

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 05 / 001

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

החלטה

הערר הוגש על החלטת הועדה המקומית לתו"ב זמורה מיום 5/12/04, בה דחתה את בקשת העוררת למתן היתר ל"בית אבות לעצמאים" במגרש 1041 חלקה 31 גוש 4585 גדרה.

אף כי תיאור הבקשה הוא, כאמור, "בית אבות לעצמאים", אין מחלוקת כי העוררת מבקשת כי תותר לה בניית "מקבץ דיור" המיועד למגורי עולים חדשים, כפי שמקובל בהסכמים מול משרד הקליטה המפנה את העולים לאותם מקבצי דיור.

את החלטתה נימקה הועדה המקומית בכך שנושא הבקשה אינו "בית אבות" אלא מבנה מגורים ליחידות דיור קטנות (198), וזאת תוך סטייה מהסדר גישור בין הצדדים מיום 15/8/02 אשר הושג וקיבל תוקף של פס"ד בבית משפט העליון. לטעמה של הועדה המקומית "מקבץ דירות" או "מקבץ דיור" הוא מושג ידוע שאין בינו ובין בית אבות או דיור מוגן כל קשר, ועל כן החליטה הועדה המקומית לסרב לבקשה.

העוררת טוענת כי החלטת הועדה המקומית מונעת מלחץ כבד של תושבי גדרה, שלא לאשר מקבצי דיור בתחום המושבה בשל החשש מאוכלוסייה ברמת סוציו אקונומית נמוכה. לטענת העוררת השימוש אותו היא מבקשת לעשות למקבץ דיור, עולה בקנה אחד עם הגדרות התכניות החלות על המקרקעין, ואף עם הפשרה שהושגה בבית המשפט העליון, ועל כן מן הדין להוציא את ההיתר המבוקש.

בתשובתה טוענת הועדה המקומית כי העוררת הגישה בקשה להיתר המתיימרת להיות בקשה להיתר לבית אבות, ואולם משהוברר לוועדה המקומית כי בכוונתה להפעיל במקום מקבץ דיור ולא בית אבות דחתה המשיבה את הבקשה.

הועדה המקומית טוענת כי המידע לפיו העוררת מתעדת לקיים במקום מקבץ דיור לא נמסר לועדה המקומית על ידי העוררת, אלא שבמסגרת בדיקה שביצעה הועדה המקומית הסתבר לה כי העוררת חתמה על הסכם עם משרד הקליטה, על ידי חברת עמידר, באשר לפרוייקט נשוא הערר. הועדה המקומית טוענת כי בבדיקה נוספת התברר לה כי העוררת זכתה במכרז שפרסם משרד הקליטה לפיו התחייבה לבנות ולהפעיל במקום מקבץ דיור, אליו יופנו עולים חדשים על ידי עמידר. במכרז ובהסכם שנחתם בין העוררת לעמידר אין זכר לכך שמדובר בבית אבות וכל שנאמר הוא שהחברה מתחייבת לבנות, להפעיל ולנהל מקבץ דיור, עם יחידות דיור לעולים חדשים, שיופנו אליה על ידי עמידר.

לטעמה של הועדה המקומית מדובר בדירות מגורים גרידא, ועל כן בדין סירבה לבקשה. המשיבה סבורה כי השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג המנוגד לתב"ע, ולהסדר בבית המשפט, וקיים חשש כי עמידר תפנה אוכלוסיות שונות בגילאים שונים למגורים באותו מקבץ דיור וכך יהפוך המקום לבית מגורים צפוף עם דירות קטנות, דבר שתהיה לו השפעה שלילית על הסביבה והיישוב.

הכרעה

המחלוקת שבפנינו היא למעשה מחלוקת פרשנית במהותה, האם השימוש המבוקש בא בגדרי הייעוד הקבוע בתכנית החלה על המקרקעין. אין חולק כי על מוסד התכנון לבחון את הבקשה להיתר, הן בהיבט הפיסי והן באשר לשימוש המבוקש, ולבחון את השאלה האם מהותם של אלה, להבדיל מכינויים בכותרת זו או אחרת, תואם את האמור בתכנית החלה במקום.

מגרש 1041 הממוקם ברחוב בן גוריון, מיועד לפי תכנית זמ / 534 / 1 ל"מוסדות מרפא, נופש, מלונאות". תכנית זמ / 534 / 2 קובעת בסעיף 9ג' להוראות התכנית כי אחת ממטרותיה היא: **"הרחבת הגדרת אזור מוסדות מרפא, נופש ומלונאות גם לבתי אבות, ודיור מוגן"**. התכנית קובעת כי בין מטרותיה אף לקבוע: **"הגדרת השימושים המותרים באזור מוסדות מרפא, נופש, מלונאות, בתי אבות ודיור מוגן"** (סעיף 9ד').

סעיף 11 לתכנית הנ"ל קובע במסגרת לוח האזורים, כי באזור מרפא, נופש, מלונאות ובתי אבות המסומן בצבע חום, הוראות הבניה הן:

"הבניה על כל מגרש תהיה ע"פ תכנית בינוי המפרטת את השימושים והתכליות של המבנים אשר במגרש (כגון: בית הבראה ונספחיו, בית אבות ונספחיו, דיור מוגן ונספחיו, מלון ונספחיו, וכו'), ובאישור הועדה המחוזית."

אין חולק כי לפי הסכם בין הצדדים, אשר קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון, הסכימו הצדדים כי ניתן יהיה לבנות על הקרקע את אחת החלופות שלהלן, ומבלי לשנות את אחוזי הבניה הקיימים :

- א. 168 יחידות דיור לפי הוראות משה"ש בייעוד של בית אבות כמשמעותו על פי כל דין, תוך שמירת זכות הבעלים בית האבות ינוהל בדרך הניהול המקובלת בדיור מוגן.
- ב. 70 יחידות דיור למגורים בבניה רוויה.
- ג. 5 יחידות דיור צמודות קרקע לכל דונם.

לטענת העוררת היא רכשה את המגרש בהסתמך על הייעודים הקבועים בתכנית ועל התחייבויותיהן של הועדה המקומית והמועצה המקומית, וההסכם שקיבל תוקף של פסק דין מבית המשפט העליון, והתקשרה עם משרד הקליטה בהסתמך על מצב זה.

השאלה היא, כאשר אנו בוחנים את הבקשה להיתר המונחת בפנינו, החלוקה לדירות, השטחים הציבוריים בפרט ושטחי הבניה בכלל, וכן כאשר בוחנים את השימוש המיועד, לאור מסמכי ההתקשרות עם משרד הקליטה, האם אלה עולים בקנה אחד עם ההגדרה של בית אבות או דיור מוגן. למרבה הצער לא טרח מתקין תקנון התכנית להגדיר או לפרט באופן קונקרטי מונחים אלה ועל כן נותרו הם בגדר מונחים כלליים אותם יש לפרש ככאלה.

נכון הדבר כי מהמסמכים עולה כי העוררת מחויבת להעמיד לרשות הדיירים אולם מרוהט לצורך פעילות חברתית קהילתית, העוררת מחויבת להחזיק צוות ניהולי, צוות טכני וצוות אחזקה וניקיון אשר יהיו אחראים לטיפול בבעיות האורחים ותחזוקת הבניין וכן עליה להחזיק משרד פעיל 24 שעות ביממה, שירותי שמירה, שירותי תחזוקה וניקיון, שירותי כביסה, התקנת טלפונים ציבוריים וכיו"ב. כל הפעולות הנ"ל וההתחייבויות הנ"ל הן סממן של דיור מוגן השונה מבית מגורים רגיל בבנייה רוויה, אם כי נראה כי השטחים הציבוריים אינם מספקים לדיור מוגן במובן הרחב והמודרני המקובל. על העוררת יהיה להראות קיומם של שטחים נוספים העונים על צרכיה של אוכלוסייה מבוגרת הגרה בדיור מוגן לרבות מרפאה, וצרכים נוספים אחרים.

עיון במסמכי המכרז, וההסכם עם משרד הקליטה, מלמד כי משרד הקליטה רשאי להפנות אוכלוסייה לפי שיקול דעתו וכי לעוררת לא יהיה כל שיקול דעת או זכות להחליט בנוגע לזהותם של האורחים במקבץ הדיור (סעיף 7.2.1 להסכם), ובנקודה זו אכן מובן חששה של המשיבה כי בפועל תהיה סטייה מהכוונה לקיים במקום בית אבות דהיינו דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, וכי עלול להיווצר מצב שמשרד הקליטה יפנה למקום משפחות צעירות עם ילדים, לגביהן בוודאי שאין פתרון מתארי נאות של תשתיות כגון חינוך, גני ילדים, בתי ספר חניה, שירותים קהילתיים וכיו"ב. אופי השימוש של אותן משפחות, אופי הצריכה שלהן ביחס לסביבה והשפעתן כשמדובר ב – 168 יח"ד, הוא שונה לחלוטין ממגורים של אוכלוסייה מבוגרת וזקנה, כפי שהתכוונה בעיינו תכנית המתאר הנ"ל.

העוררת צירפה את מכתב מנהל אגף בכיר לדיור במשרד הקליטה מיום 28/12/04 לפיו משרד הקליטה מאכלס במקבצים רק עולים קשישים המנהלים משק בית עצמאי, ואולם לטעמנו, ועל מנת להבטיח את חששה של הועדה המקומית ועל מנת שהצהרה כללית זו תקבל אופי מחייב יש להתנות מתן ההיתר במתן התחייבות מתאימה של משרד הקליטה כלפי הועדה המקומית.

אין מחלוקת כי העוררת קיבלה אישור לתכנית בינוי על ידי הועדה המחוזית וזאת בהחלטת ועדת משנה נקודתית כפי שעולה מנספח ט' לערר, וכי בעקבות אישור זה הגישה העוררת לועדה המקומית בקשה להיתר וקיימה מספר רב של פגישות עם נציגי הועדה והמועצה ובהן נדרשה לדרישות שונות אשר קיבלו ביטוי בוורסיות שונות בבקשה להיתר, ואף קיבלה ביום 7/7/04 היתר חפירה וגיזור. אין גם חולק כי העוררת שילמה סכומים נכבדים מאוד (2.80 מיליון ש"ח) עבור היטלי כביש, מדרכה, ביוב וצנרת, ואלה חושבו בהתאם לבניה המבוקשת.

לדעת ועדת הערר, אם אכן יובטח כי יופנו למקום עולים חדשים מבוגרים וקשישים, ויובטחו בבניין שטחי ציבור נאותים, ובהתחשב בכל הסממנים שמנינו לעיל, אין כל מניעה הגיונית לראות בבקשה כבקשה לדיור מוגן או בית אבות. כדברי בית המשפט העליון אותם הביא ב"כ המלומד של העוררת:

"מבחינת הפרשנות המילולית שבה מתחילה מלאכת הפרשנות, "בית אבות" הוא בית בו מתגוררים "אבות", קרי: אוכלוסייה מבוגרת. חיפוש במילונים לא יסייע בידנינו משום שאלה מכילים הגדרות של "בית אבות" על פי תפיסה ארכאית ואין הן מתאימות למציאות החיים בעת הזו. פרשנות מילולית לפיה "בית אבות" הוא בית מגורים של אוכלוסייה קשישה, עולה בקנה אחד עם מבחן השכל הישר וההגיון הבריא והפשט של חיי המציאות." (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין ואח' נ. עיריית ראשל"צ).

עובדת היות המקבץ מיועד למגורי בני אדם וקיומן של "דירות" במסגרתו, אינה עומדת בסתירה לייעוד של דיור מוגן או בית אבות, שכן זו צורה אחת מיני צורות רבות אפשריות של מגורים המוכרים לנו, הן בייחוד של חתך האוכלוסייה, אשר יש לו אפיון ומשמעות לגבי הצרכים וההשפעה על הסביבה, והן בייחוד של השימושים והשירותים הניתנים במסגרת הבניין עצמו, הניתנים בדרך כלל על ידי חברה המנהלת את הדיור המוגן, ומטרתה להגן ולהקל על אותה אוכלוסייה מבוגרת באותם שירותים הניתנים במסגרת הבניין. שירותים אלה יכולים להיות מגוונים ושונים מבית אבות אחד למשנהו או מבניין דיור מוגן כזה או אחר, הן ברמתם והן מבחינת הסוגים השונים של השירותים, ואולם, כל עוד שחרר עצמו מתכנת מהגדרה קונקרטית ומפורטת יותר, יש להפעיל את השכל הישר ולבחון האם ניתן לראות במכלול המונח בפנינו, באופן סביר, כעונה על הייעוד שהוגדר באופן כללי ביותר במסגרת התכנית. במבחן השכל הישר סבורים אנו כי בתנאים שנקבע יש לראות בבקשה כבקשה לדיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת.

לאור כל האמור לעיל המסקנה המתבקשת היא כי יש להוציא את ההיתר המבוקש בהיותו תואם לאמור בתכנית החלה על המקרקעין, בכפוף לתנאים שלהלן:

1. תיקון הבקשה ועדכון השטחים הציבוריים כך שיכללו גם מרפאה בהתאם לוורסיה הקודמת שהוגשה על ידי המבקשת, או בהסכמה אחרת עם הועדה המקומית, והקצאת שטח ציבורי נוסף במסגרת הבניין, כך שבסיום ההסכם עם משרד הקליטה יובטח המשך השימוש בבניין לבית אבות או דיור מוגן. כמו כן תיקון הבקשה כך שמספר יחידות הדיור יעמוד על - 168 יחידות, כאמור בהסכם הגישור שקיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון.
 2. המצאת אישור משרד הקליטה לועדה המקומית, כי לא יופנו למקבץ דיור זה אלא אוכלוסייה מבוגרת מעל גיל 60.
 3. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לפי נוסח שיוסכם, לפיו המבנה מיועד למגורי קשישים בלבד.
 4. מתן התחייבות של העוררת לפיו המבנה ישמש, גם לאחר סיום ההסכם עם משרד הקליטה, לבית אבות או דיון מוגן.
- הצדדים רשאים לפנות לועדת הערר אם תידרש הבהרה או אם לא תהיה הסכמה באותן נקודות שבה אפשרנו להם להסכים כאמור בתנאים הנ"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

גלית ברויר
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 06/03/2004

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

עררים מס' 04 / 775-782

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון : אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור : מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור : מר עמירם גלילי

החלטה

עררים אלה הוגשו על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה מיום 22.8.04 בה דחתה את תביעות הפיצויים של העוררים אשר הוגשו לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה בגין פגיעה נטענת לדירות מגורים שונות בחלקות 310, 311, 312, 313, 314, 315, בגוש 6355 ברח' השופט ברנדייס בפ"ת עקב אישורה של תכנית פת / 1268 / 63 (להלן : "התכנית").

התכנית חלה על מקרקעין בשטח כ- 4.9 דונם הסמוכים לחלקות עליהם דירות העוררים. התכנית משנה את יעוד המקרקעין מאזור מגורים א' משופר המאפשר בניית 25 קוטג'ים לאזור ג' מיוחד המאפשר בניית 64 יח"ד בשני בנייני מגורים, בני 8 קומות הכוללים חניון תת קרקעי לכלי הרכב, וכן לשפ"פ המצוי בין הבניינים.

לטענת העוררים מהות הפגיעה הנובעת מן התכנית היא מן הצפיפות הגדולה בהרבה במתחם המגורים דבר הכרוך במטרדים שונים של רעש, תנועה, ופגיעה באיכות החיים וכן פגיעה בפרטיות ופגיעה חזותית של המראה הנשקף מדירות העוררים.

לעמדת המשיבות לא קיימת פגיעה אלא דווקא יש שיפור שכן התכנית מרחיקה את בתי המגורים וקובעת שפ"פ בין דירות העוררים לבנייני הפרוייקט, קיים שיפור בקביעת חניה תת קרקעית ומכל מקום נוכח נתוני הסביבה ונתוני השוק אין בשינויים התכנוניים משום פגיעה בערכי השוק של דירות העוררים.

לאחר ששמענו את טענות ב"כ הצדדים והשמאים מטעמם סבורים אנו כי מדובר בחילוקי דעות שמאיים במהותם אשר ראוי כי יבחנו ע"י שמאי מכריע ניטרלי, אשר יבחן את הנכסים השונים ואת השפעת התכנית על ערכם למועד הקובע ויגיש הכרעתו לועדת הערר.

לאור כל האמור לעיל אנו מחליטים למנות שמאי מכריע בערר זה וממנים את גב' תמר אברהם כשמאית מכריעה.

השמאית המכריעה תקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן - תקבע את שיעור הפגיעה. אם תמצא השמאית המכריעה כי יש לשלם לעוררים או מי מהם פיצוי לפי סעיף 197 תפרט בהחלטתה את כל מרכיבי הפיצוי, ככל שהדבר ניתן.

השמאית המכריעה תהיה כפופה להוראות הדין המהותי והחלטתה תהיה מפורטת ומנומקת.

מזכירות ועדת הערר תשלח לשמאית המכריעה את הפרוטוקולים מדיוני הועדה ואת החלטותיה, ואילו הצדדים יעבירו לידיה את כתבי טענותיהם וכל חומר אחר שברצונם להציג לפניו תוך 15 יום מתאריך החלטה זו.

השמאית המכריעה תזמן את הצדדים לדיון תוך 30 יום מהמועד בו פנה אליה אחד הצדדים, ותיתן את החלטתה תוך שלושה חודשים ממועד הדיון הראשון שיתקיים בפניה.

אם בהתאם לתוצאה אליה תגיע השמאית המכריעה תרצה המשיבה לטעון טענת פטור לפי סעיף 200 לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 30 יום מהמועד בו הומצאה לה החלטת השמאית המכריעה.

אם ירצה מי מהצדדים לערר על החלטת השמאית המכריעה - יוגש ערר במסגרת תיק ערר חדש, במועדים הקבועים בחוק ובתקנות.

השמאית המכריעה תודיע לצדדים גובה שכר טרחתה ו/או דרך חישובו בטרם תחל בעבודתה.

בשלב זה יישאו הצדדים בשכר טרחת השמאית המכריעה בחלקים שווים (שליש כל צד). לאחר קבלת החלטת השמאית המכריעה יוכלו הצדדים לפנות לועדת הערר על מנת שתפסוק בשאלת ההוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

גלית ברזיר
מזכירת ועדת הערר

15/02/2005 ניתנה בתאריך

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 04 / 981+984+971

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

החלטה

עררים אלה הוגשו בעניין החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב רחובות מיום 25/10/04, אשר דנה בהתנגדות העוררים לאישורה של תכנית רח / מק / 700 / 17 (להלן: "התכנית") ודחתה באופן חלקי את התנגדות העוררים.

התכנית היא תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר מטרתיה העיקריות להוסיף 6% בניה ולהוסיף יחידות דיור בחלקות 124-127 בגוש 3648 (בשטח כולל של כ – 3 דונם), בשכונת נווה יהודה רחובות, כך שבכל חלקה ניתן יהיה לבנות 4 יחידות דיור במקום 2 יחידות דיור, וזאת לפי הקיים בפועל.

העוררים הם תושבים שונים בשכונה, אשר טוענים כנגד אישורן של תכניות נקודתיות בשכונת נווה יהודה, שלטענתם הביאו להגדלת מספר יחידות הדיור וגרמו לפגיעה באיכות חייהם של תושבי השכונה. העוררים טוענים כי השכונה יועדה כשכונה של בתים צמודי קרקע בלבד, עם מערכת כבישים ודרכי תחבורה המתאימים לשכונה מסוג זה.

לטענת העוררים אין לשנות את תכנית המתאר, רק משום שהמציאות בשטח כיום שונה ממנה, ובפועל קיימות במגרשים הנ"ל יחידות דיור שמספרן רב מהמותר. העוררים טוענים כי השינוי התכנוני המבוקש יביא לשינוי קיצוני באופי השכונה, ואם יאושר השינוי המבוקש עשויים מוסדות התכנון לעמוד בפני גל של בקשות להגדיל את מספר היחידות לחלקה גם לחלקות האחרות. העוררים סבורים כי אם רוצה העירייה לשנות את תכנית המתאר בכל השכונה, הרי עליה ליזום שינוי כולל במסלול המקובל ולא לפעול בדרך של שינויים נקודתיים הפוגעים באיכות החיים של התושבים.

טענה נוספת של העוררים היא כי הועדה המקומית מעדיפה תכנית זו משיקולים זרים שכן מדובר במגרשים של העירייה שהיא בעלת השטח.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ולאחר שהוצגו בפנינו מסמכי התכנית ותמונות, יצאה ועדת הערר לביקור במקום על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מאופי הסביבה, ממצב המקרקעין כפי שהוא כיום, ומטענות הצדדים כפי שנטענו בפנינו. לאחר ששקלנו את כל אלה הגענו למסקנה כי אין מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית.

אין חולק כי על המקרקעין והסביבה חלה תכנית רח / 2000 / א על שינוייה, אשר קבעה את המקרקעין כאזור מגורים א' והקנתה זכויות בכל אחת מהחלקות לקומה אחת או קוטג' (+ מרתף מכוח תכנית רח / 2000 / ב / 1), 25% אחוזי בניה בקומה או 50% בניה בקוטג', שתי יחידות דיור למגרש בגודל מינימלי של 600 מ"ר, יחידת דיור אחת למגרש בגודל מינימלי של 500 מ"ר.

אין חולק בדבר סמכותה של הועדה המקומית לאשר תכנית המוסיפה יחידות דיור, יחד עם שינויים תכנוניים נוספים, כגון: גדלת מספר הקומות, שינויים בקווי בניין, שינויים שניתן לבקש הקלה וכיו"ב, ובלבד שאין בשינויים אלה משום שינוי בנפח הבניה המותר (למעט תוספת זכויות אשר ניתן לאשר ממילא בדרך של הקלה) או שינוי בייעוד המקרקעין.

אין גם מחלוקת בין הצדדים כי לעניין מספר יחידות הדיור הרי שמדובר בהכשרת מצב הקיים מזה שנים רבות בפועל. על כן לא יהיה בשינוי תכנוני זה משום שינוי המרקם והאופי של השכונה והרחוב כפי שהם מזה שנים. ועדת הערר התרשמה כי מדובר בבתים ישנים ובסביבה מוזנחת הראויה וטעונה טיפול ושדרוג שיהיו לטובת השכונה. יש גם לציין כי מגרשים אלה מצויים בצמוד לבניה רוויה בחלקה 233, הסמוכה לצומת רחוב המעפיל עם רחוב בארי.

גם לדעת ועדת הערר המצב התכנוני שבתוקף מאפשר בכל אחת מהחלקות, אשר שטחן גדול מ- 600 מ"ר, בניית שתי יחידות דיור ומאפשר בניית שתי קומות בהיקף בניה של עד 50%, כך שהשינויים הגלומים בתכנית שבפנינו אינם בגדר שינויים כה מרחיקי לכת המשנים את אופי הסביבה הקרובה. אין להתעלם מהצורך לטפל בחלקים כאלה ואחרים של השכונה ולאפשר להם להתחדש, תוך שמירה על הצביון הקיים. סבירה בעינינו עמדת הועדה המקומית שלא יהיה זה נכון להקפיא כל תכנון מכל סוג ומין בשכונה זו.

אשר לטענת העוררים בנושא החשש למצוקת חניה, נקבע בהחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית כי יש לקבל באופן חלקי את התנגדות העוררים כך שכל בניה חדשה תחויב בעמידה בתקן החניה החוקי על פי דין וחזקה עליה שתאכוף דרישה זו.

נוסיף כי נסיבותיהם המיוחדות של המגרשים נשוא תכנית זו והשימושים הקיימים בהם בפועל מזה שנים יכולים, לטעמנו, להצדיק תכנון נקודתי אשר לא יהווה תקדים לגבי בניה עתידית בשכונה. יחד עם זאת מן הראוי שהועדה המקומית תשקול פעולה אשר תניח את דעתם של התושבים, ותתייחס באופן כוללני לשכונה ולאופייה בדרך של התייחסות תכנונית מפורטת, אם ומתי יש לאשר תוספות של יחידות דיור או שינויים תכנוניים אחרים, וזאת על מנת לכוון את החזון של העירייה לשכונה זו ולשמור על אופייה לטווח ארוך.

סיכומו של דבר הגענו לכלל מסקנה כי אין מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית נשוא העררים ועל כן אנו דוחים את העררים.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

גלית ברויר
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 08/05/2005

**מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז המרכז
ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 05 / 018

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

החלטה

הערר הוגש על החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב ראש"צ מיום 23/11/04, בה סירבה לבקשת העוררים למתן היתר להריסת גדר קיימת ובניית גדר חדשה, אטימת דלת כניסה ופתיחת דלת כניסה, הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש בחלקה 578 גוש 3945 רחוב שמעוני 8 ראש"צ.

הועדה המקומית סירבה לבקשה וקיבלה את התנגדות השכנים שכן לטעמה הבקשה נוגדת את התכניות החלות על המקרקעין בהקשר לגודל וייעוד המחסן בחצר ושטחי השירות המבוקשים וכן בהקשר למיקום הגדר ביחס לגבול החלקה.

העוררים טוענים כי הגדר שנבנתה בפועל נבנתה על גדר ישנה שהיתה קיימת באותו מיקום ואף טוענים כי המחסן בא להחליף מחסן קיים שהיה בנוי במקום וכי טענות המתנגדים הן טענות קנייניות מעיקרן ואינן צריכות להשפיע על השיקול התכנוני.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים והוצגו בפנינו מסמכים ותמונות סבורים אנו כי דין הערר להדחות.

מדובר בבית משותף בן 4 יחידות דיור. העוררים רכשו זכויות בדירה שבקומת קרקע והעבודות המבוקשות בוצעו זה מכבר, כך שהבקשה בעצם נועדה להכשיר מצב קיים.

העוררים מבקשים להתיר להם הקמת מחסן בשטח 23.45 מ"ר בתוספת גגון. הקמת מחסן בשטח זה אינה מותרת על פי התכניות החלות על החלקה המתירות מחסן בשטח מקסימלי בשטח של 7.5 מ"ר (תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 25). לפי התרשמות ועדת הערר המחסן גם אינו תואם לייעודו והוא מבנה בטון הכולל מיקלחון, שירותים, כיור משטח מרוצף בכניסה וקירוי של גג רעפים ומהווה למעשה יחידת דיור. מהתמונות שצורפו על ידי הועדה המקומית ניתן לראות גם את דלת המחסן החלונות וצלחת הלווין על גג הרעפים.

אשר לגדר אין מחלוקת כי זו נבנתה לאורך החלקה בשטח המיועד להפקעה על פי תכנית רצ / 1 / 11 אשר ייעדה את שטח זה לצורכי דרך, הגם שהגדר בעצם מספחת את שטח חצר הבניין לדירת העוררים והופכת שטח, היכול לשמש חניה לדיירי הבית, לשטח חניה פרטית של העוררים.

בנסיבות האמורות צדקה הועדה המקומית בהחלטתה ואין כל עילה כי ועדת הערר תתערב בהחלטה זו ועל כן אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הועדה.

איל ד. מאמו, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

גלית ברזיר
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 09/02/2005