

1	בפני:	יו"ר הועדה:	גב' רויטל אפלבוים, עו"ד
2		חברי הועדה:	גב' אנדה בר, אדריכלית
3			מר טל רשף, נציג ציבור
4			
5	<u>העוררים:</u>		דב פנחס ויוסף סגל
6			ע"י ב"כ עו"ד אלירן חליבה
7			- נגד -
8			
9	<u>המשיבים:</u>		(1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה – בני-ברק
10			ע"י ב"כ עו"ד אריאל יונגר
11			(2) דרבקין דן
12			
13	תאריך הישיבה:	יום שני, כ"ג באייר, התשפ"ה, 21.04.2025	
14			
15	מטעם העוררים:		מר דב פנחס, עו"ד אלירן חליבה
16	מטעם המשיבים:		אין התייצבות
17	מטעם הוועדה המקומית:		עו"ד אריאל יונגר
18			
19	נושא הערר:	התנגדות למתן היתר לבקשה להפיכת סוכה לשטח עיקרי + תוספת	
20		סוכה בקומה א' בבניין שלוש קומות מעל קומת עמודים.	
21	כתובת הנכס:	הרב מימון 37, בני ברק	
22	גוש: 6122	חלקה: 1030	
23			
24	<u>מ"מ מזכירת ועדה וע. משפטית:</u>		עו"ד אילנית מלניק-דבי
25	<u>קלדן:</u>		מר אורי אוריאן
26			
27			
28			
29			
30			

פרוטוקול	1
יו"ר:	2
לפני שנתחיל, אני רואה שהמשיב 2 לא התייצב. נערכה לו המצאה בדואר שחזר.	3
לאחר מכן התקיימה שיחת טלפון שבמהלכה אושרה הכתובת על ידי אישתו הגב'	4
דבורה דרבקין. יצא שליח למסירה אישית וכתב הערר נמסר לגברת בשם מאשה.	5
ניסיונות חוזרים לאשר טלפונית גם את המסירה הושבו בנייתוקי טלפון חוזרים.	6
מבחינת וועדת הערר, בוצעה המצאה למשיב כנדרש.	7
	8
מר דב פנחס:	9
הוא גם התקשר אלי, הוא ידע מזה ורצה לבטל את זה ואני לא הסכמתי בשום פנים.	10
	11
יו"ר:	12
רק היה חשוב לי לציין שהערר הזה הומצא כדין. אסביר למה הזמנו אתכם למרות	13
הודעת הוועדה המקומית אתמול ונראה כיצד להתקדם. הוועדה המקומית הודיעה	14
שהיא מצאה שהבקשה צריכה לחזור לדיון כי אכן לא סומנו בה חריגות בנייה	15
שקיימות, אנחנו מכבדים את זה, הערר הזה במובן מסוים צריך להתקבל. הזמנו	16
אתכם קודם כל כי העורר עמד על קיום הדיון ולא הייתה הסכמה מצידו לדחייה.	17
אנחנו מתקשים לבטל דיון ערב לפני המועד כאשר העוררים לא מסכימים לכך. ללא	18
קשר, חשבנו שיש מקום לקיים את הדיון גם על מנת לנסות להימנע מזה שהמקרה	19
יגיע לפה שוב, אולי כדאי לעבור על מה צריך לעשות כאן. היו פה שתי החלטות של	20
וועדת הערר שקבעו שאי אפשר לאשר את הבקשה בלי להתייחס לחריגות ובכל	21
מקרה ההיתר ייצא בשני שלבים. החלטת הוועדה המקומית שבפנינו לא התייחסה	22
לשום דבר מהדברים הללו, יש שם סימון אחד להריסה, אבל להבנתי יש שם עוד	23
דברים שצריכים להיחרס, ובכלל עצם ההתעלמות מהחלטות וועדות הערר, זה צריך	24
לבוא לידי ביטוי. ראינו שיש התייחסות לתקן 413 בצורה טובה יותר, אבל עדיין לא	25
מספקת כיוון שגם הפעם התנו בכך את ההיתר אבל חוות הדעת לא הגיע לדיון בפני	26
הוועדה המקומית. זה יחזור לדיון והבקשה תגיע עם חוות דעת שכוללת גם	27
התייחסות להריסות. זה חייב לבוא לידי ביטוי וחייב להיות חלק מההחלטה.	28
	29
עו"ד אריאל יונגר:	30
גברתי מתפרצת לדלת פתוחה. אדריכל שניידר עצמו היה בשטח ואמר שיש פה	31
פספוס גדול, גם מבחנת החלטות וועדת הערר הקודמות שלא מוזכרות. וגם חריגה	32

- 1 שלא הוזכרה. אז הוא אמר שצריך להחזיר את זה לדיון ואז יש לבדוק איך ליישם
2 את החלטות וועדת הערר. בודק התכנית לא הספיק לטפל בזה ולא קיבלנו עדיין
3 תשובה ל-מדוע לא צוינו החלטות וועדות הערר והחריגות הנוספות. אבקש לציין
4 שעל הבקשה חתומים 83% מבעלי הזכויות. ודבר נוסף לעורר, שיידע, שהוא לא
5 רשום בטאבו, אין לו למעשה כרטיס כניסה, הוא לא רשום בטאבו כבר כמה וכמה
6 שנים, וזה שהוא אומר, לא קיבלתי או כן קיבלתי, יש לך צו ירושה, הוריד נפטרו
7 בשנת 2010, שניהם או אחד מהם, עם כל הכבוד תירשם בטאבו ואל תתחמק. אומר
8 שוב, זה לא קשור להכשרה או להתעלמות וועדות הערר, זה לא הסיפור פה. אבל
9 כשבא עורר ואומר לא מסרו לי ולא הודיעו לי, אולי הבן אדם לא בעלים בכלל, הוא
10 לא רשום, אותי כוועדה מקומית זה מטריד, אולי יש כאן עוד בעלים שאני לא יודע
11 עליו.
12
13 **יו"ר:**
14 אני לא יודעת מה הסיבות שהוא לא נרשם בטאבו, וזה גם פחות משנה. בכל זאת
15 הוועדה המקומית יודעת שהוא האדם המעורב, בפעמים קודמות טרחו להמציא לו
16 את הבקשה, הפעם החליטו שלא ממציאים לו כי הוא לא רשום, בדרך כלל אנחנו
17 מקבלים את הכלל שאומר שלא ממציאים למי שלא רשום, אבל אתם ידעתם שהוא
18 היורש, הוא היה מעורב פה בשני הליכים, אי אפשר לבוא בהליך השלישי ולהגיד
19 שאין לו זכות עמידה.
20
21 **עו"ד אריאל יונגר:**
22 מדובר על לפני 9 שנים. זה לא ערר מאתמול.
23
24 **יו"ר:**
25 אתם יכולים להתווכח על מעמדו או לא, אבל עד היום לא עשיתם את זה. המבקש
26 לא נמצא פה כדי להסביר מדוע הוא מתעקש שלא לסמן את ההריסות, הוועדה
27 המקומית לא יכולה להתנער מההחלטות האלה. אנחנו מכבדים את זה שמצאתם
28 טעות ורוצים לבדוק את זה שוב, אבל נוצר פה מצב שבו אדם נדרש להגיע פעם אחר
29 פעם לוועדת הערר ולהוציא הוצאות, כולל שכר טרחת עורך דין. בפעם הקודמת
30 תחת היו"ר תמר עיני סיימתם בהסכמה שהדברים יתוקנו. עו"ד גדרון כשהיה יו"ר
31 הורה לכם לעשות דו"ח פיקוח, זה נעשה? אין שום סיבה שיצטרכו להגיע לפה פעם
32 שלישית. אתם קצת מענישים אותו.

- 1 עו"ד אריאל יונגר:
- 2 היו שני הליכים, אחד ב-2014 ואחד ב-2016. אני לא ממזער את זה שלא צוינו
- 3 החלטות וועדות הערר. אילו הם היו רשומים בטאבו, היינו עוד לפני הדיון בודקים
- 4 הכל ולא מגיעים לפה בכלל. אין ספק שהוועדה הייתה צריכה לציין את החלטות
- 5 וועדת הערר בדראפט. זה מבחינתי הטעות החמורה לפני הכל. הדברים היו צריכים
- 6 להיות מוזכרים, לו זה היה כך היינו מביטים ועוצרים ויודעים שלא רלוונטי בכלל
- 7 לדון בכך עכשיו. אני לא מצמצם את הטעות של הוועדה המקומית, אבל באותה
- 8 נשימה אני אומר, אחת הטעויות הייתה של העורר. זה לא בסדר, עוד לא מצאנו
- 9 למה זה קרה, אנחנו מנסים לתחקר את האירוע הזה כדי להבין איפה הייתה
- 10 השגיאה. ובלי קשר, אם העורר היה נרשם היה מקבל הודעה מסודרת והיה מגיש
- 11 את ההתנגדות ואנחנו היינו עוצרים כבר אז, לכן אמרתי שגברתי מתפרצת לדלת
- 12 פתוחה, זה ברמה המהותית.
- 13
- 14 יו"ר:
- 15 אזכיר לאדוני שזו החלטה מינואר שגם בשלב הזה לא יושמה קביעתנו לעניין חוות
- 16 דעת לפי תקן 413.
- 17
- 18 עו"ד אריאל יונגר:
- 19 אני מצר על הדברים, אבל זו המציאות שיש. אנחנו מכבדים את וועדת הערר ובאתי
- 20 עצמי לכאן כדי לשמוע את ההערות.
- 21
- 22 יו"ר:
- 23 אדוני, צריכה הייתה להתקיים שם הריסה בפועל, בהתאם להחלטת היו"ר גדרון.
- 24
- 25 עו"ד אלירן חליבה:
- 26 הלכה למעשה הבנייה כבר בוצעה בשטח, אוכל להציג תמונות. בבקשה מוצג 7 מטר
- 27 וזה לא נאמן למה שבוצע באמת. זה הבניין (מציג תמונות). זה המצב בשנת 2022,
- 28 הוצאתי מהגוגל, וזה המצב היום. אני לא מודד, אבל נדמה לי ש-7 מ"ר זה לא.
- 29
- 30 יו"ר:
- 31 אבקש לוודא, כי היה קושי עם זה בדיונים קודמים, זו הדירה שהיא נשוא הבקשה
- 32 להיתר? כי אני מבינה שלמבקש יש עוד דירה ששם יש חריגות אחרות.

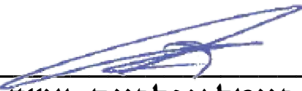
- 1 **מר דב פנחס:**
- 2 מדובר פה ממש בגניבה, עבריינות לשמה. עשרות שנים שבהן הוא כל פעם לוקח עוד
- 3 חלק וחורג, פעם קודמת הייתה חריגה בדירה השנייה. עכשיו מה שהוא עשה,
- 4 החמור ביותר, מאשה שאמרת, שקיבלה את הטלפון היא אשתו של דרבקין, בעלה
- 5 ישב אצלי בבית ואמר, בואו נעשה משהו, אני רוצה סוכה. אמרתי לו שאני רוצה
- 6 תכנית חוקית ואם מותר נבנה לכולם ואמרתי לו שאני רוצה חתימות של כל
- 7 השכנים, מה הוא עשה? חודש בערך אחרי סוכות, אנחנו לא גרים שם, אחי מתקשר
- 8 אלי ואומר לי שבנו, על קו בניין, בצורה לא חוקית. ומעליו עכשיו בנו עוד. הבניין
- 9 הוא מ-1965 וזה מאוד מסוכן. מה שהוא בנה בצד השני, בחלקות השניות...
- 10
- 11 **עו"ד אריאל יונגר:**
- 12 על איזו דירה אדוני מדבר?
- 13
- 14 **מר דב פנחס:**
- 15 על שתי הדירות! גדרון דיבר על שתי הדירות.
- 16
- 17 **עו"ד אריאל יונגר:**
- 18 הוא לא דיבר על שתי הדירות.
- 19
- 20 **מר דב פנחס:**
- 21 הוא דיבר על כל החריגות. והדבר האבסורדי פה שהוא בונה עד קו בניין.
- 22
- 23 **עו"ד אלירן חליבה:**
- 24 גדרון כתב בפירוש שהוועדה המקומית תוציא פיקוח לשתי הדירות (מצטט
- 25 מההחלטה).
- 26
- 27 **מר דב פנחס:**
- 28 הוא הגיש שלוש פעמים מאחורי הגב שלי ונדרשתי לקחת עורכי דין. ואז הוא אמר
- 29 לי בוועדה המקומית, שבפעם הבאה אני אקבל נוק אאוט. נגרמו לי הוצאות רבות
- 30 בעקבות המקרים האלה. אבי ז"ל, הם הרגו לו את החיים והוא נהיה חולה מזה,
- 31 הוא היה יושב בסוכה של 1.5 על 2. והם עשו חריגות של 35 מטר. ואני אומר לוועדה,
- 32 הם יעשו עוד פעם כל מני תרגילים ויגישו מאחורי הגב ויבנו בחצר ולמטה, זה לא

- 1 נורמלי והוא עוד יושב אצלי בבית. נגרמו לי הוצאות רבות וגדולות. בפעם הקודמת
- 2 ביקשו ממני והסכמתי לפנים משורת הדין ואמרתי פותחים דף חדש, אבל עבדו עלי
- 3 בצורה גסה. במקום שאתה מגיש 7 מטר אתה בונה 30 ולא חוקי, על הבלוקים של
- 4 קו המגרש, זה חד וחלק לא הוגן!
- 5
- 6 **עו"ד אריאל יונגר:**
- 7 מה שהוא ביקש, היה אפשר לאשר. הבעיה שבחלק האחורי הוא לא סימן.
- 8
- 9 **עו"ד אלירן חליבה:**
- 10 רק במענה לעניין הירושה והרישום, גם בהחלטת הוועדה המקומית יודעים
- 11 שהמנוחים הלכו לעולמם.
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 יש קושי לוועדות מקומיות, כי לפעמים הם לא יודעים מי באמת האנשים, אבל כאן
- 15 קשה לקבל את זה כי הם כבר יודעים מי האנשים. אם זה היה בפעם הראשונה זה
- 16 לא היה עומד לחובתם, אבל הפעם זה כבר שונה. רצוי שתפעלו להסדיר את הרישום.
- 17
- 18 **עו"ד אריאל יונגר:**
- 19 יכול להיות שיש עוד גורם שלישי שאני לא מודע אליו, בשביל זה הוצא 36 ב'.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 זה לא רק 36 ב', זה חשוב גם לעניין זכות הערר אחר כך, מדובר בבקשה עם הקלות
- 23 בקווי בניין.
- 24
- 25 **חברת הוועדה אנדה בר:**
- 26 גם מה שכן התבקש בבקשה חורג, אני לא בטוחה שהיה צריך לאשר.
- 27
- 28 **יו"ר:**
- 29 הוועדה חייבת להתייחס לדברים. כפי שהבקשה הזו כרגע, היא לא תאושר, במובן
- 30 הזה הערר מתקבל.
- 31
- 32

- 1 עו"ד אריאל יונגר:
- 2 אציין שהבקשה הייתה ברישוי זמין ולא היה פה פרסום הקלות.
- 3
- 4 יו"ר:
- 5 אם תסתכל על הגרמושקה עצמה, רשומות שתי הקלות בקו בניין.
- 6
- 7 עו"ד אריאל יונגר:
- 8 אני אבדוק את זה. פה חתמו כל הבעלים למעט יורשי סגל. גם אם ראיתי צו ירושה,
- 9 עדיין צריך לעשות פרסום, כי המחוקק אומר, לא מעניין אותי צו ירושה שלא רשום
- 10 בטאבו. צריך את הבעלים הרשומים.
- 11
- 12 חברת הוועדה אנדה בר:
- 13 גם אם היו 100% הסכמה, עדיין ההיתר כפי שהוא לא יכול לצאת.
- 14
- 15 מר דב פנחס:
- 16 בסך הכל החריגות הן בסך של 55 מטר, עכשיו בנו 7 מטר לאורך על קו בניין ובבנייה
- 17 קלה שלא מותרת, עם ברזלים שאני לא יודע אם זה בכלל בטיחותי. יש לי תמונות
- 18 שאוכל להציג. זה נראה כך.
- 19
- 20 יו"ר:
- 21 חברים, ברור שהערר על הבקשה הזו צריך להתקבל וצריך להיות דיון שאינו דיון
- 22 חוזר אלא צריך להגיש בקשה חדשה. המשיב 2 שלא נמצא פה כרגע יקבל פסיקת
- 23 הוצאות בהליך הזה, העורר מבקש הוצאות. אבקש ממך להתייחס.
- 24
- 25 עו"ד אריאל יונגר:
- 26 הוועדה בדקה ביום של לפני הדיון והודיעה שמקבלים את הטענה העקרונית שצריך
- 27 לשוב ולדון ולסמן מה שלא סומן וגם מה שלא דובר בעררים הקודמים, מצאנו
- 28 ביוזמתנו חריגת בנייה, לכן הדיון היה צריך להתייטר, העורר עמד על הדיון מסיבות
- 29 אחרות, לפי ההודעה שלי הוא אומר, שמבקש/ ההיתר לא פועל לפי החלטות וועדות
- 30 הערר. והוא מזכיר את סעיף 28 שמדבר על וועדה מחוזית. ומדבר על דברים שלא
- 31 בסמכותה של הוועדה הנכבדה כאן. גם אם החלטת הוועדה המקומית, אני אומר
- 32 שוב, אם תינתן תהיה בצורה זו שלבית. הדיון היה יכול להתייטר.

- 1 יו"ר:
- 2 אבל יש הוצאות עוד לפני קיום הדיון בעצמו. כשהוא נדרש בעצם להגיש ערר.
- 3
- 4 עו"ד אריאל יונגר:
- 5 ואומר שוב, מי שלא טרח להירשם כבעלים. היו דיונים ב-2014 ו-ב-2016.
- 6
- 7 מר דב פנחס:
- 8 היו שלושה דיונים.
- 9
- 10 יו"ר:
- 11 ומאז יש כאן חריגות בניה שלא מטופלות.
- 12
- 13 עו"ד אריאל יונגר:
- 14 אם מדברים על הוצאות, אני סבור שברגע שאדם יש לו תרומה בכך שהוא לא נרשם.
- 15 והוא לא סתם לא רושם את עצמו, או שיש עוררים אחרים או שמישהו מתנגד
- 16 לרישום הזה.
- 17
- 18 יו"ר:
- 19 אני לא גורעת מהוועדה המקומית את הזכות, אם היא חושבת שאין לו מעמד, היא
- 20 תוכל לכתוב את זה בהחלטה או אפילו להציב תנאי לראות צו ירושה, אבל תדונו.
- 21
- 22 עו"ד אריאל יונגר:
- 23 לו הייתה מוגשת ההתנגדות בזמן זה היה נעצר. וזה קרה כי הוא לא קיבל הודעה
- 24 ולמה הוא לא קיבל הודעה? כי הוא לא נרשם.
- 25
- 26 יו"ר:
- 27 קשה לי שאתם מפילים את זה שוב עליו.
- 28
- 29 חברת הוועדה אנדה בר:
- 30 קשה לי לראות איך עשר שנים אתם לא פועלים בנוגע לחריגות, אם חלילה היה
- 31 קורה שם משהו, הלא רק עניין חוקי, זה גם על המצפון שלכם.
- 32

- 1 עו"ד אריאל יונגר:
- 2 אנחנו נטפל גם בזה.
- 3
- 4 **מר דב פנחס:**
- 5 הוא יצר שם גובה בין חצר לחצר של 4 מטר עומק, חלילה שלא ייפול שם אדם, ילד
- 6 או מישהו. אבקש שיצוינו הדברים שנועדו להריסה ושיצוין שזה כבר מהיו"ר גדרון.
- 7
- 8 **יו"ר:**
- 9 תודה חברים, נשלח לכם החלטה.


רויטל אפלבוים, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב


אילנית מלניק דבי, עו"ד
מ"מ מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת הוועדה המקומית מיום 7.1.2025 במסגרתה אושרה בקשה להיתר שהגיש המשיב 2 ל"הפיכת סוכה לשטח עיקרי + תוספת סוכה בקומה א' בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים" (להלן: "**הבקשה להיתר**")
 2. עסקינן בבקשה אשר מגיעה בווריאציה כזו או אחרת, זו הפעם הרביעית בפני ועדת הערר.
 3. לראשונה פנו העוררים לוועדת הערר בשנת 2014, יחד עם עוררים נוספים מבין בעלי הזכויות בבניין המגורים (עררים 5105/14, 5219/14) כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את בקשת המשיב 2 להרחבת סוכה קיימת באותה הדירה נשוא הבקשה להיתר שבפנינו (להלן: "**הערר הראשון**").
- במהלך הדיון בערר הראשון נטען על ידי העוררים כי המשיב 2 מחזיק בשתי דירות בקומה הראשונה של בניין המגורים, כשלפחות באחת הדירות, ככל הנראה הדירה שאינה נשוא הבקשה להיתר, בוצעו תוספות בניה ללא היתר ובניגוד לדין.

4. בסיום הדיון בערר הראשון החליטה ועדת הערר, בראשותו של עו"ד מיכה גדרון, כדלקמן:

"בשני העררים נטענת הטענה כי למבקש ההיתר יש שתי דירות באותו בניין ובאותה קומה.

בדירה השנייה, השייכת למבקש ההיתר, קיימת לטענת העוררים בנייה בסטייה מהיתר הבנייה, ובין היתר הוגדלה המרפסת שלא כדין, נבנו "רלסינג" עם עמודים, המהווים בסיס למרפסת, וכיוצא בזה.

מתמונות שהוצגו בפנינו, עולה כי יש דברים בגו. לפיכך, אנו מבטלים את החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר בנייה.

הועדה המקומית תוציא פיקוח לשטח, אשר יבדוק את כל חריגות הבנייה הקיימות, ככל שקיימות, בשתי הדירות של מבקש ההיתר, ומבקש ההיתר יאפשר לפיקוח להיכנס לשתי הדירות.

רק לאחר דוח הפיקוח, תוכל הועדה המקומית לתת היתר בנייה תוך הבטחת הריסת כל הבנייה שבוצעה בסטייה מהיתר הבנייה בשתי הדירות או לחלופין, הסדרת הבנייה האמורה במסגרת היתר הבנייה.

בכל מקרה של סימון להריסה, יוצא היתר בנייה מדורג, אשר יבטיח את ההריסה קודם הוצאת היתר הבנייה להרחבת המרפסת.

כמו כן אנו מפנים את תשומת לב הועדה המקומית כי חלק מהסוכה המבוקשת מקורה מעבר לקירוי המותר על פי תכנית הסוכות".

5. בהמשך להחלטה בערר הראשון פנתה הועדה המקומית לוועדת הערר ומסרה כי קיים היתר בניה למרבית החריגות הקיימות. לפיכך נקבע דיון נוסף בערר הראשון, וביום 6.7.2014, בסיומו של דיון זה, קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"בדיון הקודם נטען על ידי העוררים כי באחת מדירות מבקש ההיתר, המצויה באותו בניין בו מצויה הדירה השנייה אשר לגביה מוגשת הבקשה להיתר, קיימות עבירות בנייה משמעותיות אשר לא בא זכרן בבקשה להיתר.

לנוכח האמור קבענו שאנו מבטלים את החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, לכן הורינו לועדה המקומית להוציא פיקוח לשטח אשר יבדוק את כל חריגות הבנייה הקיימות ככל שקיימות בשתי הדירות של מבקש ההיתר. כמו כן, קבענו כי רק לאחר קבלת דוח

הפיקוח, תוכל הועדה המקומית לתת היתר בנייה תוך הבטחת הריסת כל הבנייה שבוצעה בסטייה מהיתר הבנייה בשתי הדירות.

ביום 19.6.14 קיבלנו הודעה מבא כוח הועדה המקומית כי התברר כי לרוב חריגות הבנייה הקיימות באחת מדירות העורר יש היתר בנייה. בעקבות הודעה זו, קבענו מועד נוסף לדיון היום, אך הועדה המקומית הופיעה לדיון ללא אותו היתר בנייה אשר הוזכר בהודעתה מיום 19.6.14.

יתרה מזו, במהלך הדיון הוצגו בפנינו תמונות כי באחת מדירות המשיב הוקמו רלסים, עם עמודים היורדים עד הקרקע, אשר מעליו משטח מתרומם עבור סוכה.

ברי הדבר כי המדובר בבניה מהותית ללא היתר, אשר אין ספק כי לא ניתן לו היתר בנייה כדין מעולם.

לפיכך החלטנו מיום 8.5.14 עומדת בעינה, ואנו חוזרים ומדגישים כי על הועדה המקומית להוציא פיקוח לשטח קודם לקיום דיון חוזר בבקשה להיתר".

6. בשלהי שנת 2015 הגישו העוררים ערר נוסף על החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר שהגיש המשיב 2 "לקירוי סוכה קיימת ותוספת שטח" בהיקף 2.5 מ"ר בלבד (ערר 5311/15, להלן: "הערר השני").

7. דיון בערר השני התקיים ביום 1.2.2016 בפני ועדת הערר בראשות היו"ר עו"ד תמר עיני ורדון, במהלכו עמדה ועדת הערר על כך שהוועדה המקומית לא פעלה בהתאם להחלטה בערר הראשון, ובנוסף אישרה בקשה להיתר ללא תכנית מדידה עדכנית שמציגה את כלל חריגות הבניה הקיימות.

בסופו של דבר, הסכימו הצדדים להצעת ועדת הערר לפיה הערר יתקבל, החלטת הועדה המקומית תבוטל, ותוגש בקשה להיתר חדשה לרבות מפה מצבית עדכנית וסימון כלל החריגות הקיימות, תוך קיום ההחלטה בערר הראשון.

8. אלא שחרף שני העררים שכבר נדונו, ולמרות ההסכמות אליהם הגיעו בסיום הערר השני, החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר נשוא דיוננו, כשגם זו הפעם, ניתנה ההחלטה ללא כל התייחסות לכך שמדובר בהכשרת בניה קיימת ולקיומן של החלטות קודמות של ועדת הערר, וממילא מבלי שבוצעו ההנחיות שנקבעו בהחלטות האלה, לרבות עריכת דו"ח פיקוח, סימון מלוא החריגות להריסה, וקביעת היתר דו שלבי – ראשית הריסה ורק לאחר מכן בניה.

בנוסף, בניגוד להליכים הקודמים בפני הוועדה המקומית, ועל אף שבין הצדדים התקיימו כאמור כבר מספר דיונים בפני ועדת הערר, נמנעו המשיב 2 ועימו הוועדה המקומית, מלוודא המצאת הודעה כנדרש לעוררים באמתלה כי הבעלים הרשום נפטר (כאשר העוררים הינם, על פי הנטען, יורשיו).

עוד יצוין, ועל אף שעניין זה לא נטען בערר, כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית הותנה מתן ההיתר בקבלת חו"ד קונסטרוקטיבית לעניין עמידה בתקן 413, זאת בניגוד להחלטות קודמות של וועדת ערר זו, לפיהן חוות הדעת תהא תנאי לדיון בבקשה (ראה לעניין זה ערר בב/1018/0724 שיכון יואל בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, נבו 30.12.2024).

9. בנסיבות אלה, ולאחר שגילו העוררים את דבר החלטת הוועדה המקומית, פנו הם בערר שבפנינו.

10. ערב הדיון שנקבע בערר התקבלה הודעתו של ב"כ הוועדה המקומית כדלקמן:

1. במהלך בדיקת התיק למתן תגובה לערר התברר כי אכן קיימת בניה ללא היתר שלא נלקחה בחשבון ובמצב זה לא ניתן לקדם את הבקשה להיתר במתכונתה הנוכחית.
2. בהתאם לכך, ולאחר התייעצות עם אדריכל שניידר (שמסר לי כי נאלץ אישית לטוס הערב לחו"ל) אנו מבקשים לבחון מחדש את המבוקש בבקשה להיתר
3. במסגרת הבדיקה ידרש עורך הבקשה לסמן את כל הבנוי במסגרת הבקשה להיתר ודרישות נוספות בהתאם להחלטות ועדת הערר שניתנו בעבר (קונסטרוקטור וכיוצ"ב).
4. לאחר בחינה זו, תעדכן הוועדה את העוררים באמצעות בא כוחם על המשך הטיפול בבקשה.
5. בשלב זה לא תקודם הבקשה להיתר בניה במתכונתה הנוכחית שעליה הוגש ערר
6. לאור זאת תתבקש הוועדה לבטל את הדיון בערר זה

11. נוכח העדר הסכמה מצד העוררים לביטול הדיון, קוים הדיון בנוכחות הצדדים במועדו.

12. אין אלא לברך על כך שהוועדה המקומית השכילה להבין כי נפל פגם בהחלטתה לאשר את הבקשה להיתר, וכי יש לערוך בחינה מחודשת של המבוקש על ידי המשיב 2. עם זאת, יש טעם ממשי לפגם בכך שדברים אלה עולים שעות לפני מועד הדיון שנקבע. לטענת הוועדה המקומית, הדברים צפו ועלו לאור בדיקת התיק לצורך מתן תשובה לערר, אלא שתשובה לערר היה עליה להגיש כבר לפני מספר לא מבוטל של שבועות ולא ערב קודם לדיון. זאת לא נעשה.

13. יתרה מזו, לא ניתן להעלים עין מכך שהוועדה המקומית שבה ומתעלמת מהחלטות וועדת הערר, ונמנעת מעריכת דו"ח פיקוח כנדרש ומטיפול בחריגות הבניה. על פניו, ומהמידע שנמסר מהעוררים הן בדיון בערר השני והן בדיון בפנינו, עולה כי ייתכן וגורמות לסכנה ממשית לסביבתן.

14. לא ניתן גם להתעלם מכך כי המשיב 2, שכלל לא טרח להשיב לערר ולהתייצב לדיון, מגיש פעם אחר פעם בקשות להיתר אשר, בין אם במכוון ובין אם לאו, אינן מציגות את המצב הקיים לאשורו, ומונעות מגורמי המקצוע בוועדה המקומית ומחבריה לבחון ולקבל החלטה מושכלת בבקשותיו.

15. אשר על כן, **הערר מתקבל.**

16. החלטת הוועדה המקומית נשוא הערר תבוטל.

המשיב 2 יגיש בקשה חדשה להיתר הכוללת מפה מצבית מעודכנת וסימון מלא של כלל חריגות הבניה הקיימות בשתי הדירות שבבעלותו – מי להריסה ומי להכשרה במסגרת הבקשה. לבקשה להיתר תצורף חוות דעת מהנדס לעמידה בת"י 413 הן ביחס לבניה המבוקשת והן ביחס להריסה שתידרש. צירוף חוות דעת כאמור יהווה תנאי לדיון בבקשה.

הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר תימסר לעוררים וליתר בעלי הזכויות כנדרש על פי דין.

הוועדה המקומית תפעל כנדרש בהתאם להחלטה בערר הראשון לרבות עריכת דו"ח פיקוח מלא ווידוא כי הבקשה להיתר מציגה את כלל החריגות המפורטות בו וכלל ההסדרות / ההריסות הנדרשות, וזאת כתנאי לדיון בבקשה.

על הוועדה המקומית להתייחס בהחלטתה למקור הזכויות לכל תוספת נדרשת ולמקור חוקי / סטטוטורי המאפשר סטיה מקווי הבניין, ככל שתבקשנה כאלה.

ככל שתאושר בקשה להיתר, יינתן היתר בניה באופן מדורג לצורך הבטחת ההריסות, כאמור בהחלטה בערר הראשון.

17. הגם שאין ועדה זו מוסמכת להתערב בשיקולי אכיפה של הוועדה המקומית ובסמכויותיה לעניין זה, מצאנו לנכון להעיר כי ראוי שהוועדה המקומית תפעל, למצער, לבחינת החריגות במקום והבטחת שלומם וביטחונם של הסובבים, מבלי להמתין להגשת בקשה להיתר על ידי המשיב 2, זאת בהתחשב בעובדה כי חלפו כבר מעל ל- 10 שנים מאז נדון עניין זה לראשונה.

18. לעניין הוצאות – כפי שצינו בדיון ובהחלטה לעיל, קשה שלא לבקר את התנהלות המשיבים אשר בהתעלמותם העקבית מהחלטות ועדת הערר מאלצים את העוררים לשוב פעם אחר פעם בפני ועדה זו, תוך נשיאה בהוצאות בלתי מבוטלות לשם כך.

19. אין בידינו גם לקבל את עמדת הוועדה המקומית לפיה העוררים הם שעמדו על קיום הדיון בערר, וממילא אין מדובר במי שזכאי להגיש התנגדות וערר, שכן זכויותיהם טרם נרשמו. הגם שעמדנו בדיון על כך שככלל חובת ההודעה חלה רק לגבי בעל זכויות רשום, הרי שבמקרה זה די בהליכים שכבר נוהלו בין הצדדים, מבלי שנטען דבר בעניין זכות עמידתם של העוררים, כדי להקים, לכל הפחות, חובת יידוע ראשונית. מכל מקום, סוגיה זו אינה גורעת כהוא זה ממחלטה של הוועדה המקומית כפי שתוארו לעיל, וממילא נדרשו העוררים לשאת בהוצאות עוד קודם לדיון בערר.

20. בצד דברים אלה, יש לדון את הוועדה המקומית גם לכך זכות על כך שמצאה עוד קודם לדיון, כי אכן יש מקום לבחון את הבקשה להיתר מחדש תוך ביטול החלטתה.

21. משכך תישא הוועדה המקומית בהוצאות העוררים בסך 5,000 ₪. המשיב 2, אשר כאמור נמנע מלהשיב ולהתייצב לדיון בערר, יישא בהוצאות העוררים בסך 20,000 ₪.

ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו. לאחר מכן יצטרפו אליהן הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד, בהיעדר הצדדים, ביום: כ"ג בניסן, התשפ"ה
21.4.2025.


רויטל אפלבוים, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב


אילנית מלניק דב, עו"ד
מ"מ מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב