

לכב'

ועדת הערר מחוז תל אביב

שלום רב,

### **התנגדות לערר רג/5064/08 (ארלוזורוב 36 רמת-גן)**

תודה על פנייתכם אלינו, שהתקבלה ביום 10.3.08, לקבל התייחסותנו לערר הנדון.  
בשם מרשיי, 204 תושבי רחוב מעלה הצופים והרחובות הסמוכים לבניין בארלוזורוב 36, אבקש להציג נימוקים לדחיית הערר הנדון - הן דחייה על הסף והן דחייה לגופו של עניין.  
מצורפים נספחים ותצהיר לאימות העובדות.

### **עובדות ורקע המקרה:**

1. במגרש בו נבנה כיום הבניין נשוא הערר עמד עד יוני 2006 מבנה ישן בעל 10 יחידות דיור (נספח 1א).
2. התבי"ע (רג/1050, רג/1050/א, רג/1050/ב – נספח ב) מאפשרת תוספת של 3 קומות לבניין הקיים אך קובעת שבמידה וייהרס הבניין הישן יש לבנות את הבניין החדש מעל מרתף חניה.
3. התבי"ע מאפשרת הסבת הבניין לבניין ציבורי עם 40 יחידות דיור שימש גם כמעונות לסטודנטים של שנקר אך קובעת שלכל שימוש אחר מספר יחידות הדיור הוא לכל היותר 20.
4. התבי"ע קובעת שהחניה תהיה על פי התקן.
5. לא הוכרזו כל הקלות מהתב"ע.
6. לבניין הוצא היתר בנייה בסוף 2005 בהנחה שתתבצע תוספת לבניין הקיים ובהנחה של קיום קשר למכללת שנקר (נספח ג). ההיתר אפשר תוספת של 24 דירות (34 בסה"כ) וקבע שיש להכשיר 17 מקומות חנייה. לאחר מספר חודשים שונה שם בעל ההיתר לשם העורר אך באופן מוזר וללא כל הליך ידוע של דיון והחלטה השתנה בהיתר גם מספר החניות הנדרשות ואלה ירדו ל 10 (נספח ד).
7. בפועל, הדרישה ל 10 מקומות חניה הומרה ל 4 מקומות חנייה כאשר בעלי ההיתר אמורים להתקין מעליות שיאפשרו חניית 10 מכוניות ב 4 מקומות החנייה (נספח ה), וזאת למרות שאין לקבל פתרון כזה לצורך עמידה בתקן החניה.

8. כל הדרישות למספר מקומות חנייה אינן על פי תקן החניה, ובלא שהיה כל הליך לאישור הקלות מהתב"ע.

9. לא רק שמספר החניות לא עמד בתקן באופן קיצוני, גם שתי ההנחות האחרות שעמדו בבסיס הענקת ההיתרים היו מופרכות מיסודן.

10. בעניין אפשרות ביצוע תוספת הבנייה - על פי מסמכים מתיק הבניין, למהנדס הבניין היה ספק עוד בטרם הבנייה אם ניתן לבנות תוספת קומות מעל לבניין, בשל מצבו ההנדסי הרעוע - ספק בו לא שיתף את הרשויות בשלב קבלת ההיתר (נספח ו). גם מחוזה השיתוף בין 40 בעלי הזכויות בבניין (שמהווים קבוצת רכישה) עולה שהייתה כוונה מראש להרוס את הבניין כולו למעט החזית ולבנות בניין חדש לחלוטין בן 5 קומות מעל קומת קרקע ולא שיפוץ ותוספת 3 קומות לבניין הקיים, כקבוע בהיתר (עמוד ההגדרות של חוזה השיתוף מצורף כנספח ז).

11. בעניין ייעוד הבניין היה ידוע בעת מתן ההיתרים כי אין כל קשר בין מבקשי ההיתר למכללת שנקר. הבניין איננו בגדר "מעונות סטודנטים", לא על פי השימוש המותר בתב"ע ולא על פי מבנהו הפיסי והמשפטי, ומזה שנים אין קשר בינו לבין מכללת שנקר (נספח ח). לפיכך, על פי התב"ע, גודל הדירות בבניין צריך להיות 60 מ"ר לכל הפחות, ולא 30 מ"ר לכל הפחות, ומשמעות הדבר כי בבניין יכולות להיות 20 דירות לכל היותר, לא 34 ובודאי לא 40. כמו כן, מספר מקומות החנייה צריך להיות לפחות מקום חניה אחד לכל זירה, כקבוע בתקנות וכן חניות לצורך הקומה המסחרית.

12. משהחלה הבנייה נהרס כצפוי הבניין הישן לחלוטין (למעט קיר החזית הדרומי) אך חרף זאת נבנה הבניין החדש ללא מרתף חנייה, ולא רק זאת אלא שמספר יחידות הדיור הנבנות בו על פי הצהרת היזמים הוא 40 וזאת בניגוד ל 34 שהותרו, גם בהנחה שיתקיים תנאי השימוש כמבנה המיועד למגורי סטודנטים (הנחה שאינה מתקיימת בפועל). בניגוד לנטען בערר, לא תואמה הריסת הבניין הישן עם העירייה, אלא "הונחתה" על העירייה, כאמור בהודעת מהנדס הבניין על כך מיום 4.6.06, נספח ו'.

14. היות והן הריסת הבניין הישן והן בניית הבניין החדש ללא מרתף חנייה הינם בסטייה מההיתר בתוקף, הגישו העוררים במרץ 2007 בקשה להיתר בנייה חדש, שמטרתו הייתה להכשיר את הבנייה כפי שהיא; אולם נוכח ההתנגדות מרשיי ונציגת הועדה המחוזית סורבה הבקשה מן הנימוק: "נוגד את תכנית הבינוי החלה במקום".

15. מהנדס העיר חתם על מספר צווים מנהליים להפסקת הבנייה, אך בכל פעם שהגיעו למבחן משפטי לא פעלה התביעה העירונית כמצופה והצווים המנהליים הוסרו בלא שניתנה לבית המשפט הזדמנות להביע דעתו. כפי שיתואר להלן, חוסר הצלחה זה לא היה מקרי והביא לבסוף להתערבות הועדה המחוזית כפי שיתואר להלן.

16. רק תחת לחץ גורמי הפיקוח של הועדה המחוזית, נאותה לבסוף התביעה ביום 3.9.07 להגיש כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים (ת"פ 1278/07; נספח ט), כתב האישום מציין, בין השאר: "שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף להנייה".

17. בשל הימנעותה של התביעה העירונית מלבקש את הפסקת הבנייה ונוכח חשש שהעירייה והתביעה העירונית לא יבצעו אכיפה פנו מרשיי לוועדה המחוזית וליחידה לאכיפת דיני מקרקעין כדי לבקש את התערבותן.

18. נוכח השתהות תשובתן של הוועדה המחוזית והפרקליטות הגישו מרשיי עתירה מנהלית בעניין (נספח ג, ללא נספחי העתירה).

19. בעקבות הגשת העתירה נמסר ב 28.2.08 כי הוועדה המחוזית נוטלת לידה את ניהול ההליך הפלילי בו החלה הוועדה המקומית. עוד נמסר כי תובע הוועדה המחוזית צפוי להודיע בקרוב על תיקון כתב האישום וכן על החלטתו בעניין הגשת בקשה להפסקת הבנייה במסגרת ההליך הפלילי (נספח יא).

יובהר, כי מרשיי פועלים בעניין זה הן כמי שייפגעו ישירות באיכות חייהם עקב בנייתו של בניין בן 40 דירות ורק 4 חניות בסמוך למגוריהם - דבר שיגרום לנטל חנייה בלתי נסבל באזור שסובל כבר עתה ממצוקת חנייה - והן כנאמני שלטון החוק. כמתואר בפרוט בעתירה המנהלית אותה הגישו מרשיי, נטל החנייה הכבד אם "תולבן" הבנייה צפוי להוביל לבניית חניון בתחומי גן שאול ("גן הקופים") שהינו גן היסטורי בן 70 שנה, כך שנזקה הסביבתי של אי אכיפה עלול להיות אף מרחיק לכת יותר.

## נימוקים לדחיית הערר על הסף:

### יש לדחות הערר על הסף בשל שיהוי של שמונה וחצי חודשים

1. הערר הנדון הוגש לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבנייה, כנגד החלטת רשות רישוי רמת-גן מיום 4.6.07 לסרב לתת היתר בנייה מבוקש שמספרו 2007123 (להלן גם "היתר 2007123" או "ההיתר המבוקש") שנועד לתקן את ההיתר 2005372 (להלן גם "ההיתר בתוקף"). ואולם, **סעיף 152 מאפשר הגשת ערר רק תוך שלושים יום, בעוד הערר הנדון הוגש ביום 27.2.08, לאחר שמונה וחצי חודשים. ערר המוגש בשיהוי כזה, דינו דחייה על הסף**, קל וחומר כשלא הוגשה כל בקשה בעניין וכשאינן בערר כל התייחסות לעניין השיהוי – כפי שנקבע לא פעם (ראה למשל עררים ת"א/5204/07 ויצ"ו נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב [מחיקה על הסף בשל שיהוי של כשנתיים, נספח יב], ות"א/5165/07 שלמה נחמיאס נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב [מחיקה על הסף בשל שיהוי של ארבעה חודשים, נספח יג]).

2. מגישי הבקשה להיתר ידעו היטב על החלטת המשיבה לדחות את בקשתם, והם אף לא מכחישים זאת בעררם. מידע זה נגיש לכל המעוניין באינטרנט, בתיק הבניין ובמחלקת ההנדסה העירונית, וודאי שמגישי הבקשה בדקו מה עלה בגורל בקשתם ונוכחו כי נדחתה. מכל מקום בצו המנהלי שהוציאה המשיבה כנגד העוררים ואשר נמסר להם ב 11.7.07 מצוין: "בקשה להיתר

חדש 2007123 נדחתה ע"י הועדה המקומית ב 4.6.07 בהיותה בניגוד לתכנית" (נספח יד). במועד זה, לכל המאוחר, הומצאה להם רשמית ההחלטה.

### יש לדחות הערר על הסף בשל המשכת הבנייה על ידי מגישיו בהתעלמות מדחיית הבקשה להיתר

3. כפי שמסביר העורר עצמו בערר, בקשת היתר בנייה 2007123 נועדה לאשר חוקית את הבנייה שבוצעה בפועל, "התאמה למצב קיים" כלשונו. זאת, על אף היות "המצב הקיים" מנוגד לתנאי התב"ע 1050/א ולהיתר הבנייה שבתוקף, 2005372. ברור, שאילו התאים "המצב הקיים" של הבניין להיתר הבנייה 2005372 לא היה נדרש היתר חדש, 2007123. החלטת הועדה המקומית הייתה לסרב לתת את ההיתר המבוקש מכיוון שהבנייה מנוגדת להיתר בתוקף ולתב"ע. למרות זאת, במקום לתקן את הבנייה או להגיש ערר על ההחלטה, בחרו העוררים להתעלם לחלוטין מההחלטה והמשיכו לבנות במשך למעלה מתשעה חודשים בדיוק על פי המתכונת שסורבה, כאילו אין משמעות להחלטה, אין דין ואין דיין. בנסיבות כאלה אין לעורר זכות להישמע ודין הערר להידחות על הסף.

### נימוקים לדחייה לגופו של עניין:

#### ההיתר המבוקש עומד בסתירה לתב"ע התקפה ולהיתר הבנייה שניתן

מהות ההיתר החדש היא מתן תוקף חוקי ל"מצב הקיים" (אשר נבנה בניגוד לחוק). אולם "המצב הקיים" עומד בסתירה מוחלטת לתב"ע לכן אין כל אפשרות חוקית להענות לבקשה.

4. על פי התב"ע התקפה (תב"ע ר"ג 1050 ור"ג 1050/א ור"ג 1050/ב) מותר להוסיף 3 קומות לבניין קיים בן 3 קומות (קומה מסחרית + 2 קומות מגורים) אך נקבע כי "במידה ומסיבה כלשהי ייהרס הבניין הקיים יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה". בפועל הבניין הישן נהרס במלואו פרט לקיר חזית דרומי, שאף מרפסותיו נהרסו (ראה נספח א2 - צילום מיום 14.8.06) ושבהמשך אף נוסר מיסודותיו ונשאר תלוי באויר (ראה נספח א3). במקום לבקש היתר חדש לבניין חדש מעל מרתף לחנייה, כחובתם, הקימו העוררים בניין חדש בן שש קומות, שבו 40 יחידות דיור ו-3 חנויות, כשלו 4 חנויות בלבד. כל הבניין, אפוא, נבנה שלא כדין, בניגוד לתב"ע ולהיתר.

5. חומרת העבירה מתעצמת נוכח קיומן של ראיות המצביעות על אפשרות שההריסה והבנייה בניגוד לתב"ע ולהיתר היו פרי תכנון מראש. בחוזה השיתוף של העוררים, שעמודו הראשון צורף

כנספח ז' (ושנחתם טרם החלו עבודות הבנייה באתר) מוגדר המגרש "מגרש הידוע כגוש/חלקה... עליו מצוי כיום מבנה ישן בן 3 קומות המיועד ברובו להריסה" ומוגדר פרויקט הבנייה כ" בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע... ובו 40 יחידות... אותו מתכוונים הצדדים לבנות על המגרש. הבניין ייבנה כתוספת למבנה הקיים אשר חזיתו הפונה לרח' ארלוזורוב לא תיהרס". ההגדרות אם כך תואמות להפליא ל"מצב הקיים" כיום, אך כאמור עומדות בסתירה להיתר 2005372 שהתיר הוספת קומות למבנה הקיים, ולא הריסתו של הבניין הישן ובניית בניין חדש בן 6 קומות. מדובר ב"התחכמות" מוכרת, בה ניבנה בניין חדש תחת אצטלה של שיפוץ בניין ישן, ללא היתר לכך – "התחכמות" אשר ועדת הערר הנכבדה כבר פסלה והורתה כי אין לאשר עבודה היתר בנייה בדיעבד (ת"א 5288/07 יורוקום נדל"ן בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, נספח טו).

6. למצבו הלא חוקי של הבניין נזקקה שוב ושוב הגב' יוכי אסט מהיחידה לפיקוח על הבנייה במחוז תל-אביב. ממכתביה למשיבה עולה התנגדות חריפה להיתר המבוקש. נפרט.

7. במכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 19.2.07 (נספח טז) למהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי ופיקוח על הבניה בעיריית ר"ג, (עם העתק בין השאר ליועץ המשפטי של עיריית ר"ג) נכתב: "הבניה במקרקעין הנ"ל מתמשכת ונקבעות עובדות בשטח וזאת לכאורה בניגוד לתב"ע התקפה רג/מ/1050 ובסטיה מהיתר הבניה מס' 2005372 מ- 5.3.06 לפיו הותר להוסיף 3 קומות ו-24 יח"ד למבנה קיים... כל המבנה נהרס מלבד קיר אחד הפונה לרח' ארלוזורוב. לפיכך אנו גורסים שהבניה מבוצעת לכאורה בניגוד לתנאי שבהיתר. גם במידה וקיימת סיבה קונסרוקטיבית בגינה נהרס המבנה הקיים, הרי שבניית בנין חדש עומדת לכאורה בניגוד לתנאי ההיתר, בו מצוין "במידה ומסיבה כלשהי יהרס הבנין הקיים יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתב"ע רג/מ/340ג". בשולי הדברים נעיר כי העוררים נזקקים למכתבו של מהנדס העיר מ נובמבר 2007 בו דרש להרוס את הקיר הדרומי כדי להסביר את הריסת הבניין. אולם העובדות הן שבנובמבר 2007 כל שנותר היה הקיר הדרומי (שכאמור גם יסודותיו נוסרו בהמשך), כפי שניתן לראות בבירור מן הצילום שבנספח א2, מיום 14.8.06 (היינו, שלושה חודשים קודם). כמו כן, ברור ממכתבו של מהנדס הבניין שנשלח למהנדס העיר כבר ב 4.6.06 (נספח ו') שהבניין הישן לא היה כשיר קונסרוקטיבית לביצוע תוספת הבנייה ושהוא חשד שזה המצב עוד לפני מתן ההיתר, דבר שיכול להסביר את הכוונה המוצהרת להרוס את הבניין הישן (למעט החזית) בחוזה השיתוף.

8. במכתבה למהנדס העיר מיום 27.3.07 (נספח יז) כותבת הגב' יוכי אסט: "בפגישת עבודה שקיימנו ב- 21.3.07 במשרדך [משרד מהנדס העיר - ע.ל.] נדונו בין היתר הבקשה להיתר מס' 2007123, נשוא פנייתו של עו"ד לרינמן שבסימוכין וסוכם כי בטרם אישור הבקשה תבדק שוב התאמתה לתב"ע התקפה שהציבה תנאים להיתר ותפעלו כמפורט להלן: .. ב. על היזם להמציא הסכם עם אחת המכללות ו/או מוסד לימודי אחר שיבטיח כי הסטודנטים מאותו מוסד יתגוררו במבנה הנ"ל ורק לאחר המצאת הסכם הנ"ל ניתן להתיר בניים 40 יח"ד ושטח מינימאלי של 30 מ"ר [ליח"ד – ע.ל.]. ג. יש לבדוק כי מספר החניות יותאם לתקן החנייה הנדרש. ד. יש לקבל חוות דעת משפטית באם המבנה כפי שנבנה עדיין עומד בהנחיות של מבנה לשימור. ה. יש לבדוק כל שאר הטענות המועלות במכתב... כמו כן מצויין בתב"ע התקפה רג/מ/1050/א שבמידה

וסיבה כלשהיא יהרס הבניין הישן, כלומר כפי שנבנה בפועל, זכויות הבנייה יהיו על פי תב"ע רג/340/3ג. יש לוודא עמידה בתנאי זה. 3. יש להורות על בדיקת הנושא ולפעול לאלתר להפסקת עבודות הבנייה על מנת למנוע עובדות מוגמרות וזאת עד להתאמת הבנייה להוראות התכניות התקפות".

9. נבאר, שבהתייחסותה לתב"ע רג/340/3ג מכוונת הגב' יוכי אסט לחובה לבנות את הבניין מעל מרתף חנייה. אי קיומו של תנאי זה כמו שאר התנאים המצויינים במכתב מנעו כל אפשרות חוקית להענות לבקשה למתן היתר 2007123.

10. במכתב נוסף למהנדס העיר מ 28.5.07 (נספח יח) כותבת הגב' יוכי אסט: "הבנייה מתבצעת לכאורה בניגוד להוראות התב"ע התקפה ונקבעות עובדות בשטח. כמו כן יש לציין כי מספר מקומות החנייה שאושר בהיתר אינו תואם לתקן החנייה שנקבע בתקנות סעיף 1.4 המתייחס למעונות סטודנטים... גם הבקשה החדשה להיתר מספר 2007123 אשר אושרה בועדת רשות הרישוי ב- 26.3.07 אינה עומדת בתקן החנייה... יש לפעול לאלתר להסדרת הנושא בהתאם למתחייב מהוראות החוק".

11. נזכיר שמכתבה זה של הגב' יוכי אסט נשלח לאחר האישור הזמני שנתנה המשיבה לעורר, ביום 28.3.07 וככל הנראה היווה גורם מכריע להחלטתה הסופית של הועדה המקומית מיום 4.6.07 לדחות את הבקשה בהיותה מנוגדת לתב"ע. הנה כי כן, החלטתה הסופית והמחייבת של המשיבה מיום 4.6.07, לדחות את הבקשה להיתר 2007123, הייתה מחוייבת על פי החוק, ואין ספק שמכתביה והתרעותיה של היחידה המחוזית לפיקוח על הבנייה היוו לה בסיס איתן.

12. ברור אם כן, שלא התנגדות מרשיי היא שהביאה לדחיית בקשת היתר הבנייה שהגיש העורר, כגרסת העורר, אלא היות הבקשה מנוגדת לתב"ע ולהיתר הבנייה שבתוקף, נשוא ביקורת חריפה שנמתחה על ידי יחידת הפיקוח על הבנייה של מחוז תל אביב, ונשוא כתב אישום פלילי. אין גם נפקות לטענת העורר כי לא ניתן לו להשיב להתנגדות מרשיי, שהרי לא היא שהביאה לדחיית בקשתו אלא מעשיו שלו-עצמו; ואין לו אלא להלין על עצמו.

13. מוזרה גם טענתו של העורר כאילו החלטתה הראשונה של רשות הרישוי, מיום 26.3.07, לאשר הבקשה בתנאים, מעניקה לו זכות קנויה להיתר. ההחלטה הראשונה הייתה שגויה ובלתי חוקית, והיא תוקנה בצדק בטרם הוצא היתר בניה חדש על פיה. הלכה ידועה היא כי החלטות בעניין היתרי בנייה לא חל עליהן כלל הסופיות, וניתן לשנות אותן בכל עת. כך לדוגמא הוחלט בבג"צ 178/74 זאב בן חורין קבלני בנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה כ"ח (2) 757 כי :

"ועדה מקומית רשאית לחזור ולדון בכל שאלה שכבר נדונה על ידה ולבטל את החלטותיה הקודמות- לפחות כל עוד לא הוענקה לעותר היתר בנייה, והעותר פעל על פיו".

14. וכן בבג"צ 795/79 המועצה האזורית גזר נ' הועדה הארצית לתכנון ובנייה, פ"ד לו (1) 561 :

" אין מקום להפעיל את עקרון סופיות הדיון (finis litium) בכל חומריו הפורמאלית על החלטותיה של רשות ציבורית, אשר מתפקידה "לשקוד בראש ובראשונה על הגשמת מטרות הנעוצות בטובת

הכללי". מילוי תפקיד זה כהלכה מצדיק גמישות יתר בכל הנוגע לאפשרות העיון מחדש בהחלטותיה של הרשות המינהלית, כל אימת שמתברר, כי הללו אינן מתיישבות היטב עם המטרות האמורות".

15. וכן בבג"צ 162/67 בעמ' 382 :

"אכן, ההחלטה, לכשעצמה, לא היתה בעיני אפסית. לא בדרך זו נתפנתה הדרך לדיון חוזר באותה תכנית לפני אותה ועדה. אך מכאן אין להסיק שאסור היה לוועדה המחוזית לחזור ולדון בתכנית ולהגיע לתוצאה הפוכה. אם ההלכה בענין סאיסנאס [בג"צ 123/64] בדין יסודה, ועל כך אין חולק, רשאית גם רשאית ועדה לבטל החלטה קודמת וליתן החלטה חדשה תחתיה".

16. ובבג"צ 318/75 רוברט דוג'רס חדג'ס נ' המועצה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, פד"י ל (2) 133 נקבע :

"רשות תכנון רשאית מבחינה עקרונית לשנות את דעתה, אם לטובת האזרח ואם לרעתו, כאשר השתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה (ראה בג"צ 123/64 ; בג"צ 162/76 ואחרים), וכן היא יכולה להעריך את הנסיבות הקיימות הערכה חדשה, אם היא מוצאת לנחוץ לעשות כן מטעמים חשובים הנעוצים בטובת הציבור."

### סטיית "המצב הקיים" מהתב"ע נמצאת במרכזו של הליך פלילי – הוגש כתב

אישום ת"פ 1278/07

17. למרות דחיית הבקשה להיתר, המשיכו היזמים בבנייה. לנוכח מציאות זו כתבה הגב' יוכי אסט שוב למהנדס העיר ב 23.8.07 : "בתאריך 14.8.07 ערכתי סיור במקרקעין הנ"ל ונמצא כי מתבצעת בניה, לכאורה, בניגוד להיתר ובניגוד לתב"ע התקפה... כמו כן נמצא כי מספר מקומות החניה עפ"י ההיתרים אינם עומדים בתקן החניה הנדרש... טרם נמצא פתרון לנושא החניות שהרי התב"ע קובעת שבמידה ויהרס הבנין הישן, יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה ותנאי זה לא מקוים" (נספח יט).

18. "מומלץ כמו כן לא לאשר טופס 4 לחיבור חשמל ומים וכן לשקול הוצאת צו המונע איכלוס בפועל". (מכתב למהנדס העיר מיום 11.10.07, נספח כ).

19. לנוכח לחצה המתמשך של הועדה המחוזית, הגישה המשיבה נגד העורר ביום 3.9.08 כתב אישום (ת.פ. 1278/07, נספח ט'), בגין עבירות על סעיף 204 לחוק העונשין, בשל ביצוע עבודות בנייה בסטייה מהיתר ו/או ללא היתר. כתב האישום מפרט, בין השאר :

"בניגוד להוראות היתר הבנייה ולתב"ע ר"ג 1050 ור"ג א/1050 ב/הרס הנאשם תקרות ביניים... וכן הרס קירות חוץ... הריסת התקרות והקירות מהווה סטייה מהיתר הבנייה שניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן.

על פי היתר הבנייה והתב"ע שצוינו לעיל, ניתן להוסיף 3 קומות לבניין קיים, במקום זאת נבנה הבניין מחדש, כאשר הוא צמוד לקיר החזית של הבניין הישן שרק הוא נותר מהבניין הישן.

על פי ההיתר והתב"ע שצוינו לעיל, נקבע כי במידה שמסיבה כלשהי ייהרס הבניין הישן, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה ואילו הבניין נבנה ללא מרתף חנייה. לפיכך שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות במקומו בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה."

## ניהול ההליך הפלילי נגד הבניין הועבר מהתביעה העירונית לתובע הוועדה המחוזית

20. לא העדר עילות מנע את הצלחת המשיבה בהליכים המשפטיים אותם נקטה, אלא שרשרת מחדלים מצידה. מסיבה זו פנו 204 תושבים שכנים, המיוצגים ע"י הח"מ, לוועדה המחוזית וליחידה לאכיפת דיני מקרקעין כדי לבקש את התערבותן. משתשובתן התמהמהה בעוד שהבנייה הלא חוקית נמשכת בלא מפריע הגישו, ביום 7.1.08, 204 התושבים כנגד המשיבים (ואחרים) עתירה מנהלית (עת"מ (ת"א) 1041/08). העתירה הכוללת גם סקירה מקיפה של מכלול האירועים הכרוכים בארלוזורוב 36 (ללא נספחיה) רצופה כאמור כנספח י'. בעתירה קבלו התושבים על מחדלי האכיפה של המשיבה ועתרו להתערבותן של הוועדה המחוזית והיחידה לאכיפת דיני מקרקעין ולעצירת הבנייה.

21. העתירה נדונה דיון מקדמי ביום 10.2.08. ביום 28.2.08 הודיעה פרקליטות המדינה (המייצגת חלק ממשיבי העתירה) "בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.1.08 מתכבדים המשיבים להודיע כי בכוונת המדינה, באמצעות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז תל אביב, ליטול על עצמה את הטיפול בהליך הפלילי בו החלה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – רמת גן בעניין נשוא העתירה (ת.פ. 1278/07). לצורך כך נערכו ונערכות השלמות חקירה על ידי יחידת הפיקוח המחוזית בתל-אביב. על פי החומר הקיים בשלב זה, יש להעריך כי תובע הוועדה המחוזית יודיע על תיקון כתב האישום התלוי ועומד. עם קבלת יתרת החומר תבחן גם האפשרות לנקוט בהליך מכוח סעיף 239 לחוק התכנון והבנייה, כל זאת בשים לב לנסיבות ולחומר החקירה שיעמוד לרשותו". ההודעה רצופה כאמור כנספח יא.

22. החלפת התובעת העירונית בתובע מחוזי מעידה כי צדקו התושבים בטענתם, כי התנהלות התביעה העירונית איננה נאותה, וכי מדובר במקרה חריג בחומרתו.

23. יש מקום לקוות שהעניינים הכרוכים בבניין המוזר בארלוזורוב 36, יתבררו בהליך הפלילי 1278/07, כשינוהל, כאמור, על ידי תובע מטעם הוועדה המחוזית.



## לסיכום

נוכח כל אלו, סבורים מרשיי:

- א. כי לעוררים אין זכות להגיש ערר זה, נוכח השיהוי הממושך שהשתהו עד להגשתו, נוכח המשכת הבנייה כל משך זמן זה חרף דחיית הבקשה, ונוכח חוסר ניקיון כפיים כללי ובוטה;
- ב. כי למשיבה לא הייתה כל אפשרות חוקית להיענות לבקשה, בהיותה מנוגדת לתב"ע – כפי שקבעה גם יחידת הפיקוח המחוזית וכפי האמור בכתב אישום שהוגש, בהליך המנוהל כעת בידי תובע של הוועדה המחוזית.

לפיכך, דין הערר להידחות.

בברכה,

עו"ד עפר לרינמן, ב"כ המתנגדים

נספחים :

|    |  |
|----|--|
| א  | צילום הבניין הישן (עליון), צילום הבניין מיום 14.8.07 (באמצע), צילום נוסף |
| ב  | תב"ע רג/1050, רג/1050/א, רג/1050/ב                                       |
| ג  | היתר בניה 2005372 מדצמבר 2005  |
| ד  | היתר בניה 2005372 ממרץ 2006  |
| ה  | תשריט היתר בניה 2005372  |
| ו  | הודעת מהנדס הבניין מיום 4.6.06   |
| ז  | דף ההגדרות מחוזה השיתוף בין רוכשי הדירות בבניין                          |
| ח  | הודעת נשיא מכללת שנקר על העדר קשר עם הבניין                              |
| ט  | כתב אישום כנגד הבניין, ת"פ 1278/07                                       |
| י  | עתירה 1041/08 (ללא נספחיה)   |
| יא | הודעת הפרקליטות על ניהול ההליך הפלילי בידי תובע מחוזי, 28.2.08           |
| יב | ת"א/5204/07 ויצ"ו נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב                 |
| יג | ת"א/5165/07 שלמה נחמיאס נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב          |
| יד | צו מנהלי שהומצא לעוררים 11.7.07 המודיע להם על דחיית בקשת ההיתר           |
| טו | ת"א 5288/07 יורוקום נדל"ן בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה    |
| טז | מכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 19.2.07                                      |
| יז | מכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 27.3.07                                      |
| יח | מכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 28.5.07                                      |
| יט | מכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 23.8.07                                      |
| כ  | מכתבה של הגב' יוכי אסט מיום 11.10.07                                     |



1x

2x







10/4/95

מוקדמת מס' 3

1030/3266

**תכנית בניה למגורים**  
**מרחב תכנון בניה מקומי רמת-גן**  
**תוכנית מס' ר"ג 1050**  
**שינוי לתכניות מתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניהן**  
**(רחוב ארלוזורוב 36 רמת גן)**

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תקרא : תכנית מס' ר"ג 1050 שינוי לתכניות מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניהן.

**2. תחולת התכנית :**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט בגוש 6127 חלקה 238.

**3. תשריט התכנית :**

התשריט המצורף לתכנית זו והעררך בקנ"מ 1:250 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכניות.

**4. מקום התכנית :**

|      |   |               |
|------|---|---------------|
| מחוז | : | תל-אביב       |
| נפה  | : | תל-אביב - יפו |
| עיר  | : | רמת-גן        |
| גוש  | : | 6127          |
| חלקה | : | 238           |

**5. שטח התכנית :**

710 מ"ר.

- 2 -

.6. יזאם נחגיגה חתונה :

חברת המסחרית לתכנון ובנייה למת-גן.

.7. עובדי החברה :

אדריכלים א. ניב, א. שורץ.

.8. בעל המפעל :

כרטי.

.9. משרת החברה :

חברה זו באה לשנות את חתונת המתאר המקומיות ר"ג / 340 על כל תיקוניהן כדלקמן :

א. לשנות את ייעוד הקרקע מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

ב. קביעת אופן חוספת שטחי הבנייה לבנין הקיים, חוספת קומות, חוספת מס' יחיד ותקנות בניה כדלהלן :

באזור מגורים מיוחד תוספת 2 קומות לבנין קיים, על פי נספח בינוי.

תוספת שטחי בניה בהיקף של 474 מ"ר של שימושים עקריים בנוסף לשטח הקיים ובסה"כ 1254 מ"ר של שימושים עקריים.

ג. הקטנת של 1.0 מ' ברוחב המדרגה המתוכננת של רח' אילוזרוב והורדת מפלט תחנות אל מפלט המדרגה על ידי ביטול הימפה הקיימת והגדלה בפועל של המדרגה הקיימת.

.10. אזור תעבורה :10.1 אזור מגורים מיוחד -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוחסם בקו כתום כחול יהיה אזור מגורים מיוחד.

10.1.1 חלקיות :

מגורים + חזית מסחרית (הקיימת).

- 3 -

10.1.2 זכויות ומגבלות בניה :

- א. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה.
- ב. חזית מסחרית (קיימת) כרחוב אילוזרוב.
- ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בנספח ובטבלת.
- ד. קווי בנין יהיו כמצוין בתשריט.

10.1.3 דרישות מיוחדות :

- א. העיצוב האדריכלי-טקטוני של המבנה יהיה על פי נספח הבנייה הכולל את חומרי הבניה, צורת הבניה, החזיתות, עיצוב החזית המסחרית ופיתוח השטח.
- ב. תוספת הבניה תהיה מחומרים המלאימים לבנין הקיים(לא תותר תוספת ממלוח).
- ג. שינויים לא מחותיים יהיו באישור הוועדה המקומית. על הוועדה המקומית לחקור על תנימור המתאים והציבות.
- ד. במסגרת חיתר הבניה יתרוסף תנאי של שיפוץ הבנין כולו.

10.2 חזית מסחרית (קיימת) -

קו סגול בתשריט הינו חזית מסחרית.

11. טבלת חלוקת שטחים לייעודם

| ייעוד הקרקע            | מגב קיים כמי ר"ג/ 340 |      | מסב      |     |
|------------------------|-----------------------|------|----------|-----|
|                        | שטח במ"ר              | %    | שטח במ"ר | %   |
| אזור מגורים ג- הנדירות | 550                   | 77.5 | --       | --  |
| אזור מגורים מיוחד      | --                    | --   | 576      | 81  |
| דרכים                  | 160                   | 22.5 | 134      | 19  |
| סה"כ                   | 710                   | 100  | 710      | 100 |

12. טבלת מגרשים וזכויות בניה :

| מס' המגרש | שטח המגרש במ"ר | ייעוד  | מגב קיים    |              |          |              | מגב מוצע    |              |          |              |
|-----------|----------------|--------|-------------|--------------|----------|--------------|-------------|--------------|----------|--------------|
|           |                |        | זכויות בניה |              | מס' יעד  |              | זכויות בניה |              | מס' יעד  |              |
|           |                |        | מס' קיים    | מס' ר"ג/ 340 | מס' קיים | מס' ר"ג/ 340 | מס' קיים    | מס' ר"ג/ 340 | מס' קיים | מס' ר"ג/ 340 |
| 1         | 710            | מגורים | 1           | 710          | 1        | 710          | 1           | 710          |          |              |
| 2         | 134            | מגורים | 2           | 134          | 2        | 134          | 2           | 134          |          |              |
| 3         | 576            | מגורים | 3           | 576          | 3        | 576          | 3           | 576          |          |              |
| 4         | 160            | דרכים  | 4           | 160          | 4        | 160          | 4           | 160          |          |              |
| 5         | 710            | סה"כ   | 5           | 710          | 5        | 710          | 5           | 710          |          |              |

- 4 -

13. מגיה :

החניה תהיה עפ"י תקן.

14. מיטל השכחה :

מיטל השכחה יגבה כחוק.

15. רישום בסמכי המקרקעין :

הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה, בהתאם לפרק ג' בסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

16. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית רמת-גן כחוק.

17. כפיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניו, פרט לאלו שהגבלותיהן הנוגדות את חסעיפיים דלעיל.

חתימת רחובות :

חתימת יוזם ומגיש התכנית :

חתימת עורך התכנית :

בית עובד 8/1000  
ד.ל. 02-975646  
פקס. 02-974439  
מאגז. תכנון יזום והצגה נאום

חתימת בעל הקרקע :

כאמ"ל  
1050/05  
16.5.95

תאריך : 5.7.95

הצהרת העובדות לתכנון ולבניה - מחויבות

נכח פני ה... חסימי המקומות...

החלטתי להצטרף לתוכנית התכנון כמיליטרי... פנים

אנוקדם להתאים את התוכנית לתנאים ששיבתה פני סוכ...

אישיותה של... סיום ומשיבתה פני סיום

תאריך חתימה: 5.7.95

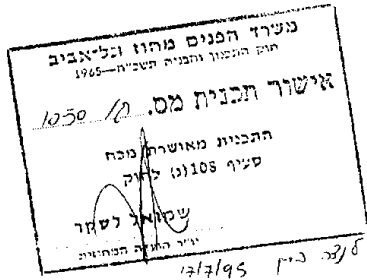
מחנך: פני

מחנך: פני



מרחב תכנון מקומי רמת-גן  
תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א  
שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/1050  
בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א)(5)(8)(9)

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050 / א, שנוי לתכנית מפורטת מס' רג / 1050,  
תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050 / א, שנוי לתכנית מפורטת מס' רג / 1050,  
הרשית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) (5) (8) (9) ,



**מרחב תכנון מקומי רמת-גן**  
**תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א**  
**שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/1050**  
**בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א)(5)(8)(9)**

**1. שם התכנית:**  
 תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050 / א, שנוי לתכנית מפורטת מס' רג / 1050,  
 תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (5) (8) (9),

**2. מקום התכנית:**

מחוז: ת"א  
 נפה: תל-אביב יפו  
 עיר: רמת-גן  
 גוש: 6127  
 חלקה: 238  
 מיקום: רח' ארלוזורוב 36, פינת רח' מעלה הצופים ר"ג.

**3. תחולת התכנית:**  
 תכנית זו תחול על משטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט בגוש 6127 חלקה 238.

**4. גבולות התכנית:**

מצפון חלקה 918, 919 בגוש 6127  
 מזרעם: רח' ארלוזורוב.  
 ממזרח: רח' מעלה הצופים.  
 ממערב: חלקה 235 בגוש 6127

**5. שטח התכנית:**

710 מ"ר

**6. מסמכי התכנית:**

א. 2 זפי הוראות התכנית בכתב להלן "התקנון"  
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1,250 הכולל נספח בנוי להלן "התשריט"  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מחוזה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**7. יתום ומגיש התכנית:**

רננים חברה להשקעות בע"מ.  
 בול 10 ת"א טל' 5464883

**8. בעל הקרקע:**

ציפורה בליצר  
 רח' בול 10 ת"א טל: 546483

**9. עורך התכנית:**

עמירם כץ אדריכלים  
 מעבר יבוק 5 ת"א טל' 6968876

**10. מטרת התכנית:**

שינוי הוראות הבינוי של תכנית רג/ 1050 עפ"י סעיף 62 א (א) ע"י:  
 א. הגדלת גובה הבינוי המותר מ- 4 קומות + קומת מסחרית ל- 5 קומות + קומת מסחרית  
 ( תוספת 1 קומה מעל המותר עפ"י התוכנית הראשית), עפ"י סעיף 62 א (א) (9),  
 ב. קביעת גודל שטח עיקרי מינימלי לדירה בסך 30 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 8, ללא שינוי טה"כ  
 השטחיים העיקריים.

**11. הנראות התכנית.**

- א. שינוי תכנית הבנוי של תכנית רג/ 1050, ללא שנוי בסה"כ השטחים ע"י תוספת קומה (חמישית), גובה הבניין יהיה 5 קומות למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, מעל קומת קרקע שתשמש בחלקה למסחר.
- ב. קביעת גודל שטח עיקרי מינימלי לדירה בסך 30 מ"ר באופן שמספר יחיד יהיה 40 במקום 14 יחיד עפ"י התכנית הראשית.
- ג. 1-העיצוב הארכיטקטוני ישמור על אופי ועיצוב הבניין הקיים, ע"י שימוש במרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות במבנה הקיים לקומות הנוספות. סגירת המרפסת יהווה סטייה נכרת לתכנית.  
2-עיצוב הבניין יהיה באישור אדריכל העיר.
- ד. 1-יחיד חד"ד ישמשו לסטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר.  
2-באם יחיד יהפכו שלא למטרה זו, שטח דירה עיקרי מינימלי יהיה 60 מ"ר.
- ה. לשנות שטחי שירות מ- 178 מ"ר שנקבעו ל 14 יחיד בתכנית רג/ 1050, באותו היחס, ל-510 מ"ר שטחי שרות ל-40 יחיד.
- ו. קווי בניין.  
1- קווי הבניין יהיו לרחי ארלוזורוב 0, לרחי מעלה הצופים 2 - 1 מ', ובהתאם לבניין הקיים, לצפון 6 מ"ר, למערב 3.5 מ' וללא שינוי ביחס לתכנית הראשית.  
2-ניתן יהיה להבליט עמודים מעבר לבניין הקיים באם יידרש מסיבות קונסטרוקטיביות. באם מסיבה כל שהיא ייחרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחניה בחתום לתכנית רג/ 340 / 3.

**12. תנאים למתן חיתר בניה.**

- א. אישור מחלקת כביז אש.
- ב. אישור מחלקת דרכים.
- ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.

**13. יחס לתכנית אחרות.**

תכנית זו כפופה לתכנית רג/ 1050 להלן התכנית הראשית, במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הנראות תכנית זו.

**14. גביית הוצאות התכנית.**

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנית.

**15. היטל השבחה.**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

**16. זמן ביצוע התכנית.**

שנתיים מיום אישור התכנית.

רננים  
חברה לחשיקות בע"מ

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך הבקשה:

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן</b> |               |               |
| אישור תכנית מס' <u>כ"א/קמ/א/1050</u>       |               |               |
| הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית        |               |               |
| בשיבה מס' <u>200201</u> ת"ז <u>13/1/02</u> |               |               |
| מסווג מחוז<br>חל-אביב                      | מקנדט<br>מח"ד | יו"ר<br>הועדה |

תאריך 10 דצמבר 2001  
31.1.2002

עמ"מ כ"ץ  
חד"ד כלים  
מעבר ימית, ת"א  
טל. 6968976 / 6968977

עדכון

עדכון

**מרחב תכנון מקומי רמת-גן**  
**תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב**  
**שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/א ולתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב**  
**בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א)(5)**

**1. שם התכנית :**

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' רג/מק/1050 / ב, שנוי לתכנית מפורטת, מס' רג/מק/1050/א ולתכנית מפורטת מס' רג/מק/1050/ב  
תכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (5) ,

**2. מקום התכנית:**

מחוז : ת"א  
נפה : תל-אביב יפו  
עיר : רמת גן  
גוש : 6127  
חלקה : 238  
מיקום : רח' ארלוזורוב 36 , פינת רח' מעלה הצופים ר"ג.

**3. תחולת התכנית 1:**

תכנית זו תחול על משטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט בגוש 6127 חלקה 238 .

**4. גבולות התכנית:**

מצפון חלקה 919,918 בגוש 6127  
מדרום : רח' ארלוזורוב.  
ממזרח : רח' מעלה הצופים.  
ממערב : חלקה 235 בגוש 6127

**5. שטח התכנית:**

710 מ"ר

**6. מסמכי התכנית:**

א. 2 דפי הוראות התכנית בכתב להלן "התקנון"

**7. יוזם ומגיש התכנית**

רננים חברה להשקעות בע"מ.  
בזל 10 ת"א טל' 5464883

**8. בעל הקרקע**

ציפורה בליצר  
רח' בזל 10 ת"א טל : 5464883

**9. עורך התכנית**

עמירם כץ אדריכלים  
מעבר יבוק 5 ת"א טל' 03-6968876 פקס 03-6969290 נייד 054-200579

**10. מטרת התכנית:**

שינוי הוראות הבינוי של תכנית רג/מק/1050 /א עפ"י סעיף 62 א (א)(5) ע"י :  
שינוי בהוראות התכנית לעניין אופי אכלוס המבנה .

11. הוראות התכנית.

- א. שינוי תכנית הבנוי של תכנית רג/מק/1050 א, ללא שנוי בסה"כ השטחים. גובה הבניין יהיה 5 קומות והשימוש בו יהיה למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, דיור לאוכלוסיות מיוחדות (כגון קשישים, חוסים וכדו') מעל קומת קרקע שתשמש בחלקה למסחר.
- ב. באם יחידות דיור יהיו שלא לשימוש כרשום לעיל, שטח דירה עיקרי מינימלי של אותן יחידות דיור יהיה 60 מ"ר

12. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור מחלקת כביש אש.  
ב. אישור מחלקת דרכים.  
ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.

13. יחס לתכנית אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מס' רג/1050 ולתכנית מספר רג/מק/1050א להלן התכניות הראשיות, במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

14. היטל השבחה.

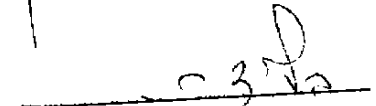
היטל השבחה ייגבה כחוק.

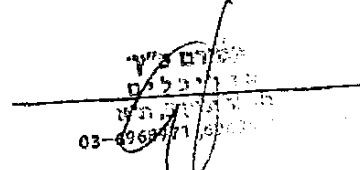
15. זמן ביצוע התכנית:

כי שנה מיום אישור התכנית.

  
חברת להשקעות בע"מ

חתימת יחם ומניש התכנית:

  
חתימת בעל הקרקע:

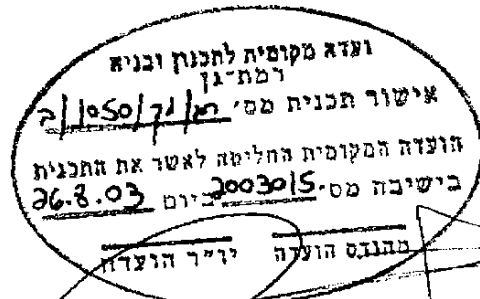
  
חתימת עורך הבקשה:

תאריך 10 דצמבר 2001

עדכון 16 פברואר 2003

עדכון 27 אפריל 2003

עדכון 15 יוני 2003



2.10.2003  
א"ח  
כ"ה

|   |                          |                            |        |                    |
|---|--------------------------|----------------------------|--------|--------------------|
| תכנית מתאר מקומית או מפורטת : רינג 1050 | גוש : 6127               | חלקה : 238                 | מגרש : | תיק בנין : 1156000 |
| רמת-גן                                  | היתר בניה מספר : 2005372 | מספר בקשה : 2002143        |        |                    |
| רשות מקומית : רמת-גן                    | שכונה :                  | תחומת הבניה : ארלוזורוב 36 |        |                    |

| טלפון | מיקוד | מען                     | תעודת זהות | ה ש ם                   |                           |
|-------|-------|-------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|
| 363   |       | בזל 10 ת"א              | 511166639  | רננים חברה להשקעות בע"מ | בעל ההיתר                 |
| 376   |       | מעבר יבוק 5 ת"א         | 716246     | כץ עמירם @              | עורך הבקשה                |
| 17    |       | מעלה החמישה 12, ראשלי"צ | 1058100    | תגר גבריאל *            | המהנדס האחראי לביצוע השלד |

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

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

**מוותר :** להוסיף 3 קומות ו-24 דירות מגורים לבנין קיים, לבצע שינויים בכל חזיתות המבנה כולל שינויים פנימיים ובחדרי המדרגות, להתקין מעלית, להוסיף מ.מ.מים ומדרגות, להעמיק את מפלס הקומה המסחרית, להכשיר 6 חניות לא מקורות ולבצע עבודות פיתוח שטח.  
**השטח הקיים :** 743.18 מ"ר שטח לתוספת : 506.82 מ"ר סה"כ עיקרי : 1250.00 מ"ר.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל :  
 כתנאי : במידה ומסיבה כל שהיא יחרט הבנין הקיים יוקם בנין חדש ומעל מדרגף לחניה בהתאם לת.ב.ע. רג/340/3  
 כתנאי : הבעלים יכשירו על חשבונם 11 מקומות חניה ציבוריים על-פי הנחיית מנהל מח' דרכים וברדיוס של 200 מ'.

כפוף לתנאי מח' דרכים.  
 כפוף לתנאי היחידה לאיכות הסביבה.  
 כפוף לתנאים של מכבי-אש.

חמרי גמר בחזיתות : אבן נסורה, הציפוי כולל מבנים על הגג, עמודים, קומה מפולשת וגדר. התקנת גדר איסכורית (תקינה בלבד) ל ב נ ה בחזיתות הבנין הראשיות ואפורה בחזיתות המשניות העמדת מכולה לפסולת הבניה במהלך תקופת הבניה - יש לקבל אישור להצבה מהפיקוח העירוני 6753553 להתקין ש ר ו ו ל לפינוי פסולת בניה מקומות עליונות.  
 על מבקש ההיתר לודא שהמגרש או הבנין נקיים מכל צנרת העברת תשתית כל שהיא, במידה ותהיה תתבצע ע"י מבקש ההיתר, לפני ביצוע עבודות התפירה והבניה, על חשבונו ובאחריותו.  
 הגשת תצהירים ע"י חוק

פיתוח בתאום ובכפוף להנחיית אדריכל העיר ומהנדס העיר.  
 ניקוי וחיטוי מערכת אספקת מים (הליית 2.17) ודיווח על ביצוע- תנאי לאיכלוס מיקום לדגל ומיספור הבנין - לפי מפרט העירייה (בבית פינתי גם שילוט שם הרחוב) הצבת ש י ל ו ט בחזית אתר הבניה המתניחם לפרויקט הבניה למבצעים ולמתכננים(בניין חדש) בתנאי התאמה לתיקון 20.9.2004 סידורים מיוחדים לנכים (בניין ציבורי, מסחר) בכפוף להתקנת אנטנות לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומיתקנים לקליטה לווינית ושידורי כבלים אי ש ו ר ו ר ו קבלות על פינוי פסולת לאתר מורשה בלבד (תנאי לקבלת טופס 4 / שחרור ערבות) כ ת נ א י : תחילת הבניה תוך ש נ ה מיום מתן ההיתר וע"י ק ב ל ו ר ש ו ס בלבד כ ת נ א י : אין לאכלס את המבנה ללא הוצאת תעודת גמר

\* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר \*

20-12-2005

תאריך נתינת ההיתר :

שנים מיום נתינתו.

3.0

היתר זה יפקע תוקמו בתום 19.12.05  
 חיים כהן מה"ע ר"ג

התורה המקומית לתכנון ולבניה  
 רמת-גן  
 הועדה המקומית

צבי בר - ראש העיר ויו"ר הועדה

יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970



טופס 3 (תקנה 18 א)

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

**היתר**

|  |                          |                            |        |                    |
|--|--------------------------|----------------------------|--------|--------------------|
| תכנית מתאר מקומית או מפורטת : ר"ג 1050 | גוש : 6127               | חלקה : 238                 | מגרש : | תיק בנין : 1156000 |
| רמת-גן                                 | היתר בניה מספר : 2005372 | מספר בקשה : 2002143        |        |                    |
| רשות מקומית : רמת-גן                   | שכונה :                  | כתובת הבניה : ארלוזורוב 36 |        |                    |

| שם                        | תעודת זהות | מען                     | מיקוד | טלפון      |
|---------------------------|------------|-------------------------|-------|------------|
| בעל ההיתר                 | 055450506  | דרך בגין מנחם 7 רמת גן  |       | 0522452942 |
| עורך הבקשה                | 716246     | מעבר יבוק 5 ת"א         |       | 6968876    |
| המהנדס האחראי לביצוע השלד | 1058100    | מעלה החמישה 12, ראשלי"צ |       | 9612217    |

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 הזיתות המבנה כולל שינויים פנימיים ובחדרי המדרגות, להתקין מעלית, להוסיף מ.מ.מים ומרפסות, להעמיק את מפלס הקומה המסחרית, להכשיר 10 חניות לא מקורות ולבצע עבודות פיתוח שטח. **השטח הקיים : 743.18 מ"ר** שטח לתוספת : 506.82 מ"ר סה"כ עיקרי : 1250.00 מ"ר.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל :  
כתנאי : במידה ומסיבה כל שהיא יהרס הבנין הקיים יוקם בנין חדש ומעל מרתף לחניה בהתאם לת.ב.ע רג/340/ג/3

כפוף לתנאי מח' חניה ודרכים וביצוע התקן לחניות כפולות.  
כפוף לתנאי היחידה לאיכות הסביבה.  
כפוף לתנאים של מכבי-אש.

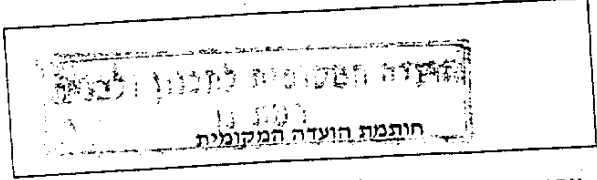
חמרי גמר בחזיתות : אבן נסורה ו/או טיח בכפוף להנחיה ותאום עם אדי העיר לפני ביצוע הציפוי. התקנת גדר איסכורית (תקינה בלבד) ל ב נ ה בחזיתות הבנין הראשיות ואפורה בחזיתות המשניות העמדת מכולה לפסולת הבניה במהלך תקופת הבניה - יש לקבל אישור להצבה מהפיקוח העירוני 6753553. התקין ש ר ו ו ל לפני פסולת בניה מקומות עליונות.  
מבקש ההיתר לודא שהמגרש או הבניין נקיים מכל צנרת העברת תשתית כל שהיא, במידה ותהיה תתבצע ע"י מבקש ההיתר, לפני ביצוע עבודות החפירה והבניה, על חשבונו ובאחריותו.  
הגשת תצהירים ע"פ חוק

פיתוח בתאום ובכפוף להנחיית אדריכל העיר ומהנדס העיר.  
ניקוי וחיטוי מערכת אספקת מים (הל"ת 2.17) ודיווח על ביצוע- תנאי לאיכלוס מיקום לדגל ומיספור הבנין - לפי מפרט העירייה (בבית פינתי גם שילוט שם הרחוב) הצבת ש י ל ו ט בחזית אתר הבניה המתייחס לפרויקט הבניה למבצעים ולמתכננים(בניין חדש) בתנאי התאמה לתיקון 20.9.2004 סידורים מיוחדים לנכים (בניין ציבורי, מסחרי) בכפוף להתקנת אנטנות לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומיתקנים לקליטה לווינית ושידורי כבלים אי ש ו ר ו קבלות על פינתי פסולת לאתר מורשה בלבד (תנאי לקבלת טופס 4 / שחרור ערבות) כ ת נ א י : תחילת הבניה ת ו ד ש נ ה מיום מתן ההיתר וע"י ק ב ל ו ר ש ו ס בלבד כ ת נ א י : אין לאכלס את המבנה ללא הוצאת תעודת גמר

\* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר \*  
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

07-03-2006

תאריך נתינת ההיתר :



צבי בר - ראש העיר ויו"ר הועדה

5.3.06  
חיים כהן מה"ע ר"ג

לוח : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.



ועדה המקומית לתכנון ולבניה ומת"ן  
ועדת המשנה לתכנון ולבניה

תכנית מס' 2002143 נתאשרה  
רושיון מס' 2005372  
5.3.06  
תאריך

עריכת הנדסה ומ"מ  
05-03-2006

2005372  
05/04

הגשת תוכנית הבניה והתכנון התשס"ה-1965  
בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

תוק החכנון והטעם התשס"ה-1965  
תקנות התכנון דק"מ ופס"מ  
תאריך התקנה: התשס"ה-1970

ת"מ 1  
התכנה 2006

| מס' ת"מ    |            | מס' תכ"מ   |            | מס' ת"מ     |             | מס' ת"מ     |             |
|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1156       |            | 2002143    |            | 36          |             | 8127        |             |
| מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     |
| 0773355028 | 03-4564883 | 03-4568375 | 00-6968878 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 |
| רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      |
| 238        | 8127       | 36         | 8127       | 36          | 8127        | 36          | 8127        |
| מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     |
| 0773355028 | 03-4564883 | 03-4568375 | 00-6968878 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 |
| רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      |
| 238        | 8127       | 36         | 8127       | 36          | 8127        | 36          | 8127        |
| מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     |
| 0773355028 | 03-4564883 | 03-4568375 | 00-6968878 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 |
| רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      |
| 238        | 8127       | 36         | 8127       | 36          | 8127        | 36          | 8127        |

תאריך הנכס

מס' ת"מ

חוקרי הבניה

מס' ת"מ  
0773355028

| מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ    | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     | מס' ת"מ     |
|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 0773355028 | 03-4564883 | 03-4568375 | 00-6968878 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 | 03-98612217 |
| רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן     | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      | רמת גן      |
| 238        | 8127       | 36         | 8127       | 36          | 8127        | 36          | 8127        |



השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפי" תכנית הבניה)

| סה"כ | חלקי שירות (מ"ר) |       |            |     |        |                    |                       |       |       | השימושים העיקריים (מ"ר) |        |        |        |        |         |        |        |        |
|------|------------------|-------|------------|-----|--------|--------------------|-----------------------|-------|-------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
|      | סה"כ             | מזנון | בניה קיימת | אחר | כניסות | קומת מעברים לכלכלה | מבואות והדרגות מדרגות | חניה  | אחסנה | מחלקים ומערכות טכניות   | מקלט   | סה"כ   | סה"כ   | מזנון  | מזנון   | מזנון  | מזנון  |        |
| 14   | 166.44           |       |            |     |        |                    | 99.79                 | 66.65 |       |                         |        | 0.00   | 90.0   | 249.48 | -139.98 | 139.98 | -19.50 | 109.50 |
| 30   | 65.50            |       |            |     |        |                    | 42.14                 |       |       | 23.36                   |        | +5.76  | 232.0  | 246.85 | -14.85  | 246.85 |        |        |
| 30   | 65.50            |       |            |     |        |                    | 42.14                 |       |       | 23.36                   |        | +9.13  | 232.0  | 246.85 | -14.85  | 246.85 |        |        |
| 30   | 65.50            |       |            |     |        |                    | 42.14                 |       |       | 23.36                   |        | +12.49 | 232.0  |        | 232.0   |        |        |        |
| 30   | 65.50            |       |            |     |        |                    | 42.14                 |       |       | 23.36                   |        | +15.64 | 232.0  |        | 232.0   |        |        |        |
| 30   | 65.50            |       |            |     |        |                    | 42.14                 |       |       | 23.36                   |        | +18.79 | 232.0  |        | 232.0   |        |        |        |
|      | 13.48            |       |            |     |        |                    |                       |       | 13.48 |                         |        |        |        |        |         |        |        |        |
| 2    | 507.42           |       |            |     |        | 310.49             | 66.65                 | 13.48 | 116.8 |                         | סה"כ   | 1250.0 | 743.18 | 526.32 | 633.68  | -19.50 | 109.50 |        |
| 2    | 507.42           |       |            |     |        | 310.49             | 66.65                 | 13.48 | 116.8 | מעל הקרקע               | 1250.0 | 743.18 | 526.32 | 633.68 | -19.50  | 109.50 |        |        |
|      |                  |       |            |     |        |                    |                       |       |       | מתחת הקרקע              |        |        |        |        |         |        |        |        |

הערות: 1. במידה שקיימים יותר משלוש שימושים יש להשתמש בתפוס עסקי. הערה  
2. במידה ואין מסביב שורות למכסר קומה או מפלסים יש להשתמש בתפוס עסקי השטחים המבוקשים יידרו נוסף נמצא בדפי ההפטר

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפי" אסמכתא : חוק,

| סה"כ | חלקי שירות (מ"ר) |       |            |     |        |                    |                       |      |       | השימושים העיקריים (מ"ר) |             |        |      |       |       |       |       |
|------|------------------|-------|------------|-----|--------|--------------------|-----------------------|------|-------|-------------------------|-------------|--------|------|-------|-------|-------|-------|
|      | סה"כ             | מזנון | בניה קיימת | אחר | כניסות | קומת מעברים לכלכלה | מבואות והדרגות מדרגות | חניה | אחסנה | מחלקים ומערכות טכניות   | מקלט        | אסמכתא | סה"כ | מזנון | מזנון | מזנון | מזנון |
|      |                  |       |            |     |        |                    |                       |      |       |                         | תכנית ראשית |        |      |       |       |       |       |
|      |                  |       |            |     |        |                    |                       |      |       |                         |             |        |      |       | 1250  |       |       |
|      |                  |       |            |     |        |                    |                       |      |       |                         |             |        |      |       |       |       |       |

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש להקשה להלן:

פירוט הבקשה להקלה / שימוש חריג

תאריך: \_\_\_\_\_

שם והחמת עורך הבקשה למאשי / עומד כיע ארץ ל... / ש

23 Mar 08 09:54p

972-3-6131852

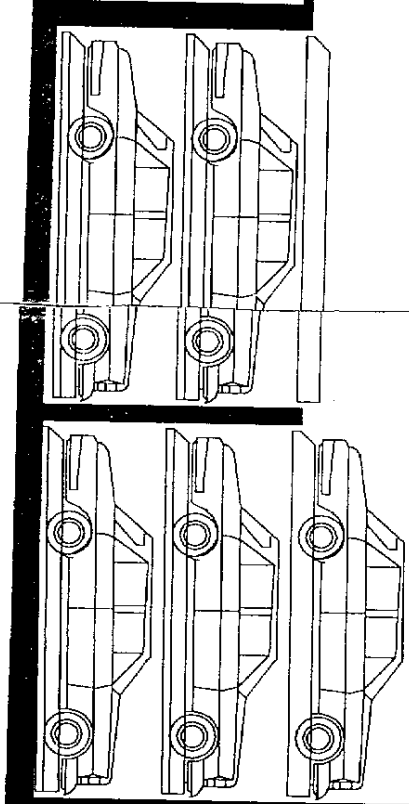


53.20

52.60

54.00

918 מטר ר"ר



1:100 , מ.ר. 2-2 דתת

1:10

תגובה

55.00

56.60





Handwritten signature

ENG. GABI TAGER - CIVIL ENGINEER

אינג' גבי תג'ר - מהנדס בנין

12 MA'ALE AHAMISHA ST. RISHON LE ZION FAX: 03-9617890 פקסי TEL: 03-9612217 טלי 75288 ראשון-לציון

4.6.2006  
מס' מכתב  
22-06-2006

ע.ר"ג - משרד מהנדס העיר  
תיק:  
11-06-2006  
הערות:  
מס' מכתב: נסרק כן / לא

לכבוד  
אדר' חיים כהן  
מהנדס עיריית רמת גן  
בפקס: 03-6753374

א.נ.

הנדון: בנין "מגדל הצופים", ארלוזורוב 36 פינת מעלה הצופים ר"ג.

- 1) לפני מספר שנים בדקתי את הבנין שבנדון במסגרת בקשה להיתר בניה של שינויים ותוספת 3 קומות למבנה הקיים.  
בדיקתי כללה עיון בתיק הבנין בעיריה ובדיקה חזותית של המבנה.  
בתיק הבנין לא נמצא כל חישוב סטטי או מידע דלבנטי אחר.  
הבדיקה הפיזית של המבנה היתה כאמור חזותית וחיזונית, עקב היות הבנין מאוכלס לא ניתן היה לבצע בדיקות כגון סיתותים, חפירות וכו'.
- 2) עוד בשלב הבקשה להיתר היו לי ספקות רבים ביחס לכושרו של המבנה לשאת את תוספת הקומות ולפיכך תוכנן לבדוק את העמודים, היסודות ושאר האלמנטים הקונסט' בתחילת עבודות הבניה ולחזקם לפי הצורך.
- 3) באגף האחורי של המבנה הקיים, בו תוכנן ממ"ק חדש חדר מדרגות ומעלית, בוצעו כבר עבודות דיפון ויסודות בכל תחום המגרש.  
האגף הקדמי נותר על כנו.
- 4) כבר בעת ביצוע ההריסה התברר שאין כל עמודים בקירות החיצוניים, חלק מהעמודים הפנימיים אינו ממשיך בכל הקומות, בלוקי הבניה מתפוררים, מוטות הזיון בכל המבנה ובעיקר במרפסות במצב קורוזיבי מתקדם ופרופילי הפלדה בתקרות רקובים ומתפוררים.  
בנוסף, התברר בעת החפירה שיסודות המבנה הקיים מינימליים ובמפלס גבוה בכ 2.0 מ' מעל מפלס הכניסה המתוכננת.
- 5) להערכתי המקצועית, קטע המבנה שנותר הוא בבחינת "בר-מינן" חסר תקנה ואין כל אפשרות הנדסית לחזקו כך שיהיה כשיר לתוספת הקומות בכלל ולמגורים בפרט.  
לפיכך, אני מוצא כחובתי המקצועית לבקשך להתיר את הריסת חלק הבנין הרעוע ובנייתו מחדש על גבי יסודות איתנים עם חמרי בניה תקינים ובדרך בטוחה, תוך שמירה על החזות הקיימת.

בכבוד רב  
גבי תג'ר, מהנדס.

העתק: מהנדס שאול לניאדו - עיריית ר"ג.



## פרויקט "מגדל הצופים" - הסכם שיתוף

**הואיל:** והצדדים מעוניינים להתארגן במטרה לרכוש במשותף את המגרש כהגדרתו בהסכם זה להלן ולהקים עליו את הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה להלן;

**והואיל:** וכל הצדדים הסכימו ביניהם לקבוע בהסכם זה את האופן, הכללים והתנאים, של תכנון ובניית הפרויקט, לאחר רכישת המגרש, של השימוש ביחידות וייתרון לצדדים, של דרכי השימוש ברכוש המשותף, של רישום הפרויקט כבית משותף, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;

### אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בדלקמן:

1. א) המבוא להסכם זה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- ב) כותרות ההסכם נערכו לשם התמצאות כללית בלבד ואין לתת להן כל משמעות בפרשנות ההסכם.
- ג) בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן:
 

"המגרש" – מגרש הידוע כגוש 6127 חלקה 238 בשטח רשום של 710 מ"ר ברח' ארלוזורוב 36, פינת רח' מעלה הצופים שב"ג, עליו מצוי כיום מבנה ישן בן 3 קומות המיועד ברובו להריסה (להלן: "המבנה הקיים").

"התב"ע" – תב"ע רג/מק/1050/ב החלה על המגרש.

"הצדדים" – כל הצדדים להסכם זה.

"הפרויקט" – בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע, אשר תשמש בחלקה למסחר, ובו 40 יחידות, ו- 2 מעליות, אותו מתכוונים הצדדים לבנות על המגרש. הבניין יבנה כתוספת למבנה הקיים אשר חזיתו הפונה לרח' ארלוזורוב לא תיהרס.

"היחידה" – אותה היחידה מבין היחידות בפרויקט, לרבות החניה הלא מקורה (אם קיימת), והרכוש המשותף הצמודים לה, ואשר הזכויות לגביה יוקנו לאותו הצד שבוחר בה, כמפורט בנספחים "א" ו- "ב" להסכם זה.

"מנהל המיזם" – חברת נחמן השקעות ופיתוח בע"מ, אשר מונתה ע"י הצדדים לתת את השירותים המפורטים בכתב ההזמנה המצורף כנספח "ה" להסכם זה.

"הקבלן" – הקבלן אשר יבחר ע"י הצדדים לבצע את בניית הפרויקט על פי תנאי החוזה לביצוע עבודות הבנייה שיחתם איתו.

"הנציגות" – ה"ה אריה סטריקוב, ניצן ארליך וטל בר שאן, אשר נבחרו ע"י הצדדים ואשר סמכויותיה מפורטות בסעיף 3 ב) להסכם זה.



lior klein

מאת: Prof. Amotz Weinberg [amotz@shenkar.ac.il]

נשלח: Sunday, March 25, 2007 18:26

אל: lior klein

נושא: הבניה הנטענת כקשורה למכללת שנקר

לכבוד  
פרופ' ליאור קליין

א.ב.,

מתנצל על העיכוב בתשובתי למכתבך מיום 8.3.07 הדבר נובע משהותי בחו"ל.

לאחר בירור עם הנוגעים בדבר בשנקר להלן תמונת המצב:

לאור מצוקת הדיור ממנה סובלים הסטודנטים בשנקר, פעל שנקר בשנים 2000-2001 במשותף עם הבעלים של המגרש ברח' ארלוזורוב פינת מעלה הצופים לתכנון של מבנה אשר יכיל 40 יחידות דיור האמורות להיות מושכרות לסטודנטים של שנקר וכן למרצים אורחים. בהתאם לכך הוגשו לוועדות התכנון תכניות מתאימות אשר אושרו ע"י כל הגורמים הרלוונטים. לאחר אישור התכניות ע"י הוועדות והכנת תכניות עבודה להקמת המבנה הוברר כי העלויות לא תאפשרנה דמי שכירות נמוכים, כמקובל באקדמיה, ללא סבסוד חיצוני. מחוסר סבסוד כזה לא הוחל בהקמת המיזם המשותף.

מבדיקות שערכתי הוברר כי בשלב מאוחר יותר נמכר המגרש כולו, כיחידה אחת, ע"י היזמים ומי שמקים היום את המבנה הנוצד שלישי שאין לו כל קשר לשנקר. אשמח לעמוד לרשותך למתן כל מידע נוסף ככל שאוכל,

בברכה,

פרופ' אמוץ וינברג

הקט"ס - 3907

26-11-06



ת.פ. 07

בבית משפט לעניינים מקומיים

ברמת גן

**המאשימה: מדינת ישראל**

ע"י ב"כ נציג היועץ המשפטי לממשלה

נגד

**הנאשם: ניצן ארליך, ת.ז. 055450506**

בן שמן 70, מושב בן שמן

הנאשם מואשם בזה כדלקמן:

**א. העובדות:**

1. הנאשם הינו הבעלים ואו המשתמשים ואו המחזיקים של נכס המקרקעין המצוי בדרך ארלוזורוב 36 רמת-גן, הידוע גם כחלק מחלקה 238 בגוש 6127 במרחב התכנון של העיר רמת-גן.

2. הנאשם הינו בעלי היתר בניה מס' 2005372 מיום: 7.3.06 [להלן: "היתר הבניה"].

3. בניגוד להוראות היתר הבניה ולתב"ע רג 1050 ורג 1050 א ו- רג 1050 ב, הרס הנאשם תקרות בניינים במפלסים: 4.76, 9.13 ו- 12.49 (להלן: "התקרות"), וכן הרס קירות חוץ בחזית המזרחית והמערבית של הנכס (להלן: "הקירות"), למעט קיר בחזית הדרומית הפונה לרחוב ארלוזורוב. תריסת הקירות והתקרות מהווה סטייה מהיתר הבניה, שניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמת-גן.

4. על פי היתר הבניה והתב"ע שצויינו לעיל, ניתן להוסיף 3 קומות לבניין קיים, במקום זאת נבנה הבניין מחדש, כאשר הוא צמוד לקיר החזית של בניין הישן שרק הוא נותר מהבניין הישן.

על פי ההיתר והתב"ע שצויינו לעיל, נקבע כי במסדה ומסיבה כלשהי ייהרס הבניין הישן, יוקם בניין חדש מעל מרתף לתנייה האילו הבניין החדש נבנה ללא מרתף חנייה. לפיכך שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש לחרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף חנייה.

5. הנאשם מואשם גם כבעל המקרקעין ואו כמי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר בניה ואו כמשתמש בפועל במקרקעין ואו כאחראי לאמור לעיל.

**ב. הוראות החיקוק שלפיהן מואשם הנאשם:**

בליצו עבודות הסענות היתר בסטייה מהיתר בניה ואו ללא היתר בניה, עבירה על הוראות סעיפים 145 (א)(2) ז - 204, ביתד עם סעיפים 208 (א), 205 ז - 206 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**ג. עדי התביעה:**

1. איג"י, סיגל הורש, מנהלת יחדות הפיקוח על הבניה, אגף ההנדסה, עיריית רמת-גן.

היום: 3.9.07

בבית דמארי, ע"י  
נציגת היועץ המשפטי לממשלה

1335.T



**בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו**

עת"מ \_\_\_\_\_

204 תושבים

העותרים

כולם על ידי ב"כ עו"ד עפר לרינמן, מ.ר. 20502

מרחוב תרע"ד 7 רמת גן 52503

טל. 050-5660477 050 טלפקס 03-6131852

- נגד -

1. ראש עיריית רמת גן ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מר צבי בר

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן

שניהם מרחוב המעגל 26 רמת גן

טל. 03-6753515 03-6753392 פקס

3. התובעת העירונית רמת-גן

מרחוב הרצל 69 רמת-גן

טל. 03-6759000 03-6759009 פקס

4. הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

מדרך בגין 125 תל אביב

טל. 03-7632561 03-7632581 פקס

5. משרד הפנים, היחידה לפיקוח על הבנייה מחוז ת"א

מדרך מנחם בגין 125 תל אביב 67012

טל. 03-7632624 03-7632625 פקס

6. היועץ המשפטי לממשלה – המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

מדרך בגין 125 ת.ד. 7303 תל אביב 67138

טל. 03-7634600 03-7634629 פקס

## עתירה מנהלית

עתירה זו היא דרישה לאכיפת החוק בתחום התכנון והבנייה. בעתירה נראה, שהמשיבים 1-3 אינם פועלים בתום לב לביצוע תפקידם באכיפה, ואילו המשיבים 4-6 אינם מפעילים את סמכויותיהם על מנת להבטיח את האכיפה. מטרתה של העתירה היא השבת שלטון החוק ומניעת המשך קביעת עובדות בשטח אשר יכבידו על האכיפה בעתיד. העתירה מוגשת לאחר מיצוי כל הפניות למשיבים ובעקבות הודעתה של המשיבה 6 מתאריך 10.12.07 שאין בדעתה להתערב בשלב זה.

**בשל המשך קביעת עובדות בשטח גם בימים אלו מתבקש בית המשפט לדון בעתירה בדחיפות.**

### מבוא ותמצית העתירה

1. בארלוזורוב 36 רמת-גן (אזור מגורים צפוף בלב העיר) הולך ומוקם בסטייה מההיתר ומהתב"ע, על מגרש בשטח 710 מ"ר, מבנה ובו 40 יחידות דיור (צפיפות חריגה של כ-56 יח"ד לדונם<sup>1</sup>) 3 חנויות ורק 4 (ארבעה!!!) מקומות חניה.
2. בראשית ספטמבר 2007 הגישה התביעה העירונית נגד בעלי ההיתר כתב אישום הדורש את הריסת הבניין הלא חוקי. אף על פי כן, התביעה העירונית מסרבת לפעול להפסקת הבנייה בעוד שבמקביל פועל ראש העירייה להסדר עם היזמים (להלן: עסקת "גן הקופים") שמהותו שהבניין הלא חוקי יישאר על כנו כמו שהוא, ולהקלת הקטסטורופה התחבורתית שימיט בניין לא חוקי זה על סביבתו ייבנה במימון חלקי של בעלי ההיתר בארלוזורוב 36 חניון ל 40 מכוניות בשטח גן שאול (הידוע בכינויו העממי "גן הקופים") שהינו אחד הגנים הייחודיים והאהובים ומפינות החמד הירוקות האחרונות שנותרו בלב רמת-גן.
3. עסקת "גן-הקופים" נוגדת את האינטרס הציבורי ומשדרת מסר של ריצוי עברייני בנייה תוך פגיעה קשה בציבור הרחב. עסקת "גן הקופים" הינה גם בסתירה להחלטת ועדת הערר המחוזית על פיה אין לקבל מילוי תקן חניה ע"י שימוש בשטח ציבורי. כפי שיתואר להלן, עסקת "גן-הקופים" הינה רק השלב הסופי בשרשרת ארוכה של מהלכים מצידה של הועדה המקומית והעומד בראשה, שבה קודמו פעם אחר פעם האינטרסים של בעלי ההיתר תוך רמיסת החוק והמינהל התקין וחרף פניות הועדה המחוזית והח"מ.
4. מטרת העתירה היא בראש ובראשונה שהמשיבים יפעלו להפסקת הבנייה לאלתר, שכן אחרת תושלם הבנייה תוך חודשים ספורים, ולנוכח מחדלי המשיבים בעבר סביר להניח שהבניין גם יאוכלס.
5. במגרש בו נבנה כיום הבניין נשוא כתב האישום עמד בעבר מבנה ישן בעל 10 יחידות דיור.
6. התב"ע מאפשרת תוספת של 3 קומות לבניין הקיים אך קובעת שבמידה וייהרס הבניין הישן יש לבנות את הבניין החדש מעל מרתף חניה.
7. התב"ע מאפשרת הסבת הבניין לבניין ציבורי עם 40 יחידות דיור שישמש גם כמעונות לסטודנטים של שנקר אך קובעת שלכל שימוש אחר מספר יחידות הדיור הוא לכל היותר 20<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> תמ"א 35 קובעת למרקם עירוני במחוז תל אביב צפיפות בטווח מינימום-מקסימום של 12 עד 24 יח"ד לדונם.

8. **התב"ע קובעת שהחניה תהיה על פי התקן.**
9. **לא הוכרזו כל הקלות מהתב"ע.**
10. לבניין הוצא היתר בנייה ראשון בהנחה שתבצע תוספת לבניין הקיים ובהנחה של קיום קשר למכללת שנקר. ההיתר אפשר תוספת של 24 דירות (34 בסה"כ) וקבע שיש להכשיר 17 מקומות חנייה. בהפרש של מספר חודשים שונה שם בעל ההיתר אך באופן מוזר וללא כל הליך ידוע של דיון והחלטה השתנה בהיתר גם מספר החניות הנדרשות ואלה ירדו ל 10.
11. בפועל, הדרישה ל 10 מקומות חניה הומרה ל 4 מקומות חנייה כאשר בעלי ההיתר אמורים להתקין מעליות שיאפשרו חניית 10 מכוניות ב 4 מקומות החנייה וזאת למרות החלטה של ועדת הערר המחוזית שהמשיבים 1-2 היו ערים לה על פיה אין לקבל פתרון כזה לצורך עמידה בתקן החניה.
12. **כפי שיפורט להלן, כל הדרישות למספר מקומות חנייה אינן על פי תקן החניה, ובלא שהיה כל הליך לאישור הקלות מהתב"ע.**
13. **לא רק שמספר החניות לא עמד בתקן באופן קיצוני, גם שתי ההנחות האחרות שעמדו בבסיס הענקת ההיתרים היו מופרכות מיסודן.**
14. בעניין אפשרות ביצוע תוספת הבנייה - על פי מסמכים מתיק הבניין, למהנדס הבניין היה ספק עוד בטרם הבנייה אם ניתן לבנות תוספת קומות מעל לבניין, בשל מצבו ההנדסי הרעוע (ספק בו לא שיתף את הרשויות בשלב קבלת ההיתר). גם מחוזה השיתוף בין 40 בעלי הזכויות בבניין עולה שהייתה כוונה מראש להרוס את הבניין כולו למעט החזית ולבנות בניין חדש לחלוטין בן 5 קומות "כתוספת למבנה הקיים" (ולא שיפוץ ותוספת 3 קומות לבניין הקיים, כקבוע בהיתר).
15. **בעניין ייעוד הבניין היה ידוע בעת מתן ההיתרים כי אין כל קשר בין מבקשי ההיתר למכללת שנקר. הבניין איננו בגדר "מעונות סטודנטים", לא על פי השימוש המותר בתב"ע ולא על פי מבנהו הפיסי והמשפטי, ומזה שנים אין קשר בינו לבין מכללת שנקר. לפיכך, על פי התב"ע, גודל הדירות בבניין צריך להיות 60 מ"ר לכל הפחות, ולא 30 מ"ר לכל הפחות, ומשמעות הדבר כי בבניין יכולות להיות 20 דירות לכל היותר, לא 34 ובודאי לא 40. כמו כן, מספר מקומות החנייה צריך להיות לפחות מקום חניה אחד לכל זירה, כקבוע בתקנות וכן חניות לצורך הקומה המסחרית.**
16. משהחלה הבנייה נהרס כצפוי הבניין הישן לחלוטין (למעט קיר חזית אחד) אך חרף זאת נבנה הבניין החדש ללא מרתף חנייה, ולא רק זאת אלא שמספר יחידות הדירה הנבנות בו על פי הצהרת היזמים הוא 40 וזאת בניגוד ל 34 שהותרו, גם בהנחה שיתקיים תנאי השימוש כמבנה המיועד למגורי סטודנטים (הנחה שאינה מתקיימת בפועל).
17. **הבנייה המתבצעת כיום היא בניית בניין חדש לכל דבר ועניין (ואין נפקות להשאר קיר החזית, בגובה חלקי, שהריסתו נדרשה על ידי המשיבות עצמן ולא בוצעה). תב"ע רג/1050א וההיתר הקיים 2005372 מחייבים במקרה כזה להתייחס לבנייה כאל "בניין חדש", על כל הכרוך בכך, ובכלל זה בניית מרתף לחנייה לפי תב"ע רג/30/ג. לא ניתן לתקן את המעוות על**

<sup>1</sup> ליתר דיוק, התב"ע קובעת לשימוש "לסטודנטים אנשי סגל ואורחים של מכללת שנקר" גודל דירות מינימאלי של 30 מ"ר, ולשימוש אחר גודל דירות מינימאלי של 60 מ"ר.

ידי היתר בנייה חדש, שהרי הסתירה לתב"ע תעמוד בעינה, ואכן בקשת היזמים להיתר כזה נדחתה. כתב אישום נגד הבנייה הוגש, ונכתב בו מפורשות: "שלד הבניין החדש שהוקם הוא בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בנין חדש שיכלול מרתף חנייה".

18. היות והן הריסת הבניין הישן והן בניית הבניין החדש ללא מרתף חנייה הינם בסטייה מההיתר בתוקף, הגישו היזמים במרץ 2007 בקשה להיתר בנייה חדש, שמטרתו הייתה להכשיר את הבנייה כפי שהיא; אולם נוכח ההתנגדות העותרים סורבה הבקשה מן הנימוק: "נוגד את תכנית הבינוי החלה במקום".

19. בעקבות התארגנות ציבורית רחבה נגד הבנייה הלא חוקית בארלוזורוב 36 נפגש ב 20.5.07 ראש העירייה עם נציגי התושבים ובסיכום הפגישה הצהיר (נספח 1), כי "התביעה העירונית תגיש כתב אישום בגין סטייה מהיתר ותוודא הריסת הבניין כולו ובניה על פי התב"ע, דהיינו בנין בן 20 דירות ולהן חניה במרתף". אולם, כפי שיתואר להלן, הצהרות לחוד ומעשים לחוד שכן במקביל לסיכום עם התושבים נפגש ראש העירייה עם נציגי היזמים והוסכם על קידום עסקת "גן הקופים" - עובדה שנודעה לעותרים רק לאחרונה (נספח 59), אשר הגיע לידיעת העותרים רק ביום 31.12.07.

20. מהנדס העיר חתם על 3 צווים מנהליים להפסקת הבנייה, אך בכל פעם שהגיעו למבחן משפטי לא פעלה התביעה העירונית כמצופה והצווים המנהליים הוסרו בלא שניתנה לבית המשפט הזדמנות להביע דעתו. כפי שיתואר להלן, חוסר הצלחה זה לא היה מקרי, והיא קשורה לעובדה שכל אותו זמן הייתה לראש העירייה הבנה עם בעלי היתר שבמסגרתה חתר להכשיר את השרץ על חשבון הציבור, באמצעות עסקת "גן הקופים".

21. רק תחת לחץ גורמי הפיקוח של הועדה המחוזית, נאותה לבסוף התביעה ביום 3.9.07 להגיש כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים (ת"פ 1278/07; נספח 2), כתב האישום מציין, בין השאר: "שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה".

22. בניגוד לכל הגיון, למרות שהסעד הנדרש בכתב האישום הינו הריסה, לא הוגשה יחד עם כתב האישום בקשה לצו שיפוטי להפסקת בנייה.

23. פניית העותרים לוועדה המחוזית להיכנס לנעלי הוועדה המקומית, על פי סעיף 28 לחוק התכנון והבנייה, לא זכתה למענה.

24. פניית הח"מ לפרקליטות המדינה לפעול להפסקת העבודות נדחתה לפי שעה בתשובתם מתאריך 10.12.07, ובעל פה נמסר כי תחזית הפרקליטות היא שהבנייה "תולבן" וכתב האישום יבוטל או ייגמר בקנס.

25. בעקבות פגישה של הח"מ ואחד המבקשים עם ראשי היחידה לאכיפת דיני מקרקעין נמסר שהעניין הועבר לבדיקתו של תובע הוועדה המחוזית, אך עד עתה לא נמסר לנו על החלטה אחרת ולנוכח המשך קביעת העובדות בשטח לא ניתן לעכב הגשת עתירה זו. מה עוד, שבמקביל התברר, שגם בימים אלו ולמרות הגשת כתב האישום ממשיך ראש העירייה על פי הצהרתו החתומה לקדם את עסקת "גן הקופים".

26. ללא התערבות בית המשפט הנכבד, התוצאה הבלתי נמנעת תהיה שבארלוזורוב 36, במקום מרכזי ברמת-גן, יעמוד בניין שיסמל בעיני ציבור רחב את קריסתו של שלטון החוק. במקום בניין כחוק, בהתאם לתב"ע, ובו חניות כדין (לפחות כמספר הדירות) במרתף חנייה בתחומי המגרש, יושלם (תחת כסות פיקטיבית של "מעונות סטודנטים" שלא היו ולא נבראו, ו"תוספת בנייה" שרק משל הייתה) בניין חדש בן 40 דירות ו 3 חנויות ולו 4 חנויות בלבד; ואם לא די בכך, מקדם ראש העירייה תוכנית על פיה ייבנה לא הרחק ממנו, כ"אצבע משולשת", חניון ל 40 מכוניות על חורבות "גן הקופים" – פינת החמד הירוקה היקרה לליבם של רמת-גנים רבים.

27. עתירה זו מוגשת כמוצא אחרון נגד שיתוף הפעולה של העירייה עם עברייני בנייה, נגד המשך בניית המבנה הבלתי חוקי בעליל, נגד אוזלת היד של רשויות אכיפת החוק, ונגד הניסיונות להלבין את עבירות הבנייה על חשבון איכות חייהם ושווי נכסיהם של תושבי השכונה, תוך עשיית החוק לצחוק.

28. כצעד מיידי, יש להפסיק את עבודות הבנייה בבניין, עד לבירורו של האישום הפלילי הדורש הריסתו. המשיבות לא נענו בחיוב לבקשת העותרים כי תבקשנה הפסקת העבודות במסגרת ההליך הפלילי, כפי שהן מוסמכות לעשות.

29. הסעדים הנדרשים על ידי העותרים, הינם לפיכך, כי:

● על המשיבות לבקש מיידיית מבית המשפט לעניינים מקומיים, במסגרת ההליך הפלילי ומכוח סמכותו על פי סעיף 205(4) ו/או סעיף 239 לחוק התכנון והבנייה ומכוח הוראות כל דין, צו להפסקת עבודת הבנייה עד לסיום ההליך;

● על המשיבות לרשום במרשם המקרקעין הערת אזהרה על קיומו של כתב אישום הדורש את הריסת הבניין, על פי סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה;

● על הוועדה המחוזית להורות לוועדה המקומית לאכוף את החוק על הבניין בארלוזורוב 36, מכוח סמכותה לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבניה, ובכלל זה להורות לה לבצע את הנחיות והמלצות הגב' יוכי אסט במכתביה לבעלי התפקידים בעירייה עד היום, ובהן הימנעות ממתן טופס 4 ואישור איכלוס לבניין;

● כל סעד שבית המשפט הנכבד יסבור, שיש בו לתקן את המעוות על פי דין וצדק.

● לפסוק לעותרים את הוצאות העתירה ובכלל זה שכר טרחת עורך-דין בתוספת מע"מ.

### בקשה לזירוז מועדים ולדין דחוף

נוכח התעלמות המשיבות מקביעת עובדות בשטח, בניגוד להיתר, לצד אי היענותם לפניית קודמות של תושבי האזור, מבקשים העותרים לקצר את המועדים הנקבעים לתשובות המשיבות ולקיים בעתירה זו דיון דחוף, בהקדם האפשרי.

הסמכות

30. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית לדון בעתירה בהיותה סכסוך בין העותרים לרשות כהגדרתה, מכוח סעיף 15(1), וסעיפים 8(א) ו-10(א) לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תש"ס 2000.

31. לבית משפט זה סמכות בענייני אכיפת חוק התכנון והבנייה לפי פרק י' לחוק, ובכלל זה כלפי היועץ המשפטי לממשלה, בהתאם להלכת יעקובוביץ (בג"צ 8071/01 יעקובוביץ נגד היועץ המשפטי לממשלה נז(121(1)).

32. לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בעתירה בהיות מקום מושב המשיבות והמקרקעין נשוא העתירה באזור שיפוט.

### הצדדים

33. **העותרים הם 204 מתושבי רמת גן, כשמרביתם המכריע משכונת "גן הקופים": רחוב מעלה הצופים, שדרות האחות נחמה, פסגת רחוב ארלוזורוב ורחובות סמוכים.** עניינם של העותרים בעתירה בכך, שהבניין יביא לעומס חנייה בלתי נסבל בסביבותיו, באשר ל 40 הדירות הנבנות בו תידרשנה 40-80 חניות, בעוד שבבניין יהיו 4 מקומות חניה (שיאפשרו אם תותקנה מעליות מיוחדות חנייה של 10 מכוניות לכל היותר). מסיבה זו ברור, שאם רשויות האכיפה לא תדאגנה לאכיפת החוק ולא יובטח שמספר יחידות הדיור בו תהיינה על פי התב"ע ולא יובטח שצורכי החנייה של הבניין יבואו על סיפוקם בתחום המגרש, ייפגעו אנושות איכות חייהם וערך קניינם. כמו כן, ברור שללא התערבות בית המשפט יקרה אחד מן השניים: או שמצב החנייה באזור יהיה בלתי נסבל או שייבנה חניון על חורבות "גן הקופים" – כלומר מבחינת התושבים הבחירה תהיה בין דבר לכולרה. עניינם של העותרים בעתירה גם בכך, ששלטון החוק יושת על טיפולן של המשיבות בבניין הנבנה בשכונתם.

34. **מעמדם של העותרים הינו הן כמי שאינטרס קנייני שלהם נפגע, והן כעותרים ציבוריים הפועלים למען שלטון החוק** (וראה ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף השרון, פ"ד נ"ח (6) 728, עת"מ (תל אביב) 1254/07 לאה ברוך ואח' נגד משרד הפנים ועדת הערר מחוז מרכז, סעיפים 35-36).

35. **המשיב 1,** ראש עיריית רמת גן ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן, הוא האחראי על פי פקודת העיריות לפעולות העירייה, ועל פי חוק התכנון והבנייה לפעולות הוועדה לתכנון ובנייה, הן להחלטות בתחומי סמכותו והן לאכיפה בתחומי סמכותו.

36. **המשיבה 2, להלן – הוועדה המקומית,** היא הגורם המחליט והאוכף את הוראות חוק התכנון והבנייה. בין השאר, על פי סעיף 27 לחוק התכנון והבנייה,

“27. (א) מתפקידה של הוועדה המקומית ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו”.

37. **המשיבה 3, להלן – התובעת העירונית,** המשמשת כבאת כוחו של היועץ המשפטי לממשלה מכוח סעיף 12 לחוק סדר הדין הפלילי, וכזרוען המשפטית של ראש העירייה, הוועדה המקומית והעירייה.

38. **המשיבה 4, להלן - הוועדה המחוזית**, מכוח כלל הסמכויות שקיבלה על פי חוק התכנון והבנייה, ובפרט סעיף 28 לחוק, לפיו:

“28. (א) הוועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לוועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הוועדה המקומית בחוק זה או על-פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים”.

39. **המשיבה 5** משמשת כגורם פיקוח עבור משרד הפנים, הוועדה המחוזית, והמחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה. קביעותיה והנחיותיה הצודקות, בנוגע לארלוזורוב 36, הושמעו פעם אחר פעם באוזני המשיבות האחרות, אך לא בוצעו.

40. **המשיב 6**, היועץ המשפטי לממשלה, באמצעות המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה, האמונה מטעמו על תחום העתירה, והמנחה מטעמו את שלוחותיו התובעות העירוניות של רמת-גן, מגישות כתב האישום נגד הבניין.

### **פנייה מוקדמת והחלטות נגדן עותרים**

41. ביום 2.9.07 פנו העותרים לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, עם העתק, בין השאר ליועץ המשפטי לממשלה (**נספח 3**), וביקשו את התערבותה:

“מתברר, לצערנו, כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן אינה ממלאת את חובתה החוקית, ולמרות שלפי סעיף 27 לחוק התכנון והבנייה ולפי כל דין, חייבת הוועדה “להבטיח את קיומן של כל הוראות החוק”, עיריית רמת-גן, ראשה, מהנדס העיר, היועץ המשפטי והתביעה העירונית, אינם ממלאים את חובתם. עשרות פניותינו אליהם, בכתב, בפגישות, ובטלפון, נענו בהצהרות רמות אך באפס מעשה.

אשר על כן, אנו סבורים כי על הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז להפעיל את סמכותה לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבנייה ולפעול לאכיפת הדין בארלוזורוב 36 באופן ישיר תוך העזרות במחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה, שכן כפי שעולה בברור מתוך השתלשלות העניינים (המפורטת במצגת המצורפת) התביעה העירונית והוועדה המקומית פועלים בחוסר יעילות עקבית ומגמתית, הנובעת ככל הנראה מהרצון לחפות על מחדליהם.

לנוכח הבנייה הנמשכת וקביעת העובדות בשטח בניגוד לחוק אנו מצפים להתערבותכם המיידית”.

42. תשובה מן הוועדה המחוזית, על בקשת העותרים לפעול לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבנייה, לא התקבלה עד היום.

43. בנוסף פנו העותרים ביום 14.9.07 למגישת כתב האישום נגד בעלי היתר בניית הבניין, באת כוח היועץ המשפטי, התובעת העירונית של עיריית רמת-גן, עו"ד גלית דמארי (**נספח 4**):

“ביום 3.9.07 הגשת לבית המשפט לעניינים מקומיים ברמת-גן כתב אישום המתייחס לעבירות על חוק התכנון והבנייה, ובין השאר על סעיף 204 לחוק, בנוגע לבנייה בארלוזורוב 36 רמת-גן.

לתשומת ליבך, כי בניית בניין זה נמשכת, ועתידה, לפי שנמסר לנו מפי מהנדס העיר, להסתיים בתוך חודשים אחדים.

ברור, כי המשך בניית הבניין נשוא כתב האישום, בה בשעה שכתב האישום מציין, ובצדק, כי "שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה" – איננה מתיישבת עם ההגיון ועם החוק".

44. **באת כוח היועמ"ש לא טרחה לענות לפנייה זו.** לפיכך, פנו העותרים ביום 16.10.07 למחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה (נספח 5), וביקשו את התערבותה הדחופה, כמייצגת היועץ המשפטי לממשלה כלפי התובעת העירונית. כך ביקשו העותרים:

"הדיון הראשון בתיק נקבע, כך נמסר לנו עו"ד גלית דמארי, ליום 12.5.08 – שבעה חודשים מהיום. אין ספק, כי במהלך תקופה ממושכת זו תושלם בניית המבנה. השלמת המבנה איננה מתיישבת בשום פנים ואופן עם כתב אישום המציין, ובצדק, כי "שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה". למרות זאת, וחרף פנייתנו המצורפת, לא פעלה התביעה העירונית כמתחייב על פי החוק ולא פנתה לבקש צו הפסקת בנייה מבית המשפט על בסיס כתב האישום.

לאור זאת אנו פונים אליכם על מנת שתורו לתביעה העירונית לפעול מיידית ותחת פיקוחכם להפסקת הבנייה".

45. עו"ד שלומי אבי-טל מן המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה טיפל בפניית העותרים. כמעט חודשיים (!) הפך בה והפך בה, תוך שהוא נפגש עם "הגורמים האחראים בוועדה המקומית", כלשונו, ותוך שהבניין בארלוזורוב 36 נבנה במלוא המרץ; **עד שדחה ביום 10.12.07 את בקשת העותרים** ופסק כי "אין מקום להליכי אכיפה נוספים כנגד הבנייה" (נספח 6). לאחר פגישה עימו ועם ראש המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, עו"ד חובב ארצי, נאותו השניים לבחון את העניין שנית, אך **לא העבירו תשובה כלשהי עד מועד הגשת עתירה זו.**

46. **בעל פה ציין עו"ד שלומי אבי-טל כי הבנייה כנראה "תולבן" (כלשונו), וההליך הפלילי ייגמר בקנס.** גם ראש המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, עו"ד חובב ארצי, אישר בשתיקה תחזית מצמררת זו. הגב' יוכי אסט, האחראית מטעם הפיקוח על הבנייה במחוז תל-אביב, נשמעה מזועזעת מתחזית זו, אך מסרה, בעל-פה, כי היא כפופה להחלטת הגורמים הבכירים, שדנו ופסקו כפי שפסקו.

47. **במקביל אישר ראש העירייה בתשובה חתומה על ידו לשאילתא שהוגשה במועצת העיר, ש"אכן נבדקת האפשרות להקים חניון ציבורי ברחוב מעלה הצופים, בתחום גן שאול" ולא הכחיש את דבר קיומה של עסקת "גן הקופים" כפי שפורטה במכתב שנשלח ע"י בא כוחם של בעלי ההיתר למהנדס העיר.**

## פירוט העובדות

### הבניין ובעלי הזכויות בבניין

48. בארלוזורוב 36 פינת מעלה הצופים ברמת גן (גוש 6127 חלקה (236 על חלקה בשטח 710 מ"ר ניצב עשרות רבות של שנים בניין ישן ומתפורר בן שתי קומות מעל לקומה מסחרית ובו 10



יחידות דיור - תצלום מצורף (נספח 7). מספרו של תיק הבניין אצל המשיבות הוא 1156 וייעוד החלקה רשום כ"מגורים מיוחד".

49. על פי נסח הרישום של החלקה (נספח 8), מאז 1991-2 בעלת החלקה היא עו"ד ציפורה בליצר. עו"ד ציפורה בליצר רשומה כבעלת הזכות בנכס על כל הבקשות להיתרי בנייה שהוגשו, עד לאחרונה בהן, מחודש מרץ 2007, בקשה 2007123. עו"ד ציפורה בליצר היא נציגת סיעתו של ראש העירייה, סיעת רמת-גן בראש, בוועדת החינוך המקומית (נספח 9). עו"ד ציפורה בליצר גם חולצה, באופן תמוה מכתב אישום שהוגש נגדה ע"י התביעה העירונית ברמת-גן<sup>1</sup>.

50. בדצמבר 2005 נרשמו על בעלותה של עו"ד בליצר עשרות הערות אזהרה. ככל הנראה, נרכשו הזכויות, או חלק מהן, על ידי קבוצת רוכשים, אשר התקשרו ביניהם בהסכם השיתוף המצורף כנספח 12. על פי ההסכם, יירשם הבניין הנבנה כבית משותף, וכל אחד מהשותפים יזכה בבעלות פרטית בדירה בבניין.

### המסגרת החוקית לבנייה:

#### א. התב"ע

51. תכנית בניה למגורים רג/מק/1050, מיום 5.7.95 (נספח 13) ניזומה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אושרה על ידי משרד הפנים וחלה על הבניין. תכנית זו החילה על הבניין, בין השאר, את השינויים הבאים, יחסית לתכנית ר"ג 340, שחלה על הבניין קודם לכן:

● שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

● "תוספת שתי קומות לבניין קיים" ותוספת שטחי בנייה, כך שסך כל השטח לשימושים עיקריים עלה מ- 710 מ"ר ל- 1254 מ"ר.

● במסגרת היתר הבנייה יתווסף תנאי של שיפוץ הבניין כולו.

● "החנייה תהיה עפ"י תקן".

<sup>1</sup> בתחילת 2006 העבירה מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח בעיריית רמת גן, דו"ח 13676 למחלקה המשפטית, בהמלצה "נא לנקוט באמצעים משפטיים" (נספח 10). לפי הדו"ח, בוצעה בבניין, בשנת 2002, עבירה של בנייה ללא היתר, בכך שהתקינו על גג הבניין קופסת תקשורת ואנטנה סלולרית; שמות הנאשמים, בהסתמך בין השאר על דו"ח רשם החברות, היו סלקום ישראל בע"מ ועו"ד ציפורה בליצר.

דו"ח חמור זה סוכל על ידי עוזר מהנדס העיר, משה אלקלעי. שבועיים לאחר שהועבר הדו"ח למחלקה המשפטית של העירייה, פנה מר אלקלעי אל מנהלת המחלקה הפלילית, בזו הלשון: "אבקש לעדכן את פרטי כתב האישום ולהסיר את גבי ציפורה בליצר היות והנכס אינו בבעלותה ושמה שורבב מסיבות טכניות" (נספח 11). לא ברור כיצד קבע עוזר מהנדס העיר כי ציפורה בליצר לא הייתה בעלת הנכס בשנת 2002, כאשר היא הרשומה כבעלים בנסח רישום המקרקעין עד עצם היום הזה, כאשר בכל הבקשות להיתר בנייה, מאז ועד היום, מצוינת ציפורה בליצר כ"בעלת הזכות בנכס", וכאשר העירייה עצמה ממשיכה להתייחס אליה כבעלת הנכס גם אחר כך. לא יעלה על הדעת, שהדבר נעשה בהסתמך על הערות האזהרה, שנרשמו על בעלותה של עו"ד בליצר בנכס ביום 25.12.05, שהרי אלו כלל אינן רלוונטיות לעבירה (לכאורה) שבוצעה בשנת 2002.

52. **תכנית רג/מק/1050/א (נספח 14)** שינתה את הוראות תכנית רג/1050. תכנית זו אושרה בידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן ביום 13.1.02. יוזמת התכנית הפעם הייתה חברת רננים חברה להשקעות בע"מ, הקשורה לבעלי הקרקע (נספח 15). הוראות התכנית ששוננו היו:

● תוספת קומה חמישית ללא שינוי בסך הכל השטחים, "גובה הבניין יהיה 5 קומות למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, מעל קומת קרקע שתשמש בחלקה למסחר".

● "קביעת גודל שטח עיקרי מינימלי לדירה בסך 30 מ"ר באופן שמספר יח"ד יהיה 40 במקום 14 יח"ד עפ"י התכנית הראשית".

● "יח"ד הדיור ישמשו לסטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר. באם יח"ד יהפכו שלא למטרה זו, שטח דירה מינימלי יהיה 60 מ"ר".

● לשנות שטחי שירות מ- 178 מ"ר שנקבעו ל- 14 יח"ד בתכנית רג/1050, באותו היחס, ל- 510 מ"ר שטחי שירות ל- 40 יח"ד".

● "באם מסיבה כל שהיא ייהרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה בהתאם לתכנית ר"ג/340/ג/3".

53. תכנית מתאר מקומית ר"ג/340/ג/3 – **מרתפים (נספח 16)**; האיכות הירודה במקור) היא תוכנית עירונית כללית, שקיבלה תוקף בשנת 1992. התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות. ב"איזור מגורים שבצפיפות נמוכה", מן הסוג שהבניין כנראה נמצא בו (סעיף 5.1 לתכנית), ניתן להקים קומת מרתף אחת שלא למגורים לפי היקף הבית.

54. במחצית השנייה של שנת 2003 אושרה בוועדה המקומית תכנית רג/מק/1050/ב (נספח 17) תכנית זו הרחיבה את הגדרת השימוש בבניין, כך ש"השימוש בו יהיה למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, דיור לאוכלוסיות מיוחדות (כגון קשישים, חוסים וכד')".

55.

## **ב. היתרי הבנייה**

56. ביום 20.12.05 הוצא היתר בנייה 2005372 (נספח 18). בין השאר מופיעים בו התנאים:

● "מותר: להוסיף 3 קומות ו-24 דירות מגורים לבניין קיים..."

● "להכשיר שש חניות לא מקורות".

● "כתנאי: הבעלים יכשירו על חשבונם 11 מקומות חניה ציבוריים על פי הנחיית מנהל מח' דרכים וברדיוס של 200 מ'".

● "כתנאי: באם מסיבה כל שהיא ייהרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה בהתאם לתכנית ר"ג/340/ג/3".

57. ביום 15.1.06 הוגשה לעירייה בקשה מספר 2002143, לשינוי שם מבקש ההיתר מ"רננים חברה להשקעות בע"מ ל"ניצן ארליך" (נספח 19). עו"ד ציפורה בליצר אישרה בחתימת ידה את הסכמתה לבקשה זו (נספח 20).

58. ביום 22.1.06 דנה ועדת המשנה (ראש העירייה ומהנדס העיר) בבקשה 2002143 הנ"ל. בפרוט הבקשה מודגש: "40 יח"ד בגודל מינימלי 30 מ"ר לדירה למגורי סטודנטים, 60 מ"ר למטרה אחרת". **תוכן הבקשה: "שינוי שם המבקש" (נספח 21).** הועדה החליטה לאשר את הבקשה.

59. בעקבות הליך זה, הוצא שנית, ביום 7.3.06 היתר בנייה 2005372 (נספח 22). וראה זה פלא: למרות שוועדת המשנה אישרה רק את שינוי שם מבקש ההיתר, חל בהיתר גם שינוי בתנאי החנייה: **במקום 6 חניות הותרה הכשרת 10 חניות, וכנגד, נעלם-כלא-היה התנאי שחייב את הבעלים להכשיר 11 מקומות חנייה נוספים (שאר התנאים נשארו על כנם).**

60. ואם לא די במהפך בלתי מוסבר זה, בא התשריט המתלווה להיתר הבנייה, וצמצם את עשרת מקומות החנייה הנדרשים לארבעה בלבד, עליהם ניצב מיתקן מעליות האמור לאפשר החניית עשר מכוניות על גביו (נספח 23). כלומר על בסיס תוכנית שקובעת שהחנייה תהיה על פי התקן ניתן היתר הדורש רק 4 מקומות חנייה.

61. **כדי להבין עד כמה הקלו המשיבים 1-2 בקביעת תנאי החניה בהיתר (ומכאן שהיו נגועות במשוא פנים כבר בשלבים שקדמו לבנייה בפועל) נציין:** המשיבות אישרו לבניין מספר מקומות חנייה לפי תקן של מעונות סטודנטים בהנחה קיום הקשר עם מכללת שנקר. אולם גם על פי תקן זה, נדרשות 20 חניות בשל יחידות הדיור + 4 חניות בשל הקומה המסחרית, כלומר 24 חניות בסך הכל. הניגוד בין התקן לבין 4 מקומות החניה (נספח 23 הנ"ל) בלתי סביר ובלתי חוקי.

62. לא רק זאת אלא שעל פי החלטת ועדת הערר של הועדה המחוזית (בהליך אחר שהמשיבים 1-2 היו צד לו) ואשר התקבלה לפני מתן ההיתר שבתוקף, **אין לקבל פתרון של מתקנים הידראוליים כדי לקיים את דרישות תקן החניה (נספח 60), ובכל זאת לא נרתעו המשיבים 1-2 להשתמש גם הסדר פסול זה.**

63. הפער בין דרישות התקן לבין המצב הקיים מחמיר עוד יותר לנוכח העובדה שאין מדובר כלל במעונות סטודנטים<sup>1</sup> (אין זה די שהדירות יושכרו לסטודנטים על מנת ליהנות מתקן חנייה של "מעונות סטודנטים"; זה איננו המצב החוקי הנהוג ברמת-גן ואף לא בשום מקום אחר בארץ). על פי המצב כיום, נבנות 40 דירות רגילות לכל דבר מעל לקומה מסחרית ובמקום 44 חניות לפחות כמתחייב על פי התקן יש בתחומי המגרש 4 מקומות חנייה בלבד.

64. בעניין זה גם נעיר, שאי קיומו של תנאי השימוש בתב"ע מחייב כמובן גם את הפחתת מספר יחידות הדיור ל 20 בסך הכל, כפי שצוין הן בסיכום פגישה בין המשיבים 1-2 לח"מ (נספח 1) הן במכתב מטעם מחלקת הפיקוח של הועדה המחוזית למשיבה 2 (נספח 63) והן במזכר פגישה בין המשיבים 1-2 ובעלי העניין בארלוזורוב 36 (נספח 59).

<sup>1</sup> מכתבו של פרופ' אמוץ וינברג, יו"ר מכללת שנקר, מיום 25.3.07 (נספח 54) מעיד כי אין כיום, ומזה שנים, שום קשר בין הבניין בארלוזורוב 36 לבין מכללת שנקר ואין כל כוונה כי הדירות בבניין ישמשו "לסטודנטים אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר". מכתב זה הוצג בפני בית המשפט לעניינים מקומיים ר"ג באחד ההליכים שנוהלו, ולא נסתר על ידי מבקש ההיתר. עולה מכאן, כי מתקיים התנאי שהציבה תב"ע רג/1050/א, לפיו "באם יח"ד יהפכו שלא למטרה זו [לסטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר - ע.ל.], שטח דירה מינימלי יהיה 60 מ"ר"; ועל הדירות בבניין היות בגודל 60 מ"ר לפחות. בפועל נבנות בבניין דירות בשטח קטן מ-60 מ"ר, תוך התעלמות המשיבות מן התנאי שהציבו הן עצמן בתב"ע המחייבת; ומצד המשיבות אין אוכף.

65. חוסר הסבירות הקיצוני בקביעת מספר החניות בבניין בארלוזורוב 36 בולט אף יותר, על רקע דרישותיהן של המשיבות **בבניין מגורים אחר, שנבנה לאחרונה באותו רחוב ממש**. בבניין זה, שלא נהנה כנראה מיחס מיוחד ליזמיו, **דרשו המשיבות "לא פחות משני מקומות חניה לדירה" (נספח 55)**.

66. **לגבי אי חוקיותו של היתר זה יש התייחסות מפורשת מטעם הפיקוח על הבנייה של משרד הפנים, שעליה נרחיב בהמשך.**

67. מכל אלה עולה, שלהעדפה הבוטה של האינטרסים של היזמים על חשבון הציבור וקיום החוק מצד המשיבים 1-2 יש שורשים עמוקים כבר בשלב של אישור התוכניות ומתן ההיתר. עובדות אלו מחזקות את טענותינו בעניין חוסר תום הלב של המשיבים 1-3 בביצוע האכיפה הנדרשת כיום.

### השתלשלות האירועים מתחילת הבנייה:

#### א. הבניין הישן נהרס ואילו הבניין החדש נבנה, בניגוד לתב"ע, ללא מרתף חנייה

68. **במחצית 2006, עם תחילת העבודות במקום, נהרס הבניין הקיים.** כך התרחש הדבר:

69. ביום 30.5.06 פנה **אדריכל הבניין, עמירם כץ**, למהנדס העיר, אדרי' חיים כהן: "מתברר שהמצב הבטיחותי של קטע המבנה הקיים בשטח הולך ונעשה גרוע יותר. לפיכך אודה על אישורך לפרק בזהירות את החלק הקיים הנוטר ולבנותו מחדש..."; על כך באה מיידית (31.5.06) תשובת מהנדס העיר: **"עמירם, לצערי לא אוכל להיענות לבקשתך, לנוכח תוצאות בדיקתני. הסברים בע"פ. חיים כהן"** (נספח 24). מהי הבדיקה שערך מהנדס העיר, ומדוע בחר להסביר לאדריכל הבניין בעל פה ולא בכתב? למהנדס העיר פתרוני.

70. ביום 4.6.06 הודיע **מהנדס השלד של הבניין למהנדס העיר**, כי **"קטע המבנה שנותר הוא בבחינת "בר מינן" חסר תקנה ואין כל אפשרות הנדסית לחזקו כך שיהיה כשיר לתוספת הקומות בכלל ולמגורים בפרט"**. לכך נלוותה הבקשה **"להתיר את הריסת חלק הבניין הרעוע ובנייתו מחדש"** (נספח 25).

71. מעניין מאד לציין, כי המהנדס מטעם היזמים מספר במכתבו: "עוד בשלב הבקשה להיתר היו לי ספקות רבים ביחס לכושרו של המבנה לשאת את תוספת הקומות...". כלומר, ליזמים עצמם היה ברור, **עוד לפני שהחלו עבודות כלשהן**, שכנראה לא ניתן להוסיף קומות לבניין הישן. מדוע בכל זאת בחרו לבקש אישור לתוספת ולא לבניית בניין חדש? מן הסתם הרווחים החומריים הרבים להם הם זכו כמו – אי ביצוע הפקעה על השטח לטובת הציבור (ואכן קו החזית בולט באופן ניכר יחסית לבניין השכן, צילום בנספח 26), חיסכון גדול במיסוי, חיסכון בעלות הקמת חניון תת-קרקעי. נימוקים אלו מסבירים מה היה האינטרס של היזמים, אולם מדוע הועדה המקומית שתפה פעולה עם תכניתם זו? – חידה היא.

72. ספקות מהנדס הבניין של היזמים עולים בקנה אחד עם חוזה השיתוף שנחתם ביניהם. הסכם השיתוף בין רוכשי הזכויות במגרש, העתידים להירשם כבעלי דירות בבית משותף, מגדיר בסעיף 1 ג "המגרש – המגרש הידוע כגוש 6127 חלה 238... ברחוב ארלוזורוב 36... עליו מצוי כיום מבנה

ישן בן קומות המיועד ברובו להריסה (להלן: המבנה הקיים)". ואילו בהגדרת "הפרויקט" כתוב מפורשות: "הבניין יבנה כתוספת למבנה הקיים אשר חזיתו הפונה לרח' ארלוזורוב 36 לא תיהרס". בחוזה השיתוף תוכנן מראש, למעלה מחצי שנה קודם להתחלת הריסת הבניין הישן, שרק חזית הבניין הישן לא תיהרס (ואילו כל שאר הבניין ייבנה כחדש); זאת, בניגוד לתב"ע ולהיתר שהתירו רק תוספת קומות מעל לבניין הישן. מלכתחילה תוכנן אפוא להפר את ההיתר.

73. עמדת הדרג המקצועי של המשיבות 2-3 עצמן הובעה בכנות ב"תיק הפנימי" של אגף ההנדסה, המתנהל לבניין 1156, במקביל לתיק הפתוח לעיון הציבור. ביום בו התקבל מכתבו זה של מהנדס הבניין במחלקת הרישוי של אגף ההנדסה, כתבה מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה, אדר' עליזה זיידלר גרנות, למהנדס העיר, אדר' חיים כהן: "חיים, ואשר יגורנו בא לנו... כל רצונם היה להימנע מבניית חניון תת קרקעי. מה יהיה כעת?". למחרת, ביום 12.6.06 הורה מהנדס העיר למנהלת מחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה, אדר' עליזה זיידלר גרנות: "דחוף, עליזה: כעת יש לדרוש חניה כדון, ולבטל ההיתר הנוכחי (להתחיל בהליך הקבוע בדין לביטול היתר. התייעצי עם חני) (נספח 27).

74. גם מכתבה של אדר' עליזה זיידלר גרנות מיום 29.10.06 (נספח 28) מאשר את עובדת הריסת הבניין הישן: "עם תחילת עבודות הבנייה הסתבר למתכנן כי ישנה בעיה קונסטרוקטיבית הנדסית להשאיר על כנן את קומות המגורים וכי הן נמצאות בסכנת התמוטטות. אי לכך הוחלט על ידו, לאחר התייעצות עם אדריכל העיר, כי הקומות ייהרסו ותשארו רק החזית הפונה לרחוב" (החזית הדרומית, הפונה לרחוב ארלוזורוב).

75. נציין כי מעולם לא הוצאה לבניין תכנית שימור, כהגדרתה בתוספת הרביעית (סעיף 76א) לחוק התכנון והבנייה. גם התכניות החלות אינן כוללות שום הוראה לשימור המבנה הקיים. ההוראה היחידה העשויה להיות קשורה לנושא, בתכנית רג/מק/1050/א היא, כי "העיצוב הארכיטקטוני ישמור על אופי ועיצוב הבניין הקיים, על ידי שימוש במרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות במבנה הקיים לקומות הנוספות". ברור כי כוונת הוראה זו היא לשימור עיצובי ולא לשימור פיזי. לאור זאת, נראה שהסיבה היחידה שבגללה נותר הקיר על מכונו היא המחשבה (המוטעית) שיהיה בכך להגן על האינטרס היזמי לחסוך בניית מרתף לחנייה, הפקעה לצרכי ציבור ומיסוי. המשיבות שיתפו פעולה עם בעלי ההיתר בעניין זה ולהן הפתרונים מדוע.

76. חשוב מאד להדגיש, כי בשלב זה נהרס הבניין לגמרי, פרט לחזיתו הדרומית, לכוון רחוב ארלוזורוב. צילום ברור של מצב עניינים זה מצורף כנספח 29. צילומים אלו מלמדים כי בשלב זה, ביוני 2006, החל להיבנות במקום "בניין חדש", והמשיבות היו צריכות לחייבו לעמוד בתנאים התכנוניים המחויבים, ובכלל זה מרתף לחניה וקווי בניין כדון. ניתן לשער מדוע לא רצו היזמים להרוס את הקיר שנוותר – הם כנראה חשבו, שיוכלו להמשיך ולטעון כי בזכות השריד שהשאירו הם קיימו את הוראות ההיתר בדבר תוספת של 3 קומות לבניין הישן. ואולם מדוע מהנדס העיר לא עמד על דרישתו? – חידה היא.

77. יצוין, כי ביום 16.11.06 נדרש קבלן הבניין על ידי מהנדס העיר, "לפרק ולהרוס את הקיר הדרומי של מעטפת הבניין הגובל עם רחוב ארלוזורוב, לאלתר וללא דיחוי, כי הוא מבנה מסוכן" (נספח 30). ועל כך באה מיידית התשובה: "אנו מתארגנים להריסת הקיר הדרומי בהתאם

לבקשתך" (נספח 31). בפועל, וכמסתבר בניגוד לקביעת ודרישת הדרג המקצועי, נשאר הקיר על מכונו עד היום.

78. גם למשיבות היה ברור כבר לפני למעלה משנה כי לפי הדין, משנהרס הבניין - על מרתף החנייה להיבנות, ולא לחכות עד שלחץ ציבורי יאלצם לנקוט פעולה.

79. גם לנציגת הוועדה המחוזית היה ברור זה מכבר שהבניין הינו בסטייה מההיתר והתכנית. כבר ביום 19.2.07 פנתה נציגת היחידה לפיקוח על הבנייה במחוז תל אביב למהנדס העיר ומנהלת רישוי ופיקוח של המשיבות (נספח 32). "טרם קיבלנו התייחסותכם... הבניה במקרקעין הנ"ל מתמשכת ונקבעות עובדות בשטח וזאת לכאורה בניגוד לת.ב.ע התקפה רג/מק/1050א ובסטייה מהיתר הבניה מס' 2005372... אנו גורסים שהבניה מבוצעת לכאורה בניגוד לתנאי שבהיתר... גם אם קיימת סיבה קונסטרוקטיבית בגינה נהרס המבנה הקיים, הרי שבניית בניין חדש עומדת לכאורה בניגוד לתנאי ההיתר, בו מצוין "במידה ומסיבה כלשהי יהרס הבניין הקיים יוקם בנין חדש מעל מרתף בהתאם לת.ב.ע רג/340ג/33". בתיק הבניין אין תשובה מטעם המשיבות לפנייה זו.

80. הנה כי כן כבר למעלה משנה ברור וידוע לוועדה המקומית על הבנייה בסטייה מהיתר אך היא נמנעה מלפעול נגד הבנייה. חלף זאת, כבר אז החלה משום מה לפעול ל"הלבנת" העבירה. השלב הראשון בפעולה זו היה בעת שבעלי ההיתר הגישו בקשה להיתר חדש שנועד ל"הלבנת" הבנייה. למה רצו בעלי ההיתר ל"הלבין" את הבנייה ע"י היתר חדש, ברור לגמרי. למה היו גורמים בעירייה שקידמו מטרה זו, בניגוד מוחלט לחובתם החוקית ואחריותם הציבורית? – חידה היא.

### **ב. בקשת בעלי ההיתר להיתר בנייה חדש שיכשיר בדיעבד את הסטייה מההיתר**

ביום 13.3.07 הוגשה לוועדה המקומית בקשה חדשה להיתר בנייה, בקשה 2007123, "תכנית שינויים למבנה מגורים לסטודנטים בהליך הקמה". בבקשה זו ביקשו היזמים "להכשיר" את הבניין, על ידי הגשת בקשה להיתר שתתאר את הבניין כפי שהחל להיבנות בפועל (בניגוד לאופן שבו היה צריך להיבנות, כחוק, בהתאם להיתר הבנייה שבתוקף).

81. בהגשת הבקשה להיתר חדש, אשר "יכשיר" את הבנייה כפי-שהיא, הודו למעשה היזמים כי הבניין, כפי שהוא נבנה בפועל, אינו תואם את ההיתר שהוצא לו בשעתו (היתר 2005372); שהרי אם הבניין נבנה בהתאם להיתר 2005372, מדוע נדרש היתר חדש, 2007123?

82. העותרים הגישו התנגדות לבקשה זו (נספחים 33, 34).

83. בישיבתה 2007007 מיום 26.3.07 דחתה ועדת רשות רישוי את התנגדות העותרים (נספח 35), "מהנימוק העיקרי כי מס' החניות תואם הדרישה ותקן חניה למגורי סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים". הוועדה החליטה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים, ביניהם: "יש לסמן כל הבנייה כבניה מוצעת למעט הקיר המיועד לשימור כקיים ולצבוע תכנית ההגשה בהתאם".

84. אישור בקשה זו גם עמד בסתירה להוראות הפיקוח על הבנייה, כפי שסוכמו ביום 21.3.07 בפגישה בין יוכי אסט למהנדס העיר חיים כהן (כפי שסוכמה במכתב מיום 27.3.07, נספח 63).

85. העותרים מיאנו להסכים עם "הלבנת" העבירות לכאורה שבוצעו בבניית הבניין, ובעקבות התנגדותם דנה ועדת רשות רישוי פעם נוספת בבקשת ההיתר החדשה, בישיבתה 2007012 ביום 4.6.07 (נספח 36). הפעם התקבלה התנגדות העותרים והוחלט "לסרב [לבקשת ההיתר] – נוגד תכנית הבינוי החלה במקום". למיטב ידיעת העותרים, לא הוגש ערר על החלטה זו.

86. החלטת הסיור להיתר החדש, הקובעת כי הבנייה בפועל נוגדת את התב"ע החלה במקום, משמעותה כי הבנייה מתבצעת בניגוד לתכנית וללא היתר. חרף זאת, המשיכו היזמים בבניית הבניין כאילו לא קרה דבר.

87. כבר בעת הגשת בקשתם להיתר חדש, 13.3.07, ידעו היזמים, שיש צורך בהיתר חדש ומשהמשיכו בבנייה - נטלו על עצמם את הסיכון שבקשתם לא תאושר. קל וחומר, מיום דחיית בקשתם להיתר בנייה חדש, 4.6.07, ידעו היזמים מהחלטה רשמית כי אין הועדה המקומית מאשרת רטרואקטיבית את הסטייה. לפיכך, הם נטלו על עצמם ביוזעין את הסיכון שיאלצו להרוס את הבניין הבלתי חוקי שהם בנוים.

### ג. מהלכי סרק של העירייה נגד הבנייה הלא חוקית

88. נוכח פניות העותרים, פתחה העירייה ארבעה הליכים שנועדו, למראית עין בלבד, להפסקת העבודות. עיון בהליכים אלו מראה כי העירייה רצתה להיראות כמי שפועלת להפסקת הבנייה, אך בפועל, לאמיתו של דבר, פעלה להמשכתה. ההליך הראשון התמקד בשימוש בבניין, והתברר בו כי העירייה הטעתה את התושבים לגבי התב"ע שבתוקף. בשלושת ההליכים הנוספים, פעם אחר פעם, עצרה העירייה את עצמה, ביקשה דחיית הדיון, וחזרה בה מבקשתה להפסקת העבודות. בדיעבד התבררה גם הסיבה לכך: מגעים שקוימו כל העת בין היזמים לראש העירייה ל"עסקת גן הקופים" - הקמת החנייה הנדרשת מן הבניין בשטח גן שאול ("גן הקופים") שהוא אחד הגנים ההיסטוריים הייחודיים בעיר פתוח והמשמש זה עשרות שנים כגינת חמד. למה בעלי ההיתר מוכנים לפגוע בנכס ציבורי כדי לצאת מהמיצר, די ברור. למה ראש העירייה מוכן להרחיק לכת עד כדי כך שהוא מוכן להעלות לקורבן את אחד הנכסים הציבוריים היקרים שבעיר לצורך מטרה זו? - חידה היא.

89. ההליך הראשון (בי"ש 16/07, בבית המשפט לעניינים מנהלים ר"ג) התמקד בבקשה להוצאת צו שיפוטי להפסקת בנייה בשל אי עמידה בתנאי השימוש בבניין. ההליך נפתח לאחר שהוצגו בפני נציגי התביעה מכתב של נשיא מכללת שנקר שבו הוא מודיע שאין למכללה כל קשר לבניין וכן ראיות לכך שהדירות בבניין מוצעות בשוק החופשי באתרי האינטרנט כדירות מגורים לכל דבר ועניין ללא כל מגבלת שימוש. (ראה נספחים 58-56) באופן תמוה, התביעה העירונית בחרה שלא להעלות נימוקים אחרים לבקשה למרות היותה מודעת לחריגות האחרות (כמו אי בניית מרתף חנייה). בעימות זה התנגדו היזמים לצוו בטענה שהשימוש עדיין לא ארע וכי התכנית שבתוקף היא 1050/ב שמאפשרת בנוסף לסטודנטים ואנשי סגל של מכללת שנקר גם אכלוס של אוכלוסיות מיוחדות. התביעה העירונית, אף על פי שהוצגו לה ראיות כי היזמים מתעתדים להפר את מגבלת השימוש בין אם מדובר בסטודנטים ובין אם מדובר באוכלוסיות מיוחדות **הסתפקה (בהנחיית מהנדס העיר)** בתצהירים של היזמים שהתב"ע לעניין האכלוס תקוים (החלטת בית המשפט נספח 37). דרישות התושבים שמגבלת האכלוס תצוין במרשם האוכלוסין על מנת למנוע הטעיית רוכשים תמימי לב נענו בשלילה, ותשובת התובעת הגב' גילה קימל לפנייתם בבית המשפט

לעניינים מקומיים כי יש לוודא רישום במרשם המקרקעין הייתה כי היא מייצגת את מהנדס העיר ולא את התושבים. בעניין זה יש להקשות – ואיזה אינטרסים אמור לייצג מהנדס העיר?

90. לאחר ההליך הראשון הכושל, קיימו ביום 20.5.07 נציגי ועד התושבים, וכן בא כוחם, פגישה עם ראש העירייה בעניין האכיפה. בפגישה זו הכריז ראש העירייה, בדברו על היזמים, "הונו אותנו", ואמר כי יפעל להגשת כתב אישום. בסיום הפגישה הוציא עוזר ראש העירייה סיכום, לפיו אכן **העירייה תפעל להגשת כתב אישום** (נספח 1 הנ"ל). לא רק זאת אלא שכמה ימים אח"כ שלח ראש העירייה מכתב אישי לשגריר בריטניה המתגורר גם הוא באזור ובו חזר על מחויבתו לפעול להריסת הבניין (נספח 64). **לימים התברר שלא היה זה אלא מצג שווא.**

91. בהליך השני (ב"ש 26/07, בית המשפט לעניינים מקומיים ר"ג) הוצא צו מנהלי להפסקת עבודות, המתייחס להריסת תקרות ביניים וקירות חוץ בניגוד להיתר; ואולם, התובעת העירונית בחרה לבקש דחיית דיון מבית המשפט, ביום 10.6.07, מן הטעם שמבקש ההיתר נועד עם ראש העיר והם מבקשים למצות האפשרות להגיע להסכמה מחוץ לכתלי בית המשפט (נספח 40). לא היה המשך להליך, והעידו היזמים עצמם: "ב"ש 26/07 – ההליך הנ"ל נפתח על ידי המשיב [מבקש ההיתר - ע.ל.] עצמו בגין צו הפסקת עבודה מנהלי שהוצא כנגדו בתאריך 17.5.06 [צ"ל 17.5.07 - ע.ל.]. **הצו הנ"ל פג בתאריך 17.6.07 (בחלוף 30 ימים מיום שהוצא) וכפועל יוצא מכך התייתר הצורך בהליך הנ"ל**" (תשובת מבקש ההיתר לבקשת רשות עיון שהגישו העותרים, נספח 41). **מובן שמחדל זה, של אי הגשת בקשה לצו שיפוטי שייתן תוקף לצו המנהלי, רובץ בלעדית על כתפי המשיבות.** כאמור, אין זה מחדל מקרי, אלא תוצאה של דיוני עסקת "גן הקופים" בין ראש העירייה לבעלי ההיתר, שהתנהלו באותה עת. יצוין שבמסגרת הליך זה קיבל הח"מ זכות עיון בתיק ובמסגרת הבקשה לעיון הועבר לידיעת היזמים סיכום הפגישה המתוארת בסעיף הקודם. כך שכבר מיום 14.6.07 היו היזמים מודעים לכך שיש כוונה קונקרטי להגיש כתב אישום נגד בניית בארלוזורוב 36; ואף על פי כן המשיכו בבנייה – סיכון שלקחו על עצמם.

92. הליך שלישי (ב"ש 29/07, בית המשפט לעניינים מקומיים ר"ג) נפתח ביום 25.6.07, עת ביקשה הועדה המקומית הוצאת צו שיפוטי להפסקת עבודות הבנייה, בשל הריסת תקרות ביניים וקירות חוץ בסטייה מהיתר 2005372 (נספח 42). כבוד השופטת ערקובי קיבלה בו ביום החלטה (המופיעה בכתב ידה בשולי הבקשה בנספח), ובה ביקשה הבהרות לבקשה (צירוף ההיתר, הבהרת המצב הקיים, ומדוע מוגשת הבקשה בשיהוי). למיטב ידיעתנו לא היה כל המשך להליך, כנראה משום שבקשת הבהרה של השופטת הנכבדה הביאה את העירייה והתביעה העירונית למבוכה ושיתוק. במקום להסביר ולהבהיר ולהודות במחדלי הפיקוח והאכיפה, העדיפה העירייה "להתקפל". האם נבחר פתרון זה כי הוא חסך מבוכה ממי שבמקרה הטוב היה שותף למחדלים ובמקרה הפחות טוב היה שותף לדברים חמורים יותר? – לא לנו הפתרונים.

93. בהליך הרביעי הוציא מהנדס העיר, ביום 11.7.07 ובעקבות פגישה עם ב"כ העותרים (נספח 43), צו מנהלי המתייחס, כראוי, לעבירה המשמעותית ביותר: **בניית בניין חדש ללא מרתף חניה במקום תוספת של 3 קומות לבניין חדש** (אלה הן העבירות אליהן התייחסה גם יחידת הפיקוח של משרד הפנים). זהו למעשה ההליך היחיד הרלוונטי לכתב האישום, בהתייחסו לעובדות המפורטות בכתב האישום, ואשר בגינן דין הבניין הריסה.



94. בקשת בעלי היתר הבנייה (ב"ש 38/07, בית משפט השלום ת"א) להסיר את הצו המנהלי נדונה ביום 16.7.07 בפני כבוד השופט דן מור בבית משפט השלום בתל-אביב. נציגי העותרים נכחו באולם. קודם לדיון הציגו נציגי העותרים לעו"ד גילה קימל, נציגת העירייה, עדויות על הפרת צו ההפסקה המנהלי על ידי היזמים, ועל הזמנת משטרת ישראל כדי לאכפו עליהם. עדויות אלו, לדעת העותרים, די היה בהן כדי להביא לדחיית בקשת הבונים על הסף, על בסיס ההלכה המשפטית שעל המבקש לבוא בידיים נקיות. משום מה, בחרה עו"ד קימל לא להעלות טיעון זה כלל ואף לא הביאה את העובדות בפני בית המשפט.

95. בדבריו באולם הבהיר השופט, שאינו מקבל את טענת היזמים שהבנייה נעשתה על פי ההיתר. זאת, לאחר שהוצגה בפניו התמונה שצולמה ביום 14.8.06 ואשר הראתה שרק קיר החזית המיותר נותר מהבניין הישן. יחד עם זאת בקש השופט הסברים נוכח שרטוטים שהציגו בפניו בעלי ההיתר ואשר מהם עלה שאדריכל העיר היה מודע להריסת הבניין הישן ובכל זאת לא פעל נגד הבנייה. **הדיון הסתיים בהחלטה לחדשו למחרת על מנת לאפשר לעירייה לזמן דרגים מקצועיים שיוכלו להעיד ולהתייחס לשרטוטים מקצועיים שהציגו בעלי ההיתר (פרוטוקול הדיון מצורף כנספח 44).**

96. **למחרת נמסר לעותרים על ידי עו"ד קימל עצמה, כי היא בקשה מבית המשפט לדחות את הדיון בשבוע נוסף, ושהיא הודיעה לבית המשפט שאין היא מתנגדת לחידוש הבנייה במהלך זמן זה. למיטב ידיעת העותרים לא התקיים כל דיון נוסף בעניין, לא בשבוע שלאחר מכן ולא בזמן אחר כלשהו. בהעדר החלטה, הבנייה לא פסקה מאז ועד היום.**

#### **ד. ראש העירייה הוא שמנע את אכיפת החוק כשהנחה "לחיות עם הבניין"**

97. רפיון אכיפת החוק על הבניין בארלוזורוב 36 לא היה תוצאה של מחדל רשלני של דרגי העבודה בעירייה, אלא של הנחייה מגבוה – מראש העירייה. שני מסמכים שהגיעו לידי העותרים בימים האחרונים של דצמבר 2007 מצביעים על כך שראש העירייה קידם את עסקת "גן הקופים" עוד טרם נעשו מהלכי הסרק המשפטיים. אין אלא להסיק שמהלכי האכיפה כביכול של העירייה היו מהלכי סרק, כיוון שהנחייתו מגבוה של ראש העירייה הייתה לקדם את עסקת "גן הקופים".

98. המסמך הראשון הוא תדפיס דואר אלקטרוני מיום 6.6.07, שהועבר לפעולת עוזר ראש העירייה, מהנדס העיר, אדריכל העיר, היועץ המשפטי של העירייה, ועובדי עירייה נוספים (נספח 58). במסמך מתוארת פגישה מיום 5.6.07 בין ראש העירייה ומהנדס העיר לבין שלושה עורכי דין המייצגים את יזמי הבניין, ולסיכום מובאות הנחיותיו של ראש העירייה. וכך נכתב: "ראש העירייה רוצה למצוא דרך לנסות 'לחיות' עם הבניין ולבדוק אפשרות של השתתפות בהקמת חניון תת קרקעי!"

99. לקרוא ולא להאמין!!! - שבועיים לאחר שבסיכום פגישה רשמי עם נציגי התושבים מתחייב ראש העירייה לפעול להריסת הבניין ובנייה תחתיו של בניין בן 20 דירות ולהן חנייה במרתף (נספח 1), ו-5 ימים לאחר שיגור מכתב אישי לשגריר בריטניה בו הוא חוזר על כוונתו זו (נספח 62) מנחה ראש העירייה את הדרג המקצועי הנחייה הפוכה ב-180 מעלות: לנסות

“לחיות” עם הבניין ! האם אין גבול לציניות של נבחר ציבור??? התנהגות זו היא לא רק מגונה מבחינה ציבורית יש בה למעשה הנחייה ברורה להימנע מביצוע מה שמתחייב על פי חוק.

100. דברים אלו של ראש העירייה סותרים לחלוטין את הוראותיו שבועיים קודם, וזאת ללא כל סיבה נראית לעין, פרט אולי לרצון לרצות משום מה את עברייני הבנייה, כפי שבא לידי ביטוי לאורך כל הדרך. כיצד מעז ראש העירייה לפעול בניגוד להערכת הדרג המקצועי, ובניגוד לדין לכאורה? ומה הפלא שכל הליכי הפסקת הבנייה היו הליכי סרק, אם ראש העירייה עצמו הינחה את כל הגורמים הקובעים “לנסות לחיות עם הבניין”?

101. המסמך השני שהתגלה לעותרים בסוף דצמבר הוא מכתב ב"כ מבקש היתר הבניין לראש העירייה מיום 7.6.07, המתייחס לאותה פגישה (נספח 59), ומספק אינפורמציה נוספת אודותיה. ראשית, עולה מן המכתב שעסקת “גן הקופים” היא מטעמו של ראש העירייה (“מרשיי מקבלים את הצעתכם...”); שנית, מסתבר כי בעלי הזכויות בפרוייקט הסכימו להשתתף בסך של 100,000 דולר מעלות בנייתה של חניה ציבורית זו.

102. מסמכים אלו, שנתגלו לעותרים רק בימים האחרונים של דצמבר 2007 מאשרים במסמכים כתובים את חשדות התושבים מזה כבר: כי כל פעולות האכיפה לא היו אלא מצג שווא כלפי התושבים, כלפי הועדה המחוזית וכלפי הפרקליטות, ומעולם לא הייתה כל כוונה אמיתית לבצע אכיפה.

103. עסקת “גן הקופים” היא בלתי חוקית לא רק בהיותה “הלבנה” בלתי ראויה לעבירות הבנייה בארלוזורוב 36, אלא אף משום שהיא נוגדת החלטה עקרונית של ועדת הערר מחוז תל אביב בפרשה דומה; יפורט בפרק המשפטי. נכונותם של המשיבים 1 ו 2 לקדם עסקה לא חוקית כדי לסייע לבעלי העניין בארלוזורוב 36 מעידה שוב שבאופן עקבי פועלים המשיבים 1-2 לקדם את האינטרסים של בעלי העניין בארלוזורוב 36 על חשבון האינטרס הציבורי ותוך פגיעה בנכסים ציבוריים ולכן לא ניתן לסמוך עליהם שיבצעו אכיפה כנדרש.

#### ה. לאחר גרירת רגליים, התביעה העירונית מגישה כתב אישום

לאור האמור לעיל אין זה מפתיע שהמשיבים לא נחפזו בהגשת כתב האישום<sup>1</sup>, ונדרשו עוד פניות בעניין זה מצד העותרים (נספחים 46,47,48) ובמיוחד מכתב תקיף מצד יחידת הפיקוח של משרד הפנים (נספח 49) וכנראה גם התערבות המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה. ביום 3.9.07 אכן הוגש כתב האישום (נספח 2 הנ"ל), ונפתח תיק פלילי 1278/07 בבית המשפט לעניינים מקומיים ברמת-גן (כבוד השופטת רחל ערקובי). למרבה הצער והתסכול, ובניגוד לאינטרס הציבורי, טרם התקיים דיון בתיק.

104. כתב האישום הוגש בגין עבירות על סעיף 204 לחוק העונשין, בשל ביצוע עבודות בנייה בסטייה מהיתר ו/או ללא היתר, והוא מפרט, בין השאר:

“בניגוד להוראות היתר הבנייה ולתב"ע ר"ג 1050 ור"ג 1050/א ור"ג 1050/ב הרס הנאשם תקרות בניינים... וכן הרס קירות חוץ... הריסת התקרות והקירות מהווה סטייה מהיתר הבנייה שניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן.

<sup>1</sup> וכיום כבר ברור למה: פגישה ב"כ היזמים עם ראש העירייה ביום 6.6.07, בסופה הנחה את מהנדס העיר ואחרים “לנסות לחיות עם הבניין”, (נספח 58 הנ"ל).

על פי היתר הבנייה והתב"ע שצוינו לעיל, ניתן להוסיף 3 קומות לבניין קיים, במקום זאת נבנה הבניין מחדש, כאשר הוא צמוד לקיר החזית של הבניין הישן שרק הוא נותר מהבניין הישן.

על פי ההיתר והתב"ע שצוינו לעיל, נקבע כי במידה שמסיבה כלשהי ייהרס הבניין הישן, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה ואילו הבניין נבנה ללא מרתף חנייה. לפיכך שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות במקומו בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה".

105. כתב האישום כולל גם את סעיף 205 לחוק התכנון והבנייה, המסמיך את בית המשפט, בין השאר, לצוות על המורשע להרוס את הבניין שנבנה ללא היתר או בסטייה מהיתר. כתב האישום כולל גם את סעיף 206 לחוק התכנון והבנייה, לפיו אם בעת תחילת ההליכים טרם הסתיימה הבנייה, יוציא בית המשפט צו כאמור בסעיף 205 - זולת אם הראה המורשע טעם משכנע מדוע לא ייעשה כן.

106. סעיף 205(4) מסמיך את בית המשפט, "אם היתה העבירה לפי סעיף 204(ב) - לצוות על הנשפט להפסיק את העבודה או השימוש במקרקעין שבסטייה מהיתר או מתכנית". הימנעותה של התובעת העירונית מהגשת בקשה לצו הפסקת הבנייה, עד תום ההליך הפלילי, אינה הגיונית לחלוטין (ואינה חוקית, כמפורט בהמשך); וכך גם הגיבוי שקיבלת החלטה זו מפרקליטות המדינה – ועל כך מבוקש סעד בעתירה זו.

### עמדת משרד הפנים – הפיקוח על הבנייה מחוז תל אביב

107. משרד הפנים, באמצעות היחידה לפיקוח על הבנייה במחוז תל אביב, ליווה את הטיפול בבנייה בארלוזורוב 36 משלביה המוקדמים, עקב פניות העותרים אליו. לאורך כל הדרך התריעה הזהירה ונזפה אך לצערנו לא הוסקו המסקנות הנדרשות וכל הפניות היו בגדר "הכלבים נובחים והשיירה עוברת". להלן עיקר התייחסויותיו לבנייה, אשר למרבה הצער לא יושמו ולא מומשו.

108. "טרם קיבלנו התייחסותכם למכתבנו שבסימוכין שהופנה בעקבות פניית המתלוננים מ- 28.11.06 ... הבניה במקרקעין הנ"ל מתמשכת ונקבעות עובדות בשטח וזאת לכאורה בניגוד לתב"ע התקפה רג/מ/1050א ובסטייה מהיתר הבניה מס' 2005372 מ- 5.3.06 לפיו הותר להוסיף 3 קומות ו-24 יח"ד למבנה קיים [ההדגשה במקור – ע.ל.]. ... כל המבנה נהרס מלבד קיר אחד הפונה לרח' ארלוזורוב. לפיכך אנו גורסים שהבניה מבוצעת לכאורה בניגוד לתנאי שבהיתר. גם במידה וקיימת סיבה קונסרוקטיבית בגינה נהרס המבנה הקיים, הרי שבניית בנין חדש עומדת לכאורה בניגוד לתנאי ההיתר, בו מצוין "במידה ומסיבה כלשהי יהרס הבנין הקיים יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתב"ע רג/340ג" (מכתב למהנדס העיר ומנהלת מח' רישוי ופיקוח על הבניה בעיריית ר"ג, העתק בין השאר ליועץ המשפטי של עיריית ר"ג, מיום 19.2.07, נספח 32 הנ"ל).

109. "בפגישת עבודה שקיימנו ב- 21.3.07 במשרדך נדונו בין היתר הבקשה להיתר מס' 2007123, נשוא פנייתו של עו"ד לרינמן שבסימוכין וסוכם כי בטרם אישור הבקשה תבדק שוב התאמתה לתב"ע התקפה שהציבה תנאים להיתר ותפעלו כמפורט להלן: .. ב. על היזם להמציא הסכם עם אחת המכללות /או מוסד לימודי אחר שיבטיח כיהסטודנטים מאותו מוסד יתגוררו

במבנה הנ"ל ורק לאחר המצאת הסכם הנ"ל ניתן להתיר בניים 40 יח"ד ושטח מינימאלי של 30 מ"ר [ליח"ד – ע.ל.]. ג. יש לבדוק כי מספר החניות יותאם לתקן החנייה הנדרש. ד. יש לקבל חוות דעת משפטית באם המבנה כפי שנבנה עדיין עומד בהנחיות של מבנה לשימור. ה. יש לבדוק כל שאר הטענות המועלות במכתב... כמו כן מצויין בתב"ע התקפה רג/1050/א שבמידה וסיבה כלשהיא יהרס הבניין הישן, כלומר כפי שנבנה בפועל, זכויות הבנייה יהיו על פי תב"ע רג/340/ג3. יש לוודא עמידה בתנאי זה. 3. יש להורות על בדיקת הנושא ולפעול לאלתר להפסקת עבודות הבנייה על מנת למנוע עובדות מוגמרות וזאת עד לתאמת הבנייה להוראות התכניות התקפות" (מכתב למהנדס העיר מיום 27.3.07, נספח 61)<sup>1</sup>.

110. "טרם קיבלנו תשובה למכתבנו... הבנייה מתבצעת לכאורה בניגוד להוראות התב"ע התקפה ונקבעות עובדות בשטח. כמו כן יש לציין כי מספר מקומות החנייה שאושר בהיתר אינו תואם לתקן החנייה שנקבע בתקנות סעיף 1.4 המתייחס למעונות סטודנטים... גם הבקשה החדשה להיתר מספר 2007123 אשר אושרה בועדת רשות הרישוי ב- 26.3.07 אינה עומדת בתקן החנייה... יש לפעול לאלתר להסדרת הנושא בהתאם למתחייב מהוראות החוק" (מכתב למהנדס העיר מיום 28.5.07, נספח 63)<sup>2</sup>.

111. "בתאריך 14.8.07 ערכתי סיור במקרקעין הנ"ל ונמצא כי מתבצעת בניה, לכאורה, בניגוד להיתר ובניגוד לתב"ע התקפה... כמו כן נמצא כי מספר מקומות החניה עפ"י ההיתרים אינם עומדים בתקן החניה הנדרש... טרם נמצא פתרון לנושא החניות שהרי התב"ע קובעת שבמידה ויהרס הבניין הישן, יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה ותנאי זה לא מקוים" (מכתב למהנדס העיר מיום 23.8.07, נספח 50).

112. "במקרקעין הנ"ל התבצעה בניה בסטייה מהיתר מס' 2005372 מ- 7.3.06 וזאת בניגוד לתנאי שבהיתר הקובע: "שבמידה ויהרס הבניין הישן יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה ובהתאם להוראות התב"ע רג/340/ג3..." לנוכח טענות המתלונן והמשך הבניה, על פיה נקבעות עובדות מוגמרות, אבקש נקיטת פעולות לאכיפת החוק וכן להודיעני הכיצד בכוונתכם לפעול להסדרת הבניה עפ"י הוראות התב"ע והחוק... מומלץ כמו כן לא לאשר טופס 4 לחיבור חשמל ומים וכן לשקול הוצאת צו המונע איכלוס בפועל..." (מכתב למהנדס העיר מיום 11.10.07, נספח 51).

113. כאמור, עיריית רמת-גן, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג, ואפילו הועדה המחוזית ופרקליטות המדינה, אטמו את אוזניהן לאזהרותיה של היחידה לפיקוח על הבנייה של משרד הפנים. דרכה המנומסת של הגברת יוכי אסט, בשם יחידת הפיקוח של משרד הפנים, לא הביאה אותן לנקיטת ההליכים הנדרשים לעצירת הבנייה. כל טענותיה על הוצאת היתרים בניגוד לחוק, של אי ביצוע אכיפה הנדרשת על פי חוק לא הביאו את המשיבים לידי פעולה ממשית.

<sup>1</sup> רשות הרישוי העירונית, קרי ראש העירייה ומהנדס העיר, לא התביישה להוציא בו ביום, 27.3.07, את החלטתם לדחות את התנגדות העותרים לבקשת היתר 2007123 (נספח 35 הנ"ל), אליה מתייחסת יחידת הפיקוח על הבנייה. החלטתם, העומדת בסתירה גמורה לעמדת הפיקוח, היא: "לדחות ההתנגדות מהנימוק העיקרי כי מספר החניות תואם הדרישה ותקן חנייה למעונות סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים".

<sup>2</sup> מהנדס העיר לא התביישה להוציא בו ביום, 28.5.07 מכתב תשובה לאחד השכנים, בו כתב - בניגוד גמור להצעת הפיקוח על הבנייה - "מקומות החנייה שאושרו בהיתר הבנייה תואמים לתקן החנייה כקבוע בדין" (נספח 64).

## סירוב פרקליטות המדינה לבקש צו הפסקת עבודות איננו מוצדק

114. כאמור, תשובת פרקליטות המדינה לבקשת העותרים כי תוגש לבית המשפט בקשה לצו הפסקת עבודות, נדחתה. מכתב התשובה מציין, מבלי לפרט, שני נימוקים לכך: "הליכי האכיפה שנקטו עד כה ותוצאותיהם", ו"השלב בו נמצאת הבנייה". שני נימוקים אלו אינם נימוקים של ממש.

115. בכתבם "הליכי האכיפה שנקטו עד כה" מתכוונים המשיבים לארבעה הליכים להפסקת העבודות בארלוזורוב 36, אשר כולם לא הביאו לעצירת העבודות. ואולם, כאמור לעיל, בחינה של ארבעה הליכים אלו מגלה שחלקם אינם רלוונטיים לכתב האישום ובכולם הסיבה לכשלים היא התנהלותם הרשלנית המגמתית והתמוהה של המשיבים עצמם, המתוארת בפרוטרוט בסעיפים 81-89) מגלה עצימת עיניים ואף שיתוף פעולה מכוון, כאשר המשיבות, במקום להציג את העובדות והנימוקים להפסקת הבנייה, מבקשות דחייה ובהודעות מפורשות שהוגשו על ידן נסוגות מרצונן לעצור את עבודות הבנייה. פעולתן של המשיבות עצמן היא שגרמה לסירוס הוצאת צו הפסקת עבודות הבנייה. אין מדובר ברשלנות מצידן, אלא בבקשות דחייה ובהודעות מפורשות שהוגשו על ידן, בהן נסוגו מרצונן לעצור את עבודות הבנייה.

116. נימוקה השני של פרקליטות המדינה הוא "השלב בו נמצאת הבנייה", כשהכוונה לשלב המתקדם – השלד כבר גמור ומתנהלות עבודות הפנים. גם נימוק זה אינו מוצדק, ראשית, משום שהיזמים המשיכו בבנייה למרות שידעו והוזהרו כבר בתחילתה ממש על כך שהם פועלים בסטייה מההיתר, ושנית, משום ששלב עבודות מתקדם בבנייה בסטייה מהיתר איננו מהווה סיבה משפטית לאי אכיפת דין.

117. אשר לאזהרות שהוזהרו היזמים, כבר ביום 14.6.07 העבירו העותרים לב"כ מבקש ההיתר, במסגרת הליך משפטי ביניהם, את מכתבה של עיריית רמת-גן בו התחייבו ראש העירייה ומהנדס העיר כי יפעלו כדי ש"התביעה העירונית תגיש כתב אישום בגין סטייה מהיתר ותוודא הריסת הבניין כולו ובניה על פי התב"ע, דהיינו בנין בן 20 דירות ולהם מרתף לחניה". מבקש ההיתר אף הגיב בכתב-בית-דין על מכתב זה ("עולה, כי בתאריך 20.5.07 נערכה פגישה בין ב"כ התושבים (עו"ד לרינמן) ובין הגורמים בוועדה המקומית, ובמסגרתה "סוכס" בין הצדדים על הריסת הבניין. "נספח 52). לכל המאוחר, אפוא, במועד זה (בו עמד הבניין בראשית בנייתו) הוזהר מבקש ההיתר בכתב כי בכוונת הוועדה המקומית להביא להריסת הבניין, ומכאן ואילך נטל את הסיכון שבהמשך הבנייה על כתפיו.

118. לגופה של השתהות העירייה באכיפת החוק, ייאמר: אמנם נכון - העירייה השתהתה בטיפול בנבייה בסטייה מהיתר ותכנית, בעוד שהיזמים היו זריזים בבניה בניגוד להיתר ולתכנית; ואולם, השיהוי מצד העירייה אינו מבטל את התנאי שבתב"ע ובהיתר כי במידה והבניין הישן ייהרס מסיבה כלשהיא, יוקם בניין חדש כשהוא כולל מרתף לחנייה. הדבר נכתב מפורשות בתב"ע 1050/א ובהיתר הבנייה 2005372. וודאי וודאי כאשר יש בבנייה בסטייה מהיתר ותכנית בכדי לפגוע קשות במאות תושבים שישבלו מעומס החנייה שייצרו 40 הדירות בבניין.

119. משנהרס הבניין, על מבקש ההיתר הבנייה חלה החובה לפעול על פי ההיתר (כלומר בניית בניין חדש עם מרתף חניה) או לבקש היתר חדש. כיון שפעל בניגוד להיתר ולא חיכה עד לאישורו

של היתר חדש, האחריות לכך שהעירייה מבקשת להרוס בניין שהוא בגמר עבודות שלד נופלת עליו. יתר על כן, מבקש ההיתר גם יכול היה לדעת שהועדה המקומית מנועה מלהוציא את ההיתר המבוקש שכן הוא עומד בניגוד לתב"ע (ומסיבה זו אכן החלטתה הסופית של הועדה המקומית הייתה לדחות את הבקשה החדשה להיתר).

120. אשר להיבט המשפטי, לפיו שלב עבודות מתקדם בבנייה בסטייה מהיתר איננו מהווה סיבה משפטית לאי אכיפת דין, ובכלל זה להפסקת העבודות והריסת הבנייה - יפורט בהמשך בפרק המשפטי.

## הרקע המשפטי

### עילות העתירה

121. המשיבות 1-6 לא הפעילו סמכויות חוקיות לעצירת הבנייה ולתיקון היתר הבנייה, המוקנות להן בדין, כמפורט לעיל ולהלן. המשיבות לא עשו את חובתן לפי דין, תוך שהן מתעלמות מבנייה שלא לפי תכנית בניין עיר מחייבת ובניגוד להיתר. בכך אף חרגו המשיבות מסמכותן, באשר סמכותן היא אכיפת החוק, ובכלל זה התכנית וההיתר המחייבים, ולא התעלמות ממנו.

122. שיקול הדעת של המשיבות 1-5, כמפורט לעיל, הינו בלתי סביר באורח קיצוני באופן הפעלתו (התעלמות המשיבות 1-4 ו-6 מפניות העותרים, מהסירוב של המשיבות 1-2 עצמן לבקשה להיתר 2007123, ומהגשת כתב האישום המציין "שלד הבניין החדש שהוקם הינו בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בניין חדש שיכלול מרתף לחנייה"). שיקול הדעת של המשיבות הינו בלתי סביר באורח קיצוני גם בתוצאתו: ארבע חניות לבניין בו נבנות 40 דירות ו-3 חנויות.

123. שיקול דעתן של המשיבות 1-4, כמפורט לעיל, נגוע בשיקולים זרים, במשוא פנים, ובחוסר תום לב, בהעדיפן את האינטרס של בעלי הנכס ומבקשי ההיתר, ואת הסתרת מחדליהן שלהן (או גרוע מכך), על פני כיבוד החוק, ועל פני עניינם הצודק של התושבים השכנים. חוסר תום לב מיוחד יש אף בתשובות החלקיות שניתנו לטענות השכנים, אשר אינן מתיישבות עם העובדות הנכונות. בכך לוקה שיקול דעתן של המשיבות 1-4 אף באטימות לב ושרירות, ובניגוד לתשתית עובדתית.

124. שיקול דעתן של המשיבות, כמפורט לעיל, לוקה אף ברשלנות, מכיון שאינו עומד בסטנדרט הסביר המצופה מהן. זאת, אף שחלה עליהן חובת זהירות כלפי השכנים, ובהם העותרים, העלולים להיפגע מהחלטותיה. בעניין עקרוני זה נקבע, כי

"גם המדינה, ואפילו עושה היא שימוש בסמכויותיה השלטוניות, להבדיל מפעולותיה כיישות פרטית ("fiscus"), וראו בג"צ 840/79 מרכז הקבלנים והבונים בישראל ואח' נ' ממשלת ישראל ואח', פ"ד לד(3) 729, 746), עלולה לחוב ברשלנות, שעה שפעלה באורח בלתי-סביר בנסיבות בהן מוטלת עליה חובת זהירות (ע"א 1081/00 אבנעל בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נט(5) 193, 203)".

(ע"א 10078/03 אורי שתיל נגד מקורות חברת מים בע"מ, סעיף 19).

125. כל אלה עילות מוכרות במשפט המנהלי לפסילת שיקול דעתה של הרשות (עע"מ 2418/05 צירלס מילגרום נגד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, בג"ץ 2324/91 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, פ"ד מה(3) 678, 688; בג"ץ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, פ"ד נ(3) 441, 469-468; בג"ץ 4776/03 מלון רגינסי ירושלים בע"מ נ' שר הפנים (טרם פורסם, בפיסקה 13)).

126. "ודוק: בהיותנו מצויים בתחום המינהלי, אין צורך בהוכחת חוסר חוקיותה של הבניה בהתאם למבחנים הנוקשים החלים בדין הפלילי, אלא די במסקנה סבירה – אף שאינה הכרחית – הנסמכת על ראיות מינהליות" עתמ (י-ם) 451/06 שלמה שרשבסקי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, סעיף 4.

127. מן הדין ומן הצדק שעילות אלו יזכו את העותרים בסעדים, כמבוקש.

### הגשת כתב האישום מחייבת הגשת בקשה להפסקת עבודות הבנייה

128. כתב האישום שהוגש כנגד מבקש ההיתר בארלוזורוב 36, כולל גם את סעיף 204 לחוק התכנון והבנייה. סעיף 205(4) מסמיך את בית המשפט, "אם היתה העבירה לפי סעיף 204(ב) - לצוות על הנשפט להפסיק את העבודה או השימוש במקרקעין שבסטיה מהיתר או מתכנית". עולה, כי המשיבות מוסמכות לבקש מבית המשפט אליו הוגש כתב האישום הפסיק את העבודה שבסטיה מהיתר.

129. כתב האישום שהוגש כנגד מבקש ההיתר בארלוזורוב 36, כולל גם את סעיף 205 לחוק התכנון והבנייה, המסמיך את בית המשפט, בין השאר, לצוות על המורשע להרוס את הבניין שנבנה ללא היתר או בסטייה מהיתר. כתב האישום כולל גם את סעיף 206 לחוק התכנון והבנייה, לפיו אם בעת תחילת ההליכים טרם הסתיימה הבנייה, יוציא בית המשפט צו כאמור בסעיף 205 - זולת אם הראה המורשע טעם משכנע מדוע לא ייעשה כן.

130. עולה, אפוא, כי אי הגשת הבקשה לצו הפסקת עבודות הבנייה המתבצעות לכאורה בסטייה מהיתר אינה יכולה לעלות בקנה אחד עם הגשת כתב האישום הדורש הריסת הבניין עם ההרשעה.

### הגשת כתב האישום צריכה להירשם במרשם המקרקעין

131. סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה קובע:

221. (א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי פרק זה שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 205, רשאי יושב ראש הועדה המחוזית או יושב ראש הועדה המקומית להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על יד רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.

132. אמנם, סעיף 221 הנ"ל נוקט לשון "רשאי", ואולם, אם כתב האישום הוגש בתום לב, מתוך כוונה כנה למצות את הדין ולהביא להריסת המבנה (ככתוב מפורשות בכתב האישום) – כי אז מדובר בחובה מנהלית ולא ברשות גרידא.

133. אי קיום חובה זו עלול אף לפגוע בצדדים שלישיים, העשויים לרכוש דירות בבניין בתקופת ניהול ההליך הפלילי (וכאמור, אין מדובר בחשש תיאורטי – דירות בבניין אכן מוצעות למכירה, באמצעות מתווכים וברשת האינטרנט, נספחים 56-58 הנ"ל).

### חשיבות אכיפת דיני התכנון והבנייה

134. על הקשר בין דיני התכנון והבנייה לשלטון החוק, ועל נחיצות העמידה על כך שבנייה תיעשה בהתאם לתכניות ולהיתרים, נכתב:

**"תכלית נוספת של דיני התכנון עניינה בקיום שלטון החוק ובאכיפת החוק.** חוק התכנון והבניה חותר להגשים מטרות הנעוצות בטובת הכלל בדרך של הסדרת השימושים בקרקע וקביעת אמות מידה לבנייה, בהתחשב בשיקולים ובאינטרסים שונים. למימוש מטרות אלה, קובע החוק עקרונות של סדר ציבורי ואמות מידה להתנהגות מחייבת בתחום זה. **בנייה או שימוש בקרקע בדרך בלתי חוקית הסותרת את דיני התכנון, נוגדים את אינטרס הציבור וחותרים תחת מושגי יסוד של שלטון החוק. פעולות בנייה ופיתוח המנוגדות לחוקי התכנון, פוגעות באינטרסים של פרטים ושל הציבור גם יחד. קידום טובת הציבור והפרט מחייבת כי פיתוח ובנייה ייעשו על-פי החוק ועל פי תכניות והיתרי בנייה שהוצאו על-פי דין (ע"א 2962/97 ועד אמנים - חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב, פד"י נב(2) 362, 377-376; ע"פ 586/94 מרכז הספורט אזור נ' מדינת ישראל, פד"י נה(2) 112, 133-134; ר"ע 1/84 דוויק נ' ראש העיר ירושלים ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פד"י לח(1) 494, 500; בג"צ 267/88 רשת כוללי האידרא נ' בית המשפט לעניינים מקומיים, פד"י מג(3) 728, 743.**

היבט ההגנה על שלטון החוק בקיום דיני התכנון חשוב לא רק להבטחת השיטה והמנגנון הראויים לניצול יעיל של הקרקע במדינה, אלא גם כמסר חינוכי לפרט בחברה, בדבר החובה לכבד את הנורמות המחייבות על-פי הדין, הן ככלל, והן בתחום הבנייה ופיתוח שטחי הארץ בפרט. עצימת עין מהפרת שלטון החוק בתחום אחד של הפעילות האנושית, סופה שתביא לזלזול בחוק גם בתחומי חיים אחרים. **כיבוד הדין, ויישומו בכל תחום, ובכלל זה בתחום התכנון והבניה, מהווים יסוד הכרחי לקיום החברתי ותנאי לתקינות פעילותו.**

(עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נגד החברה להגנת הטבע, סעיף 41).

### שיתוף פעולה מצד הרשות אינו עילה לאי אכיפת הדין

135. **התנהגות בלתי תקינה של הרשות, ואף שיהוי בפעולתה, אינם משחררים את הרשות מחובתה לפעול לאכיפת הדין, ואינם יוצרים מניעות או הגנה לנאשם:**

"אינני מקבל גם את טענתו של המערער לעניין השיהוי בהגשת כתב האישום וזאת מאחר שכאשר דנים בהשתהות של רשות באכיפת החוק, ההשתהות בהפעלת אמצעי אכיפת החוק לכשעצמה לא תיצור מניעות כלפי הרשות האוכפת אלא במקרים קיצוניים.

**"... כאשר הפעולה המנהלית שאותה אנו בוחנים נוגעת לאכיפת החוק, ההשתהות בהפעלת אמצעי האכיפה כשלעצמה לא תיצור מניעות כלפי הרשות**



האוכפת אלא במקרים קיצוניים ויוצאי דופן. רשות החייבת לבצע פעולות על פי דין ובמיוחד רשות הממונה על אכיפת חוק אינה יכולה להשתחרר מחובתה עקב העובדה שלא נקטה באמצעים למילוי החובה במועד. מכל מקום, בדרך כלל, בנסיבות של אי חוקיות ובמיוחד כאשר אי החוקיות ברורה ומובהקת, המנעותה של הרשות מלפעול אין די בה כדי לבסס אינטרס מוגן של הפרט כנגדה...

ראה: רע"פ 1520/01 יעקב ורות שוויצר נ' יו"ר הוועדה המחוזית, פ"ד נו(3), 595, עמ' 604-605. על כן, למרות שיתכן כי התנהגות הרשות במקרה זה לא הייתה תקינה, אין די בכך, כדי למנוע מן הרשות מלהפעיל את סמכויותיה כדי לאכוף את חוקי התכנון והבנייה, הגם שהדבר נעשה באיחור. האיחור שבהפעלת סמכות האכיפה יכול שיהווה נימוק לעניין רמת הענישה (ובמקרה זה הובא הדבר בחשבון בענישה שאינה מחמירה) ואולם אסור לקבל מצב בו שיהוי באכיפת החוק יכשיר בפועל עבירה מתמשכת וימנע מהרשות לבצע, גם אם באיחור, את חובתה לאכיפת החוק.

(ע"פ (חיפה) 1223/06 מוראני זיאד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי).

136. בפרשת בלומנטל קבע בית המשפט העליון, כי יש לתת עדיפות על אכיפת הדין, ולהרוס מבנה שנבנה שלא כדין, אף אם היה שיהוי בעתירה נגדו ולמרות הנזק הכספי המשמעותי הנובע מכך ליזמים:

"על פגמים מהסוג הנידון אמר הנשיא שמגר דברים היפים לענייננו:

"אין אנו דנים כאן רק בפגמים נוהליים-טכניים. תוצאותיו והשלכותיו של מינהל ציבורי בלתי תקין, לפי הדוגמה שנתגלתה כאן, אינן מתמצות אך ורק בקיומו של ליקוי משרדי, המצביע על תקלה אנושית מצויה שביטוייה בהפרזה בירווקרטית או בחוסר יכולת לתפקד לפי כללים מותווים מראש. את אלה ניתן לתקן על-ידי הדרכה, אזהרה ושינון. התוצאות וההשלכות של מקרה כגון זה שלפנינו חמורות בהרבה, כי הן חותרות תחת אמון האזרח ברשויות השלטון וביכולתן וברצונן לנהל ענייניהן לפי אמות מידה ממלכתיות, מתוך הקפדה על הגינות ושוויון ומתוך הימנעות מניצול השררה לטובתם של יחידים או של קבוצות נבחרות. ...

תופעות כאלה יוצרות אצל האזרח המצוי תיסכול ואכזבה, וכתוצאה מהן מוסקת לעתים המסקנה המסוכנת, כי ההליכה בדרך המלך היא נלעגת, והיא אך ורק נחלתם של חסרי התבונה ונטולי הקשרים הנכונים" (עניין פורז [8], בעמ' 803).

23... אלא שבכך לא תמה מלאכתנו, שכן המציאות בשטח מצריכה התייחסות.

העתירה הוגשה לאחר שבוצעה ההקצאה, נחתם הסכם בין העירייה לבין העמותה ולאחר שהעמותה נקטה צעדים להוצאה לפועל של הקמת המרכז ואף בנתה חלק מהמבנה המיועד להיות מוקם על הקרקע. לטענת העמותה החלה הבנייה בפברואר 1999. לעותרים נודע על הבנייה ועל תכליתה סמוך לאחר התחלת הבנייה במארכ 1999, ומיד החלו בצעדים נמרצים להעברת רוע הגזרה מבחינתם. הבנייה נמשכה עד שניתנו צו מינהלי להפסקת הבנייה – ביוני וצו של בית-משפט זה ביולי. לטענת העמותה, היא הספיקה

לבנות שלד בן שתי קומות וחצי, בהוצאה המגיעה כדי \$560,000. לפיכך, טוענת היא, כי הנזק שייגרם לה על-ידי ביטול ההקצאה הוא עצום ורב, וכי גם מסיבה זו יש להימנע מלבטל את ההקצאה. נשאלת השאלה, אם עניין לנו בשיהוי המצדיק הימנעות מביטול ההקצאה.

שיהוי יכול שיהיה סובייקטיבי, יכול שיהיה אובייקטיבי והשניים גם יחד. נוטה אני לחשוב, כי אין לפנינו שיהוי סובייקטיבי, באשר העותרים פעלו במהירות ובאינטנסיביות מרגע היוודע להם דבר הבנייה, והיה עליהם למצות כל אפשרות להביא לשינוי המצב בטרם יפנו לערכאות. עדיין נשאלת שאלה אם יצירת העובדות בשטח מקימה טענה של שיהוי אובייקטיבי. לא בכל מקרה שבו בוצעו פעולות בשטח העלולות לרדת לטמיון, ניתן לומר כי קיים שיהוי אובייקטיבי. לא תמיד ניתן לפעול כנגד היווצרות מציאות בשטח, בטרם נוצרה. לאחר שנוצרה, יש לבדוק אם הנזק שבאיונה הוא בלתי הדיר או חמור עד כדי שאיננו מצדיק ביטול ההליך הבלתי תקין שהביא למצב שנוצר. לשם כך יש לבדוק, בין השאר, את מידת אי-תקינותו של ההליך. ככל שגדול הפגם המינהלי שנפל בהחלטה, כך קטנה חשיבותו של המצב בשטח וההפך.

עמד על כך השופט זמיר:

"עם זאת, גם כאשר העתירה לוקה בשיהוי, ומבחינת האינטרסים המעורבים בעניין יש מקום לדחות את העתירה, עדיין עשוי בית המשפט לדון בעתירה ולהכריע בה לגוף העניין כדי להגן על שלטון החוק. שהרי אפשר שדחיית העתירה בשל שיהוי תשאיר בתוקפה החלטה מינהלית שאינה כדין. ואם פגיעתה של החלטה זאת בעיקרון של שלטון החוק רעה וקשה, עשוי העיקרון של שלטון החוק, הדורש ביטול החלטה, לגבור על כל אינטרס אחר" (בג"ץ 2285/93 נחום נ' ראש עיריית פתח-תקווה [23], בעמ' 642).

...יש להניח שבתקופה שבה נעשו פעולות הבנייה הגיע דבר ההתנגדות הנמרצת של התושבים לידיעת העמותה. העמותה המשיכה והייתה רשאית להמשיך בבנייה כל עוד לא נאסר עליה הדבר, אלא שבכך לקחה על עצמה סיכון. צר לי על שכך התפתחו הדברים. אלא שאין בנזק שנגרם לעמותה, אם נגרם, כדי להכשיר את הליך ההקצאה שדינו פסלות.

24. אשר-על-כן, מציעה אני לעשות את הצו-על-תנאי למוחלט באופן שהחלטת ההקצאה תבוטל, ועמה יתבטל כל שנעשה בעקבותיה. כן מציעה אני להטיל על המשיבה 1 לשלם לעותרים הוצאות בסך 25,000 ש"ח.

אין בפסק-דין זה כדי לחוות דעה על סעדים העומדים לעמותה כנגד העירייה, אם תסבור שנפגעה ממעשיה."

(בג"ץ 3638/99 בלומנטל נגד עיריית רחובות, פ"ד נד(4)220, 239-237).

137. ממש לאחרונה קבע בית המשפט לעניינים מנהליים (עת"מ (תל אביב) 1254/07 לאה ברוך ואח' נגד משרד הפנים ועדת הערר מחוז מרכז):

”אף אם מתקיים בענייננו מעשה עשוי, הרי שאין בכך כדי להוות מניעה מוחלטת כנגד קבלת העתירה. כפי שנקבע על ידי בית המשפט העליון בפרשת פורז [בג”צ 5023/91 ח”כ אברהם פורז נ’ שר הבינוי והשיכון, פ”ד מן (2) 793 – נ.א.] (פסקאות 15-18 לפסק הדין), אין בהתחייבויות שלקחו צדדים להליך מינהלי כלפי צדדים שלישיים כדי להכשיר אותו הליך אם נפל בו פגם או פסול מבחינת עקרונות המשפט המינהלי. על כן - ניתן להורות על ”החזרת הגלגל לאחור”, לרבות בדרך של השבת כספים”.

138. על המאבק ההכרחי נגד שיתוף פעולה בלתי חוקי, מכוון או רשלני, בין רשות ליזמים נכתב:

”למרבה הצער, קורה שרשויות מקומיות וועדות מקומיות לתכנון ולבנייה פועלות יחד עם יזמים וקבלנים, אם ביודעין ואם ברשלנות, מתוך כוונה לשרת אינטרס של הרשות המקומית או אינטרס אחר, בניגוד לחוק התכנון והבניה ולתכניות על-פי חוק זה. מקרים כאלה הגיעו לא אחת אף לבית-משפט זה, וניתן להניח שמקרים נוספים לא הגיעו כלל אל בית-המשפט. במשפט אריאל הנ”ל [4], בעמ’ 392 התייחס בית-משפט זה למקרה מעין זה וכינה אותו ”שערוריה ציבורית”. חובה היא, גם על בית-המשפט, להיאבק במקרים כאלה לא רק נגד היזם והקבלן, אלא גם נגד הרשות המינהלית המופקדת על שלטון החוק אך בפועל מפקירה אותו. ייתכן כי מאבק כזה, על-מנת שיהיה יעיל, מצדיק במקרים מתאימים אפילו נקיטת הליכים פליליים נגד אלה ברשות המינהלית הנושאים באחריות לעבירות שבוצעו יחד עם היזם והקבלן. וכך אמר לעניין זה מ”מ הנשיא י” כהן בע”פ 768/80 הנ”ל [5], בעמ’ 354-355:

”מדובר כאן במקרים, שבהם ניתנו היתרים על-ידי רשויות המוסמכות לתת אותם, ואם הרשות פעלה שלא כדין בשיקולים שהיא שקלה במתן ההיתר או בדרך הוצאתו, הרי האשם העיקרי, ולעתים היחיד, הוא הרשות עצמה... הדרך הנכונה, שבה יש ללכת כדי למנוע מוועדות מקומיות לפעול בניגוד להוראות החוק או מתוך שיקולים פסולים, היא – להטיל את האחריות על חברי אותן הוועדות או על עובדי הרשויות, שלא מילאו את תפקידיהם כדין. במידה מסוימת נעשה כבר הדבר על-ידי האמור בסעיף 48 לחוק, כפי שחוקק בשנת תשל”ח-1978, ויש לקוות שדרך זו תהיה יעילה למניעת מתן היתרים שלא כדין”.

אך, כמדומה, התקווה נכזבה, ולא משום שדרך זאת נוסתה ונכשלה, אלא נראה שהדרך נותרה, מאז נפתחה ועד היום, ללא תנועה. האם הרשויות המופקדות על מניעת עבריינות, ובראש ובראשונה משטרת ישראל ופרקליטות המדינה, ממלאות כראוי את התפקיד המוטל עליהן בעניין זה?!”

(ע”פ 586/94 מרכז הספורט אזור בע”מ נגד מדינת ישראל פ”ד נ”ח(2)112, 140).

139. על הקשר הלקוי בין רשויות מקומיות ליזמים, ועל התגובה הנחרצת הראויה מולו, נכתב עוד:

"גילויי גישה מקילה ביחס לדיני התכנון, הננקטים לא אחת על-ידי רשויות תכנון מקומיות, תוך שיתוף פעולה עם יזמים וקבלנים, ראויים לתגובה נחרצת של רשויות שלטון החוק. עליהן להילחם מלחמה חסרת פשרות בתופעות של ניגוד עניינים בתחומי הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון המקומיים, לבל ייגרע אינטרס הציבור על חשבון אינטרסים כלכליים של יזמים פרטיים, המבקשים להפיק רווח פרטי מעקיפת החוק והתשתית התכנונית, שנועדו לשמר את זכויותיו של הכלל"

(עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נגד החברה להגנת הטבע, סעיף 100).

140. וכן, בפרשת עין-חמד (רע"פ 1520/01 **יעקב ורות שוויצר נ' יו"ר הוועדה המחוזית, פ"ד נו(3), 595**, עמ' 605-606) בה אושר צו הפסקה שיפוטי שנועד להפסיק שימוש בשבע דירות מגורים :

"במקרה שלפנינו **פעולתן של הרשויות הייתה רחוקה מלהיות תקינה**. בין היתר, נתגלו ליקויים באופן שבו נדונו ואושרו השינויים לנספח הבינוי, באופן שבו גובשה עמדת הרשויות כלפי ההפרות של חוקי התכנון ובאי-הפעלת אמצעי האכיפה במועד. כך, למשל, קשה להבין כיצד **אישרה בודקת התכנון בלשכת התכנון את נספח הבינוי החדש החורג לחלוטין ממסגרת תכנונית המיתאר החלות על השטח**, ועוד יותר קשה להבין כיצד הוועדה המקומית שהייתה מודעת היטב להוראות התכנון הרלוונטיות לא הבחינה בפגם זה והעניקה היתרים לבניית קוטגיים רחבי ידיים בתור "דירות נופש". **אף מכתבו הנזכר של יושב-ראש הוועדה המחוזית עורך-דין חותה מיום 23.2.1997 שבו הבהיר כי אינו יכול להוציא צו הפסקת עבודות בלא החלטה של בית-המשפט, נראה על פניו כתמוה ביותר**. ייתכן שיש בהתנהגות זאת אף משום התרשלות שרוכשי הדירות יוכלו לתבוע בגינה; על כך איננו מביעים עמדה".

141. חשובה אף ההלכה באשר לאכיפת החוק על ידי הרשות, לאחר תקופה של הימנעות מכך :

"כאשר הפעולה המינהלית שאותה אנו בוחנים נוגעת לאכיפת החוק, ההשתהות בהפעלת אמצעי האכיפה כשלעצמה לא תיצור מניעות כלפי הרשות האוכפת אלא במקרים קיצוניים ויוצאי-דופן. **רשות החייבת לבצע פעולות על-פי דין, ובייחוד רשות הממונה על אכיפת חוק, אינה יכולה להשתחרר מחובתה עקב העובדה שלא נקטה אמצעים למילוי החובה במועד**. מכל מקום, בדרך-כלל, בנסיבות של אי-חוקיות, ובייחוד כאשר אי-החוקיות ברורה ומובהקת, הימנעותה של הרשות מלפעול אין די בה כדי לבסס אינטרס מוגן של הפרט כנגדה". רע"פ 1520/01 שוויצר נ' יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה פ"ד נו(3) 595.

**הסדרת מקומות חנייה לבניין פרטי צריכה להיעשות בשטח פרטי, ולא בשטח**

**ציבורי: עסקת "גן הקופים" אינה חוקית**

142. עסקת "גן הקופים" היא בלתי חוקית, לא רק בהיותה "הלבנה" בלתי ראויה לעבירות הבנייה בארלוזורוב 36, אלא אף משום שהיא סותרת החלטה עקרונית של ועדת הערר מחוז תל

**אביב בפרשה דומה. לפיכך, קידומה של העסקה מהווה ראייה נוספת לחוסר תום הלב מצד המשיבים 1-2 בכל הנוגע לאכיפת החוק על הבנייה הלא חוקית.**

143. ברחוב אבא הלל ברמת גן הוקם, לאחרונה ממש, בניין "מעונות סטודנטים". בין שאר טענות הערר, נטען כי על אף שבבניין 21 יחידות דיור, נתבקשו בתחום המגרש 6 מקומות חנייה בלבד. הועדה המקומית רמת גן טענה, כי "ניתנו פתרונות במקום הסמוך לאתר הבנייה – כך ש-5 מקומות חנייה הוקצו במפרץ החנייה [הציבורי-ע.ל.]. בחזית המגרש". ועדת הערר מחוז תל אביב דחתה פה אחד את טענות הועדה המקומית, וקבעה:

**"אנו סבורים כי הפרשנות המאשרת הקצאת מקומות חנייה הדרושים על פי תקן חנייה הקבוע תקנות – בשטח ציבורי המיועד לחנייה ציבורית, אינה תואמת את תכליתן של תקנות החנייה. אנו סבורים, כי תכלית התקנות הינה להסדיר מקומות חנייה באתר הבנייה או בסמוך לו – אך לא בשטח ציבורי אלא בשטח פרטי אחר. ... על משיב 2 להמציא 3 מקומות חנייה נוספים בגבול המגרש – או בשטח שמחוץ לו אך לא בשטח ציבורי. על כן לא ניתן לאשר היתר הבנייה המבוקש ללא שיוצגו 10 מקומות חנייה שאינם כוללים את 5 מקומות החנייה בשטח הציבורי ברחוב אבא הלל" (נספח 60 הנ"ל).**

144. החלטה עקרונית זו, המוכרת למשיבות בהיותן צד לה, אינה מאפשרת את עסקת "גן הקופים". "גן הקופים" הינו שטח ציבורי (פתוח), ולפיכך, חניות ציבוריות שיוקמו בו לא יוכלו להפוך את מספר החניות בארלוזורוב 36 למספר התקין והחוקי לפי התקנות והתב"ע.

### **העברת סמכויות האכיפה מן הועדה המקומית אל הועדה המחוזית**

145. כאמור, סעיף 28 לחוק התכנון והבנייה קובע:

**"28. (א) הועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הועדה המקומית בחוק זה או על-פיו, הן בדרך כלל והן בקשר למקום מסויים.**

(ב) לא קיימה הועדה המקומית הוראה או דרישה של הועדה המחוזית מכוח חוק זה, לרבות הוראה בדבר עריכת תכניות והפקעת קרקעות או בנינים, תוך הזמן שקבעה הועדה המחוזית, רשאית הועדה המחוזית, לעשות בעצמה את כל הדרוש לביצוע ההוראה או הדרישה על-חשבון הועדה המקומית ובמקומה ולגבות את ההוצאות ממנה; לענין זה יהיו לה כל הסמכויות של הועדה המקומית, ומה שתעשה יראו כאילו נעשה על-ידי הועדה המקומית.

(ג) לענין סעיף זה, דין ועדת המשנה לתכנון ולבניה או רשות הרישוי המקומית כדין הועדה המקומית."

146. לאחרונה קבע בית המשפט אמות מידה להפעלת סעיף 28 הנ"ל, בציינו במיוחד שני מקרים – המאפיינים, כמפורט לעיל, את נשוא העתירה לפנינו: "אם יתברר כי אין הועדה המקומית חוקרת את תלונת העותרים או מסרבת להפעיל סמכויותיה כחוק, כי אז תהיה פתוחה הדרך לפנות בבקשה לוועדה המחוזית להפעיל סמכויותיה בהתאם

להוראות סעיף 28 לחוק התכנון והבניה" (עת"מ 4250/07 פרופ' עמוס נוטע ו-25 אחרים נגד עיריית חיפה, עמוד 13).

147. מכלול המעשים והמחדלים התמוהים המתמשכים והרשלניים, מצד הוועדה המקומית בטיפול בבניין בארלוזורוב 36, הן בנוגע להיתרי הבנייה והן בנוגע לאכיפת הדין, תוארו לעיל בפרק העובדות. כן תוארה התעלמות הוועדה המקומית מפניותיה והמלצותיה של נציגת הפיקוח על הבניה מטעם משרד הפנים הגב' יוכי אסט. כל אלו מביאים למסקנה הבלתי נמנעת, כי על הוועדה המחוזית היה להתערב בנעשה באופן החלטי, מכוח סעיף 28 לחוק התכנון והבניה. יוזכר כי העותרים פנו אל הוועדה המחוזית בבקשה לנהוג כן אך לא זכו למענה.

## סיכום וסעדים נדרשים

148. המבנה הישן שעמד במקום נהרס על ידי בוני הבניין, והבנייה המתבצעת כיום היא בניית בניין חדש לכל דבר ועניין (ואין נפקות להשארת קיר החזית, בגובה חלקי, שהריסתו נדרשה על ידי המשיבות עצמן ולא בוצעה). תב"ע רג/1050א וההיתר הקיים 2005372 מחייבים במקרה כזה להתייחס לבנייה כאל "בניין חדש", על כל הכרוך בכך, ובכלל זה בניית מרתף לחנייה לפי תב"ע רג/30/ג. מרתף זה לא נבנה. לא ניתן לתקן את המעוות על ידי היתר בנייה חדש, שהרי הסתירה לתב"ע תעמוד בעינה, ואכן בקשת היזמים להיתר כזה נדחתה. גם כתב אישום נגד הבנייה הוגש, ונכתב בו מפורשות: "שלד הבניין החדש שהוקם הוא בניגוד להיתר ולתב"ע ויש להרסו ולבנות בנין חדש שיכלול מרתף חנייה".

149. בכדי לאפשר אכיפת הדין, יש צורך בהפסקה מיידית של עבודות הבנייה בבניין. המשיבות לא נענו לדרישת העותרים לפעול כדין להפסקת הבנייה כאמור.

150. לאור העובדות שפורטו בעתירה, המוכיחות שהמשיבים 1-3 אינם פועלים לביצוע תפקידם באכיפה, ולאור העובדות שפורטו בעתירה אשר מוכיחות שהמשיבים 4-6 אינם מפעילים את סמכויותיהם על מנת להבטיח את האכיפה, מתבקש בית המשפט נכבד לתת לעותרים סעד.

הסעדים הנדרשים על ידי העותרים, הנם כי:

● על המשיבות לבקש מיידית מבית המשפט לעניינים מקומיים, במסגרת ההליך הפלילי ומכוח סמכותו על פי סעיף 205(4) ו/או סעיף 239 לחוק התכנון והבנייה ומכוח הוראות כל דין, צו להפסקת עבודת הבנייה עד לסיום ההליך;

● על המשיבות לרשום במרשם המקרקעין הערת אזהרה על קיומו של כתב אישום הדורש את הריסת הבניין, על פי סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה;

● על הוועדה המחוזית להורות לוועדה המקומית לאכוף את החוק על הבניין בארלוזורוב 36, מכוח סמכותה לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבניה, ובכלל זה להורות לה לבצע את הנחיות והמלצות הגב' יוכי אסט במכתביה לבעלי התפקידים בעירייה עד היום, ובהן הימנעות ממתן טופס 4 ואישור איכלוס לבניין;

● כל סעד שבית המשפט הנכבד יסבור, שיש בו לתקן את המעוות על פי דין וצדק.

● לפסוק לעותרים את הוצאות העתירה ובכלל זה שכר טרחת עורך-דין בתוספת מע"מ.

## נספחים

1. מכתב ראש העירייה לב"כ העותרים מיום 20.5.07
2. כתב אישום כנגד מבקש ההיתר לבניין, הוגש ביום 3.9.07
3. פניית העותרים לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מיום 2.9.07
4. פניית העותרים לתובעת העירונית של עיריית רמת-גן, עו"ד גלית דמארי, מיום 14.9.07
5. פניית העותרים למחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה מיום 16.10.07
6. תשובת פרקליטות המדינה לעותרים, מיום 10.12.07
7. צילום הבניין הישן שעמד בארלוזורוב 36
8. נסח רישום מרשם המקרקעין ארלוזורוב 36
9. הרכב ועדת החינוך העירונית רמת-גן
10. דו"ח 13676 של מחלקת הפיקוח העירונית, המתייחס לעו"ד בליצר
11. מכתבו של מר אלקלעי המבקש להוציא את עו"ד בליצר מכתב האישום
12. הסכם שיתוף "פרוייקט מגדל הצופים"
13. תכנית רג/מק/1050
14. תכנית רג/מק/1050/א
15. אישור חברת "רננים" – קשר לעו"ד בליצר
16. תכנית רג/340/ג/3 מרתפים
17. תכנית רג/מק/1050/ב
18. היתר בניה 2005372 מיום 20.12.05
19. בקשה 2002143, לשינוי שם מבקש ההיתר מ"רננים חברה להשקעות בע"מ" ל"ניצן ארליך"
20. אישור עו"ד בליצר לבקשה לשינוי שם המבקש
21. דיון ועדת המשנה (ראש העירייה ומהנדס העיר) בבקשה 2002143 ביום 22.1.06
22. היתר בניה 2005372 מיום 7.3.06
23. קטע תשריט היתר 2005372 מיום 7.3.06 המתאר את ארבע החניות
24. התכתבות אדריכל הבניין ומהנדס העיר 30-31.5.06
25. מכתב מהנדס הבניין למהנדס העיר 4.6.06
26. צילום הבניין במצבו היום, קו הבניין החזיתי בולט
27. התכתבות מהנדס העיר עם מנהלת הרישוי, על גבי הודעת מהנדס הבניין 11-12.6.06



- 28.מכתבה של אדרי' עליזה זיידלר גרנות מיום 29.10.06
- 29.צילום הבניין ההרוס (פרט לקיר החזית) 14.8.06
- 30.דרישת מהנדס העיר להריסת קיר החזית, 16.11.06
- 31.הסכמת הבונים להריסת קיר החזית 21.11.06
32. פניית היחידה לפיקוח על הבנייה במחוז תל אביב למהנדס העיר ומנהלת רישוי ופיקוח מיום 19.2.07
- 33.התנגדות העותרים לבקשת היתר 2007123
- 34.תוספת להתנגדות העותרים לבקשת היתר 2007123
- 35.ישיבה 2007007 מיום 26.3.07 בה דחתה ועדת רשות רישוי את התנגדות העותרים
- 36.ישיבה 2007012 מיום 4.6.07 בה התקבלה התנגדות העותרים וסורבה בקשת היתר הבנייה
- 37.החלטה בב"ש 16/07, בית המשפט לעניינים מנהלים ר"ג
- 38.הצהרה מטעה של מהנדס העיר, כאילו הבניין מיועד רק לשימוש עבור מכללת שנקר
- 39.הצהרה מטעה של מהנדס העיר, כאילו הבניין מיועד רק לשימוש עבור מכללת שנקר
- 40.בקשה בהסכמה לדחיית הדיון בב"ש 26/07, בית המשפט לעניינים מקומיים ר"ג
- 41.תשובת מבקש ההיתר לבקשת רשות עיון שהגישו העותרים, המתייחסת להליך 26/07
- 42.ב"ש 29/07, בית המשפט לעניינים מקומיים ר"ג, מיום 25.6.07 - בקשת הועדה המקומית להוצאת צו שיפוטי להפסקת עבודות הבנייה, בשל הריסת תקרות ביניים וקירות חוץ בסטייה מהיתר 2005372
- 43.צו מנהלי שהוציא מהנדס העיר ביום 11.7.07
- 44.פרוטוקול דיון בב"ש 38/07, בית משפט השלום ת"א
- 45.כתב בית דין מיום 14.6.07 בו הועבר נספח 1 לב"כ מבקש ההיתר
- 46.פניית העותרים לראש העיר ומהנדס העיר מיום 4.6.07
- 47.תשובת מהנדס העיר לעותרים מיום 10.6.07
- 48.פניית העותרים לראש העיר מיום 22.7.07
- 49.פניית משרד הפנים - מחלקת הפיקוח על הבנייה לעיריית רמת גן מיום 5.8.07
- 50.פניית משרד הפנים - מחלקת הפיקוח על הבנייה לעיריית רמת גן מיום 23.8.07
- 51.פניית משרד הפנים - מחלקת הפיקוח על הבנייה לעיריית רמת גן מיום 11.10.07
- 52.תגובת מבקש ההיתר לנספח 45 במסגרת הליך בקשת העיון
- 53.מכתבו של פרופ' אמוץ וינברג, יו"ר מכללת שנקר, מיום 25.3.07

54. דרישה לשתי חניות לכל דירה בבניין אחר בהמשך אותו רחוב, מעלה הצופים מק/1290
55. צילום שלט מתווך הדירות בבניין
56. תדפיס שיווק דירות באינטרנט
57. הצעה לרכישת דירה שקיבלה קונה
58. סיכום פגישת ראש העירייה עם באי כוח היזמים 6.6.07
59. מכתב ב"כ היזמים לראש העירייה 7.6.07 בנוגע לפגישה ביום 6.6.07
60. החלטת ועדת ערר מחוז תל אביב רג/5418/05 מ- 5.1.06
61. פניית משרד הפנים - מחלקת הפיקוח על הבנייה לעיריית רמת גן מיום 27.3.07
62. מכתב ראש העירייה לשגריר בריטניה, 31.5.07
63. פניית משרד הפנים - מחלקת הפיקוח על הבנייה לעיריית רמת גן מיום 28.5.07
64. מכתב מהנדס העיר לשכן מר דונקלמן, 28.5.07



עתמ 1041/08

**בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני כבוד השופט: אגמון גונן

**העותרים** 1. קובי אוהב-ציון ואח' ת.ז. 25104126-  
 ע"י ב"כ עו"ד עופר לרינמן  
 תרע"ד 7 רמת גן 52503  
 טל: 050-5660477 פקס: 03-6131852



- נ ג ד -

**המשיבים**

2. ראש עיריית רמת גן  
 3. התובעת העירונית רמת גן  
 4. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן  
 5. הועדה המחוזית לתו"ב  
 6. משרד הפנים, היחידה לפיקוח על הבניה  
 פרקליטת המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין  
 המשיבים 4-6 ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרח)  
 רח' הנרייטה סולד 1 תל אביב  
 טל: 03-6970104 פקס: 02-6462592

**הודעה מטעם המשיבים 4-6**

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.1.08 מתכבדים המשיבים 4-6 להודיע, כי בכוונת המדינה, באמצעות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל-אביב, ליטול על עצמה את הטיפול בהליך הפלילי בו החלה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן בעניין נשוא העתירה (ת.פ. 1278/07).  
 לצורך כך, נערכו ונערכות בימים אלה השלמות הקירה על ידי יחידת הפיקוח המחוזית בתל אביב. על פי החומר הקיים בשלב זה, יש להעריך כי תובע הוועדה המחוזית יודיע על תיקון כתב האישום התלוי ועומד. עם קבלת יתרת החומר תבחן גם האפשרות לגקוט בהליך מכוח סעיף 239 לחוק התכנון והבניה, כל זאת בשים לב לגסיבות ולחומר החקירה שיעמוד לרשותו.

ניצן בן ארויה, עו"ד  
 פרקליטות מחוז תל אביב - אזרחי

ממתי"א עתמ/08/324 נ.ב. 715073



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מחוז תל אביב**  
**ועדת ע"ר מחוזית**

**איחור בהגשת ע"ר**

ע"ר מס': תא/5204/07  
גוש: 6111 חלקה: 349  
כתובת הבניה: שד' דוד המלך 40 תל אביב  
ישיבה מס': 47/07

**העוררים :** ויצו" הסתדרות עולמית לנשים ציוניות  
על-ידי ב"כ עו"ד אהוד מררי

- נגד -

**המשיבים :** 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
על-ידי ב"כ עו"ד ניר מועלם

2. מנהל מקרקעי ישראל  
על-ידי עו"ד ריסה רימון אלזם

**הרכב ועדת הע"ר :** יו"ר : עו"ד מיכה גדרון  
נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים : אדריכל מיכאל גופר  
נציג ציבור : גב' סיגל לחמני  
נציג ציבור : מר איתי הוז  
נציג/ת מתכנתת המחוז : מר שמעון בוחבוט

**החלטה**

ענינו של ע"ר זה, בקשת העוררת לקבלת היתר בנייה להכשרת בנייה בדיעבד שבוצעה בבית הורים המצוי בשד' דוד המלך 40 בתל-אביב, גוש 6111 חלקה 349.

בעל הקרקע, מנהל מקרקעי ישראל, מסרב מזה תקופה ארוכה לחתום על הבקשה להיתר בנייה אותה הגישה העוררת בשל מחלוקת שקיימת בין המנהל לעוררת בדבר נוסח הסכם החכירה החדש אשר אמור להיחתם, זאת מאחר שתקופת החכירה המקורית הסתיימה.

נציין כי מחלוקת זו לא מנעה ממנהל מקרקעי ישראל לגבות מהעוררת את דמי החכירה השנתיים ודמי ההיוון בגין תקופת החכירה החדשה, בסך של 12,475,024 ₪.

העוררת מבקשת מועדת הע"ר לקבוע, כי ניתן להוציא את היתר הבנייה המבוקש גם ללא חתימת מנהל מקרקעי ישראל, וזאת לנוכח מספר פסקי דין אשר ניתנו לאחרונה ברוח זו, ובעיקר על יסוד החלטת ועדת הע"ר המחוזית לתכנון ובנייה- מחוז הצפון, בראשותו של עו"ד דרור לביא-אפרת

**בערר 232/05 + 230 231 + קיבוץ עין השופט נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה יזרעלים.** (פורסם במאגר נבו).

הועדה המקומית לתכנון ובנייה העלתה טענה מקדמית, לפיה חלף המועד להגשת הערר וכי אין לעורר זכות להגיש את הערר באיחור ומעבר למועדים שנקבעו בדיון.

בהחלטת ביניים מיום 13.8.07 החלטנו, כי ניתן בשלב הראשון החלטה בטענה מקדמית זו.

#### **איחור בהגשת הערר**

תנאי שנקבע בהחלטה למתן היתר בנייה כמוהו כסירוב לתת את ההיתר המבוקש. ראה לענין זה את החלטת ועדה זו בערר **(ת"א) 5036/07 זרגד נ. הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון** (פורסם במאמר נבו). הדבר נכון גם ביחס לתנאי המתנה את מתן ההיתר בהחלטת מנהל מקרקעי ישראל.

לפיכך חל במקרה הנדון סעיף 152 (א)1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 הקובע:

**"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות לפי סעיף 149 (3) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחיה".** (הדגשה שלנו ו.ע.ת.א.)

משנקבע מועד בחיקוק, לרבות מועד להגשת ערר, לא ניתן להתעלם ממנו.

כך נקבע בה"מ 513/77 בוסקילה נ' משרד החינוך והתרבות, פ"ד לא (3) 448,447:

**"בקביעת מועדים שהם הכרחיים לשם נוהל תקין יש תמיד משום אלמנט של שרירות, אבל כשדבר המחוקק הוא שהמועד יהיה ארבעים וחמישה יום, לא יוכל בעל-דין לצפות לכך, שאם הוא בא עם ערעורו רק ביום הארבעים וששה, ערעורו יתקבל לרישום, זולת כמובן אם הראה טעם מיוחד לצידוק האיחור".**

למרות האמור, קיימים מצבים בהם קיימת הצדקה להאריך מועדים שקבעו בחיקוק.

ההלכה העקרונית אשר קבעה כי לועדת הערר המחוזית סמכות להאריך מועדים נקבעה בפרשת **"אגא וכט" (בר"מ 2340/02 הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' אגא וכט ואח', פ"ד נ"ז (3) 385, 399).**

פרשת "אגא וכט" אומנם עסקה בהארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אולם הלכה זו הוחלה על כלל הנושאים בהם מוסמכת ועדת הערר לדון.

בענין "אגא וכט" נקבע כי אין צורך ב"טעמים מיוחדים שירשמו" על מנת להאריך מועד להגשת ערר לועדת הערר (כנדרש על פי תקנה 528 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984) וכי המבחן להתרת הארכת מועד מקל יותר:

**"...אין להסיק כי בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע תתקבל כדבר שבשגרה. על מנת להיעתר לבקשה כזו על יושב ראש ועדת הערר להשתכנע כי ישנה סיבה סבירה להגשת הערר באיחור, או כי קיים טעם אשר בגינו מוצדק לאפשר את הגשת הערר למרות האיחור בהגשתו."**

גם אם אין צורך ב"טעם מיוחד שירשם" על מנת להאריך את המועד להגשת ערר לועדת הערר, והמבחן שנקבע להתרת מתן אורכה כאמור מקל יותר כפי שנקבע בפרשת "אגא וכט", הרי שעל מנת שועדת הערר תוכל להיעתר לבקשה להארכת מועד כאמור חייבים להתמלא שני תנאים מצטברים:

1. על מבקש ההארכה להגיש בקשה להארכת מועד להגשת הערר, בו הוא יפרט את הסיבות לבקשתו לחרוג מהמועדים שנקבעו בסעיף 152 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

2. את הבקשה לארכה יש להגיש במסגרת הזמן בו היה על העורר להגיש את הערר או סמוך ככל האפשר לפקיעתו של מועד זה, אם סיבת האיחור גופה מנעה את האפשרות להגיש את הבקשה בתוך מסגרת הזמן בו היה על העורר להגיש את הערר, ומכל מקום יש להגישו במהירות סבירה לאחר שתמה הסיבה לאיחור.

כך נקבע בע"א 725/81 יוסף עלי תוסין ענתבאוי נ' ג'מאל סלים חסין, פ"ד לו (4) 663, 668:

**"בקשה להארכת מועד חייבת להיות מוגשת ללא שיהוי עוד לפני תום המועד או סמוך ככל האפשר לפקיעתו. טעם מיוחד ואפילו טעם סביר לארכה, שייטכן שהיו קיימים בתוך המועד הקצוב, עלולים לאבד מחשיבותם ולפוג, אם הבקשה לארכה לא הוגשה במהירות סבירה, מיד כשתמה הסיבה, שבגינה נתבקשה הארכה."**

המועדים אשר נקבעו בחוק להגשת ערר על החלטת מוסדות התיכנון נועדו להביא לסופיות ההליכים התיכנוניים, אשר גם כך לוקחים לעיתים זמן רב, ולהקנות רמת וודאות תיכנונית כי החלטה של מוסד תיכנון שחלף המועד הסופי להגיש עליו ערר הינה סופית, כך שניתן לפעול על פי החלטה תיכנונית זו. לפיכך תינתן אורכה להגשת ערר על החלטה של הועדה המקומית לועדת הערר רק במקרים שהובא בפני ועדת הערר טעם המצדיק זאת, תוך בחינת הפגיעה הצפויה בצד שכנגד ממותן האורכה.

במקרה דנן אין מחלוקת על כך כי העוררת קיבלה את החלטת הועדה המקומית לתת לה את היתר המבוקש, הכולל את התנאי בדבר החתמת מנהל מקרקעי ישראל בשנת 2004, כאשר היתר מאריך הכולל גם את אותו התנאי, הוצא בשנת 2005.

הערר הוגש ביום 14.6.07 דהיינו, כשנתיים לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית.

העוררים לא הגישו כל בקשה להארכת מועד להגשת הערר באיחור, ולפיכך, גם אין בפנינו כל טעם סביר או כל סיבה אחרת אשר יש בה כדי להצדיק את הגשת הערר באיחור.

גם הטענה שהועלתה על ידי ב"כ העוררת במהלך הדיון כי לקח זמן ממועד קבלת החלטת הועדה המקומית לתת את היתר הבנייה עד שהתברר לעוררת כי המנהל מסרב לחתום על הבקשה להיתר לא תועיל לעוררת שכן, ממכתבה של העוררת למחלקת ההנדסה של עיריית תל אביב מיום 6.9.05 עולה כי כבר אז היה ידוע לעוררת כי המנהל מסרב לחתום על בקשה להיתר בשל מחלוקת בין הצדדים על נוסח ההסכם.

לפיכך, דין הטענה המקדמית של הועדה המקומית להתקבל ודין ערר זה להידחות על הסף בשל איחור בהגשתו.

עם זאת ראינו לנכון להעיר לצדדים, כי טוב יעשו אם הם ימצאו דרך מהירה ויעילה ליישוב המחלוקת ביניהם, לרבות בדרך גישור שכן, מצב הדברים שנוצר בו העוררת אינה יכולה להשלים את הליכי הכשרת הבנייה שבוצעה בפועל בשל סרוב המנהל לחתום על הבקשה להיתר בנייה, בשל מחלוקת על ניסוח הסכם החכירה לתקופת החכירה המסודרת, בו בזמן שהמנהל כבר גבה בפועל את דמי החכירה השנתיים וההיוון בגין אותה תקופה (כאמור - 12,475,024 ₪), אינה משרתת את האינטרס הציבורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתן בתאריך : 5 בספטמבר 2007, כ"ב באלול התשס"ז.

מיכה גדרון 54678313-5204/07

---

עו"ד מיכה גדרון  
יו"ר ועדת הערר

---

אורית יואבי  
מזכירת ועדת הערר

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מחוז תל אביב**  
**ועדת ערר מחוזית**

**הגשת ערר באיחור**

ערר מס': תא/5165/07

גוש: 6933 חלקה: 86

כתובת הבניה: אלנבי 55 תל אביב

ישיבה מס': 42/07

העורר/ים : שלמה נחמיאס ואח'  
 על-ידי עו"ד יוסי חן

- נגד -

המשיב/ים : 1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב  
 על-ידי עו"ד ניר מועלם

הרכב ועדת הערר : יו"ר : עו"ד מיכה גדרון  
 נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים : אדריכל מיכאל גופר  
 נציגת ציבור : גב' סיגל לחמני  
 נציגת מתכנתת המחוז : גב' גיודי עיני  
 נציג ציבור : מר איתי הוז  
 בהיעדר :

**החלטה**

ערר זה ענינו, תנאי היתר אשר נקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (להלן: "הועדה המקומית") כי על העוררים לשלם סכום של 83,279 ₪ לקרן החנייה, בגין בנייה אותה ביקשו העוררים לבצע בבנין המצוי ברחוב אלנבי 53 ת"א, גוש 6933 חלקה 88.

כאן המקום לציין כי העוררים שילמו את הסכום שנדרש מהם לקרן החנייה ובחודש מרץ 2007 הוצא להם היתר הבנייה, ואילו רק ב- 20.5.07, כתודשיים לאחר הוצאת היתר הבנייה, הם הגישו את הערר הנדון. הועדה המקומית טענה כטענה מקדמית, כי יש לדחות את הערר על הסף משני טעמים: איחור בהגשת הערר וחוסר סמכות של ועדת הערר לדון בערר מקום בו היתר הבנייה כבר הוצא בפועל.

בהחלטת ביניים מיום 19.7.07 החלטנו לדון ולהכריע תחילה בטענות המקדמיות.

ביחס לטענה השנייה (חוסר סמכות בשל הוצאת היתר הבנייה) אף איפשרנו לבי"כ העוררים להשלים את טענותיו בכתב, והשלמת טיעון כזו התקבלה ביום 22.7.07.



**איחור בהגשת הערר**

כפי העולה ממכתבו של ב"כ העוררים, עו"ד יוסי חן, למנהל מחלקת החייבים של עיריית ת"א מיום 28.1.07, העוררים קיבלו את החלטת הועדה המקומית לחייב אותם בתשלום של 83,279 ₪ לקרן חנייה כתנאי להוצאת היתר הבנייה המבוקש ביום 11.1.07.

תנאי שנקבע בהחלטה למתן היתר בנייה כמוהו כסירוב לתת את ההיתר המבוקש, לרבות תנאי המתנה את מתן ההיתר בתשלום לקרן חנייה. ראה לענין זה את החלטת ועדה זו בערר (ת"א) 5036/07 זרנד נ. הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (פורסם במאמר נבו).

לפיכך חל במקרה הנדון סעיף 152 (א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 הקובע:

**"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות לפי סעיף 149 (3) רשאי לערוך בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחייה".** הדגשה שלנו ר.ע.ת.א.)

משנקבע מועד בחיקוק, לרבות מועד להגשת ערר, לא ניתן להתעלם ממנו.

כך נקבע בה"מ 513/77 בוסקילה נ' משרד החינוך והתרבות, פ"ד לא (3) 448,447:

**"בקביעת מועדים שהם הכרחיים לשם נוהל תקין יש תמיד משום אלמנט של שרירות, אבל כשדבר המחוקק הוא שהמועד יהיה ארבעים וחמישה יום, לא יוכל בעל-דין לצפות לכך, שאם הוא בא עם ערעורו רק ביום הארבעים וישה, ערעורו יתקבל לרישום, זולת כמובן אם הראה טעם מיוחד לצידוק האיחור".**

למרות האמור, קיימים מצבים בהם קיימת הצדקה להאריך מועדים שקבעו בחיקוק.

ההלכה העקרונית אשר קבעה כי לועדת הערר המחוזית סמכות להאריך מועדים נקבעה בפרשת **"אגא וכט" (בר"מ 2340/02 הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' אגא וכט ואח', פ"ד נ"ז (3) 385, 399).**

פרשת "אגא וכט" אומנם עסקה בהארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אולם הלכה זו הוחלה על כלל הנושאים בהם מוסמכת ועדת הערר לדון.

בענין "אגא וכט" נקבע כי אין צורך ב"טעמים מיוחדים שירשמו" על מנת להאריך מועד להגשת ערר לועדת הערר (כפי שנדרש על פי תקנה 528 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984) וכי המבחן להתרת הארכת מועד מקל יותר:

**"...אין להסיק כי בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע תתקבל כדבר שבשגרה. על מנת להיעתר לבקשה כזו על יושב ראש ועדת הערר להשתכנע כי ישנה סיבה סבירה להגשת הערר באיחור, או כי קיים טעם אשר בגינו מוצדק לאפשר את הגשת הערר למרות האיחור בהגשתו."**

גם אם אין צורך ב"טעם מיוחד שיירשם" על מנת להאריך את המועד להגשת ערר לועדת הערר, והמבחן שנקבע להתרת מתן אורכה כאמור מקל יותר כפי שנקבע בפרשת "אגא וכט", הרי שעל מנת שועדת הערר תוכל להיעתר לבקשה להארכת מועד כאמור חייבים להתמלא שני תנאים מצטברים:

1. על מבקש ההארכה להגיש בקשה להארכת מועד להגשת הערר, בו הוא יפרט את הסיבות לבקשתו לחרוג מהמועדים שנקבעו בסעיף 152 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

2. את הבקשה להארכה יש להגיש במסגרת הזמן בו היה על העורר להגיש את הערר או סמוך ככל האפשר לפקיעתו של מועד זה, ומכל מקום יש להגישו במהירות סבירה לאחר שתמה הסיבה לאיחור.

כך נקבע בע"א 725/81 יוסף עלי תוסין ענתבאויי נ' ג'מאל סלים חסין, פ"ד לו (4) 663, 668:

**"בקשה להארכת מועד חייבת להיות מוגשת ללא שיהוי עוד לפני תום המועד או סמוך ככל האפשר לפקיעתו. טעם מיוחד ואפילו טעם סביר לארכה, שייכתן שהיו קיימים בתוך המועד הקצוב, עלולים לאבד מחשיבותם ולפוג, אם הבקשה לארכה לא הוגשה במהירות סבירה, מיד כשתמה הסיבה, שבגינה נתבקשה הארכה."**

במקרה הנדון אין מחלוקת על כך כי העוררים קיבלו את החלטת הועדה המקומית המתנה את הוצאת ההיתר בתשלום הסכום של 83,279 ₪ לקרן החנייה של העירייה ביום 11.1.07.

הערר הוגש ביום 20.5.07 דהיינו, למעלה מארבעה חודשים לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית, האף שהיה עליהם לעשות כן תוך 30 ימים ממועד זה.

העוררים לא הגישו כל בקשה להארכת מועד להגשת הערר באיחור, לפיכך, גם אין בפנינו כל טעם סביר או כל סיבה אחרת אשר יש בה כדי להצדיק את הגשת הערר באיחור.

גם הדברים אשר נאמרו מפי ב"כ העורר במהלך הדיון כי לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית בדבר חיוב מרשו בתשלום לקרן החנייה, הוא שלח מכתב לב"כ הועדה, וכי רק לאחר קבלת תשובתה הוא הגיש את הערר, אינו יכול להוות נימוק לאיחור שכן, כאמור, היה על מרשו להגיש בקשה להארכת מועד בתוך מנין הימים להגשת הערר כדי למצות את בירור הנושא מול הועדה המקומית.

לפיכך, דין הטענה המקדמית של הועדה המקומית להתקבל ודין ערר זה להידחות על הסף בשל איחור בהגשתו.

משהגענו למסקנתנו זו אין אנו רואים מקום לדון בטענה המקדמית השנייה שהועלתה על ידי הועדה המקומית, כי אין סמכות לוועדת הערר לדון בערר מקום בו הוצא ההיתר בפועל.

די אם נפנה בענין זה להחלטה אותה קיבלה ועדת ערר זה במקרה דומה בערר (תא) 5051/07 עזרא יונה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (פורסם במאגר נבו), ממנה עולה כי יש ממש בטענת הועדה המקומית גם בענין זה.

לפיכך אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתן בתאריך : 30 באוגוסט 2007, ט"ז באלול התשס"ז.

מיכה גדרון 5165/07-54678313

---

עו"ד מיכה גדרון  
יו"ר ועדת הערר

---

אורית יואבי  
מזכירת ועדת הערר  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה



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

צו הפסקה מינהלי

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

ביום: 09/07/07 ביקר המפקח על הבניה מטעם עיריית רמת גן ב: גוש: 6127 חלקה: 238 ברחוב: ארלוזורוב 36 ומצא כי מבוצעות עבודות שדרוש למען היתר עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיהן וזאת בניגוד ו/או בסטייה מהיתר 2005372 מיום 7.3.06 ותכנית א/1050, כדלקמן:

ההיתר והתכנית מאפשרים תוספת של 3 קומות לבניין קיים אך קובעים כי "באם מסיבה כלשהי ייחרס הבניין הקיים יוקם בניין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתכנית רג/32/340".  
למרות שהבניין הישן נהרס כולו, פרט לקיר החזית הדרומי, והבניין נבנה כבניין חדש, לא נבנה לבניין מרתף לחנייה - בניגוד לתנאי שבהיתר ובתכנית.  
בקשה להיתר חדש 2007123 מרחתה ע"י הועדה המקומית ב - 4.6.07 בהיותה בניגוד לתכנית. למחלקה המשפטית של העירייה הועבר ביום 2.7.07 דו"ח של מחלקת הפיקוח בבקשה לנקוט אמצעים משפטיים על מנת להביא להריסת הבניין המצוי בהליכי בנייה, שכן רק כך תתאפשר בניית בניין חדש שיעמוד בדרישות התכנית וההיתר כולל הדרישה למרתף לחנייה. לדו"ח שהועבר למחלקה המשפטית צורף בין היתר חוזה השיתוף בין בעלי הזכויות בבניין שכן מהגדרות "המגרש" וה"פרויקט" בחוזה השיתוף עולה שמלכתחילה היתה למבקש ההיתר ולבעלי הזכויות כוונה להרוס את הבניין הישן (למעט החזית) ולבנות בניין חדש בן 5 קומות ללא מרתף חניה (לא תוספת של 3 קומות לבניין קיים) ויש בכך כדי להצביע על כוונה מראש לבצע את עבירת הבנייה.

אי לכך הנני מצווה בדרך של צו מינהלי על: ניצן ארליך מרח"י: דרך בגין מנחם 7 רמת גן ועל כל מי שעובד ברשותו, ועל כל מי שנמסר לו העתק מצו זה והוא אחראי למעשה הבניה לפי סעיף 208 לחוק הבניה והבניה תשכ"ה-1965, להפסיק את כל עבודות הבניה!  
גוש: 6127 חלקה: 238 יעד: מגורים ג + ח. מסחרית ברחוב: ארלוזורוב 36

מח' הנדסה העיר  
11.7.07  
מזב עבודות הבניה בעת מתן צו הפסקה מינהלי זה:

הצו נמסר לצי המבוקש מעמדו כתובת  
ביום 11.7.07 בשעה 14:30  
חתימת המוסר: [חתימה]  
חתימת המקבל:

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

קנין נאמן הנדסי: WWW.RAMAT-GAN.MUNILIL

- ר"ח המעגל 26, רמת גן, טל': 6753515 פקס: 6753392
- מהנדס העיר טל': 6753780 ס' מהנדס העיר טל': 6753716 ע. מהנדס העיר טל': 6753393 פקס
- מח' רישוי טל': 6753530 יח' פיקוח טל': 6753753, פקס: 6753388 מח' ביוב ותעול טל': 6723286 פקס
- מח' תכנון טל': 6753579 פקס: 6753375 מח' דרכים ותנועה טל': 6753542 פקס
- מח' ב. ציבורית טל': 6753712 מבנים מסוכנים טל': 6753782 פקס: 6753327 תרבות הדיור טל': 6753366 פקס
- מח' מים: טל': 6753703 מח' השמל ומאור: טל': 6753713 פקס: 6753311 מח' נכסים: 6753546 פקס



יורקום נדלין בע"מ נ" הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

ערר (תי"א) 5288/07

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מחוז תל אביב**  
**ועדת ערר מחוזית**

**בניית בנין חדש או שיפוץ בנין ישן**

ערר מס': הר/5288/07

גוש: 6524 חלקה: 68

כתובת הבניה: הנדיב הרצליה

ישיבה מס': 59/07

**העוררת:** יורקום נדלין בע"מ

ואבירם דולינגר

על-ידי עו"ד גד טיכו

- נגד -

**המשיבים:** 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

2. שושנה הרשקוביץ

**הרכב ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מיכה גדרון

נציג לשכת האדריכלים והמתנדסים: אדריכל מיכאל גופר

נציגת ציבור: גבי סיגל לחמני

נציגת מתכנתת המחוז: גבי גידי עיני

## החלטה

העוררים חינם הבעלים של מגרש חידוע כגוש 6524 חלקה 68, הגובל ברחוב הנדיב בהרצליה (להלן: "המגרש").

יעוד המגרש היה בעבר חקלאי, אולם בשנת 2003 קיבלה תוקף תוכנית הר/1941 (להלן: "תוכנית הר/1941") אשר ייעדה את המגרש למרכז ספורט עירוני. על פי תוכנית זו לא ניתן לבצע עבודות בנייה במגרש.

על המגרש היה קיים בעבר בית מגורים אשר נבנה ככל הנראה בשנות השלושים. לא נמצא חיתר בנייה ביחס למבנה זה.

לטענת העוררים, בשנת 2001 הם קיבלו חוות דעת ממנהנדס הבנין-מר יעקוב נוטמן, לפיו מבנה בית המגורים מסוכן למגורים.

ע"ר (ת"א) 5288/07 יורוקום נדלין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

ממצאי חוות הדעת ביחס למצב הבנין הינם כדלקמן:

2. "ממצאים:

- 2.1 הקירות הנושאים סדוקים מאוד. הסדקים בעובי עד 3 ס"מ!
- 2.2 הסדקים בקירות מופיעים בשיפוע ומצביעים על שקיעת וערעור המסד.
- 2.3 גג הרעפים סובל מנזקים רבים לרעפים בצורת רעפים חסרים ושבירים. כמו כן העץ שבקונסטרוקציה רקוב, סדוק ובלוי מאוד.
- 2.5 המבנה נמצא במצב מסוכן למשתמשים בו ולעוברים ושבים. יציבותו של המבנה נמצאת בסכנה.
- 2.6 הקירות הנושאים סדוקים באופן ובנמיות המסכנות את יציבותם.
- 2.7 גג הרעפים עלול לקרוס".

(חדילוג במיספור מופיע במקור ו. ע.ת.א)

בעקבות חוות הדעת האמורה החלו העוררים לטענתם לשפץ ולחזק את המבנה ללא קבלת היתר בנייה. לטענתם, במהלך השיפוץ קרסו קירות המבנה. עבודות העוררים במסגרת אותו "שיפוץ" יתוארו בהמשך.

בשנת 2003 הגישה חברה בשם גני דולינגר חב' לבנין והשקעות (1986) בע"מ (להלן: "חב' גני דולינגר") בקשה לקבלת היתר בנייה, כאשר בקשה זו התייחסה ל"תוספת ממ"ד למבנה מגורים קיים".

הועדה המקומית סירבה לתת את היתר הבנייה המבוקש מהנימוק, כי הבקשה מתייחסת רק לממ"ד, בעוד שביחס לעבודות הבנייה הנרחבות שבוצעו לבניית המבנה כלל לא היתה התייחסות בבקשה להיתר בנייה וכן, מן הנימוק כי לא ניתן לתת את היתר הבנייה המבוקש לממ"ד שכן, בהתאם לתוכנית הר/1941 השטח מיועד לשצ"פ ולא ניתן לבצע בו עבודות בנייה למגורים. מנגד טענה העוררת כי העבודות שבוצעו על ידה במבנה כלל אינם דורשים היתר בנייה, שכן מדובר בשיפוץ בנין קיים בלבד.

על החלטה זו הגישה חב' גני דולינגר בשנת 2003 ערר לועדת הערר המחוזית, אשר נדון בתרכב בראשותה של עו"ד ענת בירן (להלן: "הערר הראשון").

בערר הראשון נקבע כי:

"אנו דוחים את טענת העורר כי מדובר בשיפוץ בלבד שלא נדרש עבורו היתר בנייה. כאמור, לא נשאר זכר מהבנין הישן, כך שהטענה בדבר שיפוץ מופרכת על פניה".

באותה החלטה נקבע כי לנוכח הוראות תוכנית הר/1941 החלה במקום, צדקה הועדה המקומית כאשר זו דחתה את בקשת חב' גני דולינגר לתת לה היתר בנייה שכן, על פי הוראותיה לא ניתן לתת היתרי בנייה במגרש.

ועדת הערר דחתה גם את נסיון חב' גני דולינגר לעשות שימוש בהוראות טעוף 16 לתקנות התוכנית על מנת לאפשר את ביצוע עבודות הבנייה.

העוררים לא אמרו נואש, והם הגישו לועדה המקומית בקשה חדשה להיתר בנייה. הפעם המבקשים היו מר אבירס דולינגר וחב' יורוקום נדלין בע"מ, שהם העוררים בערר זה. הבקשה החדשה התייחסה לבניית ממ"ד כשזה מהווה חלק מהבנין. כבעבר, הבקשה להיתר בנייה לא כללה את כל הבנייה אשר התבצעה במבנה.

ערר (תי"א) 5288/07

ירוקום נדליץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

במהלך הדיון העירה הועדה המקומית לעוררים כי אפילו אם תתקבל טענתם כי עבודות הבנייה שבוצעו הם בבחינת שיפוץ המבנה הישן בלבד, הרי שגם אז היה על העוררים לקבל היתר בנייה לעבודות שבוצעו לפי חוראת סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח-1965. שהרי מדובר ללא ספק בעבודות של בניית שלד. לפיכך, התייחסות הבקשה להיתר בנייה לבניית ממ"ד בלבד, בהתעלם מעבודות בניית השלד שבוצעה (תהא משמעותה אשר תהיה- שיפוץ או בניית בנין חדש) הינה פגומה מבחינת דרישות החוק.

בעקבות הערה זו הצחיר ב"כ העוררים לפרוטוקול בדלקמן:

"לאור הערת יו"ר ועדת הערר, באשר להיתר הבנייה שהוגש, אשר הוא אינו מתייחס כלל לעבודות בניית השלד שבוצעו ואשר ברור כי על פי חוק התכנון והבנייה היה צורך לקבל להם היתר בנייה, שהרי מדובר בעבודות שלד הבניין, הרי שברור לנו שועדת הערר בכל מקרה לא תוכל לתת לנו את הסעד המבוקש בערר זה, דהיינו, מתן היתר בנייה לבקשה להיתר המונחת לפנייה.

לפיכך, ולשם ייעול הדיון, אנו מטכמים כי ועדת הערר תיתן בערר זה אך ורק תחלטה עקרונית בשתי השאלות האחרות שעומדות במניה, דהיינו:

האם נושא עצם האפשרות לתת היתר בנייה במקום המבוקש, אפשרי לפי תכנית הר/1941, כבר הוכרע בערר הר/5331/03 כטענת הועדה המקומית, או שמא כל אמירה שם בנדון היתה אוביטר, ולפיכך אין סופיות הדיון, ובמידה וועדת הערר תחליט כי הנושא לא הוכרע שם באופן המהות "סופיות דיון", כי ועדת הערר תכריע בשאלה העקרונית האם ניתן לתת היתר בנייה לבניית בנין בקונסור הבנין הישן על פי המצב התכנוני הקיים."

בעקבות ההצהרה כאמור החליטה ועדת הערר בהחלטה מיום 24.9.07 כי:

"לאור הודעת העורר, אנו מצמצמים את נושא ערר זה אך ורק לשאלות העקרוניות באשר לעצם האפשרות לבנות את הבנין המבוקש, כאשר לא תחיה התייחסות מצידנו לבקשה להיתר בנייה שהוגשה, כיוון שהעו"ד טיכו משך בקשה זו להיתר בנייה."

### האם הערר הראשון הכריע במחלוקת בין הצדדים

בערר הראשון נקבע על ידי ועדת הערר המחוזית כי "אנו דוחים את טענות העורר כי מדובר בשיפוץ בלבד שלא דרש היתר בנייה כאמור, לא נשאר זכר מהבנין הישן, כך שהטענה בדבר שיפוץ מופרכת על פניה". הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם קביעה זו יוצרת השתק בין הצדדים בשאלה האם העבודות שבוצעו הן בבחינת שיפוץ או בניית מבנה חדש, כטענת הועדה המקומית, כך שלא ניתן להעלותה לדיון ולהכרעה פעם נוספת בפנינו, או שמא הדברים נאמרו בערר הראשון כ"אוביטר", שאינו משתיק את העוררים מלהעלות את השאלה לדיון בפנינו.

הדיון בערר הראשון נסב בין היתר סביב השאלה, האם בניית הממ"ד החיצוני שהתבקש שם מהווה תוספת לבנין קיים אם לאו. לצורך הכרעה בשאלה זו היה על ועדת הערר להכריע בשאלה, האם עבודות בנייה זו של הממ"ד בוצעה כחלק משיפוץ של הבנין הישן, או שמא לא מדובר היה בשיפוץ אלא בבניית בנין חדש, שאז אין מדובר בתוספת ממ"ד לבנין קיים.

לנוכח האמור, ההחלטה של ועדת הערר בדאשותה של עו"ד ענת בירן כי אין מדובר בשיפוץ אלא בבניית בנין קיים היתה קביעה מחויבת לצורך השאלה שעמדה להכרעה. משמע, אין מדובר ב"אוביטר".

לפיכך אנו מקבלים את עמדת הועדה המקומית כי הערר הראשון הכריע במחלוקת בין הצדדים וקבעה, כי עבודות הבנייה שבוצעו הינם בבחינת בניית בנין חדש ואין מדובר בשיפוץ של מבנה קיים.

### האם מדובר בשיפוץ הבנין הישן או בבניית בנין חדש

ערר (ת"א) 5288/07

יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

גם לגופו של ענין זענתנו היא כדעת הועדה המקומית בדיון הראשון, כי המדובר בביצוע עבודות בנייה של בנין חדש, ולא בשיפוץ, מן הנימוקים שיפורטו להלן.

העוררים טוענים כי העבודות שבוצעו על ידם במבנה הינם בגדר שיפוץ של הבנין שחיה קיים במקום. לטענתם, כל כוונתם היתה לשמר את המבנה הישן ואת קירותיו, אולם עקב פעולת השיפוץ קרסו הקירות ולא נותרה לחם ברירה אלא לבניית קירות חדשים תחתם.

לפיכך לטענתם, יכולים הם לקבל היתר בנייה לביצוע עבודות השיפוץ, על אף הוראות תוכנית הר/1941, שכן אין מדובר בבניית בנין חדש (שהינו אסור לפי הוראות אותה תוכנית) אלא בשיפוץ בנין קיים בלבד.

הועדה המקומית טוענת, כפי שזו טענה גם במסגרת הערר הראשון, כי המדובר בעבודות של בניית בנין חדש לכל דבר וענין, עבודות שלא ניתן להתירם היום לאור הוראות תוכנית הר/1941 החלה במקום.

כאמור אנו בדעה כי הצדק עם הועדה המקומית.

אין לדעתנו חשיבות לכוונת העוררים, שכן, במציאות, העבודות שבוצעו על ידם היו בבחינת בניית מבנה חדש לכל דבר וענין.

במהלך הדיון תיאר העורר מס' 1, מר דולינגר, את העבודות אשר בוצעו במבנה במהלך מח שהוא כינה כ"שיפוץ המבנה" וכדלקמן:

"הבנין הישן היה בנוי מבחינה קונסטרוקטיבית בשיטת "הקירות הנושאים". קירות היסוד ברצפת הבנין היו מורכבים מאדני רכבת שנוקבו. הסדקים שהתגלו היו בקירות הבניין, כפי שמתואר בחוות הדעת של המהנדס גוסמן. למיכך, היה צורך לבנות מעטפת חדשה המבוססת על עמודים, תוך כדי בנייה זו קרסו הקירות הנושאים. המתרון הקונסטרוקטיבי אותו הציע קונסטרוקטור הבנין היה לבנות שלד מסביב לבנין הקיים, שלמעשה יעסוף את הבנין הקיים. גג הבנין החדש היה אמור להישען על עמודים חדשים ויסודות חדשים שיצקתי, היה צריך לבנות מערכת שלדית חדשה, הן מלמעלה והן מלמטה, בעלת מערך קונסטרוקטיבי עצמאי."

גם התמונות אשר הוצגו בפנינו ואשר צולמו על ידי הועדה המקומית במהלך ביצוע עבודות הבנייה, מצביעות על כך כי בוצעו עבודות קונסטרוקטיביות הכוללות יציקת יסודות חדשים, יציקת רצפה חדשה למבנה כולו, בניית מערך עמודים בכל היקף הבנין ובניית גג חדש.

לפי התיאור דלעיל העבודות שבוצעו בפועל חינו למעשה בבחינת בניית בנין חדש, מהמסד ועד הטפחות; רצפה, עמודים, קורות מקשרים וגג חדש. למעשה נבנתה מערכת שלדית חדשה בעלת מערך קונסטרוקטיבי עצמאי.

העובדה כי הקירות הישנים היו מתוכננים לחשתלב בבנין החדש אינה הופכת את העבודות שבוצעו ל"שיפוץ". המדובר בקירות שעמדו כאמור בפני קריסה, ואשר היו ניצבים על יסודות ששקעו. לפיכך לקירות אלה לא היתה עוד כל משמעות קונסטרוקטיבית, והנסיון לשלבם בשלד הבניין החדש היתה פעולה מלאכותית על מנת לאפשר את הטיעון של ביצוע "שיפוץ". העבודות המתוארות לעיל מהוות לדעתנו בניית בנין חדש מלכתחילה וזו היתה עמדתנו גם לולא הקירות היו קורסים.

לפיכך אנו קובעים, כי העוררים בנו בנין חדש, ואין מדובר בשיפוץ בנין קיים.

מאחר שעל פי תוכנית הר/1941 לא ניתן עוד לבצע עבודות בנייה במגרש העוררים, ולנוכח החלטתנו דלעיל כי מדובר בעבודות של בניית בנין חדש, ולא בשיפוץ, לא ניתן על פי המצב החוקי לחוציא לעוררים היתר להכשרת העבודות שבוצעו על ידם ללא היתר.



ערר (תי"א) 5288/07 יורוקום גדלי"ן בע"מ נ"י הועזה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה

לנוכה קביעתנו דלעיל, אין עוד חשיבות לשאלה האם קונטור הבנין שנבנה תואם את זה של הבנין הישן.

לענין הטענה של "פגיעה בקניין" של העוררים: מאחר שהתוצאה דלעיל מבוססת על תוכנית הר/1941, חרי שתרופתם של העוררים בגין כל פגיעה בקניינם שנגרמה בגין תוכנית זו היא בהגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וכך הם אכן עשו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתן בתאריך 1.11.07:

עו"ד מיכה גדרון  
יו"ר ועדת הערר

מיכה גדרון 54678313-5288/07  
אורית יואבי  
מזכירת ועדת הערר  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה



# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### היחידה לפיקוח על הבניה סחוז ת"א

א' באדר התשס"ז  
19 בפברואר 2007  
תפ 2007-104  
מס' תיק: רג-263

ק"ג  
ת"א

לכבוד  
אדרי חיים כהן  
מהנדס העיר  
רמת-גן

אדרי עליזה זיידלר גרנות  
מנהלת מח' רישוי ופיקוח על הבניה  
עיריית רמת-גן

אדון/גברת נכבדה,

סכסכא 1156

הנדון: רח' ארלוזורוב 36 רמת-גן - ת.ב.ע רג/מ/ 1050 א' תיק בנין 1156  
נוש 6127 חלקה 238

סימוכין: מכתבנו למהנדס העיר תפ 2007/39 מ-18.1.07  
מכתבם של דיירי הסביבה מ-28.11.06

1. טרם קיבלנו התייחסותכם למכתבנו שבסימוכין שהופנה בעקבות פניית המתלוננים מ-28.11.06, המבקשים צו הפסקת עבודה לבניה המתבצעת ולביטול ההיתר, מאחר והמבנה הקיים נהרס ומתבצעת בניית בנין חדש וכן קיים חוסר במקומות חניה.
  2. הבניה במקרקעין הנ"ל מתמשכת ונקבעות עובדות בשטח וזאת לכאורה בניגוד לת.ב.ע התקפה רג/מ/ 1050 א' ובסטיה מהיתר הבניה מס' 2005372 מ-5.3.06 לפיו הותר להוסיף 3 קומות ו-24 יחיד למבנה קיים.
  3. יש לציין כי בתשובתה של אדרי עליזה זיידלר גרנות, מ-29.10.06 לעו"ד טובה רוזן (המתלוננת בשם ועד הבית) צויין כי כל המבנה נהרס מלבד קיר אחד הפונה לרח' ארלוזורוב. לפיכך אנו גורסים שהבניה מבוצעת לכאורה בניגוד לתנאי שבהיתר.
- הערת: גם במידה וקיימת סיבה קונסטרוקטיבית בגינה נהרס המבנה הקיים, הרי שבניית בניין חדש עומדת לכאורה, בניגוד לתנאי ההיתר, בו מצויין "במידה ומסיבה כלשהי יתרוס הבנין הקיים יוקם בנין חדש מעל מרתף לבניה בחתאם לת.ב.ע רג/ 340/ 3 "
4. אבקש שתשובתך בנדון תסתמך גם על תו"ד של עו"ד דוד שוואקה - היועמ"ש של העירייה.

כבוד רב,  
יוכי אסט  
סרכז פיקוח שטחים אורכניים  
סחוז ת"א

ע. ר"ג - משרד מהנדס העיר  
תיק:  
26-02-2007  
הערות:  
מס' מכתב: 2007/104/1156

מר אבי דותן - מנהל היח' הארצית לפיקוח על הבניה  
מר חנן קליפשטיין - ממונה פיקוח על הבניה סחוז ת"א  
אדרי סרג'ו לרנר - אדריכל העיר רמת-גן  
עו"ד דוד שוואקה - יועץ משפטי עיריית רמת-גן  
אינג' סיגל חורש - מנהלת מח' פיקוח על הבניה עיריית ר"ג  
תיק (4)



# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### היחידה לפיקוח על הבניה מחוז ת"א

ת' בניסן התשס"ז

27 במרץ 2007

תפ 2007-158

מס' תיק: רג-263

לכבוד  
אדרי חיים כהן  
מחנדס העיר  
רמת-גן

אדון נכבד,

הנדון: רח' ארלוזורוב 36 רמת-גן

ת.ב. רג/ מק/ 1050 א'

גוש 6127 חלקה 238

סימוכין: מכתבו של עו"ד עפר לרינמן מ- 19.3.2007 ומ- 26.3.07

1. בפגישת העבודה שקיימנו ב- 21.3.07 במשרדך נדונו בין היתר הבקשה להיתר מס' 2007123, נשוא פנייתו של עו"ד לרינמן שבסימוכין וסוכם כי בטרם אישור הבקשה תבדק שוב התאמתה לת.ב.ע. התקפה שהציבה תנאים להיתר ותפעלו כמפורט להלן:
  - א. יש לבדוק את המבוקש בבקשה ביחס למבוצע בפועל.
  - ב. על היזם להמציא הסכם עם אחת המכללות ו/או מוסד לימודי אחר, שיבטיח כי הסטודנטים מאותו המוסד יתגוררו במבנה הנ"ל ורק לאחר המצאת הסכם הנ"ל ניתן להתיר בניית 40 יח"ד ושטח בניה מינימאלי של 30 מ"ר.
  - ג. יש לבדוק כי מספר החניות יותאם לתקן התניה הנדרש.
  - ד. יש לקבל חוות דעת משפטית באם המבנה כפי שנבנה עדיין עומד בהנחיות של מבנה לשימור.
  - ה. יש לבדוק כל שאר הטענות המועלות במכתב שבסימוכין ביחס לבקשה החדשה מס' 2007123.
2. כמו כן מצויין בת.ב.ע. התקפה רג/1050 א' שבמידה ומסיבה כל שהיא יחרס הבנין הישן, כלומר כפי שנבנה בפועל, זכויות הבניה יחיו עפ"י ת.ב.ע. רג/340ג. יש לוודא עמידה בתנאי זה.
3. יש להורות על בדיקת הנושא ולפעול לאלתר להפסקת עבודות הבניה על מנת למנוע עובדות מוגברות וזאת עד להתאמת הבניה להוראות התוכניות התקפות.
4. אודה על דווח לח"מ אודות פעולתכם בנדון.

ככבוד רב,

יוכי אסט

מרכז פיקוח שטחים אורגנייט

מחוז ת"א

#### הערות:

מר אבי דותן - מנהל היח' הארצית לפיקוח על הבניה  
מר חנן קליפשיטין - ממונה פיקוח על הבניה מחוז ת"א  
אדרי נעמי אנגיל - מתכנתת מחוז תל-אביב  
עו"ד ערוי סלמן - יועץ משפטי ועדה מחוזית ת"א  
אדרי סרגי לרמן - אדרי העיר ומנהל מח' תכנון עירונית ר"ג  
עו"ד דוד שואקה - יועמ"ש עירונית רמת-גן

09-APR-07 16:51 FROM:

TO:03 6131852

PAGE:04

# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### היחידה לפיקוח על הבניה מחוז ת"א

11.4.07

חי בניסן התשס"ז  
27 במרץ 2007  
תפ 2007-156  
מס' תיק: רג-263

|                          |
|--------------------------|
| ע. ר"ג - משרד מהנדס העיר |
| תיק:                     |
| 70-04-2007               |
| הערות:                   |
| מס' מכתב: _____          |
| מס' תיק: _____           |

לכבוד  
אדרי סרגוי לרמן  
מנהל מחלקת התכנון  
עיריית רמת-גן

אדון נכבד,

הנדון: דח' ארלוזורוב 36 רמת-גן  
ת.ב. רג/מק/1050 א'  
נוש 6127 חלקה 238

סימוכין : מכתבנו למחנדים העיר והעתק אליך מ- 19.2.2007

1. במגישת עבודה שקיימנו בתאריך 21.3.2007 מסרת לי כי המבנה שבנדון הוכרז כמבנה לשימור.
2. לנוכח האמור לעיל, אבקש חוות דעתך המקצועית, באם עפ"י המבצע בפועל הנך סבור שהמבנה תואם התנחיות שניתנו לשימור. זאת בשל העובדה כי המבנה בוצע בסטייה מהיתר ולכאורה בסטייה מהוראות הת.ב.ע התקפה. המבנה ינהרס כולו ונבנה מחדש ונותר רק קיר חזיתי אחד הפונה לרח' ארלוזורוב.
3. אודה על בדיקתך והשובתך לחיימי בהתאם.

נכבוד רב,

יוני אסט

סרבו פיקוח שטחים אורבניים  
מחוז ת"א

#### הערות:

מר אבי דותן - מנהל היח' הארצית לפיקוח על הבניה  
מר חנן קלימשיצ'ין - ממנה פיקוח על הבניה מחוז ת"א  
אדרי חיים כהן - מהנדס העיר רמת-גן  
אדרי עליזה זיידלר גרנות - מנהלת רישוי ופיקוח עיריית ר"ג  
עו"ד דוד שואקה - יועמ"ש עיריית רמת-רמת-גן  
תיק (4)

דרך מנחם בגין 126 תל-אביב תיקוד 07012      טלפון: 7632624-03      פקס: 7632625-03  
אתר המשרד: www.pnlim.gov.il      דואר אלקטרוני: tlv-pikbnia@moin.gov.il



# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### היחידה לפיקוח על הבניה מחוז ת"א

י"א בסיון התשס"ז  
28 במאי 2007

תפ 2007-271

מס' תיק: רג-263

לג'ן רג/1050  
בק'א פק'ים

11-06-2007  
משרד הפנים  
מחוז ת"א

לכבוד  
אדרי חיים כהן  
מהנדס העיר  
רמת-גן

ע.ר"ג - משרד הפנים  
תיק:  
10-06-2007  
הערות:  
יח' מכתבו:

אדון נכבד,

הנדון: רח' ארלוזורוב 36 רמת-גן

ת.ב. רג/ מק/ 1050 א'

גוש 6127 חלקה 238

סימוכין: מכתבו של עו"ד עפר לרינמן מ- 19.3.2007 ומ- 26.3.07  
מכתבנו אליך תפ 2007-158 מ- 27.3.07

1. טרם קיבלנו תשובתך למכתבנו שבסימוכין אשר התבקשה להסתמך על חו"ד של היועמ"ש לעירייה.
2. הבניה מתכצעת לכאורה בניגוד להוראות התבי"ע התקפה ונקבעות עובדות בשטח.
3. כמו כן יש לציין כי מספר מקומות החניה שאושר בהיתר אינו תואם לתקן החניה שנקבע בתקנות בסעיף 1.4 המתייחס למעונות סטודנטים, (ראה סעיף בחלק ב' - תקן מקומות חניה).
4. יש לציין כי גם הבקשה החדשה להיתר מס' 2007123 אשר אושרה בועדת רשות רישוי ב- 26.3.07 אינה עומדת בתקן החניה כמצויין בסעיף 3 דלעיל.
5. יש לפעול לאלתר להסדרת הנושא בהתאם למתחייב מהוראות החוק.
6. אודה על דוות לחי"מ אודות פעולתכם בנדון.  
לוטה: החתכתבויות שבסימוכין.

בכבוד רב,

יוכי אסט

סרבו פיקוח שטחים אורכניים  
מחוז ת"א

#### הערת:

מר אבי דותן - מנהל יח' הארצית לפיקוח על הבניה  
גב' גילה אורון - הממונה על המחוז  
מר חנן קליפשטיין - ממונה פיקוח על הבניה מחוז ת"א  
אדרי סרגוי לרמן - אדרי העיר ומנהל מתי תכנון עיריית ר"ג  
עו"ד דוד שואקה - יועמ"ש עיריית רמת-גן

7632625-03 :פקס  
7632624-03 :טלפון  
tlv-plkbniya@moin.gov.il :דואר אלקטרוני

67012 :דיר מנחם בגין 125 תל-אביב מיקוד  
www.pnim.gov.il :אתר המשרד



# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### החידה לפיקוח על הבניה סחוז ת"א

טו באלול התשס"ז  
23 באוגוסט 2007

תפ 2007-418

מס' תיק: רג-263

ע. ר"ג - משרד מהנדס  
 תיק:  
 03-09-2007  
 הערות:  
 מס' מכתב: \_\_\_\_\_ נסרק כו

לכבוד  
אדרי חיים כהן  
מחנדס העיר  
רמת-גן

אדון נכבד,

הנדון: רח' ארלוזורוב 36 רמת-גן ת.ב. רג/ 1050 א  
גוש 6127 חלקה 238

סימוכין: מכתב תשובתך לח"מ מתאריך 28.5.07  
מכתביו של עו"ד עפר לרינמן מתאריך 22.7.07 ; 4.6.07  
מכתבנו אליך תפ 388-2007 מתאריך 5.8.07

1. טרם קיבלנו תשובתך למכתבנו שבסימוכין.

2. עו"ד עופר לרינמן פונה אלינו בטענה כי העירייה אינה עומדת בסיכום המצ"ב מתאריך 20.5.07 שנערך בלשכת ראש העיר.

3. בתשובתך שבסימוכין הנך מצייין כי בית המשפט ביטל את הצו השיפוטי בבש/07/00016 בתאריך 14.5.07 ודרש יחד עם זאת מחבונים ומבעלי הזכויות שהבניה תהיה אך ורק עפ"י התביע.

4. בתאריך 14.8.07 ערכת סיור במקרקעין הנ"ל ונמצא כי מתבצעת בניה, לכאורה, בניגוד להיתר ובניגוד לתביע התקפה.

5. כמו כן נמצא כי מספר מקומות החניה עפ"י החיתרים אינם עומדים בתקן החניה הנדרש.

6. יש לציין כי התייחסותו של בית המשפט בבואו לבטל את הצו השיפוטי הייתה לכאורה לנושא של שימוש עתידי למגורי סטודנטים ולא לנושא של בניה בניגוד לתביע ולהיתר.

7. כמו כן יש לציין כי טרם נמצא פתרון לנושא חחניות שהרי התביע קובעת שבמידה ויחרס הבניין המן, יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה ותנאי זה לא מקויים.

8. אבקשך לעדכני באם חומצאו התצהירים על ידי בעלי הזכויות והבונים כפי שקבע בית המשפט.

9. בתאריך 2.7.07 העבירה מחלקת הפיקוח דו"ח פיקוח למחלקה המשפטית בגין בניה חריגה המתבצעת בניגוד לתביע ובניגוד להיתר.

10. אבקש לקבל התייחסותך לעובדה שעבודות הבניה נמשכות ונקבעות עובדות בשטח חרף הסטייה מהוראות התוכנית וההיתר כאמור.

11. אודה על התייחסותך ותשובתך בהקדם.

בכבוד רב

יוכי אסט

סרכז פיקוח שטחים אורכניים

סחוז ת"א

*(Handwritten signature)*

לשכת ראש העיר

*(Handwritten signature)*

#### העתק:

- מר אבי דותן - מנהל היח' הארצית לפיקוח על הבניה
- מר חנו קליפשטיין - ממונה פיקוח על הבניה מחוז ת"א
- עו"ד חגית דרורי - יועמ"ש ועדה מחוזית תל-אביב
- מר צבי בר - ראש עיריית רמת-גן
- עו"ד דוד שוואקה - יועץ משפטי ועדה מקומית ר"ג
- עו"ד רוני קינדרמן - תובע משפטי ועדה מקומית ר"ג
- עו"ד בת אור כחנוביץ - המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין פרקליטות המדינה

דרך מנחם בגין 125 תל-אביב מיקוד 67012      טלפון: 7632624-03      פקס: 7632625-03  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il      דואר אלקטרוני: tiv-pikbnlya@moim.gov.il

11/10/2007 16:45 8800000000

PNIMPIKLIACHCTELAUJUA

PAGE 01/04

1. פתח: האם יש להחליט  
אם יש להחליט על הנושא?  
בית דין ביטור

### מדינת ישראל משרד הפנים

החידה לפיקוח על הבניה סחח ת"א 2. מכתב כ"א כ"א  
כ"ט בתשרי התשס"ח  
11 באוקטובר 2007  
תפ 2007-468  
מס' תיק: רג - 263



20.10.07

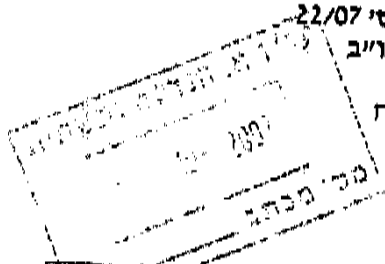
לכבוד  
אדרי חיים כחן  
מהנדס העיר  
רמת-גן

אדון נכבד,

הנדון: רח' ארלוזורוב 36 רמת-גן  
גוש 6127 חלקה 238  
סימוכין : מכתבו של עו"ד עפר לרינגמן מ- 2.9.07  
מכתבנו אליך מ- 25.8.07

1. מצייב מכתבו של עו"ד לרינגמן אשר העתקו הועבר גם אליך.
2. אבקש התייחסותך לטענות המתלונן הנזכרות בפרק העובדות סעיפים 1; 2; 4; 5; 6.
3. במקרקעין ח"ל התבצעה בניה בסטיה מהיתר מס' 2005372 מ- 7.3.06 וזאת בניגוד לתנאי שביתר הקובע: "שבמידה ויהרס הבניין חישן יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה ובהתאם לחוראות התבי"ע רג/ 340/ 31".
4. לנוכח טענות המתלונן והמשך הבניה, על פיה נקבעות עובדות מוגמרות, אבקש נקיטת פעולות לאכיפת החוק וכן להודיעני הכיצד בכוונתכם לפעול להסדרת הבניה עפ"י חוראות התבי"ע והחוק.
5. מומלץ כמו כן לא לאשר טופס 4 לחיבור חשמל ומים וכן לשקול חוצאות צו המונע איכלוס בפועל וזאת עד למציאת פתרון של התאמת המבנה עפ"י הדין.
6. אודה על התייחסותך ותשובתך עד 25.10.2007.

לכבוד רבו  
יוני אסט  
מרכז פיקוח שטחים אורבניים  
סחח ת"א



העתק:  
מר אבי דותן - מנהל היח' הארצית לפיקוח על הבניה - פנייתכם מסי 22/07  
גבי גילה אורון - הממונה על מחוז תל-אביב ויו"ר ועדת מחוזית לתז"ב  
מר חג קליפשוטין - ממונה פיקוח על הבניה מחוז ת"א  
עו"ד אביטל שלומי - מח' לאכיפת דיני מקרקעין פרקליטות המדינה  
עו"ד חגית דרורי - יועצת משפטית ועדה מחוזית ת"א  
עו"ד דוד שוואקה - יועץ משפטי ו. מקומית רמת-גן  
תיק (4)

דרך מנחם בגין 125 תל-אביב מיקוד 87012  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il  
טלפון: 7632624-03 פקס: 7632625-03  
דואר אלקטרוני: tiv-pikbnia@moin.gov.il

