

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב

פרוטוקול לישיבה מספר 2006012
תאריך הישיבה : יום חמישי, י"א שבט תשס"ו, 09/02/2006

מקום הישיבה : רח' ז'בוטינסקי 5, בית אבגד רמת-גן

1. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - רג/05/5530 :
בקשה לשימוש חורג ממלאכה למועדון חברים
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה :
בפני :

יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן
חברי הועדה : גב' סיגל לחמני –נציגת ציבור
מר מיכאל גופר – נציג האדריכלים והמהנדסים
בהעדר : מר איתי הוז –נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט-נציגת מתכנתת המחוז

עניינו של ערר זה בסירוב למתן היתר לשימוש חורג ממלאכה למועדון חברים, ברח' היצירה 14 רמת גן, גוש 6207 חלקה 305.

הבקשה היא להסדרת מועדון חברים בקומת קרקע של מבנה תעשייה בן 4 קומות. החלטת המשיבה 1, בגינה הוגש הערר קובעת כי הוחלט לקבל התנגדות ולסרב לבקשה. לטענת העורר, ההחלטה אינה מנומקת ומבלי שניתנה לו כל הזדמנות להגיב על ההתנגדות שהוגשה.

כמו כן, נטען, כי אין כל הצדקה תכנונית לסירוב. המועדון שהינו מועדון חברים ותיק פועל בשעות הלילה בלבד ללא הפרעה לשימושים אחרים במשך היום. הפעילות הינה חוקית וניתן לו אף אישור משטרת ישראל.

העסק שנמצא במתחם הבורסה – שהנו אזור תעשייה – המאפשר שימוש של בילוי ופנאי בשעות הלילה.

במתחם הבורסה פועלים מספר מועדונים ועסקים דומים בשעות הלילה באופן חוקי. התנגדות המשיבים מבוססת על החשש שהשימוש במועדון יהיה למכון ליווי – חשש שאין לו כל יסוד, וכן מפגיעה בערך הנכס.

כן נטען, כי אין צורך בבקשה לשימוש חורג – מאחר והתכנית החלה מתירה השימוש המבוקש.

לאחר הגשת הערר, הודיע העורר כי משיב 2 הסיר התנגדותו לבקשה. כן נטען, כי משיב 3 אינה רשומה כבעלת זכויות בבניין הנדון – ולא הייתה רשאית להגיש התנגדות – כמו כן הודיע בא-כוחה כי היא אינה מתנגדת למתן ההיתר.

בתשובת ב"כ הועדה המקומית נטען כי בדיון הועלה חששם של חברי הועדה כי המבוקש במקום מיועד לפעילויות שאינן עולות בקנה אחד עם רצונה של עיריית רמת גן לשנות את אופי פעילות הלילה במתחם הבורסה. כמו כן, נטען כי כל בקשה למועדון חברים, צריכה להיות מוגבלת לזמן קצר על מנת לבחון את אופי הפעילות במקום.

במהלך הדיון בערר נתבקשה ב"כ הועדה המקומית ליתן התייחסותה לתוכניות החלות על המגרש.

בהתאם לכך הומצאה ע"י ב"כ המשיבה 1 העתק מתוכנית רג/340/ב2 מ-1993 שמטרתה לשנות את תוכנית רג/340/ב1 – שבה הוגדרו התכליות באזור תעשייה מיוחד להן ניתן לתת היתר ובה נקבע כי השימושים בקומת הקרקע הם "קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבנין ושירותים המשרתים את האזור מסעדות ובתי קפה בהתאם לתוכנית רג/340/ב1.

לאחר שמיעת טיעוני ב"כ הצדדים אנו מחליטים כדלקמן :

1. אנו סבורים כי מן הראוי שבבקשה זו שסורבה ע"י המשיבה 1 היתה אכן מנומקת – ולא מבוססת על חשש חברי הועדה מפני הפעילות במקום, מבלי שכלל טרחו להציג החשש וההתנגדויות בפני העורר – מבקש ההיתר ומבלי שניתנה לו ההזדמנות ליתן הסבר לבקשה.
2. לגופה של הבקשה – כפי שהוצג בפנינו ב- 31.12.05 נערך ע"י המשטרה דו"ח ביקורת בעסק לפיו, "העסק עמד בדרישות המשטרה לענין בטיחות בצורה טובה מאוד.
3. כמו כן, הוצג תקנון תוכנית רג/340/ב1 – תיקון מס' 1 שאושרה למתן תוקף ב- 24.9.90 – לפיו, בין היתר, "במבנה תעשייה יותרו פתחת עסקים מסוג מועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה..." בתנאים שנקבעו.

תוכנית רג/340/ב-2 שבין מטרותיה לשנות את תוכנית המתאר החלקית רג/340/ב/1 אין חזרה על השימושים למועדונים ואולמות לשמחות. על כן, אנו סבורים כי משהשימוש המבוקש אינו מותר על פי התוכנית המאוחרת רג/340/ב-2 – הרי שהבקשה הנדונה צריכה להיות נדונה במסגרת שימוש חורג.

4. אנו סבורים, כי לא הוצגה סיבה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג. ההתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית הוסרו. כמו כן, הוצגה לנו העובדה שבסביבת הנכס ניתנו היתרים למועדונים בעלי אופי דומה. לבקשה צורפו כל האישורים הנדרשים. על כן, איננו רואים מניעה לאישור הבקשה לשימוש החורג. ב"כ הוועדה המקומית הסכימה למתן היתר למשך שנה אחת.

אנו סבורים, כי זו תקופה קצרה מדי כאשר מדובר בעסק שמושקעים בו משאבים רבים.

על כן, מאחר והיתר דומה ניתן למועדונים אחרים בסביבה למשך 5 שנים – אנו סבורים כי יש ליתן ההיתר המבוקש לתקופה זהה. במהלך תקופה זו ייבחן השימוש ע"י המשיבה 2.

לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבה מס' 40/06 מיום ב בסיוון תשס"ו – 29 במאי 2006

(-)

עפרה פרידמן, עו"ד

יו"ר ועדת הערר

מחוז תל אביב

(-)

אורית יואבי

מזכירת ועדת הערר

מחוז תל אביב

2. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר/05/5421:
בקשה להיתר לבניה חדשה
מטרת הדיון: דיון בערר

החלטה

בפני :

יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן
חברי הועדה : מר מיכאל גופר – נציג האדריכלים והמהנדסים
גב' אמירה מלאמנט – נציגת מתכנת המחוז
בהעדר : גב' סיגל לחמני – נציגת ציבור
מר איתי הוז – נציג ציבור

העוררים :

בן סירא שמחה
על-ידי עו"ד יובל גלאון

- נגד -

המשיבים :

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה
2. גאבי אלי ותמר
3. טמיר אביבה
4. יפת דליה
5. ירון הדרה ויעקב
6. סגולוב בנימין ומריה
7. עוז לאה
8. עמיר שרה
9. רוקח רחל ומיכאל
10. שנון נעמי ואליהו
11. שרעבי עדי וקובי

עניינו של ערר זה בסרוב לבקשה להיתר בנייה חדשה, ברח' אוטו ורבורג 9 הרצליה, גוש 6546 חלקה 679.

הבקשה היא להיתר להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות, 4 יח"ד, 4 ממ"דים ומרפסות לא מקורות מעל קומת עמודים חלקית הכוללת חניה ודירות גן בקומת הקרקע ומעל מרתף, הכולל מחסנים ומרתף מוצמד לדירת הגן + מעלית וגדרות.

בקשה זו נדונה על-ידי המשיבה 1 בדיון חוזר לאחר החלטה קודמת של ועדת הערר (בהרכב אחר) – בערר 52227/04 מיום 27.12.04.

החלטת המשיבה 1, בגינה הוגש הערר היא כי : "ועדת הערר דחתה את הערר שהוגש בעניין החלטת הוועדה המקומית.

החלטת הוועדה המקומית הינה להציג אחת משתי החלופות שפורטו בהחלטתה מ-10.11.04, ובקשה זו אינה תואמת אף אחת מהחלופות הללו".

החלטתה של ועדת הערר בערר 52227/04 היתה להחזיר את הדיון לוועדה המקומית לצורך הגשת בקשה מתוקנת בהתאם לחלופות שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית, וזאת מהסיבות הבאות :

1. החלטת הוועדה המקומית נשענות על נימוקים ארכיטקטוניים המתבססים על הבינוי הקיום בסביבה.

2. מתוך הצילום של הבתים הסמוכים, שהוצג על-ידי העוררים, ובהשוואה להדמיה שהוכנה על-ידי המתכנן, עולה שאכן יש בסיס לעמדתה המקצועית של הוועדה המקומית, כי המבנה המודע אינו משתלב עם הבינוי הקיים.

3. הקמת הדירה על מלוא הקומה העליונה תיצור מבנה הבנוי הקמת הדירה על מלוא הקומה העליונה תיצור מבנה הבנוי במלואו בכל ממדיו וזאת בשונה מהבניינים הסמוכים.

4. לא מצאנו כי הוועדה המקומית חרגה משיקול הדעת המקצועי המוקנה לה משהציבה בפני העורר את החלופות. באם אין העורר חפץ בנקיטת ההליך של תוכנית סטטוטורית, והיה עליו להתאים את הבינוי המבוקש לחלופה של בניית מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בתוספת חדרי היציאה לגג.

5. איננו שוללים את האפשרות שייעשה שימוש בחלק מקומת העמודים בכפוף להצהרת העוררים בנוגע להכנסת מבנה האשפה ובלוני הגז לבניין עצמו.

6. אין גם מניעה לבנות קומת מגורים חלקית מעל הגג, שתנצל את חדרי היציאה לגג, אולם דירה שכזו תיבנה בנסיגה מתאימה.

7. כל הנושאים הנ"ל מן הראוי שייבחנו במסגרת התכנון החדש שיוצג בפני הוועדה המקומית.

לטענת העורר, הבקשה שהוגשה בהתאם להחלטה זו, היא בהתאם לעקרונות שנקבעו בה.

בעוד שהחלטת הועדה המקומית מפרשת את החלטת ועדת הערר באופן מוטעה. בתשובת הועדה המקומית נטען כי, הבקשה צריכה היתה להיות בהתאם לחלופות שקבעה הועדה המקומית שהן :

1. מבנה בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מדורג (כדוגמת תוכנית הבינוי של הסביבה הקרובה).

2. מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים (ללא דירוג) וחדר יציאה לגג, בעוד שהבקשה אינה תואמת את ההחלטה.

הבקשה היא לבית מגורים בן 4 קומות, מעל קומת עמודים חלקית הכוללת דירת גן (דהיינו 5 קומות מגורים).

קיים דרוג (נסיגה) רק בקומה החמישית.

בתשובת המשיבים – מרח' א.ד. גורדון ואוטו וינברג לערר נטען כי הם מתנגדים לתוכנית המתוקנת, שאינה שונה מהבקשה המקורית, להוציא מספר תיקונים קוסמטיים.

דיון והחלטה

1. הבקשה הנדונה כוללת הקלות של תוספת 6% בנייה, הקלה של 5% בגין מעלית. קומה נוספת מעל המותר על פי התב"ע, ו- 2.5% בגין קומה נוספת, וכן תוספת 1 יח"ד מעל 3 יח"ד מותרות על פי התב"ע והקלה בקו בנין צידי לקיר ללא פתחים עד למרחק של 2.70 מ' מגבולו הצדדי של המגרש; הקלה בגובה מרתף והצמדתו; הקלה בקו בנין אחורי של 10%; והקלה לקומת קרקע חלקית במקום קומת עמודים מפולשת.

2. מאחר ולהחלטתנו זו קדמה החלטה קודמת של ועדת הערר בקשר לבקשה בחלקה הנדונה, שאף אחד מן הצדדים לא עתר נגדה והיא שרירה וקיימת, מן הראוי שנבחן את הבקשה הנדונה לאור החלטה זו.

3. מעיון בהחלטה בהשוואה לבקשה עולה, כי הבקשה היא לבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית – שבחלקה דירת גן. וקומה רביעית בהקלדה בנסיגה.

4. מעיון במכתב שהפנתה אדר' ל. לרר – מנהלת מח' רישוי בניה לאדריכל המבקש – העורר ב-12.4.05 – עולה כי ההערות לבקשה המתוקנת הינן בין היתר :

- א. בקומת הקרקע לא תוכנן חדר אשפה.
- ב. יש לתכנן לפחות נסיגה של 2 מ' בקומה העליונה.
- ג. יש להימנע מהבלטת מרפסות וקירות מעבר לקו בניין לכוון רחוב ורבורג, כדי לשמור על אופיו של כל הרחוב בנושא קו בניין זה.
5. מתרשים שהוצג על-ידי ב"כ הועדה המקומית בעת הדיון בפנינו בין חלופות של בינוי לפי תב"ע 1163; או בינוי ללא הקלות בקומות; וכן הבקשה הנדונה – עולה כי הפער מתייחס לקומה הרביעית בהקלה והנסיגה הנדרשת בה. בעוד שגם באלטרנטיבה של בנייה ללא הקלות בקומות מוצגת דירת גן בחלק מקומת העמודים.
6. משאנו בוחנים את הבקשה לאור החלטתה הקודמת של ועדת הערר, אנו סבורים כי אין מניעה לאישורה של הבקשה הנדונה בכפוף לכך שמאחר וכל הבניין (3 קומות) בנוי ללא נסיגה נוספת בקומה הרביעית בהקלה. איננו רואים מניעה לאישורה של דירת גן בחלק מקומת העמודים.
- יש לציין, שועדת הערר קבעה בעבר כי אינה רואה בהקמת דירת גן בקומת עמודים תוספת של קומה.
7. אנו אכן סבורים, כי ועדת הערר בהחלטתה הקודמת לא שללה הגשת בקשה בדרך של הקלה לשימוש בחלק מקומת העמודים והקלה לעניין הוספת קומה חלקית בנסיגה. ועל כן הבקשה הנדונה תואמת עקרונות אלו.
8. עם זאת, על העורר לקיים ההחלטה בעניין הכנסת מבנה האשפה ובלוני הגז לבניין עצמו – כך שלא יהיו בסמוך לבנייני המשיבים.
9. לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים הערר בחלקו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבה מס' 26/07 מיום י"ח בסיוון תשס"ז – 4 ביוני 2007.

_____ (-)

עפרה פרידמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

_____ (-)

אורית יואבי
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב

3. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - רג/05 /5535-5536 :
התנגדות להריסת מבנה ובניית בנין חדש
מטרת הדיון : דיון בעררים

החלטה :

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן
חברי הועדה : גבי סיגל לחמני –נציגת ציבור
מר מיכאל גופר – נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים
מר איתי הוז – נציג ציבור
גבי אמירה מלאמנט- נציגת מתכנתת מחוז

עניינם של עררים אלו (שהדיון בהם אוחד) במתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בשדרות הקונגרס 13 רמת גן, גוש 6182 חלקה 6.

בבקשה קודמת לבניה במגרש הנדון, נדונה בערר 5573/04. בשל ההחלטה בערר קודם הוגשה בקשה מתוקנת שאישרה תוספת קומה- דהיינו 4 קומות, 2 חדרי יציאה לגג, 8 מחסנים דירתיים ועוד.

לטענת העורר, (ערר 5535/05) יש להחזיר הבקשה לדיון אצל המשיבה 1. לבקשה לא נעשה פרסום נוסף. למרות החלטת וועדת הערר בערר הקודם, שלא אישרה הקלות בקווי בניין, אישרה ההחלטה הנוכחית קווי בניין בהקלה, כך שבצד המזרחי קו הבניין הינו 3.25 מ' במקום 3.60 מ' בבקשה קודמת שלא אושרה.

כמו כן, אושרה הגבהת הבניין ב- 0.55 מ' בנוסף להקלה לבניית קומה רביעית.

לטענת העוררים (5536/05) המתגוררים בחלקה מצפון לחלקה הנדונה – הם ייפגעו מאישור ההקלה בקווי בניין ומגובהו. עקב כך ייחסם הנוף, האוויר והאור.

לטענת ב"כ הוועדה המקומית, המסמכים שנטען כי לא הוגשו, מהווים תנאי להוצאת היתר הבנייה.

הפרסום שנעשה בעבר, ממצה את כל ההקלות שבקשו בבקשה זו. הקטנת קווי הבניין אינה בדרך של הקלה. הוחלט לאפשר למתנגדים לבקשה הקודמת לקבל ההחלטה החדשה ולאפשר להם לערור.

השינוי בקווי הבניין אינו מבטא נכונה את מיקומו של המגרש כמגרש פינתי. בהתאם לכך, נתבקשה הקטנת קו בניין קדמי ב- 1.40 מ' – וזאת בהתאם לתוכנית החלה. לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה בתוך קווי הבניין הקיימים. וכן המחסנים הדירתיים שסורבו בעבר, קיבלו תוקף בתוכנית בסמכות הוועדה המחוזית רג / 340 / ג' / 15, ומאפשרים להוסיף לכל יחידת דיור 6 מ"ר נוספים.

לטענת המשיבים 2, מבקשי ההיתר, לאחר ההחלטה הקודמת בערר התברר כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה בתוך קווי הבניין ושונו חזיתות הבניין.

אין מניעה לאשר הגבהת הבניין ב- 55 ס"מ באשר ועדת הערר אישרה הקמת בניין של 4 קומות.

דיון והחלטה

1. החלטתה הקודמת של וועדת הערר- בערר 5573/04 (להלן : החלטה קודמת) באשר לבקשה לבנייה במגרש הנדון מ- 28.10.04 קבעה כי אין מניעה תכנונית לאשר את הקומה הרביעית המבוקשת כהקלה. החלטה זו לא נתקפה על ידי מי מהצדדים- ועל כן, היא שרירה וקיימת. נטען, כי הבקשה הנדונה בפנינו עתה מאשרת הגבהת הבניין ב- 0.55 מ' כדי לאפשר גובה קומה טיפוסית של 2.75 מ'.
אנו סבורים, כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית בעניין זה בשל היותה סבירה ואין בה חריגה שלא ניתן לאשרה.

2. לעניין הטענות בדבר קווי הבניין. ההחלטה הקודמת, בה נדונה בקשה להקלה של 1.40 מ' בקו בניין קדמי ואחורי- לא אושרה לאחר שהתברר כי בכל אחת מ- 8 הדירות בבניין תוכננו ואושרו מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ' שלא חושבו בחישוב השטחים העיקריים – שאז, טרם אושרו במסגרת תוכנית כל שהיא. על כן, נקבע כי :

"אין אנו מוצאים מקום לאשר הקלה בקווי בניין קדמי ואחורי, שאין כל הצדקה לאשרם לאור תכנונם של המחסנים. אנו סבורים כי במידה ולא תהיה הקצאת השטח למחסנים הדירתיים, אין כל מניעה למצות זכויות הבנייה בתכנון של 2 דירות בקומה".

בבקשה הנדונה, נטען ע"י המשיבים, כי אין צורך בהקלה בקווי הבניין הן בשל התייחסות למיקומו של המגרש כמגרש פינתי והן לאור הוראות תוכנית רג/340 ג'.

תוכנית רגד/340 ג' קובעת בסעיף 3 :

“(א) אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית, הבלטת הבניין במרווח הקדמי האחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה.
(ב) הקומה המפולשת והעמודים, ייבנו בתחום קווי הבניין”.

מעיון בבקשה, אכן עולה כי מדובר במגרש פינתי הפונה לכיוון רחוב שד' הקונגרס ורחוב נטר. לפיכך, נכון לראות בקווי הבניין לכיוון שדר' קונגרס ורחוב נטר כקווי בניין קדמיים- כך שקווי הבניין לכיוון בנייני העוררים ממזרח ומצפון, הינם קווי בניין צידיים.

בהתאם לכך, קווי הבניין לכל דיירי הבניין על פי התוכנית הינם – 4 מטר.

תשריט הבקשה מצביע על כך שהקטנת קווי הבניין אינה מבוקשת בקומת הכניסה לבניין, אלא החל מקומה א'.

מפרוטוקול הדיון בפני הוועדה המקומית לא ניתן ללמוד האם נתקבל “אישור מיוחד” להחלטה שהינו “החלטה שנתקבלה בישיבת הוועדה המקומית על ידי רוב של 2/3 קולות של הנוכחים בישיבה זו”.

על כן, אנו סבורים, בכל מקרה יש להביא זאת לאישור מיוחד של הוועדה המקומית.

מעיון בבקשה עולה, שאין הקטנת בקו בניין של 4 מטר לכיוון צפון. דהיינו, לכיוון דירת העוררים בערר 5536/05. איננו סבורים כי בהקטנת קו הבניין לכיוון מערב- יש פגיעה בעוררים אלו, באשר הבלטת הבניין מרוחקת מהם.

הקטנת קו הבניין לכיוון מזרח היא לצורך המרפסות בלבד. איננו רואים מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית לעניין זה.

אין בהקטנת קו הבניין לכיוון דרום ומערב כדי לפגוע בעוררים.

אנו סבורים, כי אין מניעה לאישור להקטנת קווי הבניין המבוקשים, באשר אנו סבורים כי האישור עומד בדרישות סעיף 3 לתוכנית רג/ 340 / ג' – כיוון שלא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה המבוקשים במגרש, וזאת לאחר שבבקשה שבפנינו לא מופיעים יותר המחסנים הדירתיים.

על כן, לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים העררים, בכפוף להחלטת הוועדה המקומית "באישור מיוחד" הנדרש לעניין הקטנת קווי הבניין

ההחלטה ניתנה פה אחד, מיום ט"ז בכסלו תשס"ז – 7 בדצמבר 2006

(-)

עפרה פרידמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

(-)

נרית ארגש
מ"מ מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב

4. עררים על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - בב/ 05 / 5567, בב/ 05 / 5568
בב/ 05 / 5584 :

הריסת מבנה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות
מטרת הדיון : דיון בעררים

החלטה:
בפני:

יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן

חברי הועדה : מר מיכאל גופר – נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים

גב' אמירה מלאמנט- נציגת מתכנת המחוז

בהעדר : מר איתי הוז – נציג ציבור

גב' סיגל לחמני –נציגת ציבור

העוררים בתיק בב/5584/05 : בדיחי יחיאל ואחרים

ע"י עו"ד חנה כהן

העוררים בתיק בב/5568/05 : יעקב וחנה וינשטוק

גריינמן אברהם

העוררים בתיק בב/5567/05 :

טאוב בת שבע

כהן טובה

ע"י עו"ד שמעון שגיא

- נגד -

המשיבים:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – בני ברק

2. בדיחי יחיאל ואחרים

ע"י עו"ד חנה כהן

3. יעקב וחנה וינשטוק

4. גריינמן אברהם

טאוב בת שבע

כהן טובה על-ידי עו"ד שמעון שגיא

עניינם של עררים אלו (שהדיון בהם אוחד) בדחיית התנגדות להריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים על מחצית מגרש בקיר משותף בן 4 קומות, ברח' קיבוץ גלויות 23 בני ברק, גוש 6190 חלקה 107.

הבקשה הנדונה היא להריסת מבנה קיים ובנית בניין מגורים על חצי מגרש בקיר משותף. שטח המגרש המבוקש הינו 240.91 מ"ר.

הבניין המבוקש הינו בן 4 קומות+ עליית גג אחת מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף אחסנה, סה"כ 3 יח"ד. נתבקשו הקלות לתוספת קומה אחת מעל 3 הקומות המותרות.

וכן 5% בגין בניית מעלית, 6% שיפור תנאי דיור, 2.5% בגין תוספת קומה אחת. וכן העברת אחוזי בניה מקומה לקומה, והקלה בקו בניין בצד דרום ומערב ב-45 ס"מ כך שקו הבניין יהיה 4.05 מ' במקום 4.50 מ'.

התנגדויות העוררים התקבלו בחלקן. הבקשה אושרה בתנאים הבאים :

1. ביטול קומת המרתף.
2. הנמכת ה-0.0 באופן שיקבע בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה לכיוון רח' קיבוץ גלויות, ובתאום עם מהנדס העיר.
3. פתיחת קומת העמודים.
4. הקטנת עליית הגג ל-50% משטח הדירה שמתחתיה.
5. התחייבות לאי חלוקת בדירות בקומות א' ו-ב'.
6. הגשת חוות דעת בנושא ביסוס הבניין.
7. מתן התחייבויות מתאימות ע"י המבקשים להבטחת יציבות הבניין הקיים. ולמניעת כל נזק ופגיעה במהלך ההריסה והבניה. תוסדר ע"י המבקשים פוליסת ביטוח בגין הבניה ונזקים בגינה.
8. עדכון מפה טופוגרפית/מצבית וקביעה סופית של שני חלקי המגרש. בגין החלטה זו הוגש הערר.

טענות העוררים 5584/05

1. העוררים הינם בעלי זכויות במושע של החלקה הנדונה.
2. גודל החלקה הוא 572 מ"ר, ש-28 מ"ר הופקעו לצורכי ציבור.
3. על החלקה ניצב בניין שנבנה שתחילת שנות ה-50 שבו מתגוררים שניים מהעוררים.
4. סך שטח הבניה המבוקש הוא 496.34 מ"ר המהווים 206.02%.
5. אין התאמה בין מבקשי ההיתר לזהות הבעלים.
6. הבקשה להיתר חורגת מאחוזי הבניה המותרים- בעוד שבהתאם לתב"ע 105 ב' החלה במקום אחוזי, הבניה במגרש מינימלי של 600 מ"ר הינם 105%.
7. אישור הבקשה מותיר את העוררים ללא זכויות בניה.
8. נטען כנגד המרתף שאושר
9. לאור הבעלות במשותף של העוררים והמשיבים על החלקה, לא ניתן לדון בבקשה ללא חתימת העוררים.
10. הבניין בנוי בצורת "שתי וערב" – באופן שאין גבול ישר בין בית העוררים לחלק

שמבוקש להרוס.

11. בהתאם לחוות דעת מקצועית של אינג' פן- הקמת בניין סמוך עלולה לזעזע את יסודות הבניין הקיים.
12. היה מקום לפעול עפ"י הוראות תמ"א 38.

תשובת משיבים (ערר 5584/05)

1. יש לדחות הערר שלא הוגש בגין ההקלות שנתבקשו.
2. הוראות תב"ע 105/ב' מאפשרות בנייה על מגרש פחות מגודל מינימלי.
3. אין כל חריגה מזכויות הבניה המותרות.
4. אין צורך בחתימת העוררים על הבקשה.
5. לא מבוקשת כלל בניה על שטח העוררים. - באשר קיימת חלוקה בעין בין המבנים.
6. החלטת הועדה המקומית נותנת דעתה להיבטים הבטיחותיים.

ערר 5567/05

1. העוררים הינם מבקשי ההיתר.
2. הערר מוגש בגין החלטת המשיבה המבטלת את קומת המרתף.
3. הזכות למרתף מופיעה בתב"ע 105 ב'.
4. החלטת המשיבה לא נומקה. - לא הוגשה התנגדות לבקשת המרתף.

תשובת משיבים - מתנגדים לבקשה

1. ההתנגדות היא לפתיחת יציאה חיצונית וחלונות מהמרתף מהחשש שיעשה בו שימוש עסקי.
2. התנגדות להקלה בקו הבניין, שעוד תגבר עקב הסוכות.

תשובת המשיבים - העוררים בערר 5584/05

1. המידע לגבי המרתף לא נמסר למשיבים- ועל כן יש להניח כי אין זכות למרתף.
2. וגם אם קיימת זכות למרתף- אין להתירו מנימוקי הערר.
3. המרתף אינו עונה על הגדרת מרתף בתוכנית- הן מבחינת גובהו, והן שטחו הגדול מ-60% משטחה של קומה.
4. בניית המרתף עלולה לסכן את בניין המשיבים.

ערר 5568/05

טענות העוררים מתייחסות בעיקרן להתנגדות להקלה בקו הבנין לאור תוספת הקומה.

דיון והחלטה

1. ראשית נדון בטענת המבקשים כי יש לדחות הערר (5584/05) על הסף מאחר ולא הוגש כנגד הקלות שנתבקשו.
אנו סבורים, כי בטענות העוררים קיימות טענות שניתן לראותן, על פניהן, כטענות שבמידה ותתקבלנה יתכן והיה מקום לבקש הקלות- אלו הן הטענות בעניין שטח מגרש מינימלי והן בניית מרתף- ועל כן אנו סבורים כי אין מקום לדחיה על הסף של הערר, אלא יש מקום שוועדת הערר תבחן טענות אלו לגופן.
אנו סבורים, כי עמדתנו זו תואמת את פסק הדין בעניין צומת האלופים בע"מ – נ. ועדת ערר מחוז חיפה (עת"מ 136/00).
2. הטענה בעניין היתר בניה במגרש שאינו תואם שטח מגרש מינימלי- שטח החלקה כולה (כולל חלקם של העוררים) הינו 572 מ"ר טרם הפקעה של 28 מ"ר.
שטח המגרש לגביו מוגשת הבקשה הוא 240.91 מ"ר.
3. הוראות תב"ע הה/105 ב' : לעניין שטח מגרש מינימלי באזור- 600 מ"ר. "שטח מגרש מינימלי" – השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבניות לפי התוכנית"
4. עם זאת קובעות הוראות תב"ע 105/ב' בסעיף 81 כדלקמן :
"ס. 81 מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימלי יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה. מקום שפעולה זו אינה בת ביצוע, מותר ליתן תעודת היתר להקמת בניין על מגרש פחות גדול, בתנאי כי בגודלו של בניין כזה יהיה משום התאמה אל הגודל המקסימלי הקבוע של הבניה, המותר לפי התוכנית הזאת"
על כן, אנו סבורים, כי למרות שמדובר במגרש שאינו תואם שטח מינימלי, הרי שאין מניעה ליתן ההיתר ובלבד שגודלו ושטחו הבנוי יהיה יחסי אל הגודל המקסימלי.
שהרי, במידה ולא יעשה כן, אף העוררים עצמם לא יוכלו לממש בניה על חלקם, בחלקה ששטחה הכולל אינו פחות מ- 600 מ"ר.
5. אחוזי הבניה שאושרו בשיעור של 118.5% (כולל הקלות)- לגרסת העוררים- מהווים 105% המותרים על פי התב"ע לפי 35% לכל קומה (ועבור 3 קומות)

- בתוספת ההקלות הכמותיות שהתבקשו.
- שטח הבניה העיקרי לפי נתונים אלו משטח מגרש של 241 מ"ר הינו 285.85 מ"ר, וזה תואם את השטחים העיקריים על פי הבקשה.
- על כן, איננו רואים מניעה עקרונית לאישורה של הבקשה.
6. לעניין חתימת העוררים על הבקשה- תקנות התכנון והבניה (בבקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 – קובעות לעניין זכות בנכס שחתימתו דרושה חתימת הבעל הרשום או חוכרו.
- כך שהעוררים כבעלים היו זכאים לחתום על הבקשה.
- תקנה 2 ב' (1) לתקנות קובעת :
- "היו מספר בני אדם בעלי זכות באותו נכס כאמור בתקנה 2 א', ולא כולם חתמו, לא ינתן ההיתר אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו"**
- באופן כזה נשלחה הבקשה הנדונה אל העוררים, והם הגישו התנגדותם. ועל כן, אין מניעה לדון בבקשה בהעדר חתימתם.
7. העוררים, טוענים כנגד היבטים בטיחותיים בגינם אין לאשר את הבקשה.
- אין מחלוקת כי בשל העובדה שמדובר בבקשה להריסה של בניין הבנוי בקיר משותף ובניתו של בניין חדש בקיר המשותף, וכן מבוקש מרתף- הרי שיש לבחון היבטיה הבטיחותיים של הבקשה.
- כפי שעולה מתשריט המודד מטעם מבקשי ההיתר, שהוגש לצורך הוכחת ההפרדה בין בניין העוררים לבניין המשיבים עולה כי המשיבים נסוגים לתוך שטחם ומותירים שטח פנוי בינם לבין דירת העוררים.
- כמו כן, חדר המדרגות הקיים המשותף לבניין העוררים ובניין המשיבים, נותר על עומדו, והמשיבים התרחקו בכ- 5 מ' מקו דירת העוררים בקומת הקרקע כך, שנראה כי אין מדובר בהריסת חלקים מבניין העוררים.
- לעניין הבטיחות- קבעה הוועדה המקומית כי על המבקשים להציג ממצאים בדוקים לעניין משמעות ההריסה והבניה. – וליתן התחייבויות בעניין הבטחת יציבות הבניין. וכן הגשת חוות דעת בעניין ביסוס הבניין.
- העוררים המציאו חוות דעת ערוכה ע"י אינג' שמואל פן שקיימת בה התייחסות גם לנושא ההנדסי.
- אנו סבורים, כי בשל חשש מוצדק של העוררים- יש מקום לדרוש חוות דעת מלווה בתצהיר של מהנדס קונסטרוקציה לגבי יציבותו של המבנה.
- כמו כן, יש מקום לבחון הבניין לאור הוראות תמ"א 38 לבחינת יציבותו מפני רעידות אדמה.
8. לעניין טענת המבקשים בעניין המרתף- הבקשה כוללת מרתף בשטח של 40.31

מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 17.44 מ"ר.

הוראות תב"ע 105 ב' החלה על המגרש קובעת בסעיף 37 (ו) לתקנון כדלקמן :
"מרתפים המשמשים לחניה או לאחסנה לצרכי דיירי הבית בלבד לא יהיו
כלולים באחוזי הבניה המקסימלי המותר באותו איזור, שטח המרתפים
המשמשים לאחסנה לא יעלה על 60% משטח הקומה".
מתשריט הבקשה עולה כי גובהו של המרתף הינו 2.20 מ'. גובה זה קובע כי מדובר
בשטח שירות מבלי שקומת המרתף תשמש לשטח למגורים. המרתף יוכל לשמש
לאחסנה בלבד.

שטח קומה ממוצעת מבוקש בבניין הינו כ- 80 מ"ר. כך ששטח מרתף של 40.31
מ"ר תואם את הוראות התוכנית לגבי שטח מרתף.
לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי לא היה מקום להורות על ביטול קומת
המרתף, מבלי שהועדה המקומית נתנה לכך כל נימוק.
9. לעניין טענות העוררים בעניין ההקלות המבוקשות בקווי בניין – המתנגדים
לנושא ההקלה בקווי בנין.
נוסחן של ההתנגדויות כולן לעניין זה הינו אחיד.
אנו סבורים, כי אין בטענה זו כל ממש, באשר מדובר בהקלות של 10% המותרות
על פי חוק.
כפי שנומק, הקלות אלו נדרשו לצורך התרחקות מבנה המבקשים ממבנה
העוררים.

לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כי יש לדחות הערר 5584/05 ו-5568/05 יש
לקבל ערר 5567/05.

ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבה מס' 27/07 מיום שלישי י"ט בסיוון תשס"ז –
05.06.07

(-)

עפרה פרידמן, עו"ד

יו"ר ועדת הערר

מחוז תל אביב

(-)

אורית יואבי

מזכירת ועדת הערר

מחוז תל אביב

5. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - חל /05 /5587 :
הקמת מבנה בן 2 קומות + ממ"ד+חדר על הגג ומרתף
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה :
נמחק לאחר דיון

6. ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר /05 /5591 :
בקשה להקמת מתקן לשטיפת מכוניות
מטרת הדיון : דיון בערר

החלטה :
בפני :

יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן

חברי הועדה : גבי סיגל לחמני –נציגת ציבור

מר מיכאל גופר – נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים

מר איתי הוז – נציג ציבור

מר שמעון בוחבוט- נציג מתכנת המחוז

עניינו של ערר זה – הרביעי במספר באותו עניין – בסירוב ליתן היתר להקמת מתקן
לשטיפת רכבים – רח' הסדנאות 5 הרצליה, גוש 6592, חלקה 36.

הבקשה לאישורו של מתקן השטיפה (הקיים בפועל) נדחתה בעבר מספר פעמים ע"י
הועדה המקומית. הפעם מדובר בבקשה להריסת מתקן השטיפה הקיים והקמת מתקן
חדש במידות קטנות מהקיים, אשר מרוחק מגבול החלקה המערבי לכיוון השצ"פ.

החלטות ועדות הערר בעניין קבעו :

1. בערר 5145/02 (אשר נדון פני ועדת הערר בהרכב אחר), נקבע כי לא ניתן לאשר
הבקשה שנדונה בשל הסדרי החנייה – וזאת לאור השימושים החורגים שאושרו
בבניין.

כמו כן, נקבע כי לא ניתן לאשר הבקשה מאחר ומדובר במתקן שטיפה הממוקם
בחזית המגרש, ועל פי תוכנית הר/1900 נמצא חלק גדול מהמתקן על רצועת שטח
המיועדת להפקעה כשצ"פ; וכן בשל כך שהמכוניות הממתנינות לשטיפה עושות
זאת בתחומי הדרך, על הכביש או המדרכה, ובכך גורמות להפרעה לתנועת כלי
רכב והולכי רגל.

עתירה מנהלית שהוגשה כנגד ההחלטה נדחתה.

בהתאם להחלטה זו, נטען ע"י העורר, כי הוא ביקש וביטל בפועל את השימושים החורגים למסחר שהיו בהיתר.

2. בערר 5714/03 – נקבע כי למרות שהעורר פעל ברוח החלטת ועדת הערר והפסיק השימושים החורגים – הרי שלא היה די בכך. מכיוון שתוכנית הר/1900 שפורסמה בינתיים למתן תוקף קבעה את ייעודו של השטח לשצ"פ וכן להרחבת הרחוב – ועל כן מדובר בעצם בבקשה להקלה מתוכנית מאושרת.

ועדת הערר קבעה (ב-20.4.04) כי אין בבקשה שהגיש העורר כדי הצדקת מתן הקלה וזאת לא מכיוון שמדובר באזור שאינו תואם את השימוש המבוקש – מכיוון שועדת הערר סבורה כי מכון לשטיפת כלי רכב תואם את האזור המיועד לתעשייה ולמסחר.

אלא מכיוון שחלקו של המתקן ממוקם על גבי שצ"פ, המיועד לתועלת הציבור, ולא ראינו הצדקה למנוע מן הציבור את הנאתו מהשטח הנדון.

כמו כן, מאחר שהוצגו בפני ועדת הערר ע"י יועץ מטעם העורר פתרונות אחרים למיקום מתקן הרחיצה, ומאחר וסברנו כי קיימת חלופה אחרת שבה ניתן לאשר הבקשה מבלי שהציבור יחסר – לא ראינו הצדקה לקבלת הערר.

נקבע, כי "על העורר לקיים התנאים שהציבה בפניו המשיבה להגשת הבקשה, באופן שיוצג פתרון למיקומו של אזור ההמתנה בשטח מגרשו של העורר, שאינו מיועד לשצ"פ על פי התוכנית המאושרת – הר/1900."

על כן, הערר נדחה.

3. בהמשך לכך, הובא בפני ועדת הערר ערר נוסף וביום 1.9.05, הוחלט בהסכמת הצדדים למחוק את הערר על מנת לאפשר הגשת בקשה מתוקנת משופרת התואמת לכל דרישות המשיבה והנחיות ועדת הערר הנכבדה.

בקשה מתוקנת כזו הוגשה ע"י העורר, נדונה בישיבת ועדת המשנה של המשיבה ביום 9.11.05 ואישרה על ידה ברוב דעות.

לבקשת חבר הועדה, צבי אדר במעמד הישיבה לקיום דיון בנושא במליאת הועדה המקומית – התקיים ב-15.11.05 דיון נוסף במליאה.

ההחלטה הייתה לבטל את ההחלטה מיום 9.11.05 ולהחזיר הדיון לוועדת המשנה.

ב-23.11.05 התקיים דיון נוסף שבו הוחלט, ברוב דעות, לדחות את הבקשה.

בגין החלטה זו הוגש הערר הנדון.

לאחר שמיעת טיעוני ב"כ הצדדים, עיון בבקשה וביקור במקום, אנו מחליטים כדלקמן :

1. איננו סבורים כי יש להורות על ביטול החלטתה של הועדה המקומית עקב הליכי

האישור (9.11.05) ולאחר דחיית הבקשה.

תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון)

התשס"ג – 2003, קובעת :

**"חבר או נציג במוסד תכנון, ובוועדה המחוזית שני נציגים
לפחות, הדורשים לקיים דיון חוזר, יודיעו על כך בדרישה
מנומקת בכתב, ליושב ראש מוסד התכנון ולמזכיר מוסד
התכנון, בתוך שבעה ימים מיום קבלת החלטתה של ועדת
המשנה לידיהם."**

בהתאם לכך, היה אכן מקום לדרוש ממר צבי אדר להגיש הבקשה כנדרש. יחד עם זאת, איננו סבורים, כי הגשת בקשה בע"פ במהלך הדיון מאיינת את החלטת מליאת הועדה המקומית לבטל ההחלטה ולהחזירה לועדת המשנה. מדובר אכן בדרישה פורמלית אך לא התרשמנו כי המשיבה נקטה בהליך שאינו תקין כאשר הורתה להחזיר הדיון מחדש לאותה ועדה.

2. לעניין אי זימונו של העורר לדיון בפני הועדה – אנו סבורים כי משביטלה מליאת

הועדה המקומית ביום 15.11.05 את החלטת ועדת המשנה מ-9.11.05 לאשר את

הבקשה, הרי שצריך היה לפעול על פי תקנות 4 ו-5 לתקנות לפין :

**"מוסד תכנון המקיים דיון חוזר רשאי להותיר את החלטת
ועדת המשנה על כנה, להחזיר את העניין לדיון בוועדת
המשנה שלגבי החלטתה נדרש הדיון החוזר, עם הוראות
או בלעדיהן או לשנות את החלטת ועדת המשנה."**

5. סדר הדיון ושמיעת צדדים הנוגעים בדבר :

**(א) מוסד תכנון שמקיים דיון חוזר, יחליט תחילה אם יש
להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה או להחזיר
את העניין לוועדת המשנה.**

**(ב) לא החליט מוסד התכנון כאמור בתקנת משנה (א) – לא
ישנה את החלטת ועדת המשנה בטרם נתן הזדמנות
לצדדים הנוגעים בדבר להשמיע את טענותיהם בעניין**

בכתב או בעל פה, כפי שיחליט."

3. אנו סבורים כי משביטלה מליאת הועדה המקומית את החלטת ועדת המשנה מיום 9.11.05, ובהתאם לכך הדיון הוחזר לוועדת המשנה, היה מקום בטרם משנים את ההחלטה להזמין את העורר להשמיע טענותיו בכתב או בע"פ על פי החלטתו.

כפי שעולה מן הדיון – זאת לא נעשה. השאלה האם יש לבטל החלטת ועדת המשנה שהחליטה ברוב דעות לבטל את ההחלטה.

העורר מבקש ביטולה של ההחלטה מ-23.11.05 והותרת ההחלטה מ-9.11.05. המאשרת את הבקשה על כנה.

אנו סבורים, כי גם אם היה מקום לזימונו של העורר לדיון בפני ועדת המשנה – הרי שאין מקום להורות על השארת ההחלטה הראשונה על כנה.

לכל היותר, היה מקום לבקש קיום דיון נוסף בפני ועדת המשנה בנוכחות העורר. אך בשל הגשת הערר, שמיעת העורר ובא כוחו – וכן לאור הדחיפות שהציג העורר עצמו בצורך להכריע בערר בטרם יצא לפועל צו ההריסה כנגד המתקן – איננו מורים על החזרת הדיון לוועדת המשנה, ועדת הערר מחליטה לדון בבקשה ובערר לגופו.

4. לגופו של הערר – יועץ התנועה מטעם העורר – מר אפריים ויינהבר הציג בפני ועדת הערר את הפתרונות המוצעים על ידו לקיצורה ושינוי מיקומה של מכונת הרחיצה ב-2 מצבים : **מצב 1** – בו מכונות נכנסות למגרש לעבר מכונת הרחיצה, כאשר 6 מכונות ממתונות למכונה ומכונת 1 ברחיצה, ללא ניגוב המכונות. **מצב 2** – בו המכונות יוצאות מהרחיצה, מתמרנות קדימה, (לקראת נסיעה אחורנית) לניגוב.

הן מתוכנית זו של מצבי הנסיעה והן מהתרשמות מביקור במגרש, אנו סבורים כי גודלו של המגרש, הבנייה הקיימת בו היום וכן השצ"פ – אינם מאפשרים אישורה של הבקשה הנדונה.

רוחב המעבר בין "גן כיס" לבין הבניין הקיים בחלקו הצפוני של המגרש הינו 6 מ'. רוחב זה אמור לשמש לכניסה למגרש ולנתיב ההמתנה של כלי הרכב לרחיצה וכן ליציאה ממנו. כאשר מרחב התמרון בין היציאה ממכונת הרחיצה לצורך כניסה לעמדות הניגוב וכן ליציאה מהן, וכן ליציאה מן המגרש הינו קטן ביותר ומאולץ – באופן שאיננו סבורים כי ניתן לאשרו.

כמו כן, מדובר במגרש שרוחבו הכולל הוא 29.40 מ' ובו 4 כניסות ויציאות למגרש שאורכו 39 מ' לפני ההפקעה, ולאחריה 25.45 מ', שבחלקו האחורי נעשה שימוש אחר – וקיום עירוב שימושים במגרש. בנתוני המגרש הנדון אישורה של הבקשה יסכל אפשרות פיתוחו של השצ"פ על פי תוכנית הר/1900.

5. אנו ערים למאמץ שעשה העורר כדי להציג תכנון אופטימלי להשארת מכונת הרחיצה במגרש – אך אנו מתרשמים שלא ניתן לאשרו בתנאי המגרש הקיים.

אנו שבים ומציינים כי במידה ותנאי המגרש היו מאפשרים זאת, הרי שאנו סבורים כי ניתן היה לאשר השימוש במגרש למגרש לרחיצת מכוניות, מאחר והוא תואם את האזור המיועד לתעשייה ולמסחר.

6. הבקשה הנדונה היא להריסת המתקן הקיים קיצורו והקמת מתקן אחר – ואיננו סבורים כי יש לאשרה לאור בעיות התנועה והחנייה במגרש, וכן לאור איסור השימוש בשצ"פ שבחזית המגרש.

על כן, לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבה מס' 13/02, מיום ט"ו בשבט תשס"ו,

13 בפברואר 2003.

(-)

עפרה פרידמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

(-)

אורית יואבי
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב