

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז הצפון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 317/11+316
ישיבת ועדת ערר מס' 005/2012
שנערכה ביום 24.01.2012

1. אירינה וייצמן
2. מיכאל וייצמן
3. איגור שולמן
4. אלה שולמן

העוררים בערר 316/11
העוררים בערר 317/11

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה

המשיבה

חברים נוכחים:
עו"ד דרור לביא-אפרת
גבי עמית חגית
גבי אורלי עין-דר נעים
גבי רונית שרמייסטר

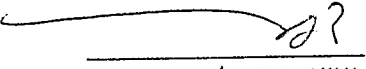
- יו"ר ועדת הערר
- נציגת מתכנן המחוז
- ארגון הגג של מקצועות הבניה והאדריכלות
- נציגת ציבור

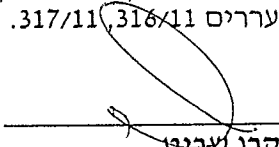
נוכחים נוספים:
עו"ד צביקה אייזנברג
אירינה וייצמן
שולמן איגור
מרינה קוטזוב
ויקטוריה דונר
דורון לבב

- ב"כ העוררים
- עוררת 1
- עורר 3
- עורכת הבקשה
- מטעם הועדה המקומית
- מהנדס הועדה המקומית

פרוטוקול הדיון

בהתאם לתקנה 10 לתקנות התכנון ובניה (סדרי הדין בועדת הערר) התשנ"ו 1996, אנו מורים על איחוד עררים 317/11, 316/11.


עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר


רון שביט
מזכירת ועדת הערר

מר לבב:
אני מציג תכנית פיתוח של כל השכונה.
הוועדה המקומית החזירה את התיק לטיפול של מהנדס העיר. טרם הספקנו לשבת איתם, הם הלכו והגישו ערר. העוררים הגישו בקשה לקווי בניין, אישרתי קווי הבניין מסוימים, טרם הסתכלנו על כל השכונה. לאחר מכן הגעתי למסקנה שצריך לשנות את קווי הבניין, הבנתי ששוא הערר, שהם רוצים את קווי הבניין הקודמים. אבל קווי הבניין הקודמים יפגעו בכל השכונה.

גבי דונר:
תכנית החלה היא גב/מ 21.

מר לבב:
ברגע שנאשר להם קווי הבניין הקודמים כפי שהם רוצים, יהיה לנו זיגוג בין המבנים בשכונה, בניין אחד קדימה, אחד אחורה.

גבי דונר:
השכונה הזאת היא כאילו המשך של השכונה שכבר נבנתה.

מר לבב:
הבעיה שבהתחלה אישרנו להם את קווי הבניין שהם מבקשים. כאשר בדקנו את כל התכנית, הגענו לתכניות של קווי הבניין שונים.

עו"ד אייזנברג:

מתי הם גילו שהם טעו? למה לא ליידע אותנו? אנו הסתמכנו על קווי הבניין האלה בעת רכישת הקרקע. כאשר יש קווי הבניין שאושרו לנו מראש, אני יכול למקם את חתניה המקורה בדיוק בכניסה, ולא אוכל להכניס חניה בכלל בקווי הבניין החדשים.

מר לבב:

אפשר לבקש הקלה, ההבדל יהיה חצי מטר.

עו"ד אייזנברג:

כל תכנית הפיתוח פה לא הגיונית. היתה לנו הבטחה והסתמכות, התבי"ע הרי לא קובעת את הצורך להגיש קווי הבניין לאישור הועדה המקומית. אנו פנינו, פעלנו בהתאם להנחיות ודף המידע, תכננו את הבקשה לפי קווי הבניין שקיבלנו ואנו לא היחידים. יש מישהו אחר שהגיש בקשה וקיבל את קווי הבניין כמו שאנו מבקשים. זה סגן ראש העיר.

גב' דונר:

הוא לא קיבל.

שלחתי שני מכתבים למהנדס העיר, ביקשתי לקבל זכות טיעון. לא קיבלתי שום מענה. דיברתי עם עו"ד עודד דונג, הוא אמר לי שזה הועבר למהנדס העיר. אפילו לוועדת ערר לא הוגשה תגובה.

גב' ויצמן:

הגענו למצב הזה מחוסר ברירה, תכננו את הבית, ראינו תמונה עתידית של הבית, מיקום של סלון לפי הרצון שלנו. אנו מגיעים למצב שאנו לא מצליחים להתקדם.

מר לבב:

אנו מדברים על בין חצי מטר ל40 ס"מ. אם אני עושה הקלה, אני יכולה מ5 מ' לרדת עד 4.5.

גב' ויצמן:

ישבנו עם המתכננת שלנו, השינוי גורם לבית להיות יותר ארוך וצר, כמו רכבת. כל השכנים קיבלו הקלות.

