

ממ

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

**ערר מס' 161/15/41**

**הרכב ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שרון מונטיפיורי- גילן

אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

**העורר/ים: בצלאל גולדמן**

על גדי עו"ד עפר שפיר, עו"ד צפריר סלומון

- נגד -

**המשיב/ים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת**

**2. עיריית פתח תקווה**

על ידי עו"ד גיל זילבר

**3. דפני חברה לבניין**

**4. בעלי עניין בקרקע**

על ידי עו"ד וניצקי מרדכי, עו"ד וינצקי אלחנן, עו"ד מנדל אביגיל

**החלטה**

ענייננו בערר על החלטת המשיבה 1 (להלן: "הועדה המקומית"), מיום 12.2.2015, לתת תוקף בתנאים לתכנית מס' פת/מק/24/1236 שעיקרה תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, תוספת שטח עיקרי ושינוי בקווי בניין, בחלקה 19 בגוש 6713 ברחוב יהלום בנימין 7 בפ"ת.

**תמצית טענות העורר**

1. התכנית נשוא הערר אינה בסמכות הועדה המקומית. תכנית פת/1236 מתירה בנייה בהיקף של 110%. תכנית פת / 2000 מתירה בניה בהיקף של 120%. תכנית פת/2000 קובעת בסעיף 6.9(ג) כי אחוזי הבניה הקבועים בה חיינם סופיים ואין להוסיף עליהם שטחי בניה. התכנית נשוא הערר חורגת משטחי הבניה הקבועים בתכנית פת/2000 לטובת שטחי שירות וזאת מבלי שהתקבלה כל החלטה של הועדה המקומית המוסיפה שטחי שירות בהתאם לתקנה 13(ב)(1), לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, (להלן: "תקנות חישוב שטחים"). יתרה מזאת טוען העורר כי הועדה המקומית אף אינה מוסמכת לקבל החלטה על הוספת שטחי שירות כאמור לאור ההוראה המפורשת בתכנית פת/2000.

2. תכנית פת/2000 הינה תכנית מתארית שאינה כוללת הוראות ברמה מפורטת ונקבע בה כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתוכן תכנית פיתוח שתאושר בידי הועדה המקומית, ולמיטב ידיעת העורר תכנית כזו לא הוכנה.
3. לפיכך, תוספת הבניה המבוקשת על בסיס תכנית פת/2000 מהווה חריגה מהוראות התכנית.
4. החלטת הועדה לוקה בחוסר סבירות – הועדה המקומית קיבלה את התנגדות העורר בכל הנוגע לגובה הבניין ונקלטה בחצרתו של יזם התכנית שלא לבנות יותר משתי קומות מעל מספר הקומות של בניין העורר, ובכך למעשה נדחתה התנגדות העורר שכן תוספת שתי הקומות היא אותה הגבהה בלתי סבירה כלפיה מלין העורר. הגבהת הבניין נשוא הערר כאמור הופכת את דירתו של העורר מדירת פנטהאוז לדירה החשופה לעיני כל ופוגעת בפרטיותו. כמו כן נוצרת חסימה של נוף, אוויר ואור.
5. תקן החניה הקבוע אינו מספק וקיימת מצוקת חניה באזור. הגדלת זכויות הבניה ויחידות הדיור נעשתה מבלי שניתן פתרון ראוי למצוקת החניה.

#### תמצית טענות הועדה המקומית

1. העורר מעלה בערר טענות חדשות שלא הועלו במסגרת התנגדותו, בנוגע לחוסר סמכות של הועדה המקומית לדון ולאשר את התכנית, להוסיף לה שטחי שירות וטענות לפגמים ויישום פת/2000 ויש לדחות טענות אלו על הסף.
2. מליאת הועדה המקומית קבעה את שטחי השירות הנוספים לשטחים שנקבעו בתכנית פת/2000 מכוח תקנה 13(ב)(3) לתקנות חישוב שטחים, ביום 2/4/2000.
3. כוונת סעיף 6.9 להוראות פת/2000 אינה למנוע תוספת שטחי שירות אלא מתייחסת לשטחים עיקריים בלבד. מכוח פרשנות זו נבנו יחידות דיור רבות במהלך שנים שחלפו מאז מועד אישורה של תכנית פת/2000.
4. טענות העורר הנוגעות לתנאים להוצאת היתרי בניה מכוח פת/2000 אינן רלבנטיות לענייננו שכן ערר זה עוסק בהחלטה על אישור תכנית ולא בהחלטה על מתן היתר בניה.
5. דרישתו של העורר כי הבניין נשוא הערר לא יגבה מעבר לבניין העורר אינה נכונה תכנונית שכן מפלס הקרקע של מגרש העורר גבוה ממפלס הקרקע של המגרש נשוא הערר, והנמכה נוספת של המגרש ויצירת חומת תמך גבוהה בין המגרשים אינה רצויה תכנונית.
6. החללה כתוצאה מהקמת הבניין נשוא הערר נבחנה ונמצא כי אין פגיעה משמעותית בהצללה לבניינים בסביבת הפרויקט.
7. לעניין הפגיעה בפרטיות מרפסות השמש של הדירות המתוכננות אין פונות לכיוון בניין העורר.
8. לעניין הטענה בדבר מצוקת החניה התכנית מציעה 2 חניות מעבר לתקן המחייב.

#### תמצית טענות נוספות של המשיבים 3 ו-4

1. מדובר בערר קנטרני וטורדני.



2. המבנה בו מתגורר העורר גובל בקטע קטן בלבד לתחום התכנית. העורר עצמו בנה באופן בלתי חוקי על גגו ויש בכך עדות לחוסר תום ליבו של העורר, אשר בפועל לא נגרם לו כל נזק.
3. הועדה המקומית התייחסה בכובד ראש לטענות העורר במסגרת הדיון בהתנגדויות.
4. תוספת שטח עיקרי כפי שניתן לבקש היה במסגרת הקלה הינו בסמכות הועדה המקומית ו על פי תיקון 101 לועדה המקומית סמכות להוסיף שטח אף גדול יותר.
5. גם בסעיף 6.9 להוראות פת/2000 האיסור לחוסיף שטחי בניה אינו מוחלט ובאותו סעיף מאפשרת התכנית לאשר הקלות למעליות ותוספת קומות.
6. לאור הפרשי הגבהים במפלסי בניין העורר וחבנין נשוא הערר בפועל מדובר בהפרש של קומה אחת בלבד ולא של שתי קומות.

### דיון והכרעה

1. טענת העורר לעניין שלביות הביצוע בתכנית פת/2000 ותוספת שטחי השירות לא בא זכרה בהתנגדות שהגיש ולכן על פניו דינה להידחות על הסף שכן מדובר בהרחבת חזית אסורה. יחד עם זאת לאור העובדה שמדובר בטענות בעלות משקל וחשיבות מצאה ועדת הערר לנכון להתייחס גם אליהן –
2. סעיף 5.1 להוראות תכנית פת/2000 שפורסמה למתן תוקף ב – 14/5/1992, קובע בין היתר כדלקמן:
 

**”א. תוך שנה אחת מיום הפקדת התכנית תוכן לכל אחד מאזורי התכנון פרוגרמה המפורטת ייעדי אוכלוסייה והיקף שירותי ציבור ומוסדות ציבור אחרים, שטחי ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, איתור והיקף מסחר ושירותים עסקיים.**

**ב. תוך 3 שנים מאישור הפרוגרמות לאזורי התכנון, תוכן לכל אזור תכנית מפורטת. לאחר מועד זה לא תאושרנה תכניות מפורטות חלקיות אלא על פי תכנית אזור התכנון.”**
3. בהחלטת ביניים של ועדת ערר זו נקבע כי הועדה המקומית תעביר התייחסותה להוראות תכנית פת/2000 ביחס לסעיף 5.1 הנ”ל, ויתר הצדדים יהיו רשאים להגיב על התייחסות זו.
4. הועדה המקומית העבירה התייחסות שעיקריה כדלקמן:
  - על המקרקעין נשוא הערר חלה תכנית מפורטת פת/1236 שפורסמה למתן תוקף ב – 1976. במועד הפקדת פת/2000 כבר היה קיים תכנון מפורט של האזור בו מצוי המגרש נשוא ערר זה, ולפיכך דרישת סעיף 5.1 בפת/2000 מולאה לעניין הכנת תכנית מפורטת.
  - סעיף 5.1 מבטא את הכוונה התכנונית להפשיר קרקעות חקלאיות בתחום העיר ביחס אליהן נדרשה הבחינה הפרוגרמטית והתכנון המפורט, על מנת למנוע וואקום תכנוני בשטחים הכלולים בפת/2000 הנעדרי תכנון מפורט מתאים.
  - במשך 20 שנות תכנון ממועד אישורה של פת/2000 אושרו בעיר פ”ת תכניות מפורטות רבות וניתנו היתרים רבים מכוחם, וחזקת התקינות המנחלית מחייבת שתכניות

- והיתרים אלה ניתנו כדין. העיר פ"ת מצויה בעיצומו של הליך הכנת תכנית מתאר חדשה במסגרתה מבוצעת בדיקה פרוגרמטית עדכנית.
5. העורר בהתייחסותו לתגובת הועדה המקומית מעבר לטענותיו בערר מוסיף וטוען כי –
- הועדה המקומית מחויבת לעמוד בשלביות התכנונית הקבועה בתכנית פת/2000 המחייבת עריכת פרוגרמה.
  - חזקת התקינות המנהלית יכולה להגן על מעשה מנהלי שנעשה בעבר אך אינה יכולה לשמש הצדקה לעשיית מעשים מנהליים פסולים חדשים.
6. לעניין הטענות הנוגעות לשלביות עיקר טענותיו של העורר רלבנטיות לשלב הגשת בקשה להיתר בניה ולא לשלב הכנת תכנית מפורטת, למעט הדרישה להכנת פרוגרמה לכל אחד מאזורי התכנון.
7. נראה כי המענה לסוגיה שבמחלוקת לענין הדרישה להנכת פרוגרמה, אינו נדרש לטענות שהועלו על ידי הצדדים שכן במקרה זה הוראת סעיף 5.1 כלל אינה חלה, כפי שיפורט להלן.
8. הוראת סעיף 5.1 לפת/2000 חלה על "אזורי תכנון". בסעיף 2 להוראות פת/2000 שעוסק בהגדרות נכללות הגדרות הבאות:
- 2.16 "אזור" - שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד כדי לסמן את הייעוד השימושים או הגבולות שנקבעו בהתאם לתכנית זו, או עפ"י תכנית מפורטת.**
- 2.17 "אזור תכנון" - אזור המסומן בתשריט כאזור תכנון ושלגביו ההוראות והנתונים המופיעים בנספח מס' ג' בתקנון זה הינם מחייבים הכנת תכנית מפורטת.**
9. מהגדרות אלה ברור הוא שאזורי תכנון הנם אזורים מסוימים בתשריט התכנית ולא כל תחום התכנית.
10. המקרקעין נשוא ערר זה (הכלולים בתחום תכנית פת/1236) אינם מופיעים בתשריט פת/2000 כתחום "אזור תכנון". לפיכך, ההוראה הנוגעת לדרישת לפרוגרמה כשלב מקדים לאישור תכנית מפורטת אינה רלוונטית לגביהם.
11. לעניין תוספת שטחי השירות – טוענת הועדה המקומית כי כוונת ההוראה האוסרת על הוספת שטחים בפת/2000 מתייחסת לשטחים עיקריים בלבד. זו הפרשנות בה נהגה הועדה המקומית ב-15 השנים האחרונות, מאז אישרה את פרוטוקול שטחי השירות לפי סעיף 13 לתקנות חישוב שטחים.
12. ועדת הערר נוטה במקרה זה לקבל את פרשנותה של הועדה המקומית תוך מתן משקל לעובדה שאכן פרשנות זו היתה נהוגה לאורך השנים ועשרות היתרים ניתנו בהתאם לה.
13. לעניין גובה הבניין ומספר הקומות שיקולי הועדה המקומית הנובעים מהפרשי המפלסים בין המגרשים סבירים ולכן ועדת הערר אינה מוצאת מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית בעניין זה.



14. גם לעניין טענות החצללה והפגיעה בפרטיות סבורה ועדת הערר כי נערכה בדיקה ראויה על ידי הועדה המקומית והתכנון המוצע מצמצם ככל הניתן את הפגיעה ככל שקיימת במגרשו של העורר.

15. לעניין מצוקת החניה קובעת התכנית מספר חניות גבוה מהתקן הקבוע ואיננו מוצאים כי קיימת מניעה לאשר במצב דברים זה. יחד עם זאת קיימת מצוקת בניה באזור ועל הועדה המקומית ליתן דעתה לנושא ולטפל בהקדם בעומסי התנועה והבניה באזור.

16. בסיכמו של דבר איננו סבורים כי יש בטענות העורר כדי להביא לדחיית התכנית. יחד עם זאת ככל שהעורר סבורה כי קיימת פגיעה כלשהי בנכסו כתוצאה מאישור התכנית פתוחה בפניו הדלת להגיש תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך על פי הוראות החוק.

לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה.

ועדת הערר מודעת לעיכוב הרב שנגרם למשיבה 2 עקב חליך ערר זה. יחד עם זאת חלקו של העיכוב נגרם כתוצאה מהעומס הרב המוטל על כתפי ועדת הערר. כמו כן ולמרות שטענותיו של העורר נדחו, איננו סבורים שמדובר בערר טורדני וקנטרני במידה כזו שמצדיקה הטלת הוצאות על העורר. משתי הסיבות הללו לא מצאנו כי יש מקום להטיל הוצאות בתיק זה על העורר.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

  
 שרון מונטפיור גילן, עו"ד  
 יו"ר ועדת הערר

  
 ליאת בן אברהם  
 מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 09.12.15