון החלטה עקרונית לפני שבוצע הפרסום ולאחר מכן הוגש ערר בעניין ואלו תוצאותיו. אני עומד על כך שלא תינתן החלטה עקרונית עד הפרסום.

מר עלי אבו רביע:

נעשה פרסום, ישבתי עם הגב' לאה, היא חיפשה במגירות ואמרה סליחה על זה שהיא טעתה ושבגן של תל שבע יש פרסום. לגבי הגן של לקיה- אין פרסום.

עו"ד מוניר עזאם :

שתינתן החלטה שהיה והעוררים יגישו ויוכיחו שהיה פרסום, שהועדה המקומית תאשר את השימוש החורג בשני הגנים האלו מבחינה עקרונית.

מר צביקה קדמן :

אני מגיש לנציג העוררת את פרוטוקול הדיון שלנו, שנחתם אתמול.

החלטה

אכן צודקת המשיבה כי ללא הליך של פרסום לא ניתן לקיים דיון עקרוני, היות ויכול להיות כי דיון עקרוני זה יקבע דעה מוקדמת ובטרם שמיעת התנגדויות, היה ויוגשו.

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם בוצע פרסום לפי סעיף 149 או לאו. מחלוקת זו ניתנת לפתרון בקלות ע"י הצגת הפרסומים בשני הגנים בהם מדובר.

אשר על כן אנו מורים לעוררת להגיש למשיבה את הפרסומים שנעשו לטענתה, בהעתק לועדת הערר, בגנים הבאים :

הגן בשכונה צ'1 מגרש 93, לקיה.

הגן בשכונה 14 מגרש 38, תל שבע.

המשיבה תבחן את הפרסומים שיוגשו. היה והפרסומים מספקים, תדון לגופם של הגנים במתכונת בה דנה בארבעת הגנים האחרים המוזכרים בדיון זה. היה והפרסומים אינם מספקים, יתבצע פרסום מחדש ולאחר הפרסום החדש יתקיים הדיון.

היה ותהיה מחלוקת בשאלה האם הפרסומים מספקים או אינם מספקים, תגיש העוררת בקשה לועדת הערר, במסגרת תפרט ותצרף את הפרסומים שלטענתה בוצעו, וכן תנמק ותפרט מדוע המשיבה אינה מקבלת פרסומים אלו.

המשיבה תקיים דיון תוך 14 יום מיום שיומצאו לידה הפרסומים האמורים, והיה ואין אפשרות כזו, תוך 30 יום. לאחר דיון, תקבל המשיבה החלטה בעניין שני הגנים המדוברים.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)

גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

- סוף דיון -

בפני : יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס
חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם - מ"מ נציג ציבור
אדרי' רפאל דנקנר - אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א(3)
הגב' אריאלה חדד - מ"מ נציג מתכנן המחוז
מר צבי חזן - נציג ציבור

העוררים בתיקי ערר

מס' אש - 6054-6055/08 :

(משיבים בתיק אש- 6060/08)

1. איתן כחל
2. יוכי לטוכה
3. שרה ריבשטיין
4. משה ברוך
5. פליקס אביטן
6. הלן גלבר
7. אהרון הארר
8. אלויס פרידמן
9. יוספה כחל
10. איתן כהן

נציגי ועדי בתיים נחל לכיש 37,35,38,39 ודיירים מתנגדים

העוררים בתיק ערר

מס' אש - 6063/08 :

(משיבים בתיק אש- 6010/08)

1. מלכה ינאי
2. פליקס אביטן
3. הלן גלבר

- נגד -

המשיבה מס' 1

בתיקי ערר אש-6055-6054-
:6060-6063/08

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

העוררת בתיק ערר אש-6060/08

(משיבה מס' 2 בתיקי ערר
אש - 6054-6055-6063/08 :

אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ

משיבים פורמאליים

בתיקי ערר

אש - 6054-6055-6063/08 :

1. רוברט הופנר
2. ג'ואל פרמוזיה
3. סוזי קוגלר

תאריך הישיבה :

כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008
מקום הישיבה :
חדר הדיונים של ועדת הערר מחוז הדרום שד' שז"ר 21, ב"ש

בשם העוררים בתיקי ערר

מס' אש - 6054-6055/08 :
(משיבים בתיק אש- 6060/08)

1. איתן כחל
2. יוכי לטוכה
3. שרה ריבשטיין

בשם העוררים בתיק ערר

מס' אש – 6063/08 :
(משיבים בתיק אש- 6010/08)

