

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב

פרוטוקול לישיבה מספר 2009329
תאריך הישיבה : יום חמישי, כ"ט אייר תשע"א, 02/06/2011

מקום הישיבה : דרך מנחם בגין 116 תל אביב, בית קלקא

1. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/11/5184 :
סירוב מתן היתר לבקשה לשימוש חורג מבית קולנוע לניאופרם
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

בפני: יו"ר הועדה : עו"ד מיכה גדרון
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכננת המחוז

העוררים: (1) סרטי שפירא בע"מ
(2) דאליה שפירא
(3) גיא שפירא
שלושתם ע"י ב"כ עו"ד עופר טויסטר

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב

תאריך הישיבה: יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה- 2/6/11

מקום הישיבה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: ענת בן-יהושע

קלדנית: עפרה ארגס

נוכחים:

מטעם העוררים: עו"ד עופר טויסטר, אדר' אריה קוץ, גלית סגל
מטעם הועדה המקומית: עו"ד רונה רכס, אדר' מיקי אנטוניר, גב' לריסה קופמן

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה לשימוש חורג מבית קולנוע לניאופארם
כתובת הנכס: דיזינגוף 45, תל-אביב
גוש: 7092 חלקה: 163

אדר' מיקי אנטוניר:

מתחם בדיזינגוף סנטר, מבקשים שימוש חורג מבתי קולנוע לחנות ניו פארם. אין תיאור של השינויים האמורים להתבצע בתשריט.

אדר' אריה קוץ:

הבקשה להיתר לשימוש חורג מתארת את השינויים שאנחנו מבקשים לבצע. יש תכנית מפורטת המראה את הבניה של שירותים, שירותי נכים, שטחי שירות הנדרשים מסביב ואולם מכירה גדול במרכז.

אדר' מיקי אנטוניר:

יש לסמן בצורה ברורה כל מה שמבוקש להריסה. לצוות הרישוי אין כל הערה על התאמת המבנה לשימוש המבוקש של שימוש מסחרי. לפיכך, המקום עומד במבחן ההתאמה.

עו"ד רונה רכס:

לשאלת היו"ר, מדוע אין לאשר את השימוש החורג המבוקש לנוכח העובדה כי המקום עומד במבחן ההתאמה, כפי שנקבע בשורה ארוכה של החלטות ועדת הערר, אני משיבה כי שיקול הדעת של הועדה שמסתמך על המלצת מחלקת התכנון היה כי תמהיל השימושים בסנטר המועדף הוא כי יהיה בית קולנוע במקום, אך מבחינה משפטית אין לי תשובה לשאלת היו"ר. לשאלת היו"ר, התנאי היחיד עליו יש לדעתנו לעמוד הוא התנאי השלישי עליו המליץ מהנדס העיר, דהיינו הוספת תרשים סביבה.

גב' לריסה קופמן, מח' תכנון:


יש צורך בסימון ברור על מנת למקם את המבוקש. אנחנו מבקשים לדעת היכן ממוקם המקום במפלס 1- של דיזינגוף סנטר. אני מבקשת להבהיר כי כוונתנו לא היתה לכל הדיזינגוף סנטר, כפי

שאוּלי השתמע מנוסח המלצת מהנדס העיר אלא לתרשים סביבה המתאר את מיקום הנכס הנדון במפלס 1- של הדיזינגוף סנטר.

עו"ד טויסטר :

אני חוזר על האמור בערר.
האשה נאבקת כבר שנתיים ואחת הסיבות שביקשתי שזה יהיה לכל שימוש מסחרי, הוא בגלל התמשכות ההליכים. אני מבקש לפסוק הוצאות.


עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

2. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר/10/5457 :
סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת גדר לבית מגורים קוטג' מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד מיכה גדרון
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז

העוררים : אריה ודינה לפיד -
ע"י ב"כ עו"ד אריה לפיד

- נגד -

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה

תאריך הישיבה: יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה- 2/6/11

מקום הישיבה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: ענת בן-יהושע

קלדנית: עפרה ארגס

נוכחים:

מטעם העוררים: לפיד דינה ואריה, עו"ד רן לפיד

מטעם הועדה המקומית: אדר' דני גולדברג, עו"ד אילנה בראף

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת גדר לבית מגורים, קוטג'

כתובת הנכס: גבעת החלומות 1, הרצליה

גוש: 6539 **חלקה:** 106

אדר' דני גולדברג:

בקשה לגדר בגוש 6539 חלקה 106. היתה גדר ישנה והרסו אותה, הקימו גדר חדשה בגובה 1.80. היתה התנגדות השכנים לבקשה, הועדה קיבלה את ההתנגדות ואישרה את הגדר בתנאי שתונמך לגובה 1.50 מ'. היתה בקשה להקלה ונוצרה בעיה של גובה משתנה עם השכן מלמטה. בית השכן נמוך ב- 1.60 מ' הגדר של 1.80 מייצרת גדר מעל 3 מ'. אני מקריא את החלטת הועדה המקומית. אישרנו לו 1.30 מ'.

עו"ד לפיד:

עיריית הרצליה והועדה המקומית נתנה תשובה לפני מספר ימים. אני אנסה לעשות סדר בדברים. עסקינן היום בערר על בקשה להקלה. התיק הזה עבר בקשה ועליה היה ערר. הערר נדחה תוך ציון של הועדה שלא היה הליך של בקשה להקלה. בעקבות כך הוגשה בקשה להקלה בפני הועדה המקומית כאשר מדובר בגדר קיימת לאחר ביצוע. היתה בעבר גדר, חלקים ממנה נהרסו ונבנו ובהחלטתה של הועדה זו בעבר התייחסה לכך שאם חלקים נהרסו ונבנו זוהי גדר חדשה. למותר לציין שהוגש הליך פלילי בעניין והמשיבים הורשעו ושילמו וההליך הזה מאחורינו. עסקינן בגדר הקיימת בבקשת ההקלה. בקשת ההקלה הני"ל נדחתה על ידי העירייה ביום 29.11.2010. בגינה הוגש הערר הנדון. בזמן שהבקשה הוגשה, נערכו הפרסומים על פי דין והיתה התנגדות אחת של

חלקה 108 שצמודה מתוך 3 שכנים לאורך הקיר הנדון אחד התנגד. במהלך ביקור העיריה, ביקרו בגינת השכנים ובגינת העוררים ועדיין ניסתה הועדה לשכנע את המתנגדים מלסגת. הושג פיוס והוסרה ההתנגדות והמציאו בפני הועדה המקומית מכתב המסיר את ההתנגדות בתיק הנדון. למרות כך הועדה דנה והחליטה לא לקבל את הבקשה להקלה בלא שום נימוק אלא רק מן הטעם שהיא מקבלת את ההתנגדות, דבר שהוא תמוה. אני מציג תצהיר של משפחת עזרוני שמאשרת כי אין לה התנגדות גם היום. הם הודיעו שהם מוותרים על זכותם להופיע. הגדר לא פונה לחזית, היא נמצאת בין שכנים, מעבר לשכנים לא ניתן לראות את הגדר. עניינה בין השכנים ובינינו ועמדתה העקרונית של העיריה בלבד לעניין הזה. האם היא תאשר הקלה או לא בהתאם לסעיף 4.1 ט לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

אדר' זני גולדברג:

החלק התחתון הוא קיר תמך.

עו"ד לפיד:

סעיף 4.1 ט מאפשר לסטות בנאמר ב- 4.0.9. זו המשמעות של העניין. ועל סמך כך הוגשה הבקשה. אחרת לא היה צורך בבקשה להקלה. גם אם העיריה תקבל או לא והיא לא מתכחשת מאחר ולא נמצא ההיתר הקודם, היה קיר כזה. הגדר נבנתה, כל שינוי או הריסה כיום המצב טוב לשכנים.

מבחינת הנימוקים מדוע כן יש הצדקה לגובה שנתבקשה הועדה. בנוסף הקיר ההסטורי שלא היה פחות ממנו, והסיבה לכך שאותו צד דרומי נושק לכביש מאוד סואן, רחוב ארלוזורוב של הרצליה, למגרשים שיורדים מתחת באופן מדורג. נמצא בכיוון הכביש שרועש בצורה בלתי רגילה. איכות החיים בהחלט נפגעת מן הטעם הזה. דבר שני וזה גם החלק ההסטורי, קיר התמך שנמצא בין השכנים נבנה שנים לאחר הבניה בגבעת החלומות. מאחר והשטחים, מדורגים נחפרו מדרגות ואז הוא נבנה והוא קבע סף של גובה מסוים. ה- 3 מ' האלה לא היו קיימים בעבר. הוא נחפר ברבות השנים. את טעם העיריה לא הבנתי עד היום, מה מפריע לעיריה פרט לחוק עצמו. הנימוק הראשוני היה שישנה התנגדות. אבל לא קיימת התנגדות. כסטנדרט, העיריה מאשרת ואני יכול להראות עכשיו דוגמאות של בניה רציפה של קירות תומכים של מעל 3 מ' ו- 4 מ'.

החלטה

לפנינו בקשה להקלה מהוראות סעיף 4.09 (2) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.


צודק ב"כ העורר כי הקלה שכזו, האף שהמדובר בהקלה מתקנה, אינה מהווה סטיה ניכרת מתכנית לאור הוראות סעיף 4.4(1) (ט) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

ואולם, סטיה כזאת, בדרך של הקלה תינתן רק אם קיימת הצדקה תכנונית לסטיה האמורה. במקרה הנדון, העוררים לא הניחו בפנינו כל נימוק תכנוני המצדיק סטיה מהוראות התקנה. הטענה כי הגדר היתה קיימת בגובה המבוקש (הבנוי בפועל) אין בו כל הצדקה שכן הטענה אינה נתמכת בהיתר הבניה של הבניין.

טוענים העוררים כי הצדקה תכנונית הנוספת היא כי הגדר כבר בנויה בפועל. טענה זו מוטב היה כי לא תיטען שהרי הגדר בנויה ללא היתר ולא שמענו כי העובדה שבוצעה בנייה ללא היתר מהווה הצדקה תכנונית לסטיה מהוראות תכנית או תקנה בדרך של הקלה. לנוכח האמור, צדקה הועדה המקומית כאשר זו הורתה להנמיך את הגדר לגובה של 3 מ' מהמגרש הגובל (צירוף הגובה של קיר התמך והגדר) ודין הערר להדחות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.


עו"ד מילכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

3. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר / 11 / 5015 :
סירוב מתן היתר לבקשה להקמת מע' סולרית + איטום גג ובידוד
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

בפני : מ"מ יו"ר הועדה : עו"ד גלעד הס
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז

העורר: בית פרוטיאה ביסודה של הפדרציה הציונית –
ע"י ב"כ עו"ד ראובן פארן

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

תאריך הישיבה: יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה- 2/6/11

מקום הישיבה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: ענת בן-יהושע

קלדנית: עפרה ארגס

נוכחים:

מטעם העוררים: עו"ד ראובן פארן, אדריכל גרט גוטמן, איזיק בלוק
מטעם הועדה המקומית: עו"ד אילנה בראף, אדרי' אמיר בראשי

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה להקמת מערכת סולרית+איטום גג ובידוד
כתובת הנכס : ברש אשר 5, הרצליה
גוש : 6526 חלקה : 173

עו"ד פארן:

בעת שנעשה דיון במליאה בבקשה שלנו הוגשה כשלושה שבועות לפני כן הבקשה שנוגעת לחריגה הנטענת בקומת הקרקע. בקומת הקרקע נטענה שישנה טענה של פרגולה שנסגרה. מדובר ב- 24 מ'. כאשר מדובר במקום שהיה פרגולה בהיתר, וסגרו בחלון. הבקשה הוגשה על ידינו מיד לאחר שניתן צו הפסקת עבודה מנהלי. החלו הליכים לגבי הבקשה והיא הוגשה לפי בקשות עבודה מצומצמות.

אדר' גוטמן:

העבודה של כל דודי השמש ואטום גג זו עבודה מצומצמת. יש פוקוס מיוחד לעבודה מצומצמת, כך הם ביקשו שאגיש וכך הגשתי. קולטי השמש שזו אנרגיה סולארית לבנין ומשפר חיים וחוסך כסף והם קנו את הציוד וזה עומד במחסנים ואי אפשר לנצל את זה, נדמה לי שאין בזה צדק.

היו"ר:

הדרישה היא לא דרישה דרקונית, אתה צריך לסמן את החריגה לצבוע אותה בצהוב והריסה ובה נסתיים העניין.

אדר' גוטמן:

אם יתברר שהם טעו בשטח של ה- 24 מ', זה ללא אחוזי בניה בכלל, זה עניין טכני לעבודה מצומצמת.

היו"ר:

מה הסיבה שלא לצבוע את זה בצהוב?

אדר' גוטמן:

זה תכנית של הגג בלבד לקולטים. אין צורך לסמן דברים אחרים. זו היתה הדרישה של העיריה.

עו"ד פארן:

מה שהיו"ר מעלה היא טענה שיש לה אולי יסוד בנהלים הטכניים. בפועל מה שקרה ולא בזדון הוגשה בקשה לגברת בעיריה שזה תפקידה והיא הנחתה להגיש את האדריכל בצורה הזאת וכך הוא נהג. במקביל אמרו להגיש עוד בקשה והגשנו את הבקשה הנוספת ב- 7.10.2010. הבקשה הנוספת היתה במשרדי העיריה למעלה מחצי שנה. הבקשה הזו שלפניכם לא דנה העיריה בכלל. שום טענה שזה חשוב או לא, צריך כך או אחרת, מילה לא אמרו. באותה מידה גם בתגובה כאן נכתב שבית פרוטיאה קיבל צו הפסקה מינהלי ולא ביצע אותו. זו הטעיה של הועדה. לא היה דבר כזה. טוענים שאנחנו ניצלנו את הזמן כדי להתעלם מהצו המינהלי. למה לומר דברים כאלה. עניינית, עומדת הקונסטרוקציה כפי שהצגתי בתמונות למעלה משנה ללא שימוש. זה כבקר שם ולא מפריע לאף אחד, זה לא בגדר אחוזי בניה, יש פסיקה שזה לא טעון להיתר לפי 145. הוגש כתב אישום על שתי העבירות והכי חשוב כבר נידונה הבקשה האחרת ונדחתה. גם על פי שיטת העיריה מה שחסר מבחינת זכויות בניה זה 1.79 מ'.

יו"ר:

מכיוון שהבקשה הקודמת נדחתה, מה שאתה צריך זה לתקן את הבקשה. כמובן שאם תכשיר אותו בערר הבא הוא ישתנה מצהוב לכחול.

עו"ד פארן:

אלה שתי מערכות נפרדות של חקיקה ושל תקנות. הן לא צריכות להיות קשורות. אלה מתקנים סולאריים, דבר שהממשלה לוחצת שייעשו. אין לי שום בעיה טכנית לסמן בצהוב, אני חושב שזה לא ייתן כלום.

עו"ד בראף:

חברי אומר שאין בעיה לסמן בצהוב, על זה הערר. אנחנו דרשנו מתחילה ואני מנפנה למכתב של מהנדס העיר לעו"ד פארן שצורף כנספח יד' לערר שנאמר במפורש (מצטטת). בקשה כזאת לא הוגשה לא הראשונה ולא השניה. הם מסיבותיהם עימם רוצים להפריד בין הדברים כדי לא לקשור אותם ואנחנו לא מוכנים לכך. אנחנו עומדים על כך שכל בקשה להיתר לגבי בניין מסוים תכלול את כל היתרי הבניה הנדרשים לאותו בניין. אנחנו לא מוכנים לדון בשלבים. פה אנחנו מתבקשים להכשיר בדיעבד בניה, אנחנו עושים דברים כאלה חדשות לבקרים ובתנאי שכל החריגות יכללו באותה בקשה. דרשנו מהתחלה במכתבה של מהנדסת העיר וחזרנו על כך וזו היתה החלטה שעליה הוגש הערר. הערר יכול היה להתייטר לחלוטין אם היו עושים זאת. הם לא עשו כן מסיבותיהם. לועדה המקומית יש שיקול דעת והיא מפעילה אותו מתי היא נותנת היתר בשלבים ומתי לא. במקרה זה אם יש סיכוי שהדבר יתקבל, כיוון שאנחנו נמצאים עם חריגת בניה שעמדה הרבה זמן כפי שהיא ולא הוגשה בקשה, לאחר מכן הוגשה בקשה ונדחתה, והוגש ערר.

עו"ד פארן:

אם היה מדובר בשתי חריגות מאותה משפחה ואותו סטטוס ואני עוצם עיניים על אחת, אני מבין את הגישה של הועדה ושל ועדת הערר. מדובר בדבר שונה לחלוטין שאינו טעון זכויות בניה. כיון שכתב אישום על העבירה כבר הוגש ומטופל במערכת אחרת, יש להפעיל שיקול דעת של סבירות, ולאפשר את המתקן למעלה.

החלטה

במהלך הדיון התברר כי לגבי אותו בניין ממש הוגשה בקשה להיתר נוספת הנוגעת להכשרת עבירת הבניה אליה מתייחסים גם בערר זה.

אנו סבורים כי מבחינת יעילות ציבורית, והגיון תכנוני יש לדון בשתי הבקשות להיתר בשני העררים במאוחד ולקבל החלטה אחת מה ניתן להקים במבנה ומה לא ניתן, כאשר את הדברים שניתן להכשיר יוכשרו, והדברים שלא ניתן להכשיר יסומנו בצהוב להריסה. כמו כן, ניתן יהיה לקבוע הוראות במסגרת הבקשה להיתר לגבי הבנייה, אם וככל שתאושר בנייה. אשר על כן נקבע לדיון מאוחד בשני העררים ליום 4/7/11 בשעה 16:00.


עו"ד גלעד הס
מ"מ יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(-)
ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

4. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/11/5050:
התנגדות למתן היתר לבקשה לתוספת קומה לבניין עפ"י תמ"א 38
מטרת הדיון: דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד מיכה גדרון
חברי הועדה: מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז

העוררים: אביבה ופנחס לרמן -
ע"י ב"כ עו"ד רונן ירדני

- נגד -

המשיבים: (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב
(2) אורן, צביה ואריה קנדיל –
ע"י ב"כ עו"ד מוטי פירר

תאריך הישיבה: יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה- 2/6/11

מקום הישיבה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: ענת בן-יהושע
קלדנית: עפרה ארגס
נוכחים:
מטעם העוררים: אדר' רובי עמיר, עו"ד רונן ירדני, עו"ד רם מוסרי
מטעם המשיבים: עו"ד מוטי פירר
מטעם הועדה המקומית: עו"ד מאיה הוד, אדר' מיקי אנטוניר

נושא הערר : התנגדות למתן היתר לבקשה לתוספת קומה לבניין עפ"י תמ"א 38
כתובת הנכס: בודנהיימר 18, תל-אביב
גוש: 6212 **חלקה:** 378

אדר' מיקי אנטוניר:

בקשה לחיזוק בניין ותוספת קומה עם חדר על הגג על פי הוראות תמ"א 38. התקבל אישור לחיזוק.

עו"ד מאיה הוד:

הם טענו שהאלמנטים של החיזוק לא הופיעו בבקשה וכתבתי בתגובה שככל שהדבר נכון זה יוחזר לוועדה. בבדיקה שנערכה לקראת הדיון היום התגלה כי האלמנטים של החיזוק מופיעים והתקבל אישור של מר ישראל דוד.

אדר' מיקי אנטוניר:

הבניין הוא בן שתי קומות מעל קומת קרקע תחתונה. כך מוגדר הבניין בהיתר. היו דיונים במשך השנים כיצד להגדיר את הקומה אם קומת מרתף או קומת קרקע תחתונה. הנושא היה בבתי משפט בהרבה דיונים. השטח העיקרי של הבניין הוא 252 מ'. הקומה הוגדרה כקומת קרקע חלקית תחתונה. בגלל זה מחשיבים את הבניין כבן שלוש קומות.

עו"ד ירדני:

אפשר להרחיב את הדירה הראשונה, ויש אפשרויות שונות מהתמ"א שהן ישימות בבניין זה.

אדר' אלון ניסים:

בתכנית המוגשת נעשתה התאמה וניתנו לאנשים האלה ממ"ד.

עו"ד ירדני:

אני מפנה לתשובת הועדה המקומית בסעיף 5 (מצטט). אנחנו טענו בהתנגדויות, הסתבר לנו אחרי זה שאלמנטים של חיזוק שלא ראינו מעולם כי הם לא מסומנים בבקשה, מסתבר שיש כוונה לחזק את הבניין הזה אצלנו בתוך הדירות ואצלנו בחצר הצמודה וזה דבר שלא יעלה על הדעת. יש טענה נוספת לעניין חדר היציאה לגג. הוא אמור להיות על הגג החדש שייבנה. אין מחלוקת כי הגג הקיים מוצמד לדירת המשיבים. הגג החדש אין ספק שהוא לא מוצמד לדירת המשיבים הוא שייך באופן יחסי לכל הדיירים בבניין. לכן ניתן לעשות זאת בהסכמת כל יתר בעלי הדירות ופה אף פעם לא נתנו הסכמה ולא דיברו איתנו על כך. הועדה המקומית התעלמה לחלוטין מטיעון זה שלנו.

אדר' מיקי אנטוניר:

אם מוסיפים לבניין קומה מכח התכניות החלות במקום גג הקומה החדשה הוא גג משותף למרות שהגג הקודם היה פרטי. אם מוסיפים קומה מכח תמ"א 38 הגג של הקומה שנוצרה מכח התמ"א הוא עדיין גג פרטי.

לפי גי' אנחנו משתדלים לדרוש 75 אחוז הסכמות. אנחנו מודיעים למי שלא חתם.

עו"ד ירדני:

כשמדברים על הסכמות מספרים לנו החברים על כל מיני הסכמות שנתנו. חברי צירף לכתב התשובה שלהם תכנית שכתוב עליה כי כביכול היא תכנית מוסכמת. אף פעם לא היתה הסכמה ולא חתימות.

יש 57 אחוז ללקוחותי ברכוש המשותף ואנחנו טוענים וזה גם הפסיקה ותיק המידע אומר שגם זכויות על פי תמ"א 38 באשר הם, מתחלקות באופן יחסי לפי החלקים היחסיים של בעלי הדירות. לנו יש 57 אחוז ולהם יש 43 אחוז. אני מפנה לפס"ד בני אליעזר. יש פסיקה גם של עו"ד גלעד הס מ-2010 בעניין עציון בר סאלם (מצטט). יש כאן עניין שעל פניו כשמדובר בניצול זכויות בניה ששייכות לי מחילים את הלכת אייזן. יש אפשרויות על פי התמ"א לעשות הרחבות ותוספות. אם עושים רק תוספת קומה בשטח אני מאבד את האפשרות שלי למימוש הזכויות. אני מפנה לפס"ד בני אליעזר (מצטט). כמו כן יש פסיקה של ועדת ערר מחוז מרכז בנושא זכויות יחסיות.

אדר' מיקי אנטוניר:

אני מצביעה על הממ"ד, קירות הבטון והקומה העליונה. אלה הם החיזוקים. יש לי אישור של ישראל דוד ואינג' אלדד מרחב. הבקשה הזו אושרה. אין שום חיזוק שעובר בדירות. לעניין ההסכמות, בחודש אפריל 2009 הוגשה בקשה כמעט זהה לבקשה שנדונה בפני הועדה. הבקשה נדחתה כי היו כמה אלמנטים שלא תאמו למציאות. על הבקשה הזו יש חתימות של יתר הבעלים בבניין עם מספרי תעודת זהות. התכנית הזו היתה חודש לפני התכנית שנדונה בוועדה. התכנית היא זהה.

עו"ד ירדני:

היא לא זהה.

עו"ד פירר:

גם אם נניח שאין חתימה על הבקשה, בסופו של דבר לא הסתפקו בחתימה והזמינו אותם להשמיע את ההתנגדות. הועדה סברה שהיא קניינית והיא דחתה אותה. זה לא שמישהו גנב משהו מתכנית אחרת ולא ניתנה לאנשים הזדמנות להתנגד. הם הביעו את עמדתם, היא נדונה ונדחתה.

עו"ד ירדני:

הממ"דים הם בשטח שלי. הממ"ד שהם רוצים לבנות הם בחצר הצמודה שלי. יש לי דירה והיא בקומה הראשונה ואליה צמודה חצר. הם רוצים לעשות את החיזוקים בשטח שלי. אני אומר גם בדירות והם לא אומרים את האמת.

עו"ד פירר:

הלקוח שלי בונה להם ממ"ד.

עו"ד ירדני:


הוא לא רוצה ממ"ד.

עו"ד פירר :

בישיבת ועדת המשנה נשאלו השאלות האלה על ידי הועדה. שני האדריכלים ניגשו עם התכנית המוסכמת ושאלו אותם האם זו התכנית המוסכמת והם אמרו שכן. אני בונה את זה עבורו והוא הסכים לכך. בית משפט יחליט אם ההסכמה הראשונה תקפה או אם לאו.



עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב



עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

5. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - בב/ 11 / 5153 :
התנגדות למתן היתר לבקשה להחלפת גג רעפים בבטון במבנה ב"כ מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד מיכה גדרון
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז

העוררים :
(1) אהרון פוזנרזון
(2) אהרון שטוב
שניהם ע"י ב"כ עו"ד פיני זינגר

- נגד -

המשיבים :
(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – בני-ברק
(2) בית מדרש גבוה לתורה כולל חזו"א –
ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק

3) מר ליפשיץ, בשם דיירי סמטת האר"י 1

תאריך הישיבה: יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה- 2/6/11

מקום הישיבה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: ענת בן-יהושע

קלדנית: עפרה ארגס

נוכחים:

מטעם העוררים: אהרן פוזנזון, אהרון שטוב, עו"ד זינגר
מטעם המשיבים: הלפרן יהודה מאיר, הלפרן אפרים, עו"ד אלי וילצ'יק, מר ליפשיץ,

רות צימנט

מטעם הועדה המקומית: אדר' בצלאל שניידר, עו"ד יונגר

נושא הערר : התנגדות למתן היתר לבקשה להחלפת גג רעפים בבטון במבנה

בית-כנסת

כתובת הנכס : סמטת האר"י 3, בני-ברק

גוש : 6188 חלקה : 80

אדריכל בצלאל שניידר:

בניין מאוד ישן ברחוב סמטת האר"י 3 יושב על כמה חלקות בקונטור הבניין. אחד העוררים טוען בעלות על הבניין.

עו"ד זינגר:

יש שורה של בנייני ציבור, חלק מהמבנה הוא בחלקה אחרת, חלקה 83. הולכים לבנות גג בשטח של 176 מ'. עם יסודות שיורדים לקרקע ומעל למבנה הקיים. למבנה אין היתר. רוצים להחליף את גג הפח בגג יצוק. טענתי היא שאי אפשר מאחר ואין היתר למבנה עצמו, אין אפשרות להחליף את הגג שלו. אני לא יכול לעשות פעולה אפילו קלה של פתיחת חלון בבניין שאין לו היתר.

אין קוי בניין. המבנה מגיע עד גבול החלקה, קו אפס, חלק מהמבנה נמצא בכלל בחלקה אחרת, חלקה 83. הטענה היא שאין מגרש. היה מגרש, ואפשר לראות את זה בתב"ע 45. אפשר לראות את חלקה 80 המקורית מסומנת למגורים שהופקדה בשנת 1949 וקיבלה תוקף ב- 21.1.1952. חשוב לראות שכל הבתים מסומנים ודווקא החלקות האלה ריקות. הטענה שהבניין הוא מלפני 78 שנה היא טענה שאין לה יסוד. יש לנו פה עדות ישירה של מי שהיה גר ממול. אין מגרש לפי תכניות המתאר של בני ברק, אי אפשר להקים בניין אלא רק על מגרש אחד. ישפה יותר ממבנה אחד על מגרש אחד מה שאסור לפי תכנית המתאר של בני ברק. כאן יש מספר בניינים. קיבלתי את הכתב של חברי אתמול.

עו"ד וילצ'יק:

ההליך שננקט פה הוא כנגד המבקש, בית המדרש הגבוה לתורה שהוא בעצם הרשום כבעל החלקה. הוא קיבל את הקרקע אחרי שהיה עליה בית הכנסת. הליכים אחרים שנקטו כנגד בית הכנסת ידעו לצרף את נציגות המתפללים. במקרה זה שכחו וציינו שיש ערר רק נגד המוסד. המתפללים פנו אלי וביקשו ממני לייצג את עמדתם. לכן זה הוגש באיחור. אני מציע לועדה לראות את נספח 1 שהגשנו. אפשר ללמוד מהחוברת שהגשתי, בעצם במרכז החוברת הדבר היחיד שמסומן הוא בית הכנסת במקום שלו שעומד עד היום באותה חלקה בה מדובר. בית הכנסת הוא הראשון משנת 1933 בשכונה. הישוב זכרון מאיר צורף לבני ברק ב- 1936.

עו"ד יונגר:

היתה ישיבה אצל נעמי אנג'ל לפני חודש ימים ואנחנו מקימים עכשיו צוות שימור.

עו"ד וילצ'יק:

הבניין לא יחיה עד שבני ברק תקים את ועדת השימור. הבקשה להיתר באה ללא פרסום של הקלה ולכן אין זכות ערר. צירפנו פסיקה לגבי בנין שנבנה ב- 1933.

עו"ד יונגר:

יש בעיה אמיתית, יש סעיף בתב"ע 105/ב, סעיף 76 שאומר כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תיקונים באם לדעתה המבנה מסוכן או בלתי יציב. לצקת לתוך זה את הדברים שנאמרים על השימור, אני מוכן לבוא לועדה המקומית ולומר להם כי המבנה חשוב ואני מבקש לקחת יועץ שיעשה תיק תיעוד ותבוא ועדה בשלב ראשון תתן פתרון הנדסי לגג. מהנדס הרישוי גם הביע את הדברים.

עו"ד וילצ'יק :

העוררים מתגוררים בבניין שלא מיועד למגורים אלא יעוד של צרכי ציבור. אני לא מבין את המעמד של מי שגר בדירה שאסור לו לגור בה. לבניין יצא היתר של מקווה בית כנסת ומועדונית. היה שם בעבר בית יתומים ולכן היתה שם דירת מגורים. בית היתומים נסגר מזמן,

עו"ד זינגר :

הבניין שלנו נבנה כבניין מגורים. יש תיק בניה, יש תב"ע, לא היה בניין בשנת 1953 ויש לי פה גם עד שראה מתי בנו את הבניין. הוא יספר שאת בית הכנסת בנו בשנת 1953 והרחיבו אותו בשנת 1968, הוסיפו לו את החלק הנוסף. לא מחליפים גג בגג פח, אלא הולכים לבנות. יש לנו תיעוד מה היו הכוונות, למה הם עושים גג כזה עצום של 40 סמ', הם רוצים לעשות שם אולם שמחות ויש לי גם תיעוד מוקלט של עובדה זו. אני מפנה לפסיקה, למשל חברי הפנה לאל אקצה, והוא אמר שזה דומה למקרה. בית המשפט אומר כי יש שיפוץ ויש תיקון. יציקת חגורות בטון ותיקון הגג יש לראות בנסיבות דן הוספה למבנה הקיים כיוון שהגג היה רעוע ואף חסר.

אדריכל בצלאל שניידר :

יש לנו בועדה מהנדס שמטפל בבניינים מסוכנים, והוא קבע שהמבנה מסוכן.

עו"ד זינגר :

הוא לא מהנדס.

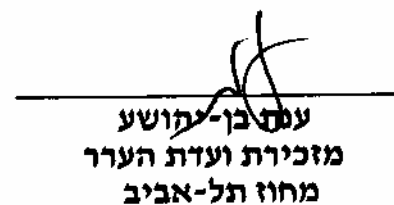
אדריכל בצלאל שניידר :

הוא הנדסאי בנין.

עו"ד יונגר :

אותו יועץ שימור ינחה אותנו בשלב הראשון לתת פתרון לסכנת הגג.


עו"ד מילה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

6. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - רש / 11 / 5150 :
התנגדות למתן היתר לבקשה לתוכנית שינויים ולתוספת בניה + גדרות
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד מיכה גדרון
חברי הועדה : מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז

העוררים : אראלה עפרון ואח' – ע"י יוסף עפרון

- נגד -

המשיבים : (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת-השרון
(2) פרג דוד

תאריך הישיבה : יום חמישי, כ"ט באייר תשע"א, ה - 2/6/11

מקום הישיבה : ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה : ענת בן-יהושע

קלדנית : עפרה ארגס

נוכחים :

מטעם העוררים : אראלה עפרון, יוסף עפרון, ליאון גולדברג

מטעם המשיבים : פרג דוד, עו"ד רונאל

מטעם הועדה המקומית : עו"ד להם, יוסי גלר

נושא הערר : התנגדות למתן היתר לבקשה לתוכנית שינויים ת.בניה+גדרות

כתובת הנכס : סלע 10, רמת-השרון

גוש : 6417 חלקה : 864

עו"ד להם:

הערר הוגש על הגדרות בחזית דרומית מערבית ומזרחית כאשר שוחחנו עם העוררים והבנתי שעיקר המחלוקת נוגע לחלק שמוזכר בסעיף 9.2 לתגובה שלנו, שהוא החלק הדרומי שלמעשה בנוי משני חלקים. יש שני חלקים לגדר, חלק אחד 58 + 1.87 ההפרש הוא של 80 סמ' בין המגרשים. לדעתנו אין מניעה תכנונית להקמת הגדר. הבעיה היא בחלק השני. פירטנו איך שאנחנו רואים זאת ואנחנו מתרכזים בסעיף 9.2 ב. שהשארנו במסגרתו לשיקול דעת הועדה לאור העובדה שנוצר כאן הפרש של למעלה מ- 3 מ'. ציינתי כי במידה והמשיבים יסכימו להורדת הגדר ב- 55 סמ' התוצאה תהיה שגובה הגדר המקסימלי יהיה 3 מ' והיא תשתלב בגדרות ובגבהים מסביב. העוררים הם בעלי המגרש הדרומי, בדילוג של מגרש. מדובר במגרש אחד שהוא כרגע מגרש משותף, יש ביניהם חלוקה פנימית ובמסגרת החלוקה הם קיבלו את המגרש המרוחק יותר. גובה הקרקע בחצר המבקש הוא 58.05 + פרשנות המונח 'יש' בתקנה מתייחסת לאור ההקשר והניסוח הלשוני להפרש הגבהים בין המגרשים כשהכוונה היא לקיר התומך.

מר פרג דוד:

אנחנו משפצים בית וביקשנו לעשות גדר בגובה 1.80 שמאפשרת לנו פרטיות ובטיחות, גדר שמקובלת ברמת השרון ואין בה שום דבר יוצא דופן. לאור הפרשי הגבהים בין המגרשים הגובה האבסולוטי יוצא גבוה יותר. אני מבין את הבעייתיות ואני רוצה לפתור אותה. יש לי שני ילדים קטנים והם מטפסים על הגדר בקלילות ולאור הפרשי הגבהים יש פה בעיה. אני מבקש לבנות את הקיר, להוסיף עליו גדר קלה. ביקשתי הקלה.

יוסף עפרון:

באנו להנה מכוונה לומר דברים. יש לנו זכות להגיד את דברינו.

אראלה עפרון:

אנחנו מצטרפים לעמדתו של ב"כ משיבה 1, עו"ד להם, שהגדר צריכה להיות בגובה של 3 מ'. מעבר לכך אני חושבת שאין צורך לעשות את זה, גם אם שמענו את דבריו של המשיב 2 הבונה, לא שמעתי שילדים קטנים מטפסים על גדרות של 1.10 אז למה צריך לעלות עסעוד גדר קלה וקלה. אנחנו עדים למה שהוא ביקש, 4.45 מ', וזה לא תואם את הרחוב הסמטה הקטנה שיש בה מעט מאוד בתים שתתנוסס חומה גבוהה, בעיקר כאשר הסברנו שהמתחם שלנו הולך ויורד דרומה וככל שאנחנו יורדים הגדר מתנוססת יותר גבוה. מכל מקום במתחם רואים משום שיש שבילים ומרחבים בין בית לבית. זה מהווה בית משותף, קיבלנו הסכם שניתן לו תוקף של פסק דין. הגישה צריכה להיות סביבתית ונכונה שלא לאפשר מעבר לכך. 3 מ' בסדר, זה מהש מאפשרת

לו התקנה, בבקשה שיעשה כאוות נפשו עד לגבול התקנה. אבל ברגע שעולים מעל זה, למה צריך לעשות זאת.

מר עפרון:

בפני הועדה המקומית הועלו טענות שאנחנו לא צד בעניין. אני רוצה להדגיש שעשרת המגרשים שנמצאים מדרום לגדר המבקש הם בגדר של בית משותף. כך נקבע בהסכם שקיבל תוקף בבית המשפט, זאת משום שיש שם חניה ושבילים משותפים. מהנדסת המועצה אמרה שאנחנו מתכוונים להעלות את המפלס של המגרש שלנו בעוד שהתכניות שהגשנו לעיריה מדברות על עליה של 25 סמ'. לכן לכל הדיון אין בסיס לקבלת החלטות.

עו"ד רונאל:

המשך הסעיף 4.02 אומר כי נקבעו בתכנית הוראות מפורשות.... (מצטט) התכנית לא מתייחסת לנושא קיר תמך אלא מדברת על גדר. אז התכנית גוברת לעניין הגדר ב- 2 מ' ולא ב- 1.5 מ'.

החלטה

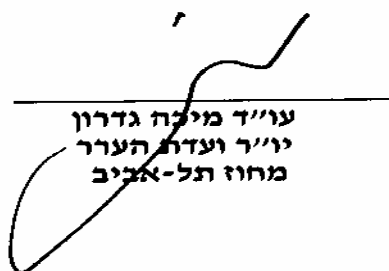
לאור הודעת הועדה המקומית ולאור הוראות סעיף 4.09 (2) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 הננו מורים על תיקון הבקשה להיתר באופן שרום הגדר הדרומית בתוספת קיר התמך לא יעלה על 3 מ' מהמגרש הנמוך של העוררים.


מעל לגדר זו יוכל מבקש ההיתר לבנות גדר קלה עד לגובה של 1.5 מ' מפני הקרקע במגרשו, אך לצורך כך יהיה עליו להגיש בקשה מתוקנת להיתר בניה.

כאן המקום לציין כי כל עוד הגדר הקלה תגיע עד לגובה של 1.5 מ' מפני הקרקע במגרש מבקש ההיתר, אין לעוררים זכות להתנגד או לערור על גובה זה, שכן הוא תואם את הוראת תקנה 4.09(1) לתקנות.

לפיכך הערר מתקבל באופן חלקי, כמפורט לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.


עו"ד מילכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

7. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - קא / 05 / 5612 :
ערר על החלטת שמאי מכריע
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

העוררת : הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אוננו
ע"י ב"כ עו"ד נתן מאיר

- נגד -

המשיבות : (1) ציפורה גולדשפלד ולייבוב אסתר
ע"י ב"כ עו"ד עודד ישראלי
(2) מר מרדכי בן-יאיר – שמאי מכריע

תאריכי הישיבות : יום חמישי, כ"ט בניסן תשס"ו, ה- 27/04/06
יום שני, ו' באדר תשס"ט, ה- 2/3/09
יום שני, ח' באדר ב' תשע"א, ה- 14/3/11

הרכב ועדת הערר : יו"ר : עו"ד מיכה גדרון
מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי, נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט, נציגת מתכנתת המחוז

החלטה

עניינו של ערר זה, החלטת שמאי מכריע בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שהוגשה על ידי המשיבות בגין אישור תוכנית תמ"מ 236 בקרית אוננו (להלן : "התוכנית").

המשיבות הינן בעלות זכויות חכירה לדורות בבתיים צמודי קרקע ברחוב ההדר 1 בקרית אוננו, הידועים גם כתתי חלקה 2 ו-3 בחלקה 290 בגוש 6490. בתי המשיבות מצויים באזור מגורים א', בו מותר לבנות בנייה צמודת קרקע.

ערב התוכנית גבלה החלקה בה מצויים בתי המשיבות בשצ"פ ובאזור מגורים ג', בו ניתן היה לבנות בניינים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים.

התוכנית שינתה את הייעוד של אזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד 1, כאשר באזור זה מותר בין היתר לבנות מגורים או דיור מוגן בשטח בנייה עיקרי של 8,340 מ"ר בשתי חלופות : 106 יחידות דיור או 116 יחידות דיור מוגן, וכן 800 מ"ר שטח מסחרי. כמו כן, שינתה התוכנית את מיקום חלק מהשצ"פ.

המשיבות הגישו תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 על אישור התוכנית, וועדת ערר זו, בראשותה של עו"ד עופרה פרידמן, מינתה את השמאי מרדכי בן יאיר כשמאי מכריע. השמאי המכריע קבע בשומותיו מיום 7.9.05, כי שיעור הנזק שנגרם לגבי לייבוב אסתר עומד על סך של 27,200 דולר ליום 28.4.99, וכי שיעור הנזק שנגרם לגבי ציפורה גולדשפלד עומד על סך של 24,750 דולר לאותו מועד. השמאי הגיש כאמור שתי שומות, כאשר כל שומה מתיחסת לדירה אחרת, אך למען הנוחיות נתיחס להלן לשתי השומות כאל שומה אחת.

על החלטת השמאי המכריע הוגש ערר זה.

העוררת טענה כי חל פגם מהותי בדרך קבלת ההחלטה של השמאי המכריע, שכן לטענתה היא לא מיצתה את טענותיה לפני השמאי. לטענתה התקיים רק דיון אחד בפני השמאי המכריע אשר בעקבותיו הוציא השמאי את שומתו, בעוד שהיה ברור לעוררת, לטענתה, כי יתקיים לפחות דיון אחד נוסף בפני השמאי המכריע בטרם יכריע זה בטענות הצדדים ויוציא את שומתו. לפיכך ביקשה העוררת כי ועדת הערר תפסול את השומה המכרעת.

הצדדים טענו בעניין זה בפני ועדת הערר בהרכבה הקודם ביום 27.4.06, והם קיבלו את הצעת ועדת הערר לפיה העוררת תשלח לשמאי את הטיעונים שהיא ביקשה להעלות בישיבה הנוספת שהייתה אמורה לטענתה להתקיים בפני השמאי לצורך הבהרה, כי השמאי המכריע ישיב על שאלות הבהרה, לרבות על השאלה האם יש בתשובותיו אלה כדי לשנות את שומתו.

השמאי השיב על השאלות שהופנו אליו על ידי העוררת, וקבע כי אין הוא רואה מקום לשנות את שומתו. לאחר קבלת תשובות השמאי המכריע בהתאם להליך המוסכם דלעיל, טענה העוררת כי התשובות אינן מספקות אותה, ולפיכך היא ביקשה לקבוע דיון נוסף בפני ועדת הערר. בדיון זה, שכבר התקיים בפני ועדת הערר בהרכבה הנוכחי, טענה העוררת כי לאור התשובות שניתנו על ידי השמאי המכריע אין מנוס מלפסול את ההליך כולו ולמנות שמאי אחר, אשר יוציא מלפניו שומה מכרעת חדשה.

בעניין זה קיבלנו ביום 16.1.11 החלטה, בה קבענו כי "לאחר שעיינו בתשובות השמאי המכריע, הגענו למסקנה כי אין מקום לבטל את שומתו, וכי שומתו תעמוד בעינה, כאשר תשובותיו לשאלות שהופנו אליו יהוו חלק משומתו. לפיכך אנו נשמע את הערר שהוגש על ידי העוררת לגופו.

אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי התשובות הן מתחמקות.

בסיכומיה העוררת מתווכחת ומבקרת את תשובות השמאי שניתנו על ידו לשאלות שהופנו אליו ואולם, טענות אלה צריכות להישמע בערר על השומה, ואין בהן בסיס לביטול השומה.

לפיכך אנו מקבלים את התשובות שניתנו על ידי השמאי המכריע, והן תחשבנה כחלק מהשומה המכרעת."

באותה החלטה אפשרנו לשני הצדדים להגיש לנו כתב ערר וכתב תשובה מתוקנים על בסיס השומה המכרעת הכוללת את התשובות על שאלות העוררת, וכך נעשה.

בכתב הערר המתוקן חוזרת העוררת על טענותיה בעניין אי תקינות ההליך שהתקיים בפני השמאי המכריע, תוך שהיא מבקשת פעם נוספת לפסול את השומה המכרעת בשל פגם בהליך, אך נושא זה כבר הוכרע על ידינו בהחלטתנו מיום 16.1.11, ולפיכך אין בדעתנו לדון בטענה זו, פעם נוספת.

מעבר לכך העלתה העוררת שורה של טענות כנגד קביעותיו של השמאי, ובין היתר טענה העוררת כי שגה השמאי בקובעו כי התוכנית הפוגעת גרמה לירידת ערך נכסי המשיבות, כי התוכנית מביאה עימה נורמות המיטיבות דווקא עם המשיבות, וכי כל אדם סביר המחליט לקשור את גורלו לסביבה עירונית צופה או צריך לצפות התפתחות תכנונית ממין זה שהביאה עמה התוכנית הפוגעת.

עוד טענה העוררת, כי שגה השמאי בקביעתו כי התוכנית מביאה לירידת ערך נכסי העוררות בשל הגברת הצפיפות, פגיעה בפרטיות והכבדה בחניה. עוד טענה העוררת נגד קביעת השמאי המכריע בדבר קיומה של הטרדה מהקומה המסחרית מרמפת החניה המתוכננת בחלקות הגובלות. בנוסף טענה העוררת נגד קביעת השמאי המכריע, כי חלוקת השצ"פ הקיים על פי התוכנית המקורית פוגעת באפקטיביות שלו, נגד קביעת השמאי המכריע, כי שכירות נכסי המשיבות ירד בשל אישור התוכנית, וכי "קרבת בתי מגורים לבית אבות משפיעה לרעה על שוויים".

לבסוף טענה העוררת כי השמאי המכריע לא נימק כיצד הוא קבע את שווי נכסי המשיבות במצב הקודם, וכי הוא אף לא בחן את שווי הנכסים במצב החדש.

הפסיקה קבעה, בשורה ארוכה של החלטות, כי ועדת הערר לא תתערב בדרך כלל בהחלטותיו של שמאי מכריע בעניינים הנוגעים לתחום מומחיותו, אלא אם ועדת הערר השתכנעה כי קיים פגם חמור בשיקול דעתו או שקיימת בהחלטתו טעות קשה היורדת לשורש שומתו.

כך לדוגמה נקבע בעמ"נ (נצ') 102/09 הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה הגליל" נ' חסן פאהד סעיף כ':

" בפסק הדין עמ"נ (חי') 418/04 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה נגד ורנר ואח' (טרם פורסם) נקבע כי אין מעמדו של השמאי המכריע כמעמדו של בורר, אלא כ"מומחה מכריע" מטעם בית המשפט או מטעם ועדת הערר כגוף מעין שיפוטי ובתור שכזה, הגוף שמינה את השמאי המכריע הוא המחליט אם לאשר את החלטת השמאי המכריע, אם לאו, בדומה לבית המשפט אשר מינה מומחה מכריע:

"יחד עם זאת, היקף ההתערבות של ועדת הערר בהחלטת השמאי המכריע, לא בשל העדר סמכות אלא בשל ההחלטה המהותית לגופה, תהא מצומצמת מעצם מהות ההליך, כאמור, "גובה הפיצוי", נתון למומחה מקצועי בתחום..."

אם כן, שמאי מכריע, הינו כלי מקצועי אובייקטיבי, שמטרתו לבחון בצורה מקצועית, ניטרלית מהשפעות ונקייה מאינטרסים, את המחלוקות שבין הצדדים.

הפסיקה חזרה וקבעה כי, ככלל, אין להתערב בחוות דעתו של השמאי המכריע בעניינים הנוגעים לתחום מקצועיותו ללא סיבה של ממש.

סיבה טובה כאמור, יכולה להיות משוא פנים חלילה או פגם או דופי חמור בשיקול דעתו של השמאי המכריע, או טעות קשה יורדת שורש לענין וכאלה לא מצאתי כאן.

השמאי המכריע אינו מומחה שמונה על ידי מי מהצדדים, לפיכך מוקנה לו מעמד מיוחד של גורם אובייקטיבי ומקצועי וככלל ראוי לכבד את קביעותיו בעניינים המקצועיים שנמסרו לחוות דעתו (ראה: עמ"נ (ירושלים) 337/05 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' דוד פלבר, [פורסם בנבו]).

לענין זה יפה אמרת חז"ל "דחזקה אומן לא מרע אומנותיה", כלומר, בעל מקצוע, אינו פוגע במומחיותו.

לאחר שקיימנו דיון מעמיק בטענות העוררת ולאחר בחינת השמאות המכריעה, הכוללת את תשובותיו לשאלות שהופנו אליו על ידי העוררת, הגענו לכלל מסקנה כי לא נפל כל פגם בשומתו של השמאי, וודאי שלא נפל בשומתו פגם יסודי המצדיק את התערבותנו ואת ביטול שומתו.

שומתו של השמאי (בצרוף תשובותיו לשאלות שהופנו אליו על ידי העוררת) הינה מנומקת דיה, ולא מצאנו בטענות העוררת בכתב הערר ובדיון שהתקיים בפנינו פגם בעבודתו המקצועית של השמאי המחייבת את התערבותנו בשמאותו.

העוררת מתווכחת ומתמקחת עם שומתו של השמאי ועם תשובותיו לשאלות ההבהרה, ואולם לא מצאנו בטענותיה כל עילת התערבות בשומה המכרעת.

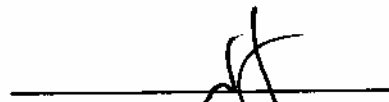
שומתו של השמאי המכריע מבוססת היטב על השינויים התכנוניים שהוצגו בפנינו, בין המצב התכנוני ערב אישור התוכנית לבין זה שלאחר אישור התוכנית, הן לעניין שינוי מבנה ומיקום השצ"פ והן לעניין היקף ויעוד הבנייה המותרת בחלקות הגובלות, ומהדיון שהתקיים בפנינו השתכנענו כי יש בסיס איתן לקביעתו של השמאי המכריע כי שינויים אלה גרמו לירידת ערך של נכסי המשיבות.

לאור האמור אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך : 1/6/11


עו"ד מילה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמד בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

8 . ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - רג / 11 / 5076 + 5021 :
ערר על מתן היתר לבקשה לתוספת לבניין עפ"י תמ"א 38
מטרת הדיון : דיון בעררים

החלטה ופרוטוקול :

העורר בתיק 5021/11 : אלברטין ששון – ע"י ב"כ עו"ד נ.מצגר

העוררת בתיק 5076/11 : אחדות יזמות ופרוייקטים בע"מ –
ע"י ב"כ עו"ד מורן גור

- נגד -

המשיבה :
הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת-גן
ע"י ב"כ עו"ד אירה סולובצ'יק

תאריכי הישיבות :
יום חמישי, י"א באדר ב' תשע"א, ה- 17/3/11
יום שני, י"ב באייר תשע"א, ה- 16/5/11

הרכב ועדת הערר :
יו"ר : עו"ד מיכה גדרון
מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי, נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט, נציגת מתכנתת המחוז

החלטה

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן : "הועדה המקומית") החליטה לאשר לעוררת בערר 5076/11 (להלן : "מבקשת ההיתר") היתר בנייה לחיזוק בניין קיים בן שלוש קומות מעל לקומת עמודים לפי תמ"א 38. הבקשה להיתר כוללת בין היתר הוספת מעלית חיצונית, ממ"דים, מרפסות, בניית קומה רביעית על פי תמ"א 38 עבור שתי יחידות דיור ובניית קומה חמישית על פי תוכנית רג/340/ג 30 עבור שתי יחידות דיור, ומעליה דירת גג.

הועדה המקומית קבעה בין היתר בהחלטתה, כי היא אינה מאשרת את המרפסות שהתבקשו על ידי מבקשת ההיתר בצד המזרחי של הבניין, החורגות מעבר לקו הבניין. כמו כן קבעה הועדה המקומית כי היא אינה מאשרת את פתרון החניה שהוצע על ידי מבקשת ההיתר בתחום המגרש, בשל העובדה כי לא קיימת גישה פיסית לחניות אלה, וכי יש לפתור את נושא תקן החניה הנדרש (חמש חניות), בתשלום לקרן חניה או בדרך של קבלת פטור מחניה.

על החלטה זו הוגשו שני עררים ; מבקשת ההיתר הגישה ערר (בערר 5076/11) על קביעת הועדה המקומית כי אין גישה לחניות המצויות בתחום החלקה, ועל קביעתה כי יש להסדיר את נושא החניה בדרך של תשלום לקרן חניה או בדרך של קבלת פטור מחניה, ועל החלטת הועדה המקומית שלא לאשר לה את המרפסות המבוקשות על ידה בצד המזרחי של החלקה.

כמו כן הוגש ערר על ידי בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 186 בגוש 6158, הגובלת בחלקה הנדונה מצד מזרח (ערר 5021/11). עוררת זו טענה כי נמנעה ממנה זכות הטיעון בפני ועדת הערר למרות בקשתה להופיע בפני הועדה, וכן טענה עוררת זו נגד החלטת הועדה המקומית בנושא החניות (לאפשר חניות בדרך של תשלום לקרן חנייה או לתת פטור מחנייה) ונגד אישור המעלית מעבר לקו הבניין המזרחי. כמו כן טענה העוררת נגד אישור שתי הקומות שמבוקשות בהיתר.

להלן נדון בשני העררים.

עור 5076/11

העוררת בערר זה (מבקשת ההיתר) מודה בעובדה כי לא קיימת גישה פיזית עם כלי רכב בתחום החלקה לחניות אותן היא מציעה, ואולם היא טוענת כי בצמוד לחלקתה קיימת חלקה פרטית אי רגולרית בשטח של כ- 300 מ"ר (חלקה 1570), אשר משמשת בפועל כשביל גישה לחלקה. לטענת העוררת, חלקה זו, האף שהינה פרטית, אינה יכולה לשמש לכל שימוש אחר לבעליה זולת שימושה כדרך מעבר, זאת לאור צורתה, ולפיכך יש לטענתה לאפשר לה גישה דרך חלקה זו לחלקה נשוא הערר. לנוכח האמור טוענת העוררת כי יש לאפשר לה את פתרון החניה אשר הוצע על ידה בתחום החלקה, ואין לחייב אותה בתשלום לקרן חניה או לבקש פטור מחניה כתחליף להסדרת חניה בתחום החלקה.

איננו מקבלים טענה זו. אין כל בסיס חוקי לבקשתה/דרישתה של העוררת, לאפשר לה גישה לחלקתה עם כלי רכב דרך חלקה גובלת שהינה בבעלות פרטית, והדבר אף אינו אפשרי מבחינה קניינית. לפיכך אנו קובעים כי צדקה הועדה המקומית בקביעתה, כי לא קיימת גישה פיזית לחלקה הנדונה עם כלי רכב, ולפיכך, על מנת שניתן יהיה לאשר את הבנייה המבוקשת, יש להסדיר את תקן החניה הנדרש עבור הדירות המתווספות בבנייה המבוקשת בדרך חלופית.

אנו ביקשנו מהועדה המקומית לבדוק האם ניתן להסדיר את תקן החניה הנדרש במקרה הנדון באמצעות תשלום לקרן חניה. בעניין זה קיבלנו את תשובת הועדה המקומית, בה נאמר כי מוצע לייחס את החלקה הנדונה לחניון אשר עתיד להיבנות ברחוב שועלי שמשון פינת רחוב גורי יהודה ברמת גן. ואולם, במהלך הדיון התברר כי לא קיימת במועד מתן החלטה זו כל תוכנית קונקרטית להקמת חניון זה, ולפיכך אין כל בטחון כי החניון אכן יקום בתוך עשר שנים, כנדרש בתקנה 2(ב) לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

בנוסף התברר כי טרם הוקמה קרן למימונו של אותו חניון.

לנוכח האמור, אנו קובעים כי לא ניתן ליישם במקרה הנדון את הפתרון של תשלום לקרן חניה כתחליף להסדרת תקן החניה, כל עוד לא תהינה תוכניות קונקרטיות להקמת חניון המצוי בטווח שלא יעלה על 350 מ' מרחק אווירי מהחלקה הנדונה, והמבטיחה את הקמת החניון בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר, וכל עוד לא תוקם קרן חניה לאותו חניון.

לפיכך, הפתרון החלופי היחיד האפשרי לשם מתן היתר הבנייה המבוקש הוא, כי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תאשר סטייה מהוראות התקן, בשל **"תנאים מקומיים, פיסיים ותפעוליים המחייבים זאת"**, לפי סעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ותפטור את תוספת הדירות מתקן חנייה.

במקרה הנדון יש כאמור צורך בהסדרת חמש מקומות חניה עבור הדירות החדשות אשר תתווספנה לבניין. שתי חניות נדרשות בשל הדירות בקומה הנוספת אשר תיבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, שתי חניות נדרשות בשל הדירות בקומה הנוספת שתיבנה לפי תוכנית רג/340/ג/30, וחניה אחת נדרשת בשל דירת הגג המותרת על פי התוכניות החלות במקום מקדמת דנא.

לעניין החניות הנוספות הנדרשות בשל תוספת הדירות הנבנות בקומה שתתווסף לפי תמ"א 38, נקבע בסעיף 17 לתמ"א כי **"תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11 – 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשיעור רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.**

אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

לעניין החניות הנוספות הנדרשות בשל תוספת הדירות בקומה המבוקשת לפי תוכנית רג/ג/340/ג/30 קובע בסעיף 6.2.2 לאותה תוכנית כי "פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי", וכן קובע סעיף 6.2.8 כי "על אף כל האמור לעיל, בסמכות הועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור כולן או חלקן המתווספות על פי תכנית זו מפתרון חניה, וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת, ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה".

סעיפים אלה, המחייבים כתנאי למתן היתר בנייה מתוקף תמ"א 38 או מתוקף תוכנית רג/ג/340/ג/30 הסדרת מקומות החניה בתוך המגרש או מחוצה לו, אינם פוגעים בסמכות הועדה המקומית, לפטור סטייה מהוראות התקן בדרך של מתן פטור חלקי או מלא למקומות החניה הנדרשים בשל תוספת יחידות הדיור, מתוקף סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות החניות") ובאישור הועדה המחוזית.

אחד המקרים האופייניים שבהם יש צורך לאשר סטייה מתקן החנייה המחייב הוא כאשר מתבצעת תוספת בנייה לבניין קיים מכוח תמ"א 38.

בנייה שכזו מבוצעת לעיתים בבניינים שבהם לא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה בשל מגבלות פיזיות כגון מיקום הבניין בחלקה, מגבלות נגישות לחלקה או בשל כך שמרכיבי החיזוק או תוספת הבנייה המבוקשת אינה מאפשרת את הסדרת מקומות החנייה בתחום החלקה.

לנוכח החשיבות התכנונית והציבורית בחיזוק בניינים נגד רעידות אדמה אין לדעתנו למנוע את תוספות הבנייה המהוות תמריץ לחיזוק הבניין רק בשל העובדה כי לא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה.

ברירת המחדל במקרה שכזה תהיה ביצוע תשלום לקרן חנייה, על מנת שמקומות החנייה יוסדרו בחניון ציבורי ואולם, במקום בו הדבר אינו אפשרי בשל כך כי לא קיים חניון העונה על דרישות תקנות החנייה או התוכנית החלה במקום, יש לדעתנו מקום לאשר סטייה מתקן החנייה בדרך של הענקת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקומות חנייה לפי סעיף 4 לתקנות.

הדבר נתון כמובן לשיקול דעת הועדה המקומית, אשר צריכה לשקול את חשיבות ביצוע חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה מול עומסי החנייה אשר ייגרמו בשל תוספת דירות ללא חנייה, כאשר רק במקרים קיצוניים יש לתת עדיפות לשיקול השני, ולהימנע מאישור פטור מחנייה, ולהכשיל בכך למעשה את חיזוק הבניין.

אנו רואים בהחלטת הועדה המקומית משום החלטה על אישור פטור מחנייה כאמור, ולפיכך ניתן להעביר את הבקשה לפטור לאישור הועדה המחוזית.

נציין, כי אין אנו מקבלים את טענת העוררת, כי המונח "סטייה מהוראות התקן", המופיע בסעיף 1(4) לתקנות הנ"ל, אינו מאפשר הענקת פטור מלא מתקן החניה הנדרש, שכן המונח "סטייה מהוראות התקן" כולל בחובו גם ביטול מלא של כמות החניות הנדרשות על פי תקן החניה.

לעניין המרפסות המקורות המבוקשות בצד המזרחי של הבניין טוענת העוררת, כי סעיף 11.2 לתמ"א 38 מאפשרים לה לבנות את המרפסות המבוקשות מחוץ לקו הבניין, ועד למרחק של 2 מ' מהחזית הנדונה שהיא חזית צדדית.

סעיף זה קובע, כי "תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים :

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור".

לטענת העוררת היא מבקשת במקרה הנדון לכלול את המרפסות המקורות בשטח ההרחבה המותר של 25 מ"ר לכל דירה, דהיינו, היא מבקשת לראות במרפסות חלק מהרחבת הדירה, ועל חשבון השטחים העיקריים. לפיכך מותר לה לטענתה לבנות מרפסות אלה מעבר לקו הבניין, ובתנאי כי המרחק בין המרפסות לגבול החלקה לא יקטן מ-2 מטר.

לטענת העוררת, במקרה הנדון הבניין בנוי כבר היום על קווי הבנייה המותרים על פי התוכנית החלה במקום, ולפיכך מתקיים תנאי כי קווי הבניין אינם מאפשרים את תוספת הבנייה המבוקשת על ידה, ועל כן ניתן לאפשר לה את החריגה מקווי הבניין לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38.

אנו מקבלים טענה זו של העוררת.

כאשר תקנה 11.2 א קבעה כי היא מאפשרת תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה, וכי בתנאים הקבועים באותו סעיף ניתן לבנות תוספת זו מעבר לקווי הבניין, הרי שהרחבה זו יכולה גם לכלול מרפסת מקורה, אם מבקש ההיתר חפץ לכלול את שטח המרפסת בשטח העיקרי של אותם 25 מ"ר להרחבת הדירה העומדים לרשותו.

במקרה הנדון השתכנענו כי אכן לא ניתן לבנות את הרחבת הדירה, קרי את המרפסות, בתוך קווי הבניין, ולפיכך אנו מאשרים את הבנייה המבוקשת במסגרת הוראות סעיף 11.2 לתמ"א 38.

אנו דוחים את טענת המשיבה בערר זה (העוררת בערר 5021/11 אשר דירתה מצויה ממזרח לחלקה), כי ההרחבה חייבת לכלול גם את מרכיבי החיזוק של הבניין. אין כל בסיס לטענה זו בהוראות תמ"א 38. ברי הדבר, כי התנאי לתוספת השטח במסגרת סעיף 11.2 מחייב את חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, ואולם אין כל בסיס לטענה כי תוספת הבנייה חייבת להוות חלק ממרכיבי החיזוק של הבניין.

עוד טוענת המשיבה כי בניית המרפסות בצד המזרחי של הבניין פוגעת בה ובפרטיותה, וכי קיימת חלופה תכנונית סבירה לבניית אותן מרפסות בצד המערבי של הבניין.

לעניין החלופה, מיקום המרפסות המוצע על ידי המשיבה מביא לשינוי כללי בתכנון פנים הדירות, מה גם שהמיקום המבוקש של המרפסות מצוי בהמשך לחדרי המגורים של הדירות בבניין, שהוא המיקום הטבעי למרפסות, בעוד שהמיקום המוצע על ידי המשיבה למרפסות מצוי בהמשך למטבח, שהוא מיקום פחות טוב מבחינה תכנונית.

לא מצאנו כל ממש בטענת המשיבה בדבר פגיעה בפרטיותה כתוצאה מבניית המרפסות, וגם אם קיימת פגיעה כלשהי בפרטיותה, הרי שכאשר אנו מאזנים פגיעה זו מול הצורך החיוני בחיזוק הבניין המבוקש נגד רעידות אדמה, ומתן תמריצים לביצוע אותו חיזוק במסגרת התמ"א, הרי שהכף נוטה לדעתנו באופן מובהק לטובת אישור המרפסות המבוקשות.

סוף דבר, אנו דוחים את הערר לעניין החניות וקובעים, כי כל עוד לא יתמלאו תנאי הוראות תקנות החניה, המאפשרות ביצוע תשלום לקרן חניה, לא יהיה ניתן להוציא את היתר הבנייה המבוקש, אלא אם כן תאשר הועדה המחוזית את החלטת הועדה המקומית לפטור את העוררת מהתקנת חמש מקומות חניה כנדרש על פי התקן.

לעניין המרפסות המזרחיות, אנו מקבלים את הערר ומאפשרים את בניית המרפסות המבוקשות על ידי העוררת בצד המזרחי של הבניין.

עורר 5021/11

דירתו של העורר בערר זה מצויה בחלקה המצויה מזרחית לחלקה הנדונה. העורר טוען נגד החלטת הועדה המקומית בנושא החניות דהיינו, כי ניתן להסדיר את תקן החנייה בדרך של תשלום לקרן חנייה או בדרך של קבלת פטור מחנייה.

עוד טוען העורר נגד אישור ההקלה המאפשרת בניית פיר מעלית בצד המזרחי של הבניין, באופן שהמרחק בין אותו פיר מעלית לבין גבול החלקה לכיוון חלקת העוררת יעמוד על כ-0.8 מ' מגבול החלקה המזרחי. עוד טוען העורר נגד עצם אישור תוספת שתי קומות למבקשת ההיתר.

לעניין החניה, אנו דוחים את טענת העורר בשל הנימוקים אשר הובאו בהרחבה לעיל.

הועדה המקומית אישרה בדרך של הקלה הקמת מעלית בתוך מרווח הבנייה המזרחי, ובאופן שהפיר ייבנה במרחק של כ-0.80 מטר מגבול החלקה המזרחי.

העורר טוען כי בניית פיר המעלית במקום המבוקש, בקרבה כה גדולה לחלקתו, פוגעת באיכות חייו של העורר. המעלית מהווה לטענתו "מחולל ומטרד רעש של ממש", ולפיכך אין לטענת העורר לאשר את ההקלה המבוקשת. כמו כן, המעלית מהווה לטענתו מפגע חזותי, אשר יש בו כדי לפגוע ולהפחית מאוד את ערך מקרקעיו.

העורר הציג בפנינו חלופה תכנונית המאפשרת לטענתו את התקנת המעלית בתוך הבניין הקיים, דבר אשר ימנע את הצורך לבנות את המעלית בתוך מרווחי הבנייה כמבוקש.

לאחר שעיינו בבקשה להיתר ושמענו את הסברי עורך התוכנית באשר לשיקוליו התכנוניים למיקום המעלית המבוקשת במקום המבוקש, השתכנענו כי גם אם ניתן ליישם את החלופה המוצעת על ידי העורר (דבר שלא הוכח שכן העורר לא הציג לנו במהלך הדיון נתונים המוכיחים כי ניתן להקים מעלית תקנית בתוך הבניין הקיים), הרי שהמיקום המבוקש נכון ויעיל יותר מבחינה תכנונית וביצועית. לדעתנו, תכנון זה גם יאפשר בניית חדר מדרגות נכון יותר מבחינה תכנונית.

אין כל בסיס לטענת העורר כי פיר המעלית יהווה מקור למטרדי רעש, וגם איננו מקבלים את הטענות בדבר פגיעה באיכות חייו ולמפגע חזותי בשל בניית הפיר. לדעתנו, הפיר המבוקש משתלב היטב בתכנון הכולל של הבניין, וקרבתו הנקודתית, לאורך של כ-2 מטר לגבול החלקה, אין בו משום השפעה של ממש על חלקת העורר.

מכל מקום, גם אם קיימת השפעה כלשהי, הרי שלדעתנו זו נדחית בשל הנחיצות בחיזוק הבניין והקמת מעלית.

לפיכך אנו דוחים את הערר בעניין זה.

עוד טוען העורר כנגד תוספת הקומות שאושרו על ידי הועדה המקומית, כאשר לטענתו תוספת זו תגרום להטלת צל על בית מגוריו ותמנע זרימת אוויר חופשי אליו.

כאן המקום לציין, כי בית העורר לא מימש את מלוא זכויות הבנייה המותרות על חלקתו, וכי אם וכאשר זה יחליט לממש זכויות אלה הבניין אותו ניתן יהיה לבנות על החלקה, יהיה דומה בגובהו לבניין המבוקש.


לפיכך, אין בטענת העורר כדי למנוע את מימוש אפשרויות הבנייה על פי תמ"א 38 ועל פי תוכנית רג/340/ג/30 לשם חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, ואנו דוחים גם טענה זו.

סוף דבר, אנו דוחים את הערר.

ההחלטה בשני העררים התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך : 1/6/11


עו"ד מילכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

9 . ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/11/5065 :
התנגדות למתן היתר לבקשה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

העורר : רוני ולטמן – ע"י ב"כ עוה"ד נירית קרסו-ארמוזה

- נגד -

1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב

המשיבים :

ע"י ב"כ עוה"ד מאיה הוד

2) בריזה שירי / בקל עמית – ע"י ב"כ שמואל שוב

3) אורי פישל

4) אליעזר שמעוני, מזכיר ועד שכונת החייל וישגב

תאריך הישיבה : יום שני, ז' בניסן תשע"א, ה- 11/4/11

הרכב ועדת הערר : יו"ר : עו"ד מיכה גדרון
מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי, נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט, נציגת מתכנתת המחוז

החלטה

המשיבים 2 ו-3 (להלן : "המשיבים") הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן : "הועדה המקומית") בקשה להיתר בנייה, להריסת בנייה קיימת במחצית הדרומית של המגרש המצוי בגוש 6638 חלקה 155, ברח' ביריה 5 תל אביב, והקמת בניין מגורים חדש בן שתי קומות עבור יחידת דיור אחת בקיר משותף עם בית העורר.

המגרש רשום בבעלות רשות הפיתוח (להלן : "מינהל מקרקעי ישראל"). מינהל מקרקעי ישראל נתן את הסכמתו להוצאת היתר הבנייה נשוא הערר.

זכויות הבנייה חושבו לפי שטח מחצית חלקה של 382 מ"ר.

העורר, שהינו הבעלים של המחצית השנייה של החלקה, טוען כי על פי מדידה שבוצעה, חלקם של המשיבים בחלקה הוא 352 מ"ר בלבד, ואילו חלקו של העורר בחלקה הוא 412 מ"ר, ולפיכך לטענתו יש לחשב את אחוזי הבנייה המגיעים למשיבים מתוך חלקם בחלקה בלבד, דהיינו, מתוך 352 מ"ר.

בנוסף, אישרה הועדה המקומית למשיבים במסגרת היתר הבנייה לעשות שימוש בשצ"פ המצוי מזרחית למגרש המשיבים לשם מעבר לחניה בתחום חלקתם, בדרך של שימוש חורג, עד לשינוי של שצ"פ זה לדרך. העורר מתנגד אף להחלטה זו.

בנוסף, ביקשו המשיבים לבנות בריכת שחייה בצד המערבי של חלקתם, בתוך מרווחי הבנייה. העורר מתנגד אף לבקשה זו. התנגדותו התקבלה באופן חלקי, באופן שהועדה המקומית הורתה על העתקת מיקום חדר המכונות של אותה בריכה למקום מרוחק מבית העורר.

להלן נדון בטענות העורר.

לטענת העורר, קיימת מחלוקת קניינית בינו לבין המשיבים באשר לגודל החלקה, ולפיכך יש לטענתו להפעיל במקרה דנן את הלכת הלן אייזן ולהימנע מלתת את היתר הבנייה עד שהמחלוקת הקניינית בין הצדדים, באשר לגודל חלקם של כל אחד ואחד מהצדדים בחלקה, תוכרע.

לטענתו, המשיבים לא הציגו בפני הועדה המקומית "תימוכין קנייניים" לזכויותיהם הקנייניות בחלקה, דהיינו, לכך כי הם הבעלים של מחצית החלקה. לטענתו, לאור החלטת בית המשפט העליון בעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' בני אליעזר בע"מ, בהעדר הוכחת "תימוכין קנייניים" כאמור, על הועדה המקומית להפעיל את הלכת הלן אייזן.

כידוע, קבעה הלכת הלן אייזן כי :

"אין אנו סבורים שהילכת בג"צ 879/89, הישימה גם לעובדות המקרה שלפנינו, מונעת בעד הועדות לתכנון ולבניה להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולת הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש. לפיכך, אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; מאידך גיסא, אם השאלות הקנייניות שנויות במחלוקת או אם יוצא שלכאורה יש למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין או שבאין התנגדות לאחר שנשלחו הודעות כדין לזכאים, אין זכויות הקניין שנויות במחלוקת, תדונה הועדות בשאלות התכנוניות המתעוררות. בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של ענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד".

בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א

קריאה מדוקדקת של החלטת בית המשפט העליון בעע"מ 2832/09 הנ"ל מעלה, כי ההחלטה האמורה לא חידשה למעשה דבר, וכי היא הותירה על כנה את הלכת הלן אייזן. דהיינו, כי השאלה האם קיימים "תימוכין קנייניים" מספקים לשם מתן היתר הבייה המבוקש, או שמא העדר "תימוכין קנייניים" מצדיק אי קיום דיון בבקשה להיתר עד שזכויותיו הקנייניות של מבקש ההיתר יובררו הינו עניין שבשיקול דעת הועדה המקומית.

כך לדוגמה נאמר באותה החלטה כי :

" כדי להשיב לשאלה אם במקרה זנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה.... "

וכן בהמשך :

"סיכומם של דברים, המשיבה בענייננו לא הוכיחה כי יש בידה "תימוכין קנייניים" לבניה המבוקשת, ולפיכך חלה הלכת אייזן, המרשה את מוסדות התכנון שלא להכריע בהיבטים התכנוניים של הבקשה, ולהפנות את הצדדים לבית המשפט המוסמך."

יצוין כי בית המשפט אינו קובע בעע"מ 2832/09 מה הם אותם "תימוכין קנייניים" הדרושים על מנת שמוסדות התכנון יהיו מוסמכים שלא לדון בבקשה להיתר.

לפיכך נשאלת השאלה, האם טענות העוררים מציבים בפנינו מציאות שבה אין למשיבים "תימוכין קנייניים" לזכותם במחצית החלקה. לדעתנו, מהמסמכים שהוצגו בפני הועדה המקומית ובפנינו עולה התמונה ההפוכה. דהיינו, על פניו יש למבקשי ההיתר זכויות קנייניות במחצית החלקה.

מסקנה זו עולה ממספר מקורות.

ראשית ומעל לכל, כאשר העורר עצמו הגיש בקשה להיתר בנייה על חלקו בחלקה, הוא הגיש בקשה זו לפי שטח של מחצית החלקה, ודי בכך על מנת לבסס את טענת המשיבים, כי הם הבעלים של המחצית השנייה של החלקה.

לא זו אף זו, מינהל מקרקעי ישראל חתם על הבקשה להיתר, בה נקבע כי חלקם של המשיבים בחלקה הוא 382 מ"ר.

אם לא די בכל אלה, הרי שבהסכם החכירה של המשיבים עם רשות הפיתוח, נקבע באופן מפורש כי שטח החלקה הוא 382 מ"ר "בערך".

אותו שטח (והמילה "בערך") מופיע גם בהסכם החכירה של העורר.

ציון המילה "בערך" בחוזה החכירה של המינהל הינו דבר סטנדרטי, הבא למנוע טענות במקרה של סטיות קלות לאחר ביצוע מדידה של החלקה לקראת רישומה בספרי המקרקעין.

מכל האמור עולה, כי על פניו המשיבים הם הבעלים של 382 מ"ר, שהם כמחצית החלקה, והם הציגו בפני הועדה המקומית ובפנינו יותר מאשר "תימוכין קנייניים" לזכות זו, ולפיכך אין מקום להפעיל במקרה הנדון את הלכת הלן אייזן, ונכון עשתה הועדה המקומית כאשר זו דנה בבקשה להיתר וחישבה את אחוזי הבנייה מתוך שטח של מחצית החלקה.

לפיכך, אנו דוחים את הערר בעניין זה.

הועדה המקומית אישרה במקרה הנדון את היתר הבנייה, הכוללת מקום חנייה, כאשר הגישה למקום החנייה היא דרך שצ"פ.

הועדה המקומית הצהירה אומנם על כוונתה ליזום תוכנית להפיכת השצ"פ לדרך, באופן שתאפשר גישה לחניות של המשיבים, ולתקופת הביניים, עד שתוכנית כזו תאושר, הועדה אישרה למשיבים לעשות שימוש בשצ"פ בדרך של התרת שימוש חורג.

העורר טוען כי השימוש האמור עלול לסכן באופן ממשי את הולכי הרגל העושים שימוש באותו שצ"פ. העורר לא תמך טענתו זו בחוות דעת מקצועית כלשהי, בעוד שמחלקת התנועה של הועדה המקומית אישרה את השימוש האמור. לפיכך, אין מקום כי נתערב בהחלטת הועדה המקומית לאשר את השימוש בשצ"פ על בסיס טענה כללית ובלתי מבוססת של זו של העורר.

עם זאת אנו רואים לנכון להתערב בהחלטת הועדה המקומית מהיבט אחר.

אין כל בטחון כי התוכנית, המשנה את היעוד של השצ"פ לדרך, תאושר. יוצא, כי לא ניתן לתת היתר בנייה למיקום החניות במקום המבוקש במגרש המשיבים כאשר יתכן ובסופו של יום לא תתאפשר גישה לחנייה זו. לא ניתן לאשר חניות שהגישה אליה נשענת על היתר לשימוש חורג (מתוכנית), שהוא באופיו זמני, כאשר אין כל בטחון כי בתום תקופת השימוש החורג תתאפשר גישה לחניות.

לפיכך אין להתיר בשלב זה את החניות במקום המבוקש כל עוד לא תאושר התוכנית לשינוי יעוד השצ"פ.

על מנת לאפשר את הוצאת היתר הבנייה ניתן להסדיר את תקן החנייה באופן זמני בדרך של תשלום לקרן חנייה (בסכום יחסי לתקופה הצפויה עד לאישור התוכנית), ובאין אפשרות לשלם לקרן חנייה, באישור פטור מחנייה (באישור הועדה המחוזית) עד לאישור תוכנית כאמור (אם בכלל).

לפיכך איננו מאשרים את ההיתר לשימוש חורג במקרה הנדון וכפועל יוצא, איננו מאשרים את החניות במקום המבוקש.

למניעת ספק אנו מבהירים כי לא קיימת מניעה עקרונית לאישור החנייה במקום המבוקש, אם וכאשר תאושר תוכנית אשר תאשר גישה לחניות אלה.

לעניין בריכת השחייה, בריכה זו נבנתה על פי תוכנית 2754. תוכנית זו קובעת בסעיף 9.1 כי "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחומי המגרש כולל בקו בניין אפס", כאשר בסעיף 9.2 נקבע כי הועדה המקומית תאשר את בנייתם של אלה מעבר לקווי הבניין, רק אם היא תשתכנע שמיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.

סעיף 10.1 לאותה תוכנית קובע, כי "היתרי בנייה לבריכת שחייה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שיימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה".

הליך זה התקיים במקרה הנדון, העורר אכן התנגד לבניית הבריכה, וכאמור לעיל, חלק מהתנגדותו אף התקבל.

לענין תוכנית זו קבענו בערר תא/5168/08 אבי ניר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב קבענו כי :

" הפסיקה קובעת כי אין להעניק זכות ערר אלא אם כן הוענקה זכות שכזו בחוק. כך נקבע בבג"צ 594/89, מועצה אזורית ערבה תיכונה ואח' נ. המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח' פד"י מד (1) 565, מול האות ג', נאמר :

"הלכה היא שכשמתכוון המחוקק להעניק זכות ערר, קובע הוא זאת בדבר חקיקה... בענייננו לא הוקנתה זכות כזו לגבי החלטות המועצה. באותם המקרים בחוק התכנון והבנייה, כשרצה המחוקק ליתן זכות להתנגד או לערור, קבע זאת במפורש, ומכאן שבאותם מקרים, כמו בענייננו, כשלא העניק זכות כזו - זכות זו אינה קיימת".

אכן קיימת פסיקה הקובעת כי קיימת זכות ערר לכל מי שרואה את עצמו נפגע ממתן היתר בנייה, לרבות במקרה בו ההיתר תואם את התוכנית החלה במקום וכשהיא אינה כוללת כל הקלה. ראה לענין זה עררים (עת"מ (ב"ש) 280/01 דוידאן נ' ועדת ערר מחוזית ואח', פורסם במאגר נבו, עת"מ (י-ם) 900/05 נס הרים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה ואח'.

ואולם, ועדת ערר זו דוגלת בהילכת "צומת האלופים" (עת"מ (חי') 136/00 צומת האלופים בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית-חיפה ואח', דינים-מחוזי לב(7) 137) אשר עיקרה, כי לא קיימת זכות ערר לועדת הערר המחוזית אם הבקשה להיתר תואמת את התוכנית החלה במקום. ואולם, אם ההיתר שניתן אינו תואם את הוראות התוכנית, ולו הועדה המקומית היתה עומדת על המשמר לא היה ניתן היתר הבנייה ללא פרסום הקלה ודיון בה, כי אז עומדת לעורר זכות ערר לועדת הערר המחוזית.

לפיכך כאשר מוגש ערר על החלטה למתן היתר בנייה תואם תוכנית, יש להצביע על המקור לזכות להגיש את הערר .

סעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 (להלן: " חוק התכנון והבנייה") קובע כי :

"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות לפי סעיף 149(3) רשאי לערר בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה בדבר הסרוב או הדחיה".

כאשר סעיף 149(3) עוסק בדחיית התנגדות לבקשה להקלה או להיתר לשימוש חורג.

קיימות תוכניות בהן נקבע כי לענין נושאים מסוימים בהם התוכנית מעניקה שיקול דעת לוועדה המקומית, יש לידע את מי שעלול להיות מושפע או להיפגע. לעיתים תכופות התוכניות האמורות נוקטות בלשון המורה על פרסום הבקשה להיתר "בדרך של פרסום הקלה" או שהיא קובעת כי הועדה המקומית תשמע התנגדויות "כמו בהקלה".

נשאלת השאלה, האם השוואת הליך זכות ההתנגדות אותה מעניקה התוכנית להקלה, יש בה כדי להעניק זכות ערר למי שהתנגדותו נדחתה לוועדת הערר המחוזית כמו במקרה של דחיית התנגדות להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה .

אנו בדעה כי השוואת אופן יידוע הציבור על בקשה להיתר בנייה שתוכנית מעניקה עליה זכות התנגדות לדרך בה מפרסמים הקלה, או השוואת הליך שמיעת ההתנגדויות לדרך בה נשמעות התנגדויות בהקלה, אין כדי להעניק בהכרח זכות למי שהתנגדותו נדחתה לוועדת הערר המחוזית. היפוכו של דבר נכון. לדעתנו בדרך כלל בהליך של שמיעת התנגדויות, וכאשר הזכות להגשת ההתנגדות באה מתוקף הוראה בתוכנית, אין זכות ערר לוועדת הערר המחוזית למי שהתנגדותו נדחתה, גם אם התוכנית השוותה את הליך ההתנגדות להקלה.

רק במקרים יוצאי דופן עשויה השוואה שכזו להעניק זכות ערר על דחיית התנגדות לוועדת הערר המחוזית. כך לדוגמה קבענו בערר 5285/07 דיירי המבדיל 13 נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן, כי למי שהתנגדותו לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38 נדחתה יש זכות ערר לוועדת הערר המחוזית. גם שם באה זכות ההתנגדות לבקשה להיתר מכח התמ"א אשר קבעה בסעיף 27 כי " דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק ". במקרה זה קבענו כי לנוכח מהות והיקף הזכויות אותן מותר לוועדה המקומית להוסיף מכח התמ"א - זכויות לתוספות בנייה נרחבות, יש מקום להשוואה מוחלטת בין הליך ההתנגדויות שנקבע בתמ"א לבין הקלה, לרבות לענין מתן זכות ערר על דחיית ההתנגדות לוועדת הערר המחוזית.

ומן הכלל אל הפרט

במקרה הנדון לפנינו התוכנית מתירה בנייה בתוך מרווחי הבנייה, ולפיכך לא היה צורך בפרסום הקלה לצורך מתן היתר הבנייה נשוא הערר, וכזו אף לא פורסמה. לפיכך, אין מדובר במקרה דנן על מצב בו הועדה המקומית דחתה התנגדות להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, ולכן לכאורה גם לא קמה לעוררים במקרה דנן זכות ערר בשל דחיית התנגדותם.

אלא שעל פי סעיף 10.1 לתוכנית על הועדה המקומית לתת הודעה לבעלי ולדיירי הבתים הסמוכים על הבקשה שהוגשה לבנות בריכת שחייה מעבר לקווי הבנייה ולתת להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש "כמקובל בהליך של הקלה". בשל ניסוח זה של הסעיף חשבה הועדה המקומית לתומה כי יש למי שהתנגדותו לפי אותו הסעיף נדחתה זכות ערר על דחייה זו לוועדת הערר המחוזית, כמו בכל הקלה.

נשאלת השאלה, האם נוסח הסעיף, המשווה בין ההליך שנקבע בתוכנית לשמיעת ההתנגדויות לבין ההליך של הקלה, מקנה למי שהתנגדותו נדחתה זכות ערר לוועדת הערר

המחוזית כאילו מדובר בדחיית התנגדות שהוגשה לבקשה להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

כאמור לעיל סעיף 9.2 לתוכנית התנה את הקמתן של בריכות שחייה וג'קוזי בתוך מרווחי הבנייה בכך כי הועדה המקומית תשתכנע כי מיקומם של אלה אינו מהווה מטרד לשכנים. לפיכך קבעה התוכנית בסעיף 10.1 הליך אשר יאפשר לבעלים ולדיירים של הבתים הסמוכים לטעון את טענותיהם בפני הועדה המקומית לענין מידת הפרעה שתיגרם להם לטענתם מבניית הבריכה/ג'קוזי בתוך מרווחי הבנייה ולהתנגד לאישור בנייה זו.

על פי נוסח סעיף 10.1 לתוכנית ברור כי ההשוואה של הליך ההתנגדות האמור להליך של הקלה הינו חלקי בלבד שכן, לא נדרש פרסום כמו בהליך של הקלה, אלא רק דרך ואופן שמיעת ההתנגדות בפני הועדה המקומית צריך שיהיה "כמקובל בהליך של הקלה". כך לדוגמא, כשם שלא קיימת חובה לאפשר הופעה של המתנגדים להקלה בפני הועדה המקומית, וניתן להסתפק בהבאת תוכן ההתנגדות בפני חברי ועדת הערר, כך יהיה הדבר גם בדיון בהתנגדות לפי סעיף 10.1 לתוכנית.

במקרה הנדון העובדה כי התוכנית השוותה את הליך שמיעת ההתנגדויות למקובל בהליך של הקלה, אין בה כדי להפוך את ההליך להקלה במובן זה שקמה למתנגד זכות להגיש ערר על דחיית התנגדותו כמו בהליך של הקלה לפי חוק התכנון והבנייה.

הענקת זכות שכזו תרוקן למעשה מתוכן את עיקרה של התוכנית שכן, אם אישור הקמת בריכה בתוך מרווחי הבנייה דורשת למעשה הליך של הקלה לפי התוכנית (למעט נושא הפרסום), הרי שהתוכנית מיותרת שכן, אישור בניית בריכות שחייה במרווחי בנייה ניתנת לאישור בהליך של הקלה גם ללא הוראות התוכנית, ובהתאם לקבוע בסעיף 4 (1) (ה) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002.

אין המקרה דומה לזה שנדון ב ערר 5285/07 דיירי המבדיל 13 נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן שהובא לעיל, לא מבחינת נוסח סעיף ההשוואה להליך של הקלה ולא מבחינת מהות הנושא הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית ושהוא נושא שמיעת ההתנגדויות והשפעתו על המתנגדים להיתר.

לפיכך אנו קובעים כי למי שהתנגדותו להקמת בריכת שחייה בתוך מרווחי הבנייה לפי תוכנית 2754 נדחתה, אין זכות ערר על החלטה זו לועדת הערר המחוזית.

לפיכך, במקרה הנדון, משהתנגדותו של העורר למיקום הבריכה נדחתה, אין לו זכות ערר על ההחלטה לועדת ערר זו .

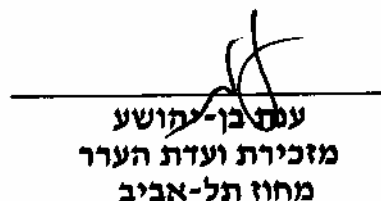
גם לגופו של עניין, לא מצאנו כל ממש בטענת העורר כי הבריכה פוגעת בו, הן לנוכח העובדה כי המימד הצר של הבריכה פונה לביתם, והן לנוכח קביעותינו במספר רב של החלטות, כי בריכת שחייה אינה מהווה בהכרח מטרד. ראה לעניין זה החלטתנו בערר הר 5339/07 רוברט והליאן קאהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

לפיכך, אנו דוחים את הערר, בכפוף לביטול ההחלטה להתרת השימוש החורג ולהתרת החנייה במגרש המשיבים במקום המבוקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך : 2/6/11


עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

10. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר / 11 / 5067 :
סירוב מתן היתר לבקשה לבניית 2 בתים קוטגיים ולהקלות
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול:

העוררים: רויטל ומוטי אלנקוה

- נגד -

המשיבים: (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

ע"י ב"כ עוה"ד אילנה בראף

(2) דוכן חיים

תאריך הישיבה: יום חמישי, ד' באדר ב' תשע"א, ה- 10/3/11

הרכב ועדת הערר: יו"ר: עו"ד מיכה גדרון
מר ניסים ארזי, נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט, נציגת מתכנתת המחוז

החלטה

העוררים הגישו לועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (להלן: "הועדה המקומית") בקשה להיתר בנייה להקמת שני בתי מגורים ברחוב קיבוץ גלויות 93 הרצליה, גוש 6558 חלקה 624.

במוקד ערר זה עומדת השאלה מה יהיה מפלס ה-0.00 של הבית הפנימי, זה המרוחק מהרחוב, כאשר העוררים ביקשו כי מפלס 0.00 יהיה 55.10 מ' (גובה מוחלט), בעוד שהועדה המקומית קבעה כי מפלס ה-0.00 לא יעלה על 53.5 מ'.

המדובר בחלקה משופעת, כאשר השיפוע יורד מרחוב קיבוץ גלויות בצד דרום מערב לעורף החלקה בצד צפון מזרח. בחלק הקרוב לרחוב קיבוץ גלויות פני הקרקע הטבעיים הם כ-54.50 מ', בעוד שבעורף החלקה פני הקרקע הטבעיים הם כ-52.5 מ'. לפיכך, לטענת הועדה המקומית, גובה פני הקרקע הטבעיים הממוצעים בחלקה העורפית הם כ-53.00 מ' גובה מוחלט.

העוררים תיקנו את בקשתם והעמידו את גובה מפלס ה-0.00 אותו הם מבקשים על 54.20 מ' גובה מוחלט. לטענת הועדה המקומית, אין לאשר גובה זה בשל הגבהים של הבתים הסובבים את החלקה הנדונה.

בסוף הדיון שהתקיים בפנינו ביום 10.3.11, ביקשנו מהועדה המקומית לקיים ביקור נוסף בשטח על מנת שהועדה תוכל לשקול אם היא תהיה מוכנה לאשר לעוררים את הגובה המבוקש של 54.20 מ'. בעקבות ביקור זה קיבלנו את הודעת הועדה המקומית, בה טענה זו כי מפלס ה-0.00 נקבע בין היתר "בהתייחס למפלסי הפיתוח הגובלים על רח' פורצי הדרך העתידי המתוכנן להיסלל בסמוך לחלקה מצפון מזרח", ולפיכך היא עומדת על החלטתה.

ועדת הערר יצאה לביקור במקום. בביקור זה התרשמנו כי הבית ההמצוי בחלקה הגובלת בצד צפון מזרח (חלקה 623), נבנה במפלס 0.00 דומה למבוקש על ידי העוררים במקרה הנדון דהיינו, כמטר מעל לפני הקרקע הטבעיים.


בנסיבות אלה, ולנוכח העובדה כי הכניסה הקובעת לחלקה היא מרחוב קיבוץ גלויות, ולאור התרשמותנו מהבינוי המצוי בסביבה הקרובה של החלקה, אנו בדעה כי ניתן לאשר במקרה הנדון את מפלס ה-0.00 המבוקש על ידי העוררים, בגובה של 54.20 מ' גובה מוחלט.


אין לדעתנו כל בסיס לטענת הועדה המקומית כי יש לקבוע את מפלס ה-0.00 בהתחשב בכביש העתידי האמור להסלל בעתיד בעורף החלקה הנדונה, ואשר לא בוצע לגביו תכנון מפורט, כך שאין לדעת מה יהיה הגובה של אותו הכביש ביחס לחלקה הנדונה. לא זו אף זו; הכניסה לחלקה הנדונה לא תהיה מאותו רחוב. לא מצאנו כל ממש בטענת הועדה המקומית, שנטענה בפנינו בסיורנו בשטח, כי אורחי העוררים יחנו בעתיד ברחוב העתידי להיסלל, וכי מסיבה זו יש גם להביא רחוב זה בחשבון שיקולינו בקביעת מפלס ה-0.00.

נושא קביעת מפלס ה-0.00 הינו בשיקול דעת הועדה המקומית, אך שיקול דעת זה עומד לביקורת ועדת הערר. במקרה הנדון אנו בדעה כי יש מקום שנתערב בשיקול דעת זה, ולפיכך אנו מקבלים את הערר וקובעים כי מפלס ה-0.00 במגרש האחורי יהיה בגובה של 54.20 מ' גובה מוחלט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך : 1/6/11


עו"ד מליכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

11. ערר על החלטת ועדה מקומית בתוכנית שבסמכותה - תא/ 11 / 5182 :
ערר על תוכנית תא/2689
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה ופרוטוקול :

העוררים :
(1) הורקנוס מרכז מסחרי חדש בע"מ
(2) תנובה שוק סיטונאי חב' לקירור ואספקה בע"מ
משיבים 1-2 ע"י ב"כ עו"ד דוד בסון

- נגד -

המשיבה :
הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל-אביב –
ע"י ב"כ עוה"ד הראלה אוזן

תאריך הישיבה : יום חמישי, כ"ד בניסן תשע"א, ה- 28/4/11

החלטה

בהתאם להחלטתי מיום 28.4.11, קיבלתי את התייחסות הצדדים לנושא תכולת תקן 15 של השמאי הבורר.

עמדת הועדה המקומית היא כי יש להורות לשמאי הבורר המוסכם, מר שאול רוזנברג, לפעול בהתאם לתקן 15 ("פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאת ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה"), ואילו העוררות טוענות כי אין לחייב את השמאי הבורר לפעול בהתאם לתקן, ולחלופין הן מבקשות להשאיר נושא זה לשיקול דעתו של השמאי הבורר.

מעיון בתקן עולה כי רובו מתייחס לאופן הטכני של עריכת השומה, ומקצתו עוסק במתן הוראות מקצועיות לאופן ביצוע שומת שווי הזכויות לצורך ביצוע האיזון, ואולם על פי התקן השמאי אינו מחויב לפעול בנושאים אלה על פי הוראות התקן, שכן בהתאם לסעיף 10 הוא רשאי לסטות מהוראות אלה, ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.


אנו מקבלים את הטענה כי משהועדה המקומית מחויבת לפעול לפי התקן, מן הראוי כי גם הבורר המכריע יפעל לפי התקן.

לפיכך אנו קובעים כי השמאי הבורר יפעל בהתאם לתקן ואולם, הוא אינו מחויב להוראות המקצועיות הכלולות בתקן והוא יהיה רשאי לסטות מהן על פי שיקול דעתו בהתאם להוראות סעיף 10 לתקן.

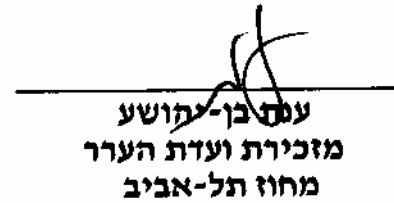
סוף דבר, אנו ממנים בהסכמת הצדדים את מר שאול רוזנברג כשמאי בורר. השמאי יעריך את שווי זכויות העוררים במקרקעין על פי זכויותיהם היום, ללא זכות להארכת הסכם החכירה של המקרקעין, ואנו מורים לו לפעול בהתאם להוראות הדין לרבות לפי תקן 15 כאמור לעיל.

לאור העובדה כי המינוי נעשה בהסכמה, אין צורך בקבלת אישור הממונה על המחוז למינוי.

ניתנה בתאריך : 1/6/11



עו"ד מילה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב



עמית בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב