

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

ערר מס': בי/1114+1116-1120+1139-1220  
 גוש: 7139 חלקה: 109  
 כתובת הבניה: דרך בן גוריון 107, בת ים

- העורר בערר 1116: גלעד יוחנן
- העורר בערר 1114: ניר דגן-  
 ע"י עו"ד שי דגן
- העוררת בערר 1139: שרית אדלר-  
 ע"י נועם אדלר
- נגד -
- המשיבים: (1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים-  
 ע"י עו"ד יובל תמיר/עו"ד תמר איגרא  
 (2) ס.ח.ג חי פרויקטים בע"מ  
 ע"י עו"ד מיכה גדרון  
 (3) גלעד יוחנן  
 (4) ניר דגן  
 (5) שרית אדלר

תאריך הישיבה: יום חמישי ב' סיון תשפ"א, ה-13.05.2021.

חברי הוועדה: עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן, יו"ר הוועדה  
 גב' הדסה רוטשטיין, נציגת מתכנתת המחוז  
 מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים  
 מר ניסים ארזי, נציג ציבור

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 149, פרק ג

## תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

מיני-רציו:

\* ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קיבלה ערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, שאישרה בקשה להיתר לחיזוק מבנה מכוח 'תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38' באמצעות פרויקט לעיבוי בנייה של בניין. נקבע, כי בהינתן ההשלכות של תוספת דירות בעיר במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, בהינתן שמעבר לחיזוק הבניין שדרוג הדירות הקיימות אף לא כולל תוספת של מרחב מוגן, או תוספת של מעלית, אין מקום לאפשר תוספת זכויות הכוללת קומות ודירות בהיקף המבוקש.

\* תכנון ובנייה – תכניות – תמא 38

\* תכנון ובנייה – תכניות – שיקולים

העוררים הגישו עררים על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, שאישרה בקשה להיתר לחיזוק מבנה מכוח 'תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38' באמצעות פרויקט לעיבוי בנייה של בניין. במקרקעין קיים מבנה מגורים בן חמש קומות, הכולל קומת קרקע חלקית למסחר. כמו-כן קיים בפועל בינוי על הגג, לרבות בריכת שחייה. העוררים טוענים בהרחבה כנגד ההסדרה שנעשית בפועל במסגרת הבקשה להיתר של פיצול דירות שבוצע לטענתם שלא כדין בבניין.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קבעה כלהלן:

על מנת לקבוע את מספר הדירות שאושר מכוח חוק התכנון והבניה, 1965 אין מקום לפנות לרישום הבית המשותף הקיים בפנקס המקרקעין, אלא להיתר הבניה. במקרה הנדון לא נמצא תשריט היתר הבניה, אולם היתר הבניה המילולי שהונפק ביום 13.1.1978 המצוי בידי הוועדה המקומית קובע שניתן לבנות 12 דירות ו-2 חנויות במבנה בן חמש קומות מעל קומת מסחר. בנסיבותיו של עניין זה, לא היה מקום שהוועדה המקומית תקבע שלבניין הונפק היתר בניה ל-15 דירות.

זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב כמפורט בסעיפים 21-22 להוראותיה של תמ"א 38 לבחון את הבקשה ולהחליט אם לאשרה כפי שהוגשה, אם בכלל. על-מנת להכריע בעניין האיזון הראוי בין האינטרס החשוב בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, לבין הקשיים שעלולים לנבוע מכך שהסביבה לא הותאמה לתוספת הצפיפות והבינוי שתיווצר, על הוועדה המקומית לבחון את ההשלכות מהבנייה המוצעת, ולערוך את האיזונים המתאימים.

בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 מחייבות בחינתן בהתייחס למכלול שיקולים תכנוניים כמפורט בסעיף 22 לתמ"א, ובין השאר, שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות ועוד.

אין לשלול אפשרות לאשר בקשות מכוח התמ"א בתחום העיר בת ים, אולם בהינתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר, ולבחון את היקף התמריצים שראוי לאשר ביחס לכל אחד מהם. בהינתן ההשלכות של תוספת דירות בעיר במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, בהינתן שמעבר לחיזוק הבניין שדרוג הדירות הקיימות אף לא כולל תוספת של מרחב מוגן, או תוספת של

מעלית, אין מקום לאפשר תוספת זכויות הכוללת קומות ודירות בהיקף המבוקש. בנסיבות אלו, לרבות בהינתן מיקום הבניין, המצוי אל מול חוף הים, יש מקום לאשר תוספת של קומה וחצי בלבד, שבה יתכננו שתי דירות פנטהאוז חדשות בלבד. כמו-כן, במסגרת פרויקט כאמור אין מקום להסדיר את פיצול הדירות שנעשה בבניין. התכנון של הקומות הקיימות אינו משתנה במסגרת הפרויקט, ולפיכך יש לסמן את השטחים שבתחום הקומות הקיימות באמצעות סימון 'לא שייך לבקשה'.

## החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: **הוועדה המקומית**), שאישרה בקשה להיתר לחיזוק מבנה מכוח 'תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38' (להלן: **תמ"א 38** או **התמ"א**) באמצעות פרויקט לעיבוי בנייה של בניין המצוי בדרך בן גוריון 107, ברובע דרום מערב. במקרקעין קיים מבנה מגורים בן חמש קומות, הכולל קומת קרקע חלקית למסחר. כמו-כן קיים בפועל בינוי על הגג, לרבות בריכת שחייה.

בבקשה להיתר מוצע לבנות ארבע קומות חדשות (קומה עליונה חלקית), כך שהבניין יהיה בגובה של 10 קומות (כולל קומת המסחר). בקומה השישית מוצעות 3 דירות; בקומה השביעית מוצעות שתי דירות עם מרפסת (מקורה) רחבה לכיוון מערב, כשלכל אחת מהדירות מתוכננת בריכת שחיה בגובה של כ- 1 מ' (שכשוכית); בקומה השמינית מוצעות שתי דירות, כשלאחת מהן מתוכננת בריכה דומה; בקומה התשיעית מוצעת דירה אחת שגם לה מתוכננת בריכה. בסך הכול מוצעות 9 דירות בקומות החדשות. כמו-כן מוצע להוסיף מרפסות לדירות הקיימות. בבקשה להיתר מסומנות 15 דירות בקומות הקיימות, ובסך הכול מוצע שבמבנה יהיו 24 דירות.

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו זכויות מכוח תמ"א ובנוסף הקלות רבות:

הקלה לתוספת שטחי בניה בהיקף של 6% שיפור תכנון; הוספת 2 קומות בהקלה (מעבר לתוספת קומות מכוח התמ"א); הקלה בקו בניין חזיתי (מערב) באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 4.0 מ' עבור מרפסות מתוקף בי/510; הקלה בקו בניין צידי (דרום) באופן שיתקבל קו בניין 2.00 מ' במקום 4.0 מ' המותרים עבור מרפסות; הקלה בקו בניין צידי (דרום) באופן שיתקבל קו בניין 2.78 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לצורך חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38; הקלה לתוספת מתקן חניה רובוטי בגבול מגרש מזרחי; ביטול נסיגה במתווה קומת הגג באופן שיתקבל קו בניין 0 במקום 1.20 מ' לכיוון צפון, דרום ומזרח; ניוד שטחי בנייה מקומות הקיימות לקומות שישית ושביעית מתוקף בי/580; הקלה בגובה קומה טיפוסית באופן שיתקבל גובה קומה מירבי 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים; הקלה בגובה קומת הגג

באופן שיתקבל גובה קומה מירבי 3.35 מ' במקום 3.00 מ' המותרים; תוספת בריכות בקומות שביעית שמינית ותשיעית.

לבקשה הוגשו התנגדויות על-ידי בעל זכויות בבניין הגובל (דרך בן גוריון 105), וכן על-ידי בעלי זכויות בבניין מושא הערר, כשאחד מהם הוא בעל זכויות בקומת המסחר.

2. ביום 15.8.2018 החליטה הוועדה המקומית "לסרב לבקשה להיתר עד לביצוע פרסום בהתאם לחוק בגין החריגה לחיזוק מעבר לקווי התמ"א ותיקון מלוא הערות אגף הנדסה".

ביום 6.2.2019 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה להיתר, ושוב החליטה לסרב לבקשה, וקבעה ש"הבקשה תוגש מחדש לאחר תיקונה בהתאם להערות מהנדס הוועדה".

ביום 16.5.2019 קיימה דיון חוזר ובפעם זו החליטה לאשר את הבקשה להיתר:

"הוחלט לאשר את הבקשה כמו שהיא, אם יבחן ויש סטייה ניכרת בעניין מרפסת בקומה א' תבוטל מרפסת בקומה א'".

נציין כי החלטה זו ניתנה בניגוד לעמדת מהנדס העיר אשר חוות דעתו היתה שיש לסרב לבקשה:

הגבהת המבנה ב- 4.5 קומות ניכרת ואין לה של הקלה בקומות תוך יצירת 3 קומות חלקיות. קומות חלקיות אינן ממאפייני הבינוי של רחוב בן גוריון.

את זכויות הבנייה ניתן לממש בקומות מלאות.

2. יש לצרף תוכנית התארגנות...

3. חזית מערבית לבנייה חדשה בקומה ה' אינה תואמת לקווי התמ"א המותרים.

4. אין לאפשר בליטת מרפסות בקומה א' עד לגבול המגרש המערבי.

5. תוכנית עיצוב אדריכלי אינה מאושרת מהסיבות הבאות:

- אין לאשר קורות ועמודים בולטים על פי הנחיות מרחביות.

- יש לשפר את כל חזיתות המבנה.

- חזיתות המבנה תהיינה מחופות לפחות 80% קשיח בהתאם להנחיות מרחביות.

6. יש לקבל חוות דעת ליכולות הנשיאה הבאים:

- מערכות התשתית העירוניות

- תנועה - קיבולת הרחובות

- שטחים ציבוריים.

ביום 11.6.2019 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בו החליטה 'לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כך שהיזם ידאג לקירוי מעל החנויות למעבר הולכי רגל, כל יתרת ההתנגדויות נדחית, ולאשר את הבקשה'. נציין כי גם במועד זה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית נותרה כשהיתה, ולפיה יש לסרב לבקשה להיתר.

3. על החלטה זו הוגשו עררים על-ידי המתנגדים לבקשה להיתר (בי/1071/0719 ו- בי/1090/0819). לאור הודעת הוועדה המקומית כי תקיים דיון נוסף בבקשה, נמחקו עררים אלו.

ביום 13.11.2019 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה להיתר. במועד זה הונחה לפני הוועדה המקומית חוות דעת מהנדס העיר לפיה:

*בבקשה להיתר בנייה נידו זכויות לקומות עליונות וזאת בניגוד לתוכנית בי/580 אשר אינה חלה על מתחם 1 בו כלול רח' בן גוריון 107. לאור האמור יש לסרב לבקשה ולהגישה מחדש בהתאם למותר.*

בהמשך לזאת החליטה הוועדה המקומית (הדגשה אינה במקור):

*הוחלט לאמץ חוות דעתו של מהנדס העיר.  
יש להעלות בקשה מתוקנת שתקבל תיעדוף ראשוני.*

ביום 24.9.2020 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה להיתר. נציין כי למרות החלטת הוועדה המקומית מיום 13.11.2019 לפיה יש להעביר בקשה מתוקנת, הבקשה שהוצגה לוועדה המקומית לא תוקנה בהתאם להחלטה, ומספר הקומות, שטחי הבניה ומספר הדירות לא צומצם כפי שהורתה הוועדה המקומית בהחלטתה. על אף זאת קיימה הוועדה המקומית דיון בבקשה.

עובר לקיום דיון זה הוצגה לפני הוועדה המקומית חוות הדעת של מהנדסת העיר הנכנסת. בין השאר חזרה חוות דעת מהנדסת העיר על כך שלא ניתן לאשר זכויות מכוח תוכנית בי/580 ולא ניתן לנייד זכויות בנייה כאמור, ולכן ניתן לאשר עד 2.5 קומות מכוח התמ"א. כמו-כן המליצה מהנדסת העיר שלא לאשר את ההקלה המוצעת בקו בניין קדמי. בהמשך לדברים אלו החליטה הוועדה המקומית:

*"הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת מהנדסת העיר למעט אישור ההקלה לבליטת מרפסת מעבר לק.ב קדמי. הוועדה מאשרת הקלה זו ובכפוף לתיקון הערות לתשריט הבקשה:*

*הפחתת מס' הקומות המבוקשות בהקלה- לא ניתן לאשר ניוד שטחים מכוח תמ"א 38 היות ותכנית בי/580 אינה חלה על חלקה זו, ראה הוראה מתקנה בי/580/1 סעיף 4.1.2 (א).*

...

נעיר, כי על אף שבהחלטתה הורתה הוועדה המקומית על הפחתת שטחי הבניה ועל הפחתת הקומות, היא לא הורתה לצד זאת על הפחתת מספר הדירות שהתבקש ושאושר בהחלטתה הקודמת של הוועדה המקומית (מיום 11.6.2019).

4. על החלטה זו הגישו המתנגדים את העררים שלפנינו. לטענת העוררים מספר הדירות המאושר בהתאם להיתר הבניה הקיים לבניין הוא 12 דירות בלבד, ובפועל פוצלו דירות

באופן לא חוקי לכדי 15 דירות. לפיכך טוענים העוררים כי אישור הבקשה להיתר שבה מסומנות הדירות הנוספות שנבנו בפועל בניגוד להיתר, משמעה הכשרת עבירות בניה, ודינה להידחות על הסף. לטענתם יש להתעלם מדירות לא חוקיות אלו, ולפיכך הבקשה להיתר אינה מלווה ברוב הדרוש לפי החוק; לטענת העוררים שטחי הבניה המוצעים חורגים מהמותר, ובין השאר נוכח תוספת שטחי בניה בהקלה של 6% ושל 2.5% לקומה; העדר מענה למיגון ראוי לדירות הקיימות באמצעות ממ"ד; עוד מתנגדים העוררים לפתרון החיזוק המוצע באמצעות עיבוי, דבר שינציח את המצב הקשה של המבנה והדירות הקיימות, בעוד שהדרך הראויה לשיקום המצב היא באמצעות הריסה ובניה מחדש בפרויקט משותף עם הבניין בבן גוריון 105; כמו-כן טוענים העוררים שקיים חוסר בתשתיות הנדרשות לצורך תוספת הדירות המוצעת, וכי ההחלטה נעדרת כל דיון בשאלת יכולת הנשיאה של הבניין והאזור את תוספת הדירות; בנוסף טוענים העוררים לקשיי תנועה שייגרמו מתוספת הדירות והתנועה שתבוא בעקבותיה, וכן טענות שמתקן החניה פוגע במעבר הקיים למקומות חניה; כמו-כן מעלים העוררים טענות שעניינן הסכנה הקונסטרוקטיבית הנגרמת למבנה הצמוד בבן גוריון 105 כתוצאה מחיזוק מבנה אחד בלבד ללא טיפול במבנה בבן גוריון 105; בערר שהוגש על-ידי בעלת זכויות בקומה הראשונה (ערר 1139/1220) מבוקש כי תבוצע הפרדה נאותה בין המסחר והמגורים בבניין, וכן נטען כי יש לאשר תוספת של מרפסת גם לדירתה של העוררת; בערר שהוגש על-ידי בעל הזכויות בחנות המצויה בקומת הקרקע (ערר 1114/1120) נתקפת גם ההקלה שאישרה הוועדה המקומית בקו הבניין לחזית, לרבות המרפסות המתוכננות בקומה הראשונה. לטענת העורר הסטייה האמורה מהווה סטייה ניכרת שאינה חוקית לאור הוראות תוכנית בי/מק/1/510, והדבר יגרום לנזק בלתי הפיך לקומת המסחר, הואיל והבקשה מציעה תוספת מרפסת (גם) בקומה הראשונה, וכן חיזוקים למבנה באמצעות קורות, שיגרמו להסתרת החזית המסחרית. לטענת העורר הדבר יגרום לחזית המסחרית להיבלע בתוך הבניין, ללא נצפות מהרחוב.

5. לאחר הגשת העררים, קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה להיתר ביום 22.4.2021. בהחלטתה החדשה לא שינתה הוועדה המקומית מהתוצאה אליה הגיעה בדיון מיום 24.9.2020, אולם בהחלטתה האחרונה חידדה הוועדה המקומית שתי סוגיות. ראשית תיקנה הוועדה המקומית שאין מניעה להוסיף שטחי מסחר מכוח התמ"א בקומת המסחר, אולם חזרה על החלטתה הקודמת, לפיה משלא כללה הבקשה תוספת שטחי בניה למסחר, "אין בסמכות הוועדה המקומית להכריח את היזם להוסיף זכויות נוספות".

שנית התייחסה הוועדה המקומית להתנגדות לפיה מספר הדירות המוצג לה כמצב קיים לפי היתר אינו נכון. במסגרת הבקשה להיתר מוצגת הבקשה ככזו המוסיפה 9 דירות חדשות ל-15 דירות קיימות. כאמור, לטענת המתנגדים מספר הדירות הקיים לפי היתר הוא 12 בלבד. בהחלטה מיום 24.9.2020 קבעה הוועדה המקומית בעניין המצב הקיים

שיש "לקבל את ההתנגדות – לעניין הנתונים של המצב הקיים – מהות הבקשה תוקנה בהתאם לתשריט הבית המשותף". בדיון האחרון פרטה הוועדה המקומית שמבדיקה שנערכה עולה שלפי היתר הבנייה המילולי לבניין קיים היתר ל-12 יחידות דיור בלבד ולא 15 כפי שנרשם. יחד עם זאת, לאור החומר שהוצג מתוך תיק הבניה של הוועדה, היא הגיעה למסקנה שככל הנראה אושרה מאוחר יותר תוכנית שינויים (-תוכנית מציאותית) שהכשירה בבניין את הפיצול שנעשה ל-15 דירות, כפי שמוצג בתשריט הבית המשותף. לאור זאת חזרה והחליטה הוועדה המקומית ביום 22.4.2021 שניתן לבסס את הבקשה להיתר על תשריט הבית המשותף:

לקבל את ההתנגדות- לעניין הנתונים של המצב הקיים  
 כפי שצויין אכן קיים היתר מילולי ללא תשריט משנת 78 למבנה בעל 12 יח"ד  
 אך מעיון במסמכי התיק נמצאו עדויות:  
 1. הגשה ואישור תכנית מציאותית מס' 319.  
 2. טופס בקשה לקבלת תעודת גמר ובו מצויין כי המבנה נבנה בהתאם לתכנית המציאותית מס' 319.  
 3. וכן מסמך משנת 83 ובו מצויין ע"י מח' הפיקוח כי למבנה הוצא תעודת גמר.  
 לאור האמור לעיל וכן לאור העובדה כי לא נמצא תשריט חתום וכן קיימות עדויות לאישור תכנית מציאותית בתאום עם היועמ"ש של הוועדה הוחלט לפעול בהתאם לתשריט הבית המשותף

6. המשיבות הגישו תגובתן בכתב והצדדים נשמעו לפנינו בדיון שקיימנו בעררים.
7. בתום שמיעת הצדדים החליטה ועדת הערר כי על הצדדים להעביר השלמת טיעון כמפורט להלן:

א. הוועדה המקומית תפרט כמה דירות ניתן היה לאשר בעת שאושרה הבקשה להיתר מכוחה נבנה הבניין מושא הערר. הוועדה המקומית תפרט אופן חישוב מספר הדירות האמור.  
 כמו-כן תעביר הוועדה המקומית העתק מההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן.  
 ב. מגישת הבקשה להיתר תפרט (בצירוף חישוב) האם בידה הסכמות של מי ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

בהמשך להחלטתנו השיבה הוועדה המקומית כי בהתאם לתוכנית בי/339 ניתן לבנות במקרקעין 9 דירות בלבד. לטענת המשיבה 2, תוכנית בי/339 פורסמה לתוקף רק ביום 1.3.1988, ובמועד אישור ההיתר לא היתה תוכנית שהגבילה את מספר הדירות במגרש. כמו-כן הגישה המשיבה 2 אסמכתאות לקיומם של הסכמות מאת 14 מתוך 17 תתי החלקות בבניין (15 דירות ו-2 חנויות), שלהם צמודים 83% מהרכוש המשותף.

**דיון והכרעה**

8. לאור תשובת המשיבה 2 בעניין שיעור ההסכמות שבידיה, לא מצאנו שיש להימנע מקיום הדיון בהיבט התכנוני. יובהר שאין בכך כדי להביע עמדה ביחס לטענות העוררים לעניין קיומן של דירות לא חוקיות כתוצאה מפיצול דירות שאושרו בהיתר הבניה שניתן למבנה.

9. העוררים טוענים בהרחבה כנגד ההסדרה שנעשית בפועל במסגרת הבקשה להיתר של פיצול דירות שבוצע לטענתם שלא כדין בבניין. בבקשה להיתר מסומנות 15 דירות בקומות הקיימות. לטענת העוררים לבניין ניתן היתר בניה ל- 12 דירות ו- 2 חנויות בלבד. בפועל פוצלו (ללא היתר בניה) כל אחת מדירות הקבלן שבקומה הראשונה ובקומה השניה ל- 3 דירות בשטח של כ-25 מ"ר כל אחת. לטענת העורר בערר 1114/1120 הדירה בקומה העליונה ככל הנראה אוחדה לדירה גדולה אחת, ולפיכך בבניין קיימים היום 3 דירות מעבר למאושר.

לטענת הוועדה המקומית והמשיבה 2 הפיצול של הדירות הוסדר בהיתר שינויים שאושר במהלך שנת 1979. המשיבות אינן מפנות להיתר שינויים כאמור, ובתיק הוועדה המקומית לא קיים היתר שינויים כאמור, יחד עם זאת טוענות המשיבות שישנן אינדיקציות בתיק הקיים בוועדה המקומית, המלמדות על כך שלאחר הפקת היתר הבניה המקורי (ל-12 דירות ו- 2 חנויות) ניתן היתר שינויים שבו הוסדרו הדירות הנוספות שנבנו בסטייה מההיתר. בין השאר טוענות המשיבות שביום 23.10.1980 ניתנה תעודת גמר לבניין ללא הסתייגות, במסגרתה צוין *ש"הבניין נבנה לפי תכנית מציאותית מס' 319 ואושרה ביום 23.7.79* " יש ללמוד שניתן היתר שינויים שמסדיר את 15 הדירות. לטענת המשיבות הואיל ותעודת הגמר ניתנה לאחר שהתקבלה תלונה של ועד הבית בדבר פיצול הדירות, הרי שניתן להסיק שתעודת הגמר שנמסרה לאחר הגשת התלונה, נתנה רק לאחר בדיקה, שבה הובהר כי הבניין בנוי בהתאם לתוכנית המציאותית, שהסדירה את הפיצול. לטענת המשיבות תשריט הבית המשותף, שבו מסומנות 15 דירות, משקף את תוכנית השינויים שאושרה כאמור.

נבהיר שככלל על מנת לקבוע את מספר הדירות שאושר מכוח [חוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 אין מקום לפנות לרישום הבית המשותף הקיים בפנקס המקרקעין, אלא להיתר הבניה. במקרה הנדון לא נמצא תשריט היתר הבניה, אולם היתר הבניה המילולי שהונפק ביום 13.1.1978 המצוי בידי הוועדה המקומית קובע שניתן לבנות 12 דירות ו- 2 חנויות במבנה בן חמש קומות מעל קומת מסחר (נספח 13 לערר ב/1114/1120). לאחר שעיינו בטענות הצדדים, לרבות המסמכים שצורפו לתמיכה בטענותיהם, ולרבות אלו המצויים באתר הוועדה המקומית, אנו סבורים שלא היה מקום שהוועדה המקומית תקבע שלבניין הונפק היתר בניה ל- 15 דירות. לא מצאנו שיש בטענות המשיבות כדי



להצדיק במקרה הנדון הסתמכות על הרישום הקיים בתשריט הבית המשותף (15 דירות) תחת היתר הבניה המילולי המצוי בתיק הוועדה המקומית.

מעיון במסמכים המצויים באתר הוועדה המקומית עולה שבשנת 1972 הוגשה על-ידי הבעלים הקודם (חברת ארמונות בת ים) בקשה להיתר בניה לבניין הכולל 15 דירות מעל קומה חלקית למסחר. מאוחר יותר נרכשו המקרקעין על-ידי חברת תל-רומא ומשה בובליל (כעולה מהתכתבויות המצויות באתר הוועדה המקומית ביחס לתשלום היטל השבחה ביחס למקרקעין). ב'טופס בקורת תוכנית' (מצוי באתר הוועדה המקומית) מיום 15.11.1977 מצוין כי "מספר יח' הדיור הוקטן ל 12 לפי הדרישות החדשות...", ובהמשך לכך התקבלה החלטת הוועדה המקומית ביום 15.11.1977 על אישור הבקשה. רישיון הבניה ניתן ביום 13.1.1978 ל- 12 דירות ו- 2 חנויות (מפורט בהיתר המילולי).

העוררים הגישו העתק של טופס רישום (להלן: **גיליון אירועים**) המצוי בתיק הוועדה המקומית, המפרט את המסמכים בתיק, על-פי מספר סידורי שניתן לכל אירוע (נספח 4 לכתב התשובה לערר 1139/1220 שהגיש העורר בערר 1114/1120). לפי המפורט בגיליון האירועים הוגשה תלונה על-ידי הדיירים בבניין מושא הערר ביום 12.9.1979 (מס' סידורי 25 בגיליון האירועים). באתר הוועדה המקומית מופיעה הפנייה של הדיירים לחברת הבניה 'תל-רומא', שהעתקה נשלחה למהנדס העיר. בפניה זו מפורטים ליקויים בבניין, אולם אין אזכור לפיצול דירות בשלב זה. לפי הרישום בגיליון האירועים שבתיק הוועדה, תוכנית השינויים 'תוכנית מציאותית מס' 319' התקבלה ביום 8.5.1979 (מס' סידורי 21), וביום 9.5.1979 נכתב *שהתכנית המוגשת מתאימה למציאות קיימת. ק. קרקע כולל מקומות חניה עדיין לא גמורה'* (טופס בקורת תוכנית – צורף נספח 7 לכתב התשובה לערר 1139/1220 שהגיש העורר בערר 1114/1120). בהמשך לכך ניתן ביום 10.5.1979 אישור חיבור ביוב, אישור חיבור מים, ודוח של מדור פיקוח למח' המסים. ביום 23.7.1979 (מס' סידורי 23 ו-24) נרשם שנשלחה הודעה על החלטת ועדת המשנה מיום 2.7.1979 שהחליטה לאשר את התוכנית המציאותית (צילום ההודעה שנשלחה מצוי באתר הוועדה המקומית). עוד מצוין בלוח האירועים שביום 30.4.1980 (מס' סידורי 27) נשלח מכתב תשובה לתלונה של הדיירים מיום 5.3.1980. תלונת הדיירים צורפה כנספח 18 לערר 1114/1120. בתלונה זו (להלן: התלונה השניה) נטען שייבנין הנ"ל שנבנה ע"י חברתכם ומיושב ע"י הדיירים זה 8 חודשים, התגלו תקלות רבות המצביעות על הזנחה בבניה, על תכנון לקוי, ועל ביצוע רשלני.... להלן רשימת התקלות והליקויים בבנין, וראשית תקלות הגורמות סבל לכלל הדיירים, ואח"כ תקלות בכל דירה ודירה.... שתי דירות השייכות לקבלנים, שינו בהם את יעודם והפכו אותם לדירות להשכרה, כאשר כל דירה פוצלה ל 3 דירות קטנות בנות 2 חדרים כ"א. דבר זה שינה לחלוטין את אופי הבנין שבמקום בית מגורים שקט הפך למלון אורחים, עם דיירים רבים מאוד בעלי רקע מפוקפק וכד'. כך שישנן שתי קומות שבמקום 3 דירות בקומה יש בהם 5 דירות בקומה!". בעקבות תלונת הדיירים השניה יצא ביום 23.4.1980 מזכר פנימי של גורמי

הוועדה (צורף לתשובת הוועדה המקומית לעררים) המתייחס לסעיפי התלונה השונים, ובין השאר נאמר בו "...הסעיפים הנותרים יבדקו בעת הוצאת תעודת הגמר. הבנין עצמו לא קיבל תעודת גמר. בזמן הבדיקה אשים לב במיוחד לתלונות הדיירים". בהמשך לכך יצא מכתב נושא תאריך 28.4.1980 (המצוי באתר הוועדה המקומית ומסומן מס' 27 בגיליון האירועים) כתשובה לתלונת הדיירים מיום 5.3.1980: "רשמתי את הערותיך והם יילקחו בחשבון לפני מתן תעודת גמר לבית...".

מכל האמור עולה כי התוכנית המציאותית שאושרה ביום 2.7.1979 אושרה **בטרם** נשלחה תלונת הדיירים מיום 5.3.1980 המציינת כי פוצלו דירות בבנין. נראה שבשלב שבו אושרה התוכנית המציאותית טרם פוצלו הדירות, שכן התלונה שהתקבלה ביום 12.9.1979 מאת הדיירים, בסמוך לאחר אישור התוכנית המציאותית אינה כוללת טענה לפיצול הדירות, אלא ליקויים אחרים בלבד. החיבור למים (מס' סידורי 26), לביוב (מס' סידורי 22) והדוח של מדור פיקוח למח' המסים (מס' סידורי 28) ניתנו כולם בסמוך לפני אישור התוכנית המציאותית ביום 10.5.1979. הדוח של מדור הפיקוח מפרט את מספר ומיקום הדירות הקיימות בבנין. לפי דוח זה באף אחת מהקומות אין יותר מ- 3 דירות. עוד עולה מהדוח, כי בחלק מהקומות (א ו-ב, ג ו-ד) ישנן דירות המחולקות על-פני 2 הקומות (דירות דופלקס). נמצא שלפי הדוח מספר הדירות בבנין היה 11 בלבד<sup>1</sup>. הואיל ודוח זה יצא בסמוך לפני אישור התוכנית המציאותית, הרי שכל שהתוכנית המציאותית שינתה את מספר הדירות שנקבע בהיתר שניתן לבנין (12 דירות) נראה שהיא צמצמה אותו ל- 11.

נציין כי בלוח האירועים לא מצוין כי ניתנה תעודת גמר לבנין. המשיבות טוענות כי לבנין ניתנה תעודת גמר ביום 23.10.80 (סעיף 38 לתגובת הוועדה המקומית), ולהוכחת טענתן מפנות לטופס 'בקשה לתעודת גמר' הנושא תאריך 23.10.80 (צורף כנספח 2 לתשובת משיבה 2). אין המדובר בתעודת גמר. מעיון בטופס זה נמצא כי הוא מולא על-ידי הגורמים השונים בוועדה המקומית ובעירייה רק בשנת 1982 ו- 1983. בנסיבות אלו, משלא ניתנה תעודת גמר בסמוך לבניה (ולתלונה השניה של הדיירים) לא ניתן ללמוד כי פיצול הדירות שנעשה תאם להיתר השינויים. לענין זה נחזור ונציין שלאחר אישור התוכנית המציאותית בשנת 1979 הוגשה תלונה על-ידי הדיירים בדבר פיצול דירות בבנין. עוד נציין כי בשנת 2016 נרשמה הערה בפנקס המקרקעין לפי [תקנות המקרקעין \(ניהול ורישום וניהול\)](#). תשע"ב-2011 על תת חלקות 4, 5 ו- 6 לפיה "הדירה מחולקת ל 3 יחידות ללא היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה כפי שמופיע בתיק הבנין מס' 3167".

לאחר שעיינו בכלל החומר וטענות הצדדים, לא מצאנו שיש בטענות המשיבות כדי לתמוך בגרסתן לפיה יש לפעול במקרה הנדון בהתאם לרישום הקיים בתשריט הבית

<sup>1</sup> כהדירה העליונה היא דירה גדולה מאוד

המשותף, ולסמן 15 דירות בקומות הקיימות, ובהתעלם מהיתר הבניה (המילולי) המצוי בתיק הוועדה המקומית.

10. זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב כמפורט בסעיפים 21-22 להוראותיה של תמ"א 38 לבחון את הבקשה ולהחליט אם לאשרה כפי שהוגשה, אם בכלל. על-מנת להכריע בעניין האיזון הראוי בין האינטרס החשוב בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, לבין הקשיים שעלולים לנבוע מכך שהסביבה לא הותאמה לתוספת הצפיפות והבינוי שתיווצר, על הוועדה המקומית לבחון את ההשלכות מהבנייה המוצעת, ולערוך את האיזונים המתאימים.

בהמשך לאמור, בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 מחייבות בחינתן בהתייחס למכלול שיקולים תכנוניים כמפורט בסעיף 22 לתמ"א, ובין השאר, שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות ועוד.

במספר החלטות שקיבלה ועדת הערר בהתייחס לפרויקטים מכוח התמ"א שאושרו בעיר בת ים, הדגישה ועדת הערר את הצורך לקבל החלטות בפרויקטים מכוח התמ"א, רק לאחר שלפני הוועדה המקומית יהיו הנתונים הנדרשים ביחס לכושר נשיאה של תשתיות, לרבות מצאי שטחי הציבור הבנויים, והשטחים הירוקים הפתוחים, שנועדו לשרת את אוכלוסיית העיר. נפנה להוראות סעיף 26 לתמ"א 38:

#### 26. השלכות מחוץ לתחומי מגרש

במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הוועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שישמשו כבסיס להחלטתו בכל מקרה שנדרשת חוות דעתו, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש.

על החשיבות בקבלת החלטות מכוח תמ"א 38 רק לאחר שלפני הוועדה המקומית תונח תשתית תכנונית מלאה, לרבות בעניין מצאי שטחי הציבור נפנה לדברים שנאמרו ב**ערר** **(ת"א) 1118-10-19** בעניין אלכסנדר ורביץ' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (רחוב ישראל בן ציון 18) [פורסם בנבו] [פורסם ביום 9.6.2020]. הערר עוסק בפרויקט עיבוי מכוח התמ"א שאף הוא מצוי ברובע דרום מערב העיר:

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: הוועדה המקומית) שעניינה בקשה להיתר לחיזוק מבנה קיים מכוח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38 (להלן: תמ"א 38).
2. המבנה מושא הערר הוא מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובו 44 דירות, המצוי ברחוב ישראל בן ציון 18. בבקשה להיתר מוצע להוסיף למבנה הקיים מעלית, וכן ממ"ד ומרפסת לכל דירה, ובנוסף 3.5 קומות, בהן - 39 דירות (בסה"כ 83 דירות) ומתקני חניה תת

- קרקעיים. בנוסף כוללת הבקשה הקלות שעניין תוספת קומה, צמצום קווי בניין, שינוי בגובה קומות, ניווד שטחים מקומת הקרקע לקומה שמינית.
3. ביום 18.5.2020 נתנה החלטת ועדת הערר תל אביב בערר ב/ 1053/0619 (רחוב מסריק 1). גם באותו עניין נבחנה החלטה של הוועדה המקומית שעניינה בקשה מכוח תמ"א 38. כפי שמפורט בעניין מסריק, בתחומי העיר בת ים, לרבות באזורים סמוכים לבקשה מושא הערר, אושרו וקודמו היתרי בניה מכוח תמ"א 38, שמשמעותם תוספת יחידות רבות למרקם הבנוי. מההתנהלות המפורטת בעניין מסריק מתקבלת תמונה בעייתית ביחס לאישורן של בקשות מכוח תמ"א 38 בתחומי העיר בת ים, וביחס למצאי השטחים הציבוריים בעיר.
4. בעניין מסריק הגיעה ועדת הערר למסקנה, שהחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר ניתנה מבלי שהונחה לפני התשתית התכנונית הנדרשת לצורך מתן החלטה בבקשות מכוח תמ"א 38. נוכח זאת קבעה ועדת הערר באותו עניין שהחלטת הוועדה המקומית אינה יכולה לעמוד, והיא בטלה. הדברים שנאמרו בעניין מסריק לרבות מסקנות ועדת הערר שם מקובלים עלינו.
5. מעיון בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר שלפנינו, עולה תמונה דומה. נביא מתוך החלטת הוועדה המקומית מיום 15.8.2018:
- לסרב לבקשה לפי חוות דעת מהנדס הוועדה.**  
לעניין ההתנגדויות:
- ...
- לאור האמור לעיל, העובדה כי קיימים חדרים ללא אור ואוויר נאותים ותוכנית העיצוב האדריכלי אינה מאושרת לסרב לבקשה.
6. לאחר כשנה, ביום 18.8.2019 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה להיתר, שבו החליטה לאשר את הבקשה. נביא להלן מתוך ההחלטה (הדגשה אינה במקור):
- הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת מהנדס הוועדה.**
- ...
4. מבדיקה תחבורתית נמצא כי הרחוב עומד בתוספת יחיד שבוצעו ע"פ היתרים קודמים ומתוכננים ברחוב בהתאם לבקשה זו לרבות העמסה על הצמתים.
- 5....
- לאור האמור לעיל ניתן לאשר את המבנה בגובה של 7 קומות מלאות, קומת קרקע נמוכה וקומה 8 חלקית.
- לאשר את הבקשה לאחר המצאת כל האישורים הדרושים לרבות חתימת כל בעלי הנכס ותיקון הבקשה בהתאם להערות הבאות:
1. הערות לתשריט הבקשה:
- א. יש להגדיל גינון בקומת הקרקע.
- ב. בקומות הקיימות מוצעות דירות עם חדרים הפונים לכיוון צפון כמעט ללא אור ואוויר, יש לוודא עמידה בתקנות אור ואוויר.
- ג. יש לטפל בחזיתות מזרח ומערב בקומות הקיימות – לא יותרו קורות ועמודים בולטים בחזית.
- ד. נדרש חוות דעת ליכולת נשיאה לנושאים הבאים:
- מבנה ציבור
- תשתיות
- תנועה - רחובות וצמתים סמוכים.
- ...

7. ביום 13.2.2020 שמענו את הצדדים. לטענת הוועדה המקומית, הבקשה להיתר אושרה בדיון הנוסף שערכה, וזאת - לאחר שהוצגו למהנדס העיר חוות דעת תחבורתית וכלכלית בעניין. במהלך הדיון, שאלנו את הוועדה המקומית בדבר קיומן של תשתיות תנועה, ובדבר קיומן של מבני ציבור, בהמשך לאמור בסעיף ד' לעיל בהחלטת הוועדה המקומית. במענה לשאלתנו הגישה הוועדה המקומית במהלך הדיון חוות דעת תנועתית שנערכה מטעם היזם, וכן "חוות דעת לצורכי ציבור לבקשות תמ"א 38 ברובע דרום מערב- ינואר 2020", שהוכנה על-ידי מח' מהנדס העיר. חוות הדעת לצורכי ציבור נערכה רק אחרונה (ינואר 2020), דהיינו רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית את החלטתה בבקשה מושא הערר. נמצא שבדומה למצב בערר בעניין מסריק, גם בבקשה מושא הערר שלפנינו עובר לדיון בבקשה לא נערכה בדיקה פרוגרמטית ביחס לסביבת הבקשה.
8. בחוות הדעת לצורכי ציבור נקבע:

...

#### סיכום חוות הדעת

לפי הנתונים שהוצגו לעיל, נכון לימים אלה 1,013 יח"ד מאושרות ברובע, המהוות 78% מהיעד שקבעה תכנית המתאר הכוללנית לשנת 2035 (שאינה מאושרת). במידה ויאושרו גם הבקשות לתמ"א 38 אשר נמצאות בסטטוס "טרום ועדה" [לחוות הדעת צורף נספח המפרט רשימת בקשות להיתר שהוגשו לוועדה המקומית מכוח תמ"א 38 ברובע דרום מערב, וטרם נדונו בוועדה המקומית- ההבהרה אינה במקור] – יח"ד המאושרות ברובע יהוו 138% מהיעד שניתן בתכנית המתאר הכוללנית שאינה מאושרת).

ב. **בבדיקה עבור צורכי הציבור ברובע עלו חוסרים כבר במצב הקיים:** בבדיקה עבור הנדרש לאוכלוסייה הקיימת ועבור התכניות המאושרות ברובע שנעשתה על ידי ליואי דבוריינסקי, עלה כי בסביבת הפרויקט קיים מחסור בשטחי ציבור בעבור מספר שימושים. באופן כללי, **המחסור מקבל היום מענה, בין היתר באמצעות רובעים אחרים של העיר** [הדגשה אינה במקור]. לגבי איכות השירותים הניתנים יש לפנות ליחידות הרלוונטיות בעירייה.

ג. **במידה והבקשות יקודמו להיתרים יש לנקוט צעדים מיידים למציאת פתרונות לצורכי הציבור ולהיערך בהתאם לטווחי הזמנים של צפי האכלוס.**

9. מסקנת הבדיקה שערכו גורמי המקצוע בוועדה המקומית בתקופה האחרונה (בהמשך להחלטות הביניים של ועדת הערר בעניין מסריק), ולאחר שאושרה הבקשה מושא הערר על-ידי הוועדה המקומית, היא שברובע בו מצוי הבניין מושא הבקשה להיתר קיים מחסור משמעותי בשטחי ציבור בנויים (שב"צ) ושטחי ציבור פתוחים (שצ"פ). נזכיר, שבמסגרת הבקשה להיתר מושא הערר מוצע להוסיף 39 יחידות דיור. לחוסרים אלו אין כל ביטוי במסגרת החלטת הוועדה המקומית. נראה שכמו בעניין מסריק, גם במקרה שלפנינו ספק אם ניתנה הדעת על עמידה בפרוגרמה למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים עבור תוספת האוכלוסיה הנובעת מתוספת הדירות המוצעת בבקשה להיתר.
10. נביא להלן מתוך החלטת ועדת הערר בעניין מסריק:

25. הבקשה מושא הערר מצויה בצפון מערב העיר, בעוד הבקשות שאוזכרו לעיל<sup>2</sup>, לרבות תחום תוכנית ב/644, אינן חופפות לאזור

<sup>2</sup> בקשות נוספות שאוזכרו בערר בעניין מסריק, שגם בהן ההחלטה התקבלה מבלי שהיו לפני הוועדה המקומית חוות דעת בנושא כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות בסביבה:

זה, ומצויות באזורים סמוכים בתחומי העיר. יחד עם זאת, נוכח ההתנהלות בעניינים אלו, מתקבלת תמונה בעייתית ביחס להליך קבלת ההחלטות בוועדה המקומית בבקשות מכוח תמ"א 38, וביחס למצאי השטחים הציבוריים בעיר. נמצא שבתחומי העיר, במקביל לאישור הבקשה מושא הערר, אושרו במהלך תקופת תוקפה של תמ"א 38 בקשות רבות, שבמסגרתן אושרה תוספת דירות בהיקפים נרחבים. עוד נמצא שלצד אישור תוספת דירות כאמור, לא נערכה בדיקה, וספק אם ניתנה הדעת על עמידה בפרוגרמה למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים עבור תוספת האוכלוסיה הנובעת מתוספת הדירות. מהבדיקות שנערכו בתקופה האחרונה על-ידי הוועדה המקומית, בהמשך להחלטות ועדת הערר (ולאחר שאושרה הבקשה מושא הערר על-ידי הוועדה המקומית), עולה שקיים כבר היום מחסור משמעותי בשטחי ציבור בנויים (שב"צ) ושטחי ציבור פתוחים (שצ"פ).

26. ...

ודוק, על אף שהתמ"א חלה על כלל המבנים הלא מחוזקים במדינה, אין המשמעות שכולם יזכו להיתר בניה מכוחה. התמ"א ייצרה מגוון אפשרויות ומתווים לחיזוק, ובהכרח אלו יתאימו רק לחלק מהמבנים הטעונים חיזוק כאמור. על-מנת להכריע בעניין האיזון הראוי בין האינטרס החשוב בדבר חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לבין הקשיים שעלולים לנבוע מכך שהסביבה לא הותאמה לתוספת הצפיפות שתיווצר, יש לבחון את ההשלכות מתוספת יחידות הדיור, ולערוך את האיזונים המתאימים בין הקשיים הנובעים מהעמסה זו לבין הצורך הלאומי בחיזוק מבנים. במסגרת בדיקה כאמור, יש לבחון מכלול היבטים ושיקולים. בין השאר, קיומן של תשתיות ושטחי ציבור באזור. נפנה גם לסעיף 5 לדברי ההסבר של תמ"א 38 (כפי שאושרה בשנת 2005) המופיעים באתר מינהל התכנון כמסמך נלווה (לא סטטוטורי):

#### 5. שיקול דעת הוועדה המקומית

ככלל היתר הבנייה יינתן על ידי הוועדה המקומית אשר תשקול את סוג התוספת המתאימה לכל מבנה, על סמך התנאים המקומיים בהתאם לשיקולים הקשורים ליכולת הנשיאה של תשתיות ושירותים של המבנה והסביבה, בהתאם לשיקולים תכנוניים, אדריכליים וכדו' (כמפורט בסעיף 21).

במסגרת זו ניתן לוועדה המקומית שיקול דעת רחב מתוך "סל של זכויות" שונות המהוות זכויות מירביות, אך אפשרויות מימושן (כולן או חלקן או אף לא אחת מהן) מוגבל בהתאם לשיקול דעתה.

במסגרת שיקוליהם, יכולים מהנדס הוועדה והוועדה המקומית, שלא לאשר את תוספת הבניה המיועדת ליחידות דיור נוספות לבנין, או לאשר רק הרחבת

ערר 1076/0719 (רחוב ההסתדרות 8), ערר 1070/0719 (רחוב ההגנה 28) וערר 1068/0719 (רחוב הגפן 2).

בערר 1076/0719 הודיעה מגישת הבקשה להיתר במהלך הדיון בערר כי היא מבקשת להחזיר את הבקשה לדיון לפני הוועדה המקומית, על מנת שתדון בבקשה לאחר שיהיו לה חוות הדעת הנדרשות בעניין. בעררים 1070/0719 ו-1068/0719 הודיעה הוועדה המקומית כי היא מבקשת להחזיר את הבקשות לדיון לפני הוועדה המקומית, על מנת לקיים דיון נוסף לאחר שיהיו לפני חוות הדעת כאמור.

יחידות הדיור הקיימות (וההיפך) או לא לאשר כל תוספות בניה, אלא רק את מרכיבי החיזוק עצמם...

נוכר שבמסגרת תיקון 3א לתמ"א 38 תוקן סעיף 22 לתמ"א, ונמחקו המילים "מטעמים מיוחדים". תיקון זה בא להבהיר ולהדגיש את רוחב שיקול הדעת הנתון בידי הוועדה המקומית במסגרת בחינת בקשות מכוח התמ"א.

27. נתון נוסף שראוי לציין בהקשר זה, הוא שהעיר בת ים היא בין הערים הצפופות במחוז תל אביב. בהתאם לנתוני הלמ"ס (נכון לשנת 2017) צפיפות האוכלוסיה בעיר בת ים לשטח בנוי למגורים (קמ"ר) היא 32,469 נפש, והצפיפות לקמ"ר (כללי) היא 15,722. לשם ההשוואה נציין שבעיר בני ברק צפיפות האוכלוסיה לשטח בנוי למגורים היא 54,075, והצפיפות לקמ"ר (כללי) היא 26,368. בגבעתיים - 25,089 (לשטח בנוי למגורים) ו- 18,351.9 (כללי), בחולון - 24,145 (שטח בנוי למגורים) ו- 10,108.4 (כללי), ובתל אביב - 18,754 (שטח בנוי למגורים) ו- 8,572.2 (כללי). נמצא שבמדד הצפיפות לקמ"ר - בת ים היא בין הערים הצפופות במחוז תל-אביב, ובמדד הצפיפות לקמ"ר בנוי למגורים, היא העיר השניה בצפיפותה לאחר העיר בני ברק.

... 28.

29. בנסיבות אלו, ולאחר שעיינו בחוות הדעת שהעבירה הוועדה המקומית ביחס לתשתיות הציבוריות בסביבה, אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית, שניתנה מבלי שהיו לפני מלוא הנתונים כאמור מבוטלת. משמעות הדבר שהוועדה המקומית קיבלה החלטתה בהתעלם מהוראות סעיפים 21 ו- 22 לתמ"א...

11. לאור כל האמור, ובהמשך למפורט בהחלטת ועדת הערר בעניין מסריק, אנו קובעים שגם החלטת הוועדה המקומית בבקשה מושא הערר שלפנינו - ניתנה מבלי שהיו לפני מלוא הנתונים הנדרשים לצורך מתן החלטה בבקשות מכוח תמ"א 38. בנסיבות אלו אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית מבוטלת.
12. הבקשה להיתר תובא לדיון חוזר לפני הוועדה המקומית, אשר תדון בה בשנית, וזאת רק לאחר שיהיו לפני חוות הדעת הפרוגרמטיות, הן ביחס לשטחי ציבור בנויים, והן ביחס לשטחי ציבור פתוחים.
13. ...

כאמור הוועדה המקומית אישרה במהלך השנים פרויקטים רבים מכוח התמ"א, וזאת שעה שנראה שלא היו לפני הנתונים הנדרשים בעניין מצאי שטחי הציבור בעיר.

על רקע החלטות ועדת הערר שלעיל פעלה הוועדה המקומית לאיסוף מידע שעניינו מצאי שטחי הציבור בעיר, בהתייחס למספר הדירות שעתידות להתווסף לעיר, בין השאר, מכוח בקשות שהוגשו מכוח התמ"א. על ממצאי הבדיקה נעמוד להלן.

איסוף הנתונים כאמור נועד לשמש כבסיס להחלטות הוועדה המקומית, וכן לאפשר לוועדה המקומית לגבש מדיניות בעניין בקשות מכוח התמ"א. ר' הדברים שנאמרו [בערר](#)

**(ת"א) 1025-03-18 בעניין מותג עירוני גורדון 37 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** [פורסם בנבו] [פורסם ביום 17.7.2018].

מסמכי מדיניות כאמור יכול שיגובשו לכדי תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. תוכנית מכוח סעיף 23 מאפשרת קביעת עקרונות תכנון שראוי שיחולו על פרויקטים מכוח התמ"א, וזאת על-ידי קביעת רף מקסימלי של זכויות בניה (גובה, קווי בניין, מספר דירות) שנמצא שתואם באופן מדויק יותר את מאפייני העיר. התווית עקרונות במסמך מדיניות או במסגרת תוכנית מכוח סעיף 23 נועדו לצורך יצירת התאמה מיטבית לעיר, בהתאם לשכונותיה השונות.

תוכניות כאמור לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה קודמו ומקודמות בערים אחרות במחוז תל אביב, ומטרתן התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי. **תוכניות כאמור נועדו לקבוע עקרונות תכנון שישמרו על הזהות ומאפייני העיר (הנוף העירוני), נפח הבניה המתאים (לרבות גובה) המתאים לבניינים באזורים השונים של העיר, קווי הבניין הראויים, לרבות המרווחים שראוי לשמור בין בניין לבניין, תוך שימת דגש לרחוב העירוני, הממשק בינו לבין הבניינים לאורכו ועוד.** עקרונות תכנון שנועדו להבטיח שחידוש המבנים יהיה תוך שמירה על מרחב עירוני שיש בו מענה לכלל צורכי התושבים, לרבות קיומן של תשתיות ציבוריות. ר' התוכניות המצויות בהליכי הפקדה בימים אלו בעיר חולון: ח/619, בעיר גבעתיים: 503-0522060, וכן תוכניות מאושרות בהרצליה: הר/2213, ברמת השרון: רש/3838, ובעיר בני ברק: 501-0462721. נציין שככלל רף הזכויות המקסימלי שנקבע בתוכניות אלו נמוך מהרף המקסימלי האפשרי מכוח התמ"א. כך לדוגמה, בתמ"א 38 נקבעה האפשרות לחרוג מגובה המבנים הקבוע בתוכניות החלות, ובתוכניות מכוח סעיף 23 אלו ניתן להגדיר (ולהגביל) מידת הסטייה בהתאם לנתוני המגרש והשכונה.

בעיר בת ים קודמו מספר תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א, אולם להבדיל מהתוכניות שהזכרנו לעיל, מטרת התוכניות שאושרו בעיר בת ים עיקרן העצמת זכויות הבניה שניתן לאשר מעבר לזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38: תוכנית בי/538 – פורסמה בי"פ 4.11.2013; תוכנית בי/מק/580 – פורסמה בי"פ 19.8.2015; תוכנית בי/מק/1/580 – פורסמה בי"פ 23.7.2017. מטרת תוכנית בי/מק/580 היתה לעודד מימוש פרויקטים של הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, תוך שהיא מסדירה את נושא חישוב כמות יחידות הדיור שניתן לאשר על חלקה מסוימת במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש. כמו-כן נועדה תוכנית בי/מק/580 להגביר גמישות בנושא עיצוב המבנה ומיקום מתקני החניה (ר' דברי ההסבר לתוכנית). בפועל אישרה הוועדה המקומית מכוח תוכנית בי/מק/580 וכן מכוח תוכנית בי/מק/1/580 תוספת זכויות בנייה (תוספת גובה שטח ודירות) בפרויקטים של עיבוי בניה מכוח התמ"א, וזאת תוך שהיא מפרשת את תוכניות אלו כמאפשרות ניווד לקומות העליונות של זכויות שתמ"א 38 ייעדה לצורך סגירת קומת העמודים והרחבת דירות קיימות. בהתאם לפרשנות זו התעצמו זכויות הבניה שאושרו במסגרת היתרי בניה



לעיבוי בניה מכוח התמ"א בעיר בת ים. ודוק, במקרה שלפנינו אישרה הוועדה המקומית מכוח תוכניות אלו תוספת זכויות (גובה, שטח ודירות) בהיקף של קומה נוספת מעבר לתוספת המקסימלית (2.5 קומות) שנקבעה בתמ"א 38. גם מדיניות הציפוף עליה החליטה הוועדה המקומית ביום 25.12.2019 מטרתה לאפשר יישום של הוספת דירות במסגרת שטחי הבניה המוגברים כאמור.

ר' מתוך אתר הוועדה המקומית בת ים (אתר ההנדסה: תמ"א 38 - כל מה שצריך לדעת):

**מה עיריית בת ים עושה בשביל לקדם פרויקטים של תמ"א 38?**

העירייה אישרה תכנית המוסיפה זכויות לפי אזורים בעיר (בי/538), מעל 2.5 הקומות שהמדינה הקצתה במסגרת תמ"א 38. זאת על מנת לשפר את הכדאיות הכלכלית של הפרוייקטים עבור התושבים והיזמים (מצורפת מפה מפורטת על פי האזורים).

על מנת לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה אישרה העירייה את תכנית בי/580, המאפשרת להגדיל את מספר יחידות הדיור המותר, וחישוב מספר היחידות על פי שטח דירה של 60 מ"ר.

תכנית בי/מק/497 מאפשרת להפוך חדרים על הגג לדירות וזאת במידה שמבצעים חיזוק המבנה על פי תמ"א 38

ודוק, תמ"א 38 היא תוכנית ארצית, שאין בה התייחסות פרטנית לכל אחד מהמבנים טעוני החיזוק במדינה. לפיכך קובעת התמ"א שנדרש להפעיל שיקול דעת פרטני ביחס לכל בקשה המוגשת מכוח התמ"א. התרשמותנו היא שבפועל הוועדה המקומית נוהגת ככלל לאשר כל בקשה להיתר המוגשת לה מכוח התמ"א, וזאת עת שבקשות כאמור מוגשות כשהן כוללות את מקסימום הזכויות (וההקלות) האפשריות מכוח תמ"א 38, ובנוסף גם תוספת זכויות מכוח התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 בעיר. אנו סבורים שיש קושי של ממש בהתנהלות זו של הוועדה המקומית. מצופה מהוועדה המקומית שתגבש מדיניות סדורה לבחינת בקשות מכוח התמ"א בתחומה. מדיניות כאמור ראוי שתתייחס לשיקולים והיבטי התכנון השונים הנוגעים לעיר בת ים. בין השאר, תקבע עקרונות תכנון שישמרו על הזהות ומאפייני העיר (הנוף העירוני); תקבע את יכולת ההתרחבות של העיר מבחינת היקף אוכלוסיה המתאים באזוריה השונים, וממנו ייגזרו הפרמטרים לקביעת היקף תוספת הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א; תתייחס לנפח הבניה המתאים ולגובה המתאים לבניינים באזורים השונים של העיר; קווי הבניין הראויים, ולמרווחים שראוי לשמור בין בניין לבניין; שימת דגש לרחוב העירוני, הממשק בינו לבין הבניינים לאורכו, לרבות באמצעות קביעת מפלס הכניסה, צמחייה גינון ועוד; עקרונות שיבטיחו שחידוש המבנים יהיה תוך שמירה על מרחב עירוני שיש בו מענה לכלל צורכי התושבים, לרבות מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות תנועה.

כמו-כן יש לקבוע עקרונות כאמור מתוך הבנה שמספר הדירות שניתן לאשר בתחום העיר באמצעות בקשות מכוח התמ"א הוא מצומצם, נוכח היכולת המוגבלת של העיר לספק מענה לתשתיות ציבוריות עבור תוספת הדירות המבוקשת. ראוי שעקרונות תכנון כאמור ייקבעו כשברקע בחינה שמאית-כלכלית עדכנית שתתייחס לאזורי העיר השונים.

התמ"א מאפשרת תוספת זכויות בניה על מנת להוות תמריץ כלכלי בידי בעלי הדירות לחיזוק מבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי: ת"י 413-תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה. התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א בעיר בת ים נועדו כאמור לצורך תגבור התמריץ לחיזוק מבנים בעיר, מתוך הנחת מוצא שלאור שווי הדירות בעיר בת ים, נדרשת תוספת דירות בשיעור גבוה באופן יחסי על מנת לייצר תמרוץ כלכלי ליזמים לחיזוק מבנים בעיר. יחד עם זאת, ובהמשך לאמור בתמ"א 38 בעניין שיקול הדעת הרחב הנתון בידי הוועדה המקומית, גם אישור תוספת הזכויות מכוח תוכניות אלו מותנה בשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית. כמו בתמ"א 38, גם התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א קובעות שבקשות מכוחן טעונות בפרסום בהתאם להוראות [סעיף 149 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965. כמו-כן, קובעות התוכניות של הוועדה המקומית שיקול דעת רחב אם לאשר, ובאיזה היקף, בקשות להיתרי בניה מכוחן (ר' סעיף 4.1(יג) ו-1(יד) לתוכנית בי/538, סעיף 4.1(ו) לתוכנית בי/מק/580, וסעיף 4.12 לתוכנית בי/מק/1580). אין מחלוקת שההיבט הכלכלי הינו היבט רלוונטי בעניין. יחד עם זאת נעיר שמאז גובשו תוכניות אלו חלו שינויים משמעותיים בערכי הקרקע והדירות בעיר בת ים, שניתן לשער שיש בהם להשפיע על הנחות הבסיס שהביאו לאישור תוכניות אלו. עוד נבהיר, שההיבט הכלכלי הינו שיקול אחד בלבד בעניין. לצד האינטרס הכלכלי של היזם ובעלי הזכויות בדירות טעונות החיזוק, קיימים אינטרסים אחרים, לרבות של דיירי הסביבה ותושבי העיר בכלל.

תוכנית בי/538, לרבות הארכת תוקפה, וכן תוכנית בי/מק/580 ו- בי/מק/1580 אושרו בטרם נאסף המידע בדבר מצאי שטחי הציבור בעיר. בעקבות הליך איסוף נתונים שנעשה בעיר (לרבות בעקבות החלטות ועדת הערר שאוזכרו לעיל) החליטה הוועדה המקומית ביום 2.7.2020 על צמצום היקף הזכויות בבקשות להיתר שיוגשו החל מיום 1.1.2020. בהתאם להחלטה זו ככלל לא תאושר העצמת זכויות בניה מכוח התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 בתחום העיר, לא יתאפשרו במסגרת בקשות מכוח התמ"א הקלות כמותיות וניוד זכויות מעבר לזכויות שמכוח תמ"א 38. נביא חלק מהדברים שהוצגו על-ידי יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית בדיון מיום 2.7.2020:

*מדוע? כי נתנו גם 538, ונתנו גם 580 ונתנו עוד הקלות, ונתנו, ונתנו, ונתנו. ואנחנו באים ואומרים רבותי, רגע, אנחנו רוצים תמ"א, אנחנו לא נגיד ליזמים שרוצים תמ"א 38 גם 1, אם הם ירצו 1/38<sup>3</sup> אין בעיה. דעו לכם, אם תלכו ל-1/38 אתם מבחינתנו תהיו לא שמנמנים, תהיו רזרזונים... נגמר*

<sup>3</sup> הכוונה לפרויקט חיזוק בדרך של עיבוי בניה

הסרט הזה, פה שמים קו אדום בנושא הזה. בתמ"א 2/38<sup>4</sup> אני אומר את זה בצורה הכי מפורשת, יש פה גם כמה דברים שאני עדיין לא גם מסתדר איתם אבל זה בסדר באופן עקרוני, 2/38 אנחנו באופן עקרוני נהיה מאוד, מאוד גמישים... אבל אני אומר בצורה מאוד ברורה, 2/38 כשאני אומר ל-1/38 לא ואני עושה אותם אנוורקסים, אני אומר להם מה כן. ושאיני אומר להם מה כן, אני אתן להם 2/38 עם זכויות יותר גדולות, אני כן אתן להם ציפוף יותר גדול... 2/38 תקבל תעדוף, 1/38 לא תקבל תעדוף. לא רק שהיא לא תקבל תעדוף, היא תצומצם. אבל אני אומר עוד פעם, מי שירצה 1/38 יקבל, אבל יקבל כי זה חוק מדינה, אלא אם כן יבטלו את התמ"א הזאת

כמו-כן נפנה לדברים שאמרה בדיון זה מהנדסת העיר :

שברור לנו שתמ"א 38 היא חשובה, אנחנו לא במקום שאנחנו אומרים לא יהיה עוד תמ"א 38, בעיקר מהסיבה שהעיר שלנו צריכה לחזק את המבנים שלה וזה ברור לנו. ופינוי בינוי אפשרי רק בחלק מהמקרים, הרבה מאוד מקרים פינוי בינוי לא אפשרי. הוא גם לא יהיה לא טוב, אנחנו רוצים להגיד שפינוי בינוי מביא איתו תשתיות, הרבה פעמים פינוי בינוי לא יכול להביא איתו תשתיות. אנחנו צריכים להיות ברורים עם זה. אנחנו בוחנים כל דבר מה המיטבי שלו. יחד עם זאת, אנחנו עכשיו נמצאים בסיטואציה שיש לנו פרספקטיבה, גם על התוכניות שאושרו בעבר וגם על סך הפרויקטים. בת ים משופעת בתמ"א 38 בהיקפים שאני חושבת שאנחנו יכולים להוליך סמינרים ארציים, אם לא מעבר לזה, לכל התהליכים של התמ"א... היתרון המאוד מאוד גדול באמת של בת ים זה שהיא חדשנית, היא תמיד מוליכה מעבר למה שבערים אחרות יודעים ועושים, ואני רואה את זה בכל העשייה שנעשתה פה בעשור האחרון. בכל מקרה, אנחנו בנקודה הזאתי מסתכלים אחורה ואומרים מה שנקבע ב-580, ב-538, נקבע על ערכים כלכליים של 2013 ו-2014, עלינו כבר ב-40 אחוז מאז. הגיע הזמן שאנחנו נראה באמת איך התוצר האדריכלי שאנחנו מקבלים הוא לתועלת גם לבניין וגם לסביבה שלו. ופה אנחנו באמת לקחנו את העקרונות באמת הרזים ביותר, הבסיסיים ביותר, שמאפשרים לנו את האיזון בין גם הצורך של המבנה והרצון שלנו לתת לתושבים את המענה הטוב ביותר, וגם לוודא שאנחנו לא מה שנקרא שתינו את כל הבאר ולא השארנו שום דבר אחר כך. יהיו עוד בניינים שיוסיפו את היקף הזכויות הזה בחיזוק, לא יהיה לנו מספיק גנים, לא יהיה לנו מספיק מעונות והשטחים שם לא יוכלו להתחזק כי הם כבר הגיעו למטר אחד מהשני, אם בכלל... אז מעבר לזה שאנחנו מכוונים אותו פה במובן של ההיקף, אנחנו מכוונים אותו פה גם לרמה של מצוינות אדריכלית שאנחנו לא מתביישים להגיד שאין סיבה שאנחנו לא נדרוש אותה. כי אנחנו יודעים שפרויקטים יכולים להיות פנינים ולחזק את הרחוב ואת הסביבה שלהם....

למרות הדברים הנחרצים שנאמרו לעיל מפי יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית ומהנדסת העיר, ביום 5.11.2020 תיקנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית את החלטתה מיום 2.7.2020, וקבעה שהיא תחול על בקשות שיוגשו רק החל מיום 30.12.2020. הבקשה מושא הערר הוגשה לפני מועד זה. אלא שמכיוון שתמ"א 38 קובעת שכל בקשה תיבחן ביחס להשלכותיה על הסביבה, בין השאר, בהיבט של מצאי שטחי

<sup>4</sup> הכוונה לפרויקט חיזוק בדרך של הריסה ובניה מחדש

ציבור לנפש, על הוועדה המקומית לקבל החלטתה בהתבסס על המידע שאספה בנושא זה, ואין בעובדה שהבקשה הוגשה לפני 30.12.2020 כדי לאיין הפעלת שיקול הדעת ההכרחי כאמור.

לא מצאנו בהחלטת הוועדה המקומית מושא הערר התייחסות לכושר הנשיאה של התשתיות ביחס לתוספת הדירות המוצעת. נציין שבחוות דעת מהנדס העיר מיום 16.5.2019 נאמר ש:

6. יש לקבל חוות דעת ליכולת הנשיאה הבאים:

- מערכות התשתית העירוניות

- תנועה - קיבולת הרחובות

- שטחים ציבוריים

11. לטענת העורר בערר 1114/1120, מאחר שלא נתנה כל התייחסות לנושא זה במסגרת החלטת הוועדה המקומית, הוא פנה לוועדה המקומית כדי לקבל את חוות הדעת המקצועיות שניתנו ביחס לבקשה מושא הערר, וקיבל תשובה במייל מיום 26.10.2020 כי נתנו חוות דעת בנושא יכולת הנשיאה בתחום התשתיות, המים והציבור כדלקמן:

תשתיות: תשתיות המים והניקוז נמצאו תקינות בכפוף להתאמות בהתאם לחוות הדעת מי בת ים

חניה: התוספת המבוקש באזור הנ"ל ובהתחשב במס' הבקשות המוגשות באזור וביחס למרחקים לקווי תחבורה ציבורית והקו האדום אינה מועדפת ברמה נמוכה לתוספת הזכויות.

ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י משרד אדר' ליואי דבוריינסקי בשנת 2018 והוצגה לעיל עלה כי עם איכלוס התביעות שנכללו בתחשיב בסביבת הפרויקט עבור צרכי האוכלוסייה הקיימת + משוערת עלולים להיווצר מחסור בשטחי ציבור בנויים בעבור מספר שימושים. אולם בבדיקתם עלה גם כי קיים פוטנציאל להרחבה וציפוף מבני הציבור הקיימים בעתיד כמו גם פוטנציאל למיצוי פוטנציאל הקרקע. כאמור, העירייה מבצעת בימים אלה מספר פעולות לטובת קידום הפיתוח של צורכי הציבור ביניהם תכנון ובנייה של כיתות גנים, מעונות יום ובי"ס יסודי, ביניהם בינוי של 3 כיתות גן חדשות ברובע לב העיר, אשר עתידות להתאכלס בספטמבר הקרוב.

בנוסף לכך מתבצעת עבודת עדכון לבדיקה הפרוגרמטית שנערכה ע"י ליואי דבוריינסקי ב-2018 אשר כוללת: עדכון ומיפוי של כלל מוסדות הציבור והשצ"פים בעיר (הקיימים והמתוכננים) ושל יח"ד המתוכננות וביצוע תחזית למאזן היצע וביקוש בפריסה מרחבית ובפרקי זמן שונים - 5 שנים ו- 10 שנים של כלל מוסדות הציבור הנדרשים ושטחים פתוחים.

המחסור שעלה בבדיקה שנערכה ע"י ליואי דבוריינסקי יקבל מענה במסגרת עבודות הפיתוח שהחלו ובעבודות המתוכננות לשנים הקרובות. תוספות יח"ד של הבקשות בתהליך להוצאת היתרה מופיעות בנספח 1 נלקחות בחשבון בתכניות העירייה להלשמת הפתרון לצורכי הציבור.

הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה על-ידי ליואי דבוריינסקי אוזכרה כאמור בהחלטת ועדת הערר בעניין ישראל בן ציון שהבאנו לעיל. מבדיקה זו עלה שנמצא שבסביבה קיים מחסור בשטחי ציבור בנויים. יחד עם זאת מציינת חוות הדעת שקיים פוטנציאל למתן מענה של מבני ציבור בעתיד, באמצעות 'הרחבה וציפוף מבני הציבור הקיימים בעתיד כמו גם פוטנציאל למיצוי פוטנציאל הקרקע'. וכי " העירייה מבצעת בימים אלה מספר פעולות לטובת קידום הפיתוח של צורכי הציבור". כמו-כן צוין כי נערכת עבודה לעדכון הבחינה הפרוגרמטית שלעיל, אשר נערכה כאמור בשנת 2018.

במסגרת הליכים נוספים שהתנהלו לפני ועדת הערר בעניין בקשות מכוח התמ"א, הוצגה לפני ועדת הערר תמונה כוללת ונרחבת בהיבט הפרוגרמטי, וזאת בהמשך לעדכון הבדיקה הפרוגרמטית שבוצעה על-ידי הוועדה המקומית. הבדיקה שנערכה בוועדה המקומית הוצגה לוועדת הערר על-ידי מהנדסת הוועדה המקומית, בין השאר באמצעות מצגת. ר' [ערר 1106-11-20](#) קבוצת מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (רחוב בר יהודה 22, 24) [פורסם בנבו] [פורסם ביום 21.12.2021]. כפי שציינה ועדת הערר במסגרת החלטות קודמות, איסוף הנתונים ויצירת דוח פרוגרמטי עדכני כאמור מהווה צעד חשוב ומבורך של הוועדה המקומית, אשר מאפשר ראייה רוחבית של כלל רובעי העיר. בסיס נתונים זה מאפשר קבלת החלטות תכנוניות מושכלות וראויות עבור תושבי העיר בת ים, וביחס לבקשות מכוח התמ"א בפרט.

12. לפני שנסקור את ממצאי הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה בעיר בת ים נפנה להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 5.3.2019, עת שדנה בהארכת תוקף התמ"א (הדגשה אינה במקור):

*המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22 והכל בהתאם למפורט להלן.*

*נימוקי ההחלטה:*

*המועצה מאמצת את נימוקי הולנת"ע כפי שפורטו בהחלטתה.*

*המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך.*

*- מהנתונים שהוצגו בפני המועצה, עלה, כי התמ"א כמעט ולא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה (בהתאם למפת המקדם הסיסמי לתקן 413).*

*- כמו כן, הובאו לידיעת המועצה, חששות מפי אנשי מקצוע הבקיאים בתחום, כי לנוכח המורכבות הכרוכה בחיזוק מבנים קיימים בכלל, ועם תוספות בניה בפרט, קיים חשש כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בניה, במסלול חיזוק מכוח התמ"א, לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה (זאת לצד קשיים נוספים הקיימים במסלול חיזוק, הנוגעים, בין השאר, לתוחלת החיים של מבנים שמבוצע בהם מסלול חיזוק, איכות התשתיות בהם, העדר פתרונות חניה ועוד).*

**- מבחינה תכנונית, המועצה השתכנעה, כי מתן היתר נקודתי מכוח התמ"א, למבנה אקראי, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובניה מחדש, ללא ראייה תכנונית מתחמית, רחבה יותר מבחינת המגרש או הבניין הבודד, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו, כך שבראייה ארוכת טווח, לעיתים, תרומתה של התמ"א להתחדשות עירונית אמיתית, הינה שלילית.**

גם מנקודת המבט של המגרש או המבנה הבודד, הרי שהמסגרת המשפטית הקיימת לא מאפשרת להתיר ישירות מכוח תמ"א, ללא תכנית מפורטת, עירוב שימושים סחירים או ציבוריים. כך גם לא ניתן במסגרת היתר מכוח התמ"א, להרחיב דרכים, לאחד מגרשים, לכלול הוראות שונות הנוגעות להפקעה או לאיחוד וחלוקה וכיוצא באלו, הגם שפעולות אלה נדרשות ולעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל גם ברמת המגרש הבודד.

בנוסף, לעיתים, מבחינה תכנונית, ניתן לצופף יותר ולאשר שטחי בניה בהיקף הגבוה משמעותית ממה שניתן להתיר מכוח תמ"א.

לאור כל זאת, לעיתים קרובות, מתן היתר מכוח התמ"א, מקבע לשנים רבות, מוצר תכנוני חסר.

לאור נימוקים אלה, ומאידך בשים לב לצורך לאפשר להמשיך להוציא היתרים מכוח התמ"א להליכים שכבר החלו, ולהביא לסיומה של התמ"א באופן זהיר ומדורג, תוך קביעת חלופות תכנוניות טובות יותר וקביעת הסדרים מתאימים שיפורטו להלן, מחליטה המועצה, להאריך את תוקפה של התמ"א, לתקופה אחרונה נוספת עד לתאריך ה-1.10.22, כך שלאחר מועד זה, יפקעו באופן סופי הוראותיה של התמ"א, זאת בכפוף לחריג שיפורט להלן.

המועצה סבורה, כי המתווה הנכון לקידום חיזוק מבנים והתחדשות עירונית, הינו באמצעות תכניות מפורטות, שיכללו במידת האפשר מתחמים שלמים, וזאת לאחר שתגובש מסגרת תכנונית כוללת להתחדשות עירונית במרחב התכנון המקומי, במסגרת תכנית מיתאר כללית להתחדשות עירונית שתחול על מרחב התכנון המקומי. עם זאת, ולאור פרק הזמן המשמעותי שאורך לשם הגשת תכנית כללית להתחדשות עירונית ואישורה, ממליצה הוועדה על חלופה הכוללת מתווה מדורג שתפורט בסמוך

ביום 5.4.2022 קבלה המועצה הארצית לתכנון ולבניה החלטה נוספת בעניין:

לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, ובהמשך להחלטתה הקודמת של המועצה מיום 5.11.19 (להלן - ההחלטה הקודמת) במסגרתה פורטו באריכות הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומלץ על תיקון חקיקה שיהווה חלופה ראויה יותר לתמ"א 38. ולאחר שעודכנה על כך שהליכי החקיקה הנוגעים לחלופה טרם אושרו בקריאה שנייה ושלישית ועל הצפי לסיום הליכי החקיקה והתקנות הנוגעות לחלופה, ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין ובכלל זה הצורך ברציפות תכנונית שתאפשר המשכיות וזאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, מחליטה המועצה, בהתאם לסמכותה הקבועה בסעיף 29 לתמ"א, לתקן את החלטתה הקודמת, כדלקמן -

1. המועצה שבה ומדגישה כי הבעיות המובנות בתמ"א מחייבות עקרונית וככלל לא להאריך עוד את תוקפה. חרף זאת, בשל העובדה שתיקון החקיקה לחלופת התמ"א טרם אושר בקריאה שנייה ושלישית וככל הידוע אמור להתאשר במושב הקיץ הקרוב של הכנסת, הרי שבנסיבות אלה יש מקום להאריך את התמ"א על מנת לאפשר תקופת מעבר סבירה בין ההסדר הקבוע בתמ"א להסדר החקיקתי המצוי בשלבי הסופיים. יחד עם זאת מבקשת המועצה הארצית לקבוע כי

- הכשלים המובנים בתמ"א, המדברים בעד עצמם, מחייבים להבהיר כי ההארכה הניתנת בזו היא סופית ואחרונה, על רקע הנסיבות המתוארות בלבד.
2. הוראות התמ"א ימשיכו לחול, עד ליום 1.10.23, ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.
3. למרות האמור בסעיף 2, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה אחרונה נוספת - עד ליום 18.5.26 (להלן - התקופה הנוספת), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
- א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד ליום 1.5.23, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת (עד ליום 18.5.26).
- ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק) או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.23.
- הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה.
- ג. ועדה מקומית תמסור למינהל התכנון הודעה, על החלטה לפי סעיף קטן (א) ועל הגשת תכנית לפי סעיף קטן (ב). מינהל התכנון יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית, ויפרסם באתר האינטרנט שלו, את מרחבי התכנון שבהם (בכל שטח מרחב התכנון או בחלקו, לפי העניין), ימשיכו לחול הוראות התמ"א בתקופה הנוספת כאמור.
4. הוראת מעבר - על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה כאמור בסעיף 2 או 3, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.
5. המועצה קוראת לכל הנוגעים בדבר, לאשר בהקדם האפשרי, את תיקון החקיקה שמהווה חלופה תכנונית ראויה ועדיפה יותר, ובכלל זה את התקנות הנוגעות למימוש החלופה, על מנת שניתן יהיה לעבור ממסלול התמ"א למסלול החלופה מוקדם ככל הניתן ולהביא לסיומה הסופי של התמ"א, שכפי שהובהר, תוקפה לא יוארך יותר על ידי המועצה הארצית.

כאמור, בכל הנוגע לבקשות מכוח התמ"א, ישנה עדיפות לפרויקט שעניינו הריסה ובניה מחדש, על-פני פרויקט של חיזוק באמצעות עיבוי מכוח התמ"א (כמו הפרויקט המוצע בבקשה מושא הערר). ראשית, בשל ההיבט הקונסטרוקטיבי, שכן בפרויקט של הריסה ובניה מחדש ניתן מענה אמיתי לעמידות המבנה מפני רעידות אדמה. שנית, הואיל ובפרויקט של הריסה ובניה מחדש ניתן להציג תכנון ראוי יותר למבנה החדש. מכל מקום, ישנה עדיפות תכנונית מובהקת לקידום של מיזמי פינני בינוי (אף על פני פרויקט הריסה ובניה מכוח התמ"א). במסגרת מיזם פינני בינוי ישנה ראייה תכנונית למתחם כולל, ולא לבניין הבודד. כמו-כן במסגרת מיזם כאמור יש אפשרות להוסיף שטחי ציבור שימשו כמענה הכרחי לתשתיות הציבור הנדרשות בעיר.

אכן תמ"א 38 תורמת להחלפת בניינים ישנים בחזקים, והוספת יחידות דוור, אולם בכך אין כדי להבטיח חידוש עירוני במובנו המלא. לאור החשיבות וההכרח בהתחדשות

עירונית במדינה קטנה, כאשר משאב הקרקע הולך ומתכלה, יש לוודא שהליכי החידוש יעשו באופן מושכל. הליך של התחדשות עירונית צריך לשקלל מכלול פרמטרים שיביאו לחידוש, שיקום ושיפור האזור. דהיינו, לצד שיפור הבניינים, ותוספת יחידות דיור, יש להבטיח גם שיקום האזור על-מנת שיבטיח רמת שירות ורווחה הראויים לתושבי השכונה. זאת באמצעות שיפור התשתיות, יצירת מבני ציבור בהיקף הנדרש, יצירת תשתיות למעבר ראוי של תנועת רכבים והולכי רגל, מרחבים ושטחים ציבוריים, שימושי מסחר ותעסוקה לרווחת תושבי העיר ועוד. בכל אלו יש לשפר ולשקם את הרקמה העירונית, אך הם גם מהווים תנאי ודרישת סף כשבוחנים אפשרות לציפוף העיר באמצעות תוספת יחידות דיור. הכלי של תמ"א 38 אינו מאפשר חידוש עירוני אמיתי כאמור. יתירה מזאת, חידושם של מבנים בודדים במגרשים נקודתיים באמצעות התמ"א יכולה אף לצמצם את האפשרות ליצור תכנון להתחדשות עירונית בראייה רחבה כאמור. למול כל זאת, ניצב החשש מפני רעידת אדמה, אשר עלולה להתרחש בכל רגע, ונדרש כלי סטטוטורי מהיר שיאפשר חיזוק מבנים במהירות בהתאם לתקן 413. תמ"א 38 נועדה למטרה זו. אלא שמטרה זו יש לאזן אל מול אינטרסים ושיקולים עירוניים אחרים עליהם עמדנו לעיל.

החלטת המועצה הארצית מתבססת על מספר היבטים, כשאחד מהם הוא הקושי האינהרנטי בבקשות מכוח התמ"א שלצד תוספת הדירות לא מוצע להוסיף את התשתיות הציבוריות הנדרשות לשרת את תוספת האוכלוסייה. נבהיר שמסקנות המועצה הארצית ביחס לאישור בקשות מכוח התמ"א, נאמרו לאור הנתונים והעמדות שהוצגו לה בעניין. דבריה נאמרו באופן כולל ומבלי להתייחס לנתונים הנוגעים לעיר מסוימת. להלן נסקור את ממצאי הבדיקה הפרוגרמטית שהוצגה על-ידי הוועדה המקומית במסגרת ערר בר יהודה 22 ו-24, המצוי אף הוא ברובע דרום מערב.

### הבדיקה הפרוגרמטית:

13. בהתאם לבדיקה שנערכה בבת ים נמצא שכיום בעיר קיימות כ- 52,000 דירות מאוכלסות, שבהן כ-143,900 תושבים. בהתאם לבדיקה שנערכה סך יחידות הדיור המתוכננות בעיר שטרם נבנו (הכוונה לדירות שאושרו בתוכניות בתוקף וכן בקשות לפי תמא 38 בשלב מתקדם) הוא 47,800 דירות. חוות הדעת מתייחסת לתקופה שעד שנת 2030. חוות הדעת מניחה שעד שנת 2030 יאוכלסו מתוך 47,800 דירות אלו כ- 38% בלבד (עמי' 26 למצגת של הוועדה המקומית), שהן 18,461 דירות. כמו-כן מעריכה חוות הדעת מהו מועד האכלוס של דירות אלו על פני השנים הבאות עד שנת 2030.



### תחזית איכלוס יחידות דיור\*

רובע	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	סה"כ
לב העיר	30	135	66	312	330	113	630	101	-	-	-	1,717
צפון מזרח	11	35	-	61	8	699	280	329	120	242	120	1,904
צפון מערב	21	261	36	358	268	78	838	527	357	120	120	2,983
דרום מזרח	-	24	-	-	759	170	406	328	360	240	362	2,648
דרום מערב	34	91	129	218	136	367	721	-	-	-	-	1,696
רובע העסקים	71	-	-	-	107	260	635	444	596	-	262	2,375
דרום חדש	333	269	177	334	1,117	760	1,023	1,124	-	-	-	5,137
סה"כ	500	815	408	1,283	2,724	2,447	4,532	2,852	1,433	602	864	18,461

כך לדוגמה, בהתאם להנחת מוצא זו, משנת 2020 ועד סוף שנת 2024 יאוכלסו 5,730 דירות נוספות בעיר.

בהתאם למספר הדירות הצפוי להתווסף בעיר מעריכה חוות הדעת מהו הגידול הצפוי במספר התושבים בעיר, וזאת בהתאם לגודל משק בית הצפוי בשכונות השונות. בהתאם להערכה זו עד שנת 2030 תגדל אוכלוסיית העיר בכ- 58,500 תושבים.

### תחזית אוכלוסייה

רובע	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	סה"כ	שיעור גידול אוכלוסייה
לב העיר	90	405	198	936	989	340	1,889	302	-	-	-	5,150	15%
צפון מזרח	35	112	-	195	26	2,237	895	1,052	384	774	384	6,094	22%
צפון מערב	63	783	108	1,074	803	233	2,513	1,581	1,071	360	360	8,950	27%
דרום מזרח	-	84	-	-	2,656	595	1,420	1,148	1,260	840	1,267	9,269	31%
דרום מערב	109	291	413	698	435	1,174	2,307	-	-	-	-	5,427	15%
רובע העסקים	213	-	-	-	321	780	1,905	1,332	1,788	-	786	7,125	680%
דרום חדש	1,066	861	566	1,069	3,574	2,432	3,274	3,596	-	-	-	16,437	675%
סה"כ תוספת אוכלוסייה	1,576	2,536	1,285	3,972	8,805	7,792	14,202	9,011	4,503	1,974	2,797	58,453	41%

חוות הדעת מעריכה מהו היקף שטחי הציבור הנדרש עבור תחזית אוכלוסייה זו. חוות הדעת מפרטת את הפער והמחסור הצפוי בשטחי הציבור המבונים השונים:

ביחס למעונות מעריכה חוות הדעת שעד שנת 2029-30 תידרש תוספת של 22 מעונות (בחוות הדעת מצוין שמעון כולל 5 כיתות, ובכל כיתה כ- 25 ילדים. יחד עם זאת אנו מניחים שהנתון בטבלה ביחס למספר המעונות הנדרשים מתייחס לכיתות מעון, ולא ל- 5 כיתות מעון). 16 מתוכם נדרשים עד שנת 2024-25, ו- 11 נדרשים כבר בשנת 2020-21. מתוכם נדרשים ברובע דרום מערב 2 מעונות עד שנת 2021.

ביחס לגני ילדים מעריכה חוות הדעת שעד שנת 2030 יש צורך בהוספת 76 גנים מתוכם 4 בתחום רובע דרום מערב. 28 מתוכם נדרשים עד שנת 2025 (כשהצורך בעיקר ברובעים צפון מערב ודרום חדש). בטווח החומש עד 2025 אין חוסר בגני ילדים ברובע דרום מערב.

ביחס לכיתות בית ספר מציינת חוות הדעת כי בכפוף לפעולות שונות (שאינם הליכים סטטוטוריים) ניתן יהיה לספק מענה לתוספת אוכלוסייה הצפויה עד לשנת 2023-24. לצורך זאת נדרשת עבודה של העירייה ל"החזרת כיתות לשימוש מקורי". לא ברור במה כרוכה עבודה זו, ומה הצפי שאכן תבוצע. עוד נציין שגם בהינתן שעבודה זו תבוצע, הרי שבהתאם לצפי האכלוס שבחוות הדעת, בפעולות אלו יהיה להוות מענה אך לאכלוס שיתממש כבר במהלך שנת 2023-2024. מחוות הדעת עולה שמעבר למועד זה יידרשו פעולות מורכבות יותר, לרבות הליכים סטטוטוריים של רה-תכנון, עיבוי, והריסה ובניה מחדש. ביחס לרובע דרום מערב קובעת חוות הדעת שבתי הספר הקיימים יעברו את סף הקיבולת שלהם החל משנת 2026.

בנוסף מציינת חוות הדעת שנדרשת תוספת של מועדונים לאזרח הוותיק ומוסדות רווחה שונים.

לפי חוות הדעת מצאי התשתיות הציבוריות (שטחי ציבור בנויים) הקיים היום בעיר אינו יכול לספק מענה לתוספת הדירות והאוכלוסייה הצפויה עד שנת 2030. על מנת לספק מענה מבחינת תשתיות ציבור יש לבצע פעולות שונות, שיאפשרו את הגדלת מצאי שטחי הציבור הנדרש לצורך תוספת הדירות והאוכלוסייה בעיר. בין השאר, אישור תוכניות לפי [פרק ג' לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 לצורך העצמת זכויות בניה בשטחים ציבוריים (הליכים סטטוטוריים). כמו-כן פעולות של הריסה ובניה מחדש של מבני ציבור, הריסה חלקית ועיבוי, פעולות של *הצרחה* בין מבני ציבור על-פי מיקומם הנוכחי. מהנדסת הוועדה המקומית ציינה כי בימים אלו מקודמת תוכנית (בי/777 - 502-0923730) שנועדה להעצים זכויות כאמור. נציין שעובר לכתיבת החלטה זו החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב על הפקדת תוכנית זו (החלטה מיום 28.2.2022). התוכנית טרם הופקדה לעיון הציבור. לאחר שתופקד ותיבחן התוכנית, וככל שתאושר על-ידי הוועדה המחוזית, נבהיר כי יידרשו פעולות בניה, לרבות הריסה ובניה מחדש לצורך הגדלת שטחי ציבור מבונים בהתאם לצרכים. פתרונות כאמור יידרשו גם לפתרונות ביניים (לדוגמה, הריסה ובניה מחדש של מבנה בית ספר תחייב איתור מבנה חלופי לתקופת הביניים עד לבניית בית הספר מחדש). נמצא שמדובר בפתרון מורכב ולא מייד.

מסקנת חוות הדעת היא שנוכח בקשות מכוח התמ"א שאושרו עד היום (לרבות הבקשה מושא הערר) מצאי מבני הציבור הקיים היום בעיר אינו יכול לספק מענה לתוספת הדירות והאוכלוסייה הצפויה החל משנת הלימודים 2023-24. לפי חוות הדעת על מנת לספק מענה מבחינת מבני ציבור עבור תוספת הדירות הנובעת מהתוכניות שאושרו עד היום, ועבור הבקשות מכוח התמ"א שאושרו עד היום, יידרשו, בין השאר, הליכים סטטוטוריים של העצמת זכויות בניה במגרשי ציבור קיימים. בכפוף להשלמת הליכים סטטוטוריים כאמור ניתן יהיה לספק מענה מבחינת מבני ציבור עבור תוספת האוכלוסייה שעד שנת 2030. מסקנות חוות הדעת מתייחסות לבקשות מכוח התמ"א

שקודמו עובר להכנת חוות הדעת, ולא לבקשות חדשות. כמו-כן מתבססות מסקנות חוות הדעת על הנחת מימוש מסוימת. נבהיר שככל שבפועל יהיה מימוש גדול יותר – הרי שיווצר מצב של חוסר מענה במבני ציבור כבר בשלב מוקדם יותר.

לכל האמור יש לציין כי לתוספת הצפיפות השלכות גם על יכולת תשתיות ציבוריות נוספות, ובהם שטחי ציבור פתוחים ותשתיות תחבורה. במסגרת המצגת שהוצגה לנו ביום 5.7.2021 לא הוצגה התייחסות מפורטת להיבטים אלו. לעניין מצאי השטחים הציבוריים הפתוחים נפנה לחוות דעת שהוגשה לנו ביחס לרובע דרום מערב במסגרת ערר בי/1068/0820 (רחוב גבעתי 23):

**פרוגרמה למרחב הציבורי הפתוח – רמה רובעית**

רובע	מצאי קיים מרחב ציבורי פתוח (דונם)*	מרחב ציבורי פתוח נדרש למצב קיים (בדונם, לפי 5 מ"ר לנפש)		מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2025 (בדונם, לפי 5 מ"ר לנפש)		מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2030 (בדונם, לפי 5 מ"ר לנפש)	
		סה"כ צורך	עודף/חוסר	סה"כ צורך	עודף/חוסר	סה"כ צורך	עודף/חוסר
לב העיר	80.5	151.1	-70.6	165.9	-85.4	176.9	-96.4
צפון מזרח	186.8	121.4	65.4	133.6	53.2	150.0	36.8
צפון מערב	52.4	144.7	-92.3	160.0	-107.6	189.5	-137.1
דרום מזרח	175.3	128.0	47.3	143.2	32.1	170.4	4.9
דרום מערב	138.0	162.3	-24.3	176.9	-38.9	187.7	-49.7
העסקים	21.5	4.0	17.5	10.5	11	39.6	-18.1
דרום חדש	128.0	10.3	117.7	58.2	69.8	92.5	35.5
<b>סה"כ</b>	<b>782.5</b>	<b>721.7</b>	<b>60.7</b>	<b>848.2</b>	<b>-65.8</b>	<b>1,006.4</b>	<b>-224.1</b>

**פרוגרמה למרחב הציבורי הפתוח – ברמה הכלל עירונית**

רובע	מצאי קיים מרחב ציבורי פתוח (דונם)	מרחב ציבורי פתוח נדרש למצב קיים (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)		מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2025 (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)		מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2030 (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)	
		סה"כ צורך	עודף/חוסר	סה"כ צורך	עודף/חוסר	סה"כ צורך	עודף/חוסר
לב העיר	80.5	211.6	-131.1	232.3	-151.8	247.6	-167.1
צפון מזרח	186.8	170.0	16.8	187.0	-0.2	210.0	-23.2
צפון מערב	192.3	202.6	-10.3	224.0	-31.7	265.2	-72.9
דרום מזרח	175.3	179.2	-3.9	200.5	-25.2	238.5	-63.2
דרום מערב	210.7	227.1	-16.4	247.6	-36.9	262.7	-52
העסקים	69.7	5.5	64.2	14.7	55	55.4	14.3
דרום חדש	347.4	14.4	333	81.4	266	129.5	217.9
<b>סה"כ</b>	<b>1,333.6</b>	<b>1,010.4</b>	<b>323.2</b>	<b>1,187.5</b>	<b>146.1</b>	<b>1,408.9</b>	<b>-75.3</b>

נמצא שברובע דרום מערב קיים כיום מחסור של כ- 24 דונם בשטחי ציבור ברמה השכונתית, והא צפוי לגדול לכדי 50 דונם עד שנת 2030. ביחס לשטחי ציבור ברמה העירונית קיים כיום ברובע דרום מערב מחסור של כ-16 דונם, שצפוי לגדול לכדי 52 דונם עד שנת 2030. נציין שבהתאם למדריך להקצאת שטח לצורכי ציבור (להלן):

**המדריך**<sup>5</sup> "סך השטח המינימלי למרחב ציבורי פתוח ביישוב לא יפחת מ-10 מ"ר לתושב". במדריך נחלקים שטחי הציבור הפתוחים לשלוש קבוצות. בהתאם למדריך יש לודא קיומו של מרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מסף הבית, המספק מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם, וזאת בהיקף של 5 מ"ר לנפש; מרחב ציבורי פתוח עירוני, המהווה מרכיב מרכזי בהגדרת התבנית המרחבית הפתוחה של העיר, בהיקף של 2 מ"ר; וכן מרחב ציבורי פתוח כלל עירוני – שמספק את שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר, בהיקף של 3 מ"ר לנפש. סך השטח המתקבל- 10 מ"ר לנפש. למרחבים פתוחים אלו גדלים שונים כאמור, והם מאפשרים מגוון שימושים ופעילויות (משחק, אתנחתה, מקום מפגש וכד'). בהתאם למדריך "יש להתייחס באופן שונה למצבים של התחדשות עירונית במרקם בנוי, שבהם נמצא שלא ניתן לייצר "יש מאין" שטח פתוח בגודל שיספק את המענה המבוקש. במקרים אלו ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, תוך כדי מתן פיצוי לכך באמצעות הקצאה משלימה במקום אחר ("כלים שלובים"). בהתאם לכך נקבע, כי במרקם בנוי ניתן להקטין את מכסת השטח למרחבי סף הבית עד למינימום מוצע (3 מ"ר לנפש). עם זאת, כדי לאפשר תהליכי התחדשות עירונית גם במקומות שבהם לא ניתן לעמוד במינימום זה, נקבע כי ניתן להקטין את המכסה אף מעבר לכך, וזאת בהתאם למדיניות כוללת שתקבע הרשות המקומית ביחס למכסות השטח הנדרשות למרחב הציבורי הפתוח במתחמי ההתחדשות העירונית שבתחומה. יודגש שבכל מקרה נדרש שימור מלוא היקף שטחי התשתית הירוקה הקיימת במקום. בנוגע למרחב עירוני, מוצע לאפשר את צמצום המכסה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, אך תוך כדי בחינת מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח ביישוב (10 מ"ר לתושב) והשלמת החוסר במתחמים החדשים ובמרחבים הציבוריים הפתוחים הכלל-עירוניים. עם זאת יודגש שאין מדובר בהשלמה כמותית בלבד, וכל פתרון צריך להיבחן על רקע מכלול ההיבטים התכנוניים (טווח נגישות וכד')."

נציין כי בהתאם לחוות הדעת הפרוגרמטית של הוועדה המקומית עולה כי היקף השטח הפתוח שיש להקצות לפי הנהוג בעיריית בת ים הוא 5 מ"ר בלבד (מרחב ציבורי פתוח ברמת סף הבית וברמה הרובעית). בהתאם לזאת התחשיב שערכה הוועדה המקומית בטבלה לעיל נערך לפי שטח ציבורי פתוח בהיקף של 5 מ"ר בלבד לתושב. אלא שגם לאחר התאמה זו (הפחתה של שטחי המרחב הציבורי הפתוח במרקם הבנוי (5 מ"ר לתושב במקום 7 מ"ר ברמה הרובעית ו- 10 מ"ר ברמה הכלל עירונית) נמצא שקיים חוסר משמעותי בשטח ציבורי פתוח לתושב.

<sup>5</sup> המדריך שעקרונותיו אומצו על-ידי הממשלה בהחלטה מספר דר/87 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 25.7.2016, אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 8.11.2016 ומספרה הוא 1828 (דר/87). ר' קישור למדריך, העומד לעיון הציבור, בהתאם להחלטת הממשלה באתר מינהל התכנון:

[https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/guide\\_allocation\\_land\\_public\\_needs/he/Guide\\_allocation\\_land\\_public\\_purposes.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/guide_allocation_land_public_needs/he/Guide_allocation_land_public_purposes.pdf)

14. בנקודת זמן זו, בה נמצא שאושרו פרויקטים רבים בעיר, במסגרתם אושרה תוספת של אלפי דירות לעיר מכוח התמ"א, ולאור הבדיקה הפרוגרמטית המלמדת על מחסור בשטחי ציבור הנדרשים לצורך מתן שירות סביר וראוי לתושבי העיר כתוצאה מתוספת דירות זו, יש לתת את המשקל המתאים לעובדות אלו בעת בחינת בקשות מכוח התמ"א בתחומי העיר. ודוק, בעיר בת ים קיים מספר רב ביותר של מבנים טעוני חיזוק לפי תקן 413. ברי שלא כל המבנים טעוני החיזוק בעיר יוכלו לקבל תמריצים לצורך חיזוקם בדרך של תוספת זכויות (דירות, שטחי בניה וקומות) **מקסימליים** מכוח התמ"א (והתוכניות שאושרו מכוחה בתחום העיר), כפי שהתרשמנו שנהגה הוועדה המקומית לאשר עד כה. נעיר כי בסעיף 2.3 לתוכנית בי/538 צוינה הערכה כמותית של מספר יחידות הדיור טעונות החיזוק, ושל מספר יחידות הדיור שיתווספו מכוח התוכנית בעיר: 29,500 דירות קיימות טעונות חיזוק; 3,600 דירות שיתווספו על בניינים קיימים (במסגרת פרויקטים של עיבוי בניה). מהנתונים שהעבירה הוועדה המקומית ביום 22.6.2021 במסגרת ערר 1120-11-20 (רחוב חביבה רייק 11) עולה שמאז 2010<sup>6</sup> ועד 2020 אושרו בעיר בת ים מכוח תמ"א 38 (והתוכניות שאושרו לפי סעיף 23 בעיר) 5,079 דירות חדשות.

ודוק, תוספת הדירות אושרה שלא מכוח התוכניות המפורטות בעיר, אלא מכוח הוראות תמ"א 38. להבדיל מיחידות הדיור שאושרו במסגרת תוכניות מפורטות ברחבי העיר, תוספת דירות זו (מכוח התמ"א) לא לוותה בתוספת של תשתיות ציבוריות שישרתו את תוספת האוכלוסייה שתתווסף עם בנייתן של הדירות.

תמ"א 38 מהווה כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן, שנועד להתמודד עם אירוע יוצא דופן - הצורך להתאים מבנים לתקן עמידות ברעידות אדמה, על מנת להבטיח את ביטחונם של תושבי מדינת ישראל במקרה של רעידת אדמה. התמ"א מאפשרת תוספת זכויות בניה (דירות, שטחי בניה וקומות) בחריגה מהתוכניות החלות, על מנת שאלו יהוו תמריץ כלכלי לחיזוק המבנה. תמ"א 38, בהיותה תוכנית ארצית ללא תשריט, וללא התייחסות למגרש המסוים עליו היא חלה, אינה מהווה כלי תכנוני במובנו הרגיל. בהיות התמ"א תוכנית החלה על כלל שטחי המדינה, ברור שלא היה בה לספק אמירה תכנונית פרטנית ביחס לכל בניין ובניין עליו היא חלה. כלומר, על אף שהתמ"א חלה על כלל המבנים הלא מחוזקים במדינה, אין המשמעות היא שכולם יזכו להיתר בניה מכוחה, שבמסגרתו תוספת זכויות וחריגה מהתוכניות המפורטות. סעיפים 21-22, המתייחסים לשיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת שהיא בוחנת בקשה מכוח התמ"א, והמבהירים שהוועדה המקומית תאשר רק בקשות מתאימות, אומרים את המובן מאליו. ר' דברי בית המשפט העליון בעע"מ 846-20 בעניין ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ [פורסם בבנו] [פורסם ביום 13.9.2020]

<sup>6</sup> הוועדה המקומית ציינה שם כי בדידה נתונים (שמורים דיגיטלית) רק החל משנת 2010.

במסגרת התמ"א מגוון אפשרויות לחיזוק בניינים ולתמרוץ חיזוק כאמור, ולא כל הבניינים מתאימים לפתרון לפיו יינתנו זכויות הבניה, באופן הפוטר את בעלי הדירות מכל השתתפות בעלויות החיזוק. ר' הדברים שנאמרו בעת"מ (ת"א) 53018-05-18 בעניין **יסודות פיתוח ותכנון עירוני (2011) בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב** [פורסם בנבו] [פורסם ביום 20.1.2019].

הוראות התמ"א מנחות את הוועדה המקומית לבחון מהו היקף התמרוץ הכלכלי (תוספת הזכויות והדירות) המתאים בכל מקרה הבא לפנייה, בהתייחס להשלכות הנובעות מאישור תוספת הזכויות והדירות המוצע בבקשה המסוימת. ודוק, גם כאשר נטען שפרויקט יהיה 'כלכלי' רק בהינתן מלוא הזכויות, אין מקום לאשר את מקסימום הזכויות מכוח התמ"א ללא בחינה של השתלבות הבקשה כאמור, ועל הוועדה המקומית לבחון מהו סל הזכויות המתאים במקרה הנדון, מתוך השטח המקסימלי כאמור שנקבע בתמ"א 38. כאמור, בסביבת הבניין ובתחומי העיר בת ים בכלל, מקודמים פרויקטים נוספים של תמ"א 38. עובדה זו מחייבת ניהול זהיר של היקף התוספת שיאושר במסגרת כל פרויקט ופרויקט.

העיר בת ים היא עיר צפופה. בנוסף, המבנים שבה בנויים במרווחים מצומצמים. ברי שבנסיבות אלו לא ניתן לתמרץ את עבודות החיזוק של כלל המבנים שבתחומה באמצעות תוספת זכויות מקסימלית מכוח התמ"א. שכן אין זה סביר להכפיל את מספר הדירות בשכונותיה הוותיקות של העיר באמצעות בקשות מכוח התמ"א, הן בהעדר מענה פרוגרמטי, והן מבחינת נפחי הבניה המתקבלים מהכפלה כאמור. ודוק, במסגרת פרויקט מכוח התמ"א מתווספות דירות, אולם לא מתווספים שטחי ציבור הנדרשים על מנת לספק איכות חיים סבירה לאוכלוסייה הגדלה. במסגרת פרויקט מכוח התמ"א מתווספים נפחי בניה, אולם לא מצומצמת תכנית הבניה כנדרש לצורך הבטחת איכות מגורים ראויה. בהינתן שקיימות דירות רבות טעונות חיזוק בתחום העיר, ובהינתן הנתונים הפרוגרמטיים שלעיל, המשמעות שרק חלקן יוכל ליהנות מתמריצי התמ"א, ובודאי שלא ניתן להמשיך ולאשר זכויות בניה בהיקף מקסימלי (מכוח התמ"א ובנוסף זכויות מכוח התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 בעיר), כפי שהיה נהוג עד כה בעיר.

מקריאת חוות הדעת שהועברה לעורר בערר 1114/1120, נראה שגם לא היתה בחינה ביחס ליכולת של תשתיות התחבורה לשאת את תוספת התנועה שתיגרם כתוצאה מאישור הבקשה מושא הערר, לצד בקשות נוספות שמקודמות ושאושרו בסביבה. חוות הדעת מתייחסת אך לנושא החניה. גם בעניין זה נראה שההמלצה היא 'אינה מועדפת ברמה נמוכה' נוכח המרחק מהקו האדום (המצוי מבדיקתנו במרחק העולה על 500 מ' מהמקרקעין). נעיר שהבחינה הנדרשת בעניין בקשות להיתר מכוח התמ"א מחייבת התייחסות גם לפוטנציאל הגידול בתנועה הצפוי כתוצאה מאישור בקשות נוספות מכוח התמ"א בסביבה (ולא רק הדירות מושא הבקשה שלפנינו). הבדיקה הנדרשת צריכה

להתבצע בהתייחס למתחם שלם, הכולל את כלל הפרויקטים הפוטנציאליים באזור, תוך ניתוח נפחי התנועה הקיימים (בין השאר, על בסיס ספירת רכבים בשעות שיא) והשפעת תוספת יחידות הדיור ונפחי התנועה בגינם, על רשת הדרכים והצמתים, לרבות על הרחובות המובילים לבניין מושא הערר. עוד נציין, כי לפי היתר הבניה הקיים יש כיום במגרש 5 מקומות חניה. תחת אלו מוצע בבקשה מושא הערר מתקן חניה מוטמן (עבור 10 רכבים), תוך הותרת 2 מקומות חניה על הקרקע. נעיר שפתרון חניה באמצעות מתקן חניה הוא פתרון מורכב, בין השאר, נוכח דרישות התחזוקה הכרוכות בעניין.

15. נבהיר כי לאור האינטרס החשוב בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ולאור כוונת הוועדה המקומית להיערך לספק מענה של תשתיות ציבור, כפי שהציגה במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית שביצעה, ותוך הבחנה בין הרובעים השונים בעיר, איננו שוללים אישורן של בקשות להיתר מכוח התמ"א בתחומי העיר. יחד עם זאת, בהינתן כל זאת, ובהינתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר, ולאשר בהם את תוספת הזכויות והדירות המתאימה לאותן נסיבות.

לאחר שבחנו את הבקשה שלפנינו ואת טענות הצדדים, באנו לידי מסקנה שהיקף הזכויות המוצע במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר חורג מהסביר בנסיבות שלפנינו.

במסגרת הבקשה להיתר מוצעים, בנוסף לשטח של 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, גם תוספת תיאורטית של 13 מ"ר בגין 24 דירות, לרבות עבור 15 דירות שקיימות בפועל כיום ועבור 9 הדירות החדשות המוצעות, ויניוד' של שטחים אלו לקומות העליונות, וזאת בהיקף של 312 מ"ר (כך עולה מתוך טבלת 'השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד'). נזכיר שעל אף החלטותיה של הוועדה המקומית על הפחת שטחי בניה אלו, הרי שהבקשה לא תוקנה כאמור, והבקשה שהוצגה לוועדה המקומית וקיבלה אישורה כוללת שטחי בניה אלו ש'ניודו' כאמור לקומות העליונות. בנוסף (ושמא כפועל יוצא מהימנעות מתיקון הבקשה להיתר), על אף הדרישה לצמצום שטחי הבניה, לא צומצם מספר הדירות או הקומות. בנוסף לזאת נציין כי מחישוב זכויות הבניה המופיע לצד תשריט הבקשה להיתר (כותרת 'השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפי אסמכתא: חוק. תקנות. תכנית)') נראה כי במסגרת שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר נכללים גם שטחי בניה (בהקלה) בהיקף של 10% בגין תוספת הקומות, וכן בגין מעלית. ראשית נציין כי נראה שתוספת שטחי בניה אלו לא פורסמה במסגרת ההקלות שהתבקשו. שנית נדגיש שתוספת של שטחי בניה בגין תוספת קומות אינה אפשרית מכוח הוראות תמ"א 38. הוראות סעיף 11.2 אומרות את המובן מאליו: "סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים קטנים 11.1.1 עד 11.1.4 שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל: ... ג. שטח לצורך הקמת קומה חלקית על גג כאמור בסעיף קטן 11.1.3. ד. שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: ... ובלבד שאם נעשה שילוב של שתי הדרכים כאמור, לא יעלה כלל השטח הנוסף כאמור בפסקה זו על שטח של שתי קומות". דהינו, שטחי הבניה שנקבעו במסגרת הוראות סעיף 11 לתמ"א 38, המאפשרים תוספת קומות

לבניין, כוללים את כלל השטח הנדרש לצורך תוספת קומות אלו. כמו-כן הואיל ולבניין קיימת כבר מעלית, לא מצאנו גם מקור לתוספת של אחוזי בניה (בהקלה) בגין הוספת מעלית לבניין.

בדיון הנוסף שקיימה הוועדה המקומית ביום 13.11.2019 בעקבות העררים הקודמים, ביטלה הוועדה המקומית את תוספת שטחי הבניה ש'נוידו' לקומות העליונות כאמור. יחד עם זאת לא ניתן להבין האם הוועדה המקומית ביטלה גם את תוספת שטחי הבניה בהיקף של 10% שאושרו גם הם בסטיה מהוראות התמ"א והתוכניות החלות כאמור.

אף בהנחה שהוועדה המקומית ביטלה בהחלטתה את שטחי הבניה החורגים כאמור מהמותר לפי התמ"א, הרי שהיא אישרה את מקסימום שטחי הבניה המותרים מכוח התמ"א. עוד נציין כי על אף שביטלה את שטחי הבניה החורגים מהמותר לפי התמ"א, לא הורתה הוועדה המקומית על צמצום מספר הדירות (9 דירות) כמתבקש מצמצום שטחי הבניה והגובה (9 דירות). בנוסף, אישרה הוועדה המקומית את סימונן של 15 דירות בקומות הקיימות, על אף שלפי ההיתר (המילולי) שבידיה, מספר הדירות אינו עולה על 12.

בבקשה מושא הערר מוצע לחזק את המבנה הקיים מפני רעידות אדמה, אולם לאור המרווח המצומצם הקיים היום מגבולות המגרש לא מוצע להוסיף מרחב מוגן לדירות, ואף לא מוצע להפוך חלק מהדירה הקיימת לחדר מחוזק לצורך הגנה מפני מתקפות רקטות וטילים. כמו-כן לא נדרשת הוספת מעלית לבניין, שכן בבניין כבר קיימת מעלית. כמו-כן אין שינוי משמעותי בלובי הבניין, ושטחו פחות מ- 20 מ"ר, כשחלק ניכר משטח זה הוא מסדרון המוביל מהכניסה אל אזור המעלית. זאת על אף שלפי המוצע בבקשה הלובי אמור לשרת 24 דירות. בנסיבות אלו, משהשדרוג המוצע לדירות הקיימות הוא בסיסי ביותר, ועל רקע ההשלכות של תוספת צפיפות בעיר וברובע המסוים בפרט, לא מצאנו שיש מקום לאשר את מקסימום הזכויות מכוח התמ"א במקרה זה.

תוספת זכויות בהיקף כפי שמוצע בבקשה מושא הערר מייצרת תוספת צפיפות שאינה ראויה בעינינו, בין השאר נוכח תוספת הצפיפות שאושרה בעיר, ברובע המסוים ובסביבה הקרובה. כאמור לעיל, מהנתונים שהעבירה הוועדה המקומית במסגרת הליכים מקבילים לפני ועדת הערר, נמצא שאושרו בעיר בת ים אלפי דירות חדשות מכוח התמ"א<sup>7</sup>. מעיון במערכת המידע (GIS) של הוועדה המקומית עולה שברדיוס של כ- 500 מ' מהבניין מושא הערר מקודמים עשרות פרויקטים מכוח התמ"א שבמסגרתם תוספת דירות רבות. לאור האמור אנו סבורים שהחלטת הוועדה המקומית לאשר במקרה זה את מקסימום הזכויות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 אינה סבירה לחלוטין.

<sup>7</sup> במסגרת ערר בעניין חביבה רייק 11 עולה שעד שנת 2020 (מאז 2010) אושרו בעיר בת ים מכוח תמ"א 38 (והתוכניות שאושרו לפי סעיף 23 בעיר) 5,079 דירות חדשות. בהתאם לנתונים שהועברו לוועדת הערר מהוועדה המקומית במסגרת עררים בי/1068/0719, 1050/0720 – הגפן 2, בת ים עולה שבמסגרת פרויקטים שאישרה הוועדה המקומית מכוח התמ"א עד אמצע שנת 2020 נוספו 3,805 דירות חדשות בעיר מכוח התמ"א (וחוזקו 4,670 דירות). תוספת של 2,547 מתוכן אושרה בשנים 2018-2019.



כפי שהבהרנו, איננו שוללים אפשרות לאשר בקשות מכוח התמ"א בתחום העיר בת ים, אולם בהינתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר, ולבחון את היקף התמריצים שראוי לאשר ביחס לכל אחד מהם. בהינתן ההשלכות של תוספת דירות בעיר במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, בהינתן שמעבר לחיזוק הבניין שדרוג הדירות הקיימות אף לא כולל תוספת של מרחב מוגן, או תוספת של מעלית, אין מקום לאפשר תוספת זכויות הכוללת קומות ודירות בהיקף המבוקש. אנו סבורים שבנסיבות אלו, לרבות בהינתן מיקום הבניין, המצוי אל מול חוף הים, יש מקום לאשר תוספת של קומה וחצי בלבד, שבה יתכננו שתי דירות פנטהאוז חדשות בלבד.

כמו-כן אנו קובעים שבמסגרת פרויקט כאמור אין מקום להסדיר את פיצול הדירות שנעשה בבניין. התכנון של הקומות הקיימות אינו משתנה במסגרת הפרויקט, ולפיכך יש לסמן את השטחים שבתחום הקומות הקיימות באמצעות סימון 'לא שייך לבקשה'.

ביחס לקומה החמישית נבהיר, שככל שמוצע להרוס ולבנות אותה מחדש (סימון שאינו קיים בבקשה שלפנינו) אין מקום לתכנן דירה אחת הכוללת שני מטבחים, שני חדרי מגורים ושני ממי"דים, כפי שמוצע בבקשה מושא הערר.

כמו-כן לא תותר תוספת מרפסות וכן חיזוקים, לרבות קורות, מחוץ לקווי הבניין אלא אם הם תואמים את הוראות תוכנית בי/מק/1/510 ואת תמ"א 38.

סוף דבר, לאור כל הטעמים שפרטנו לעיל, אנו מבטלים את החלטת הוועדה המקומית.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה ניתנה היום: יום שני כ"ד ניסן, ה' - 25 באפריל 2022.**

עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

עו"ד אורטל כהן  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

אפרת דון-יחיא סטולמן /-54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה