

החלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

()	()	
שרון מונטיפיורי-גילן, עו"ד	ליאת בן אברהם	ניתנה בתאריך 15/02/2016
יו"ר ועדת הערר	מזכירת ועדת הערר	

וף דיון!

ערר נמחק/הוסר

2 . ערר על החלטת ועדה מקומית בהיתר, השבחה, פיצויים ותכנית - 531 /15 /41 :
התנגדות לשינויים פנימיים בקניון הזהב

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 531+529/15/41

ישיבה מס' 01216 מיום 15/02/2016 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון

והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר :

יו"ר : עו"ד שרון מונטיפיורי- גילן

אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3) : אדר' מר שמואל חכים

נציגת מתכנתת המחוז : גב' מירה מוסקוביץ

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

העורר/ים : 1. זוהר מנשה - נוכחת

על ידי עו"ד שלומי סהר

2. רון עוזיאל ופרוספר זפראני - נוכחים

על ידי עו"ד נעם קולודני , אדריכל אייל אפל, דני אברם

- נגד -

המשיב/ים : 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ

על ידי עו"ד לימור ספצ'ק, עו"ד חן שלום, אמיר בראשי, אינג'י ברקוביץ, נאור

כהן מתחמה

2. דירות יוקרה בע"מ

על ידי עו"ד יעקב כהן, עו"ד אורלי וידן, סמנכ"לית ניצה משען, אדריכל יסקי

מור, עו"ד יניב דקל.

מר בראשי :

יש בפנינו בקשה של שינויים בקניון הזהב למבנה הישן, בקשה בחלקה 205, כאשר התבקשו שינויים במעברים בחלוקה של החלל, שטחים עיקריים ושטחי שירות. דרשנו להכשיר את כל הפסאזיים שהוצאו בהיתר המקורי ולא חושבו

וביקשנו מהם לחשב הכל בהתאם לחישוב שטחים כתוצאה מכך היה להם מחסור בזכויות ולכן הם סימנו בגג הריסה של קירוי של חלק מהקומה העליונה, ובעצם לפתוח את זה לשמיים ואז ככה הם עומדים בסך הזכויות שלהם.

יש להם עודף של עיקרי ומחסור של שירות ולכן הם השתמשו בהמרה משטחים עיקריים לשטחי שירות.

עו"ד סהר :

אני חוזר על הנטען בהודעת הערר ואני מוסיף עלתה טענה של חוסר תום לב מצידו של העורר בהגשת הערר, נכון קיים סכסוך בין העורר לחברת גינדי, וסכסוך בין העוררים הנוספים לחברת גינדי, זה לגבי דמי הניהול שמושלמים בשטחי השירות. ההיקש בין הבקשה לרבות ההתנגדות לבין התביעה האזרחית - הגדלת שטחי שירות במעברים משמע הגדלת תשלום דמי ניהול לכן לא מדובר בחוסר תום לב.

גם לא מדובר בבקשה להיתר שנולדה כרעם ביום בהיר השתנו התקנות צריך להסדיר את הקניון זה לא, יש שינויים שבוצעו בפועל על ידי חברת גינדי ואיך אנו למדים? בתחילה מהבקשה להיתר רואים שהפחתת שטח עיקרי בכל הקומות והגדלת שטחי שירות כתוצאה מהקטנת החנויות והמעברים לכן בוצעו פעולות והפעולות האלה צריכות היתר וזאת התולדה של הבקשה להיתר. אנו למדים ממכתב התראה שנשלח לחברת גינדי שאומר שיש חריגות בניה בואו תסדירו. המבנה השתנה ומשתנה הועדה המקומית אורמת די נמאס משיטת הסלאמי הזאת בואו תסדירו את הדברים. גם הפעם הזאת אין בפני ועדת ערר תשתית מספקת כדי לבחון את עמידה של הבקשה להיתר בעמידה בהוראות החלות על המקרקעין.

אם נסתכל ביחס לדוגמאות פשוטות קודם כל מדובר בקניון שזה חלק ממנו אם רואים פה בבקשה להיתר שדווקא את זה הסתירו רואים החלק השני של הקניון לא שייך לבקשה להיתר, זה מבנה אחר וזה ביחד. אי אפשר להתעלם ממה שקיים שם.

ביחידה המבוקשת שטח משחיקי שטח עיקרי לכל דבר ועניין שטח מקורה בפועל, הוא מחושב כשטח אחר זה לא שטח עיקרי זה שטחים שהם לא מקורים כמו שמוצג פה, בפועל כל השטחים האלה זה שטח מקורה היה צריך למנות אותו כשטח עיקרי ולהחסיר ממניין השטחים המותרים. הוא מוצג כשטח לא מקורה ובפועל הוא מקורה. בנוסף יש דוכנים בשטח הקניון שאינם מסומנים ולא מופיעים גם בשטח הקניון החדש. לדוגמא בחלל שנמצא בקומת הכניסה יש שרשרת של דוכנים, בקומת הקרקע מסומנים במעבר 4 דוכנים שבפועל יש הרבה יותר דוכנים, מול שטחי הארק קפה קיימים דוכנים נוספים וכן שטחי ישיבה בקניון בחלק הזה גם כמו ארק קפה וקפה ארומה הם כולם שטחי הישיבה של המסעדות נמצאים במעברים אלה שטחים שיש למנות אותם כשטח עיקרי לכל דבר ועניין ומשולמים דמי ניהול.

יש המון דוכנים שלא משקפים את המצב הקיים.

גם ברשימה של הדוכנים הקיימים הועדה המקומית אומרת אני מוסיפה את השטחים של הדוכנים מעבר לשטחים המותרים ולא כך אומרת התכנית, תקחו את השטחים של הדוכנים תפחיתו את השטחים המותרים לבניה. אנו מדברים על תכנית רצ / 1 / 1 / טז סעיף 7 ב' ומצטט. במסגרת השטחים המותרים לא מעבר השטחים המותרים. כל התכנית כל השטחים של הקניון המעברים הם שטחים נוספים.

באותו עניין של אותו היתר מה שקורה בפועל שהועדה המקומית הנפיקה היתר בניה לאותו מבנה תא שטח והיא אמרה רגע אני מנפיקה את ההיתר אבל בכפוף לערבות בנקאות של 100 אלף שקל לאחר מכן נבדוק את זכויות הבניה אם מתאימות, בניגוד להלכת שיר הצפון, הועדה הסדירה את המצב הזה וזה לא משנה כבר הגוף של ההיתר, לא יעלה על הדעת שהבקשה הזאת שאמורה להסדיר את החטא שניתן היתר תחת ערבות בנקאית לא משקפת את המצב הקיים.

גם אם מדובר בשתי חלקות שונות לא ניתן להתעלם כמקשה אחת מכל השטח הבנוי של כל הקניון.

בעניין שטחי הדוכנים : הפנינו לפסיקה של בית משפט מחוזי שאומר שעל שטחי הדוכנים יש להוסיף 50 אחוז שטח עיקרי לטובת שטחי המעברים, שמוגשת בקשה להיתר בניה יש להחיל עליה את הדין שהיום אם השתנו הנסיבות אי אפשר להיצמד לאותה תקנה אלא צריך לעשות חישוב חדש על הדין החל במועד הגשת הבקשה להיתר.

כל הדיון בפני הועדה יכול להתייטר העורר ביקש להשמיע את יומו בפני הועדה המקומית לא הוזמנתי ביקשתי לקיים דיון בפניה ועדה המקומית קיבלנו תשובה לאקונית לך לועדת הערר, ואנו סבורים שבפני ועדת הערר לא מונחת תשתית נכונה שאם לקבוע אם אפשר לאשר את הבקשה ואם לאו. אנו מבקשים שועדת הערר תמנה מודד מטעמה ולאחר שיבצע מדידות.

גם בקומה העליונה בשטח הקניון הקיים יש משחקייה יש אזור פעילות של משחקייה כמו אזורי רכבת שגם שטחים אלה שהם עיקריים נמצאים בשטח המעבר לא נכללים בשטחים העיקריים.

עו"ד קולודני :

יש כתב תביעה שכנגד שהוגש לעניין רישום הזכויות העוררים בקניון, בנוסף יש דו"ח שימוע לעניין המקלטים.

אני מצטרף למה שאמר חברי כאן.

אני חוזר על כל האמור בערר ובנספחיו. המחלוקת עלתה אחרי שהוחל בבניית חנות מנגו בניגוד לדין הועדה המקומית זומנה למקום ולא הצליחה לראות את הבינוי הזה עד אשר הוגשה עתירה לבית משפט בלוד והתחילו בביצוע הריסה של החנות שנבנתה שלא כדין. זימנו אותה שוב ושוב לראות את הבינוי ועל זה היא מתרעמת בתשובתה.

הערר הזה זה רצון של העוררים להכניס את קניון הזהב לתחום שיפוט של ראשון לציון. הקניון מתנהל לא תחת פיקוחה של הועדה המקומית ראשון לציון למדים את זה מנספח 3 שמצורף.

העירייה כותבת במפורש ברש גלי ללא בושה מה שקורה בקניון הזהב הוא לא מענייננו. העוררים מבקשים לצרף את קניון הזהב שכן יעניין את ראשון לציון.

נושא המקלטים נושא חמור מצורף דו"ח לפני סגירה של הקניון שאומר בצורה ברורה בסעיף 2 הם חוזרים ואומרים אותו דבר שמדובר בסכסוך שכנים שזה לא מעניין. הם אומרים בסעיף 2 אומרת הגברת מירב מדמוני היא יצאה לשטח והמקלט איבד את מימדיו כמקלט. ומצטט.

בין לבין החלו בפינוי המקלטים.

הוצא צו סגירה לקניון ל - 6/1 והוא לא התקיים למרות שהמקלטים לא פונו עד תום.

הועדה המקומית אני מתערם על אופי ניסוח של הועדה המקומית אני חושב שהוא לא ראוי. הייעוד של הקניון הוא תעשייתי סגול ומאיך הועדה המקומית מסבירה שהזמן שחלף ריפא את ייעוד המקרקעין. אני לא סבור כך הייעוד המקורי כתעשייה הוא הייעוד הראוי למקרקעין האלה עד שלא ניתן שימוש אחר אלא אם כן יהיה שימוש אחר או שינוי ייעוד שזה כרוך בהיטלים והאגרות ותשלומי שימושים חורגים ואני מתקשה להבין למה הועדה המקומית לא מצטרפת לזה שתהיה הנהנית הראשית.

במועד של שינויים שהם נועדו להכשיר, וכל מיני מילים שאומרים שאנחנו רוצים להכשיר את השימושים שיש בקניון, צריך לבדוק אם השימוש הוא ראוי ויכול להיות שהועדה תחשוב שהשימושים מתאימים לייעוד תעשייתי ויכול להיות שלא.

תעשייה סגול אני לא חושב שיש מישהו שחלוק על ההגדרה הזאת.

בועדה המקומית וגם כאן מנסים להפוך את הדיון לכאורה לדיון על 150 מטר הכשרה של שטחים נוספים. זה לא הדיון ניסו לטעון שאמרתי שזה בסדר ולא אמרתי שזה בסדר, לא זה הנושא במחלוקת 150 מטר זה קצה הקרחון וזה אחוז אחד אחרי שביקשו אחוזים שונים והעבירו שטחים בדרך לא דרך ואחרי שהגדילו ועשו הוספה של מטרים שלא כוללת מדידה בפועל, של השטחים שנעשה בהם שימוש.

אני רוצה להפנות מתוך הפרוטוקול בדיון בועדה המקומית בעמוד 25 ומצטט.

הם באו עם שטח וניידו זכויות ועכשיו הם באים ומבקשים זכויות בשטח שהם ניידו.

אני לא הצלחתי לשים את היד איפה לקחו את השטחים, אני יודע להגיד איפה יש חניות שזה לא חניות, אני יודע להגיד על הרבה כשלים בתכנית ובמידות, ניווד זכויות לא שילמו בגינו השבחה, ומיסים אני לא יודע להגיד צריך להוציא מודד מהנדס או מומחה שיבדוק את המצב בפועל פעם אחת ולתמיד. כל מקום שהארנו עם פנס התגלו כשלים. הועדה המקומית בסופו של יום קיבלו עליהם את הדין ועשו את המוטל עליהם, למרות שטענו שהכל נקי וכשר.

הפסיקה שמצטטת הועדה המקומית היא אוביטר של בית משפט השלום בשנת 91, בסופו של פסק הדין השופט אומר המבקשים יוכלו להילחם במשיגי הגבול ותמיד תגבר ידה של האחרונה, פסק דין אין בו דבר.

במקרה הזה נמצא מיעוט מבעלי הקניון, דירות יוקרה שמחזיקים 25 אחוז מהקניון בלבד, 75 אחוז זה חברת מגדל שאנו לא יודעים את עמדתה, עמדתה היא בגדר נעלם. הרישום שהיה צריך להתבצע בקניון של הזכויות לא התבצע.

מצורף פה מכתבו של עו"ד סלמון גם לערר הוא מצורף שהוא התמנה על ידי המשיבה ושכרו שולם על ידי העוררים הוא אומר בסעיף 2 ומצטט. נושא המעברים הוא לב ליבה של מחלוקת קניינית תכנונית. הוגשה עתירה לביתה משפט לרישום הזכויות של העוררים בקניון ולכן לעניות דעתי לכל הפחות עד שלא תתקבל החלטה קניינית הועדה לא יכולה לתת החלטה אחרת.

אני רוצה להפנות בעניין הקנייני להלכות שצורפו לערר ולכתב תביעה שהמצאתי אותו שלעניות דעתי הוא רלבנטי למחלוקת כאן.

עו"ד ספצ'ק :

הבקשה להיתר תואמת תב"ע למעט בקשה להקלה של אחוז אחד, לטעמי הדיון בפני ועדת הערר צריך להתמצות בבקשה הזאת ובהחלטה של הועדה ואני לא יודעת איך ניתן לתקוף היתר לפני 21 שנה והתירה את השימוש המסחרי בקניון.

הם לא ממירים הם עושים שימוש של שירות בשטח עיקרי. הם לא ממירים אותו לשטחי שירות הם עושים שימוש של שירות בשטחים עיקריים. השטחים האלה נשארים שטחים עיקריים.

גב' ברקוביץ :

הם מחושבים כשטח שירות. אנו מבקשים לתקן שיש המרה של שטחי עיקריים לשטחי שירות.

אנו סבורים שאין צורך בהקלה.

עו"ד ספצ'ק :

אנחנו סבורים שהדיון צריך להתמקד בבקשה הזאת להיתר בניה. שמענו בקשה שועדת הערר תמנה מודד וכפי שתואר בהרחבה הועדה המקומית דרשה מינוי של מודד מוסמך וגם לאחר שהוגשו לה תכניות ומדידות של מודד מוסמך 3 בודקות רישוי ובהן הגב' ברקוביץ ישבו חודשים ארוכים עברו על תיקי בניין 33 תיקי בניין ובדקו ועשו מדידות חוזרות,

סדר יום ישיבה מספר : 2015110 תאריך הישיבה : 09/10/2016
סימוכין : 1034267

עד שהגיעו עם המודדים ודירות יוקרה לתכנית שהוסמכה על ידי הועדה המקומית ראשל"צ לכן לא ניתן לומר שלא נעשתה עבודה רצינית, שמענו שקניון הזה בתגובה שהועדה המקומית דורשת בקשות מעבר לנדרש

נעשתה בדיקה מעמיקה, מדברים על דוכנים שהם לא חלק מהיתר זה כי הם מוגשים כהיתרים נפרדים ואושרו כאלה היתרים גם לגבי המבנה החדש וגם מבנה הותיק.

גב' ברקוביץ :

הבקשה הזאת לא כוללת נושא הדוכנים והוא לא נבדק בבקשה הזאת.

אני לא מכירה את המקום של הדוכנים אני יודעת שיש היתר לדוכנים.

צמר בראשי :

יש לנו תב"ע שמאפשרת ניצול 10 אחוז במעברים לדוכנים, מכיוון שקניון זה דבר דינמי ומשתנה מגישים לנו שינויים בדוכנים האלה. אחת לכמה זמן אנו מקבלים בקשה מצב קיים של דוכנים שמוגשת לפי התב"ע שמסדירה את כל הנושא.

עו"ד כהן :

בשנת 2013 ניתן היתר לדוכנים.

מר בראשי :

היה לנו חשוב שהם יגיעו למצב שכל השטחים כולל המעברים שלא נלקחו בחשבון שיהיה כחלק מההיתר ואז לפי זה ניתן יהיה לחשב 10 אחוז וברגע שההיתר הזה ינתן אפשר יהיה לספור 10 אחוז מעברים ולתת בהתאם לתב"ע שימוש במעברים.

הבקשה כוללת חנויות ומעברים אבל לא את הדוכנים ומקומות הישיבה, זה יהיה בהגשה נפרדת. בגלל שהדוכנים זה דבר שמשתנה ודינאמי אנו מעדיפים שזה יהיה בהיתר נפרד כדי שיהיה לנו נוח לעקוב אחר שינויים זה לא חלק מהיתר כולל.

עו"ד ספצ'ק :

ההפרדה בבקשה הנוכחית בין שטחי שירות לשטח עיקרי, המעברים והמקלטים חושבו כשטחי שירות והחנויות כשטחים עיקריים. התב"ע שלנו לדוכנים ומעברים מאפשרת שימוש ב – 10 אחוז משטח המעברים לצורך דוכנים זה לא קשור לחישוב הזה. אנו לא יכולים לערבב כי הדוכנים האלה זזים כל הזמן. אנו נבדוק בבקשה אחרת בבקשה הזאת רצינו לדעת כמה סה"כ גודל הקניון.

בתגובה שלנו לתכנית של רצ / 1 / 1 / טז ביחס ל – 10 אחוז וגם סעיף 8 שקובע איך מתבצע הליך הרישוי. כך נהגנו במקרה הזה ויש היתרים לדוכנים שהם מאושרים גם בחדש וגם בישן.

עו"ד כהן :

לכל הדברים יש היתרים, זה יתרים חלקיים כל פעם הוסיפו עוד דוכנים ושינו את המיקום, גם באגף החדש קרה אותו דבר ועשו אז מד לדוכנים ולחנויות וככה התבקשו לעשות במקרה הזה.

עו"ד ספצ'ק :

אנחנו סבורים שזה עניין נפרד והוא מורשה וקיבל היתרים בנפרד ולא חשבנו.

יו"ר :

ועדה מקומית מבקשת להביא איתה את כל תיק הבניין.

עו"ד ספצ'ק :

מעבר לאמור העררים שהוגשו כאן תוקפים לא רק היתר משנת 91 אלא גם היתרים אחרים שמבחינתנו לא ניתן לתקוף אותם וזה לא היתר שעומד בפני הועדה המקומית היום. יש היתר למשחקייה מדובר בהיתר נפרד הוא לא חלק מהחלטת הועדה המקומית שעומדת כאן לדיון היא לא נתקפה בזמן אמת ולכן זה מעשה עשוי והחלטה חלוטה של הועדה המקומית.

מר בראשי :

המשחקייה היא בקומה העליונה בפניה צפון מזרחית שלה קניון הוא מקורה עלי די יריעות בד שיוצרים הצללה. מאחר וזה מרפסת גג זה היה צריך להיות פתוח לשמיים אבל יש יריעות הצללה.

עו"ד פסצ'ק :

יש טענות נגד הועדה המקומית שהדברים מתנהלים ללא פיקוח, ויש התראות ושיחות של הסוחרים בקניון והועדה המקומית לא התעלמה ויצא מפקח מידי יום והתברר שעושים עבודות של ריצוף והחלפת מנורה ופונים לועדה המקומית. שהתבצע ה עבודה שבוצעה ללא היתר הועדה המקומית פעלה בעניין הזה, היא פנתה לבית משפט בעניין הזה, וגם בעתירה מנהלית עו"ד עופרה יעקב ציינה את זה במפורש.

לגבי המרחבים המוגנים ההיתר הותנה באישור של הג"א, לפי מה שידוע לנו כנראה שיש אישור כזה. בנוסף היתה טענה של כיבוי אש ההיתר הותנה באישור כיבוי אש ויש אישור כזה. נציג את האישור של כיבוי אש במלואו.

התייחסנו בתגובה שלנו לנושאים הקניינים יש תחושה קשה שגוררים את ועדת הערר וועדה מקומית שזה דיון קנייני מסחרי.

דירות יוקרה היא בעלים בקניון יש בעלי זכויות נוספים אבל אני לא חושבת שזה מה שמונע מועדה מקומית לדון וצירפנו פסיקות. אני חושבת שזה מובהק ביחס לפסיקה.

נטענו טענות שונות על איך צריך לדון בבקשה להיתר בניה למשל לדיון של חברי היה צריך לחבר את שני המבנים היתר אחד, הסברנו שמדובר בחלקות שונות ודבר שני עם כל הכבוד לעוררים בסופו של דבר אין להם את היכולת ואפשרות לדון בסדרי העבודה של הועדה המקומית ודרך הדיון והבדיקה של בקשות ההיתרים וככל שהם לא הצביעו על איזה התנהלות חריגה ולא סבירה אני לא חושבת שיש מקום להתערב בדברים האלה.

העורר בערר 531/15 זומן לדיון אך לא התייצב.

עו"ד כהן :

הנושא נבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית הנושא נדון בפני הועדה המחוזית ניסינו לאתר את החומר ולא הצלחנו מדובר על 25 שנה אחורה, אבל השימוש המסחרי מותר במסגרת התכנית, כל האזור של מערב ראשון נבנה מכוח אותה תכנית רצ / 1 / 2 / 2. הנושא הזה נבחן ונדון צירפנו הליך משפטי שהתקבל היתר מקורי לפני 25 שנה ציינו שהשימושים לא תואמים את שימושי התב"ע הטענה הזאת נדחתה. היה הליך בפני הועדה המחוזית וביקשו שהועדה המחוזית תדון ותאשר וכך היה.

סדר יום ישיבה מספר : 2015110 תאריך הישיבה : 09/10/2016
סימוכין : 1034267

חברי מייצג בעלי חנויות בקניון הזה 30 שנה מפעילים חנויות בקניון אז מה הוא טוען ש – 30 שנה הם מפעילים חנויות בלא היתר. טענו טענות מלוא החופן העררים האלה זה קצה הקרחון לסכסוך הרבה יותר רחב, נוקטים הליכים מציקים לעודה המקומית אני לא חושב שיש קניון שמציקים לו וכל שבוע יש פקח שבודק ואיזה תזווה ומה החליפו בקניון הזה.

עו"ד ספצ'ק :

מופקדת תכנית רצ/ 2030 שכוללת שימושים מסחריים באזור נשוא ערר זה.

עו"ד כהן :

בעצם הבקשה הזאת היא לא תולדה של חריגות בניה כפי שחבריי מנסים לתאר, מדובר על בקשה שבמשך 25 שנה הוגשו בקשות להיתרים לחנויות לצמצום שטחים, היו בתי קולנוע שנהרסו במרצות השנים הוגשה ב – 2013 בקשה לשינוי ואז באה הועדה המקומית ואמרה חלק מזה מהצקות של העוררים. ביקשו היתר לשינויים שרצו לשנות משהו הגישו בקשה ספציפית נקודתית על חלק מהקניון באה הועדה המקומית ששומעת שאתם חורגים באלפי מטרים לכן אני אומרת אין לי בעיה להתקדם בבקשה אבל אני מבקשת תפקידו ערבות בנקאית ותגישו מדידה מפורטת התכנית לא השתנתה מעולם, מדובר על שינויים פנימיים בתוך הקניון.

מצטט מדברי מהנדס העיר עמוד 23 בערר 531/15 נספח יא'.

מה שאני רוצה להגיד שהועדה המקומית לא עשתה לנו חיים קלים. לקחו בניין שנבנה לפני תקנות חישוב שטחים שמהעברים לא נכללו ובשנת 2013 אמרו נגמר תוספת של היתרי בניה תקחו בחשבון את כל השטחים שבנויים בפועל, 8 חודשים נערך בדיקה של מודד הגיעו למסקנה שיש למעלה מ – 3000 מ"ר שטחים עיקריים לא מנוצלים בעוד שחסרים 3000 שטחי שירות לצורך המעברים. אני סבור שמדובר בשטח עיקרי ולא להפוך לשטח שירות, סימנו אותו כשטח שירות ואני סבור שאם עושים שימוש בשטח עיקרי לשטח שירות.

לקחו מעל 3000 מ"ר שטחים עיקריים וניצלו אותם לטובת אותם מעברים כיסאות ודוכנים כל זה מעבר למה שנדרש בפועל, הדוכנים הם סדר גודל של כ - 600 מ"ר מהמעברים ומה שמותר בפועל על פי כניית רצ / 1/1 טז זה 10 אחוז משטחי המעברים, שטחי המעברים כ – 12000 מ"ר זאת אומרת שעושים שימוש ב – 5 או 6 אחוז משטחי הדוכנים בלי להתייחס לאותם 3000 מ"ר שמשמים לשטחי המעברים.

תכנית רצ / 1 / 1 טז קובעת בסעיף 6 במטרות התכנית ומצטט. מדובר בתוספת של 10 אחוז מעבר לשטחים העיקריים שבתכנית החלה. חברי הפנה לסעיף 7 אבל הוא לא רלבנטי סעיף 6 מגדיר את זה שמותר לעשות ב – 10 אחוז בשטח המעברים שימוש עיקרי שהוא נוסף לשימושים העיקריים שמותרים לכן אין שום חריגה בשטחים. חבריי רוצים כל הזמן שמבקשת ההיתר תהיה בהליך רישוי כי זה משרת אותם בהליכים אחרים שהם מנהלים בגלל זה הם מבקשים להחזיר לועדה המקומית למנות מודד, כל צד שטוען כנגד בקשה להיתר יכול להגיד שהמודדים טעו הצוות המקצועי טעו כולם טועים רק הם לא טועים והם לא צירפו מדידה אחת שמראה שהקניון נמדד בצורה שגויה.

המדידה האחרונה היא 8/15, ברגע שביקשו לבצע מדידה ביצענו את המדידה, עד היום לא ניתן היתר בניה גלל הליכים שונים ומשונים שמתנהלים נגדנו. טעוניהם שלא שמעו אותם בזמן ובמהלך הפגרה הם פנו לבית משפט עם צו מניעה כדי שהועדה המקומית תמנע בדיון בבקשה.

שטח המשחיקיה ניתן היתר בשנת 2013 הוא לא נדון כאן כרגע זה משחיקיה ניידת שלפי תקנה 4 לתקנות חישוב שטחים זה לא שטח בנוי יש בד שמקרה חלקים קטנים ולא מדובר בשטח בניה שמחייב ניצול זכויות בניה.

סדר יום ישיבה מספר : 1034267
2015110 תאריך הישיבה : 09/10/2016

אנחנו פעלנו בהתאם להנחיית הועדה המקומית הועדה המקומית ביקשה את זה בשתי תכניות נפרדות לחלק החדש זה נעשה התקבל היתר לדוכנים. קניון להבדיל מבניין מגורים יש חנויות וברגע שמתחלף מותג הצרכים משתנים ולכן הוגשו עשרות היתרי בניה.

בשנת 2009 ניתן היתר לאגף הישן.

כפי שציין חברי הוא ציין שהוא לא הוזמן הם ידעו הם עכבו אחרי ההליכים.

מה שעומד לדיון בפני ועדת הערר זה אותה הקלה של אחוז אחד שהצורך נוצר בעקבות שינוי בתקנות ובאופן חישוב השטחים וחבריי מנסים לגרור את הדיון לכל מיני מקומות וסכסוכים קניינים. חברי לא צירף נסח שמראה מה הזכות שלו במקרקעין. אנחנו טענו ומפנה לכתב תשובה שלנו בערר יש משהו עקבי שנעשה בהליכים רבים בבתי משפט מציינים שהם בעלי זכויות במעברים וזה לא נכון.

עו"ד כהן :

בנושא המקלטים יש אישור הג"א לבקשה הנוכחית. אנחנו נמציא אותו, נעשתה בדיקה של כל המקלטים לאחרונה בעקבות ההתנגדות וניתן אישור הג"א עדכני.

עו"ד סהר :

עלתה טענה שבמשך 8 חודשים יצאו מודדים הלכו מהנדסים בדקו את התכנית וזה עולה מהפרוטוקול שהיה צוות היגוי שכחו לציין שבאפריל 2015 אותו צוות היגוי מצא שטחים חסרים ו – 5 אחוז של שטח הנגשה לאנשים עם מוגבלויות. לאחר שהוגשה התנגדות שום דבר לא השתנה.

בעניין הפרשנות של שטחי המעברים – תקנות סטייה ניכרת אומרות שזה לא סטייה ניכרת שניתן להמיר משטח עיקרי לשטח שירות אבל זה טעון הקלה. בעניין של שטחי כיסאות מבקשים על שטח שירות להפוך לשטח עיקרי, הסבת שטח שירות לשטח עיקרי טעונה תב"ע.

אנחנו מעניינים כרגע בתכנית, התכנית לא קובעת את הסוגיה של כיסאות ושולחנות שזה לא משרת את הדוכנים.

גם בעניין של הפרשנות של הועדה המקומית שהיא עולה פעם ראשונה כי לאורך השנים הועדה המקומית מחסירה את השטחים העיקריים לטובת הדוכנים גם אם נניח שזה מה שניתן זה הזמן להגיד עד כה. הועדה המקומית לא היתה מוסכמת להוסיף שטחים עיקריים.

עלו שאלות של היתרים קודמים מה נכלל ומה לא נכלל, אני מתייחס לנקודה אחת אותו שטח עיקרי שנכלל במשחקה טוענים שהיום זה שטח מקורה זה קירוי קבוע. איזה פרמטרים היו בפני הועדה לבוא לבחון את אותם שטחים? נספח ג' שהועדה המקומית צירפה לתגובה אי שכתה לציין שאופן חישוב שטחי בניה, ועדיין מבקשים להניח את אותה טעות במסגרת ההיתר ולא נבדק שטח המשחקה.

עו"ד קולודני :

לגבי ניווד שטחים הוא משורשר, ולעקוב מניוד שטחים ממגרש 101 ל – 102 ומשטחים עיקריים לשטחי שירות זה דורש הקלות ותשלומים בגינו ואף אחד מהדברים לא נעשה.

עו"ד סהר :

חברי טען שמדובר בקניון שהוא דינמי נפנה לתכנית שאומרת שלא ניתן להמיר שטחי הדוכנים מקומה לקומה.

עו"ד קולודני :

אומרים לי כל הזמן מצד אחד בכתבי טענות מדובר על חסרים של אלפי מטרים יש פה חוסר מהותי של 3000 מ"ר שלא הוסבר מאיפה הובאו, יש 12,000 ו- 9000 מותרים מנסים לשחק את המשחק במעברים וניודים שאני לא מבין אותם. זה לא 150 זה 3,000. אומרים שזה דינמי אני מסכים אבל העניין שמודדים קרחון שמתוספות עליו שכבות ואין מדידה מדויקת יש מדידות אקראיות של חלקים ובצד אחר מתבצע דבר אחר, מה שצריך להתבצע זה מדידה מדויקת. בלי מדידה שלמה של כל הקרחון בנקודת זמן אי אפשר לקבל החלטה מושכלת.

מר אברם :

אני עוסק בתחום של מרחבים מוגנים למעלה מ- 10 שנים, אני נותן חוות דעת.

אם היום יבוא נציג של פיקוד העורף לתוך הקניון והמרחבים המוגנים על המקום הוא סוגר אותו.

החלטת ביניים

הועדה המקומית תמציא אישור הג"א עדכני.

היתר לדוכנים ומקומות הישיבה הנוגע לחלקה או ליחידה התכנונית נשוא הערר הזה, וזאת בתוך 7 ימים עם עותק לצדדים האחרים בתיק.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

(_____)

שרון מונטיפיורי-גילן, עו"ד

יו"ר ועדת הערר

(_____)

ליאת בן אברהם

מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 15/02/2016