אין הופעה

בשם המשיבה מס' 1

בתיקי ערר אש-6055-6054-
:6060-6063/08

עו"ד אסנת גולדמן

בשם העוררת בתיק ערר אש-6060/08

(משיבה מס' 2 בתיקי ערר

אש - 6054-6055-6063/08 : עו"ד אבי הלוי

בשם משיבים פורמאליים

בתיקי ערר

אש - 6054-6055-6063/08 :

אין הופעה

נוכחים : 1. עו"ד אסנת גולדמן

2. מימי פוגל

3. עו"ד אבי הלוי

4. יוכי לטוכה

5. אדר' חיה גרינברג

6. איתן כחל

7. שרה ריבשטיין

פרוטוקול

עו"ד אסנת גולדמן:

לשאלת יו"ר הועדה, בבקשה הוגשו בקשות למספר הקלות כמותיות. לא אושרו הקלות לענייני שטחים בהחלטה משבוע שעבר ואושרו ההקלות בעניין הגובה ובעניין היחידות. נימוקי המליאה פורטו בתגובה שלנו. הנימוק של המליאה היה לעניין העדר אפליה בין מקרה זה לבין מקרה אחר שבו הוחלט ע"י המליאה כן לאשר יחידות. זה לעניין היחידות. לעניין הקומות, כמובן שגם בהחלטה המקורית זה לא היה הנושא. גם בנינו שנדון בשנות ה-90 אושר הבינוי המדורג הזה.

אדר' חיה גרינברג:

ע"פ התב"ע שחלה במקום יש שלושה מגרשים, 26 יחידות דיור בכל מגרש, 6 קומות על עמודים פלוס דירות גג בכולם, כשהתב"ע מאשרת בקומות הגג דופלקס. בשנת '96 אושרה תכנית שהעבירה יחידות בין מגרשים. היא העבירה יחידות כך שבמגרש המערבי היו 34, באמצעי 22 ובמזרחי 22. בסך הכול נשארו 78 יחידות דיור. התכנית הזו פורסמה. בשנת '97 עשו את הדירוג-השאירו בכל בניין 26 יחידות דיור ועשו את הדירוג בקומות. נשוא ערר זה הוא הבניין המזרחי ביותר- של ה-8 קומות בתכנית הבינוי. בשנת 2001 השאירו את הדירוג והייתה בקשה להעביר רק יחידות דיור. היו כאן הקלות לעניין קומת העמודים. מספר יחידות הדיור בבקשה משנת 2001- בבניין המערבי 26 יחידות, בבניין האמצעי 32 יחידות דיור ובמזרחי 20 יחידות דיור.

גב' שרה ריבשטיין:

שני הבניינים נבנו כבר, ואחד מהם נמצא בתביעה משפטית בגלל שנבנה שלא כחוק- לא פרסמו את ההקלות שהתבקשו בו.

עו"ד אבי הלוי:

מדובר על מגרש אחד שמותר לבנות עליו 78 יחידות. זה אוחד.

אדר' חיה גרינברג:

זה לא אוחד בתכנית, זה אוחד בתשריט איחוד.

גב' יוכי לטוכה:

ללא ידיעתנו.

גב' מימי פוגל:

הבניין השני היה בהליך של הקלה על ניוד.

גב' שרה ריבשטיין:

את רוב הטענות כתבנו ושלחנו. הם נמנעו מלהזכיר פה שהייתה החלטה ראשונית בבקשה הראשונה שאנחנו בה לא השתתפנו, שהם נמנעו מלהזמין אותנו אך קיבלנו העתק מההחלטה, שבה האיש המקצועי בוועדה הודיע שהרחוב שלנו רווי, אין מקום לתוספת ושאין אישור לבקשה מבחינתנו. בוועדה השנייה זה כבר ערב בחירות, כבר התנהגו אחרת. מפריע לנו שאין מקום לנשום שם. אנחנו פירטנו את הכול. זה מפריע לנו מבחינת הנוף, ויש לי פה הערכת שמאי של ירידת ערך הדירות. אני מגישה העתק ממנה.

עו"ד אבי הלוי:

אנחנו לא ראינו את הערכת השמאי.

גב' שרה ריבשטיין:

במקום כל הדיבורים אולי באמת כדאי שתגיעו למקום. מפריעה לנו הצפיפות ברחוב. יש למר כחל תמונות שהוא צילם איך חונים היום ברחוב שלנו- על המדרכה. אין חנייה. גם 20 יחידות הדיור האלו שיקומו, אין להם מקום. איך הולכים להחנות שם 36 דיירים? מבחינת הנוף זה מפריע לנו, הצפיפות היא נוראית. בצד שלנו זה עוד אוויר יש שם, לעומת מה שהמשיבים מס' 2 בונים שם. יש רווח קטן מאוד בין בית לבית. הוא (מצביעה על עו"ד הלוי) כותב לנו שמספיק לנו איכות החיים שהייתה עד עכשיו. הוא יקבע לנו את הדברים האלה? אנחנו סובלים יום-יום, אין

מקום לחנייה ביום שישי שבת בכלל. מהנדס העיר קבע את זה, שהמקום כבר רווי. המקצועיים היחידים בוועדה המקומית נמנעו מלהצביע.

גב' יוכי לטובה:

בדיון שהתקיים הוא אומר שאנחנו הדיירים, באופן לא מקצועי- אין לנו שום זכות להביע דעה ולהתערב בעניינים של הוועדה המקומית. כל הוועדה המקומית הצביעה בעד, כי הם פוליטיקאים, היחידים שלא הצביעו בעד- הם ראש העיר ומהנדס העיר, שהם המקצועיים היחידים בוועדה. עיריית אשדוד אחראית לנו. אמרתי להם מה עומד להיבנות שם. נתנו לי אפשרות לקנות דירה עם נוף. שילמתי עבור הדירה שלי הרבה כסף- עבור הנוף. עיריית אשדוד לא יכולה להפקיר אותי עכשיו. אני גרה בבניין 39, ממול המגרש שהם בונים. אני גרה בקומה התשיעית, בפנטהאוז. קיים חוק במדינה, אני מבקשת שוועדת הערר תעשה סדר. אם אימא מפקירה ילד, יש מוסדות שמטפלים בזה. העירייה הפקירה אותי. אני לא מוכנה שיפגעו בי. לא לאבו ולא לצילקר אין שום סמכות לפגוע בי ובכסף ששמתי על הבית. היום אני בוכה, בגלל שבנו והסתירו. יש כבר בית שמסתיר לי. נשארה לי חלקת נוף קטנה, לאף אחד אין זכות לקחת לי אותה.

גב' מימי פוגל:

אני מגישה תצ"א.

גב' שרה ריבשטיין:

אני גרה בבניין 35 בקומה התשיעית, בפנטהאוז.

מר איתן כחל:

אני מתגורר בקומה השמינית בבניין 39.

גב' יוכי לטובה:

הבנייה שהם הולכים להוסיף תגרע לי מהנוף באופן משמעותי. תבואו לראות את המקום, הצעת יו"ר הוועדה לבוא לבקר במקום היא הצעה מעולה. אני אזרחית שומרת חוק ואזרחית רגילה. אני מבקשת שתפעלו רק על פי החוק.

מר איתן כחל:

העירייה נתנה לחברת אבו להרים את הבניינים הללו לגובה בגלל קבלן אחר שהרים בניינים לגובה, כדי שלא תיווצר אפליה. אני מבין את הטענה. אני מגיש מספר תמונות של המקום בו נתנו לקבלן האחר הקלה להרים לגובה- שם יש בתים נמוכים לכיוון דרום ומערב. החליטו שיש שם

פחות צפיפות ולכן נתנו את ההקלה לקבלן האחר. הבתים הנמוכים שם קיבלו את הפיצוי המגיע להם, וזה הכול. אם נסתכל מנחל סורק לצד שלנו- אזור שמוגדר כרווי מאוד. אני מציג מספר תמונות מהצומת לכיוון מזרח. הבניין הראשון הוא בניין בן 6 קומות על עמודים פלוס קומה של פנטהאוז. אני מגיש מספר תמונות של הנוף הנשקף ממרפסת דירתי לפני הבנייה. התמונות הללו הן משנת '98. הבניינים שנמצאים בסמוך לבניינים שנבנו וייבנו, הם בניינים בני 3 קומות. לאחר מכן אומרים שהבנייה הזו לא תפגע באופי האזור. אני מציג תמונות של הבית המערבי, הראשון שנבנה. יש שם שש קומות עם פנטהאוז. זה לפני שני הבניינים שנראה תכף איך הם מפריעים. לא הייתה בקשה להקלה ששלחו לי, למרות שבועדת הערר סוכם שאני אקבל ידיעה על הכול.

גב' שרה ריבשטיין:

התיק הזה מתנהל בבית משפט השלום בתל אביב. הגשנו תביעה כספית, כי כבר לא הייתה לנו ברירה.

מר איתן כחל:

אני מציג תמונה של מספר מכוניות שחונות על המדרכה. לא סתם כתב מהנדס הועדה שאולי כדאי להעביר את 20 היחידות למקום אחר ולעשות שם פארק.

עו"ד אסנת גולדמן:

זו הייתה המלצה בלבד.

מר איתן כחל:

משאיות חונות גם בפנים הרחוב הזה. יש כאן בעיות קשות של חנייה. טען מר אבו לנושא הפארק שיש שם לידנו בסמיכות. יש שם פארק של 200 מ"ר אולי. יש שם כ- 20 עצים.

גב' יוכי לטוכה:

למה מתעלמת הועדה המקומית מ- 150 דיירים שחתמו על ההתנגדות לבנייה? אסור להתעלם מדיירים. אנחנו מייצגים אותם.

גב' שרה ריבשטיין:

ראש העיר אמר לנו שהוא מתנגד לכך. הוא אמר לנו שהחברים שלו הצביעו בעד.

עו"ד אסנת גולדמן:

התב"ע קובעת בטבלה שלה שהיא מאפשרת בניינים בני 6 קומות+ קומת עמודים + שתי דירות גג שבהן תותר בנייה דו מפלסית. אין גובה אבסולוטי בתב"ע. לגבי גובה קומת הכניסה- בסעיף 7 לתקנון נקבע כי גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 2.70 מ' (מצטטת). גם לעניין גובה קומת הכניסה, יש אפשרות שהיא תהיה דו מפלסית. בהתאם לתב"ע יש שתי קומות + קומת עמודים שיכולה להיות גבוהה מהרגיל. לעניין הגובה, אין פער גדול בין מה שאישרנו לבין מה שקיים בתב"ע. הטענות של העוררים הן בסופו של דבר גם נגד הבניין הקיים. אלו טענות שהן נגד התב"ע. התב"ע הזו אושרה זה מכבר, אין מקום לדון בהתנגדויות לתב"ע כאן. זה לא הזמן ולא המקום. לא מדובר בגובה חריג לסביבה הקרובה. מדובר כבר בתכנית בינוי שהוגשה בשנת '96 שבמסגרתה, לאחר שיצאה לשטח ועדת אד הוק ונשמעו התנגדויות, החליטה הועדה שפתרון הבינוי המדורג הוא סביר וראוי, ובמסגרתו גם הייתה הרחקה של הבניינים מהרחוב. לעניין יחידות הדיור, אציין שהועדה אכן התייחסה למקרה אחר בו היא דנה בנושא נוף ים כחול. הועדה אמרה שהיא צריכה לנהוג בשני המקרים הללו באופן דומה. הועדה נדרשה לבחון ולהוציא חוות דעת שלה לעניין נושא התשתיות, מבני ציבור וכיו"ב. למרות חוות הדעת הללו בנושא נוף ים כחול הוחלט כי אין מקום לאשר את ההקלה, אך לאחר מכן מתוך הקשבה לרחשי לב הציבור והיכרות עם המקום, הועדה שקלה זאת שוב והחליטה לאשר את הבנייה.

עו"ד אבי הלוי:

נשאל כאן מה מפריע. אתייחס למה שמפריע לפי הטענות שלהם. לגבי מצוקת החנייה- אני מודיע ומתחייב בשם חברת אבו שכל החניות לכל דיירי הבניין יהיו בתוך המגרש ובתוככי המגרש. אנחנו נבנה חנייה לפי התקן בתוך המגרש. שום רכב של דיירי הבניין לא יחנה ברחוב. לא הוצג שום נתון סטטיסטי על תאונות שקרו במקום ועל מצוקת התנועה והחנייה, זו טענה שנטענת בעלמא. צירפתי לתגובה שלי סקר תנועה שמדבר בעד עצמו וקובע חד משמעית שהתוספת של 16 יחידות היא שולית מאוד, אפילו אפסית, ויש תוספת של רכב אחד כל 7.5 דקות, כך שזה ממש לא משמעותי. לגבי הטענות ומצב התעבורה והתמונות שהוצגו- הטענות שנטענות הן נגד התב"ע. הן לא נגדנו. אם יש להם טענות נגד התב"ע, היו צריכים להתנגד אז ולא היום. לגבי נושא איחוד שלושת החלקות- הוא נעשה בשנת '97 ועל סמך האיחוד הזה מרשתי רכשה את המגרש, את החלק מתוך הנחה שיהיה ניתן לנצל את תקנות שבס. לעניין הבנייה לגובה שלטענתם תחסום את הנוף, האור והאוויר- אם נתייחס להחלטה לגופה, מה שנכתב בה זה שמאשרים בניין בהתאם לגובה הקיים ובמסגרת הנפח הקיים. על פניו ברור שאם הועדה בהחלטה שלה לא הוסיפה גובה, אז לא יכול להיות נימוק לערר בנקודה של הגובה, משפטית. אני שמח על כך שחברי ועדת הערר תגיע למקום לביקור. גם בהתאם לתב"ע שבתוקף הבניין הוא בניין שגבוה יחסית מעבר למקובל. התב"ע מאפשרת קומת עמודים וגם קומת גלריה. זה כתוב בתב"ע. אני מפנה לסעיף 7 בתב"ע. התב"ע מאפשרת גם בנייה דו מפלסית של קומת הגג ובניית כל קומה בגובה של עד 3 מ'. כך

שלהלכה ניתן לבנות בניין בן 10 קומות בגובה שמתאפשר מכוח הוראות התב"ע. אם כך ייעשה, ונבנה בהתאם לגובה המותר בתב"ע, כל הטענות של העוררים בדבר הבנייה שחוסמת או לא חוסמת נופלות, כי אנחנו לא בונים מעבר למה שמותר בתב"ע. כבר לפני 11 שנה התקבלה תכנית בינוי שאפשרה בנייה של בניין בן 10 קומות. עובדתית, וכשחברי הועדה יהיו בשטח הם גם יראו את זה, בניין 39 לא נבנה מול המגרש של מרשתי. בניין 39 מרוחק ונמצא צפון מזרחית לבניין שאנחנו בונים. בניין 39 בנוי מזרחית לבניין 35 כאשר ביניהם נמצא בניין 37- מאחור. הפגיעה האמיתית בבניין 39 היא דווקא ע"י בניין 35. יש עוד פגיעה מבניין שנמצא מערבית- מגדלי יהודה.

גב' יוכי לטוכה:

לא נכון!

עו"ד אבי הלוי:

דירות העוררים לא מצויות בשכונה פרטית, כל הסביבה מאופיינת בבתים רבי קומות. הבנייה שאנחנו מבקשים תואמת את הגובה הכללי באזור. איננו מבקשים לבנות פיל בן 50 קומות שיזדקר ויפריע. אנחנו מבקשים לבנות בהתאם לגובה שמקובל באזור. אנחנו מבקשים לבנות מהגובה במזרח לנמוך במערב. מדובר בתכנית אחת שלמעשה מזערה את הפגיעה במה שקרוי פגיעה בנוף או בזרימת האוויר או באור. לגבי הטענה שבנייה לגובה תגרור ירידת ערך. כך טוענים העוררים. אני מפנה את תשומת לב חברי הועדה שהועדה החליטה שהבניין ייבנה בהתאם לגובה הקיים ובמסגרת הנפח הקיים. לגבי הטענה של ירידת ערך, עם כל הכבוד טענה כזו צריכה להיתמך בחוות דעת. אני לא קיבלתי שום חוות דעת. באשר לטענות לעניין הצפיפות והשינוי הפתאומי בתפיסת הועדה- הנימוק ההיסטורי לפיו רח' נחל לכיש הוא רווי ואין מקום לתוספת יחידות דיור, ושכל תוספת כזו היא בגדר סטייה ניכרת, לטענתי שגוי מיסודו. ברח' נחל לכיש בנויות מאות רבות של דירות והתוספת המבוקשת היא תוספת שולית ומזערית. מרשתי לא מבקשת לבנות איזשהו מגדל ענק. כל התוספת המבוקשת לא תרווה את הרחוב, לא תשנה ולא תפגע באופי הרחוב או של הסביבה. להפך, היא משתלבת בו. ישנה תמ"א 35 היום ותקנות שבס שמה שמשתמע מהן זה שהמגמה צריכה להיות ניצול מקסימאלי של השטח ולא להפך. כפי שאחרים נהנו מהתקנות האלו, גם מרשתי זכאית ליהנות. אני מפנה את חברי ועדת הערר לעררים שנדונו ברמת גן, בעניין דומה מאוד לעובדות שאנחנו עוסקים בהן, עררים 5281/07 ו- 5280/07. עררים אלו תומכים בתפיסה של הוספת יחידות. העוררים טוענים שהתוספת היא לא 20% אלא 80%. זה לא נכון. אנו מדברים על 20% מתוך כל הסה"כ שמותר לבנות על המגרש, מתוך ה- 78 יחידות דיור. בנוסף טענתי טענות סף שאני מפנה אליהן. לעניין הערר שלי- לנושא השטח. אני טוען שהחלטה כפי שנתקבלה לוקה בחוסר סבירות קיצוני. אם מוסיפים 16 יחידות

דיור, מטבע הדברים צריך לאפשר תוספת שטח. זה מתבקש. לא אפשרו לנו תוספת שטח. מעבר לכך, אין כל מניעה חוקית להוסיף את תוספת השטח. תוספת של 16 יחידות דיור בלי להוסיף שטח מביאה אותנו למצב שנבנה דירות מאוד קטנות. צריך לעודד בניית דירות גדולות יותר מ-120 מ"ר. חבל להגביל את שטח הדירות ל-120 מ"ר. אם כי ממהלך הדיון בישיבה אני מבין שמרשתי הסכימה לבנות דירות של 120 מ"ר בכפוף לכך ובתנאי שתינתן לה התוספת של 16 יחידות דיור. מרשתי ביקשה לבנות במסגרת הנפח הקיים ובמסגרת הגובה הקיים כך שלמעשה מבחינת העוררים אין עניין של תוספת גובה או נפח בנייה.

גב' מימי פוגל:

כמותית הם ביקשו 6% הקלה, 2% לכל קומה נוספת ובסה"כ עוד 5% לשתי קומות.

עו"ד אסנת גולדמן:

ההקלה הזו לא אושרה.

גב' מימי פוגל:

ה-11% האלו הן משטח המגרש היחסי, לשאלת יו"ר הועדה- זו תוספת של כ-230 מ"ר.

עו"ד אבי הלוי:

בסופו של דבר ניתן לבנות את אותן 10 קומות בהתאם לגובה המותר בתב"ע.

גב' יוכי לטוכה:

מדובר על 4 בניינים. קיימים שני בניינים. הראשון המערבי בן 7 קומות והמזרחי ביותר גם הוא 7 קומות (6+1). אין פה דירוג. כשהבניין כבר נבנה הם ביקשו להעביר זכויות מהבניין. ביקשו העברה- וזה עבר. עכשיו הם מבקשים עוד קומות. בהחלטה האחרונה, זו חוצפה, איך מקיימים דיון בלי לזמן אותנו? בוועדה הם ציינו שמותר להם להוסיף 16 דירות. תיקנו את זה בהחלטה חדשה מאתמול, נו.

עו"ד אסנת גולדמן:

זו לא החלטה מאתמול, אלא מלפני שבוע. אני מפנה לפרוטוקול הדיון מ-28/5/08 שבו אומר מר אבו במפורש שהוא מסכים לעניין בניית הדירות בגודל של 120 מ"ר ומסכים לכך שלא תהיה תוספת שטחים.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים, אנו מחליטים כדלקמן:

1. עולה כי מדובר בטענות אשר מצריכות סיור של ועדת הערר ברחוב נחל לכיש בכלל ובדירות העוררים בפרט, ולכן ועדת הערר תערוך סיור במקום, בנוכחות הצדדים, ביום 10/9/08 בשעה 30:16. נקודת המפגש תהיה ברח' נחל לכיש 39.
2. עולה כי נדרשת חוות דעת יועץ תנועה אובייקטיבי מטעם ועדת הערר אשר יחוה דעתו על התנועה ברחוב נחל לכיש בכלל והשפעות הבקשה להיתר וההקלות על מהלך התנועה והחנייה ברח' נחל לכיש. לשם כך אנו ממנים את **מר נועם ליבנה, מחברת נועם ליבנה הנדסה בע"מ, רח' ברנדיס 3, חיפה, טל': 04-8373763**. בשלב זה ישאו בשכ"ט מר ליבנה חב' אבו יחיאל, חברה לבניין בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד בחלקים שווים, ולאור תוצאות העררים תיקבע החלוקה הסופית של שכ"ט המומחה.
3. לאור העובדה כי ההחלטה הסופית של המשיבה מס' 1 ניתנה רק לאחרונה ולאור לוח הזמנים הצפוף, הרי יש מקום ליתן לצדדים להשלים את טענותיהם ביחס לכל נקודה שיראו לנכון.
4. לאחר הסיור ולאחר קבלת חוות הדעת של יועץ התנועה שמינינו בסעיף 2 לעיל, תינתן לצדדים אפשרות להשלים בכתב טענותיהם.
5. כל מסמך אחר שאינו השלמת הטענות, כגון חוות דעת שמאית, חוות דעת אדריכלית או תמונות יוגשו עד הסיור. לאחר מכן לא תאושר כל הגשת מסמך נוסף למעט השלמת הטענות, וזאת בלוח הזמנים שייקבע בסיור.
6. כל מסמך שיוגש יועבר בהעתק לצדדים האחרים.
7. לאחר הביקור במקום ולאחר קבלת כל החומר כאמור לעיל, תינתן החלטה בעררים אשר תישלח לצדדים בדואר רשום.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)
גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)
תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

בפני : יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדר' רפאל דנקנר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד- מ"מ נציג מתכנן המחוז

העוררים :

1. ציונה לוי

2. זיו לוי

- נגד -

המשיבה מס' 1 :

הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שמעונים

בשם העוררים :

בעצמם

בשם המשיבה :

צביקה קדמן, מהנדס חיים פלמן

תאריך הישיבה :

כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

מקום הישיבה :

חדר הדיונים של ועדת הערר מחוז הדרום שד' שז"ר 21, ב"ש

נוכחים :

1. מהנדס חיים פלמן

2. ציונה לוי

3. זיו לוי

4. ציון לוי

5. צביקה קדמן

- פרוטוקול -

מהנדס חיים פלמן :

עברו כבר שש שנים מאז מתן ההחלטה. ההיתר הוא מ- 18/6/2003.

מר צביקה קדמן :

לא צריך להאריך קודם כל לשנתיים ואחר כך לעוד שנה? קרי, אם לא האריכו לשנתיים, האם אפשר לדלג עליהן ולהאריך לשנה השישית? אם נתנו ביוני 2003, כלומר הוא פג ביוני 2006, לא חידשנו, חלפה שנה מיוני 2006 עד יוני 2007- האם לא פג ההיתר מעיקרו?

גב' ציונה לוי :

החלטנו להקטין את הבית על אותו שטח, על אותם עמודים, על אותם הקוצים שהיו. המהנדס היה צריך לדאוג לזה, להיתר מתוקן. הגעתי לוועדה כי ביקשתי משכנתא. בא השמאי ואמר שאני צריכה היתר בנייה. אם נצטרך להגיש היתר חדש, נצטרך לשלם עוד אגרה.

מר ציון לוי:

אגרה זה 13,000 ₪. פנינו למהנדס ואמרנו לו שהבית גדול עלינו, מה עושים. הוא אמר שאין בעיה, ואמור היה לסדר לנו את כל הניירת. כשיש מהנדס- סומכים עליו ולכן חשבנו שהכול מטופל.

מהנדס חיים פלמן:

הם בנו בית אחר, ללא היתר, זו עבירה על החוק. הם היו צריכים לעצור את הבנייה. הם יכולים להגיד תודה שמאפשרים להם עוד איכשהו להכשיר את זה ולא תובעים אותם.

גב' ציונה לוי:

בישיבה האחרונה הוא אמר לי שפג תוקף ההיתר הישן ולמה לא ביקשתי הארכה. זה היה ב- 2/6/08, אמרו לי שאם ייתנו לי הארכה, זה יהיה רק לעוד 18 יום, אז זה במילא לא יעזור לי. בפעם הראשונה אמרו לנו שהקטנו את הבית שלנו, אבל יש לנו גג שהוא מרפסת, 300 מ"ר, כך שבמקום להקטין את הבית, הגדלתי אותו. כלומר, הבית- במקום שיוקטן אצלם, הוא גדל.

מר ציון לוי:

שאלתי את המזכירה מה צריך לעשות בפעם הראשונה שניגשנו אליה- עשינו תכנית לפי המצב בשטח, כפי שהיא ביקשה. הלכנו למינהל, עשינו את כל מה שאמרו לנו. עכשיו אמרו לנו שוב. אנחנו לא אשמים שלקחנו מהנדס לא טוב, אני לא צריך ליפול בין הכיסאות.

מהנדס חיים פלמן:

המהנדס שלהם- אגב, עכשיו עצרנו את הבנייה שלו בבית שלו.

מר ציון לוי:

זה לא שעשינו משהו לא חוקי. הלכנו למהנדס שהיה בקונסטרוקציה, בלי שום קשר אם הוא טוב או לא טוב. הוא ליווה את זה לאורך כל הדרך. התעוררה בעיה כשהייתי בטוח שהכול בסדר.

מהנדס חיים פלמן:

המהנדס שלהם, גם בתכנית ההיתר, אז הוא היה רק מהנדס. כלומר, הוא אחראי לזה שהוא נתן להם לבנות את הבית האחר ללא היתר. הוא עשה עבירה פלילית.

מר ציון לוי:

עשיתי עוד פעם את כל התהליך, הלכתי למינהל, הכול עוד פעם. יש לי את הכול פה.

מהנדס חיים פלמן:

אנחנו מטפלים בזה הרבה יותר מתיק רגיל. חוץ מזה, אם יש להם נזק- שיתבעו את המהנדס שלהם, שהוא ישלם.

החלטה

החלטה בערר תישלח לצדדים בדואר רשום.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)

גלעד הס, עו"ד

יו"ר ועדות ערר

מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)

תרצה אייל

מ"מ מזכירת ועדת ערר

מחוז דרום

- סוף דיון -

בפני: יו"ר הועדה - עו"ד גלעד הס

חברי הועדה - מר אדיר אבו סיאם-מ"מ נציג ציבור

מר צבי חזן - נציג ציבור

אדרי' רפאל דנקנר- אדריכל רשום בהתאם לסעיף 12א' (3)

הגב' אריאלה חדד –מ"מ נציג מתכנן המחוז

אורית חיימוב

העוררת:

המשיבה : הועדה מקומית לתכנון ולבניה, שמעונים

בשם העוררת : בעצמה

בשם המשיבה מס' 1: מהנדס הועדה, יואב לפידות

תאריך הישיבה : כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008

מקום הישיבה : חדר הדיונים של ועדת הערר מחוז הדרום שד' שז"ר 21, ב"ש

נוכחים : 1. אורית חיימוב

2. מהנדס יואב לפידות

3. שרה נתנאל

4. אדוארד אברמוב

- פרוטוקול -

מהנדס יואב לפידות :

אני מגיש פרוטוקול שנעשה לפי בקשתו של יו"ר הועדה כדי להסביר מדוע הוא לא חותם.

אורית חיימוב :

לפי מה שאני רואה, נתנו לנו את ההיתר ב- 11/6/08. ברגע שהוא שמע שהולכים לוועדת הערר, לא הייתה שום התנגדות. הבאנו שלוש חתימות של שכנים שאין להם שום התנגדות.

מהנדס יואב לפידות :

לפי התב"ע אין שום סיבה לסרב להיתר.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים עולה כי רשות הרישוי אישרה את הבקשה להיתר.

מהנדס הועדה אישר בחתימתו את הבקשה להיתר ולכן אין מניעה כי ההיתר ייחתם ע"י יו"ר הועדה.

בהעדר חתימה של יו"ר הועדה, רשאי יו"ר ועדת הערר לחתום במקומו, וזאת לאור סעיף 152(ד) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

לעניין תשובת המשיבה אשר הוגשה היום לועדת הערר, הרי אף אם יש טענות לגבי הבנייה, הרי ברור כי אלו הועלו לאחר שהתקיימה ועדת הרישוי ולאחר שלמעשה ההיתר נחתם ע"י מהנדס הועדה, ולכן אין מקום להתייחס לטענות אלו כעת ומובן כי הזכויות של אותם שכנים כלפי ההיתר נשמרות להם ועליהם להעלות אותן בערכאה הנכונה, אך אין בהן כדי לעכב חתימה על היתר הבנייה אשר אושר כדין בועדת הרישוי וקיבל אף את אישור מהנדס הועדה.

אשר על כן, יו"ר ועדת הערר יחתום על היתר הבנייה.

ניתנה היום, כ"ח בתמוז תשס"ח, 31/07/2008, במעמד הנוכחים.

(-)
גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז הדרום ומחוז ירושלים

(-)
תרצה אייל
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

- סוף דיון -