

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - יחידת סמך**  
**ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה**  
**מחוז תל אביב**

---

כתובת הנכס: מיכאל 13,15,17, רמת גן  
גוש: 6145 חלקות: 162,163

**בפני:** יו"ר הועדה: גב' נורית טביב מזרחי, עו"ד  
חברי הועדה: אינג' אילן ספיר, נציג איגוד המהנדסים  
גב' דורית רגב, מתכננת ערים ואזורים ונציגת מתכנן המחוז

**העוררת:** ז.צ.ש השקעות בע"מ  
ע"י עו"ד שילה הרשקוביץ

- נגד -

**המשיבים:** 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן  
ע"י עו"ד אירה יעקב-סולוביץ'יק  
2. אורי אבי ואח' - תרצה 32, ר"ג  
3. יוסי לוי ואח' - מיכאל 4,6,8,25 והרכסים 73, ר"ג  
4. עדה וצבי גוטר - לנדאו 7, ר"ג

### החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: "הועדה המקומית"), מיום 21.9.2022, לאשר בקשה להיתר בניה בתנאים, ביחס למקרקעין ברחוב מיכאל 13, 15 ו-17 ברמת גן, חלקות 162 ו-163 בגוש 6145 (להלן: "החלטת הועדה המקומית").
2. עניינה של הבקשה להיתר - הריסת שלושה בניינים קיימים בקירות משותפים, על שתי חלקות, שניים מהם בני שתי קומות והשלישי בן קומה אחת. סה"כ: 5 יח"ד ו- 2 מחסנים בנויים בחצר (ובשטח כולל של כ- 500 מ"ר).

- הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) ובו 42 יח"ד, ומעל 3 מרתפי חניה, הכוללים 43 חניות.
3. הבקשה להיתר הוגשה מכוח תכנית רג/מק/1676 (תכנית מס' 506-0190074) - רחוב מיכאל 13-17 - מימוש תמ"א 38 (להלן: "תכנית 1676").
4. הוועדה המקומית, בהחלטתה הראשונה מיום 16.7.2019, דחתה את הבקשה להיתר בקובעה כי המקרקעין אינם זכאים לתוספות הבניה מכוח תמ"א 38 לפי התיקון לתקן ת.י. 413 ומהנדסת העיר אינה מאשרת את הצורך בחיזוק המבנים כנגד רעידות אדמה.
5. על ההחלטה הראשונה הוגש ערר, אשר התקבל באופן חלקי. בהחלטתה בערר רג/1104/0819 מיום 28.6.2021 הורתה ועדת הערר בהרכבה הקודם (בראשות היו"ר דאז עו"ד הילה סירוטה לבנה) כי:
- א. אין מקום לבחון את שאלת תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין בשלב הוצאת ההיתר, לאחר שאושרה תכנית 1676 מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית, בהיעדר הוראה מפורשת בתכנית הקובעת כי הדבר מהווה תנאי להיתר.
- ב. הדיון הוחזר לוועדה המקומית לבחינת הבקשה לגופה, כאשר זו סוברנית להחליט מהו היקף התמריצים אותם ראוי לאשר מכוח תמ"א 38 בענייננו.
6. בהחלטתה מיום 21.9.2022 מושא הערר, החליטה הוועדה המקומית לאשר בניית 19 יח"ד (חלף 42 יח"ד שהתבקשו); תוספת שטחי בניה בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת אחת (חלף שטחי בניה בהיקף של 2 קומות טיפוסיות מורחבות ותוספת שטחי בניה בגג שהתבקשו); קווי בניין כקבוע בהחלטתה (חלף קווי הבניין שהתבקשו בהתאם לאלה שאושרו בתוכנית 1676); אי מתן ההקלות שהתבקשו.

וכך נקבע בהחלטה עליה נסב הערר שבפנינו:

**ג. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:**

הוועדה המקומית איננה רואה מקום לאשר את מלוא תמריצי תמ"א 38 לצורך חיזוק מבנים נמוכים, שכיום תמ"א 38 כלל לא חלה עליהם, והיא מוחלת במקרה זה רק בעקבות תכנית נקודתית והחלטת ועדת הערר. כבר מהצפיפות המחושבת מתב"עות תקפות והזכויות שנקבעו בתכנית, מתקבל מכפיל של 1:3.8 שהוא גבוה בהרבה מהמכפילים המחושבים עבור פרויקטים של תמ"א 38 וזאת גם כשמדובר בצפיפות דיור גדולה בהרבה מאשר 5 יח"ד על מגרש גדול בשטח של 912 מ"ר. בהינתן מצוקת תשתיות ומבני ציבור בכל העיר ובפרט בשכונת נגבה, אליה משוייך המגרש בהיבט התכנוני, שבה יש ריבוי בניינים שהוקמו לפני 1980 מצד אחד וריבוי פרויקטי תמ"א 38 מצד שני, אין הצדקה לאשר תמריצים כה גדולים לצורך חיזוק של 5 יח"ד במבנים נמוכים ויש לשמור את האפשרות לחיזוק ואת התמריצים עבור מבנים בבנייה קיימת בצפיפות גדולה, שעבורם נדרשים תמריצים גדולים יותר.

**בהתאם לסעיף 3 בהערות הבדיקה לדיון הנוכחי:**

1. 18 יח"ד + דירת גג בהתאם לתנאי תכנית 21/ג/340. סה"כ 19 יח"ד.
2. שטחי בניה תב"עיים עיקריים בהיקף של 1332 מ"ר + שטחי מחסנים, ככל ויתוכנו.
3. שטחי שירות עיליים תב"עיים בהיקף של עד 65% משטח עיקרי תב"עי, לא כולל ממ"דים וקומת קרקע.
4. שטחי בניה תמ"איים בהיקף שטח של קמה אחת מתכסית קומה טיפוסית מורחבת של הבניינים הקיימים (לא כולל המחסנים שבמגרש).
5. עד 10 קומות ברוטו - לשיקול הוועדה.
6. קווי בניין – תב"עיים:
- 4.0 מ' לחזית, 4.0 מ' לצד ו- 5.0 מ' לחזית אחורית.
7. תוגש בקשה להיתר מתוקנת בהתאם לעקרונות התכנוניים שבסעיפים 1-6. לאחר קבלת חו"ד מקדמיות של אגף התנועה, יועצת הפיתוח ואדריכל העיצוב, תובא הבקשה המתוקנת לאישורה של הוועדה המקומית.

מכאן הערר.

**תמצית טענות הצדדים**

**טענות העוררת**

7. העוררת יזמה וקידמה במקרקעין, בתמיכה מלאה של הוועדה המקומית, את תכנית 1676. הוועדה המקומית התכחשה לתוכנית שהיא עצמה אישרה בקובעה כי המקרקעין אינם זכאים לתחולת תמ"א 38. גם לאחר שוועדת הערר קבעה בהחלטתה כי לא היה מקום לבחון את תחולת תמ"א 38 וכי על הוועדה המקומית לשקול מהו היקף התמריצים אותו יש להתיר במקרקעין, קבעה הוועדה המקומית את שקבעה. משמעות ההחלטה היא סירוב לבקשה להיתר במתכונת בה התבקשה. התנאים שנקבעו מחייבים את העוררת לערוך את הבקשה להיתר מחדש ולתכנן פרויקט חסר כדאיות כלכלית.
8. מדובר בבקשה להיתר שהוגשה באפריל 2015 ונדונה לראשונה ביולי 2019. בעת הדיון בבקשה להיתר לא עמדה בפני חברי הוועדה המקומית חוות הדעת

הכלכלית שהגישה העוררת, לפיה אין כל היתכנות לפרויקט באישור 19 יח"ד בלבד. תכנית 1676 נועדה להעניק תמריצים שיאפשרו היתכנות כלכלית לפרויקט. ההחלטה נשוא הערר לא מעניקה תמריצים בהיקפים המאפשרים היתכנות כלכלית. קריטריון המכפילים לא רלוונטי, באשר ייזום תכנית 1676 ביקש להתעלם מכך. מה שביקשו להוציא ב'דלת הקדמית' באמצעות תכנית 1676 אין להכניס כעת ב'דלת האחורית'.

9. העוררת הציגה דוגמאות בהן במגרשים קטנים משמעותית (בכחצית) אושר מספר יח"ד דומה - כך, במיכאל 11 שהינו מגרש של כ- 463 מ"ר אושר פרויקט להקמת 18 יח"ד (תחת 6 יח"ד שנהרסו); כך, במיכאל 19 שהינו מגרש של כ- 450 מ"ר אושר פרויקט להקמת 21 יח"ד (תחת 6 יח"ד שנהרסו). הוועדה המקומית אישרה אפוא בממוצע כ- 19 יח"ד למגרש בשטח של כ- 450 מ"ר. המקרקעין דנן גדולים כפליים ומכאן האבסורד שבהחלטה.

10. כפועל יוצא מההיקף הנמוך של יח"ד שאושר, אישרה הוועדה המקומית בהחלטתה תוספת שטחי בניה בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת אחת בלבד, חלף שטחי בניה בהיקף של 2 קומות טיפוסיות מורחבות שהתבקשו. מדובר בהחלטה שגויה תכנונית הפוגעת בכדאיות הפרויקט. גם החלטתה לסרב לאשר את תוספת שטחי הבניה בגג בהיקף של 119.16 מ"ר שהתבקשו מכוח תכנית רג/340/ג/21-תכנית הגגות, שגויה. החלטה זו מנוגדת לחישוב השטחים שנעשה על ידי הוועדה המקומית עצמה בדראפט. גם קווי הבניין שאושרו לא תואמים לתכנית 1676 ולקווי הבניין שאושרו בבניינים סמוכים. ההחלטה שלא לאשר את ההקלות שהתבקשו בנימוק כי הן אינן תואמות להנחיות מרחביות אינה מוצדקת באשר לעת הגשת הבקשה בשנת 2015 ההנחיות המרחביות טרם באו לעולם.

11. ההחלטה שלא להעניק תמריצים מכוח תמ"א 38 נסמכת, בין היתר, על נימוק שגוי לעומס על תשתיות. כמו כן, על המקרקעין "סוגרים" מכל הכיוונים בניינים חדשים שעברו התחדשות עירונית בעת האחרונה כך שממילא אין כל היתכנות לתכנון מתחמי. העוררת הציגה בעררה תשריט המתאר את המקרקעין והפרויקטים שבוצעו או מבוצעים בסביבתם:



12. עוד הטעימה העוררת כי ההחלטה שלא להעניק תמריצים מכוח תמ"א 38 נסמכת, בין היתר, על נימוק לפיו תמ"א 38 אינה חלה במקרקעין, וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר ותוך ריקונה מתוכן. כמו כן, העוררת הסתמכה על התכנית והליכי התכנון שננקטו.

### תשובת הוועדה המקומית

13. הדבר היחיד שמקנה לעוררת את הזכות לקבל תמריצים מכוח תמ"א 38 הוא החלטת ועדת הערר בערר 1014/0819.

14. תכנית 1676 לא קובעת מס' יח"ד סופי אלא קובעת הגדלת מס' יח"ד לכדי עד 42 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. לא ניתן אפוא לטעון להסתמכות על התכנית בהקשר זה. התכנית התבססה על מצב תכנוני ומשפטי שהיה נכון לשנים 2013-2014 אשר בדיעבד היה שגוי (שיטת החישוב במרחיבה ה"רעיונית" שנפסלה בהמשך) וממילא אינו רלוונטי כיום.

15. הוועדה המקומית נימקה החלטתה בשיקולים של היעדר יכולת נשיאה של תשתיות או לאפשרות להפריש שטחים לתועלת הציבור כנגד העמסת זכויות המטילות עומס על מבני ושטחי הציבור. לטענתה - קיים צורך לנצל את

תמריצי התמ"א למבנים גדולים יותר הזקוקים והזכאים להתחדשות. לטענת הוועדה המקומית, אין הצדקה שמבנה שאינו זכאי להטבות, ייחנה מהטבות שהוועדה המקומית אינה מחויבת להעניק לו.

16. תכנית 1676 הותקנה בעת שתיקון 2 לתמ"א 38 היה בתוקף, כך שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38 קומה אחת ולא שתיים. גם ועדת הערר קבעה בהחלטתה בערר 1104/0819 מיום 26.6.2021 כי היקף הזכויות שנקבע בתכנית 1676 על בסיס חישוב תיאורטי לא יכול לעמוד על כנו.

17. הוועדה המקומית החילה על הבקשה להיתר דנן את שהחילה על בקשות אחרות שהוגשו לאחר הגשת תכניות נקודתיות. זאת לרבות תכניות נקודתיות שהגישה הוועדה המקומית בעצמה.

18. הוועדה המקומית אישרה לעוררת 19 יח"ד חלף 5 יח"ד קטנטנות קיימות ששטחן הכולל פחות מ- 400 מ"ר. בכל מקרה, אין בשיקול הכלכלי של היזם כדי לגבור על שיקולי תכנון אחרים. השיקול הכלכלי אינו חזות הכל. התכנית לאיחוד המגרשים נועדה להעצמת זכויות ולא לצורך היתכנות כלכלית. תכנית 1676 לא עיגנה ולא התיימרה לעגן את זכויות תמ"א 38. לא התכנית היא שקובעת את היקף הזכויות. ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שאין מקום להוסיף תמריצים מכוח תמ"א 38 בכלל. העוררת מבכה את אובדן הזכויות שלא היו מוקנות לה. אין בסיס לטענה בדבר היעדר היתכנות כלכלית. מדובר במכפיל צפיפות של 3.8:1. אין הצדקה להעמיס על העיר תוספת שאינה נחוצה כתמריץ לחיזוק המבנים תוך הוספת עומס על תשתיות והעמקת המחסור במבני ציבור. העוררת לא מציעה מענה לצרכי ציבור.

19. הוועדה המקומית אישרה לעוררת תבנית בינוי התואמת את תכנית האב של מתחם נגבה - עד 9 קומות ברוטו.

20. בעניין קווי הבניין, לא ברור על מה מלינה העוררת. בהינתן גודל המגרש המאוחד והיקף הזכויות שאושר, אין הצדקה או צורך לאשר הקלה בקווי בנין.

21. אשר לתוספת זכויות מתמ"א בהיקף של קומה אחת, הרי שמדובר בקומה הפטורה מהיטל השבחה, וכך ראתה לנכון הוועדה המקומית לקבוע כתמריץ בהקשר לתמ"א, כפי שוועדת הערר הורתה בהחלטתה בערר 1104/0819 מיום 26.6.2021.

22. אשר לקומת הגג החלקית, הרי שחושבה תוספת שטח לקומת הגג לפי תכנית ג/21 - סך של 119.16 מ"ר שנכנס לחישוב סה"כ שטח עיקרי. מה שלא אושר הוא חלק משטחי התמ"א. הוועדה המקומית גם אישרה דירת גג בהתאם לתנאי תכנית 21/ג/340 (להלן: "תכנית ג/21").

23. הוועדה המקומית השיבה לעוררת, והזכירה כי משך הזמן הארוך מאז הוגשה הבקשה לראשונה, לא נבע מהשתהות הטיפול והחלטות בוועדה המקומית.

### דיון והכרעה

24. בערר זה התקיימו שני דיונים. הראשון שבהם - ביום 19.6.2023 ובמסגרתו המלצנו לצדדים וכך הם הסכימו, להידבר ביניהם על מנת לבחון אפשרות להעצמת זכויות מכפי אלה שאושרו בהחלטת הוועדה המקומית, מחד גיסא, ומאידך גיסא, ליתן ולעגן תועלות ציבוריות. השני שבהם - ביום 7.8.2023 וזאת לאחר שהשיח בין הצדדים לא צלח. יש להצטער על כך, משגלומה הייתה בכך win-win situation לעוררת ולמשיבה ובכך נשכר היה הציבור בכללותו. מכל מקום, הגיעה עת ההכרעה בערר דן.

25. לאחר שקראנו את כתבי הטענות ושמענו את הצדדים ולאחר שעיינו בבקשה להיתר, בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר ובהוראות תכנית 1676, ובחנו את המגרש דן וסביבתו, מצאנו לקבל את הערר באופן חלקי, ברוב דעות. נבאר נימוקינו להלן.

26. נושא תחולת תמ"א 38 ושיקול הדעת בענייננו נדון והוכרע בהחלטת ועדת הערר בערר 1104/0819 מיום 26.6.2021 הנזכרת לעיל אשר לגביה לא הוגשה עתירה ובהתאם היא חלוטה.

27. על כן נתייחס למחלוקת בין הצדדים לשאלת עוצמת הזכויות המתאימה במיקום זה בנסיבות העניין.

28. ניכר כי גם העוררת מבינה כי עם השתנות העיתים, אין מקום לאישור הבקשה להיתר כמות שהיא. כפי שעולה מחוות הדעת לבדיקת כדאיות הפרויקט מיום 11.10.2022 מטעם מר ירון אגמון שמאי מקרקעין, שצורפה לכתב הערר, לפי חלופה של 32 יח"ד (קרי, חלופה שונה מזו שאישרה הוועדה המקומית - 19 יח"ד, ושונה מזו שביקשה העוררת - 42 יח"ד) קיימת רווחיות לעוררת של כ- 15.2% מההשקעה, 13.2% מההכנסות.

29. אכן, קבענו לא אחת כי שיקולי רווחיות היזם אינם 'חזות הכל' וכך הוא גם בענייננו. אולם מדובר בשיקול נוסף ולגיטימי המצטרף למכלול השיקולים. וכפי שהוער בעע"מ 5109-20 אברהם שלי נ' איי הארץ נדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 9.5.2022) ביחס לשיקול הכדאיות הכלכלית:

**"...שיקול הכדאיות הכלכלית אומנם לא מוזכר במפורש במסגרת השיקולים שעל ועדות התכנון והבניה לשקול בבואן להכריע האם יש לתת את ההטבות התכנוניות המבוקשות במסגרת בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, ואולם הצורך לבחון שיקול זה טבוע, מניה וביה, בתכליתה של תמ"א 38. עם זאת, המדובר בשיקול אחד בלבד אשר אין בו לבדו כדי להכריע את הכף, ולצדו יש לשקול שיקולים נוספים כאמור לעיל".**

30. כאמור, קביעת הוועדה המקומית במסגרת ההערות לדיון הנוכחי, לפיה: "קביעת היקפי הבניה מתייחסת לכך שעל המגרש קיימים מבנים צמודי קרקע אשר לאחר תיקון גליון 6 בתקן 413 ... אינם כלולים יותר כמבנים שנדרש חיזוקם כנגד רעידות אדמה" אינה יכולה בענייננו להוות נימוק העומד בפני עצמו וזאת לאחר החלטת ועדת הערר בערר 1104/0819 מיום 26.6.2021 הנ"ל, אשר במפורש הוציאה מגדרי המחלוקת את שאלת תחולתה של התמ"א על המגרשים, לאור תכנית 1676 והוראותיה.

31. תכנית 1676 – "רחוב מיכאל 17-13 - מימוש תמ"א 38", הינה תכנית נקודתית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 3.2.2015 (י.פ. 6982).

32. במסגרת דברי ההסבר לתכנית נקבע:

תכנית זו נערכה על מנת לאחד שני מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, ולאפשר הקמת בנין מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבניה הקיימות מכל התכניות השונות החלות על המגרש, לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית המתאר רג/340 על תיקוניה, וזאת ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש במקומם. בתכנית זו מבוקשת הקמת בנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג (בסה"כ 9.5 קומות) וכן שינוי קווי הבנין. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות אותן ניתן לאשר במסגרת היתר בניה לתכנית.

הערה: דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

33. מטרת התכנית הוגדרה כך:

**2.1 מטרת התכנית**

הריסת שני מבני מגורים, איחוד חלקות והקמת מבנה מגורים חדש ע"פ הוראות תכנית רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות.



34. עיקרי הוראות התכנית להלן:

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה.

ב. הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין חדש במימוש התכניות החלות על המגרשים, לרבות תמ"א 38 ורג/340/18 (א) על תיקוניהן.

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור לכדי עד 42 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א' (א) 8 נון זמין מונה הרפסה לחוק התכנון והבניה.

ד. שינוי בינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) 5 לחוק התכנון והבניה:

גובה המבנה המותר עד 8 קומות מלאות וקומת נג חלקית מעל קומת קרקע. תכנית קומת הגג תהיה עד 75% משטח הקומה מתחת לה.

ה. שינוי בקווי הבנין, ע"פ סעיף 62 א' (א) 4 לחוק התכנון והבניה:

קו בנין קדמי 2 מ' במקום 4 מ'.

קו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין צידי 3 מ' במקום 3.5 מ'.

ו. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות בכפוף לפתרון לתליית כביסה, ע"פ סעיף 62 א' (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

ז. תותר בניית מתקנים טכניים על הגג, בקומת הקרקע ובמרתף.

ח. יותר ניווד זכויות בין הקומות השונות שמעל לכניסה הקובעת. לא יותר ניווד זכויות כנייל מקומת העליונה ומקומת הגג ואלה, ע"פ סעיף 62 א' (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

י. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה שניתן היה לאשר בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.

יא. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

35. הנה כי כן, התכנית קובעת ובין היתר הגדלת מס' יחידות הדיור לכדי עד 42

יח"ד.

36. בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע נקבע:

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מניש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מפל הבנייה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	101	912	עיקרי (1)	סה"כ שטחי בניה (3) 1332	146 (4)	42	מעל הכניסה הקובעת (5) 37.5	מעל הכניסה הקובעת (6) 8	3	3	3	2

מונה ה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) ע"פ רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ד' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
- (2) מרתפים ע"פ הוראות תכנית רג/340/3 על תיקוניה.
- (3) מעל הכניסה הקובעת כלבד.
- (4) בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית נווטראות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין, ובתנאי ששטח נווטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (5) לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.
- (6) קרקע + 8 קומת נג.

37. כפי שעולה מהערות לדיון לקראת החלטת הוועדה המקומית מושא הערר,

הצפיפות לפי רג/340/ג הינה 18 יח"ד ובנוסף דירת גג לפי תכנית ג/21 בהתאם לתנאיה, קרי - סה"כ 19 יח"ד מכוח תכניות תקפות, להוציא תכנית 1676.

עוד צוין כי "אין מקום להוסיף יח"ד נוספות מעבר לכך היות והיקף יח"ד לפי תב"ע מייצר מכפיל גבוה של כ- 4:1, מכפיל שלא קיים באף שכונה ברחבי העיר".

38. במקרה דנן, התעלמה הוועדה המקומית כליל מתכנית 1676 שהיא תכנית תקפה שהיא עצמה אישרה, תוך הפיכתה ל'אות מתה'. אנו סבורות כי אין לכך מקום. גם אם השתנו העיתים, אין הצדקה להתעלמות מוחלטת משל תכנית 1676 אינה חלה ואינה תקפה, וזאת ללא הנמקה מספקת.

39. בבחינת תבנית הבינוי, הנגזרת ממיקום המגרש, מבנהו, שטחו ומאפייניו, ובשים לב לתכניות תקפות, לרבות תכנית 1676, אנו סבורות כי יש הצדקה תכנונית בנסיבות העניין הפרטניות לאשר תכנון ובניית 30 יח"ד + 2 דירות גג (סה"כ 32) + שימוש ציבורי בקומת הקרקע, כפי שיפורט להלן. זאת חלף 42 יח"ד שהתבקשו, וחלף 19 יח"ד שאושרו.

הדברים אמורים גם בשים לב לצפיפות שאושרה בסביבת המקרקעין וכן גם בשים לב לתפיסה הארצית הרוחבית בדבר עידוד תוספת יחידות דיור מקום בו הדבר מתאפשר ומתאים מבחינה תכנונית. כך הוא בענייננו.

40. תכנון כאמור יאפשר לדעתנו, בנסיבות העניין הפרטניות, תמהיל דירות נכון ומגוון וייצר תכנון מיטבי יותר מזה שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר, וזאת גם בשים לב גם לשיקולים של ניצול משאב הקרקע שהינו משאב מתכלה (ודוק: עסקינן במגרש של כדונם).

41. אשר לנימוק הפרוגרמתי לעומס על תשתיות שעלה בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר, הרי שהגם שמדובר כמובן בשיקול נכבד שיש להביאו במניין השיקולים, אין מדובר בשיקול הניצב לבדו. בענייננו, בהתחשב בכלל הנסיבות כמפורט לעיל, אנו סבורות כי אין בכך נימוק מספק כדי להתעלם כליל מתכנית 1676 התקפה. אף לא הונח בפנינו דו"ח פרוגרמתי בעניין.

כפי שנקבע בערר (ת"א) 1031-04-22 דגן מהנדסים ובונים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 3.10.2022):

"אנו סבורים כי כל עוד הוועדה המקומית לא ערכה בדיקה מעמיקה של השלכות תוספת יחידות דיור מכוחה של התכנית, תוך התייחסות גם לשטח הדירות, לא די בחשש ערטילאי מהכבדה על תשתיות ציבוריות כדי להוות הצדקה לסירוב גורף לאישור יחידות דיור מכוח התכנית, מבלי לתת משקל כלשהו לשיקולים אחרים ולנתונים המסוימים של המגרש.

**... דווקא העובדה שבשכונה אושרה תכנית אב עשויה להביא לכך שהמחסור הקיים בתשתיות ציבוריות יקבל מענה בהתחדשות עירונית במסגרת תכניות מפורטות".**

לצד האמור, נימוק זה מצדיק שלא לאשר מספר יח"ד גבוה מזה שאישרנו וכפי שביקשה העוררת בבקשתה להיתר, וזאת בשים לב לתכליותיה של תמ"א 38 כמו גם לחשש מהכבדת יתר על תשתיות ציבוריות.

42. אשר לקווי הבניין - כפי שצוין במסגרת הערות לדיון הנוכחי לקראת החלטת הוועדה המקומית מושא הערר: **"למרות קווי הבניין המופחתים בתכנית רג/1676, הרי שלאור ההפחתה בצפיפות ובשטחים ומאחר ומדובר במגרש בשטח גדול מ- 900 מ"ר, הרי שניתן לתכנן המבנה במסגרת קווי הבניין התב"עיים מתכנית רג/340: חזית - 4 מ', צידי - 4 מ', אחורי - 5 מ'".**

מצאנו להותיר את קווי הבניין כפי שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה. משלא מאושרות 42 יח"ד, לא מצאנו הצדקה תכנונית לצמצום קווי הבניין כפי שנקבע בתכנית 1676 ולאישור הקלה בקווי הבניין. זאת בשים לב גם לגודל המגרש המאוחד.

43. אף לא מצאנו להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שלא לאשר את ההקלות שהתבקשו, בנסיבות העניין, ונראה כי גם העוררת טענה זאת בלשון רפה.

הבינוי כפוף להנחיות מרחביות התקפות באותה העת, ואין רלוונטיות לשאלת ההנחיות המרחביות שהיו תקפות או שלא היו תקפות לעת הגשת הבקשה להיתר. מצאנו לדחות אפוא את טענת העוררת ביחס להקלות שלא אושרו בהיותן סותרות הנחיות מרחביות.

44. בנסיבות העניין, מצאנו לקבל טענת העוררת כי יש להוסיף לחישוב הזכויות את הזכויות מכוח תכנית ג/21. לא מצאנו לנכון לקבל את טענת הוועדה המקומית בהקשר זה לפיה משהתוכנית עצמה קבעה שטח מקסימלי שמחושב כ- 146% משטח המגרש, זה לא כולל מחסנים ודירות גג. והרי ממילא הוועדה המקומית מצאה לנכון להוסיף בתחשיבה היא את המחסנים, ככל שיתוכננו.

הוועדה המקומית אף ראתה לנכון לציין בדראפט גם את הזכויות מכוח תכנית ג/21 (ניתן לראות בדראפט הבקשה להיתר כי חושבה תוספת שטח לקומת הגג לפי תכנית ג/21 בסך של 119.16 מ"ר) אך לא מצאה לנכון לחשבן כשטח עיקרי, ללא התייחסות להשמטה זו לגופה.

45. מצאנו, בנסיבות העניין המיוחדות של מגרש זה ושל ערר זה, לקבוע כי בקומת הקרקע ייעשה שימוש לגן ילדים (שתי כיתות גן וחצר), וזאת מתוך סך השטחים הכולל שייקבע על ידי הוועדה המקומית.

46. הדבר מתיישב עם הוראות תכנית 1676 הקובעת בין היתר ביחס לתכנית רג/340 -

**"1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות רג/340 - יחס: שינוי – תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.**

...  
4. יעודי קרקע ושימושים  
4.1 מגורים ד'  
4.1.1 שימושים

א) דירות מגורים לרבות דירות גג ודירות גן בהתאם להוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, שטחי שירות, חדרי אופניים, עגלות ומתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז, וכל המפורט בתכניות הראשיות. ... [ההדגשות הוספו].

47. תכנית רג/340 קובעת בסעיף 144(ב)(9) כי באזור מגורים ג' בין רשימת התכליות גם - "באישור מיוחד - גן ילדים או מעון...".<sup>1</sup>

48. תכנית אב שכונתית יד לבנים ומתחם נגבה קובעת:

9. השימושים המפורטים בתכנית זו, מתווספים על השימושים המותרים מתכנית בתוקף, ככל שישנם. במסגרת ההנחיות לבניה בעצימות מתונה בתכנית האב, צוין במסגרת השימושים: מגורים ו- שב"צ:

29	
עצימות מתונה	
מיקום	רחוב הרא"ה ועוזיאל ורחובות פנים שכונתיים בכל תחום התכנית (הכל בהתאם לסימון בתשריט)

...

<sup>1</sup> הערה: הגדרת המבא"ת ליעוד מגורים ד' הינה זכויות שהן מעבר לאלה שבייעוד מגורים ג' ועל כן להבנתנו זו הגדרת הייעוד בתכנית 1676.

**שימושים**

**מגורים:**

דירות גן יהיו באישור אדריכל העיר ובכפוף לכך שימוקמו בחלק האחורי של הבניין.

**שב"צ:**

כמפורט בסעיף תמורות ציבוריות, פרק 1.7 לעיל.

49. לעמדתנו, שימוש לגן ילדים עולה בקנה אחד עם הצורך בגני ילדים כפי שהובע על ידי הוועדה המקומית והעולה מן הפרוגרמה. בהקשר זה ציינה בדיון גב' דנה רבני גיאת מטעם הוועדה המקומית:

"... העברנו את התכנית ליועץ הפרוגרמטי, כדי להבין מה חסר באזור, ומה שחסר בצורה חריגה באזור, זה כיתות גן" (עמ' 16 לפרוט' הדיון).

50. ב"כ הוועדה המקומית ציינה בדיון כי מדיניותה ביחס לגני ילדים מכוונת לשתי כיתות גן לפחות וחצר.

51. דברים אלה אמורים לצד נכונותה העקרונית של העוררת - כפי שהביעה לכל אורך ההליך - לכך; וזאת בנסיבות העניין:

כך, כפי שציין ב"כ העוררת בדיון:

"... הצענו מתווים נוספים לקומת הקרקע, כדי לייצר שטחים ציבוריים כדי לקבל עוד דירות. מצד אחד נוכל להוציא את הפרויקט לפועל ומצד שני העיר גם תקבל בנוסף להפקעה שקיימת כאן תועלת ציבורית. ... אנחנו עדיין אומרים, אם ירצו, יקבלו תועלת ציבורית. אנחנו היינו ועדיין מוכנים לתת לעירייה תועלת ציבורית" (עמ' 2-3 לפרוט' הדיון).

ובהמשך ציין:

"... אנחנו רוצים לשלב את האינטרס הציבורי והפרטי. אני לא מצליח להבין איך יזם שאין לו מטר אחד ציבורי ורוצה לתת לטובת הציבור יוצא שאנחנו מטפסים על עץ..." (עמ' 11 לפרוט' הדיון).

וכן:

"אנחנו מתאמצים לאפשר גם תועלת ציבורית" (עמ' 18 לפרוט' הדיון).

כפי שציינה נציגת העוררת גב' ארביב אלימלך:

"... דיברנו על כך שבשלב ראשון יוצא היתר עם אפשרות לתקנה 27 שתייחד את השטח ובשלב הבא תכנית שתצבע את השטח כחום..." (עמ' 6 לפרוט' הדיון).

וכפי שציין אדריכל שלומי גנות מטעם העוררת:

**"אנחנו אומרים, תנו לנו את המקסימום שניתן בהתאם לתמ"א ובהתאם לזה הקצאה לצרכי ציבור בקומת הקרקע" (עמ' 13 לפרוט' הדיון).**

52. יצוין עוד כי במסגרת הדיון ובניסיון להגיע להסכמות, עלתה גם סוגיית מחויבותה של העוררת להקצות את המקום לגן, ולהתחייב כי לא תחזור בה מהסכמתה זו, גם לאחר שנים.

53. במקרה דנן, הביעו במהלך ההליך שני הצדדים נכונות, אשר למרבה הצער לא הבשילה לכדי הסכמות, לשימוש לגן ילדים בקומת הקרקע. אמנם, השטח נותר בשלב זה בבעלות פרטית, בהיעדר הוראת הפקעה בתכנית ובהיעדר הסכמות בין הצדדים בעניין, אך מצאנו לנכון להמליץ לצדדים להגיע להבנות בנושא זה לטובת כלל הציבור וצרכי העיר. מעבר להמלצה זו לא נוכל לקבוע דבר בפן הקנייני וממילא לא נקבע ולא נחרוג מגדרי הסמכות שהעניק לנו המחוקק.

54. אנו קובעות אפוא כי תוגש בקשה להיתר מתוקנת בהתאם לאמור לעיל ולהלן:

1. עד 30 יח"ד + 2 דירות גג (סה"כ 32).
2. עד 10 קומות ברוטו, כפי שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה.
3. קווי בניין תב"עיים, כפי שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה.
4. שימוש נלווה למגורים בקומת הקרקע לגן ילדים - שתי כיתות גן וחצר, בשטח הנדרש כפי שתקבע הוועדה המקומית וכחלק מהשטחים המוקצים. יוער כי ככל שהוועדה המקומית תסבור שיש מקום להפוך את השטח שהוקצה לגן ילדים ל'שטח חוס', תפעל בגדרי סמכויותיה לקידום עניין זה מול העוררת.
5. סך שטחי הבניה ייקבע בהתאם על ידי הוועדה המקומית, תוך אישור - במידת הצורך ובנסיבות העניין, לשם יצירת תמהיל יח"ד נכון ושטח מינימאלי ליח"ד - שטח בניה תמ"אי בהיקף של קומה נוספת מתכסית קומה טיפוסית של הבניינים הקיימים (הכוונה לקומה נוספת על זו שאושרה בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר).
6. מספר החניות יתוקן ויקבע על פי התקן התקף.
7. הבקשה להיתר תתוקן בהתאם להערות שפורטו לעיל, תועבר לבחינת היועצים הרלוונטיים, לרבות יועץ תנועה ויועצת פיתוח, ולוועדה המקומית לבחינת התאמתן להערותינו ועמידה ביתר התנאים להיתר, כפי שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה.

**דעת מיעוט - חבר הוועדה אינג' אילן ספיר, נציג איגוד המהנדסים**

הייתי מצטרף לעמדת חברותיי לעיל במלואה, לו הקביעה לעיל הייתה לצד ובכפוף להתחייבות של היזם ובעלי הקרקע לפיה כל עוד קיים צורך בגן ילדים, הם לא ידרשו כל שימוש אחר מזה.


אני סבור כי כל עוד היזם ובעלי הקרקע אינם נענים לכך במפורש, יש לדחות את הערר ואין הצדקה לאפשר בנייתן של יותר מ- 19 יחידות דיור שאושרו בוועדה המקומית.

**סוף דבר,**

בדעת רוב החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי, כמפורט לעיל.  
אין צו להוצאות.

ההחלטה ניתנה בדעת רוב, וניתנה היום, כ"ח באלול, התשפ"ג, 14/09/2023, בהיעדר הצדדים.

  
נורית טביב מזרחי עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

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