עו"ד אייזנברג:

הויכוח הוא האם אפשר להגדיר את המגרש פינתי. האישור שקיבלנו בזמנו זה 5 מ' בדרום וגם במזרח. החזית המערבית היא צדדית, הם הגדירו את זה כך, זה 4 מ'.

מר לבב:

זה מגרש תכנוני אחד עם דו משפחתי אחד. יצאו היתרים לפי תכנית הפיתוח.

עו"ד אייזנברג:

אם היו מקבלים את ההחלטה הזאת מראש, לא היה מקום להגיש ערר. אבל היתה החלטה לאשר, כדי לחזור בהם מהחלטה הזאת, צריך שיקולים כבדי משקל. למה לחייב את האנשים לעשות חניה כפולה? חניה כפולה עושים רק כשאין ברירה.

מר לבב:

דורשים שתי חניות, לא מחייבים חניה כפולה או מקורה.

מר שולמן:

לפני יותר משנה קנינו את המגרש. פעלנו לפי מידע שקיבלנו מהעירייה, סימנו וקיבלנו אישור מהנדס העיר. תכננו תכנון, עברה שנה, פתאום נולדה תכנית ואומרים לי לא. מי יכול להגיד לי לא, אחרי שנה וחצי? במי אני פוגע? אנו מבקשים דבר פשוט - בצד המערבי. בשבילנו זה מאוד חשוב.

עו"ד אייזנברג:

החלטת הוועדה המקומית מסתמכת על נושא של החידוד, אשר לא יכול להיות גורם מכריע.

מר לבב:

אנו יושבים פה שנה וחצי על 40 ס"מ. הם אפילו לא ניסו לשנות את התכנון ולהכניס אותו למידות הנכונות. השכונה לא בנויה. הוצאו רק שני היתרים ויש עוד בקשות בדרך.

עו"ד אייזנברג:

עדיין לא פורסמה פה הקלה. צריכים לתת לנו החלטה ולתת נוסח פרסום.

החלטה

הערר שבפנינו הוגש לאחר שהוועדה המקומית לא קיבלה החלטה בעניינם של העוררים, במשך למעלה משלושה חודשים. הבעיה נובעת מכך שהבקשה הוגשה כאשר קווי הבניין נקבעו על ידי מהנדס העיר הכוללים שני קווי בניין קדמיים (לרחוב הראשי ולדרך הגישה) ברוחב 5 מ' כ"א, ושני קווי בניין צדדיים (בשתי החזיתות הנותרות), ברוחב 4 מ' כ"א.

לאחר הגשת הבקשה, נערכה תכנית פיתוח לשכונה כולה, ומהנדס העיר סבר כי אין לראות בכניסה המשנית כחזית קדמית של הבניין. לפיכך שונו קווי הבניין, כך שהחזית הקדמית לכיוון דרך הגישה שונתה לחזית צדדית, ואילו החזית הצדדית שבצד ההפוך לחזית הקדמית לרחוב הראשי, שונתה לחזית אחורית, ועל כן נקבעה כ-5 מ'. הדבר הפך את השטח המותר לבנייה של המבנה הדו משפחתי של העוררים לארוך וצר, אשר אינו מאפשר את אישור הבקשה כפי שהוגשה.

הוועדה המקומית לא קיבלה, כאמור, כל החלטה בעניין העוררים. לפיכך הוגש הערר שבפנינו.

אנו סבורים כי ללא קשר לטענות ההסתמכות שנטענו על ידי העוררים, יש לאשר את קווי הבניין המקוריים שאושרו לעוררים, ולא את אלו עליהם הצביעה הוועדה המקומית כעת. חזית הבניין, במקרה שבפנינו, אינה הכביש הראשי (שכן המדובר בבניין דו משפחתי, אשר לבניין העוררים אין כל מפנה לכיוון הכביש). לפיכך, קו הבניין הקדמי, לדירת העוררים, צריך להיות לכיוון דרך הגישה הנ"ל.


אנו סבורים כי גם מבחינת תכנון המגרשים, זוהי התוצאה המתבקשת. קווי הבניין אותם ביקשה הוועדה המקומית להציג, יוצרים מגרשי בנייה מלבניים באופן היוצר יחס של כמעט 2:1 בין האורך לרוחב. על אף שניתן לתכנן גם מבנים כאלו, הרי שהמדובר בתכנון הרבה פחות איכותי, ואין לכך הצדקה.


אין בכך בכדי לפגוע במאומה בטענות העוררים הנוגעות לעניין ההסתמכות, בהן לא דנו.

לפיכך, הערר מתקבל באופן זה שעל הוועדה המקומית להוציא לעוררים נוסח פרסום להקלות אותם הם ביקשו, ולדון בבקשה על בסיס קווי הבניין שאושרו להם במקור.

התיק מוחזר לוועדה המקומית להמשך טיפול.

ניתנה ביום 24.1.2012, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:
גבי רונית שרמייסטר, גבי אורלי עין דר-נעים וגבי חגית עמית


עו"ד דרור לביא-אפרת
יו"ר ועדת הערר


קרון טביט
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.