

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

17 אוגוסט 2022
 כ' אב תשפ"ב

באמצעות דואר רשום+בפקס

לכבוד

אזורים בנין (1965) בע"מ-
 ע"י עו"ד משה רוז כהן
 הוברמן 24, תל אביב
 (בפקס : 6967611)

לאה מילר ואח'-
 ע"י עו"ד שלי רוזטל
 בנימיני צבי 2 ב', רמת השרון
 (בפקס : 5479325)
 הנ"ץ 5, רמת השרון
 הנ"ץ 3, רמת השרון

ו. מקומית לתכנון ובניה
 ע"י מחלקת רישוי
 ע"י המחלקה המשפטית

רמת השרון
 (בפקס : 5401784)
 (בפקס : 5497429)

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר רמה/0319/1015 +1018
כתובת: יצחק אלחנן 6, רמת השרון
מס' בקשה: 20180219
גוש: 6598 חלקה: 376

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 17/08/22 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת: המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
 מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
 קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30 יום ד' 8:30-16:30
 טלפון: 03 – 7515084 שלוחה 1
 פקס: 03 – 7515086

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

ערר מס': רמה/1015/0319

רמה/1018/0319

גוש: 6598 חלקה: 376

כתובת הבניה: יצחק אלחנן 6-10, רמת השרון

הרכב ועדת ערר:

עו"ד תמר עיני ורדון, יו"ר

מר אילן ספיר, נציג איגוד המהנדסים

גב' חגית אלדר, מתכנתת, נציגת מתכנן המחוז

עו"ד שחר בקשי, נציג ציבור

העוררת בערר 1015/0319:

אזורים בנין (1965) בע"מ-

עו"ד רז כהן

העוררים בערר 1018/0319:

לאה ואורי מילר ואח' –

עו"ד שלי רוזנטל

- נגד -

המשיבים:

(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת השרון

(2) נורית ושמואל עצמון

(3) עודד קליין

תאריך הישיבה:

יום שני, ט"ז בטבת תשפ"ב, 20/12/21

יום חמישי, כ"ה בשבט תשפ"ב, 27/01/2022

החלטה

עררים אלה הוגשו על החלטתה של ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (להלן: "הועדה המקומית") מיום 5.2.2019 בבקשה להיתר לפי תכנית רש/3838 ותמ"א 38 ברחוב יצחק אלחנן 6-10 רמת השרון, גוש 6598 חלקה 376 ביעוד אזור מגורים מיוחד. ערר 1015-03-19 הוגש על ידי מבקשת ההיתר וערר 1018-03-19 הוגש על ידי המתנגדים.

שמיעת העררים אוחדה וביום 22.8.2019 ניתנה החלטה בשני העררים, שבמסגרתה קיבלנו באופן חלקי את ערר המתנגדים ודחינו את ערר מבקשת ההיתר.

מבקשת ההיתר הגישה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים (עת"מ-18151-19), וזו נדחתה על ידי כב' השופטת בלכר ביום 10.5.2020.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגשו ערעורים לבית המשפט העליון (עע"מ 4443/20 ועע"מ 4478/20).

ביום 28.10.2021 התקיים דיון בבית המשפט העליון, ובסיומו הוסכם כי החלטת ועדת הערר ופסק דינו של כב' בית המשפט המחוזי יוותרו על כנם, ועם זאת, לפני משורת הדין, נשמע שוב את הצדדים. בהתאם לכך, ניתן עוד באותו היום פסק דין המורה כי המערערים חוזרים בהם מהערעורים שהגישו לבית המשפט העליון והם נדחים ללא צו להוצאות וכי לפני משורת הדין יישמעו הצדדים מחדש בפנינו בהקדם ככל הניתן.

בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון הגישה מבקשת ההיתר ביום 10.11.2021 בקשה לקיים דיון בדחיפות. לבקשתה צרפה את פסק דינו של בית המשפט העליון, דרישה מטעם עיריית רמת השרון לעריכת בדיקה בהתאם לחוק עזר לרמת השרון (הריסת מבנים מסוכנים), התשע"ח – 2017 (דרישה שהופנתה לבעלי הבניין בעקבות פניות במוקד העירוני) וכן ציינה כי העירייה קיימה ביקורת במבנה והורתה לדיירי הבניין לערוך סקר על ידי מהנדס בניין ולהגישו לעירייה וכי הסקר יועבר גם לעיונו.

ביום 20.12.2021 קיימו דיון נוסף בערר בו נשמעו הצדדים ובסיומו ניתנה החלטת ביניים המורה על השלמת טיעון בנושאים שונים שסברנו כי הם חיוניים לצורך הכרעה נוספת בעררים:

- א. אפשרנו למתנגדים ולוועדה המקומית להתייחס לטענות מבקשת ההיתר כפי שהועלו בדיון, לרבות להצעה שהיא הציגה לתיקון הבקשה להיתר.
 - ב. הורנו על המצאת מפת מדידה של המצב הקיים, הכוללת מידות ומרחקים בין המבנים בחלקה וכן תשריט מתוקן של הבקשה להיתר שמשקף את התיקונים שהוצעו במהלך הדיון, ככל שקיים.
 - ג. הורנו על המצאת המצגת שהוצגה במהלך הדיון על ידי מבקשת ההיתר.
 - ד. הורנו על המצאת טבלה ובה השוואה ברורה בין המצב הקיים, הבקשה להיתר כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית, וההצעה לתיקונים במתכונת שהוצגה לנו בדיון הנוסף, הכל בפילוח לפי פרמטרים תכנוניים שפרטנו בהחלטת הביניים.
 - ה. ביקשנו להמציא לנו סקירה על הפעולות שננקטו על ידי מבקשת ההיתר לצורך קידום תכנית חלופית במתחם.
- מבקשת ההיתר הגישה מסמך חלקי בלבד, שלא ענה על דרישתנו בהחלטת הביניים.

ביום 27.1.2022 קיימנו דיון נוסף שבו נשמעו שוב הצדדים. בסיומו הורנו למבקשת ההיתר להמציא תשריט לתכנון המשופר שהציעה בדיון זה, אשר יציג את הפריסה על גבי השטח, מידות הבניינים, המרחקים של הבניינים והמרפסות מקווי המגרש וגם ביניהם, לרבות חתכים, כולל נסיגות וגם את מבנה הקומה המפולשת, והכל בצירוף מפת מדידה.

לאחר ששמענו את הצדדים שוב, כמצוותו של בית המשפט העליון, ולאחר שעיינו היטב בכלל המסמכים שהוגשו לנו, להלן הכרעתנו.

טענת מבקשת ההיתר בכל הנוגע למסוכנות הבניין

1. טענה זו של מבקשת ההיתר הועלתה לראשונה בבית המשפט העליון. מבקשת ההיתר סברה כי מדובר בנתון חשוב שיש לתת לו משקל במסגרת ההחלטה הנוגעת לאישור תמריצים לפי תכנית רש/3838 ותמ"א 38.
2. מבקשת ההיתר הגישה לנו את המסמך שהכינה עבור העירייה. הממצאים שפורטו במסמך הם כי ישנה סכנה ליציבות הגלובאלית של המבנים ממגוון אספקטים הנדסיים, אך לא נדרש פינני מיידי של הדיירים. המבנים אינם עומדים בתקן עמידות לרעידות אדמה, באחד המבנים נצפתה בקומת הקרקע התנתקות שכבת בטון תחתונה המהווה סכנה בטיחותית מיידי, נצפו התקלפויות, קורוזיה וסדקים בקירות בלוקים לא נושאים, נצפו מרזבים השופכים מים באופן חופשי ותיקונים שנעשו בעבר תוך שימוש בחומרים לא נכונים וללא טיפול הנדסי ראוי. כמו כן צוין כי המבנה מורכב ממבנה מקורי ותוספות בניה וכי מצבם של רכיבי השלד של תוספות הבנייה גרוע מזה של המקוריים. המלצות המהנדס הן לבצע ביקורת תקופתית על ידי מהנדס מבנים על מנת לוודא שלא חלה התדרדרות במצב המבנים, להתקין אמצעי ניטור, ולהשלים בדיקה הנדסית באמצעים מתקדמים. נקבע כי "מסתמן כי תכולת העבודות הנדרשות יסווגו באופיין כעבודות תיקון/שיקום/שיפוץ/עיבוי וחיזוק של רכיבי שלד נושא ושלד שאינו נושא לרבות טיפול יסודי בליקויים מבניים בחזיתות".
3. במהלך הדיון בערר שאלנו את מבקשת ההיתר מהי ההערכה שלה לעלות התיקון והשיפוץ הנדרש בבניינים. שאלנו האם השקעה של למשל 10,000 ש"ח מצדו של כל דייר (סה"כ למעלה ממיליון ש"ח בהשתתפות 108 בעלי הזכויות במתחם עבור שיפוץ ותיקון הסדקים והליקויים שפורטו בדו"ח) עשויה להספיק. מבקשת ההיתר לא ידעה להשיב לשאלה בסיסית זו.
4. תמ"א 38 מאפשרת תמריצים, בשיקול דעת הוועדות המקומיות, לשם חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. חיזוק זה נדרש כתוצאה מתכנון (נכון ולגיטימי לשעתו) המבוסס על תקן בניה שתוקן בשנת 1980. תמריצים אלו לא נועדו להוות פתרון להזנחה של מבנים על ידי בעליהם או לצורך בתחזוקה שוטפת של מבנים. אישור היתר לפי תמ"א 38 אינו יכול להוות אף פתרון לסכנה מיידי שמשקפת

- למבנה, וזאת בהתחשב בעובדה שמדובר בהליך ארוך שמלווה על פי רוב בהתקשרות בחוזה בין יזם לבעלי הזכויות, לעיתים מתקיים הליך גם בפני מפקח על המקרקעין וגם הליך הרישוי כולל פרסום להתנגדויות ועל פי רוב דורש זמן.
5. יחד עם זאת, אין חולק כי כתוצאה ממימוש זכויות לפי תמ"א 38 מתקבל מבנה חדש או מחוזק ומשופץ ובעלי הדירות נהנים מכך, תוך שלעיתים נמנע מהם הצורך להשקיע בשיפוץ המבנה.
6. לעמדתנו אין מדובר בהצדקה עצמאית העומדת לאישור זכויות לפי תמ"א 38, ודאי לא כזו המהווה הצדקה למיצוי כלל הזכויות שניתן לאשר מכוחה, כאשר קיימים שיקולים תכנוניים מדוע לא לאשר את מלוא הזכויות או הקומות שהתבקשו. לכל היותר, מדובר בשיקול נוסף שמתווסף למסגרת הרחבה של השיקולים.

טענת מבקשת ההיתר בעניין חוסר כדאיות כלכלית בפרויקט

7. גם טענה זו הועלתה במסגרת הדיון בבית המשפט המחוזי, ולאחר מכן בבית המשפט העליון, שם נטען כי מבחינת כדאיות הפרויקט, "לא ניתן להוריד מטר נוסף" וכי הפחתה כלשהי תוביל ל"חידלון מלא" שלו.
8. במסגרת הדיון בפנינו הוצגה תמונה ממנה עולה כי מבחינת כלכליות הפרויקט, ניתן לצמצמו.
9. מבקשת ההיתר הגישה מסמך שמאי לעניין בדיקת כדאיות כלכלית בפרויקט שבו פורטו ארבע חלופות:
- תוספת גלריות בקומת הקרקע ותמורה בסך 25 מ"ר עבור כל דירה, ובנוסף מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר לפחות, מחסן בשטח של 4 מ"ר לפחות וחניה תת קרקעית (החלופה לפיה ככל הנראה הוגשה הבקשה להיתר).
 - תוספת גלריות בקומת הקרקע ותמורה של 12 מ' עבור כל דירה, ובנוסף מרפסת שמש, מחסן וחניה תת קרקעית.
 - חלופה ללא שטחי גלריה ותמורה של 25 מ"ר לכל דירה וכן מרפסת שמש, מחסן וחניה תת קרקעית.
 - חלופה ללא שטחי גלריה ותמורה של 12 מ"ר לכל דירה ובנוסף מרפסת שמש, מחסן וחניה תת קרקעית.
- כל החלופות מניחות אישור של 220 יחידות דיור (במקום 108 הקיימות). הודגש כי המסמך אינו ערוך כשומת מקרקעין או כדו"ח כדאיות כלכלית (דו"ח אפס).
10. מחוות הדעת עולה כי שינוי של התמורה עבור הדיירים מ – 25 מ"ר ל – 12 מ"ר משנה באופן מהותי את שיעור הרווח ליזם (בחלופה ללא גלריות מ- 14.5% ל- 23.7% רווחיות).

נוסיף, כי במהלך הדיון מבקשת ההיתר לא רק שהסכימה שניתן לצמצם את הפרויקט מבלי להורידו לטמיון, אלא היא אף הציעה דרכים לצמצמו.

11. לא למותר לציין, כי בית המשפט המחוזי התייחס ארוכות לטענה בדבר הפגיעה בכלכליות הפרויקט ולכן דברים אלו מפורטים על ידינו למעלה מן הצורך ורק בשל הטענות כפי שהועלו בדיון בפני בית המשפט העליון.

12. כפי שקבע כב' בית המשפט המחוזי, הבחינה הכלכלית הרלבנטית היא בחינה כוללת, שמתחשבת ברווח המצרפי של הפרויקט לכל המעורבים, היום והדיירים, והתכנון אינו צריך להגרר אחר פרטי ההסכמות ואופן חלוקת הרווח ביניהם. שיקול ההיתכנות הכלכלית אינו עומד לבדו והוא שיקול אחד שיש לשקול ביחד עם כלל השיקולים הרלבנטיים, כאשר היקף הזכויות שראוי לאפשר אינו יכול להתבסס רק על שיקולים כלכליים. הדברים נקבעו על ידי כב' השופטת בלכר גם בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 53018-05-18 **יסודות פיתוח ותכנון עירוני (2011) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב** (פורסם בנבו). דברים דומים נקבעו לאחרונה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב בהחלטתה בהתנגדויות לתכנית ח/619.

13. לכן איננו סבורים כי יש לתת משקל רב לטענת מבקשת ההיתר בכל הנוגע לאי כדאיות כלכלית של הפרויקט, אם יצומצם בשל שיקולים תכנוניים.

תחשיב הזכויות שניתן לנצל לפי תמ"א 38 ותכנית רש/3838

14. אחת הסוגיות שנדונו בפנינו עוד במהלך הדיון הראשון בערר זה, היא השאלה האם נערך חישוב של הזכויות והתמריצים שניתן לאשר לפי תמ"א 38. המתנגדים טענו כי לא נערך חישוב כנדרש המבוסס על המבנה הקיים בהיתר, אלא נעשתה הערכה גסה של הזכויות שניתן לאשר.

15. אנו קיבלנו את הטענה וקבענו כי למעשה הבקשה לא הייתה בשלה לדיון.

16. במהלך הדיון הנוסף שקיימנו, הבהירו לנו נציגי הוועדה המקומית כי בעקבות החלטתנו ערכה מבקשת ההיתר מדידה והגישה לוועדה המקומית תרשים מפורט של ארבעת הבניינים שכלל את שטח הדירות והקומות, המלווה בתחשיב, ולאחר בדיקת הגורמים המקצועיים של הוועדה המקומית נחה דעתה כי הזכויות שהתבקשו בבקשה להיתר הן פחותות בהרבה מהזכויות שניתן היה לאשר. הובהר כי בין אם הבדיקה היא של ההיתרים שניתנו (שחלקם אולי לא מומשו) ובין אם הבדיקה היא של הבינוי בפועל (באופן שאולי כלל בנייה ללא היתר) – התוצאה היא שקיימות יותר זכויות ממה שמבוקש לנצל.

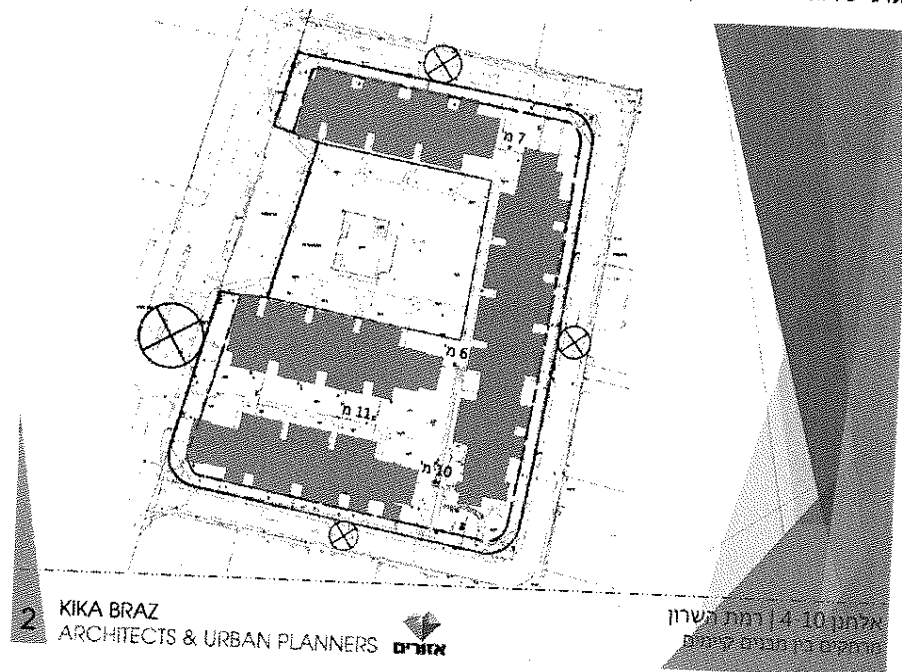
17. נעיר עוד, כי נוכח החלטתנו להלן שיש בה לצמצם את הבינוי שהוצע, ממילא יגדל היקף הזכויות שלא ימומשו.

הצעותיה של מבקשת ההיתר לתכנון חלופי

18. במהלך הדיון הראשון בערר, ובטרם ניתנה החלטתנו, ערכנו סיור במקום על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מתנאי המגרש והסביבה (בסיור לא השתתף נציג הציבור). להלן תיאור המקום כפי שתואר על ידינו בהחלטה המקורית בערר:
- הבינוי הקיים בחלקה שתחום ברחובות יצחק אלחנן, ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ הוא בבניה רוויה והוא יוצא דופן בסביבתו שמאופיינת בעיקרה בבנייה נמוכה. בחלקה קיימים 4 בנייני "רכבת" הכוללים יחד 108 דירות. גובהו של כל בניין 3 קומות ובבניין אחד קיימת בנוסף גם קומת עמודים חלקית.
- בחלק מהדירות בבניינים נעשו הרחבות לפי תכנית רש/604, בחלק מהן נעשתה הכנה להרחבה בלבד, ובחלק לא נעשו הרחבות כלל. לפיכך מראה הבניינים אינו אחיד.
- הבניינים מסודרים במגרש באופן שבחלק המזרחי קיים בניין "רכבת" אחד ארוך ואילו שלושת הבניינים הנוספים, אף הם בתי "רכבת", אך אורכם קצר מהבניין המזרחי והם ניצבים לו.
- בין בניין אחד לבין שני בניינים בשורת הבניינים הניצבים מצוי שטח מגוון שייעודו שפ"פ שבמרכזו מקלט ציבורי.
- המתחם גובל בדרכים מכל עבריו – רחוב הנ"ץ, השקמה, ז' בחשוון ויצחק אלחנן. שלושת הרחובות הראשונים הם רחובות צרים (כ- 8 מ') ומעברם האחר יש בתים בבנייה נמוכה של קומה עד שתי קומות, ואילו רחוב יצחק אלחנן הוא רחוב רחב ידיים (כ- 15 מ').
19. תיאור זה רלוונטי לצורך החלטתנו גם לאחר ששמענו שוב את הצדדים. זאת, על מנת לקבוע את אופן הבינוי שניתן לעמדתנו לאחר מכוחה של תכנית רש/3838.
20. להלן צילום המתחם והמבנים הגובלים בו, מתוך מערכת ה-GIS של רמת השרון:



21. ולהלן תשריט שמבטא את המרחקים בין המבנים הקיימים כיום במתחם, מתוך מצגת שהגישה מבקשת ההיתר:



22. בהחלטתנו סברנו כי הבינוי שהוצע, הכולל יצירת מבנה באורך של 110 מ' בחזית המזרחית, בקו בניין של 1.8 מ' כלפי חזית זו, שבה רוחב זכות הדרך הוא 8 מ' בלבד, בגובה של 8 קומות ברוטו, הוא בינוי בלתי סביר היוצר מראה חומתי כלפי צמודי הקרקע הגובלים בו, ולכן אין לאשרו.

23. קבענו כי על הוועדה המקומית לבחון שתי אפשרויות – אפשרות אחת, לשקול האם ייחודה של החלקה, מיקומה במרקם סביבתה והבינוי הקיים בה מחייב אולי התייחסות פרטנית במסגרת תכנית שתאפשר "פריצה" של הבינוי הקיים.

אפשרות שנייה, לבחון תוספת זכויות שונה ומצומצמת יותר מזו שהתבקשה, בהליך רישוי, כזו שתפחית את נפח הבינוי ואת נראותו של הפרויקט (הן מבחינת הגובה, הן מבחינת המרווחים וקווי הבניין), וזאת לאחר שתוצג לה כזו על ידי מבקשת ההיתר.

24. כאמור, בהמלצת כב' בית המשפט העליון, הושבה הסוגייה בהסכמה לפתחנו, על מנת שאנו נשמע שוב את הצדדים.

25. בעקבות השמיעה הנוספת של הצדדים בשני דיונים ארוכים ועיון במסמכים שהוגשו על ידם, שוכנענו על סמך דברי נציגי הוועדה המקומית, לרבות כב' ראש העיר ומהנדסת העיר, כי נעשו ניסיונות כנים לקדם הליך תכנוני במקום הליך הרישוי. אנו מצרים על כך שניסיונות אלו לא צלחו שכן אנו רואים יתרון רב בתכנון מחדש של המתחם. עם זאת, בנסיבות העניין, הן בשל חלופי הזמן, הן

בהתחשב במצבם של המבנים שהם מבני רכבת ישנים שראוי שיתחדשו, בהינתן ריבוי הדירות הזקוקות לחיזוק, ובהינתן שמראש לא פסלנו את האפשרות לחזק את המבנים בהליך של רישוי, אין מניעה לבחון חלופה של מימוש זכויות לפי תכנית רש/3838 באופן חלקי ומצומצם יותר ביחס לזו שהוגשה על ידי מבקשת ההיתר.

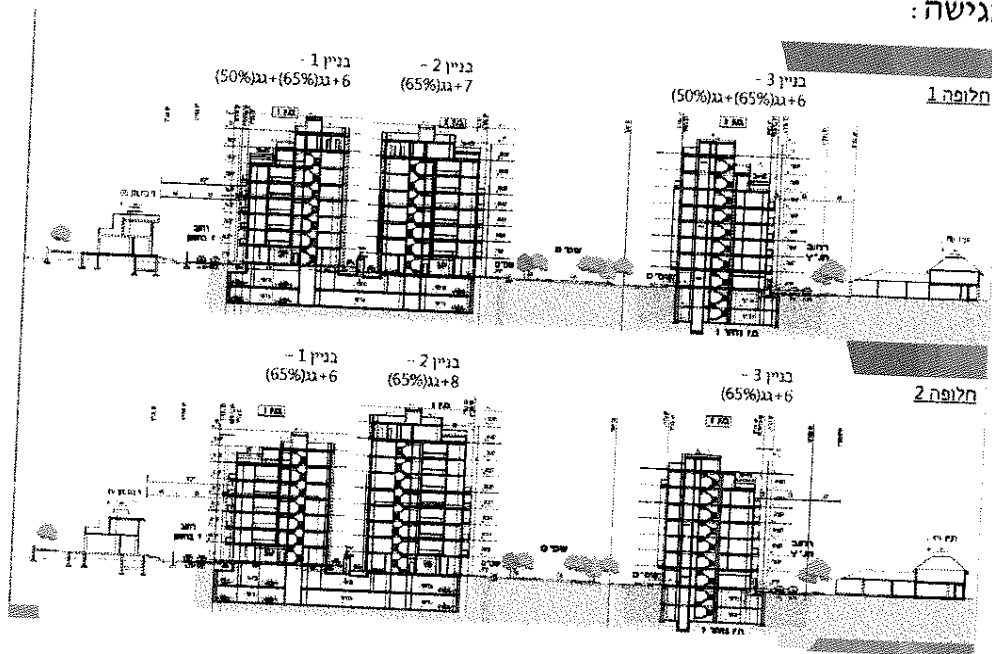
26. בנסיבות אלה, על מנת לייעל את ההליך ולאפשר את חיזוקם של המבנים מפני רעידות אדמה, בפרט בהינתן שמדובר בבניינים שיש בהם למעלה מ- 100 דירות הזקוקות לחיזוק ולהתחדשות, אנו מקבלים את בקשתה של מבקשת ההיתר אליה הצטרפו גם גורמי הוועדה המקומית, כי נקבע את עקרונות הבינוי – גובה, קווי בניין, בליטות, מספר יחידות דיור – ועל פי עקרונות אלה תתוקן הבקשה להיתר ותיבדק על ידי גורמי המקצוע של הוועדה המקומית לצורך בדיקת התאמתן לתקנות ולהנחיות המרחביות, ללא צורך בדיון נוסף בוועדה המקומית.

27. לצורך כך הורינו למבקשת ההיתר להגיש לנו חלופה מצומצמת יותר של בינוי ושמענו אף את עמדתה של מהנדסת הוועדה המקומית ואת עמדתם של המתנגדים ביחס לחלופה זו.

28. נבהיר כבר בפתח הדברים, כי מספר יחידות הדיור שהוצע במסגרת הבקשה להיתר (220 יחידות דיור במקום 108) הוא סביר בעינינו וגם בהחלטתנו הקודמת לא סברנו אחרת. החלטתנו הקודמת התייחסה לנפח הבינוי והשפעתו על המבנים הגובלים, אך לא סברנו ואיננו סבורים גם עתה כי יש צורך בצמצום של מספר יחידות הדיור המבוקש.

29. החלופה שהוגשה בתחילה, כללה פיצול של בניין מספר 4 (הבניין הארוך הגובל ברחוב השקמה) לשני מבנים עם מרווח של 6 מ' ביניהם, הכולל שביל גישה לשפ"פ שרוחבו 3 מ'. עוד היא כללה הנמכה של בניין 4 (על שני חלקיו) כך שהוא יכלול קומת קרקע ומעליה 5 קומות ובנוסף קומת גג חלקית בנסיגה. באשר לשלושת המבנים הניצבים לו – ההצעה כוללת ביחס למבנים 1 ו-3 קומת קרקע, 5 קומות מלאות ומעליהן שתי קומות חלקיות: האחת בשטח של 65% מקומה טיפוסית והשנייה 50% מקומה טיפוסית, כאשר הנסיגות המוצעות הן של 3 מ' כל אחת, כלפי המבנים הגובלים, ואילו ביחס למבנה 2 הוצעה קומת קרקע ומעליה 6 קומות מלאות וקומה אחת חלקית של 65% שהנסיגה שלה היא כלפי השפ"פ. בחלופה זו הוצע להגדיל את המדרכות הגובלות במגרשים ממזרח, מדרום ומצפון, באמצעות מתן זיקת הנאה לציבור, ובחלק הגובל במדרכה לייצר גינזון משותף עד לקו הבניין שבו תתחלנה הגינות הפרטיות של דירות הגן. בחלופה זו מוצעות מרפסות (עם מסגרות דקורטיביות בארבע מתוך הקומות), במרחק של עד 1.80 מ' מגבול המגרש. מבקשת ההיתר הציגה חלופה נוספת ובה מוצע כי בניין 2 יהיה גבוה

מהאחרים. להלן שתי החלופות המתייחסות לבינוי בניינים 1-3, מתוך המצגת שהגישה:



30. העוררים טענו בפנינו כי בחלופות אלו מבוקש למעשה להגביה את המבנים מעבר לגובה שאושר לכתחילה בהחלטתה של הוועדה המקומית.
31. אלא שהעוררים מתעלמים מהעובדה שהחלופות מציעות תכנון הכולל פיצול של מבנה מספר 4 ובנוסף נסיגות כלפי הרחובות הגובלים במתחם, כאשר תוספת הגובה היא כלפי השפ"פ. תכנון זה מיטיב עם העוררים, אך לא באופן מספיק.
32. החלופה הראשונה מקובלת עלינו (בשינויים שנפרט להלן), שכן היא מייצרת קו רקיע אחיד, ואילו החלופה השנייה מעצימה את הזכויות במבנה שאינו גובל ברחובות הסובבים, אך נראה כי חלופה זו דורשת פרסום של קומה נוספת. לכן, ככל שמבקשת ההיתר מעדיפה את החלופה השנייה, הדבר דורש פרסום ושמיעת התנגדויות ביחס לתוספת הקומה.
33. אנו סבורים כי יש להבהיר ולפרט את עומק הנסיגות של הקומות העליונות. עומק הנסיגות יהיה 5 מ' בקומה החלקית הראשונה, ולא פחות מ- 3 מ' בקומה החלקית העליונה. לא יותרו אלמנטים בנויים בולטים (כגון "מסגרות") הפוגעים בנראות הנסיגות כלפי הרחוב, כאשר התיאום האדריכלי ייעשה אל מול מהנדסת הוועדה המקומית ויהיה כפוף לאישורה.
34. הבינוי של שני המבנים המפוצלים (בניין 4 המקורי) הפונים לחזית המזרחית יכלול קומת קרקע, חמש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית של 65% בנסיגה בעומק של 5 מ' – גם כאן ללא הבלטות של אלמנטים המייצרות נראות נוספת.
35. יש להגדיל את המרווח שבין חלקיו השונים של בניין 4 שפוצל לשני מבנים לרוחב של 8 מ' לפחות, תוך יצירת שביל משמעותי יותר של 5 מ' עבור הציבור. בעקבות הערתה של מהנדסת הוועדה המקומית אנו קובעים כי לאורך השביל לא יותרו

10

גדרות בגובה של 2 מ' ויש למצוא פתרון שיניח את דעתה של מהנדסת הוועדה המקומית, לתפר שבין קומת הקרקע של מבנים אלו לבין השביל המיועד לשמש את הולכי הרגל כקישור מהרחוב לשפ"פ.

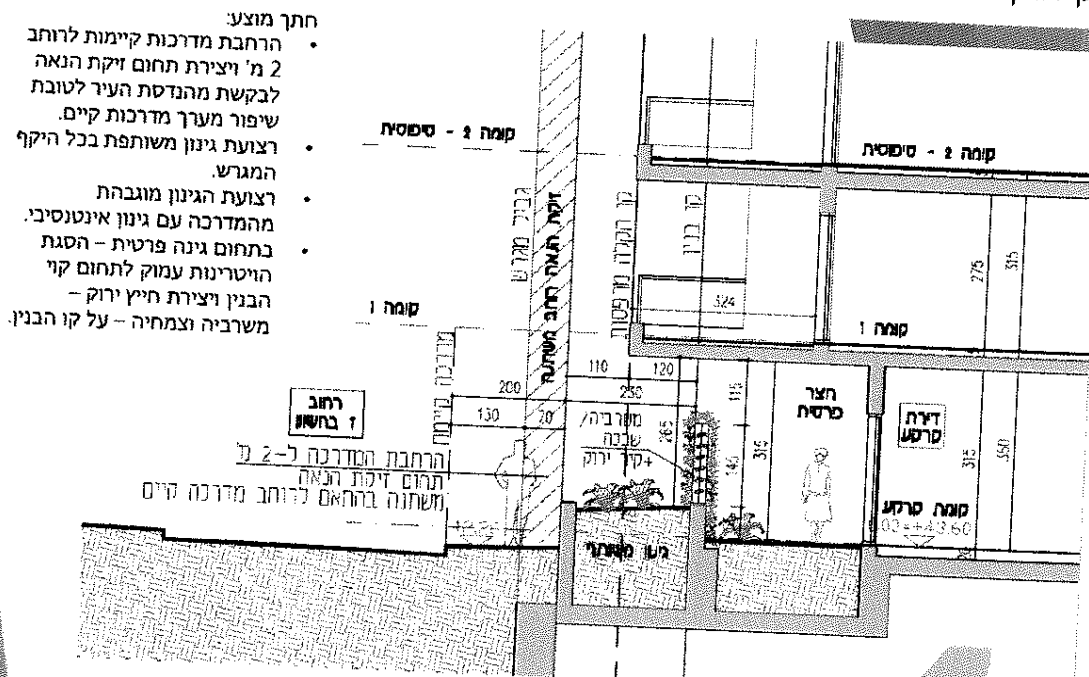
36. עוד אנו סבורים כי יש להקפיד על מרווח סביר בין המבנים גם בתוך המתחם עצמו. לעמדתנו, יש להגדיל את המרווח בין מבנה 2 לבין מבנה 3 באופן שיעמוד על 8 מ', ללא הבלטת מרפסות כלל, שכן מדובר במבנים החופפים זה בזה בחזית הארוכה שלהם.

37. יש לשמור גם על מרווחים בין החזית הקצרה של מבנים 1, 2 ו- 3 לבין החזית הארוכה של מבנים 4 (החזיתות המזרחיות של מבנים 1, 2, 3) – כך שיעמדו על 6 מ' לפחות, תוך התייחסות לתפר שנוצר בין המבנים – לאישורה של מהנדסת הוועדה המקומית.

38. עוד אנו קובעים כי הבינוי של כלל המבנים בחזיתות צפון, מזרח ודרום יהיה באופן שלא יחרוג מקו בניין של 4 מ' מגבול המגרש (ובעניין זה המתייחס גם לטענת העוררים המתנגדים ראה פירוט בהמשך ההחלטה). ניתן יהיה להבליט מרפסות ב – 1.20 מ' (עד למרחק של 2.8 מ' מגבול המגרש).

39. לא תותר יצירת מסגרות דקורטיביות הבולטות מקו בניין של 4 מ', למעט לכיוון השפ"פ ולכיוון רחוב יצחק אלחנן.

40. להלן חתך מוצע כלפי הרחוב – מתוך מצגת של מבקשת ההיתר:



6

KIKI BRAZ

ARCHITECTS & URBAN PLANNERS



אלחנן 4-10 | רמת השרון

חתך עקרוני - גינה בקו הבנין, פס גיגון משותף והרחבת המדרכות ל-2 מ' באמצעות זיקת הנאה

41. אנו קובעים כי יש לתקן את החתך באופן שמציג נסיגה של קו הבניין ושל הבלטת המרפסת בהתאם לקביעתנו לעיל, ביחס לשלוש החזיתות – כלפי רחוב הנ"ץ, כלפי

11

רחוב השקמה וכלפי רחוב ז' בחשוון (בהם ישמר קו בניין של 4 מ' עם אפשרות הבלטת מרפסות של 1.20 מ'). יובהר כי זיקת ההנאה שמרחיבה את המדרכות בשלושת הרחובות הללו, תישמר.

42. אנו סבורים כי התכנון שהוצג, תוך השיפורים שקבענו, מייצר איזון נכון וראוי בין האינטרסים השונים של בעלי הזכויות בבתים הדורשים חיזוק לבין בעלי הזכויות המתגוררים ברחובות הגובלים במתחם.

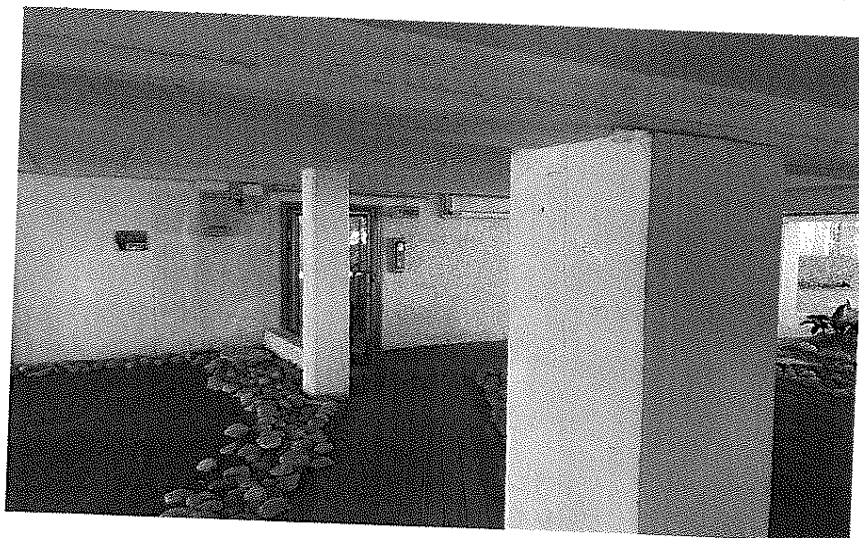
43. לטעמנו, הנסיגות המשמעותיות החל מהקומה השישית, שמירה על קווי בניין רחבים יותר, ביטול המסגרות המייצרות נפח בינוי מיותר כלפי החזיתות הפונות למבנים הגובלים ולרחובות הצרים, ופיצול מבנה 4 שבתכנון המקורי השתרע לאורך של 110 מ' לשני מבנים נפרדים עם מרווח של 8 מ', תוך יצירת שביל מזמין להולכי רגל, כמו גם שמירה על מרווחים סבירים בין המבנים בתוך המתחם, כל אלו כמכלול מהווים שיפור תכנוני הן עבור המתנגדים, הן עבור מי שעתיד להתגורר במתחם והן עבור מי שיתהלך ברחובות הסובבים את המתחם.

44. אנו ערים לכך שהתוצאה של החלטה זו על צמצום נפח הבינוי היא מימוש חלקי של זכויות לפי תכנית רש/3838, אלא שאין מדובר בזכויות מוקנות, וככל שהעוררת מבקשת לממש זכויות בהליך רישוי ולא לייצר תכנון חדש של החלקה כולה, זהו המחיר הנדרש על מנת לייצר תכנון סביר שמתחשב בסביבה בה מצויה החלקה.

התייחסות לטענות העוררים המתנגדים:

45. ביחס לטענה לפיה לא קיימת בבניין מספר 4 קומה מפולשת שניתן למלא אותה, אלא קומת מסד בלבד – אנו דוחים את הטענה. ראשית, מקובלת עלינו טענת ב"כ הוועדה המקומית לפיה מדובר בקומה שהוגדרה בהיתר הבנייה כקומה מפולשת וזאת לפי תכנית רש/210א הקובעת כי קומה מפולשת היא קומת קרקע שתקרתה נשענת על עמודים שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' נטו.

להלן צילום של קומת העמודים המפולשת שהגישה מבקשת ההיתר:



12

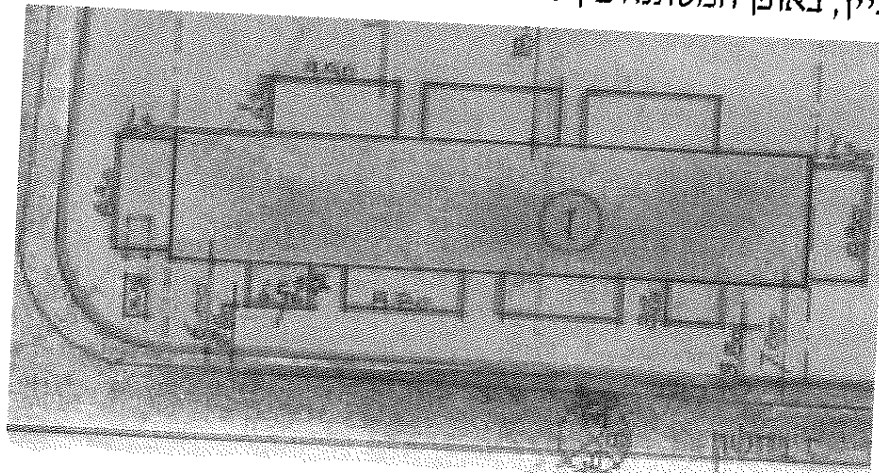
אמנם התקנות קובעות גובה מינימלי של 2.2 מ' עבור קומה מפולשת, אך מקובלת עלינו עמדתה של הוועדה המקומית לפיה מקום בו קיימת קומה מפולשת לפי תכנית רש/210א', ניתן לאפשר למלא אותה בזכויות במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש, כתמריץ מכוחה של תכנית רש/3838. פרשנות כזו תואמת את תכליתה של רש/3838. נעיר עוד, כי העוררת לא הגישה כל מדידה של מודד מוסמך שמתייחסת לגובה הקומה.

לכן, אנו קובעים כי ניתן לפי תכנית רש/3838 למלא את החלק המפולש בזכויות, כתמריץ לחיזוק המבנה.

הוועדה המקומית הבהירה כי היא חישה רק את השטח המפולש שקיים בפועל, ולא שטח מפולש של קומה מלאה, והדבר עולה גם מהתחשיב שהוגש לנו. 46. גם הטענה בדבר שטח קומה טיפוסית נדחית שכן כפי שהבהירה נציגת הוועדה המקומית, שטח הקומה הטיפוסית הקיימת אינו גדול מזה שניתן היה לאשר לפי תב"ע, אלא קטן יותר.

47. ביחס לטענה לפיה קווי הבניין התב"עיים הם 6 מ' ולא 3 מ', וכי תכנית רש/604 שינתה את קווי הבניין רק ביחס לשטחי ההרחבה, אנו מקבלים את הטענה באופן חלקי. אנו סבורים כי קיים קושי רב להחיל קווי בניין של תכנית הרחבות שנדרשים בשל העובדה שמדובר בהרחבת בניין קיים, וזאת במסגרת פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 שבמסגרתו ממילא הבניין הקיים נהרס ולכן אין עוד אילוץ תכנוני המחייב את צמצום קווי הבניין המקוריים, בהתאם לקווי הבניין של תכנית ההרחבות.

48. תכנית רש/604 כוללת בתחום הקו הכחול שלה שטחי רחובות היקפיים שבהם מסומנות רוזטות שמגדירות קווי בניין של 3 מ', אך המעיין מקרוב יכול להבחין בסימון נוסף – בתוך הרוזטות קיים שינוי בכתב יד (שנראה כתיקון אוטנטי) שבו מסומן "קו הבניין" באופן שמותאם לתוספת ההרחבות המשורטטות לכל אזור בבניין, באופן המשתנה בין 2.8 – 3.8 :



49. בנוסף, במקרא של התשריט של תכנית רש/604 נרשם "קו לבניה" ולא "קו בניין".
50. דברים אלו מחזקים את המסקנה שקווי הבניין לפי תכנית רש/604 נקבעו לצורך הרחבת בניין קיים, ולכן אין מקום להעתיק אותם ולקבע אותם כאשר הורסים את המבנים ובונים מבנים חדשים, ובוודאי הדבר נכון כאשר מבוקשת תוספת משמעותית של קומות שמייצרת מאסה גדולה מאד של בנין.
51. מאידך, תמ"א 38 ותכנית רש/3838 מאפשרות במקרים מסוימים גם בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש צמצום של קווי הבניין התב"עיים ואנו סבורים כי על מנת לאפשר את ישימותו של הפרויקט, יש מקום, כפי שהורינו לעיל, להתיר הקלה מסוימת בקווי הבניין – באופן שבחזיתות המזרחית, הצפונית והדרומית יישאר מרווח של 4 מ', עם אפשרות של הבלטת מרפסות עד 1.20 מ'.
52. נוכח קביעתנו ביחס לשמירה על מרווח של 4 מ' מגבול מגרש, המשמעות היא שניתן להבליט את המרפסות ב – 1.20 מ' באופן התואם את הוראות תכנית רש/210א' (נעיר, כי ככל שהיה נשמר מרווח של 3 מ' בלבד, לא ניתן היה להבליט את המרפסות מעבר למטר אחד בלבד שהוא שליש מהמרווח).
53. למען הסר ספק, איננו סבורים כי יש מקום להבלטת הקורות ההיקפיות היוצרות את המסגרת הדקורטיבית, למעט לכיוון רחוב יצחק אלחנן או לכיוון השפ"פ (מאותם הנימוקים שפורטו בהחלטתנו הקודמת).
54. ביחס לטענה בדבר שטחי השירות והצורך בפרסום להתנגדויות של תוספת שטחי השירות לתכנית רש/238 לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992 - אנו דוחים את הטענה. התקנות עצמן אינן קובעות הליך של פרסום קביעת שטחי שירות מכוחן להתנגדויות, אלא הליך של אישור שטחי השירות על ידי מליאת הוועדה המקומית, כפי שנעשה, ללא הפניה לסעיפי החוק העוסקים בהכנת תכנית. טענת העוררים המתנגדים, הלכה למעשה, מבקשת לתקוף את תקנה 13(ב) ומבקשת לקבוע כי נדרש הליך תכנוני רגיל לתוספת שטחי שירות, הכולל שמיעת התנגדויות ופרסום וכדומה. ועדת הערר אינה האכסניה המתאימה לתקיפת חוקיותן של תקנות.
- לפיכך אנו מורים על תיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיות שפורטו לעיל. ככל שמבקשת ההיתר תבחר בחלופה הראשונה שפורטה לעיל, הבקשה המתוקנת תובא לבדיקת הגורמים המקצועיים ולאישורה של מהנדסת הוועדה המקומית שתוודא שהתיקון עונה על כלל ההנחיות שלנו וכן תואם את ההנחיות המרחביות ואת הוראות הדין. ככל שתועדף החלופה השנייה הדורשת הקלה, תפורסם ההקלה להתנגדויות ויתר התיקונים יערכו בהתאם להנחיות המפורטות לעיל.
- עוד נעיר, כי על מהנדסת הוועדה לוודא את התאמת הבקשה להיתר לתקן החניה העירוני כפי שקובעת תכנית רש/3838 תוך שמירה על אחוזי חלחול כנדרש.

אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד היום: יום רביעי כ' אב תשפ"ב, 17 אוגוסט 2022


עו"ד תמר עינלורדון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


עו"ד עדי וולקוב
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב