



במני ועדת הערר  
מחוז תל אביב

תעורר:

ניצן ארליך

ע"י בייכ עוח"ד יוסף משעל  
אביאל, רומנוב, משעל, עו"ד  
מרחי חומח ומגדל 16, ת.ד. 57318, תל אביב 61573  
טל': 03-5377558; פקס: 03-5377789  
E-mail: yossi@avielrom.co.il

- נגד -

המשיבים:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן – רשות הרישוי
2. מהנדס העיר רמת גן, אד' חיים כהן

מרחי המעגל 26, רמת גן  
טל': 03-6753780; פקס: 03-6753392

### ערר

מוגש בזאת לכבי ועדת הערר, ע"י העורר, ובהתאם להוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"), על החלטת המשיבה 1 מיום 4.06.07, לדחות את הבקשה לשינויים בחיתר שהוגשה על ידי העורר, ללא כל טעם בדין, ובסתירת גמורה להחלטה קודמת שניתנה על ידה ביחס לאותה בקשה.

ואלה נימוקי הערר:

כללי

1. עניינו של ערר זה בהחלטת המשיבה 1, על פיה נדחתה בקשת העורר נשתינו אחד מבעלי הזכויות בנכס נשוא החלטת ומשמש כנציגים של כל יתר בעלי הזכויות בנכס – להלן: "בעלי הזכויות" לשינויים "קוסמטיים" בחיתר הבניה שהוצא על ידי המשיבה ביחס לנכס האמור.
2. החלטתה זו של המשיבה, שניתנה ביום 4.06.07, הפכה למעשה את החלטתה הקודמת מיום 26.03.07, ואשר על פיה אושרה הבקשה לשינויים בהיתר, בתנאים שפורטו בה ואשר מולאו על ידי העורר עד תום.
3. החלטתה מאוחרת זו לא התבססה, ולו למראית עין, על שינוי נסיבות כלשהו, לא נומקה בדרך כלשהי, והיא גם נתקבלה מבלי שניתנה לעורר האפשרות לחשמיע טענותיו כנגד הכוונה להפוך החלטתה הקודמת על פיה ואו כנגד הנימוקים שעמדו ביסוד הכוונה לעשות כן, ככל שהיו כאלה בנמצא. יתירה מזו: בדרכה לקבלת החלטתה המאוחרת הפכה המשיבה גם את החלטתה לדחות את "החתנגדות" שהוגשה ביחס לבקשה, והחליטה על "קבלת" החתנגדות - וגם זאת, ללא כל דיון מוקדם, ללא נימוק כלשהו ומבלי שניתנה לעורר האפשרות לחשמיע טענותיו כנגד הפיכת החלטת הנ"ל.
4. כפי שנראה להלן, חרי שבעשותה כן פעלה המשיבה בניגוד לדיון, בחריגה מסמכות, תוך פגיעה חמורה בעקרונות הצדק הטבעי ובחריגה קיצונית מכללי המינהל התקין החלים על פעולותיה. מיותר לציין כי בעשותה כן פגעה המשיבה פגיעה קשה וחמורה בזכויותיהם של העורר ויתר בעלי הזכויות, והסבת להם נזקים רבים, הכל כפי שיפורט בהמשך.
5. החלטתה זו של המשיבה היוותה את שיאה של המערכה שהמשיבה ניחלה ומנחת כנגד בעלי הזכויות, תוך חתכחשות והתעלמות מחזכויות חמוקנות להם על פי דין. במסגרתה של

מערכה זו נקטו המשיבים כנגד העורר ויתר בעלי הזכויות בחליכים משפטיים נעזרי כל בסיס בדין (צווי הפסקת עבודה מנהליים ומשפטיים), אשר חסבו לבעלי הזכויות נזקים כבדים וחסייתו בלא כלום, לאחר שבתי המשפט שדנו בעניין עמדו על הפירכה הטמונה בהם.

6. כל זאת לא נעשה מחמת עמדה עקרונית כלשהי של המשיבים ו/או על יסוד טעמים משפטיים ראויים כלשהם. נהפוך הוא: הן בנקטם את החליכים המשפטיים המופרכים בהם נקטו כנגד העורר והן בדחותם את תבקשה לשינויים בהיתר, נשוא ערר זה, נהגו המשיבים בניגוד להיתר הבניה שהוצא כדין על ידם ביחס לנכס נשוא ערר זה ובניגוד ובסתירה להנחיות והוראות שניתנו על ידם קודם ששינו מטעמם.

7. הטעמים העומדים ביסוד הדרך לא דרך בה נהגו המשיבים עם בעלי הזכויות קשורים כל כולם בניסיונם לקלוע לטעמה של קבוצת תושבים המתגוררים בקרבת הנכס, אשר שמה לה למטרה למנוע ו/או להקשות ולעכב ככל האפשר, את בניית הנכס, אף שזה נבנה בהתאם לתכנית בניין העיר החלה עליו ולהיתר הבניה שהוצא כדין לבנייתו.

8. דא עקא – בניסיונם לשאת חן מלפני אותה קבוצת תושבים פעלו המשיבים באופן שהיה בו כדי להקריב על מזבח ריצוי התושבים הן את זכויותיהם המוקנות של העורר ויתר בעלי הזכויות והן את חובתם שלהם לפעול במילוי תפקידם בהתאם להוראות הדין החל.

9. על רקע זה ועל יסוד הטענות כמפורט בערר זה להלן, תתבקש כבי תועדה לבטל את החלטת המשיבה מיום 4.06.07, ולהורות למשיבים להוציא לעורר את היתר השינויים, בהתאם לבקשה ובהתאם להחלטת המשיבה מיום 26.03.07, לאחר שהעורר עמד בכל התנאים שפורטו בה לשם מתן החיתר.

### רקע עובדתי

10. העורר ו-40 בעלי זכויות נוספים, רכשו יחד את המקרקעין הידועים כגוש 6127 חלקה 238, ברחוב ארלוזורוב 36, פינת רחוב מעלה הצופים, רמת גן (להלן: "המקרקעין"). על גבי המקרקעין היה קיים בניין ישן ונטוש.

11. כאן יצוין כי המקרקעין נרכשו על ידי בעלי הזכויות לאחר אישורה של "תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב", שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א' ולתכנית מפורטת מס' רג/1050" (להלן: "התכנית החלה") ולאחר שכבר הוצא היתר בניה לתוספת למבנה קיים, התואם את תוראות התכנית החלה. סמוך לאחר רכישת הזכויות ולאחר שהוחלף שם בעל החיתר, החלו עבודות הבניה.

עותק מהיתר הבניה המקורי מיום 19.12.05, ומהיתר הבניה המעודכן (לאחר החלפת שם בעל החיתר) מיום 5.03.06 מצייב לערר כנספחים א' – ב'.

12. בשלב מסוים, לאור טענות שונות שהועלו על ידי תושבים המתגוררים בקרבת מקום, הורה המשיב, במכתבו מיום 16.11.06, כך: "הינך נדרש לפרק ולחרוס את הקיר הדרומי של מעספת הבניין הנובל עם רח' ארלוזורוב לאלתר וללא זיחוי, כי הוא מבנה מסוכן" (תהדגשה לא במקור – י.מ.).

עותק מהוראת ההריסה של המשיב מצייב כנספח ג' לערר.

13. בעלי הזכויות פעלו למילוי אחר דרישת המשיב, אולם בד בבד עם ביצוע עבודות ההריסה וכטרם תושלמנה, נדרשו הם לפעול לשימור אותו קיר דרומי שקודם נדרשה הריסתו. בעלי הזכויות פעלו לביצועה של הנחיה זו גם כן, על פי תכנית שהוגשה ואושרה בחתימת אדריכל הוועדה. תכנית השימור והחזוק של קיר החזית הדרומי, תגדילה באורח ניכר את עלויות הבניה של הבניין והוסיפה לפרס הזמן הנדרש לשם סיומן של הבניין, אך גם היא בוצעה, על פי ההנחיות שניתנו ע"י המשיבים לבעלי הזכויות.

עותק מתכנית שימור קיר החזית (תכנית היסודות) עליה מופיעה חתימת אדריכל העיר לצד המילח "מאושר" מיום 20.06.06 מצייב כנספח ד' לערר.

14. הואיל ובין לבין ביצעו בעלי הזכויות חלק מעבודות החדשה כאמור (הריסת תקרות הביניים שנתמכו בקיר החזית), הנחה המשיב את אדריכל הפרויקט, אדריכל עמירם כ"ץ, להגיש תכנית שינויים, אשר תשקף את השינוי שחל. כמפורט בתצהיר האדריכל המצייב לערך זה, הרי שעל פי התנחיות שקיבל לצורך חגשת הבקשה לשינויים, נדרש האדריכל לסמן בכחול (בניה חדשה) את שלושת תקרות הביניים שנהרסו, שהיו מסומנות קודם באפור (בניה קיימת), ולחקפיד לחותיר את קיר החזית הדרומי באפור כ"קיים", שכן הוא מיועד לשימור. לחסרת ספק יובחר כי לבד מהתוצאות הנוספות הרבות שוגרמו לבעלי הזכויות, תרי שחריסת התקרות כאמור, כפועל יוצא של חוראת המשיב, ובנייתו מחדש - ללא כל שינוי שהוא ולו מזערי במיקומו, במפלסו או בשטחו של הקומות בבניין - לא שינתה דבר בכל הקשור לבניין כפי שאושר ע"פ בקשת החיתר המקורי.
15. בעלי הזכויות פעלו בהתאם להנחיה זו, והגישו את תכנית השינויים בהיתר ("התאמה למצב קיים"). ביום 26.03.07 ניתנה החלטת המשיבה בבקשה. מדף המידע המצורף לערך זה כנספח ה', עולה כי כך גם הוגדרת הבקשה על ידי רשות הרישוי - "מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תכנית שינויים". מחערות הבדיקה עולה כי "נתקבלה התנגדות". כבר כאן יצונו כי העורך מעולם לא קיבל עותק מאותה "התנגדות" עלומה, וממילא הוא לא נדרש לחתימס אל האמור בה, בין בכתב ובין במסגרת דיון ב"התנגדות".
16. כעולה מנספח ה' הנ"ל, הרי שביום 26.03.07 החליטה ועדת רשות רישוי לתכנון ובניה בבקשה, כך: "לדון בהתנגדות. לדחות ההתנגדות מהנימוק העיקרי כי מס' החניות תואם הדרושה ותקן חניה למגורי סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים. לאשר בתנאים: ... " (כאן באה רשימת תנאים).
17. בעלי הזכויות מילאו אחר כל התנאים על פי החלטה, בתיאום עם ובהנחיית אד" עליזה זייבל, אדריכלית הרישוי בוועדה, וביום 20.05.07 הגישו 3 העתקים של תכניות מתוקנות בהתאם לחלטה מיום 26.03.07. בשיחה שקיים אדריכל הפרויקט עם גבי זייבל הנ"ל ביום 29.05.07 מסרה לו זו האחרונה כי התכניות המתוקנות והמסמכים שצורפו להם ממלאים אחר החלטת חוועדה. לשאלתו מדוע אם כך לא נתקבל החיתר השיבה כי החלטה זו אינה בסמכותה.
- בהקשר זה נבקש להפנות את שימת לב כפי חוועדה לפירוט אירועי הרישוי בתיק הבניין של חכנס נשוא ערך זה, כפי שהוא מופיע באתר האינטרנט של העירייה. פירוט האירועים שם סוקר את מהלך העניינים, החל מפתחת הבקשה לשינויים ותשלום הפיקדון, עבור בהחלטת המשיבה לאשר הבקשה בתנאים, אגב דחיית ה"התנגדות", המשך בשליחת ההודעה על החלטה כאמור וכלה ב- "הוסק היתר לחתימות בלבד (אינו מהווה היתר בניה)", כשתאריך הסיום הנזכר שם הינו 20.05.07.
- עותקים ממכתב אדריכל הפרויקט מיום 20.05.07 ומפירוט אירועי הרישוי בתיק הבקשה, כפי שפורסם באתר העירייה, מצ"ב כנספחים ו'1 - ו'2 לערך.
18. אלא שהחיתר לא חוצא מעולם. מתברר כי כשלושה תודשים לאחר מכן, ביום 4.06.07, קיבלת המשיבה החלטה הפוכה ביחס לבקשה לשינויים בהיתר, לפיה: "לסרב - נוגד תכנית הבינוי החלה במקום. ההתנגדות נתקבלה". נזכיר שוב כי בעלי הזכויות לא קיבלו מעולם עותק מה"התנגדות" הנזכרת בהחלטות המשיבה, אין להם כל ידיעה בדבר תוכנה של אותה "התנגדות", והם גם לא ידעו על כוונת המשיבה להפוך את החלטתה הקודמת. ממילא לא ניתנה לבעלי הזכויות כל אפשרות להעלות טענותיהם כנגד תכונה להפוך את החלטה הראשונה כאמור. גם הטעמים שעמדו ביסוד החלטה המאוחרת, לגופו של עניין - ככל שהיו כאלה - נותרו עלומים מעיני בעלי הזכויות.
19. לא למותר להוסיף בהקשר זה, כי בניסבותיו של העניין דנא, מקום בו עסקינו בבקשה לשינויים בהיתר, שלא כרובים בה כל חקלה ו/או שימוש חורג, כי אז ברי כי "התנגדות" כאמור, אם אכן הוגשה כזו, נעדרת כל נפקות משפטית שהיא ודינת היה לדחיה על הסף בתעדר זכות להגשתה.
- עוד יודגש כי בניגוד לחובתה, המשיבה כלל לא טרחה לשלוח לעורך עותק מההודעה על קבלת החלטתה המאוחרת מיום 4.06.07, לפיה הפכה את החלטתה הראשונה. מאידך

ניסא, ובאופן שיש בו כדי ללמד יותר מכל על המניעים האמיתיים העומדים מאחורי דרך התנהלותה הפגומה, טרחת המשיבה ושלחת בדואר רשום לנציגי התושבים עותק מהחלטת מיום 4.06.07.

עותקים מדף חמידע שגשלה לפרקליט התושבים בדבר החלטת מיום 4.06.07 ומאישור משלוח ההודעות על החלטת לנציגי התושבים, מצ"ב כנספחים ז' - ח' לעד.

20. בין לבין, פעלו המשיבים, בלחצם של התושבים, להוצאת צווי הפסקה מנהליים ושיפוטיים כנגד המשך הבניה על ידי בעלי הזכויות, אולם צוים אלה לא שרדו את המבחן השיפוטי ובוטלו על ידי בתי המשפט שדנו בהם או נתבטלו מאליהם בחלוף מועד תוקפם. יצוין כי חלק מהצווים כאמור הוצאו, בין היתר, על יסוד טענות המשיבים כי הבניה המבוצעת על ידי בעלי הזכויות הינה בסטייה בהיתר, נוכח דחיית הבקשה לשינויים בהיתר, אולם כאמור אף לא אחד מהם נותר על כנו. לאחרונה גם הוגש כנגד העורר כתב אישום פלילי, חמבוסס על ביצוע עבודות ההריסה שגרשו על ידי חמשיב, ואשר אושרו בהחלטת מיום 26.03.07, ונדחו בהחלטת מיום 4.06.07.

### טענות העורר

#### הפגם שבחזיקקותה של המשיבה ל"התנגדות"

21. כזכור, בהחלטתה המאוחרת נשוא ערר זה הפכה המשיבה את החלטתה הקודמת מיום 26.03.07 "לדחות ההתנגדות" והחליטה כי "ההתנגדות התקבלה". עוד טרם נתייחס לשאלת סופיות החלטתה מיום 26.03.07 וחשלכותיה על הערר דנו, נבקש להפנות את תשומת לבו של כב' הועדה לפגם הכרוך בעצם חזיקקותה של המשיבה לאותה "התנגדות".
22. זכות ההתנגדות במסגרת חליכי רישוי קמה רק מקום בו מדובר בבקשה למתן היתר לשימוש חורג או למתן חקלה, חכל כמפורט בסעיף 149 (א) (3). משמוגשת בקשה למתן היתר בניה התואם את חוראות תכניות בניין העיר החלות, לא קמה כלל זכות ההתנגדות, וכאשר המדובר בבקשה לשינויים בהיתר על אחת כמה וכמה.
23. יתירה מזו: בהתאם להוראות סעיף 145 (ה) לחוק, הבקשה לשינויים בהיתר הייתה אמורה להיות נדונה על ידי המשיב בלבד, ובמסגרת זו לא הוקנתה על ידי המחוקק זכות התנגדות כלשהי. יוצא איפא שבין אם הייתה הבקשה נדונה במסגרת הקבועה בחוק ועל ידי מי שהוסמך לדון בה, ובין אם נדונה באופן שבו היא נדונה במקרה דנו, קרי: על ידי רשות הרישוי - אין ולא עמדת למאן דהוא זכות התנגדות לבקשה.
24. לפיכך יש לקבוע כי עצם חזיקקותה של המשיבה ל"התנגדות" בטעות יסודה, באשר היא עומדת בניגוד לחוראות הדין החל.
25. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה כי העורר לא קיבל מעולם עותק מאותה "התנגדות" עלומה, ולא ידע דבר על קיומה עד לקבלת החלטתו בדבר "דחייתה" והחלטתה המאוחרת בדבר "קבלתה". מאליו מובן גם כי לא ניתנה לעורר כל אפשרות להגיב לגופה של אותה "התנגדות" וכי בנסיבות המתוארות לעיל גם לא ברורים לו הטעמים ל"דחייתה" מלכתחילה ול"קבלתה" בהמשך.
26. באופן זה, ומעבר לפגם היסודי שבעצם החזיקקות לאותה "התנגדות", פעלה המשיבה תוך קיפוח זכותו המוקנית של העורר לקבל עותק מכל התנגדות המוגשת ביחס לבקשה שהגיש - בוודאי אם בכוונת המשיבה לדון בה - ולהעלות טענותיו בחקשרת. הדברים נובעים, בין היתר, מאופיה המעין שיפוטי של פעולתה, מקום בו היא פועלת כגוף בעל סמכות הכרעה בעניין הנתון במחלוקת בין שני צדדים ניצים, כבמקרה דנו.
27. פגם נוסף, ולא פחות חמור מזה שפירטנו לעיל, נובע מעצם חיפוכה של החלטתה הראשונה, בחקשרת של "התנגדות". לפגם זה נתייחס בהמשך בפרק העוסק בסמכותה המוגבלת עד מאוד של המשיבה לחזור בה מחלטות קודמות. אולם כבר כאן ניתן לציין כי הדברים האמורים לעיל יפים שבעתיים ביחס ל"קבלת" "התנגדות" אחרי שכבר נדחתה. אם לצורך דחיית התנגדות, רשאית המשיבה להימנע מקבלת עמדת מגיש הבקשה, הרי ברי

שמקום בו היא שוקלת לקבל החתנגדות, חובה על המשיבה לאפשר למגיש הבקשה להעלות טענותיו ביחס לחתנגדות; ואם זו כבר נדחתה בעבר, אז על אחת כמה וכמה.

**החלטת המאוחרת אינה מנומקת, סותרת את החלטת הראשונה ונעדרת בסיס לגופה**

28. אם לא די בכך שחמשיבה דנה מלכתחילה ב"חתנגדות" שאין ולא היה מקום לדון בה כלל, וקיימה חידון האמור בינה לבין עצמה, מבלי שניתנה לעורך האפשרות להשמיע טענותיו (לפני כ"א מהחלטות), באה החלטת המאוחרת והגדישה את הסאה. המדובר בהחלטה הפוכה לחלוטין, שניתנה כחודשיים ומחצה לאחר החלטת הראשונה, ללא שמיעת טענות, ללא הודעה מוקדמת על הכוונה לעשות כן, ולא פחות חמור – ללא כל נימוק ואו טעם ראוי העשוי להסביר, ולו לכאורה, את הצעד הדרסטי בו ראתה חמשיבה לנקוט לפתע.

29. גם אם נותעלם לרוע מכל הפגמים בהם לוקה החלטת הני"ל, הרי שגם לגופו של עניין המדובר בהחלטה שגויה מעיקרה. על פי נוסחה של החלטת החליטה המשיבה "לסרב" שכן הבקשה "נוגד תכנית הבינוי החלה במקום". קביעה זו נותרה, על פי החלטתה, ללא כל פירוט ואו הסבר.

30. על מנת שניתן יהא לעמוד על הפרכה שבקביעה זו, נבקש להפנות את כבי הוועדה לתכנית החלח ("תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב", שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א' ולתכנית מפורטת מס' רג/1050"). כעולה מתקנון התכנית החלה (המצ"ב לערך זה כנספח ט'), הרי שמטרתה היא: "שינוי הוראות הבינוי של תכנית רג/מק/1050/א עמ"י סעיף 62.א.א(5) ע"י: שינוי בתוראות התכנית לעניין אומי איכלוס חמבנה." רוצח לומר: התכנית החלה היא שאפשרה את בניית הנכס, באופן בו הוא נבנה ולמטרות שלהן הוא נבנה, על ידי שינוי הוראות הבינוי שחלות עד לאישורה ביחס למבנה בו מדובר. כעולה מתצהירי אדריכל הבניין והעורך המצורפים לערך זה, הרי שלכל אורך הדרך בוצעה הבניה בדיוק בהתאם להוראות חיתר הבניה, שהוצא מכוחה של התכנית החלה. תעיד על כך גם העובדה כי כל אימת שהמשיבה ביקשה, בלחץ התושבים, להפסיק את ביצוע עבודות הבניה באמצעות צווים מנהליים ואו שיפוטיים, על יסוד טענות הנוגעות להתאמת עבודות הבניה להיתר הבניה ואו לתכנית החלה, היא נחלה כשלון.

31. ואם כך – נשאלת השאלה מהי "תכנית הבינוי" אליה התייחסה המשיבה בהחלטתה? והכיחד יש בבקשה, שכל תכליתת "התאמה למצב קיים", ואשר הצורך בה נובע אך ורק מביצוע הנחיות המשיב, באופן שמכשיר את בנייתן מחדש של תקרות הביניים שנהרסו בהתאם להנחיות אלו, באותו מקום, וללא כל שינוי שהוא, כדי לעמוד בניגוד להוראות תכנית הבינוי, כביכול!

32. בחינת החלטת הראשונה של המשיבה, מיום 26.03.07, מלמדת כי "החתנגדות" שהוגשה לבקשה נגעה בשני נושאים – תאחד: מספר החניות, והשני: סיווגן של העבודות כתוספת למבנה קיים. המשיבה דחתה את "החתנגדות" כאמור בשני הנושאים, תוך שהיא קובעת כך: "מס' החניות תואם הדרישה ותקן החניה למגורי סטודנטים, והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים". בכל הכבוד הראוי, ועל אף כל הפגמים שנפלו בדרך התנחלותה, הרב החלטתה זו של המשיבה עולה בקנה אחד עם העובדות, כמו גם עם הוראות התכנית החלה וחיתר הבניה מכוחו נבנת הבניין. מנגד, החלטת המאוחרת של המשיבה עומדת בסתירה לכל אלה, והדברים ברורים.

33. עניין זה נדון כבר בעבר על ידי ערכאות שיפוטיות שנדרשו לבקשות המשיבים בקשר עם הפסקת הבניה, וההחלטות שנתקבלו על ידי אותן ערכאות מדברות בעד עצמן. מלכתחילה הוצא על ידי המשיב, ביום 6.05.07 צו הפסקה מנהלי כנגד המשך ביצוע עבודות הבניה מהטעם "בניה שלא עמ"י תצע". יום למחרת, ביום 7.05.07, נמסר לעורך כי הוצא כנגדו צו הפסקה שיפוטי. לפיכך, פנה העורך לבית המשפט בבקשה לביטול הצו השיפוטי וביום 14.05.07 החליט בית המשפט על ביטול הצו. לא למותר לציין בהקשר זה, כי בדיון נכחו תושבים רבים שהתערבו בדיון, ולבסוף אף ניתנה להם רשות הדיבור, לפנים משורת הדיון, אולם כפי שחתברר לא היה בכך כדי להשפיע על החלטת ביח"מ. מאידך גיסא, היה בכך אות וסימן נוסף למניעים האמיתיים שעמדו ועומדים מאחורי דרך התנחלותם של המשיבים בפרשה זו, קרי: ניסיון לרצות את התושבים על חשבון זכויותיהם של העורך ויתר בעלי הזכויות.

העתקי הצו המנהלי מיום 6.05.07, הצו השיפוטי מיום 7.05.07 והחלטת ביה"מ מיום 14.05.07 מצ"ב לערר זה כנספחים י' - י"ב, בהתאמה.

34. ככל הנראה בעקבות לחצם של התושבים ניסו המשיבים את מזלם פעם נוספת, וביום 16.05.07 - יומיים בלבד לאחר החלטתו הנייל של ביה"מ - הומצא לעורר צו הפסקת עבודה נוסף. חטעם להוצאתו של צו זה היה כי "הדיסת תקרות הביניים (שנחרסו מלכתחילה בעקבות תוראת המשיב - י.מ.) וקירות חוץ בחזיתות מזרחית ומערבית למעט קיר בחזית דרומית..." מהוות "בנייה בסטייה מהיתר". על פי צו זה נדרש העורר "להפסיק את כל עבודות הבניה המתבצעות בסטייה מהיתר", אולם למחרת היום הוצא צו מתוקן על פיו נדרש העורר "להפסיק את כל עבודות הבניה".

העתקי הצו תמנהלי מיום 16.05.07 והצו המנהלי מיום 17.05.07 מצ"ב לערר זה כנספחים יג' - יד', בהתאמה.

35. ביום 17.06.07 פג תוקפו של הצו המנהלי. המשיבים פנו לביה"מ בבקשה להפוך את הצו המנהלי מיום 17.05.07 לצו שיפוטי אולם, כפי שנודע לעורר, דחה בית המשפט את הבקשה.

36. משגבר עוד לחצם של התושבים, הוציא המשיב ביום 11.07.07 צו הפסקה מנהלי, תמשי במספר צווי ההפסקה שהוצאו עד אז. הפעם נטען כי "למרות שהבניין הישן נהרס כולו, פרט לקיר החזית הדרומי, והבניין נבנה כבניין חדש, לא נבנה לבניין מרתף לחנייה - בניגוד לתנאי שבחיתר ובתכנית".

העתק מחצו המנהלי מיום 11.07.07 מצ"ב לערר זה כנספח טו'.

37. העורר שב ופנה לביה"מ בבקשה לביטול הצו המנהלי החדש, וביום 17.07.07 הורה בית המשפט על ביטול הצו המנהלי, על יסוד חסכמת הצדדים, כשלכל צד שמורות כל טענותיו וזכויותיו.

עותק מהחלטת בית המשפט מיום 17.07.07 מצ"ב לערר זה כנספח טז'.

38. יוצא אפא כי כל אימת שהיה על המשיבים להעמיד את פעולותיהם ועמדתם המאוחרת (או, שמא יש לומר, עמדת התושבים) - כפי שהיא מוצאת ביטויה בהחלטתה המאוחרת של המשיבה - למבחן הביקורת שיפוטית, הרי שאלו לא צלחו את המבחן, או שברו שלא להעמידן במבחן זה. מעבר לתחושה המתקבלת על רקע התנהלותם זו של המשיבים, הרי שתוצאת החליכים המנהליים והמשפטיים שנהלו כנגד העורר, שבחלקם התבססו על עובדת אי אישור הבקשה לשינויים בחיתר מלמדת, אולי יותר מכל, על דינה של החלטת המשיבה, ועל הטעמים הלא כשרים שעמדו בבסיסה.

39. כאן המקום לציין כי עם ביטולם של כל צווי ההפסקה הנייל, המשיכו עבודות הבניה, כך שנכון להיום הושלמו עבודות הבניה והבניין מצוי בשלבים מתקדמים של עבודות הגמר, מספר חודשים לפני אכלוסו. בפועל קיים כיום על המקרקעין בניין בן 5 קומות שבנייתו מצויה בשלבי הסיום שלה.

קבלת עמדתה המאוחרת של המשיבה, כפי שהיא באה לידי ביטוי בהחלטתה מיום 4.06.07 וביתר שאת בכתב האישום שחוגש כנגד העורר, תביא לכך שלאחר שלא עלה בידה לשכנע את בתי המשפט שדנו בעניין להפסיק את הבניה, תוכל המשיבה לטעון כאילו הבניין כולו נבנה בסטייה בחיתר, על כל משמעויות הנובעות מכך. ויובחר - העורר סבור כי המדובר בטענה מופרכת, אם תועלה. אולם עצם האפשרות להעלותה כלל, בין היתר כפועל יוצא של החלטת המשיבה מיום 4.06.07 חייבת, בכל הכבוד, לעמוד לנגד עיני המשיבה בבואה להכריע בערר זה.

#### המשיבה היתה מנועה מלחזור בה מהחלטתה הראשונה; הפגיעה בעקרונות הצדק הטבעי

40. כאמור לעיל, לחלטתה הראשונה של המשיבה שני פנים - האחד: קבלת הבקשה; השני: דחיית ההתנגדות. לכאורה, ניתן היה לסווג את חזרתה של המשיבה מהחלטתה להיעתר

לבקשה לשינויים בהיתר, כשינוי דעה, המותר בנסיבות חריגות ויוצאות דופן. כפי שנראה בהמשך, לא זה המקרה שלפנינו.

מאידך, בכל הקשור להחלטתה לדחות את ה"התנגדות", המדובר בחלטתה בעלת אופי שיפוטי מובהק, אשר יכולת החזרה ממנה - ובוודאי הפיכתה על פניה - מצומצמת למקרים נדירים בלבד.

על פניו, ונוכח העדר ההנמקה של החלטתה המאוחרת של המשיבה, ברור כי לא ניתן לקבוע כי החלטתה זו עונה על התנאים הדווקניים החלים בהקשר זה. העובדה כי הדבר נעשה גם ללא מתן זכות טיעון לעורר, כמי שעלול להיפגע מהחלטתה המאוחרת, תוך פגיעה קשה בעקרונות הצדק הטבעי, אך ממחישה את הפגם החמור שגפלה החלטתה של המשיבה בכל אחד מהיבטיה.

41. בהקשר זה נבקש להפנות את כפי הוועדה לפסק דינו של ביה"מ העליון בשבתו ככית דין גבוה לצדק ב- בג"צ 574/81, ירמיהו עיני בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי קריות, פ"ד לו (3) 169. באותו מקרה, הגישה העותרת לוועדה המקומית בקשה לחיתור בניה שעלה בקנה אחד עם תכנית בניין העיר שחלה על המקרקעין. זמן קצר לאחר הגשת הבקשה לחיתור, נדרשה העותרת למלא תשלומות טכניות ולשלם תשלומים מסוימים כדי לקבל את היתר הבניה וכך עשתה. אלא שאז נמסר לה כי אין בכוונת הוועדה ליתן לה את החיתור. הטעם לכך היח כוונת הוועדה המחוזית לקיים דיון באפשרות התליתית התכנית מכוחה הוגשה הבקשה, על יסוד טענת שניים מחברי הוועדה המחוזית כי תכנית הבניה אושרה בהיסח הדעת, ובלא שנשקלו גורמי בטיחות.

42. בהידרשו להחלטת הוועדה המקומית שלא להוציא לעותרת את היתר הבניה, לאחר שאישרה למעשה את הוצאתו קודם לכן, הפנה ביה"מ ראשית לבג"צ 88/51, אגודת ספורט "הכה 09" נגד יו"ר הוועדה המקומית לבנין ותכנון ערים חיפה ואח', פ"ד ה' 1332, שם נקבע כי: "אישור הבקשה מטעם הוועדה המקומית הוא הוא נתינת הרישיון, נתינה על תנאי שיבוא העורר, ישלם את המיסים הדרושים ויקחנז" (שם, בעמ' 1338), והוסיף: "משניתן הרישיון, אינו יכול להתבטל על-ידי נותנו אלא על-פי דין (בג"צ 16/50)" (שם, בעמ' 174)..

בהתייחסו לטענת הוועדה כי מוסמכת חיתוח לעיין מחדש בהחלטתה, בחסותמך על פסק דינו של ביה"מ בבג"צ 123/64, קלופי ואח' נגד הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, ת"א-יפו ואח', פ"ד יח (3) 533, קבע ביה"מ כי: "אין הנדון דומה לראיה. הסיבה לכך שעוכב היתר הבניה בעניין קלופי ... הנ"ל הייתה משום שנתגלה לאחר האישור, כי הוא נוגד תכנית בניין עיר קודמת" (שם, בעמ' 174).

43. על רקע זה קבע בית המשפט באותו עניין כי נוכח השאלות בהן דובר באותו מקרה, שעניין בגורמי בטיחות, לא ניתן לראות בחזרה מדעה קודמת של כמה מחברי הוועדה המחוזית תיקון טעות שבהיסח דעת, שכן המדובר בגופי השאלות העומדות על הפרק לפני רשות תכנונית. על יסוד פסקי דין נוספים שציטט קבע לבסוף בית המשפט כי "חזרה זו אינה נימוק מספיק למגווע בזכותו של האזרח. הוא זכאי, שהחיתור אשר אושר לו יינתן לידי, מה עוד שהוציא ממון רב בהסתמכו על האישור הנ"ל", והוסיף תוך הפניה לפסה"ד שניתן בפרשת חדגיס (בג"צ 318/75, פ"ד לי 133) כי: "ציפיותו של האזרח לקבל לידי את החיתור היא טבעית, ובדין יסודה, ועל כן יש לכבדה. אי מילוי הציפיה במקרה זה יהא בו משום "משחק מחבואים עם האזרח ומידה של שרירות-לב" (שם, בעמ' 178).

44. כאן המקום לשוב ולהזכיר כי אף שהבקשה נשוא ערר זה נדונה בפני רשות הרישוי, חרי שהמדובר בבקשה לשינויים בהיתר, אשר מטבעה ועל פי מהותה צריכה הייתה להיות נדונה על ידי המשיב בלבד. ואם כך נקבע על ידי בית המשפט בקשר עם בקשת לחיתור בניה חרי שחדברים חס מקל וחומר מקום שמדובר בבקשה לשינויים בחיתור שכבר ניתן, ואשר נועדה אך ורק לצרכי התאמה ככל הנדרש במהלך ביצוע עבודה עפ"י היתר.

45. מקרה דומה התעורר בבג"צ 3212/93, אלברט בנין נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים ואח', פ"ד מח' (5) 309, גם שם הוגשה על ידי העותרת בקשה לשינויים בחיתור שניתן לו בעבר. בקשתו נדונה כבקשה חדשה ואז החליטה הוועדה לחשהות את החלטתה

בבקשה עד לקבלת מסקנות הבדיקה שעליה הורתה. ביה"מ קבע כעניין שבעובדה כי בתיתה את ההיתר המקורי שגתה הוועדה. ואולם, אף על פי כן, ומתוך שהוא ער למשמעות מרחיקות חלפת של זחיית בקשה לשינויים בהיתר שניתן בעבר, הקדיש ביה"מ חלק נרחב מפסק דינו על מנת לבסס את הקביעה כי במועז שבו נתקבלה החלטת נשוא העתירה שוב לא היה היתר בידי העותר (נוכח העובדה כי לא החל בכיצוע עבודות הבניה על פיו תוך שנים עשר חודשים). והדברים ברורים: שכן מפסק הדין עולה הבחנה ברורה בין בקשה לשינויים בהיתר שניתן בעבר ועודו בתוקף לבקשה חדשה להיתר בניה לא התעלם ביה"מ באותו עניין מהחלכה המדובר בבקשה חדשה להוצאת היתר בניה לא התעלם ביה"מ באותו עניין מהחלכה הפסוקה לפיה "את שיקול-דעתה של הוועדה המקומית למאן לתת היתר, חרף התאמתו לתנאיה של תכנית קיימת, יש להגביל למקרים היוצאים מן הכלל, שבהם גלוי וברור כי התכנית שעל פיה מבוקש ההיתר שוב אינה הולמת את הצרכים שנתהוו מאז אישורה, ושהתרת הבניה על פיה תפגע בציבור", אף שבאותו עניין מצא כי נתקיימו התנאים לכך.

46. בפסק הדין שניתן בע"א 433/80, נכסי י.ב.מ. ישראל בע"מ נגד מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, תל אביב, פ"ד לו' (1) 337, נתעוררה השאלה אימתי, אם בכלל, יש לאפשר לרשות מינהלית לחזור בה מהחלטה קודמת שמתנה, ושנקבעו בה זכויותיו וחובותיו של האזרח, ולתת החלטה חדשה ותחתייה, אשר באה לתרע את מצבו של האזרח. בין היתר נקבע שם על ידי בית המשפט כי: "אין מירושה של החלטה זו שבכל מקרה, בו פועלת רשות ציבורית בניגוד לדרך הקבועה בחוק, יורשה לה לחזור בה מהחלטתה ולתת החלטה אחרת במקומה, תוך התעלמות מהתנגדותו של האזרח הנוגע בדבר. בהחלט ייתכנו מקרים, בהם דרישות הצדק תחייבנה מסקנה אחרת, ובמיוחד כאשר האזרח שינה את מצבו לרעה כתוצאה מקבלת החלטה "המוטעית" (שם, בעמ' 355). ואם כך הם הדברים כאשר המדובר בהחלטה בלתי חוקית של הרשות, הרי שבמקרה דן אין ולא יכול לחיות ספק כי המשיבה לא הייתה רשאית לחזור בה מהחלטתה הקודמת.

47. בעת"מ (ת"א) 1166/01, גבריאל ראוני ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב ואח' (פורסם ב"נגבו"), העלו העותרים טענות דומות בקשר עם החלטת הועדה המקומית לחזור בה מהחלטתה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית בנין עיר שיזמו העותרים. באותו עניין דחה בית המשפט את טענות העותרים אך זאת לא לפני שקבע כי: "יש צדק בטענת העותרים כי בכלל אין ליתן לוועדה מקומית להפוך את החלטתה "לרעת האזרח" אלא במקרים חריגים ומטעמים כבדי משקל". אם בכל זאת ראה ביה"מ באותו מקרה לדחות את טענות העותרים הרי היה זה מהטעם ש-: "ואולם, בעתירה דן המדובר בהחלטה שהיא בגדר המלצה בלבד, ולא החלטה שמשמעה סוף פסוק. התכנית שהגיש העותר 1 בעניין שלמינו, לא רק שלא זכתה לאישור סופי, אלא שאף לא עברה את השלב המקדמי עד לתמו, דהיינו משלב ההמלצה להעברה לוועדה המחוזית שתחליט לענין הפקדת התכנית". ונראה שהחבל בין המקרים ברור.

48. על יסוד כל האמור לעיל יטען העורר כי בנסיבות העניין דנא, כאשר המדובר בבקשה לשינויים "קוסמטיים" בהיתר אשר הצורך בהגשתה נבע אך ורק מדרישות המשיב, כשאין ולא יכול להיות חולק כי היא עולה בקנה אחד עם חוראות חדין והתכניות החלות; כאשר ברי כי העורר הסתמך על אישור הבקשה בהמשיכו בכיצוע עבודות הבניה; כאשר חלף פרק זמן של כחודשיים ומחצת מאז מתן החלטתה הראשונה ועד להפיכתה בהחלטת המאוחרת; כאשר לא ניתן כל הסבר מניח את הדעת להפיכת החלטתה הראשונה על פיה; וכאשר נמונה מהעורר זכותו להעלות טענותיו כנגד הכוונה לחפוך החלטתה הראשונה לרעתו - נראה כי ברור שאין החלטת המשיבה עומדת במבחנים הנקשים שנקבעו בפסיקה בעניין זה. כאמור לעיל, הדברים הני"ל מקבלים משנה תוקף בהתייחס להחלטת המשיבה לחזור בה מהחלטתה "לדחות" את החתנגדות, שכן בתיתה את החלטתה הני"ל פעלה המשיבה כטריבונל מעין שיפוטי, אשר יכולת החזרה שלו מהחלטות קודמות מצומצמת עוד יותר.

49. חומרת הפגמים שנפלו בהחלטת המשיבה מתעצמת נוכח העובדה כי קודם למתן החלטתה נמנעה המשיבה מלהודיע לעורר על כוונתה להפוך את החלטתה הקודמת לרעתו ומלאפשר לו להשמיע טענותיו כנגד כוונתה זו. בעשותה כן פעלה המשיבה תוך זלזול מופגן בזכויותיו המוקנות של העורר, אך גם תוך פגיעה קשה בעקרונות הצדק הטבעי החלים עליה בפעולותיה. כך בהפעילה את סמכויותיה התכנוניות - מקצועיות, וכך ביתר שאת מקום שהיא פועלת כטריבונל מעין שיפוטי בהכרעה ב"התנגדות" שעמדה בפניה, בוודאי לאחר שקיבלה כבר החלטה קודמת בעניינה, שהפכה סופית, משלא נתקפה על ידי מי מהצדדים לה.



50. בפרשת גבריאלי הנ"ל העלו העותרים, בין היתר, את הטענה כי זכות הטיעון שלהם נפגעה משלא ניתנה להם הזדמנות להעלות טענותיהם עובר לשינוי החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית שיזמו והגישו. בחתייתו לטענה זו קבע בית המשפט באותו עניין כך: "לגבי טענת העותרים כי זכות הטיעון שלהם קופחה במסגרת הוועדה המקומית – גם אם צודקים העותרים, ולדידי אמנם צודקים הם ועל הוועדה המקומית היתן ליתן להם הזדמנות הוגנת להשמיע דבריהם עובר לשינוי החלטתה, פגם זה נרסא על-ידי הוועדה המחוזית אשר נתנה לעותרים הזדמנות להשמיע דבריהם בעצם ההשגה שהגישו על החלטת הוועדה המקומית". ההבדל בין שני המקרים ברור – באותו מקרה, חיוותה הוועדה המקומית גורם מייגע בלבד כשהסמכות להכריע אם להפקיד את התכנית אם לאו נתונה היתה בידי הוועדה המחוזית. משכך, סבר בית המשפט כי מתן ההזדמנות להעלות טענותיהם לגופו של עניין בפני הגוף המכריע ריפא את הפגם שבאי מתן הזדמנות להעלות טענותיהם עובר לשינוי החלטת הגורם המייגע. לא כך הם הדברים במקרה נשוא ערר זה.

51. על יסוד כל האמור לעיל יטען העורר כי לא נתקיים אף לא אחד מהתנאים הנדרשים על מנת שחמשיבה תוכל להפוך את החלטתה מיום 26.03.07, כך שבקשה לשינויים בחינור שאושרה על ידה תבוטל ותחתה תתקבל החלטה הזוהר את הבקשה, ושה"התנגדות" שנחתה על ידה בהחלטה מנומקת, תתקבל לפתע, ללא כל נימוק ראוי.

#### החלטת הראשונה בדין יסודה

52. כפי שפורט בפרק העוסק ברקע העובדתי, וכעולה מתצהיר האדריכל המצ"ב לערר זה, הרי שכל מטרת הבקשה הייתה להתאים את חיתר הבניה לשינוי שחל בעקבות הריסת תקרות הביניים, על רקע דרישת המשיב, ובנייתן מחדש, ללא כל שינוי שהוא, לאחר שהדרישה שונתה, כך שתחת ההריסה נדרש העורר לשמר ולחזק את קיר החזית הדרומי. יוצא איפא כי אישורה של תכנית השינויים בהיתר לא הייתה אמורה לשנות את חמבנה, בכל פרמטר שהוא, יחסית למה שאושר על ידי המשיבה ממילא במסגרת החיתר המקורי, למעט העובדה כי על פי תכנית השינויים היו אמורות תקרות הביניים להיות מסומנות כבניה חדשה, בעקבות הריסתן ובנייתן מחדש, לפי דרישת המשיב. בנוסף, סומנו עבודות השימור והחיזוק של קיר החזית הדרומי, לפי דרישות המשיבים, ועל יסוד אישורו המוקדם של אדריכל העיר.

53. ויובהר: גם אם השינויים הנ"ל לא היו תוצאה של תנחיות שניתנו לעורר על ידי הגורמים המוסמכים ביותר, הרי שאין ולא הייתה צריכה להיות כל מניעה מאישורם במסגרת בקשה לשינויים בחיתר. אולם מקום ששינויים כאמור נבעו מחנחיות שניתנו לעורר על ידי המשיב, הרי שחובת המשיבה להיעתר לבקשה אינה ולא הייתה יכולה להיות מוטלת בספק.

54. אף שנימוקי ה"התנגדות" לא נחשפו בפני העורר מעולם, הרי שהטעמים לדחייתה, כפי שפורטו בהחלטת המשיבה מיום 26.03.07, עולים בקנה אחד עם הוראות התכנית החלה ועם הוראות הדין, והעורר סומן ידיו על נימוקים אלו, כמפורט בסעיף 32 לעיל. העובדה כי גם המשיבה נמנעה מהעמדת עמדתה החפוכה והמאותרת יותר למבחן תביקורת השיפוטית, כמפורט בסעיף 37 לעיל, מלמדת על צדקת עמדתה המקורית.

55. לפיכך יטען העורר כי החלטתה הראשונה של המשיבה מיום 26.03.07 היתה והינה ההחלטה הראויה היחידה בבקשת העורר ויש להותירה על כנה, תוך ביטול החלטתה המאוחרת מיום 4.06.07.

#### חוסר תום לב ושיקולים זרים

56. העובדות העומדות ברקע מהלכיהם של המשיבים כמפורט לעיל מלמדות כי אלה הוכתבו לכל אורך הדרך על ידי שיקולים שמרחק רב בינם לבין שיקולים תכנוניים – מקצועיים. ריבוי ההליכים שנקטו כנגד העורר ויתר בעלי הזכויות, השינויים התכופים בעמדת המשיבים, תוך חזרה מהחלטות קודמות, שאפיינו את דרך טיפולם של המשיבים בעניינם של העורר ויתר בעלי הזכויות, היו והינם תוצאה של שיקולים זרים, שדבר אין בינם לבין השיקולים האמורים להנחות את המשיבים בהפעלת סמכויותיהם.

57. תוך שהם מתעלמים לחלוטין מהחובות החלות עליהם במילוי תפקידם, בחרו המשיבים באורח מודע ומכוון לפגוע באופן קשה וחמור בזכויות העורר ויתר בעלי הזכויות והכל אך ורק במטרה לרצות את התושבים ואף שאין ולא היה מעולם כל טעם ואו בסיס ראוי לטרזניותיהם.
58. הדברים מקבילים משנה תוקף משבוחנים את מהלכי המשיבים בכל הקשור עם ההליכים המנהליים והמשפטיים שנקטו כנגד העורר. מהפרוט שחובא לעיל, עולה בבירור כי הליכים אלו נקטו על דרך חשירות, מבלי ליתן את הדעת לחשלכותיהם על העורר ויתר בעלי הזכויות, וחשוב מכל – ללא בחינה אמיתית של תבטיס המשפטי העומד ביסוד כל אחד מההליכים הנ"ל; בחינה שאם היתה נעשית בזמן אמת ולפני נקיטת ההליכים כאמור, היתה מייתרת אותם לחלוטין ומונעת מהעורר ויתר בעלי הזכויות את הנזקים הקשים והחמורים שנגרמו להם כתוצאה מכך.
59. עדות נוספת לחוסר תום ליבם של המשיבים קשורה בעובדה כי אותן עבודות שבוצעו על ידי העורר, כביכול בסטיה מהיתר, קרי: הריסת תקרות הבניינים, הייתה תוצאה של הוראה מפורשת שניתנה על ידי המשיב. לא זו אף זו – משחזר בו המשיב מחתוראה כאמור, לאחר ששינה את עמדתו הקודמת בדבר הריסת קיר החזית הדרומי, היה זה הוא מי שהנחה את אדריכל הפרויקט להגיש בקשה לשינויים בהיתר, שתשקף את השינוי כאמור, תוך שהוא מנחה אותו בדבר הדרך בה עליו להגיש הבקשה. אין צריך להכביר מילים בדבר הנזקים הרבים והחוצאות הנוספות שנגרמו לבעלי הזכויות כתוצאה מהשינויים התכופים בעמדת המשיבים בכל הקשור עם הבניין נשוא ערר זה. ואם לאחר כל אלה ראו המשיבים לחזור בהם מחתחלטה בבקשה לשינויים בהיתר, ועל רקע זה לנקוט כנגד העורר בחליכים שנקטו כנגדו, הרי אין לך דוגמא מובחנת יותר לחליכים שישודם בשיקולים זרים ובחוסר תום לב שאין חמור הימנו.
60. העורר יטען כי העובדות הנ"ל מניחות בסיס נוסף לקבלת הערר, מעבר לעובדה כי הן מלמדות עד כמה הרחיקו המשיבים לכת בפרשה זו.

### סיכום

61. על יסוד כל האמור לעיל יטען העורר כי נסיבות העניין כפי שפורטו לעיל אינן מותירות, בכל הכבוד, כל מקום לספק בדבר החחלטה המתבקשת בערר זה. לטענת העורר חשתלשלות העניינים נשוא ערר זה מלמדת כי המזובר בפרשה יוצאת זופן בחומרתה, למצער ככל שהדברים אמורים בדרך התנהלותם של המשיבים ובחריגתם מהסמכויות שהוקנו להם על פי דין, כמו גם מהדרך הראויה להפעלתם. העובדות שפורטו לעיל מלמדות על העול שנגרם לעורר וליתר בעלי הזכויות בעטיו של לחץ שלא כדיון שהופעל וממשיך לתיות מופעל על ידי התושבים על המשיבים והעירייה. לחץ זה חוביל את המשיבים לנקיטת הליכי סרק נגד העורר ואף לחזרתה של המשיבה, ללא כל צידוק ואו טעם כדיון, מאישורה של הבקשה שהייתה מחויבת המציאות בנסיבות שנוצרו על רקע החתחיות שניתנו על ידי המשיב עצמו. לטענת העורר די בכל אחד מאלה, קל וחומר על יסוד משקלם המצטבר, כדי להביא לקבלת הערר.
62. לפיכך תתבקש כבי הועדה לבטל את החלטת המשיבה מיום 4.06.07 ולהורות למשיבים להוציא לעורר את היתר השינויים, בהתאם לבקשה ובחתאם להחלטת המשיבה מיום 26.03.07, לאחר שהעורר עמד בכל התנאים שפורטו בה לשם מתן ההיתר.
63. לערר זה מצורפים תצהיריהם של העורר ושל אדריכל הפרויקט לאימות העובדות הכלולות בו.

1  
  
 יוסף משעל, עו"ד  
 ב"כ העורר

## תצהיר

אני הח"מ, ניצן ארליך, ת.ז. 055450506, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב לאמור:

1. הנני העורך על החלטת ועדת רשות הרישוי לתכנון ובניה, רמת גן (להלן: "המשיבה") מיום 4.06.07, על פיה הפכה המשיבה את החלטתה מיום 26.03.07 – על פיה אושרה בקשתי להתרת שינויים בהיתר – ודחתה את הבקשה.
2. אנוכי, יחד עם 40 בעלי זכויות נוספים, רכשנו את המקרקעין הידועים כגוש 6127 חלקה 238, ברחוב ארלוזורוב 36, פינת רחוב מעלה הצופים, רמת גן (להלן: "המקרקעין"). על גבי המקרקעין היה קיים בניין ישן ונטוש. המקרקעין נרכשו על ידנו לאחר אישורה של "תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב", שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א' ולתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050" (להלן: "התכנית החלה").
3. בהתאם לכך, הוגשה על ידנו בקשה להיתר בניה התואם את הוראות התכנית החלה, קיבלנו את ההיתר והחילונו בביצוע עבודות הבניה.
4. עותק מהיתר הבניה המקורי מיום 19.12.05, ומהיתר הבניה המעודכן (לאחר החלפת שם בעל ההיתר) מיום 5.03.06 צורפו לערר **כנספחים א' – ב'**.
5. בשלב מסוים, לאור טענות שונות שהועלו על ידי תושבים המתגוררים בקרבת מקום, הורה מהנדס העיר (להלן: "המשיב"), במכתבו מיום 16.11.06, כך: **"הינך נדרש לפרק ולהרוס את הקיר הדרומי של מעטפת הבניין הגובל עם רח' ארלוזורוב לאלתר וללא דיחוי, כי הוא מבנה מסוכן"** (ההדגשה לא במקור – י.מ.).  
עותק מהוראת ההריסה של המשיב צורף כנספח ג' לערר.
6. עם קבלת הוראת המשיב, פעלנו למילוי אחר דרישת המשיב, אולם בד בבד עם ביצוע עבודות ההריסה ובטרם תושלמנה, נדרשנו לפעול לשימור אותו קיר דרומי שקודם נדרשה הריסתו. בהתאם, פעלנו לביצועה של הנחיה זו גם כן, על פי תכנית שהוגשה ואושרה בחתימת אדריכל הוועדה. **תכנית השימור והחיזוק של קיר החזית הדרומי, הגדילה באורח ניכר את עלויות הבניה של הבניין והוסיפה לפרק הזמן הנדרש לשם סיומו של הבניין, אך גם היא בוצעה, ע"פ ההנחיות שניתנו לבעלי הזכויות ע"י המשיבים.**  
עותק מתכנית שימור קיר החזית (תכנית היסודות) עליה מופיעה חתימת אדריכל העיר לצד המילה "מאושר" מיום 20.06.06 צורף כנספח ד' לערר.
7. הואיל ובין לבין בוצעו חלק מעבודות ההריסה כאמור, הנתח המשיב את אדריכל הפרוייקט, אדריכל עמירם כ"ץ, להגיש תכנית שינויים, אשר תשקף את השינוי שחל. כמפורט בתצהיר האדריכל, הרי שעל פי ההנחיות שקיבל לצורך הגשת הבקשה לשינויים, הוא נדרש לסמן בכחול (בניה חדשה) את שלושת תקרות הביניים שנהרסו, שהיו מסומנות קודם באפור (בניה קיימת), ולהקפיד להותיר את קיר החזית הדרומי באפור כ"קיים", שכן הוא מיועד לשימור.  
להסרת ספק יובהר כי לבד מההוצאות הנוספות הרבות שנגרמו לבעלי הזכויות, הרי שהריסת התקרות כאמור, כפועל יוצא של הוראת המשיב, ובנייתן מחדש ללא כל שינוי שהוא ולו מזערי במיקומו, במפלסן או בשטחן של הקומות בבניין, לא שינתה דבר בכל הקשור לבניין כפי שאושר ע"פ בקשת ההיתר המקורי.
8. אדריכל הפרוייקט פעל בהתאם להנחיה זו, והגיש את תכנית השינויים בהיתר ("התאמה למצב קיים"). ביום 26.03.07 ניתנה החלטת המשיבה בבקשה. מדף המידע שצורף לבקשה כנספח ה', עולה כי כך גם הוגדרה הבקשה על ידי רשות הרישוי – "מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תכנית שינויים". מהערות הבדיקה עולה כי "נתקבלה התנגדות". כבר כאן אציין כי מעולם לא קיבלתי עותק מאותה התנגדות עלומה.

8. כעולה מנספח ה' הנ"ל, הרי שביום 26.03.07 החליטה ועדת רשות רישוי לתכנון ובניה בבקשה, כך: "לדון בהתנגדות. לדחות ההתנגדות מהנימוק העיקרי כי מס' החניות תואם הדרישה ותקן חניה למגורי סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים. **לאשר בתנאים: ...**" (כאן באה רשימת תנאים).

9. אדריכל הפרויקט פעל למילוי אחר כל התנאים על פי ההחלטה, בתיאום עם ובהנחיית אד" עליזה זייבל, אדריכלית הרישוי בוועדה, וביום 20.05.07 הגיש 3 העתקים של תכניות מתוקנות בהתאם להחלטה מיום 26.03.07. כמפורט בתצהירו, הרי שבשיחה שקיים אדריכל הפרויקט עם גב' זייבל הנ"ל ביום 29.05.07 מסרה לו זו האחרונה כי התכניות המתוקנות והמסמכים שצורפו להם ממלאים אחר החלטת הוועדה. לשאלתו מדוע א"כ לא נתקבל ההיתר השיבה כי החלטה זו אינה בסמכותה.

בהקשר זה אבקש להפנות את שימת לב כבי' הוועדה לפירוט אירועי הרישוי בתיק הבניין של הנכס נשוא בקשה זו, כפי שהוא מופיע באתר האינטרנט של העירייה. פירוט האירועים שם סוקר את מהלך העניינים, החל מפתחת הבקשה לשינויים ותשלום הפיקדון, עבור בהחלטת המשיבה לאשר הבקשה בתנאים אגב דחיית ה"התנגדות", המשך בשליחת ההודעה על החלטה כאמור, ועד ל- "**הופק היתר לחתימות בלבד (אינו מהווה היתר בניה)**", כשתאריך הסיום הנזכר שם הינו 20.05.07.

עותקים ממכתב אדריכל הפרויקט מיום 20.05.07 ומפירוט אירועי הרישוי בתיק הבקשה, כפי שפורסם באתר העירייה, צורפו כנספחים ו'1 – ו'2 לערר.

10. אלא שההיתר לא הוצא מעולם. מתברר כי כשלושה חודשים לאחר מכן, ביום 4.06.07, קיבלה המשיבה החלטה הפוכה ביחס לבקשה לשינויים בהיתר, לפיה: "**לסרב – נוגד תכנית הבינוי החלה במקום. ההתנגדות נתקבלה**". בהקשר זה אזכיר שוב כי אני או מי מבעלי הזכויות האחרים, לא קיבלנו מעולם עותק מה"התנגדות" הנזכרת בהחלטות המשיבה, אין לנו כל ידיעה בדבר תוכנה של אותה "התנגדות", וגם לא ידענו על כוונת המשיבה להפוך את החלטתה הקודמת. ממילא גם לא ניתנה לנו כל אפשרות להעלות טענותינו כנגד הכוונה להפוך את החלטה הראשונה כאמור. גם הטעמים שעמדו ביסוד החלטה המאוחרת, לגופו של עניין – ככל שהיו כאלה – נותרו עלומים מעינינו.

זאת ועוד – בנסיבותיו של העניין דנא, מקום בו עסקינן בבקשה לשינויים בהיתר, שלא כרוכים בה כל הקלה ואו שימוש חורג, כי אז ברי כי "התנגדות" כאמור, אם אכן הוגשה כזו, נעדרת כל נפקות משפטית שהיא ודינה היה לדחיה על הסף, בהעדר זכות להגשתה.

עוד יודגש כי בניגוד לחובתה, המשיבה כלל לא טרחה לשלוח אלי עותק מההודעה על קבלת החלטתה המאוחרת מיום 4.06.07, לפיה הפכה את החלטתה הראשונה. מאידך, ובאופן שיש בו כדי ללמד יותר מכל על המניעים האמיתיים העומדים מאחורי דרך התנהלותה הפגומה, טרחה המשיבה ושלחה בדואר רשום לנציגי התושבים עותק מההחלטה מיום 4.06.07.

עותקים מדף המידע שנשלח לפרקליט התושבים בדבר החלטה מיום 4.06.07 ומאישור משלוח ההודעות על החלטה לנציגי התושבים, מצ"ב כנספחים ז' – ח' לערר.

11. בין לבין, פעלו המשיבים, בלחצם של התושבים, להוצאת צווי הפסקה מנהליים ושיפוטיים כנגד המשך הבניה על ידי בעלי הזכויות, אולם צווים אלה לא שרדו את המבחן השיפוטי ובוטלו על ידי בתי המשפט שדנו בהם או נתבטלו מאליהם בחלוף מועד תוקפם, הכל כמפורט להלן:

11.1 ביום 6.05.07 הוצא על ידי המשיב צו הפסקה מנהלי כנגד המשך ביצוע עבודות הבניה מהטעם "**בניה שלא עפ"י תבע**". יום למחרת, ביום 7.05.07, נמסר לי כי הוצא כנגדו צו הפסקה שיפוטי. לפיכך, פנה העורר לבית המשפט בבקשה לביטול הצו השיפוטי וביום 14.05.07 החליט בית המשפט על ביטול הצו. לא למותר לציין בהקשר זה, כי בדיון נכחו תושבים רבים שהתערבו בדיון, ולבסוף אף ניתנה להם רשות הדיבור, לפני משורת הדין, אולם כפי שהתברר לא היה בכך כדי להשפיע על החלטת ביה"מ. מאידך, היה בכך אות וסימן נוסף למניעים

האמיתיים שעמדו ועומדים מאחורי דרך התנהלותם של המשיבים בפרשה זו, קרי: ניסיון לרצות את התושבים על חשבון זכויותינו.

העתקי הצו המנהלי מיום 6.05.07, הצו השיפוטי מיום 7.05.07 והחלטת ביה"מ מיום 14.05.07 צורפו לערר כנספחים י' – יב', בהתאמה.

11.2 ככל הנראה בעקבות לחצם של התושבים ניסו המשיבים את מזלם פעם נוספת, וביום 16.05.07 – יומיים בלבד לאחר החלטתו הנ"ל של ביה"מ – הומצא לי צו הפסקת עבודה נוסף. הטעם להוצאתו של צו זה היה כי "הריסת תקרות הביניים (שנהרסו מלכתחילה בעקבות הוראת המשיב - י.מ.) וקירות חוץ בחזיתות מזרחית ומערבית למעט קיר בחזית דרומית..". מהוות "בנייה בסטייה מהיתר". על פי צו זה נדרשתי "להפסיק את כל עבודות הבניה המתבצעות בסטייה מהיתר", אולם למחרת היום הוצא צו מתוקן על פיו נדרשתי "להפסיק את כל עבודות הבניה".

העתקי הצו המנהלי מיום 16.05.07 והצו המנהלי מיום 17.05.07 צורפו לערר כנספחים יג' – יד', בהתאמה.

11.3 ביום 17.06.07 פג תוקפו של הצו המנהלי. המשיבים פנו לביה"מ בבקשה להפוך את הצו המנהלי מיום 17.05.07 לצו שיפוטי אולם, כפי שנודע לי, בית המשפט דחה את הבקשה.

11.4 משגבר עוד לחצם של התושבים, הוציא המשיב ביום 11.07.07 צו הפסקה מנהלי, חמשי במספר צווי ההפסקה שהוצאו עד אז. הפעם נטען כי "למרות שהבניין הישן נהרס כולו, פרט לקיר החזית הדרומי, והבניין נבנה כבניין חדש, לא נבנה לבניין מרתף לחנייה – בניגוד לתנאי שבהיתר ובתכנית".

העתק מהצו המנהלי מיום 11.07.07 צורף לערר כנספח טו'.

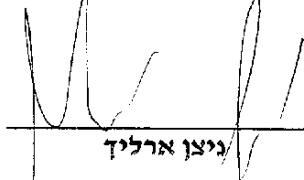
11.5 לפיכך, שבתי ופנתי לביה"מ בבקשה לביטול הצו המנהלי החדש, וביום 17.07.07 הורה בית המשפט על ביטול הצו המנהלי, על יסוד הסכמת הצדדים, כשלכל צד שמורות כל טענותיו וזכויותיו.

העתק החלטת בית המשפט מיום 17.07.07 צורף לערר כנספח טז'.

11.6 לאחרונה הוגש כנגדי כתב אישום פלילי, המבוסס על ביצוע עבודות ההריסה שנדרשו ע"י המשיב, אושרו בהחלטה מ- 26.3.07, ונדחו בהחלטה מ- 4.6.07.

12. למיטב הבנתי, על פי חוות דעת משפטית שקיבלתי מפרקליטיי, חזרתה של המשיבה מהחלטתה הראשונה, נעשתה ללא כל טעם בדין, ללא כל נימוק שיצדיק את צעדה הקיצוני ומרחיק הלכת, ותוך פגיעה חמורה בכללי המינהל התקין ועקרונות הצדק הטבעי החלים גם על פעולותיה. בנוסף, גם לגופו של עניין אין כל ממש בהחלטה, שכן הבקשה לשינויים בהיתר תואמת במדויק, וללא כל חריגה, את התכניות החלות על הנכס שוא הבקשה.

13. זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

  
ניצן ארליך

אישור

אני מאשר כי ביום 26.02.08 התייצב בפני עו"ד יוסף משעל, מרח' חומה ומגדל 16, ת"א, מר ניצן ארליך, ת.ז. 055450506, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני.

  
יוסף משעל, עו"ד

## תצהיר

אני הח"מ, עמירם כ"ץ, ת.ז. 07162464, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב לאמור:

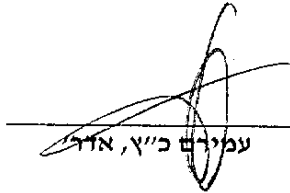
1. הנני אדריכל רשום (מס' רישוי: 17018), העוסק בתכנון שכונות ומבני מגורים שונים, וכן בהכנת תכניות בניין עיר, מזה למעלה משלושים שנה.
2. במסגרת טיפולי בעניין נשוא תצהירי זה, אני הייתי מי שערך והגיש את תכנית מס' רג/מק/1050 ב', החלה על המקרקעין נשוא תצהירי (להלן: "התכנית החלה").
3. העובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי מידיעה אישית ומתוקף תפקידי המפורט להלן, אלא אם נאמר אחרת.
4. הנני משמש כאדריכל של הבית ברח' ארלוזורוב 36, רמת גן, הידוע כחלקה 238 בגוש 6127 (להלן: "המבנה"), ואני עושה תצהירי זה בתמיכה לערר המוגש על ידי מר ניצן ארליך (להלן: "המבקש") על החלטת ועדת רשות הרישוי לתכנון ובניה, רמת גן (להלן: "המשיבה"), מיום 4.06.07, על פיה הפכה המשיבה את החלטתה מיום 26.03.07 – על פיה אושרה בקשת המבקש להתרת שינויים בהיתר – ודחתה את הבקשה.
5. המבקש (המשמש כנציגם של 40 בעלי זכויות נוספים – להלן: "בעלי הזכויות") הגישו בקשה להיתר בניה התואם את הוראות והתכנית החלה, קיבלו את ההיתר והחלו בביצוע עבודות הבניה.
6. עותק מההיתר הבניה המקורי מיום 19.12.05, ומהיתר הבניה המעודכן (לאחר החלפת שם בעל ההיתר) מיום 5.03.06 צורפו לבקשה כנספחים א' – ב'.
7. תוך מהלך הבניה הורה מהנדס העיר (להלן: "המשיב") למבקש, במכתבו מיום 16.11.06, כך: "הינך נדרש לפרק ולהרוס את הקיר הדרומי של מעטפת הבניין הגובל עם רח' ארלוזורוב לאלתר וללא דיחוי, כי הוא מבנה מסוכן" (ההדגשה לא במקור – ע.כ.). עותק מהוראת הפירוק של המשיב צורף לבקשה כנספח ג'.
8. סמוך לאחר מכן, ולאחר שחלק מעבודות ההריסה בוצעו כבר, נדרשו בעלי הזכויות לפעול לשימור אותו קיר דרומי שקודם נדרשה הריסתו. בהתאם לכך הוכנה על ידי תכנית שימור לקיר החזית והיא אושרה על ידי אדריכל העיר.
9. עותק מתכנית שימור קיר החזית (תכנית היסודות) עליה מופיעה חתימת אדריכל העיר לצד המילה "מאושר" מיום 20.06.06 צורף כנספח ד' לבקשה.
10. בהמשך הנחה אותי המשיב להגיש תכנית שינויים, אשר תשקף את השינוי שחל. על פי ההנחיות שניתנו לי לצורך הגשת הבקשה לשינויים, נדרשתי לסמן בכחול (בניה חדשה) את שלושת תקרות הביניים שנהרסו, שהיו מסומנות קודם באפור (בניה קיימת), ולהקפיד להותיר את קיר החזית הדרומי באפור כ"קיים", שכן הוא מיועד לשימור.
11. כך נעשה, וסמוך לאחר מכן הוגשה תכנית השינויים בהיתר ("התאמה למצב קיים"). ביום 26.03.07 ניתנה החלטת המשיבה בבקשה. כעולה מנספח ה' לבקשה, החליטה ועדת רשות רישוי לתכנון ובניה בבקשה, כך: "לדון בהתנגדות. לדחות ההתנגדות מהנימוק העיקרי כי מס' החניות תואם הדרישה ותקן חניה למגורי סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים. לאשר בתנאים: ... (כאן באה רשימת תנאים).
12. עם קבלת ההחלטה פעלתי למילוי אחר כל התנאים על פי ההחלטה, בתיאום עם ובהנחיית אד' עליזה זייבל, אדריכלית הרישוי בוועדה, וביום 20.05.07 הגשתי 3 העתקים של תכניות מתוקנות בהתאם להחלטה מיום 26.03.07. בשיחה שקיימתי עם גבי זייבל הנ"ל ביום 29.05.07 מסרה לי זו האחרונה כי התכניות המתוקנות והמסמכים שצורפו

להם ממלאים אתר החלטת הוועדה. לשאלתי מדוע אם כך לא נתקבל ההיתר השיבה כי החלטה זו אינה בסמכותה.

עותק ממכתבי מיום 20.05.07 צורף כנספח ו' לבקשה.

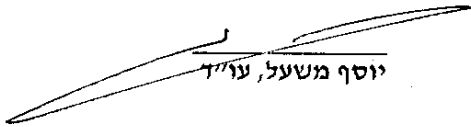
11. אני מבקש לשוב ולהדגיש כי הבקשה לשינויים בהיתר תואמת במדויק, וללא כל חריגה, את התכניות החלות על הנכס נשוא הבקשה ואת ההנחיות שניתנו על ידי המשיבים במהלך הדרך.

12. זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

  
עמירם כ"ץ, אדר

אישור

אני מאשר כי ביום 26/2/07 התייצב בפני, עו"ד יוסף משעל, מרח' חומה ומגדל 16, ת"א, אדי עמירם כ"ץ, ת.ז. 07162464, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני.

  
יוסף משעל, עו"ד

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965  
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תכנון ואגרות), התש"ל 1970

טופס 3 (תקפה)

1156800	תיק בנין:	מגריש:	חלקה: 238	גוש: 6127	בניה מתאר מקומית או מפורסם: ר"ג 1056
2002143	מספר בקשה:	2005372	היתר בניה מספר:	רמת-גן	
36			מחוזות הבניה: ארלוזורוב		
רמת-גן			שטחה:		
רשות מקומית: רמת-גן			שטחה:		
סלבו	מיקוד	מטן	תעודת זהות	שם	רשות מקומית: רמת-גן
63		בזל 10 ת"א	511166639	רנים חברה להשקעות בע"מ	בעל היתר
76		מעבר יבוק 5 ת"א	716246	כץ עמירם @	עורך הבקשה
17		מעלה החמישה 12, ראשליץ	1058100	תגר גבריאל *	המהנדס האחראי לביצוע השלד

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשמי מקומית של: רמת-גן בישיבה מספר: 2004032 בתאריך: 29/12/04

מוחזר: להוסיף 3 קומות ו-24 דירות מגורים לבנין קיים, לבצע שינויים בכל הזיתות המבנה כולל שינויים פנימיים ובחדרי המדרגות, להתקין מעלית, להוסיף מ.ג.מים ומרפסות, להעמיק את מפלס הקומה המסחרית, להכשיר 5 חניות לא מקורות ולבצע עבודות פיתוח שטח. השטח הקיים: 743.18 מ"ר שטח להוספת: 506.82 מ"ר סה"כ עיקרי: 1250.00 מ"ר.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תכנון האגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים התחומיים והמאוששים, המצורפים להיתר זה, ומואלו תנאים לעיל: כ"טנאי: במידה ומסיבה כל שהיא יתיר הבנין הקיים יוקם בנין חדש ומעל מחנף לחניה בהתאם לת.ב.ע. ר/ג/3/340/3

כתנאי: הבעלים יכשירו על השבוע 11 מקומות חניה ציבוריים על-פי הנחיות מנהל מח' דרכים וברדיוס של 200 מ'.

כפוף לתנאי מח' דרכים.

כפוף לתנאי היתחה לאיכות הסביבה.

כפוף לתנאים של מכבי-אש.

חמרי גמר בחזיתות: אבן נסורה, הציפוי כולל מבנים על חגג, עמודים, קומה מפולשת וגדר.

התקנת גדר איסקורית (תקינה בלבד) ל ב נ ה בחזיתות הבנין הראשיות ואפורה בחזיתות המשניות

העמדת מטולה לפסולת הבניה במהלך תקופת הבניה - יש לקבל אישור להצבה מהפיקוח העירוני 6753553

להתקין שרורל לפינוי פסולת בניה מקומות עליונות.

על מבקש ההיתר לדא שהמגרש או הבנין נקיים מכל צנרת העברת תשתית כל שהיא, במידה ותהיה ותבצע.

ע"י מבקש ההיתר, לפני ביצוע עבודות התפירה והבניה, על חשבוש ובאחריותו.

הגשת תצהירים ע"פ חוק

פיתוח בתאים ובכפוף להנחיות אדריכל העיר ומהנדס העיר.

ניקוי והיסוי מערכת אספקת מים (הלית 2.17) דיווח על ביצוע- תנאי לאיכלוס

מיקום לדגל ומיספור הבנין - לפי מפרט העירייה (בבית פיתוי גם שילוט שם הרחוב)

הצבת שילוט בחזית אתר הבניה המתניח לפרויקט הבניה למבצעים ולמתכננים (בנין חדש)

בתנאי התאמה לסיקון 20.9.2004 סידורים מיוחדים לנכים (בנין ציבורי, מסחרי)

ככפוף להתקנת אנטנות לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומיתקנים לקליטה לווינית ושידורי כבלים

אישור וקבלות על פינוי פסולת לאתר מורשה בלבד (תנאי לקבלת טופס 4 / שחרור ערבות)

בתנאי: תחילת הבניה תוך שנה מיום מתן ההיתר וע"י קבלן רשום בלבד

בתנאי: אין לאכלס את המבנה ללא הוצאת תעודת גמר

\* ראה הישוב אגרה בנספח להיתר \*

20-12-2005

האריך תועת ההיתר:

שנים מיום גזירתו:

3.0

החל מה יפיק ותוקפו בתום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רמת-גן  
התחמקת היעודה המקומית

צבי בר - ראש העיר ויריד היעודה

19.12.05  
חיים כהן מה"ע ר"ג

לסי: עותק אחד של הנספחים החומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המנהלס לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תכנון ואגרות), התש"ל 1970 וחוק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן המבצע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מרחיקת, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכאבי.



חוק התכנון והבניה, והתשי"ב - 1965  
 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התשי"ל 1970

רמת-גן רשות מקומית: רמת-גן

מספר בקשה: 2002143

תקן בנין: 1156000

מגרש: 238

תקנה: 6127

היתר בניה מספר: 2005372

מספר תעודת זהות: 1050

מספר תעודת זהות: 36

שם	תעודת זהות	מספר	מיקוד	סלפון
דוד בנין מנחם 7 רמת גן	055450506	3452942		
מענד יצוק 5 ת"א	716246	3876		
מעלה החומשה-12, ראשלי"צ	1056100	1217		

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית  
 על פי אישור רשות רשוי מקומית של : רמת-גן בישיבה מספר: 2004032 בתאריך: 29/12/04

מותר: להוסיף 3 קומות ו-24 דירות מגורים לבנין קיים, לבצע שינויים בכל חזיתות המבנה כולל שינויים פנימיים ובחלונות המדרגות, להתקין מעלית, להוסיף מ.מ.מים ומרפסת, להעמיק את מכלס הקומה המסהרית, להכשיר 10 הניות לא מקורות ולבצע עבודות פיתוח שטח.  
 השטח הקיים: 743.18 מ"ר שטח להוספת: 506.82 מ"ר סה"כ עיקרי: 1250.00 מ"ר

בנתאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל - 1970, ובתאם לנספחים התחומיים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, ומלאו תנאים לעיל:  
 כותאי: במידה ומסיבה כל שהיא יהרס הבנין הקיים יוקם בנין חדש ומעל מרתף לחלק בהתאם לת.ב.ג.ר/340/3

כפוף לתנאי מח' חניה ודרכים ובצוע התקן להניות כפולות.  
 כפוף לתנאי היחידה לאיכות הסביבה.  
 כפוף לתנאים של מכבי-אש.  
 חמרי גמר בחזיתות: אבן נסורת /או טיח בכפוף להחניה ותאום עם אד" העיר לפי ביצוע הציפור והתקנת גדר איטכורית (תקינה בלבד) לבנה בחזיתות הבנין הראשיות ואפרח בחזיתות המשניות העמדת מכולה לפסולת הבניה במהלך תקופת הבניה - יש לקבל אישור להצבה מהפיקוח העירוני 6753553 להתקין שררול לפיטוי פסולת בניה מקומות עליונות.  
 מבקש ההיתר לודא שהמגרש או הבנין נקיים מכל צורת העברת תשתית כל שהיא, במידה ותהיה נתבצע ע"י מבקש ההיתר, לפני ביצוע עבודות התפירת והבניה, על השבונ ובאחריותו.  
 הגשת תצהירים ע"י חק  
 פיתוח בוטאום ובכפוף להחזיק אדריכל העיר ומנהל העיר.  
 ניקוי וחיטוי מערכת אספקת מים (הלית 2.17) היחון על ביצוע- תנאי לאיכלוס מקומם לגל ומיספור הבנין - לפי מפרט העירייה (בבית פינתי גם שילוט שם הרחוב)  
 הצבת שילוט בחזית אתר הבניה המתייחס לפרויקט הבניה למבצעים ולמתכננים (בנין חדש) בתנאי התאמה לתיקון 20.9.2004 סידורים מיוחדים לנכים (בנין ציבורי, מסחר)  
 בכפוף להותקת אנטנות לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומיתקנים לקליטה לוויניות ושדורי כבלים אישור וקבלות על פיטוי פסולת לאתר מורשה בלבד (תנאי לקבלת טופס 4 / שחרור ערבות) כותאי: תחילת הבניה תוך שנה מיום מתן ההיתר וע"י קבלן רשום בלבד  
 כותאי: אין לאכלס את המבנה ללא הוצאת תעודת גמר  
 \* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר \*

07-03-2006

הרשות המקומית לתכנון ולבניה  
 רמת-גן  
 חותמת הועדה המקומית

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום בחינתו.  
 צבי בר - ראש העיר ויו"ר הועדה  
 חיים כהן מה"ע ר"ג

לנס: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרם על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המנהלס  
 לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970  
 הביצוע של העבודות, עותק אחד של ההיתר על מספחיו, תנאים ומאושר, ויוצג לפי דרישה לצניג עדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבראות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשטר או לכבאי.



# עיריית רמת גן

אגף הנדסה ותשתית

כ"ה חשוון תשס"ז  
16 בדצמבר 2006  
מספרנו: 2006-0014-1093

לכבוד  
הקבלן: ז"ים נחמן - חב' השקעות ופיתוח בע"מ  
פאקס: 077-335502

שלום

הנושא: רח' ארלוזורוב מס' 36/פינת רח' מעלה הצופים מס' 1  
גוש- 6127 חלקה- 238

הינדך נדרש לפרק ולהרוס את הקיר הדרומי של מעטפת הבניין הגובל עם רח' ארלוזורוב לאלתר וללא דיחוי, כי הוא מבנה מסוכן.

בכרחה,  
אדי חיים כהן  
מהנדס תשתית

העתקים  
כ"מ ר"מ  
תיק הבני  
מ"מ תכנ  
תיקוח  
מסי 1156  
ע

קרו באתר ההנדסה: [WWW.RAMAT-GAN.MUNILIL](http://WWW.RAMAT-GAN.MUNILIL)

רח' המעונות 26, רמת גן, טל': 07533515 סקס: 0753372  
ס' מהנדס תעיר טל: 0753716 ע מהנדס תעיר טל: 0753393  
רח' פיקוח טל: 0753753 מח' ציוב התעור טל: 0753386  
מח' דרכים ותנועה טל: 0753542 סקס: 0753374  
סקס: 0753374 סקס: 0753374  
סקס: 0753374 סקס: 0753374  
סקס: 0753374 סקס: 0753374





תאריך: 17/03/2007  
הי סעיף המסוי

רמת-ג

שע"מ: 20

אזכור למעלה האמור  
אזכור למטה - 6'3  
12

למספר  
מספר ארנק  
בן ששן 70  
בן ששן (מושב)

המספר: 1126000 מס' חשבון: 2007123 מס' חשבונית: 6127 חלקה: 238

סוג בקשה: בקשה להודיע  
כותרת הבניה: ארלוזורוב 36 רמת-ג  
מס' חשבונית: 6127 חלקה: 238 מס' חשבונית: 2007123  
מס' חשבונית: 1050 רמת-ג

1000

ט.ה.ש.ה

המבנה שיוזם להגנה מסוימת למספר חשבונית 6127 חלקה 238 + המספרות  
ששן ע"מ: 1126.0  
ששן שרתי: 107.62

הערות בדקת

- יש לבדוק להודיע בתכנית החגשה והודיע לשומרה.
- יש להודיע בטבלת השטחים המסוימת לא מסודרים.
- במקביל התבנות.

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון הבניה בישיבתו 2007007 התאריך: 26/03/2007

- לדון בהתנגדות  
לדונת התנגדות מהתנגדות המיליטרי בו פני' ההגנה האם הודיעה הסגן חזיה למספר שטחונים  
והמבנה הנו מסוימת למספר חשבונית.
- לאשר בתנאים:
  1. שינוי עיר החזית לשינוי (לר"ה ארלוזורוב) בקיום בתכנית המסוימת והחלוקה.
  2. תכנית מדידה מסודרת.
  3. יש לשמור כל הבניה בבניה מהמס, למעט חקיר המיליטרי לעומת קיום המבנה המסוימת והחגשה בהתבנות.
  4. יש להודיע ששן המסוימת בטבלת השטחים.
  5. יש לזכור במספר הבקשה ברף ראשון כי המבנה מיועד למספר שטחונים בלבד.
  6. יש לשמור בגג המבנה קולטות, דוחים מדחסי מיוזג ובע"י סבביות ומסודר למערכות אלו.
  7. יש לשמור מיקום מיכל המים והמספר בגוף החלוקה המסוימת עם אדי חקיר.
  8. להתבנות לדרישה מהמסר העיר.

לדון בדרישה

- יש שמור מסודר לשנה אחרונה  
אישור לבנו אש ועל תכנית ארחה עם אישור כפוף אש והמסר ולפני אישור פני דרישה  
הנדרשת מחנוד כי תוספת הבניה אנה מונעת לחוק המבנה לעמידה אדמה ע"פ תכנית 36  
השטחים שששן והמסודר המסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
מסודר מדידה בתוקף המסודר המסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
המסודר המסודר המסודר המסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
המסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
מסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
מסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
מסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת  
מסודר המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת המסוימת

המסך בקיץ 2007.12.9

הנהלת עסקאות על נכסי השרים היחידים הבהרות יתנו ע"י מהנדס הדיור  
הבנייה כל המכלולים על רקע קרי גליץ קרי מנרש והן הצפון  
היתרון והשלמת פגולה ששחים בקרי חרמאון  
צביעות הבנייה

- תכנית פרויקט אחת סוגר השלמת הדיור  
2 עותקים פרויקט פרויקט ע"י הוועדה בתאום עם גורמי תוך  
הסכם הוצאת בדיקות פרויקט פרויקט פרויקט : בשרן, פנוליה, שלישית ציפויים, המשרת קידוח וכו'  
אשור השלום היטל השבחה.

טופס השלום היטלי פרויקט (ביד, תגור, בים)  
טופס השלום אגרות פניה (ממשלתי)

הודעה זו אינה מהווה ולידה ולידה

עליו להודיע למתכנן לטור למשרד אגף הנוסחה להמשיך והמשיך  
שעות קבלת קהלו א, ב, ג, 0:00 - 12:00 ב' 15:00 - 17:00  
יהיו להתעדכן בשלבי פרויקט הבקשות והדרישה הנוסחה לטור קבלת הוועדה  
באתר האינטרנט המודעי [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)

מהנדס הדיור הממשל בקיץ ה' :

טל. 0722772  
טל. 0723773  
טל. 0723779  
טל. 0723771

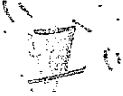
[henya-a@ramat-gan.muni.il](mailto:henya-a@ramat-gan.muni.il)  
[ariel@ramat-gan.muni.il](mailto:ariel@ramat-gan.muni.il)  
[cyclot-a@ramat-gan.muni.il](mailto:cyclot-a@ramat-gan.muni.il)  
[lat\\_1@ramat-gan.muni.il](mailto:lat_1@ramat-gan.muni.il)

א. הודיע סלובין  
ב. אריאל בלבר  
ג. אילנה שחר  
ד. ליאת פידרן

כא כדו עיבורה פשר ברוחם אלקטרוני או טלפונית, להפוך השיפור בקיץ ה' והשלמת  
הדרישה פרויקט לעיל לטור קבלת היחיד הבנייה.

בבנין רב,  
הוועדה הממונת למתכנן הבנייה רמת-גן

20.5.07



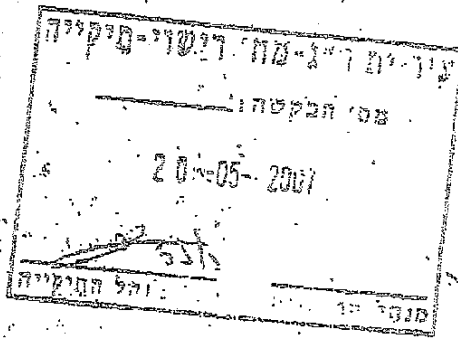
סכום  
הוצאת התקנים  
למטרת אבטחה

תקן 1156 - אבטחה - 2007/23

26.3.07

- 1. גובה התקנים קומפליינט
- 2. מסגרת אבטחה
- 3. ציוד הסגירה - אבטחה
- 4. אבטחה אלקטרונית

התכנה



6399678

27

2007123

מספר בקשה:

09/05/2007

תאריך קבלת היגוי:

שם שירות:

אשראי

לא נמצאו נתוני מהות

**פרטי הבקשה**

מספר זיהוי: 1156000  
 תאריך הגשה: 13/03/2007  
 מגורים: שימוש עיקרי:  
 שינויים: תאריך הבקשה:  
 מספר היגוי: 2007131  
 מספר יחידות דיון: מספר עיקרי:

**אירועי דיון**

תאריך סיום	תאריך ארוע
20/05/2007	09/05/2007
09/05/2007	29/04/2007
26/03/2007	26/03/2007
29/04/2007	26/03/2007
26/03/2007	26/03/2007
26/03/2007	15/03/2007
13/03/2007	13/03/2007
15/03/2007	13/03/2007

סוג ארוע	תאריך ארוע	נוכחי
העברה לטכנאים לתכ' מתוקנת	20/05/2007	סגור
הופק היגוי לחתימות בלבד (אינו מחווה היגוי בנייה)	09/05/2007	סגור
שליחת הודעה	29/04/2007	סגור
דוחים התנגדות	26/03/2007	סגור
מאשרים בתנאים	26/03/2007	סגור
ישיבת ועדת רשות רישוי	26/03/2007	סגור
העברה לטכנאים לועדה	26/03/2007	סגור
פתיחת בקשה + פקדון	15/03/2007	סגור
תשלום פקדון	13/03/2007	סגור

לא נמצאו נתוני אירועי שלבי בניה

**כחול עיני**

מבקש: ניצן ארליך  
 בעל הנכס: בליצר ציפורה  
 עורך: כץ עמירם @  
 מהנדס: תגור גבריאל @  
 מתנגד: ע"ד עפר לרינמן

**שיבות**

בחור: שם הועדה  
 ועדת רשות רישוי לתכנון ול

תאריך הגשה: 26/03/2007

מספר הישיבה: 2007007

<http://147.236.237.225/ramatgan/request/requestResult2007123.htm>

5/27/2007

תאריך: 06/06/2007  
כי סיון תשס"ז

רמת-גן

לכבוד
עו"ד עפר לרינמן
תרע"ד 7
רמת-גן
מיקוד 52503

**הנדון: התנגדות לתיק בנין: 1156000 בקשה: 2007123**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניה: ארלוזורוב 36 רמת-גן

גושים חלקות: גוש: 6127 חלקה: 238 יעוד: מגורים ג + תז. מסחרית

פרטי המבקש: ניצן ארליך

פרוט הבקשה

מובא לדיון חוזר לאחר קבלת תכנית שינויים.

תכנית שינויים למבנה מגורים לסטודנטים בהליך הקמה.

שטח עיקרי: 1250.0

שטח שרות: 507.42

**החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 2007012 בתאריך: 04/06/2006**

לסרב - נוגד תכנית הבינוי החלה במקום.

ההתנגדות התקבלה.

ניתן להתעדכן בפרטי הבקשה

באתר האינטרנט ההנדסי: [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)

מהנדס הרישוי המטפל בבקשה זו:

טל. 6753772

טל. 6753723

טל. 6753769

טל. 6753771

גב. הניה סולובי [henya-s@ramat-gan.muni.il](mailto:henya-s@ramat-gan.muni.il)

אדר. אריאל בלכר [ariel@ramat-gan.muni.il](mailto:ariel@ramat-gan.muni.il)

אדר. איילת שחר [ayelet-s@ramat-gan.muni.il](mailto:ayelet-s@ramat-gan.muni.il)

גב. ליאת סידון [liat\\_s@ramat-gan.muni.il](mailto:liat_s@ramat-gan.muni.il)

בכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן



אישור על משלוח דברי דואר רשומים במרוכז

ימולא בידי השולח

0606.07

תאריך

מזרח - תל אביב

שם השולח

דברי דואר לנמענים שפרטיהם רשומים להלן נתקבלו למשלוח בדואר רשום לפי המספרים הבאים:

תאריך: 06/06/2007  
כי סיון תשס"ז

מס'י	שם הנמען	מ ע נ ו	מספר הרישום	א.מ.
1	עפר ארנון	תל אביב 7 רח	RR184091880 IL	R
2	כפן ורמק	בני-ברק 82 רח	RR184091876 IL	
3	<del>ארתור ורמק</del>	<del>אשדוד</del>		
4	תמרה צנוע	מונטה-קאסלו 37	RR184091862 IL	
5	זאב (נסוק) אפרת	אשדוד 3 רח	RR184091902 IL	
6	שלמה אר	הרצליה 6 רח	RR184091893 IL	
8	כא			
9				

אזהרה: אין לשלוח על האשור למקרה של בריחה

01/01 (825 במקום) 728-0001

728  
07.06.07  
RAMA

רשות הדואר תשלם פיצוי בשל נזק, גניבה או אובדן של דבר דואר בהתאם להוראות חוק רשות הדואר והתקנות שתוקנו לפיו.

חותמת הדואר

שם וחותמת הפקיד

תאריך: 04/06/2006

שם השולח מזרח - תל אביב		קוד השלח RR184091893 IL
שם וחותמת הפקיד	תאריך	

אשנבאי, נא שמור בתיק ספח זה!

הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן



**בתי המשפט**

עמק/07/001278

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 28/01/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

בעניין: מדינת ישראל

המאשימה

נגד

ניצן ארליך

הנאשם

נוכחים:

ב"כ המאשימה עו"ד מרכוס

ב"כ הנאשם עו"ד משעל והנאשם בעצמו

פרוטוקול

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

ב"כ הנאשם:

מגיש יפוי כח.

אבקש דחייה קצרה של חודש ימים.

קיבלתי את התיק לפני מס' ימים ומהזמן שהקדשתי לו הבנתי שמדובר בתיק מורכב שיתכן ויצריך הליכים נוספים מחוץ לבית משפט.

ב"כ המאשימה:

לא מסכימה לדחייה.

החלטה

דוחה ההקראה לתאריך 3/3/08 שעה 9:00.

ניתנה היום כ"א בשבט, תשס"ח (28 בינואר 2008) בהיגיון הצדדים

אטיאס אריה שופט: אטיאס אריה

13  
6/5/07



# י ת רמת-גן

## הנדסה

תיק בנן : 1156000  
תיק-פיקוח : 20070249  
תאריך : 06/05/2007  
י"ח אייר תשס"ז

צו הפסקה מינהלי

עפ"י סעיף 224 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ביום: 06/05/07 ביקר המפקח על הבניה מטעם עיריית רמת גן ב.  
גוש: 6127 חלקה: 238 ברחוב: ארלוזורוב 36  
ומצא כי מבוצעות עבודות שדרוש למענו היתר עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
והתקנות על פיו, וזאת ללא היתר, כדלקמן:

בניה שלא עפ"י תב"ע.

של צו מינהלי על: ניצן ארליך  
(ועל כל מי שנמסר לו העתק)  
אני כן היתר בנייה (מושב) ועל כל מי שנמסר לו העתק  
מרחי: בן שמן 70 - בן שמן (מושב) ועל כל מי שנמסר לו העתק  
מצו זה והוא אסור למעשה הבניה לפי סעיף 208 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
לחפיק את כל עבודות הבניה.  
גוש: 6127 חלקת: 238 ימ"ד: מגורים ג + ח. מסחרית ברחוב: ארלוזורוב 36

6.5.07  
מנהל העיר

מצב עבודות הבניה בעת מתן צו הפסקה מינהלי זה:

הצו נמסר בשעה 16.5.07 ביום 13.5  
תזימות המוסד: המפקח  
תזימות המקבל:

במידה והנ"כם רואה/ים עצמכם נפועים ע"י צו הפסקה מינהלי זה הינן/כם רשאים/ם בתתאם לסעיף 236 לחוק התכנון והבניה להגיש לביהמ"ש בקשה לביטול הצו תוך 30 יום מיום תזימתו. סעיף 237 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מציינ כי מי שאינו מקיים צו הפסקה מינהלי שהומצא לו, דינו - מאסר שנה, ואם נמשכה העבירה אחר המצאת הצו, קנס כאמור בסעיף 61 (ג) לחוק העונשין, לכל יום של עבירה אחרי המצאת הצו.

בקרן באתר ההנדסה: [WWW.RAMAT-GAN.MUNIL](http://WWW.RAMAT-GAN.MUNIL)

הנדסה העיר טל: 6753780  
סי מהנדס העיר טל: 6753716  
יח"ל פיקוח העיר טל: 6753393  
יח"ל פיקוח תל: 6753350  
רתי המועל 26 רמת גן, טל: 6755515  
פקס: 6753392  
יח"ל פיקוח תל: 6753374

25.7

תיק בקשות מס' 16/07  
תאריך: 07/05/2007  
מיט איך תשכ"ה

בית המשפט לעניינים מקומיים  
רמת גן

צו שיפוטי להפסיק עבודות בניה

בהתאם לבקשה מיום 07/05/07 אשר הוגשה על ידי נציג התעודה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן והתבטטה על הצדדים של מפקח בניה בעיריית רמת גן שהוגש בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (סדר התיק בהליכים למונח צווים על פי המבקש בלבד) התשס"ז - 1982, להפסיק עבודות הבניה והקני מוצה בתוקף סמכותי לפי סעיף 239 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על האנשים הר"מ:

בנין ארליך ה.ה. 055450506  
על כל מי שעובר בשירותים ועל כל מי שנמסר לו העתק מהצו והוא אחראי למעשה לעבודות הבניה לפי סעיף 208 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 להפסיק את ביצועהו המשלכת כל עבודות הבניה.

לגבי בית ברחוב ארלוזורוב 36  
גוש: 6127 חלקה: 238 ברמת גן ובמרחב התכנון שלה.  
צו זה ישאר בתוקפו עד למיטולו או שיניין ע"י בית המשפט.  
הרואה את עצמו נפגע ע"י צו זה רשאי לפנות תוך 30 יום מיום תפסת הצו לידעתו או מיום הדברתו, אל בית המשפט שנתן את הצו ולבקשו לבטלו.  
קצת ביום

רמת גן - שופט  
שופט בית המשפט לעניינים מקומיים בריג

2007-05-07 - 7

סעיפים 240-254 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 קובעים כי מי שאינו מקיים צו שניתן לפי סעיף 239 תשה: מוצא לו, דינו קנס בסך 50,000 שקל וכן קנס של 5,000 שקל או מאסר שבעה ימים לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי המצאת הצו.

מל שאינו מקיים צו הפסקה שיפוטי, או צו הפסקה מנהלי, רשאי שוטף לעצרו, ללא צו מעצר מבית המשפט וסעיפים 8 עד 14 ו- 25 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מעצר וחיפושים) יחולו על מעצר זה. סמכות זו אינה גורעת מסמכויות אחרות למעצר לפי כל דין.

הצו נמסר לידי \_\_\_\_\_ בית \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_  
חתימת המוסד \_\_\_\_\_ חתימת המקבל \_\_\_\_\_  
הצו הודבק ביום \_\_\_\_\_ ושעה \_\_\_\_\_  
חתימת המדביק \_\_\_\_\_

ביום פקודת כדר והדין הפלילי (מעצר וחיפוש) (נוסח חדש) תשכ"ט - 1969.



## בתי המשפט

כ"ש 000016/07

בימיש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/05/2007

מפני: שופט: ערקובי רחל

1 זמן מאוד קריטי להתדיין בו. אם הבניין יבנה עד תומו והשימוש לא יחיה כפי יעדרו – יוכל להיות  
2 שניים – שהעירייה תשנה את הת.ב.ע או שחבנין יחרס – ואת זה אף אחד לא רוצה.  
3 לפי מה שאני יודעת – לבנין יש 4 חניות.  
4  
5

### ב"כ המשיבה

6 יש מה נסיון לרצות ארכלוסיה גדולה מאוד בשכונה שמתנגדת לבניה. אנו חוזרו והצהרנו שנעשה  
7 שימוש בדיק לפי הת.ב.ע כלשונה.  
8 יש הסכם שיתוף בין כל בעלי הזכויות – כל מי שרוכש את זה כהשקעה חותם על אותו הסכם  
9 שיתוף והוא ידע למה הוא מתחייב ולעשות שימוש בנכס לפי הת.ב.ע.  
10 אני אמרתי לתברתי שאיך הם יכולים לדעת מה השימוש? אנו מוכרים את הנכס כהשקעה. כמו כן  
11 לא היו מכירות – אלא היו מכירות שהשקעה. אדם שהוא קונה ידע שהוא קונה את הדירות  
12 כהשקעה לחשכיר את הדירות לשכירות לסטודנטים או לקשישים.  
13 אמרתי לתברתי שאני מוכן להצהיר לפרוטוקול שהשימוש יהיה בהתאם לתוכנית ומי שירכוש  
14 דירה יקנה אותה להשקעה ובהתאם לתוכנית.  
15 יגיע היום ותסתיים הבניה ויעשו זאת בניגוד לת.ב.ע יש להם את כל האפשרות לעשות מה שהם  
16 יכולים.  
17  
18

### ב"כ המאשימה

19 לאחר ששמעתי את הצעת חברי ומאחר שמחננס העיר מסכים להצעה, אני מוכנה שיתן פסייד על  
20 פי הצהרת חברי.  
21  
22

## החלטה

ביהמ"ש שמע מחוץ לפרוטוקול את המתלוננת, הגב' קליין, שמדבריה עולים נימוקים אחרים  
לסיבה לצורך הפסקת העבודה, נימוקים שלא פורטו בבקשה ולא על יסודם ניתן הצו.

הצו ניתן על יסוד העובדה כי לטענת העירייה השימושים העותרדיים של המבנה שהולך ונבנה,  
היום בניגוד לת.ב.ע., כלומר בניגוד לתוכנית ר.ג. 1050 המתוקנת, המחירה שימוש רק למגורי  
סטודנטים, אנשי סגל ועורכי מכללת שנקר, דיור לאוכלוסיות מיוחדות, כגון: קשישים וחוסים.

משהודיע ב"כ המשיבה כי כל הבעלים יצהירו בפני ביהמ"ש שהשימוש יעשה בהתאם לאמור  
בת.ב.ע., אני מורה על ביטול צו הפסקת עבודה שהוצע.



**בתי המשפט**

בש 000016/07

בימו"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/05/2007

במני: שופט: ערקובי רחל

כ"כ המשיבה, עו"ד צילקר, ידאג להמצאת הצהרות בעלי הזכויות במקרקעין לתיק ביהמ"ש בתוך 30 יום, אחרת יוחזר הצו על כנו.

כמו כן, בהצהרות יפורט בצורה מדויקת הפירוט לעניין השימושים בת.ב.ע.

ניתנה היום כ"ו באייר, תשס"ז (14 במאי 2007) במעמד הצדדים

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

רחל ערקובי, שופטת



03-6728673

# עיריית רמת-גן

## אגף הנדסה

ת"ד  
17

תוקף בנין : 1156000  
תוקף פיקוח : 20070238  
תאריך : 15/05/2007  
כיתוב איור תשס"ז

צו התסקיה מינהלי  
מס' 224 לחוק התכנון והבניה ותשכ"ח - 1965

ביום: 18/05/07 ביקר התפקח על הבניה מטעם עיריית רמת גן ב:  
שם: 6127 חלקה: 238 כרחוב-ארלוזורוב 36  
ומכאן כי מבוצעות עבודות שדרוש למען היתר עבלי חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
והתקנות על פיו, והאת בסטית מהיתר, כולקסן:  
בניה בסטית מהיתר מס' 2005372 מתאריך 7/3/06  
הריסת הקודת בנינים וקודת חוק סווימת מורחבת ומעובדת למעט קיר בתווית  
דומית לרחוב ארלוזורוב, והאת בסטית מהיתר שמתן.  
קיימת בקשה להיתר מס' 2007123 שמחנה בעלת רשות הרישוי מתאריך 26/3/07  
ואשרה-סדם מתן היתר.  
אי לכך המו שמחנה בדרך של צו מינהלי על: נתן ארלך  
מרה: בן שמן 70 בן שמן נחשב. ועל כל מי שנמסר לו המתק  
מבו זה והוא אחראי למעשה הבניה לפי סעיף 208 לחוק התכנון והבניה ותשכ"ח-1965,  
להפסיק את כל עבודות הבניה המבוצעות בסטית מהיתר.  
שם: 6127 חלקה: 238 יעד: ממדים 2 + זה. מסתריק ברחוב-ארלוזורוב 36

*[Handwritten signature]*  
מנהל העיר

מצב עבודות הבניה בעת מתן צו התסקיה מינהלי זה:

הצו נמסר ליד 13/5/07  
ביום 16.5.07 בשעה 7:27  
חתימת המוסר: [Signature]  
חתימת המקבל: [Signature]

בפניה התקבלו הדאיתים נכסבים במסגרת צו התסקיה מינהלי זה ותיקרתם רשאים בהתאם לסעיף 236 לחוק  
התכנון והבניה לתעש לבדיקתם בקשה למינהלי המו חוד 30 יום מיום עומדת.  
סעיף 237 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 ממין כי מי שאדם מקיים צו התסקיה מינהלי שהומסר לו,  
דיו - מאשר שנה, ואם נמשכה העבודה אחרי המסאת, המו, קמו באזור כספי 20 על מנת לקבל את כל  
הם על עבודת אחרי המסאת המו.

WWW.RAMAT-GAN.MUNI.IL בקרו באתר ההנדסי:

- 6753700 סל: 6753700
- 6753701 סל: 6753701
- 6753702 סל: 6753702
- 6753703 סל: 6753703
- 6753704 סל: 6753704
- 6753705 סל: 6753705
- 6753706 סל: 6753706
- 6753707 סל: 6753707
- 6753708 סל: 6753708
- 6753709 סל: 6753709
- 6753710 סל: 6753710
- 6753711 סל: 6753711
- 6753712 סל: 6753712
- 6753713 סל: 6753713
- 6753714 סל: 6753714
- 6753715 סל: 6753715
- 6753716 סל: 6753716
- 6753717 סל: 6753717
- 6753718 סל: 6753718
- 6753719 סל: 6753719
- 6753720 סל: 6753720
- 6753721 סל: 6753721
- 6753722 סל: 6753722
- 6753723 סל: 6753723
- 6753724 סל: 6753724
- 6753725 סל: 6753725
- 6753726 סל: 6753726
- 6753727 סל: 6753727
- 6753728 סל: 6753728
- 6753729 סל: 6753729
- 6753730 סל: 6753730
- 6753731 סל: 6753731
- 6753732 סל: 6753732
- 6753733 סל: 6753733
- 6753734 סל: 6753734
- 6753735 סל: 6753735
- 6753736 סל: 6753736
- 6753737 סל: 6753737
- 6753738 סל: 6753738
- 6753739 סל: 6753739
- 6753740 סל: 6753740
- 6753741 סל: 6753741
- 6753742 סל: 6753742
- 6753743 סל: 6753743
- 6753744 סל: 6753744
- 6753745 סל: 6753745
- 6753746 סל: 6753746
- 6753747 סל: 6753747
- 6753748 סל: 6753748
- 6753749 סל: 6753749
- 6753750 סל: 6753750

P.07

70 1574

17 MAR 2007 09:13 FROM

21:56 07 07

ELBAZLAVIV

972-3-6399678  
972 3 7603044

ה'תשס"ח



# עיריית רמת-גן

## אגף הנדסה

תוקף בנזן : 1156000  
תוקף פיקוח : 20070238  
תאריך : 16/05/2007  
סיווג מיזם תעסוקתי

צו התסקית מס' 224 לוחך חומצת חמצנית תעסוקתית - 1965

כיום: 16/05/07 ביקר המפקח על הבטיח מטעם עיריית רמת גן ב: נושא כי סכנת עבודת סדרות של פלורסיד אורגניקה 36 חלקה: 238 סדרות: אורגניקה - 1965 והתקנות על פיו, והאתר בסכנת פחד, כולל: כמיהה בטמפרטורה מוגדלת של 2005372 מטאריך 7/3/06, הריסת ונקרות במילים וקירות רצף טמפרטורה מוגדלת ומערכת למעט קיר כוחות דרוםית לרחוב ארלזרוב, והאתר בטמפרטורה מוגדלת שנקט. קליפת בקשה לתומר לפי: 2007123 שלוחה בעזרת רשות הרשמי במטריך 26/3/07 והשווה סיום מתן היתר. אי לכך העני מנחה בדרך של זה משהל על: מוקד ארליך מרת: בן שמו 70 בן שמו נאשגה. תל כל מי ששומר בשיטה, תל כל מי ששומר לו הסנה מצו זה והוא אורזאי למעשה הבנה של סעיף 208 לריק החובן והבטיח תעסוקתית - 1965, להבטיח את כל עובדי העירייה. מטריך: 3 + זה בשותפות בודת, או לוחך: 36 מט: 6227 חלקה: 238 יעד: 17.5-7

*[Handwritten signature]*  
מנהל העיר

17.5-7

מב עבודת הבטיח בעת ביקר צו התסקית מס' 224

הגם ומסר ליד	16/5	מסמך	16/5	כוחות
ביום	16/5	בשעה	16/5	
רשימת המסר:	17.5-7			
חתימת המפקח:	4			

בנייה והתקנת מערכת החשמל במבנה המסר...  
המסר והתקנת מערכת החשמל במבנה המסר...  
סעיף 237 לריק החובן והבטיח תעסוקתית - 1965...  
דיון במסר, שם, וזהו נשאל במסר...  
יוס על זהה למא המסר...

WWW.RAMAT-GAN.MUNIL.L

מס' 4753780  
מס' 4753781  
מס' 4753782  
מס' 4753783  
מס' 4753784  
מס' 4753785  
מס' 4753786  
מס' 4753787  
מס' 4753788  
מס' 4753789  
מס' 4753790

FROM: IFRT AND GIL SHOUAL  
15-MAY-2007 09:13 FROM  
FAX NO.: 097717653  
May 17 2007 09:39PM P1  
TO: 3374





# רמת-גן

## הנדסה

lc

1156000 : תיק בנין  
 20070345 : תיק פיקוח  
 11/07/2007 : תאריך  
 כ"ה תמוז תשס"ז

70

### צו הפסקה מינהלי

עפ"י סעיף 224 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

ביום: 08/07/07 ביקר המפקח על הבניה מטעם עיריית רמת גן ב:  
 גוש: 6127 חלקה: 238 ברחוב: ארלוזורוב 36

ובצא פ"מ מפורטת עבודות שרדיש למען התייר ע"י לוח התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 והתקנות על פיו,  
 וזאת בניגוד לאו בסטייה מחוקר: 2005372 מיום 7.3.06 חבנית N/1050, כדלקמן:

התייר והתכנית, מאפשרים תוספת של 3 קומות לבנין קיים אך קובעים כי "סאם מסיבה כלשהי  
 יחרס הבניין הקיים יוקם בנין חדש מעל מרזף לתנה בתלגאם לתכנית רג/33/340"  
 למרות שתבנית הישן נהרס כולו, פוס לקיר החדש החדמי, ותבנית נבנה בבנין חדש, לא נבנת  
 לבנין מרזף לחנייה - בניגוד לתנאי שבחוקר התכנית  
 בקשה להתיר חדש 2007123 נדחתה ע"י הועדה המקומית ב- 4.6.07 בחזרתה מגיד לתכנית.  
 לפיחלקה המשפטית של הועדה המקומית ביום 2.7.07 דרשה של מחלקת הפיקוח בבקשה לנקוט  
 אמצעים משפטיים על מנת להביא להרסת תבנית חמזוי בתלכי במידה, שכן חק כן התאפשר בניית  
 בנין חדש שלגמול בדרישות התכנית וההקנה כולל תדמשה למרזף לתניה. לדרישת שתועבר  
 למחלקה המשפטית צורף בין היתר חוזה השיתוף בין מעלי הזכויות בבנין שכן מהחזרות "חמזורש"  
 וה"פיקוח" בדיוק השיתוף. עילח שולמסטרילח היתה לבקש תחידה ולבעלי הזכויות כוננה להרוס  
 את תבנית הישן (למעט החזית) ולבנות בנין חדש בן 5 קומות ללא מרזף חנייה (לא תוספת של 3  
 קומות לבנין קיים) ויש בכך כדי להצביע על כוונה מראש לבצע את עבירת הבניה.

אי לכך חנני מצווה בדרך של צו מינהלי על: ניטן ארליך מרה: זרך בנין מנחם 7 רמת גן תל כל מי  
 שעובד ברשותו, תל כל מי שומטר ל חונק מצו ות וחוא אחראי למעשה הבניה לפי סעיף 208 לחוק התכנון  
 והבניה תשכ"ח - 1965, להפסיק את כל עבודות הבניה!  
 גוש: 6127 חלקה: 238 יעד: מנזרים 1 + ח.מסחרית ברחוב: ארלוזורוב 36

*(Handwritten signature and date)*  
 11.7.07  
 מנהל הנדסה

מצב עבודות הבניה בעת מתן צו הפסקה מינהלי זה:

הצו נמסר ליד הי"ד ביום 11.7.07 בשעה 19:00  
 חתימת המוסר: *(Signature)*  
 חתימת המקבל: *(Signature)*

במידה וחלק/כם רואתים עצמכם נפגעים ע"י צו הפסקה מינהלי זה חיק/כם רשאים בהתאם לסעיף 236 לחוק  
 התכנון והבניה להגיש לביתדין בבקשה לביטול הצו ונדך 30 יום מיום פנינתו.  
 סעיף 237 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 מציינ כי מי שאינו מקיים צו הפסקה מינהלי שתומצא לו,  
 דינו - מאסר שנה, ואם נמשכת העבירה אחרי תמאת הצו, קנס כאמור בסעיף 61 (ג) לחוק העונשין, לכל

**כתבו לנו הנדסה: WWW.RAMAT-GAN.MUNILIL**

ד"ר המעגל 26, רמת גן, טל': 6753515 פקס: 6753592  
 מנהל העיר טל': 6753780 ס' מהנדס העיר טל': 6753716 ע. מהנדס העיר טל': 6753393 פקס: 6753374  
 מח' רישוי טל': 6753530 יח' פיקוח טל': 6753753 פקס: 6753388 מח' ביוט והעול טל': 6723286 פקס: 6723744  
 מח' התכנון טל': 6753579 פקס: 6753375 מח' דרכים ותנועה טל': 6753542 פקס: 6753410  
 מח' ב. ציבורית טל': 6753712 מבנים מסופחים טל': 6753782 פקס: 6753327 תרבות הדיור טל': 6753366 פקס: 6753456

70



17. Jul. 2007 17:18:08 HSC-ZILKER-SHAPIRA 972 3 7513057

972 3 551 No. 7751 P. 2/21

70



**בתי-המשפט**

בש 000038/07

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 17/07/2007

בני השומט דן מור

בעניין: ארליך ניפן

מבקש

נ נ ד

1. הוצעה המקומית לנכונן זכויות רמת גן

2. מתנגד הציר רמת גן - אדי חיים כהן

פשיטת

החלטה

- 1
- 2
- 3 המשך הדיון בבקשה נדחה לחתם היסד הוגשה בקשת זיהוי, ולאחר מכן וצדיע נציג המבקש,
- 4 בשמו וכשם נציגי המשיבות, כי מטעמם על כיוול חצו המינהלי, כשכל צד, כולל המשיבות,
- 5 שמורות כל טענותיהם ואכזרתיזם.
- 6 על כן, חנני מוחלים כמבוקש, חצו המינהלי טעות חיק זה - מבוטל.
- 7 שמורות למשיבות כל זכויותיהן על פי דין גם בכל הקשור לבנייה גשוא חצו המינהלי שבוטל.

9 ניתנת חינוך ב' באב, תשס"ז (17 אבולי 2007) בלשכתני.

11 החלטה נמסרת לידי נציג המבקש, הקתהיב לחסכוז העתק ממנה לבניי המשיבות.

  
דן מור, שומט

70