

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

ערר מס': רג/1027/0824
גוש: 6109 חלקה: 75
כתובת: אלונים 9 רמת גן

בפני: יו"ר הועדה: יפעת בן אריה שטינברג, עו"ד
חברי הועדה: גב' אנדה בר, אדריכלית
מר טל רשף, נציג ציבור

העוררים:
1. תקוה חנימוב
2. משה בלס
ע"י ב"כ עו"ד רונן דלאל ו/או שאול פיש

- נגד -

המשיבים: 1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן
ע"י עו"ד אירה יעקב סולובצ'יק
2) עדית קצב
ע"י עו"ד ארצי בן יעקב

החלטה

הערר שלפנינו עוסק בפרשנותו של סעיף 151ב' לחוק התכנון והבניה שתוקן בתיקון מס' 131 ועניינו הפעלת מעון יום במבנים המיועדים למגורים

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (להלן: **הוועדה המקומית**), לאשר בקשה להיתר להפעלת מעון יום לעד 36 פעוטות בהתאם לסעיף 151ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**)

שהוגשה ביחס למבנה המצוי בחלקה 75 בגוש 6109 ברח' אלונים 9, רמת גן (להלן: **המקרקעין**).

2. הבקשה הוגשה ביחס למעון יום קיים מזה 14 שנה, המצוי בקטע רחוב דו סטרי ללא מוצא הכולל ארבעה מבנים צמודי קרקע, בשכונת תל בנימין ברמת גן. להלן תצלום אוויר של המקרקעין, מיקום המעון, ומיקום בתי העוררים מתוך מערכת סימפלקס:



3. הבקשה להיתר הוגשה על ידי בעלת מעון היום הקיים היא המשיבה 2, על בסיס סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה, שהתווסף במסגרת תיקון 131 לחוק התכנון והבניה בשנת 2021.

4. כפי שעולה מהחומר ומהדיון שהתקיים לפנינו, המעון פועל במקום משנת 2010. בשנת 2017 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, שאושרה על ידי הוועדה המקומית ביום 7.5.2019.

5. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגש ערר רג/1053/0619 אמנון חנימוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן ואח' (החלטה ניתנה ביום 18.7.2019) (להלן – **"הערר הקודם"**).

במסגרת הערר הקודם ועדת ערר זו בהרכבה הקודם בראשות כב' היו"ר דאז תמר עיני ורדון, יצאה לסיור בשטח בשעות הבוקר. בהחלטתה סיכמה את הסיור וציינה כי המבנה המשמש לגן ילדים הוא קוטג' פנימי, אחד מתוך ארבעה המצויים בחלקה אחת, שאליו מוביל שביל פנימי משותף לכלי רכב והולכי רגל, ובסופו רחבת המשמשת לחניה וכניסה לקוטג'ים. בקוטג' בו מצוי המעון אין קיר משותף לקוטג' אחר, וחצרו מרוחקת באופן יחסי מחצרות הקוטג'ים האחרים. כן צוין כי בשעת הסיור תנועת הרכבים הייתה דלילה מאוד והרחוב היה שקט מאוד, וכי מרבית הילדים הגיעו למעון בעגלות, ברגל, או באופניים, וכי כל הרכבים שהורידו את

הילדים חנו ברחוב ולא נכנסו לשביל הפנימי. סוכם, כי הוועדה לא התרשמה ששעת ההגעה לגן מלווה במטרדי רעש חריגים או יוצאי דופן.

בסופו של דבר, ועדת הערר אישרה את השימוש החורג, אך בהתחשב בעובדה שהמעון פועל כבר מספר שנים, האישור ניתן לתקופה של 3 שנים "בשלב זה" (עמי 29 להחלטה שורה 2). כמו כן, אימצה את התנאים שקבעה הוועדה המקומית הכוללים את הגבלת שעות הפעילות בחצר הגן לשעתיים ביום בלבד, תוך איסור על שימוש בחצר בשעות המנוחה 16:00-14:00, קביעת תנאי בדבר נפחי פחי האשפה הנדרשים בהתאם להנחיית אגף שפ"ע, וכן נקבע שמספר הילדים לא יעלה על 20.

6. ביום 2.9.2022, פקע תוקף ההיתר לשימוש חורג. הבקשה שלפנינו הוגשה ביולי 2023, פורסמה להתנגדויות ביום 21.2.2024, והועברה לבדיקת בקרה מרחבית ביום 13.5.2024.

7. לבקשה להיתר הוגשו שלוש התנגדויות, שתיים מהן על ידי העוררים, שהם כאמור בעלי שני קוטגים מתוך ארבעה המצויים ברחוב.

8. טרם הדיון בבקשה להיתר, ביצעה הוועדה המקומית בדיקת תנועה, שתוכנה צורף לפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית, כדלקמן:

4. תנועה:
- 4.1. בבדיקת האזור נמצא כי:
- 4.1.1. מיקום הנכס ברח' אלונים 9 הממוקם בשכונת תל בנימין, הינו רחוב דו-סטרי ללא מוצא המתחיל מרח' מקדונלד דרך כיכר בבייב עד סמוך לרח' ביאליק עם מעבר הולכי רגל מגשר לביאליק. הרחוב הוא רחוב עירוני שקט עם בניה נמוכה בני 2-3 קומות.
- 4.1.2. לאורך כל הרחוב יש בתים צמודי קרקע, בעיקרם וילות וקוטגים ובניהם בתי שגרירויות.
- 4.1.3. הקוטג' המשמש כמעון הינו קוטג' פנימי צפוני מתוך 4 קוטגים המצויים בחלקה, והגישה אליו דרך שביל פנימי המשותף להולכי רגל וכלי רכב, ובסיום השביל ישנם חניות פרטיות לבעלי הזכות במקרקעין.
- 4.1.4. ישנם תאי חניה כלול/לבן לאורך כל הרחוב ומול הנכס עם גישה רגלית ישירה לנכס משני צידי הרחוב.
- 4.1.5. המדרכה ברחוב רחבה מספיק למעבר הולכי רגל ועגלות.
- 4.2. חו"ד דעת מח' התנועה:
- אין לאגף התנועה התנגדות להפעלת מעון יום ברח' אלונים 9. המעון פועל מזה מספר שנים, כנראה במסגרת היתר לשימוש חורג. לא נצפתה הפרעה לתנועה בתקופה זו ולא התקבלו אצלנו כל תלונות בעניין זה. אציין שהוסדרה חנייה ברחוב לטובת העלאה והורדת הילדים בשעות תחילת וסיום הפעילות במעון.

בדיון שנערך בפנינו צוין לשאלת ועדת הערר כי בדיקה זו נערכה בחודש מאי 2024, ע"י מחלקת תנועה בעירייה.

9. ביום 9.6.2024 קיימה הוועדה המקומית דיון בבקשה להיתר, והחליטה לאשרה תוך דחיית ההתנגדויות, בזו הלשון:

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. רחוב אלונים הוא רחוב צר דו-סטרי ללא מוצא ובפועל עוברת בו רק מכונית אחת בעת אחת. בשל פעילות המעון, בין השעות 08:00 עד 08:30 בבוקר ובאזור השעה 16:00 אחת/צ נוצר עומס תחבורתי רב עם תנועה ערה שלא מתאימה לאופי הרחוב עד כדי שלא ניתן לצאת/להיכנס מהרחוב עם הרכב. כאשר מגיעים 2 מכוניות משני הכיוונים, נדרשים תמרונים רבים על מנת להיכנס לרחוב ולצאת ממנו, והורי הילדים ממנים את רכביהם על המדרכות וכניסות החניות וחוסמים את כל הרחוב. לא פעם אחת שבשל התמרונים הנדרשים למעבר 2 מכוניות בעת אחת נפגעים באופן תדיר עמודים שתוחמים את החניות ושערי חניה פרטיים.

- לדחות הטענה – כחלק מממצאי סיור וועדת ערר במקום ביום שני 24.06.2019 בשעות הורדת הילדים במעון נמצא כי תנועת הרכבים ברחוב הייתה דלילה מאד והרחוב היה שקט מאד. נצפו כעשרה רכבים שהסיעו ילדים למעון, יתר הילדים הגיעו בעגלות, ברגל או באמצעות הרכבה על אופניים. כמעט כל הרכבים שהסיעו ילדים למעון חנו ברחוב אלונים ולא נכנסו לשביל הכניסה הפנימי המוביל לחניות הקוטג'ים. בשל מצוקת מקומות חניה ברחוב חלק מהרכבים חנו באזור האסור לחניה (מסומן אדום לבן) והדבר היווה הפרעה מסוימת לתמרון יציאה ממקומות חניה פרטיים של הבתים המצויים ברחוב. ממצאי הסיור תואמים לחו"ד מח' התנועה הטוענת כי לא נצפתה הפרעה לתנועה, לא התקבלו כל תלונות בעניין זה, והוסדרה חנייה ייעודית ברחוב לטובת הורדת והעלאת הילדים בשעות הפעילות.

2. מטרד הרעש הבלתי סביר שנוצר מהפעלת המעון מתחיל משעות הבוקר ונמשך בהפוגות עד אחר הצהריים הכולל ברובו קולות ובכיות הילדים, מצהלות משחק ומוסיקה חזקה. הפעלת מעון יום ברחוב צר עם צביון ייחודי ושקט פוגעת באיכות החיים של תושבי הרחוב.

- לדחות הטענה – כחלק מממצאי סיור וועדת ערר במקום בשעות הורדת הילדים במעון נמצא כי לא נשמעו צפירות ולא היו התקהלויות של הורים במקום, ומאחר וההגעה פרוסה על פני למעלה משעה לא ניתן לאפיין כי היו מטרדי רעש חריגים או יוצאי דופן של הילדים או הוריהם בשעות הללו, ועוד כי שעות וימי הפעילות במעון מוגבלים לזמני העבודה במשך ימות השבוע.

3. הוגש בעבר כתב תביעה נגד המבקשת נשוא הבקשה לאחר שהפעילה מעון יום משנת 2010 ללא היתר לשימוש חורג בנכס ממגורים לגן ילדים עד לקבלת היתר לשימוש חורג. גם לאחר פקיעת תוקף ההיתר לשימוש חורג בתאריך 02/09/2022 ממשיכה המבקשת להפעיל מעון יום ללא היתר.

- לדחות הטענה – ע"פ חוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות, תשע"ט-2018 וסעי' 151ב לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מעונות בהם שוהים מעל 7 פעוטות מחויבים להחזיק ברישיון להפעלת מעון או ברישיון הפעלה זמני. עם זאת, החוק קובע כי ניתן בתנאים מסוימים להמשיך את פעילות המעון לאחר פקיעת הרישיון והמבקשת עמדה בעבר בתנאי הועדה.

4. בדיון בוועדת ערר לבקשה מס' 201701152 לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים נקבע כי "גם שימוש חורג מהיתר יכול להיות מוגבל בזמן". ועל אף אישור הוועדה המקומית למתן היתר לשימוש חורג ל-5 שנים, וועדת ערר קבעה כי יש להגביל השימוש החורג וקבעה כי יינתן היתר ל-3 שנים.

- לדחות הטענה – החלטת וועדת ערר בהסתמך על הטענות הייתה להתיר את השימוש החורג המבוקש למעון יום, אלא ש"בהתחשב בעובדה שהגן פועל כבר מספר שנים – נכון להגביל את השימוש המבוקש לתקופה של 3 שנים בלבד בשלב זה". עם זאת, הוועדה נתנה משקל לאינטרס הציבורי והצורך החיוני למעונות יום בסביבה עירונית בשל המצוקה הגוברת בד בבד עם גידול האוכלוסייה בעיר.

5. אין צורך תכנוני בקיומו של מעון יום בשכונת המגורים נשוא הבקשה בנדון. מדובר בשכונה שאוכלוסייתה מבוגרת, ומרבית התושבים בה פנסיונרים על כן אין כל "התאמה" בין הבקשה לשימוש חורג לאופי השכונה ולצרכיה.

- לדחות הטענה – כאמור בסעי' 4, מעונות יום וגני ילדים הינה צורך ציבורי חיוני בעיר

והצורך גדל בד בבד עם גידול האוכלוסייה בעיר, וזאת בצירוף לעובדה כי קיים מחסור ניכר בעיר בשטחים ציבוריים, מוסדות חינוכיים לילדים בגיל הרך בפרט.

ב. על פי האמור לעיל הועדה לא שוכנעה מההתנגדויות כי מתן ההיתר יגרום לפגיעה מרחבית משמעותית ע"פ סעי' 151ב(ו) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. על כן, מאשרת הוועדה מתן היתר להפעלת מעון יום מכח תיקון 131 לחוק התו"ב.

ג. אין בהיתר זה משום אישור או רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות, תשע"ט-2018.

10. ביום 22.7.2024 הגישו העוררים בקשה להארכת מועד להגשת ערר של 30 ימים, במסגרתה נטען כי ההחלטה התקבלה במשרדי ב"כ העוררים ביום 23.6.2024, אך לא הועברה לטיפול עד ליום 11.7.2024 בשל "טעות משרדית".
11. בו ביום, ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר בה ציינה כי טעות משרדית אינה מהווה עילה לארכת מועד אך על פניו הבקשה הוגשה בתוך 30 הימים להגשת ערר, וכי בטרם תינתן החלטה יש להעביר את הבקשה לתגובת המשיבים.
12. ביום 23.7.2024 הוגשה תגובת הוועדה המקומית ובה נטען כי הוועדה המקומית מתנגדת להארכת מועד, כי מדובר בפעוטון/מעון וכל דחייה עלולה לפגוע בתחילת שנת הלימודים, וכן כי סעיף 151ב לחוק קובע מועדים מקוצרים להגשת התנגדויות ועוררים. לנימוקים אלו הצטרפה גם מבקשת ההיתר היא המשיבה 2 בתגובתה.
13. ביום 30.7.2024 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר לפיה נפלה טעות בהחלטתה הקודמת, היות ולא הובא לתשומת לבו כי מדובר בבקשה לפי סעיף 151ב לחוק, הכוללת מועדים מקוצרים להגשת ערר. לפיכך התבקשה הוועדה המקומית להבהיר מהו המועד בו הומצאה ההחלטה לידי העוררים.
14. ביום 31.7.2024 המציאה הוועדה המקומית אסמכתא לפיה ההחלטה הומצאה לעוררים כבר ביום 23.6.2024, כך שהמועד האחרון להגשת ערר חל ביום 8.7.2024.
15. בו ביום הגישו העוררים תגובה מיוזמתם, במסגרתה טענו כי בסיפא ההחלטה של הוועדה המקומית צוין כי עומדת להם הזכות להגיש ערר תוך 30 יום וכי הם הסתמכו על כך וכדלקמן:

1. בהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -
"הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות שהוגשה לפי הוראות סעיף 149(א) רשאי לערר בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחיה".
כתובת ועדת ערר מחוז תל אביב: המסגר 9 ת"א (קומה 1)
טלפון: 03-6702619
פקס: 03-6702606

עוד יצויין כי באותו מועד הערר כבר הוגש למזכירות פיזית על ידי העוררים, אך טרם נקלט.

16. ביום 5.8.2024, הוגשה התייחסות הוועדה המקומית לעניין, לפיה הודעה זו מתווספת באופן אוטומטי במערכת קומפלוט, וכי מדובר בטעות היות וברור ומדובר בבקשה לפי סעיף 151ב לחוק. כן צוין כי העוררים מיוצגים ועליהם לדעת את המועדים, וכי הערר הוגש באיחור אף אם המועד היה נמנה לפי 30 ימים ממועד החלטת הוועדה המקומית.

17. ביום 5.8.2024 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר בבל"מ אשר התייחסה לטענות האמורות, ובסופה קבעה כי נוכח הטעות שנפלה בהודעת הוועדה המקומית על המועד להגשת הערר, והעובדה ששנת הלימודים נפתחת ביום 1.9.2024 ומשהערר כבר הוגש למשרדי הוועדה אך טרם נקלט, האיזון הנכון הוא לאפשר את הגשת הערר ומנגד לקיים דיון דחוף בו, כאשר תגובות המשיבות תימסרנה בעל פה בדיון.

18. בהתאם לכך נקבע דיון בערר ליום 11.8.2024, במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות, וניתנו תשובות המשיבים בעל פה.

תמצית טענות העוררים

19. לטענת העוררים המעון פועל במקום כבר משנת 2010. העוררים ציינו כי בשנת 2017, הוגשה תביעה אזרחית לבית משפט השלום במסגרתה התבקש צו מניעה קבוע שיאסור על המשך פעילות המעון (ת"א 71789-07-17 חנימוב ואח' נ' קצב ואח'). לאחר מכן, הוגשה מטעם המשיבה 2 בקשה לשימוש חורג למעון, והעוררים הגישו התנגדות לה. ביום 6.3.2019 ניתן פסק דין בתביעה האזרחית שבו ניתן צו מניעה האוסר על המשיבה 2 להפעיל גן ילדים/ פעוטון ללא היתר לשימוש חורג ואישור רשויות התכנון והבניה. לאחר מכן אישרה הוועדה המקומית את הבקשה לשימוש חורג וכאמור על החלטה זו הוגש הערר הקודם.

20. העוררים מפנים לתמצית טענותיהם שנטענו בערר הקודם, ומפרטים כי העוררים פנסיונרים שאינם נמצאים בקו הבריאות ומשכך שוהים רוב היום בביתם, המצוי בשכונה יוקרתית ושלווה ברמת גן; אופיו השקט של רחוב אלונים; גן הילדים הופעל ללא רישיון במשך 8 שנים, ומסב לעוררים מטרד וסבל; המבנים מיועדים למגורים ולא לעסקים; החל משעה 7:00 בבוקר נגרמים מטרדים רבים לרבות חסימת הדרך לבתי המגורים, חסימת חניות, ורעש; הילדים עוברים בדרך הצרה שבין הקוטגים באופן מסוכן שחושף את העוררים לתביעות; הגן מופעל ללא רישיון מטעם משרד החינוך; פחי האשפה הקיימים אינם מספיקים; מטרד תחבורתי שכן מדובר בדרך צרה ללא מוצא; פגיעה בזכות הקניין ונוק כספי בעקבות ירידת ערך הדירות.

21. עוד טוענים העוררים, כי יש להתחשב בכך שהמעון פועל מזה זמן רב וכעת מבוקש להפכו לקבוע, ואילו שימוש חורג מוגבל בזמן, כפי שצוין בהחלטת ועדת הערר בערר הקודם, ובפסיקה.
22. נטען שככל שמדובר בבקשה לפי סעיף 151ב, היה על המשיבה 2 להגיש את הבקשה בתוך 90 ימים מהמועד הקבוע בחוק (1.1.2022) אך הבקשה הוגשה רק ביום 31.7.2023, ועל כן אין באפשרותה להגיש בקשה לפי סעיף 151ב.
23. עוד נטען כי המצב העובדתי היום אינו מצדיק קבלת היתר. הוועדה המקומית בהחלטתה הסתמכה על ממצאי סיור של ועדת ערר שנערך בשנת 2019, מבלי לערוך בדיקה עדכנית. לא ניתן לקבל החלטה על בסיס ממצאים שנקבעו לפני 5 שנים. הנסיבות השתנו, שכן כעת מבוקש להגדיל באופן דרמטי את מעון היום מ-20 ל-36 ילדים, ולכן המטרדים צפויים לגבור משמעותית, וממצאי הסיור שהתבססו על מעון ל-20 ילדים אינם רלוונטיים.
24. בנוסף נטען כי המשיבה 2 אינה בעלת רישיון קבוע / זמני להפעלת מעון יום ולכן, לא עמדה בתנאים הקבועים בסעיף 151ב לחוק. לטענתם סעיף 151ב קובע כי לצורך קבלת פטור משימוש חורג על המבקש להיות בעל רישיון או רישיון זמני להפעלת המעון. בהחלטת הוועדה המקומית נקבע שעל המשיבה 2 להגיש בקשה לקבלת רישיון בתוך 60 ימים, אך לטענתם זה לא נעשה והמשיבה 2 אינה בעלת רישיון.
25. כמו כן נטען, כי האינטרס הציבורי במקרה דנן אינו מוחלט, וכי הוועדה המקומית לא התייחסה לאינטרס הציבורי בהקשר של אי עידוד עבריינות בנייה.
26. עוד נטען כי הוועדה המקומית לא דנה כמצופה ממנה בהתנגדויות שהוגשו, לא העבירה לעיון העוררים חוות דעת שהוגשו בתיק, ולא קיימה דיון בנוכחות המתנגדים.
27. בנוסף טענו כי הסמכות ליתן היתר לשימוש חורג היא בגדר חריג שיש לאפשר בצמצום, וכי על הוועדה המקומית לבחון את השפעת השימוש החורג על הסביבה, על בסיס המבחנים שנקבעו בפסיקה.

תשובת הוועדה המקומית

28. כאמור תשובת הוועדה המקומית ניתנה בע"פ בדיון שהתקיים לפנינו.
29. בתשובתה נטען כי הבקשה הוגשה כדין ובהתאם לסעיף 151ב' לחוק.
30. בתשובתה נטען, כי בבקשות מסוג זה הוועדה המקומית בודקת האם קיימת פגיעה מרחבית משמעותית, גם על בסיס טענות שמועלות מפי הצדדים, וגם על בסיס חוות דעת מקצועיות של מחלקות אחרות בעירייה. כן נטען כי חוות הדעת בנושא תנועה ניתנה ביום 20.5.2024, קרי שהיא עדכנית, ושלפני עורך חוות הדעת עמדה העובדה

שמדובר בבקשה לפעוטון הכולל 36 פעוטות. כן צוין שמחוץ לשביל הפנימי הוצבו שני מקומות חנייה שמיועדים להעלאה והורדה של ילדי הגן בשעות הבוקר.

31. לשאלת ועדת הערר בדיון, נטען כי במסגרת ההחלטה לאשר את הפעלת המעון לא נקבעו תנאים בדומה להחלטה הקודמת של הוועדה המקומית ושאומוצו בערר הקודם, היות ולא מדובר בבקשה לשימוש חורג, אלא בבקשה לפי סעיף 151ב לחוק, שלהבנתה לא ניתן לקבוע במסגרתה תנאים ומקום שבו מבקשת ההיתר כבעניינינו עמדה בתנאים הדרושים בחוק להגשת הבקשה כל שעליה לבחון הוא האם נגרמה פגיעה מרחבית משמעותית אם לאו. ככל שלא הוכחה פגיעה כזאת עליה לאשר הבקשה.

32. במהלך הדיון הציגה הוועדה המקומית לוועדת הערר שני רישיונות מטעם משרד החינוך לפי חוק הפיקוח על מעונות היום התשע"ט – 2018 (להלן: "חוק הפיקוח"), להפעלת מעון היום, האחד בתוקף עד אוגוסט 2023, והשני בתוקף עד אוגוסט 2025. בהתאם, צוין כי בעת הגשת הבקשה להיתר, היה בידי המשיבה 2 רישיון הפעלה בתוקף, ועל כן התנאי לפיו יש להגיש בקשה בתוך 90 יום מהמועד הקובע לא חל עליה.

33. עוד נטען כי ההחלטה בערר הקודם אינה רלוונטית, היות ומדובר היה בבקשה לשימוש חורג, ואילו כאן מדובר בבקשה לפי סעיף 151ב, שבמסגרתה נבחנים קריטריונים אחרים. נטען כי המבחן לאישור הבקשה נקבע בחוק, והוא האם התקיימה פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון, והוועדה המקומית לא מצאה שהתנאי התקיים, וכן נטען שהעוררים לא הצביעו על כל שינוי שחל במקום משנת 2019, למעט שינוי היקף הפעוטות. כמו כן צוין, כי לפי סעיף 151ב אף אין חובה לבדוק את הצורך בגני ילדים בעיר, אלא רק את התנאים שנקבעו בחוק. כאשר הוועדה המקומית חזרה על הנאמר בהחלטתה כי האינטרס הציבורי בהקמת גני ילדים / מעונות יום בעיר רמת גן הוא גדול.

34. יצוין כי בתום הדיון שהתקיים כאמור ביום 11.8.2024 בו נשמעו הצדדים בהרחבה, ניתנה החלטת ביניים מטעם ועדת הערר במסגרתה התבקשה הוועדה המקומית בין היתר כדלקמן:

"נוכח הגידול הצפוי מ-20 ל-36 ילדים, ומשנראה על פניו כי שינוי זה לא קיבל ביטוי במסקנה לעיל, יש לבצע בחינה תנועתית משלימה שתבחן את הגידול הצפוי לעומת המצב הנוכחי. אי לכך ובהתאם לסמכותנו מכוח תקנה 14 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר) תשנ"ו 1996 אנו מורים כי הוועדה המקומית תבצע את הבחינה התנועתית האמורה ותמציאה לוועדת הערר בתוך 5 ימים מהיום, ולאחר שזו תומצא תינתן החלטת ועדת הערר".

35. ביום 14.8.2024 הוגשה חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית אליה נתייחס בהמשך. וכן נתנה באותו יום החלטה בה התאפשר לעוררים להגיש התייחסות בתוך 5 ימים קרי עד ליום 19.8.2024 ובאותו יום נתבקשה ארכה נוספת להגשת התייחסות העוררים בליווי חוות דעת תנועתית וזאת עד ליום 21.8.2024 ונעתרנו לבקשה, וביום 22.8.2024 הוגשה תגובת העוררים.

תשובת המשיבה 2

36. גם תשובת המשיבה 2 ניתנה בדיון שהתקיים לפנינו.
37. לטענת המשיבה 2 כל טענות העוררים נבחנו בתיק האזרחי, ונדחו וכל שנקבע הוא שאין להמשיך את הפעלת המעון ללא הוצאת היתר כדין. בנוסף, נטען כי חצר המעון רחוקה לפחות עשרה מטרים מגבול בית העורר 2. כן צוין כי נעשה מאמץ רב לצמצם ככל הניתן את מטרדי המעון, ואף נעשתה בדיקה אקוסטית שבה נמצא שרמת הרעש היא אפסית. כן צוין כי נעשתה תוספת של פחים ברחוב.
38. כן ציינה המשיבה 2 כי אינה מתנגדת לתנאי שנקבע בערר הקודם בעניין הגבלת הפעילות בחצר בין השעות 16:00-14:00.

דיון והכרעה

- לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו למסקנה שלנוכח תיקון 131 לחוק והשינויים שהביא עימו, יש לדחות את הערר, בכפוף למספר תנאים שנדרש יהיה לעמוד בהם. נפרט.
39. הבקשה שלפנינו היא בקשה לקבלת היתר להפעלת מעון יום שהוגשה בהתאם לסעיף סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה, אשר התווסף לחוק במסגרת תיקון 131¹ שנכנס לתוקף ביום 1.1.2022.
40. בכלליות ובתמצית, סעיף זה מקנה לוועדה המקומית, בהתקיים תנאים מסוימים, סמכות לאשר בקשה להפעלת מעון יום שכולל עד 36 פעוטות במבנה המיועד למגורים, מבלי שבעל המעון יידרש להגיש בקשה לשימוש חורג לצורך הפעלתו.
41. לפיכך, כבר בפתח הדברים נאמר כי כל טענות העוררים בדבר ההליך הקודם שעניינו שימוש חורג והשיקולים שנשקלו במסגרתו, אינן רלוונטיות לענייננו ולמצער בעלות משקל נמוך מאוד, שכן בקשה להיתר לפי סעיף 151ב לחוק נבחנת, הלכה למעשה, תחת משקפיים משפטיות שונות לחלוטין. נפרט.

1 התיקון נכלל בחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב – 2021, ופורסם בספר החוקים מס' 2933 מיום 18.11.2021.

42. היות ומדובר בתיקון חדש יחסית, נראה כי ניתנו החלטות מועטות של ועדות הערר אשר פירשו את האמור בו. על כן תובא להלן סקירה קצרה של הוראות הסעיף.

43. בדברי ההסבר להצעת החוק צוין הרקע לתיקון (הדגשות אינן במקור):

"מכיוון שמרבית המעונות הפרטיים פועלים במבני מגורים, נדרשו המעונות להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג... מהוועדות המקומיות לתכנון ולבניה. על פי הדין החל כיום, הוועדות המקומיות מעלות **דרישות רגולטוריות רבות** ממעונות היום לשם קבלת היתר לשימוש חורג כאמור, כאשר **דרישות אלה מטילות עלות כספית גבוהה על בעל המעון**. עלויות אלה עלולות להוביל מחד לסגירת מעונות היום ולעליית מחירים משמעותית במסגרות הקיימות, מה שיפגע בהשתלבותם של הורים בשוק העבודה... ומן הצד השני לאי דיווח של פעילות המעון המביאה לחוסר פיקוח על פעילות המעון והתנאים השוררים בו, אשר עלולים להביא לפגיעה בילדים. כדי למנוע זאת, מוצע לתת אישור למעונות יום שיש בהם עד 36 פעוטות לפעול בבתי מגורים, באופן שיפטור את בעל המעון מקבלת היתר לשימוש חורג והוא יחויב בקבלת היתר שימוש להפעלת מעון מהוועדה המקומית. כאשר הפיקוח על פעילות המעונות תיעשה על ידי הרגולטור האחראי (משרד העבודה והרווחה – תוספת ה'ח"מ) בהתאם לחוק הפיקוח². הצעת החוק מבקשת לקבוע כי **סמכותה ואחריותה של הוועדה המקומית בדונה בבקשה להיתר שימוש להפעלת מעון תהיה מתוחמת רק לנושא הפגיעה המרחבית ולא להיבטים ואישורים נוספים (כגון בריאות, כיבוי אש, פיקוד העורף וכיוצא בזה)**."

44. אם כן, מדברי ההסבר לתיקון החוק, עולה באופן ברור, שחלק ממטרות התיקון לחוק היו, להקל על האפשרות הפעלת מעון יום, ולצמצם את מעורבותה של הוועדה המקומית בעניין, תוך שינוי, וליתר דיוק צמצום השיקולים שעליה לשקול בעת קבלת החלטה בעניין. אנו מוצאים שהאמור לעיל אף יושם בהוראות החוק:

- בסעיף 151ב(א) נקבעו הגדרות, ובין היתר נקבע כי מבקש היתר לפי סעיף זה אינו חייב להיות בעל המקרקעין, אלא יכול להיות גם המנהל או המפעיל של מעון היום.
- בסעיף 151ב(ב) נקבע, כי מעון יום ששוהים בו בין 7 – 36 פעוטות שפועל בתוך דירה במבנה מגורים שלפי התכנית החלה עליה או ההיתר לבנייתה לא הותר בה שימוש להפעלת מעון יום, יהיה פטור מקבלת היתר לשימוש חורג ובמקום זאת יחויב בהיתר להפעלת מעון, ובלבד שיקבל היתר הפעלה והוא בעל רישיון או רישיון זמני להפעלת מעון יום בהתאם לחוק הפיקוח.

- בסעיף 151ב(ג) נקבעו התנאים הטכניים בהתקיימם הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתר להפעלת מעון יום, ובהם בעיקר התנאים הטכניים להגשת בקשה (אישור בעל המקרקעין, כתובת, מספר מירבי של פעוטות, צירוף רישיון/ רישיון זמני/ בקשה להתחייבות להגשת רישיון וכיו"ב..). כן נקבע כי על מבקש ההיתר לפרסם הודעה על גבי שלט ולמסור הודעה לבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה, המפרטת את זכותם להתנגד לבקשה.
- בניגוד להליך רגיל של פרסום הקלה, סעיף 151ב(ד) לחוק קובע, שזכות ההתנגדות ניתנה רק למספר מצומצם של מתנגדים, ובהם בעל דירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או במבנים הגובלים עמו, וזאת תוך 15 יום.
- בסעיף 151ב(ה) נקבע כי באופן כללי הוועדה המקומית תיתן את החלטתה בתוך 45 ימים מיום שהבקשה הוגשה, כאשר אי עמידה במועד זה תביא לכך שהבקשה תאושר באופן אוטומטי. כן נקבע שאם הוגשה התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום ל"פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון" תהיה הוועדה המקומית רשאית שלא לאשר את הבקשה.
- סעיף 151ב(ו) מרחיב בעניין זה, ונקבע שאם הוגשה התנגדות הכוללת פגיעה מרחבית משמעותית, תינתן למבקש ההיתר הזדמנות להציע דרך לתיקון הפגיעה בתוך 30 ימים. אם הוועדה המקומית סבורה כי הפגיעה אינה ניתנת לתיקון, תיתן למבקש ההיתר הזדמנות להשמיע טענותיו בעניין.
- סעיף 151ב(ח) קובע את חובת הוועדה המקומית להבהיר במסגרת מתן ההיתר כי הוא אינה מהווה רישיון בהתאם לחוק הפיקוח.
- סעיף 151ב(ט) קובע לוח זמנים מקוצר להגשת ערר - בתוך 15 יום בלבד, וקובע כי ועדת הערר תקבל החלטה בערר בתוך 30 יום מיום הגשת הערר.
- סעיף 151ב(י) קובע שהיתר להפעלת מעון, לא תיחשב השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית.
- סעיף 151ב(יב) קובע כי שר הפנים רשאי, בתנאים מסוימים, לקבוע מספר מירבי שונה של פעוטות (קרי מעבר ל-36) שיתרו במעונות במבנים צמודי קרקע.
- סעיף 151ב(יג) קובע הוראה לגבי מעון יום שהחל לפעול ערב התיקון, וקובע כי מבקש ההיתר יהיה רשאי להגיש לוועדה המקומית היתר להפעלת מעון בתוך 90 ימים מהמועד הקובע (1.1.2022), ובהמשך הסעיף נקבע, כי אם הוגשה בקשה יהיה מבקש ההיתר רשאי להמשיך את פעילות המעון גם לאחר היום הקובע ועד החלטת הוועדה המקומית בעניין.

- סעיף 151ב(יד) מבהיר כי על אישור להפעלת מעון יחולו הוראות סעיף זה בלבד, ולא יראו שימוש כאמור כשימוש חורג.

45. הנה כי כן, התיקון קבע הליך מקוצר להגשת בקשה להיתר להפעלת מעון, וכן צמצם את האפשרות להתנגד, צמצם את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, וכן צמצם את זכות הערר, אינו דורש אישורים נוספים מלבד הוועדה המקומית (למעט הממונה לפי חוק הפיקוח) ואינו מגביל בזמן, ואף קבע שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בעבור הוצאת היתר. ברור כי הוראות אלה מקלות באופן משמעותי על מבקש היתר להפעלה של מעון.

פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון

46. כאמור, התיקון לחוק שינה את השיקולים שעל הוועדה המקומית לשקול, תוך צמצום מרחב שיקול הדעת, וקבע כי בבואה לבחון בקשה להיתר להפעלת מעון יום מכוח סעיף זה, על הוועדה המקומית לבחון האם מתקיימת **פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון**. בכך למעשה צומצם שיקול הדעת הרחב שעמד לוועדה המקומית במסגרת דיון בבקשה לשימוש חורג, וכן שונו סוג השיקולים ששקלה הוועדה המקומית קודם לכן, שיקולים שנקבעו ועוגנו בפסיקה רבת שנים, ובהם עצימות השימוש החורג; היקף השימוש החורג; הפגיעה / רווח של צדדי ג'; אופק תכנוני; הפיכת ושקיפות; צורך חיוני ודחוף ועוד (ערר (דרום) 6086/11 **טרמודן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה** (נבו 2.11.2011); ערר (דרום) 6078/07 **מלון נופש מוריה אילת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**, אילת (נבו 29.12.2007)).

47. כמו כן, ובהתייחס לטענות העוררים לפיה אישור לשימוש חורג יינתן כחריג ובצמצום ולא כדבר שבשגרה, אכן עיקרון זה נכון לשימוש חורג ונקבע בפסיקה עוד מימים ימימה (בג"ץ 389/87 **אברהם סלומון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה**, אזור המרכז (ניתן ביום 6.11.1988, פורסם בנבו)). עם זאת, התיקון לחוק משנה תפיסה זו ביחס למעונות יום, וקובע ההפך - ההיתר לא יינתן **רק** במקרה של פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

כך למשל נוסח סעיף 151ב(ה)(2) לפיו **"הוועדה המקומית רשאית שלא לאשר את הבקשה ... אם בעל דירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או במבנים הגובלים עמו הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון..."** מלמד על כוונת המחוקק ומעיד שביחס לסעיף זה הכלל הוא אישור בקשה להיתר, אלא אם התקיימה פגיעה מרחבית משמעותית, וכי לא הוכח שניתן לתקנה.

יתרה מכך, על כוונת המחוקק להפוך את המגמה הקיימת ניתן ללמוד גם מסעיף 151ב(ה)(1) הקובע כי **ככל שהוועדה המקומית לא זנה במועדים, הבקשה תאושר באופן אוטומטי** – קרי מדובר בהפך מהימנעות ממתן היתר אלא רק במקרים חריגים כפי שנעשה בבקשה לשימוש חורג.

48. בבואנו לבחון האם התקיימה פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון, קודם כל נפרט מהם, לעמדתנו, השיקולים שיש לבחון והאם התקיימו בענייננו.

בדברי ההסבר לתיקון לחוק שצוטטו לעיל צוין במפורש, כי סמכותה ואחריותה של הוועדה המקומית מתוחמת רק לנושא הפגיעה המרחבית ולא להיבטים ואישורים נוספים כגון בריאות, כיבוי אש, פיקוד העורף וכיוצ"ב.

על כן, לעמדתנו יש לבחון את המונח "פגיעה מרחבית משמעותית" באופן שתבדוק את השפעת מעון היום ומידת פגיעתו בסביבה החיצונית הסמוכה לו שלטעמנו צריכה לעלות כדי פגיעה ניכרת ובעצימות גבוהה (להבדיל מבחינת מבנה המעון עצמו ותנאיו שנבחן על ידי הגורם הרלוונטי לפי חוק הפיקוח). שיקולים רלוונטיים בעניין זה יכולים להיות היבטי תנועה וחנייה קשים במיוחד, רעש חריג ביחס למעון יום הנוצר בשל סביבת המעון או מבנה המעון (להבדיל מרעש סביר שוודאי נלקח בחשבון על ידי המחוקק), אשפה הנוצרת כתוצאה מגידול הפעילות ברחוב וכיוצ"ב.³

לעומת זאת, אין לבחון שיקולים המצויים בתחומי אחריות של גורמים חיצוניים אחרים כגון כיבוי אש, פיקוד העורף, וכן תנאי מעון הפעוטות עצמו שייבחן על ידי הגורם הממונה לפי חוק הפיקוח (להלן – "הממונה לפי חוק הפיקוח"). מודגש ומובהר שלהבנתנו תיקון החוק לא בא להקל בנושאים הרגולטוריים לעיל, אלא להבהיר מה מצוי במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית ומה אין היא צריכה לבדוק הואיל והדבר נתון לסמכותו של הממונה לפי חוק הפיקוח.

49. בזיקה לאמור בהחלטות קודמות של ועדת הערר לעניין פרשנות תיבת המילים "פגיעה מרחבית משמעותית" נקבע למשל בוועדת הערר לתכנון ולבניה ירושלים בראשות כב' היו"ר עו"ד עמית אופק בעניין ערר 1062-04-22 אלי גלעד ובתיה שרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל (נבו 23.5.2022) כדלקמן:

"על פי תכליתו של הסעיף ועל פי לשונו לא די להצביע על פגיעה שגרתית הנגרמת כתוצאה מהפעלת מעון יום לפעוטות אלא יש להצביע על פגיעה חמורה ועודפת. קרי, הפגיעה שעל המתנגדים להיתר להוכיח היא פגיעה החורגת מרעש שגרתית הנגרם כתוצאה משהייתם של ילדים בחצר או בדירה המשמשת כמעון, או על פגיעה מסוג אחר כגון פגיעה תחבורתית בסביבות המעון אשר יש בה כדי להוות סכנה בטיחותית וכד'". בענייננו לא הביאו העוררים כל חוות דעת המבססת את

³ זאת, מבלי להידרש לשאלה האם חובת הוועדה המקומית לשקול שיקולים אלה מראש ובעצמה, או שאינה נדרשת לבחון פגיעות אפשריות שלא נטענו בהתנגדות, כפי שעולה מנוסח סעיף 151ב(ה)(2).

הפגיעה העודפת שתצדיק את הסירוב לבקשה. משכך, אין בערר כדי להתגבר על הוראותיו הברורות של החוק שתכליתן להקל על מתן היתרים לשימוש בדירות מגורים לצרכי מעון יום לפעוטות. עוד נציין, כי הלכה למעשה טענות העוררים הינן טענות NIMBY שהן בדיוק הטענות שתיקון החוק ביקש למנוע והבהיר כי לא די בהן כדי לסרב לבקשות ויש, כאמור, צורך בהצבעה על פגיעות חמורות יותר כדי להצדיק מניעת הפעלת מעון היום. בכל הנוגע לטענות לגבי נסיבותיהם האישיות הרפואיות של העוררים, נציין, כי הפגיעה המשמעותית צריכה להיות פגיעה אובייקטיבית ולא פגיעה סובייקטיבית תלויה השכן המסוים ומצבו הבריאותי. מובן כי אין באפשרות מוסדות התכנון לבחון בכל מקרה האם מצבו הסובייקטיבי של המתנגד הוא כזה שאכן הפגיעה שתגרום לו הפעלת המעון היא משמעותית ועומדת בתנאי שנקבע בחוק ועל כן אין במצב הרפואי שפורט בפנינו בדיון כדי לבסס פגיעה מרחבית משמעותית שתצדיק את ביטול ההחלטה 17. נוכח הנסיבות האישיות של העוררים מן הראוי כי למען קיומה של שכנות סבירה, שכפי שנוכחנו בדיון אינה מתקיימת כיום בין הצדדים, נכון יהיה כי המשיבה 2 תבחן כיצד באפשרותה לצמצם את מידת הפגיעה בשכנים כתוצאה מהפעלת המעון וזאת באמצעות צמצום הרעש בכל דרך שתמצא לנכון".

ר' גם ערר של ועדת ערר מחוז מרכז בראשות כב' היו"ר סיגלית אבן צרויה 1025-04-23 ציפי ואורי דודוביץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו) (29.6.2023).

50. בטרם נתייחס לטיעוני העוררים חשוב לנו לציין כי דאגותיהם וחששותיהם של העוררים מהמשך פעילותו של המעון לא כל שכן הגדלתו בהחלט מובנים. לוקחים אנו בחשבון כי מעון יום לפעוטות בסמוך לביתך מביא עימו אי נוחות / פגיעה מסוימת באיכות החיים ואין להקל בכך ראש כלל ועיקר על אף היתרונות הגלומים בהקמת מעונות יום. יחד עם זאת, וכפי שפורט בהחלטות שצוטטו לעיל, המחוקק לקח זאת בחשבון, וביקש למנוע את הקמת המעון רק במקרים בהם הפגיעה היא אקוטית באופן שלא ניתן לתקנה. נאמר כבר עתה שלא התרשמנו שפגיעה כאמור מתרחשת במקרה שלפנינו, ודאי לא באופן שלא ניתן לתקנה באמצעות קביעת תנאים כתנאי להפעלת המעון ונפרט.

51. בענייננו טענו העוררים כי הדרך הפנימית המובילה למעון היא דרך צרה ללא מוצא, וכי בשעות הבוקר ואחר הצהריים נגרם מטרד תחבורתי שכן, בעת הורדת או העלאת הילדים רכבים חוסמים חניות וכניסה לבתים כבר היום, כאשר המעון כולל רק 20 ילדים, וכי הגדלתו ל-36 ילדים תיצור מטרד גדול יותר.

52. לאחר שבחנו טענה זו, איננו סבורים כי הוכח שמדובר בפגיעה מרחבית משמעותית. מלבד טענה כללית בעניין, העוררים תחילה לא תמכו את טענותיהם מעבר לכך. נוכח העובדה שבעבר קיימה ועדת הערר סיור במקום ולא מצאה כל מטרד תחבורתי,

ונוכח כך שלפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית צורפה התייחסות אגף התנועה בעירייה לפיה אין כל בעיה תחבורתית, מצופה היה מהעוררים שיצרפו (כבר בכתב הערר ואף עוד קודם לכן במסגרת התנגדותם שעה שלטענתם הפגיעה היא משמעותית) ראיות כלשהן המעידות על מצב שונה, ולא להסתפק בטענה כללית.

במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו התבקשה הוועדה המקומית להבהיר את חוות דעתה כפי שהופיע בפרוטוקול הדיון, ולהמציא התייחסות של מנהל אגף התנועה גם ביחס להשפעה התנועתית של השינוי המוצע מ-20 פעוטות ל-36 פעוטות. בהתייחסותו שהוגשה לאחר הדיון צוין כי שכונת תל בנימין כוללת מספר רחובות מקומיים, **תנועת כלי הרכב בה מועטה**. כן צוין כי לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 התקן באיזור הוא בין 0-2 למקומות חניה לכל כיתת מעון נוכח הקרבה למתע"ן, כך שמבחינה זו ניתן היה גם לפטור לחלוטין את הבקשה מהתקנת מקומות חניה (חניות המיועדות לצוות המעון). עוד צוין, כי לא קיים תקן מקצועי לבחינת רכבים של הורים המסיעים את ילדיהם למעון, אך הפרקטיקה המקובלת היא שמחצית מהפעוטות יגיעו ברכב, וכי תוספת של 18 רכבים במהלך 45 דקות של הורדה במעון לא תשפיע במאום על מצב התנועה (מכונית אחת בכל 2.5 דקות). בנוסף צוין, כי הגם שהמעון פועל מזה מספר שנים לא התקבלו כל תלונות בעניין.

לעוררים ניתנה זכות תגובה בעניין. העוררים בחרו לצרף לראשונה לאחר הדיון שהתקיים בוועדת הערר, חוות דעת מטעמם שנערכה על ידי אינג' חיים קנגון. בחוות הדעת של העוררים ניתנה התייחסות לחו"ד הוועדה המקומית וצוין שאין מחלוקת שתקן החניה הוא 0-2 מקומות חניה וניתן לפטור לחלוטין את המעון מהתקנת מקומות חנייה, אך הבקשה צריכה להיות מלווה בנספח תנועה. כן צוין שבפועל חלק מהגננות לא חונות בחניה הפרטית של הגן, אלא בשביל הפנימי. עוד צוין שתוספת כל הרכב לצורך הורדה ואיסוף עד 18 רכבים, תגרום לקשיי תנועה רציניים בזמני הורדה ואיסוף, בין היתר בשל כך שרוחב המסעה ברח' אלונים קטן יותר מהנדרש בהנחיות מקצועיות לרח' דו סטרי, וכי בסופו "קול דה סאק" המחייב סיבוב פרסה. עוד נטען כי כניסה לשביל הפנימי שרוחבו 2.5 מ' בלבד עם הרכב, עלולה ליצור סכנה לקשיי תנועה ותאונות דרכים.

יצויין כי לעמדתנו על העוררים היה לצרף חוות דעת כבר בשלב ההתנגדות ולכל המאוחר לכתב הערר וגם זאת ברשות, שכן בניגוד לוועדה המקומית, הערר (ממנה למעשה ביקשנו הבהרת עמדתה) אינו אוהז כל התייחסות מקצועית לנושא התנועה. על כן, ומשחוות הדעת צורפה לראשונה לאחר הדיון, ממילא אנו סבורים שיש ליתן לחוות דעת העוררים משקל נמוך, וזה בנוסף לפסיקת בית המשפט, בעניין **כובד משקלה של חוות דעת מומחה 'חיצוני' לעומת חוות דעתה המקצועית של הרשות המנהלית** (ר' עע"מ 6626/18 תעשיית אבן וסיד בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון

ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (נבו 17.12.2019); ע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון (נבו 31.12.2009)

מכל מקום, לאחר שעיינו בעמדות הצדדים, נראה כי גם אם מדובר בפגיעה ו/או אי נוחות מסויימת, נוכחנו כי היא מתמצית בהפרעה ממוקדת בשעות מסויימות ביום שהיא חלק משגרת חיים, והיא לא עולה כדי פגיעה מרחבית משמעותית בהיבט התחבורתי בסביבת המעון. עם זאת, אנו סבורים שנוכח הגדלת מספר הפעוטות במעון בכמעט פי שניים ניתן לאמץ מספר פתרונות שיקלו על היבטי התנועה באיזור וזאת בשים לב ובהתחשב במצויין בחוות דעת מטעם שני הצדדים.

כאמור, ברח' אלונים (ולא בשביל הפנימי בין הקוטג'ים) כבר היום מוקצים שני מקומות חנייה המיועדים להורדה והעלאת נוסעים לצורך המעון ומתמונה שהוצגה לנו עולה, כי השילוט במקום מתיר הורדה ואיסוף בין 8:30-7:30 ובין 14:00-13:00. נוכח הגדלת מספר הפעוטות במעון מ-20 ל-36, הועדה המקומית תפעל להקצות שני מקומות חניה נוספים ברחוב שישמשו גם להורדה ואיסוף של ילדי המעון.

כמו כן, נוכח כך שסיום שעות פעילות המעון מתבצע בד"כ עד 17:00, אנו קובעים כי הועדה המקומית תפעל לתקן את האמור בשלט כך שהשעות המותרות להורדה ואיסוף יהיו בין 8:30-7:30 וכן בין 17:00-13:00. בנוסף, נציין את המובן מאליו והוא שבאחריות המשיבה 2 לעדכן את עובדי המעון כי חל עליהם איסור לחנות בדרך המשותפת, ויחננו בחניה הפרטית של המעון או ברחוב אלונים הסמוך, והועדה המקומית תתלה שלט בכניסה לשביל הפנימי המורה כי הכניסה בכלי רכב תהיה לדיירי רחוב אלונים 9 בלבד.

בשולי הדברים יצויין כי אין בהרכב ועדה זו יועץ תנועה ומשכך, אין בקביעתנו לעיל בכדי להכריע בין חוות הדעת שמסקנותיהן נמצאות בשתי קצוות, לא כל שכן, אין בקביעתנו לעיל כדי להביע עמדה בדבר סכנה תנועתית אפשרית במקום, אלא שבנסיבות שתוארו בפנינו זהו האיזון הנכון בעינינו בנסיבות המקרה וזאת בשים לב לכך שכזכור הרשות המקומית היא האחראית על הסדרי התנועה בתחומה, על כן נציע לה לבחון פעם נוספת את ההשפעה התחבורתית שתיווצר ממתן היתר זה, כאשר המעון בגודלו החדש כבר יפתח ויפעל. ככל שימצא שיש בכך צורך או בהתאם לפנייה שתבוצע אליה, תקבע הסדרי תנועה מתאימים נוספים בהתאם לסמכויותיה והכל על מנת לוודא שלא נשקפת סכנה תנועתית במקום.

53. באשר לטענות העוררים בדבר הפגיעה שנגרמת להם בהיבט הרעש, גם בעניין זה לא הוכח כי מדובר בפגיעה מרחבית משמעותית.

ראשית, גם בעניין זה העוררים לא סיפקו כל ראיה (כגון חוות דעת אקוסטית וכו') לכך שמדובר ברעש לא כל שכן רעש חריג למעון יום.

שנית, נקודת המוצא היא כי המחוקק לקח בחשבון כי מעון יום הכולל 36 פעוטות מלווה ברעש מסוים, אולם, המחוקק ביקש להגביל את סמכות הוועדה המקומית לסרב לבקשה בפגיעה מרחבית משמעותית.

בדיון שהתקיים לפנינו הוצג תשריט של המקום, לפיו חצרות המעון ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של הקוטג' ומרוחקת לפחות 10 מ' מגבול מגרש העורר 2 המצוי מדרום לגן, ואף יותר ביחס לעוררת 1 המצויה ממערב למעון. כן הוצג לנו כי בריכת חול שהייתה קרובה יותר לבית העורר 2 אינה בשימוש ונאמר על ידי מפעילת המעון כי גם לא יעשה בה שימוש.

עוד יצויין כי במהלך הדיון שהתקיים לפנינו בעלת המעון לא התנגדה להמשך קיומו של התנאי שנקבע בהיתר לשימוש חורג בערר הקודם, לפיו לא יעשה שימוש בחצר בין 14:00 – 16:00.

על כן, גם בהיבט הרעש אנו סבורים שמדובר בהפרעות שגרתיות שמעון יום גורם, מעצם טיבו וטבעו, לסביבת מגורים שבה הוא פועל, הפרעות שלא הוכח כי מתקיימת פגיעה מרחבית משמעותית בקשר אליהן, ובהתחשב גם בכוונתנו להותיר את התנאי שנקבע בערר הקודם לעניין האיסור להשתמש בין 14:00-16:00, לגביו אף מפעילת המעון הביעה הסכמתה, נראה כי נושא זה בא על פתרונו בנסיבות העניין.

נאמר בשולי הדברים כי גם כעולה מהחלטת הוועדה המקומית באשרה את הבקשה נכתב במסגרת שיקוליה כי התקבלו הסכמות של חלק מהמתגוררים בסמיכות להפעלת המעון :

“הובא לידיעת חברי הוועדה על הסכמות שהתקבלו :

- 1. השכנים הגרים בסמיכות קרובה מאוד למעון אינם רואים כל מפגע /הפרעה/רעש בקיום המעון בסמיכות אליהם.**
- 2. במהלך שהותם בבית בזמן פעילות המעון אינם חווים כל הפרעה כלל. שמחת ילדים וצחוק אינם מהווים מטרד, בפרט לכך שישנה מצוקת מעונות וגנים פרטיים באזור.”**

54. חיזוק נוסף לעמדתנו הינו כי במקרה דנן מדובר במבנה צמוד קרקע, ובסעיף 151ב(יב) נקבע שביחס למבנים צמודי קרקע שר הפנים אף רשאי לקבוע שהוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מעון יום הכולל מספר רב יותר של פעוטות, קרי נלקח בחשבון שמבנים צמודי קרקע אף ניתן יהיה להכיל מספר רב יותר של פעוטות, ופגיעה מרחבית גדולה אף יותר, בהתאמה.

55. כמו כן מצאנו לציין כי טרם כניסתו לתוקף של התיקון לחוק אושרה תוכנית רג/340/ג/36א⁴ שאפשרה הוספת שימוש לגני ילדים באזורי מגורים צמודי קרקע

⁴ פורסמה לאישור ביום 24.5.2018. לתכנית זו קדמה תכנית רג/340/ג/36 מיום 19.11.2012.

א', א'1, א' מיוחד, א'1 מיוחד), **ללמדך על הצורך / האינטרס הציבורי בגני ילדים בעיר רמת גן בפרט**, ועל כך שלא מדובר בשימוש זר לחלוטין לאיזור, אלא שימוש המותר לפי תכנית. תוכנית זו אמנם קבעה תנאים למתן היתר בנייה, שעל פניו נוקשים יותר מהתנאים שנקבעו בסעיף 151ב לחוק, אולם אין לכך כל רלוונטיות שעה שהמחוקק אמר את דברו בעניין והקל על התנאים הנדרשים בקבלת היתר להפעלת מעון יום.

56. לסיכום סוגייה זו, המעון פועל במקום כבר משנת 2010, כך שעובדת הפעלת המעון אינה דבר חדש בסביבה. נכון שהשינוי עתה לאחר 14 שנה הוא הוספת 18 פעוטות, עם זאת איננו מוצאים שטענות העוררים מעלות שנגרמת פגיעה מרחבית משמעותית כתוצאה מאישור המעון ואין בהן בכדי להצדיק סירוב להיתר להפעלת המעון.

יחד עם זאת, הואיל והתיקון לחוק ביקש להקל על הקמת מעון ולאפשרו באזורי מגורים נוכח המצוקה במחסור מעונות יום, איננו סבורים כי מטרתנו הייתה לאפשר הקמת מעון יום מבלי להתחשב בדיירים המתגוררים באותו מבנה מגורים או במבני המגורים הסמוכים אליו ומבלי למזער את הפגיעה במידת הניתן, ומכאן שלטעמנו בנסיבות העניין נדרש איזון על פיו יתאפשר להפעיל את המעון אך לצד זאת יש להגביל במידה מסוימת את פעילות המעון, ונפרט.

57. תחילה, נתייחס לטענת הוועדה המקומית כפי שעלתה בדיון לפיה משסעיף 151ב נכנס לתוקפו, אין זה מסמכותה לקבוע תנאים כלשהם לאישור הבקשה, אלא, רק לוודא כי הבקשה הוגשה בהתאם לתנאים הקובעים בסעיף 151ב(ג) לחוק. בהתאם לעמדתנו שפורשה לעיל בדבר אופן בחינת הפגיעה המרחבית המשמעותית, אנו סבורים שגם אם הוועדה המקומית נעתרת לבקשה להיתר להפעלת מעון יום, לא רק שמשמכותה אלא גם מחובתה לקבוע תנאים למזעור הפגיעה המרחבית במקרים המתאימים במידת האפשר. ונסביר:

ראשית, אנו סבורים שהאפשרות שהוקנתה בסעיף 151ב לתיקון פגיעה מרחבית משמעותית, טומנת בחובה גם את האפשרות שהתיקון ייעשה על ידי קביעת תנאים / מגבלות מסוימות שיש בהן להפחית את השפעת המעון על סביבתו ומזעור פגיעה בסובבים אותו.

שנית, אין זה סביר לדעתנו, שבעוד שבהיתר לשימוש חורג ביחס לאותו מעון נקבעו תנאים ייחודיים שנועדו לצמצם את הפגיעה בסביבה, כגון הגבלת פעילות שעות החצר, תוספת פחי אשפה לפי אגף שפ"ע, אחסון עגלות, ואילו כעת בבקשה להיתר להפעלת מעון המגדילה את ההיקף ל-36 ילדים, לא ניתן יהא לקבוע תנאים אלו בשל התיקון לחוק שהרי לא מדובר בתנאים הנוגעים להגבלת המעון (התלויים בגורמים אחרים), אלא רק בתנאים שנועדו להקל על השפעתו כלפי סביבתו הסמוכה.

היינו, העובדה שבבחינת בקשה להיתר להפעלת מעון יום צומצם שיקול הדעת של הועדה המקומית, אינה גורעת מסמכויותיה לקבוע תנאים במסגרת החלטתה לאשר את הבקשה באופן שיקטין את הפגיעה בסביבה ואף מחובתה לעשות כן. ונדגיש שוב אין המדובר בתנאים המשייתים עלויות בלתי סבירות על מבקש ההיתר ולא תנאים התלויים בגורמים חיצוניים אחרים שיש בהם בכדי לסכל את הפעלת הגן, אלא תנאים פשוטים ושאינם מסובכים לביצוע.

58. על כן, אנו קובעים כי ההיתר להפעלת מעון יום יינתן בכפוף לתנאים הבאים, שנועדו לצמצם את השפעת המעון על סביבתו: איסור על שימוש בחצר בין 16:00-14:00; תוספת נפח פחי האשפה הנדרשים בהתאם להנחיית אגף שפ"ע; עגלות הילדים יאוחסנו בשטח המעון בלבד. זאת, בנוסף לקביעתנו לעיל בדבר היבטי תנועה וחניה.

יתר טענות העוררים

59. לטענת העוררים, היה על המשיבה 2 להגיש את הבקשה בתוך 90 ימים מהמועד הקבוע בחוק (1.1.2022) אך הבקשה הוגשה רק ביום 31.7.2023, ועל כן אין באפשרותה להגיש בקשה לפי סעיף 151ב.

60. איננו מקבלים טענה זו שכן היא אינה תואמת את האמור בחוק. בסעיף 151ב(ג) לחוק נקבע:

(ג) על מעון יום לפעוטות שהחל לפעול במבנה מגורים ערב היום הקובע ושוהים בו בין 7 פעוטות ל-36 פעוטות (בסעיף קטן זה – מעון קיים), יחולו הוראות סעיף זה בשינויים אלה:

(1) מבקש ההיתר להפעלת מעון קיים יהיה רשאי להגיש לוועדה המקומית בקשה לקבלת היתר להפעלת המעון בתוך 90 ימים מהיום הקובע; הוגשה בקשה כאמור, יהיה מפעיל המעון רשאי להמשיך ולהפעיל את המעון גם לאחר היום הקובע עד למתן החלטת הוועדה המקומית בבקשה כאמור;

(2) החליטה הוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה למתן היתר להפעלת מעון למעון קיים, תופסק פעילות המעון הקיים רק בתום שנת הלימודים שבה התקבלה החלטת הוועדה המקומית.

העוררים מפרשים סעיף זה, הלכה למעשה, כאילו מקום בו היה קיים מעון טרם המועד הקובע ללא היתר, ולא הוגשה בתוך 90 ימים בקשה מתאימה, אזי שנחסמה הדרך להגשת בקשה לפי סעיף 151ב.

אנו סבורים שלא לכך התכוון המחוקק והדבר אף אינו עולה מהוראות החוק. הפירוש הסביר וההגיוני יותר העולה מלשון החוק ובמיוחד מסיפא סעיף 151ב(ג)(1), הינו כי מדובר בהוראת מעבר, המאפשרת למי שהפעיל מעון ללא היתר

להגיש בקשה מתאימה בתוך 90 ימים, מבלי שיינקטו נגדו הליכי אכיפה עד למתן החלטת הוועדה המקומית בבקשה. סעיף 151ב(ג)(2) אף ממשיך וקובע שגם במקרה בו הוועדה המקומית סירבה לבקשה, ניתן יהיה להמשיך את פעילות המעון עד תום שנת הלימודים.

על כן, סביר יותר בעינינו שתקופת המעבר של 90 הימים מהמועד הקבוע נועדה לאפשר לבעלי מעון ללא היתר לבקש היתר הפעלה מבלי שיינקטו נגדם הליכי אכיפה, ואין כל הגיון בכך שלאחר תקופה זו תיחסם הדרך בפני בעל מעון קיים שטרם הגיש בקשה כאמור. אימוץ טענות העוררים יביא לכך שתישלל האפשרות ממעון קיים שכבר השקיע בהקמת תשתית להפעלת מעון לבקש היתר הפעלה גם בחלוף המועד רק מן הטעם שאיחר את המועד, ומנגד ניתן יהיה לאפשר למעון חדש לבקש היתר על בסיס סעיף 151ב ללא כל מגבלה. לעמדתנו מדובר בפרשנות בלתי סבירה לחלוטין.

מעבר לכל האמור, במועד הקובע הייתה המשיבה 2 בעלת היתר לשימוש חורג, שפקע רק ביום 2.9.2022. משכך, גם לגופו של עניין לא מצאנו שיש בסיס לטענה זו.

על כן אנו דוחים את טענות העוררים בעניין זה.

61. בנוסף טענו העוררים כי המשיבה 2 אינה בעלת רישיון קבוע / זמני להפעלת מעון יום ולכן לא עמדה בתנאים הקבועים בסעיף 151ב לחוק. לטענתם סעיף 151ב קובע כי לצורך קבלת פטור משימוש חורג על המבקש להיות בעל רישיון או רישיון זמני להפעלת המעון. עוד נטען שבניגוד להחלטת הוועדה המקומית וחרף התחייבות המשיבה 2 להגיש בקשה לרישיון להפעלת מעון מהממונה לפי חוק הפיקוח הדבר לא נעשה.

62. אנו דוחים טיעון זה ולו מן הטעם שעובדתית היא לא נכונה. במהלך הדיון הוצג לנו כי בעת הגשת הבקשה להיתר אחזה המשיבה 2 ברישיון הפעלה לפי חוק הפיקוח שהיה בתוקף עד יום 31.8.2023 (בעוד שהבקשה הוגשה ביולי 2023). כמו כן בניגוד לטענות העוררים כחלק מהחלטה הועדה עלה כי המשיבה 2 התחייבה להגיש בקשה לרישיון להפעלת מעון ואכן בדיון שהתקיים בפנינו, הוצג לנו רישיון לפי חוק הפיקוח שבתוקף מיום 31.8.2023 ועד יום 31.8.2025.

63. ביחס לטענת העוררים כי הוועדה המקומית לא דנה כמצופה ממנה בהתנגדויות שהוגשו, לא העבירה לעיון העוררים חוות דעת שהוגשו בתיק, ולא קיימה דיון בנוכחות המתנגדים, נזכיר כי אין חובה לזמן לדיון בוועדה המקומית מי שהגיש התנגדותו. כעולה מפרוטוקול הדיון הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות לגופן ואף נימקה את החלטתה באריכות. על כן אנו דוחים טענה זו.

סיכומו של דבר

64. החלטת הוועדה המקומית לאשר את הפעלת המעון תיוותר בעינה בכפוף לקביעת התנאים הבאים:

- 64.1. איסור על שימוש לילדי המעון בחצר בין 14:00-16:00 ;
- 64.2. תוספת נפח פחי אשפה ככל ונדרשים בהתאם להנחיית אגף שפ"ע;
- 64.3. עגלות הילדים יאוחסנו בשטח המעון בלבד.
- 64.4. על הוועדה המקומית לוודא כי יוקצו שני מקומות חניה נוספים ברחוב שישמשו גם להורדה ואיסוף של ילדי המעון, ותיקון האמור בשלט כך שהשעות המותרות להורדה ואיסוף יהיו בין 7:30-8:30 וכן בין 13:00-17:00.
- 64.5. על המשיבה 2 לעדכן את עובדי המעון כי חל עליהם איסור לחנות בדרך המשותפת, ויחננו בחניה הפרטית של המעון או ברחוב אלונים הסמוך.
- 64.6. הוועדה המקומית תתלה שלט בכניסה לשביל הפנימי המורה כי הכניסה בכלי רכב תהיה לדיירי רחוב אלונים 9 בלבד.

יובהר כי נוכח פתיחת שנת הלימודים בעוד מספר ימים פעילות המעון בתחילת שנת הלימודים הקרובה תיפתח כסדרה, ומבקשת ההיתר תפעל להסדיר את התנאים התלויים בשיתוף פעולה עם הוועדה המקומית (תוספת פחי אשפה, הקצאת מקומות חניה ברחוב, תיקון שלט החניה, והוספת השלט בכניסה לשביל הפניה) בהקדם ככל הניתן, ולא יאוחר מיום 1.11.2024 (בהתחשב גם בכך שהתקופה כוללת את חגי תשרי). יתר התנאים יבוצעו מיד עם החלטתנו.

סוף דבר אנו דוחים את הערר, בכפוף להכרעותינו כמפורט בסעיף 64 לעיל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ההחלטה ניתנה פה אחד היום, יום שלישי, כ"ג באב תשפ"ד, 27 לחודש אוגוסט לשנת 2024.

יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד

יו"ר ועדת ערר

מחוז תל אביב

שירה כהן

מזכירת ועדת ערר

מחוז תל אביב