

בפני: יו"ר הוועדה: סיגלית אסייג צרויה, עו"ד

חברי הוועדה: אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): מר שמואל חכים- פרש
נציגת מתכננת המחוז: גבי רונית חג'י
נציג ציבור: מר דודו כהן
נציג ציבור: מר ראים פאלח

העוררת: ב.ג.ד עמודי שלמה נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד שלומי סהר

-נגד-

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
ע"י ב"כ עוה"ד טל יבור

החלטה

1. הערר שבנדון הוגש כנגד חלק מהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן – "הוועדה המקומית") אשר אישרה בכפוף לשינויים, את בקשת העוררת למתן היתר בנייה לחיזוק ועיבוי בניין בהתאם לתמ"א 38, במקרקעין הידועים כגוש 3926 חלקה 830 המצויים ברח' ז'בוטינסקי 5 בעיר ראשון לציון (להלן – "המקרקעין").
2. על פי היתר בנייה קודם מיום 12.4.1968, על המקרקעין בנוי בית מגורים הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בעל שני אגפים הכולל 24 יח"ד. על פי הבקשה להיתר בנייה התבקש:
"חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בן שני אגפים הכולל 24 יח"ד ע"פ תמ"א 38 והוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 17 יח"ד חדשות מתוכן 2 דירות גן על ידי סגירת קומת קרקע. שיפוץ והגדלת קומת קרקע, לוביים והוספת

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- חללים טכניים, הוספת מעלית ושינוי בגרם המדרגות לכל אגף... (להלן – "הבקשה לחיתר").
3. הוועדה המקומית בהחלטתה החליטה לאשר את הבקשה ובכלל זה את מס' היחידות המבוקשות ואולם היתה לה הסתייגות באשר למיקומן –
- "...הקמת 17 יח"ד בכפוף לכך שהן לא יתוכננו כדירות גן, אלא ימוקמו במיקום אחר בבניין. ככל שלא ניתן למקמן במקום אחר מקומת הקרקע – הרי שהן לא מאושרות".
4. הערר מוגש כנגד החלק בהחלטה המתייחס לביטול יח"ד המתוכננות כדירות גן בקומת הקרקע בטענה כי המשמעות היא שלא ניתן להקים 17 יח"ד, עניין שמשפיע על כלכליות הפרויקט ומאיין אותו.

טענות העוררת בתמצית:

5. על פי תיק המידע שנמסר לעוררת, המקרקעין מוגדרים כ"מגורים ג", עליו חלות התוכניות הבאות: מכוחה של תכנית רצ/5/1/א שפורסמה למתן תוקף ביום 1.3.1988 (י.פ. 3151); זכויות הבנייה נקבעו לפי תכנית רצ/1/1/ג שפורסמה למתן תוקף ביום 10.8.1978 (י.פ. 2461) בתוספת תמריצי תמ"א 38; המקרקעין נמצאים בתחום תכנית כוללנית רצ/2030 שפורסמה ביום 14.6.2017 (י.פ. 7531) (להלן – "רצ/2030") – בכל הנ"ל אין איסור על תכנון דירות גן במסגרת בקשות להיתרים לפי תמ"א 38.
6. ביום 18.4.2023 חודש לפני פקיעתו של תיק המידע, נמסרו לעוררת הנחיות פרטניות לפיהן הוטלה, לראשונה, מגבלה תכנונית על תכנון דירות הגן במבנה:
- "ב. קומת קרקע ופיתוח שטח: לא תותר הפניית דירות וחצרות פרטניות בחזית לרחוב זיבוטינסקי או מניה שוחט. במקום, יש לתכנן גינות רציף ומשותף, לובאים רחבים ותוספת חללים משותפים לטובת הדיירים".
7. בהחלטתה, אימצה הוועדה המקומית את נימוק הצוות המקצועי שלא לאשר את יחידות הדיוור בטענה כי "מדובר בבניין בן שתי חזיתות קדמיות לרחובות ראשיים לרבות ציר זיבוטינסקי, בהתאם לנקבע בהנחיות הפרטניות. מבוקשות חצרות פרטיות בחזיתות קדמיות בניגוד למדיניות הוועדה והנחיות מרחביות. דירה פונה לשתי רחובות בצמוד לחניות".
8. כמתואר לעיל, הוועדה המקומית אימצה את המלצת הצוות המקצועי וקבעה כי ככל ולא ניתן למקם את 2 דירות בתוספת 2.5 הקומות המוצעות, יש לבטל אותן.
9. העוררת הפנתה לפסיקות שונות וטענה כי בהתחשב בכלליות תמ"א 38 ככלל על הוועדה המקומית לאשר את הבקשות להיתר.
10. עוד טענה כי הוועדה המקומית נסמכה על ההנחיות הפרטניות שהמועד לערור עליהן הוא עם הגשת ההיתר ובכל מקרה מדובר בהנחיות פרטניות שראוי לסטות מהן במקרה הנדון.

11. העוררת טוענת כי לא נמצא מקור חוקי להטלת איסור גורף של דירות גן במסגרת הנחיות פרטניות שכן אין לכך בסיס במסגרת ההנחיות המרחביות / המדיניות העירונית ו/או תיק המידע להיתר.
12. בנוסף נטען כי בהתאם לקביעות בערר (ת"א) 5198/16 ענת מוסרי נ' ועדה מקומית ת"א (פורסם בנבו, 21.2.2019) נקבע כי אין מקום לכלול בהנחיות המרחביות הנחיות השוללות את שיקול הדעת מהוועדה המקומית. ועוד הפנתה לעת"מ 39846-10-14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ועדת ערר מחוז ת"א (פורסם בנבו, 18.12.2014) שנטען כי נדחתה עתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר שקבעה שאין להגביל מס' יח"ד בתמ"א 38 במסגרת מסמך מדיניות.
13. העוררת טענה כי בין החצרות הפרטיות של דירות הגן בחזית המבנה לבין הכביש הראשי של רח' הרצל חוצצת גינה ציבורית ועל כן אין כשל תכנוני או מסוכנות ולכן אין מניעה אמיתית לדירות גן.
14. העוררת הצביעה על היתרים אחרים בהם אושרו דירות גן במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 ועוד עמדו על הצורך בציפוף והגדלת מספר יחידות הדיור.
15. עוד ציינה העוררת, כי תוספת דירות הגן אינן "פורצות" את תוספת השטחים שהותרו בתכנית רצ/2030 לטובת התחדשות עירונית והדגישה כי לא מתוכננות חצרות פרטיות הפונות לרח' מניה שוחט (בחלק האחורי) אלא רק לכיוון ז'בוטינסקי ושהחצרות מופרדות מהרחוב באמצעות גינה ציבורית.
16. העוררת טענה לחוסר כדאיות כלכלית במקרה של ביטול יחידות הדיור בקומת הקרקע והפנתה לחוות דעת כלכלית (שנטען כי הונחה על שולחן הוועדה המקומית באגף להיטל השבחה ואף צורפה כנספח לערר).
17. העוררת הקדישה את פרק ט' לערר לתנאים נוספים שנטען ביחס אליהם כי אינם ברורים תוך שנכתב כי העוררת תרחיב בעניינים בדיון.
18. לבסוף, נטען כי החלטת הוועדה המקומית מייצרת אי וודאות תכנונית שכן ההנחיות הפרטניות, שאינן נזכרות בתיק המידע, מטילות מגבלות דרמטיות על הבקשה להיתר פוגעת בוודאות התכנונית.

תשובת הוועדה המקומית בתמצית:

19. הוועדה המקומית מבקשת שלא נתערב בהחלטתה. זו טענה כי הפסיקה אליה הפנתה העוררת ביחס להיקף שיקול הדעת בבקשות לפי תמ"א 38 אינה רלוונטית שכן הבקשה להיתר אושרה למעט הדירות בקומת הקרקע. הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתר וכן אישרה את מס' הדירות המבוקש, כל עוד לא תוקמנה דירות גן.
20. למוסדות התכנון נתון שיקול הדעת באשר לאופן מימוש הזכויות של התמ"א כפי שנעשה גם במקרה הנדון.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

21. הוועדה המקומית העלתה טענה מקדמית על פיה הערר הוגש באיחור שכן האיסור בעניין דירות הגן כפי שהתבקשו נקבע כבר בהנחיות המרחביות הפרטניות מיום 28.3.23 ועל כן המועד להגיש ערר בעניין חלף.
22. לעמדת הוועדה המקומית עמדתה כפי שנקבעו בהנחיות הפרטניות מוצאות ביטוי במסמך המדיניות העירונית לתכנון ופיתוח (עמ' 9) – המתייחס לדירות גן וקובע :
1. ככלל לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות בבניינים חדשים לכיוון הרחוב הראשי.
 2. לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחוב/ רחובות אם מדובר במגרש פינתי.
 3. לא תותר יציאה/גישה מדירת הגן אל החצר המשותפת הפונה אל חזית הרחוב.
 4. דירות גן יאושרו בתנאים הבאים: "...
23. כן נטען, כי בהמשך להנחיות פרטניות להיתר, נקבע תחת הכותרת "קומת קרקע ופיתוח שטח" כי "לא תותר הפניית דירות וחצרות פרטניות בחזית לרחוב ז'בוטינסקי או מניה שוחט. במקום יש לתכנן גינות רציף ומשותף, לובאים רחבים ותוספת לחללים משותפים לטובת הדיירים".
24. עוד נטען, כי בתיק המידע להיתר אשר הופק בתאריך 25.3.23 צוין מפורשות כי יש לקבל את אישור רשות הרישוי להנחיות הפרטניות. לפיכך, לעמדת הוועדה המקומית בהתאם לאלה אין ספק כי המדיניות המתוארת לעיל (ביחס לאיסור דירות גן בבניינים חדשים) חלה גם על בניין מחוזק לפי תמ"א 38. שכן אין משמעות אם הבניין כולו חדש או רק התוספת חדשה. זהו חלק משיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת אישור פרויקטים של תמ"א 38.
25. עשה שהמדיניות העירונית היא לא לאשר דירות גן – לא הוצג כל טעם לסטייה ממדיניות זו.
26. השטחים המשותפים בקומת הקרקע נדרשים לרווחת הדיירים; גינה פרטית הגובלת ברחוב מובילה לבניית גדרות הפוגעות במרחב הציבורי ולכן נקבעה המדיניות כפי שנקבעה.
27. הוועדה המקומית לא הגבילה את מס' יח"ד אלא רק את מיקומן.
28. במיקום בו טוענת העוררת כי חוצצת גינה ציבורית, עתידה לעבור הרכבת הקלה וזהו עניין להתחשב בו.
29. ההיתרים אליהם הפנתה העוררת הונפקו עוד לפני תיקון 101, טרם אישורו של מסמך מדיניות ומדובר בדירות גן שהיו במקור ולא בדירות גן חדשות. אין הצדקה לחרוג מהמדיניות העירונית.
30. לגבי הכדאיות הכלכלית – ממילא נדרש מהעוררת לערוך תכנון מחודש ליחידות הדיור שאושרו וגם על פי הדו"ח שהגישה, גם במקרה בו ייבנו רק 15 יח"ד עדיין יעמוד הרווח על 16%.
31. לגבי התנאים בהיתר – הבהירה הוועדה המקומית עמדתה.

הדיון שהתקיים:

32. בתאריך 16.12.2024 קיימה ועדת הערר דיון בו נשמענו באריכות טענות הצדדים. בתום הדיון ובצל הערות ועדת הערר וכן הסכמה מצד העוררת לוותר על דירות הגן ולהסתפק בדירות בקומת הקרקע, הוצע ע"י ועדת הערר מתווה לסיום התיק בהסכמה.
33. נבהיר כי במסגרת הדיון בפני ועדת הערר הציע נציג העוררת כי השטחים שסומנו כגינות פרטיות יסומנו כשטח משותף. ראה עמ' 5, ש' 22 לפרוטוקול:

"מר בן עמי:

כל החלק הירוק הכהה זה חלק משותף החלק הבהיר יותר סופח כגינות פרטיות וההצעה שלנו להפוך את זה לגינות משותף.

אנחנו מוכנים שכל השטח יהיה משותף.

בחלק הצפוני יש גינות פרטי, אם יהיה אפשר לעשות גינה לזום זה לא פוגע תכנונית באיזורים הטבעיים של המבנה אני אשמח.

עו"ד סהר:

אנחנו מוכנים לוותר על כל הגינות הציבורי¹.

חבר ועדה:

מה ששמענו בצד מערב אין שום דירת גן, כל השטח הוא משותף ולכן יש דירה אחת שהיא דרום מזרחית ויש דירה שהיא צפון מזרחית, במרכז ישנו שטח שכרגע הוא מחולק, החלק המתייחס לדירה צפונית וגובל בה מהשטח המשותף הוא פרטי אחר כך יש גינות אחר כך יש שביל ואחר כך שוב שטח פרטי. אם מסתכלים לכיוון רחוב ז'בוטינסקי באזור המזרחי יש גינה פרטית ומרפסת ויציאה של הדירה, הדירה טכנית מגיעה עד כ – 1.5 מטר מגבול המגרש. הם מוכנים לסגת עם הדירה 5 מטרים מהחזית ולאפשר את זה לגינה משותפת. גינה משותפת תכלול את כל השטח החלק הצפוני וכל החזית עד לממ"ד הדרומי, הרחוב של הגינה יהיה 5 מטרים. כל השטח הזה הוא שטח משותף מגוון לרשות כל הדיירים ואי אפשר לחסום אותו לכיוון הרחוב".

ובהמשך בעמ' 8, ש' 6-10 לפרוטוקול:

"חבר ועדה:

כל הערות שלכם בתוקף, תצטרכו לתאם אותה עם היזמים, והם איתכם, לשביעות רצון כל האם ברור שהאדריכל מוותר על החלק של הגינה?

הצדדים:

כן, ברור".

34. בתאריך 6.1.2025 העבירה הוועדה המקומית התייחסות מפורטת למתווה ודחתה אותו תוך שהיא כותבת כי בחנה את ההצעה אך הגיעה למסקנה כי מדובר במקרה מובהק בו

¹ הכוונה היא לגינות פרטי

תכנונית אין לאפשר דירת קרקע או דירת גן, המופנית כלפי חזית הרחוב, מטעמי תכנון אורבאניים. עוד ציינה כי מדובר בדירות "נחותות" תוך פירוט המגרעות של דירת מגורים בקומת הקרקע בנסיבות המיוחדות של המגרש הפונה לשני רחובות ראשיים. עוד ציינה כי המגרש מצוי באזור תיעדוף לפינוי בינוי ואולי יש מקום לחשוב על תכנון אחר.

35. גם העוררת העבירה בתאריך 7.1.2025 תגובתה לעדכון מטעם הוועדה המקומית וטענה כי אין תכנון מתחמי באופק וכי הוועדה המקומית לא הצביעה על מגבלה אמיתית שתצדיק את דחיית הבקשה. לעניין איכות הדירות, צרפה העוררת התייחסות של אדריכל מטעמה שכתב שהבקשה להיתר הוגשה בתיאום עם חב' נת"ע ולעניין איכות הדירות יש פתרון המבטל את הפתחים לכיוון רח' ז'בוטינסקי ומציע קיר ירוק. ולעניין החצר הפונה לחדר האשפה קיים פתרון חלופי המבטל את חלון חדר האשפה. העוררת הציגה הצעה חלופית לתכנון הדירות.

36. כאמור בראשית הדברים הצדדים לא הגיעו להסכמות ואולם נכונות העוררת לוותר על הגינות הפרטיות לטובת חצר משותפת לדיירים נרשמה בפנינו **והחלטה ניתנת בשים לב להסכמה זו**. אמרו מעתה כי החלטה זו עוסקת בהחלטה שלא לאשר דירות² בקומת הקרקע בפרויקט חיזוק ועיבוי מכוח תמ"א 38.

דיון והכרעה:

37. השאלה העומדת להכרעתנו היא שאלה עקרונית ביחס להחלטת הוועדה המקומית לאסור הקמת דירות בקומת הקרקע בבניין הבנוי על מגרש עם חזיתות לרחוב, **שעובר חיזוק ועיבוי** (בשונה מהריסה ובניה מחדש). איסור שנקבע על ידי הוועדה המקומית והמבוסס לכאורה על המדיניות העירונית שלה. ההחלטה לא תוכל להכריע בתכנון קונקרטי כזה או אחר שכן התכנון המוצע החדש טרם נדון בפני הוועדה המקומית ועל כן בשלב זה חרף מתן ההחלטה, לא ניתן לתת היתר אלא לקבוע הנחיות להמשך הטיפול בבקשה להיתר.

38. נפתח בטענה הראשונה לדחייה על הסף מהטעם שהחלטת הוועדה המקומית מבוססת על הנחיות מרחביות פרטניות שלשיטת הוועדה המקומית המועד להגשת ערר בגינן חלף.

39. סוגיית המועד להגשת ערר על הנחיות מרחביות בא בפני ועדת ערר זו גם במסגרת ערר 1064/0924 **בסיס הנדסה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (טרם פורסם) (להלן – "בסיס הנדסה")**. גם באותו המקרה עמדת הוועדה המקומית היתה כי המועד לערור על הנחיות מרחביות פרטניות הוא 30 יום ממועד קבלתן. באותו המקרה במסגרת החלטת ביניים ביקשה ועדת הערר התייחסות מפורשת לעניין זה ובעמדה שהוגשה על ידי הוועדה המקומית (שהיא אותה וועדה מקומית במקרה הנדון) חזרה בה הוועדה המקומית מעמדה זו והודיעה כי אחרי בדיקת הדין והפסיקה, המועד להגשת הערר הוא עם הגשת הערר על ההחלטה בעניין הבקשה להיתר ונפנה לדברים שכתבנו שם:

² בשונה מדירות גן

"נפתח בשאלת המועד להגשת הערר על ההנחיות הפרטניות – על אף שבכתב התשובה וגם בתגובה מיום 9.12.2024 עמדה הוועדה המקומית על הטענה כי המועד להגשת הערר בעניין ההנחיות הפרטניות חלף, הרי שבתגובתה מיום 30.12.2024 היא חזרה בה מעמדה זו והסכימה כי המועד להגשת הערר בעניין זה, הוא במועד הגשת הערר על הבקשה להיתר, תוך שהיא מפנה לערר 1021-08-19 אדם ועמיר יזום בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עכו (פורסם בנבו, 22.1.2020), שם נדחתה עמדה דומה לזו שהציגה הוועדה המקומית בתשובתה הראשונה לערר, במקרה הנדון. עמדתה המעודכנת של הוועדה המקומית מסירה את החסם שהציבה בפני ועדת הערר מלדון בטענה הנוגעת להנחיות הפרטניות. נוכח עמדה עדכנית זו, מבלי להכביר מילים נעבור לדון לגופן של מרפסות אשר נדרש להסיגן למרחק של 0.5 מ' מגבול המגרש".

40. הואיל והוועדה המקומית אינה יכולה לדבר בשני קולות הרי שההנחה היא שגם בערר זה, זוהי עמדתה המעודכנת ועל כן לא מצאנו מקום לשוב ולהתייחס לכך ועל כן מקובלת עלינו טענת העוררת כי היא הגישה את הערר כנגד ההנחיות המרחביות הפרטניות במועד. וכעת לעניין שבמחלוקת –

41. במסגרת היתר הבנייה ביקשה העוררת לאשר שתי דירות גן בבניין המחוזק (דירות שלא היו שם קודם לחיזוק). הוועדה המקומית סרבה לאשר את יחידות הדיור המבוקשות בטענה כי הן עומדות בניגוד להנחיות הפרטניות ולמדיניות העירונית. כמתואר לעיל, נוכח הודעת העוררת כי היא מוותרת על הגינות הפרטיות בקומת הקרקע, הבדיקה שתערך היא בשאלת עמדתה של הוועדה המקומית ביחס לדירות בקומת הקרקע (שאינן דירות גן).

42. כמצוין לעיל, בשים לב לכך שהוועדה המקומית מנמקת את החלטתה בהנחיות הפרטניות ובמדיניות העירונית, נבחן את המסמכים השונים.

43. הוועדה המקומית הפנתה בכתב התשובה (ס' 32 ו- 33) להחלטה מיום 18.4.2023 שקיבלה העוררת בעניין ההנחיות הפרטניות "ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר, בכפוף לתוספת של מקסי' 15 יח"ד ל- 24 יח"ד קיימות ביחס מקובל של מדיניות הוועדה וללא דירות גן, בכפוף למילוי הנחיות מרחביות פרטניות..."

44. לטענתה, האמור עולה בקנה אחד עם פרק "המלצות מהנדס העיר" במסמך ההנחיות הפרטניות:

"ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר, בכפוף לתוספת של מקסי' 15 יח"ד ל- 24 יח"ד קיימות ביחס מקובל של מדיניות הוועדה וללא דירות גן, בכפוף למילוי הנחיות מרחביות פרטניות..."

45. בהנחיות המרחביות הפרטניות עצמן תחת סעיף "ב. קומת קרקע ופיתוח שטח" מופיעה

המגבלה הבאה:

לא תותר הפניית דירות וחצרות פרטניות בחזית לרחוב ז'בוטינסקי או מניה שוחט. במקום, יש לתכנן גינון רציף ומשותף, לובאים רחבים ותוספת חללים משותפים לטובת הדיירים". כלומר שההנחייה הפרטנית מציינת באופן מפורש שהיא אינה מאפשרת דירות בחזית לרחוב.

46. כאמור הוועדה המקומית הפנתה אותנו למסמך המדיניות, עמ' 9, שקובע תחת סעיף ב':

ב. דירות גן

5. ככלל לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות בבניינים חדשים לכיוון הרחוב הראשי.
6. לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחוב/ רחובות אם מדובר במגרש פינתי.
7. לא תותר יציאה/גישה מדירת הגן אל החצר המשותפת הפונה אל חזית הרחוב.
8. דירות גן יאושרו בתנאים הבאים:

א. הוכח כי אין פגיעה בגודל ואפקטיביות של הגינון המשותף ויש מענה טוב לפונקציות המשותפות של הבניין בקומת הקרקע כגון: מיקום, גודל ואיכות חובי הכניסה, כניסה איכותית משולבת בגינון, מחסן לאופנים ועגלות, חללי רווחה לכלל הדיירים, חללים טכניים נדרשים ומעברים מתאימים.

ב. שטח הגינון המשותף האפקטיבי והנגיש לכלל הדיירים לא יקטן מ – 15% משטח המגרש.

ג. שטח החצר הפונה לצומת רחובות יהיה גינון משותף במקרים בהם חלקה גובלת עם 2 רחובות ומעלה, חצר דירת הגן תתוכנן לכיוון הרחוב המשני ובנסיגה של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. יתרת השטח יהיה גינון משותף וההפרדה בין שתי החצרות תהיה בגדר שגובהה לא יעלה על 70 ס"מ. במקרה זה לא תותרנה 2 דירות גן ברצף.

47. העוררת טוענת שאין בסיס חוקי למגבלה שנקבעה בהקשר זה בהנחיות המרחביות

הפרטניות שכן המדיניות העירונית אינה קובעות איסור כללי על דירות בקומת הקרקע.

48. ככל שקוראים את מסמך המדיניות קשה למצוא את הבסיס לאיסור שנקבע במסגרת

ההנחיות הפרטניות. במדיניות נקבע כי לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות בבניינים חדשים לכיוון הרחוב הראשי ואילו הבניין נושא הבקשה להיתר אינו בניין חדש, מה גם שאחרי הסכמת העוררת לוותר על הגינות הפרטיות, הרי שכלל לא מדובר בדירות גן אלא בדירות בקומת קרקע. המדיניות אינה עוסקת בדירות בקומת קרקע שאינן דירות גן והיא לא עוסקת בבניינים שעוברים חיזוק ועיבוי אלא בבניינים חדשים.

49. אף אם היינו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית כי האיסור על דירות גן בבניין חדש

מכוון גם לבנייה חדשה במסגרת פרויקט תמ"א של חיזוק, עדיין אנו מוצאים קושי ממשי

עם הפרשנות שהיא חלה על דירות בקומת הקרקע שאינן דירות גן ובוודאי שאין אנו מסכימים לעמדה הגורפת המתוארת בס' 37 לכתב התשובה על פיה נטען:

"כפי שהראינו לעיל, הרי שמסמך המדיניות העירונית כולל מדיניות סדורה. לא יכול להיות כל ספק כי מדיניות זו חלה גם על תוספת דירת גן חדשה לבניין המחוזק במסגרת תמ"א 38 ולכן יש לדחות את טענת העוררת בסעיף זה. ברי כי כוונת ההוראה היא לשלול הקמת דירות גן חדשות באופן שאינו עולה בקנה אחד עם הראייה בעירונית המפורטת במסמך המדיניות, ואין נפקות לשאלה אם מדובר בבניין שכולו חדש או שמא רק חלק מהבניין הינו תוספת חדשה".

50. מסקנה זו אינה מתחייבת כלל ועיקר. לעמדתנו, יש הבדל מהותי בין בניין חדש (גם אם הוא נבנה על פי תמ"א להריסה ובנייה מחדש) לפרויקט תמ"א של חיזוק ועיבוי הכרוך באילוצים תכנוניים/הנדסיים נתונים ואתגרים שונים בתכלית. מה גם, שמהתייחסות מהנדס הוועדה להנחיות הפרטניות יש התייחסות לאיסור על דירת גן בלבד והמקום היחידי בו מצוינת התייחסות לדירה (ללא גן) היא ההנחיה הפרטנית עצמה.

51. הדבר בולט שבעתיים עת במסמך המדיניות אליו הופנינו הוקדש פרק מיוחד (פרק ה) ל"עיבוי בינוי – תמ"א 38" שאינו מציין כל מגבלה על דירות בקומת הקרקע. מה שמלמד כי הוועדה המקומית כיוונה למדיניות אחת ביחס לבניינים חדשים (גם אם הם במסגרת תמ"א 38 כל עוד הם במסלול של הריסה ובנייה מחדש) ומדיניות אחרת לבניינים העוברים עיבוי וחיזוק.

52. לפיכך, עמדתינו היא כי לא נמצא בסיס במדיניות הוועדה המקומית לאיסור המופיע בהנחיה המרחבית הפרטנית על בניית דירות בקומת הקרקע.

53. בהודעה מטעם הוועדה המקומית, פרטה הוועדה המקומית מהם הנימוקים בגללם החליטה שלא לאשר את יחידות הדיור בקומת הקרקע (דירות "נחותות"); לא תואמות תכנון אורבאני; מונעות תכנון איכותי של פונקציות משותפות וכיו"ב) ואף הופנינו לפרוטוקול הוועדה המקומית ממנו עולה כי גם שיקולים אלה נשקלו על ידה. בעניין זה נציין כי הנימוקים שהוצגו יפים וראויים ולכאורה עומדים בפני עצמם ורלוונטיים למגרש המיוחד בעל שתי החזיתות לרחוב. על אף האמור, הואיל ובעת שהתקבלה החלטת הוועדה המקומית עמדה לנגד חברי הוועדה המקומית ההבנה והעמדה כי מדיניות הוועדה המקומית היא שלא לאשר דירות בקומת הקרקע הם סברו כי בבואם לאשר את היחידות המבוקשות הם סוטים מהמדיניות הנוהגת ולא כך הדבר.

54. במצב הדברים, החלופות שהוצגו לוועדה המקומית ביחס לאיכות דירות הקרקע (חלקן הוצג רק בשלב ההליכים בפני ועדת הערר לאחר הצעת הפשרה) לא באמת נשקלו על ידה ועל כן בהקשר זה החלטנו להתערב בהחלטה ולהחזיר אליה את התיק לדיון נוסף.

55. כפי שקבענו בעניין בסיס הנדסה, ככל שהוועדה המקומית סבורה שאין מקום לאשר דירות בקומת הקרקע באופן גורף, בין אם במסגרת פרויקטים של חיזוק ועיבוי ובין בבניה חדשה,

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד


קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

עליה לקבוע זאת מפורשות במסגרת המדיניות או במסגרת תכנית. החלטה שלא לאשר דירות בקומת הקרקע ללא בסיס מפורש במסגרת המדיניות או מקור אחר (מלבד ההנחיות הפרטניות) אינו מקובל.

56. לאור האמור והמפורט, על העוררת לתקן את הבקשה להיתר בהתאם להצהרות שהביאה בפנינו (כך שיוצגו דירות בקומת הקרקע ללא גינות פרטיות) ויוטמעו כל החלופות המיטיבות שהוצעו על ידי אדריכל העוררת ורק אז תדון הוועדה המקומית בבקשה המתוקנת להיתר. בשים לב לכך שבמועד הדיון בבקשה המתוקנת להיתר יעמדו לנגד עיני הוועדה המקומית קביעות ועדת הערר במסגרת החלטה זו, כי לא נמצא במדיניות הוועדה המקומית האיסור הנטען על בניית דירות רגילות בקומת הקרקע ורק אז תתקבל ההחלטה.
57. לעיין המדיניות, ככל שהוועדה המקומית סבורה כי עמדתה העקרונית היא שאין לאשר דירות בקומת קרקע במגרשים בעלי מאפיינים מסוימים, תביא את העניין לידי ביטוי ברור במסגרת מסמכי המדיניות שלה ולאחר שהתיקון יאושר ויפורסם הוא יחול מכאן ואילך כפי שנהוג ביחס למדיניות.
58. לאור האמור והמפורט, הערר מתקבל באופן חלקי בלבד, אנו מתערבים בהחלטה שלא לאשר את הדירות בקומת הקרקע ומורים לוועדה המקומית לדון בבקשה המתוקנת להיתר שתוגש לה ע"י העוררת, בהתאם להחלטה זו ולעקרונות עליהם הצהירה העוררת בפני ועדת הערר במסגרת הדיון.
59. הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪ שישולמו תוך 30 יום לאחר מכן יישאו בתוספת הצמדה וריבית על פי דין.
60. ההחלטה ניתנה פה אחד ובהרכב חסר עקב פרישתו של חבר הוועדה אדר' שמואל חכים.

ניתנה היום: כ"ז טבת, תשפ"ה, 27.01.2025.


סיגלית אסייג - צרויה, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


אפרים אזולאי אפרים
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז