

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני הדין והחוקים ופסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

מעשה עשוי ובלתי ראוי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 1022/0421 **אברהם חזן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד רונית אלפר. **תאריך מתן החלטה:** 6.7.21. **מטעם העורר:** אברהם חזן ומשה חזן.

הערר הוגש בעקבות החלטת הוועדה המקומית לדחות את התנגדות העורר לתכנית מוצעת-422-0794164 החלה על מגרש בייעוד שב"צ, שעיקריה הן: שינוי קווי בניין, תוספת זכויות וקומות וקביעת תקן חניה בהתאם לתקנות החניה 2016.

על המגרש בנויים שני בתי ספר במבנה של קבע ויתרתו, כך לדברי הוועדה המקומית, מוקצת לעמותות שונות לטובת בניית בתי כנסת של קבע (תחת המבנים היבילים הקיימים כיום).

עיקר טענות העורר מופנות כנגד השימוש הבלתי חוקי לטענתו שנעשה בחלק מן המגרש שהוקצה לטובת המשיבה 2 המפעילה בקומת מרתף (שנבנתה אף היא ללא היתר) אולם אירועים לכל דבר ועניין. כמו כן, לטענת העורר, לא רק שהמשיבה החלה בהקמת קומת המרתף ללא היתר אלא

שהיתר זה פקע והוארך שלא בסמכות כאשר גם השימוש שנעשה בו ב-3 השנים האחרונות כאולם אירועים אינו תואם את ההיתר שניתן ל"הקמת בית הכנסת (כולל חדרי לימוד ומקווה), הריסת מבנה יביל קיים" ובתנאי ש"המבנה יאוכלס לאחר ביצוע מתחם החניה הצמוד".

ועדת הערר בחנה מהו היקף ועצימות השימוש שנעשה באולם המדובר, והאם הוא חורג מגדר של שימוש נלווה מקובל לבית כנסת, ועל כן מצדיק קביעת תקן חניה גבוה מזה שנקבע בתכנית הנדונה, אך לאחר בחינה ועדת הערר קבעה כי שאלה זו אינה עומדת לפתחה במסגרת ערר זה. שאלה זו תבחן בשלב בו תוגש בקשה להכשרת קומת המרתף והשימוש שנעשה בה.

ועדת הערר ציינה, כי כל שבידיה לבחון הוא האם תקן החניה המבוקש במסגרת התכנית תואם את התכליות המותרות במגרש, תוך שיש להביא בחשבון כי שימוש לבית כנסת עשוי לכלול גם שימושים נלווים ומשלימים בעצימות נמוכה למטרה העיקרית כבית תפילה, כדוגמת חדרי לימוד ואולם המיועד לשמש את מתפללי בית הכנסת לאירועים שונים כדוגמת בריתות, בר מצוות וכד'.

ועדת הערר קבעה, כי עד אשר לא תוכשר קומת המרתף, שנבנתה בחריגה מהיתר, לרבות השימוש שנעשה בה, באמצעות היתרי בניה כדן, אין ליתן תוקף לתכנית. בנוסף, תנאי לאישור התכנית יהיה תיקון הוראות התקנון.

אלא שלאחר כתיבת החלטה זו, נודע לועדת הערר באקראי לחלוטין כי התכנית המדוברת פורסמה זה מכבר למתן תוקף ביום 3.3.21, זאת בשעה שכתב הערר הוגש ב-25.4.21.

העובדה כי כבר במועד הגשת הערר התכנית פורסמה למתן תוקף לא הועלתה על ידי מי מן המשיבות - לא בכתבי התשובה שהגישו ולא בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר, כאשר בשום שלב אף לא נטען כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר מטעם זה.

ועדת הערר קבעה, כי הוועדה המקומית תפעל באופן ראוי, ישר ואחראי, כמצופה מרשות מנהלית, ותדאג לפרסם לאלתר את ביטול דבר אישור התכנית, ולאחר מכן לתקנה ולפרסם את דבר אישורה החוזר רק לאחר מילוי התנאים שנקבעו בהחלטתה לעיל. נקבע כי ככל שהוועדה המקומית לא תפעל כאמור, שמורה לעורר הזכות לפנות לערכאה המשפטית המוסמכת על פי כל דין.

ועדת הערר קבעה, כי נוכח התנהלות חמורה זו, החלטה זו הועברה גם ליו"ר הועדה המחוזית ולמנהלת אגף בכיר ועדות מקומיות במנהל התכנון על מנת שיבחנו התנהלותה של הועדה המקומית בכל הטיעונים שעלו בערר זה, לרבות בהתייחס להליכי פרסום התכנית. יתרה מכך, נפסקו הוצאות כנגד המשיבות בסך של 15,000 ₪.

הערת מערכת:

נראה, כי לפי המתואר, התנהלות הועדה המקומית מעלה תהיות לגבי תפקידה כ"נאמן הציבור", וכמצופה ככזו לנהוג בתום לב ולטובת האזרח. לא מספיק שהעלימה עין מהבנייה/השימוש הבלתי חוקיים במבנה, אלא שגם לא טרחה (וייתכן שגם לא במקרה) לעדכן את ועדת הערר הנכבדה בדבר מתן תוקף לתכנית, כאמור מעשה עשוי, שלוועדת הערר אין סמכות לדון בה. כל מקרה נוסף כזה

שאנו נתקלים, מוריד את האמון ברשות הציבורית, שכאמור בראש ובראשונה צריכה לנהוג ביושרה
ובתום לב.