

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז צפון

מס' תיק: 1170/18  
מס' ישיבה: 040  
תאריך ישיבה: 18/12/2018

1	<b>בפני:</b>	יו"ר הועדה:	עו"ד חגית זרורי גרנות
2		חברי הועדה:	גב' הילה הייבלום
3			מר מנדי בראון
4			
5	<b>העורר:</b>		זלפה נחום
6			
7			- נגד -
8			
9	<b>המשיבים:</b>		1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שאן
10			2. זלפה חסיה
11			
12	<b>תאריך הישיבה:</b>		18/12/2018
13			
14	<b>נוכחים:</b>		
15	<b>מטעם העורר:</b>	עו"ד אילת השחר מיכאלי	- מטעם העורר
16		נחום זלפה	
17		יונתן זלפה	
18			
19	<b>מטעם המשיבים:</b>	עו"ד מירון אילן	- ב"כ הועדה המקומית
20		עדנאן מסאלחה	- מהנדס העיר
21		מפקח טימור שוחט	- מטעם הועדה
22		עו"ד עזיזה	- ב"כ המשיבה 2
23		עו"ד מישל פטיטו	- ב"כ המשיבה 2
24		מר נועם זלפה	- מטעם המשיבה 2
25		מרדכי אוחיון	- עורך הבקשה
26		עו"ד יחזקאל גורן	- מטעם המשיבה 2
27			
28	<b>מזכירת ועדה:</b>		עו"ד שנית אזולאי שלום
29			
30	<b>קלדנית:</b>		אמיר נעמי
31			
32			
33			

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז צפון  
בניין מבכי, מעלה יצחק 14, ת"ד 787, נצרת עילית 1753002  
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30  
טלפון: 04-6453392-04 פקס: 04-6453393

**עו"ד איילת השחר מיכאלי:**

1 לעניין החזרת הדיון לוועדה המקומית, אנחנו מבקשים שוועדת הערר תכריע. ראשית, כי  
2 נשמעו הטענו פה. אין לי בעיה שתהיה השלמה בכתב של הוועדה המקומית. שמענו את  
3 דעתה והיא עושה ציד מכשפות והיא לאחר שראינו פה את כל החללים שקיימים שם, ממש  
4 מדובר על ציד מכשפות. יכולה הייתה הוועדה לבוא בגישה שונה. גם אני הייתי יועצת  
5 משפטית של וועדה מקומית וטעיתי והתנצלתי אבל לא שמענו פה טענות נגד העורר על  
6 סכסוכים וכאלה על לא עוול בכפו. אנחנו לא מתנגדים לפיתוח. מחמת הזהירות העליתי  
7 את העניין שהוא לא חתם על הגרמושקה ולא קיבל הודעה. רק לאחר שקיבלנו את התכנית  
8 העזנו לטעון את הטענות האלה. אני הייתי מעדיפה שוועדת הערר תכריע. דעתה של  
9 הוועדה כבר נקבעה.  
10

11  
12 לאחר ששמעתי את הערות היו"ר, אני מסכימה להחזרת התיק לוועדה המקומית אך  
13 מבקשת את התליית היתר הבניה והפסקת העבודות באופן מיידי.  
14

**מר עדנאן סלאמה:**

15  
16 אני מבקש להוסיף כי מוקדם ביקשתי מהוועדה לא להיכנס לשיקולים תכנוניים של עורך  
17 הבקשה ואני רוצה להסביר. אנחנו לפעמים מבקשים לסגור פתחים מסוימים. כאן לא היה  
18 לנו בעיה עם פתח פה ושם. לזה התכוונתי כשאמרתי לא צריך להיכנס למכלול התכנוני.  
19

**החלטה - מתוקנת**

20  
21 אין חולק כי בהליך נפל פגם משמעותי לפיו ניתנה החלטה המבוססת על הנחה שהבקשה  
22 מוסכמת על כל הגובלים, בעוד העורר – שהנו המחזיק בבית במגרש הגובל – לא חתם על  
23 הבקשה ואף לא קיבל הודעה אודותיה, כנדרש בדיון. ממילא לא התאפשר לעורר להגיש  
24 התנגדות ולשטוח טענותיו בפני הוועדה המקומית.  
25 עוד התברר בדיון בפנינו כי הבקשה לוקה בהעדר פירוט מספיק בכל הנוגע לבניה במרווח,  
26 וכי בהעדר התנגדויות הוועדה לא שקלה שיקולים רלבנטיים לאישור עניינים שאין חולק כי  
27 הם מסורים לשיקול דעתה, כגון הצורך בהקלה בקווי הבניין של הבריכה וההפרעה  
28 לסביבה ובפרט לעורר הגובל הנובעת משינוי קווי הבניין ומשינוי מפלסי הקרקע.  
29 העובדה שמדובר בסכסוך בין קרובי משפחה אין בה כדי להפחית מזכותו של העורר להגיש  
30 התנגדות ולהשמיע טיעונו, הכוללים נימוקים תכנוניים, ואף לא לגרוע מחובת הוועדה  
31 המקומית לבדוק הטענות לעומקן ולהפעיל שיקול דעתה לאחר בחינת מכלול השיקולים  
32 הרלבנטיים.

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז צפון


מס' תיק: 1170/18  
מס' ישיבה: 040  
תאריך ישיבה: 18/12/2018

1  
2 בנסיבות אלה, ובהעדר הנמקה כלשהי לדחיית טיעוני העורר בהחלטת הועדה המקומית,  
3 אנו סבורים כי יש מקום להחזיר את הדיון לועדה המקומית על מנת שתיתן דעתה  
4 לטיעונים שהוצגו בפנינו.

5  
6 לפיכך, החלטת הועדה המקומית לאשר את הוצאת ההיתר מבוטלת, ובהתאם לכך ההיתר  
7 שהוצא מכוחה בטל ואין להמשיך לבצע עבודות מכוחו.

8  
9  
10 הבקשה תוחזר לועדה המקומית אשר תכריע בה מחדש לאחר שמיעת התנגדות העורר,  
11 וטענות הצדדים, לרבות לעניין בניה מותרת במרווח, העדר רצף שטחי החצר, השפעת  
12 הבקשה על העורר, קיומם של פתרונות תכנוניים חלופיים וכיוצ"ב.

13  
14 **ניתנה היום יא' בטבת, 19/12/2018.**

15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  


עו"ד חגית דרורי גרנות,  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז צפון



עו"ד שנית אזולאי-שלום  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז צפון

27