

תאריך: 14/05/2017  
מס' תיק: 4767  
מס' בקשה: 20170062

**רשום**

לכבוד  
עו"ד אלעד וייסטור בשם דיירי הבניין  
השילוח 4 פ"ת

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבניה בגוש 6381 חלקה 56

הנני להודיעכם כי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת, תדון בהתנגדות לבקשתך ביום ה, 15/06/17, בשעה 10:00 באולם הועדה, קומה 6 בקניון תפארת העיר, שפיגל 3, פתח תקווה.

הנכם מוזמנים להופיע בפני הועדה להשמעת טיעונכם. אם לא תופיעו במועד תדון הועדה ותחליט בנדון ללא שמיעתכם.

לתשומת לבכם כי יתכן איחור בשל הדיון בתיקים קודמים.

בכבוד רב,

בן אהרון בת-אל  
מנהלת מח' פניות הציבור

מספר בקשה: 20170062	תיק בניין: 4767	<b>סעיף: 92</b>
פרוטוקול ועדת התנגדויות לתכנון ולבניה ישיבת מספר: 20170006 בתאריך: 15/06/2017		

**מבקש:**

קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: זכרון משה 8 פתח-תקוה

גוש וחלקה: גוש: 6381 חלקה: 56 יעוד: אזור מגורים ג

מהות הבקשה

בניין חדש בן 6 קומות ו-9 יח"ד מעל קומת קרקע מפולשת והריסת מבנה קיים. הבקשה כוללת הקלות מפורטות על גבי תשריט הבקשה להיתר

שכונה: מרכז

**מתנגדים**

- ♦ ועד ראבד יצחק זכרון משה 10 פי"ת
- ♦ עו"ד אלעד וייסטרוב בשם דיירי הבניין מנדלסון 1 השילוח 4 פי"ת
- ♦ ועד שקד עמי זכרון משה 10 פי"ת
- ♦ ועד שקד דרורה זיכרון משה 10 פי"ת

**הערות בדיקה**

בקשה נפתחה ברישוי זמין בתאריך: 10.01.17. מבוקש:

1. הריסת מבנה קיים
2. בניין חדש בן 6 קומות ו-9 יח"ד מעל קומת קרקע מפולשת בהקלות.
3. מבוקשת תוספת 20% לפי כחלון עבור שטח בניה ו-30% שבי"ס עבור שטח עבור דירות בהקלה מוצעות. שטח מגרש נטו - 484 מ"ר. אזור מגורים ג'. שטח:

שטח עיקרי מוצע (ללא יח"ד שבי"ס) - 763.0 מ"ר. מותר  $763.0 = 37 + 150\% \times 484$  מ"ר. (פינוי מבנה אחד). מבוקש תוספת 20% שטח (עיקרי + שרות) עבור 2 יח"ד שבי"ס. יש לפרט את יח"ד ושטחם.  $1139 \times 20\%$  מ"ר = 228 מ"ר (פירוט: (עיקרי  $150\% \times 484$ ) + (שרות  $57\% \times 726$ ). בוצע פרסום. יש מתנגדים. הפרסום בוצע לשטח 145.20 מ"ר כמבוקש ומותר עד 228 מ"ר.

להחלטת ועדה האם לתקן. הוכחות: התאמה לפי חוק

יש לפרט את יח"ד ושטחם ולציין את הקומה המדוברת. דירות שבי"ס קומה א דירה 1:

עיקרי- 57.47 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 2.66 מ"ר חדר שרות. סה"כ 72.13 מ"ר. מותר 114.0 מ"ר ליחידה בהקלה. אין חריגה.

דירות שבי"ס קומה ב דירה 2:

עיקרי- 57.47 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 2.66 מ"ר חדר שרות. סה"כ 72.13 מ"ר. מותר 70 מ"ר ליחידה בהקלה. אין חריגה.

ההפרש  $182.14 - 228 = 45.86$  מ"ר. לא ניתן להעביר את השטח ליח"ד המותרות לפי תב"ע, למעט למרפסת הדירות בהקלה בלבד.

שאר הדירות במבנה:

ע. מוצע- 756.27 מ"ר. מותר  $756.27 = 37 + 150\% \times 484$  מ"ר. אין חריגה.

ש. מוצע- 333.16 מ"ר (ללא מרפסת שמש). מותר  $333.16 = 763 \times 57\%$  מ"ר. אין חריגה.

קומות:

מבוקש 5 קומות ע"ע + קומה שישית. מותר 5 קומות ע"ע. מבוקש הקלה לתוספת קומה. בוצע פרסום. יש מתנגדים. יח"ד:

מבוקש 9 יח"ד. מותר 7 יח"ד + 2 יח"ד (פינוי מבנה אחד) לפי פת/2000/14. מבוקש הקלה עד 30% לתוספת 2 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד. לפי צפיפות של 18.6 יח"ד לדונם נטו.

בוצע פרסום. יש מתנגדים.

קווי בנין:

מדינת ישראל  
מחוז מרכז  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה

**הרכב ועדת הערר:** יו"ר הוועדה: עו"ד יריב אבן חיים  
**חברי הוועדה:** נציגת מתכנתת המחוז, אדר' שרון שחף  
מהנדס רשום, מר יוסף רזי  
נציג ציבור, מר עמירם גלילי  
נציג ציבור, עו"ד גיל סלומון

**העוררים:** ועד הבית מנדלסון 12 פתח תקוה  
באמצעות יקיר סברדלוב

- נגד -

**המשיבים:** 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה  
ע"י ב"כ עו"ד יוני שורץ וגב' יפי שגיא  
2. קטה יזמות בנייה והשקעות 2002 בע"מ  
ע"י מר מרדכי ויניצקי  
3. ראב"ד יצחק  
4. שקד עמי ודרורה

**כתובת הנכס:** זכרון משה 8, פתח תקוה

**גוש וחלקה:** גוש 6381, חלקה 56

**תאריך הדיון:** 19.11.17

### החלטה

1. בפנינו ערר על החלטתה של הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר לבניין חדש בן 6 קומות ו-9 יח"ד מעל קומת קרקע מפולשת והריסת מבנה קיים. הבקשה כללה מספר הקלות, ובכללן בקווי הבניין, ובתוספת שטחי בניה לפי סעיף 151(ב3) לתוספת 2 יחידות על ה-7 המותרות.

2. לאחר פרסום שנעשה, הוגשו התנגדויות. הוועדה המקומית קיבלה את ההחלטה הבאה:  
"הוועדה שמעה את טענות הצדדים."

הבקשה אינה מונעת ולא פוגעת בזכותם של הבעלים הסמוכים להגיש בקשה לחיזוק לפי תמ"א/38 שכן הבקשה אינה חורגת מגבולות חלקת המבקש. תוספת הקומות המבוקשת עומדת במדיניות הועדה לגבי מספר הקומות באזור זה. כל פתרונות החניה לדירות המבוקשות ניתנים בתחומי החלקה. פיתוח מדרכות אינו באחריות המבקש ובכל מקרה יעשה פיתוח מתואם לשטח הציבורי. בנסיבות האמורות לעיל, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה כפוף לתיקון קו בניין לקיר אטום ל-2.8 מ' ובתנאי מילוי דרישות מה"ע. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה. היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר."

3. תמצית טענות העוררים: העוררים יוצאים נגד תוספת יח"ד שאושרה בהקלה, והחריגה מקו הבניין. נטען לפגיעה חמורה בזכויותיהם ובהעמסה על תשתיות וסביבה אשר סובלות, לפי הנתען, מבעיית חניה חמורה, פסולת ועומסי תנועה וכן במחסור בגני ילדים ובשטחים ציבוריים. עוד נטען, כי אישור ההקלה יפגע בהם בהתקרבות לקו הבניין ובביטול כל אפשרות עתידית לבניית ממ"ד. הם מפנים לחוות דעת מהנדסת העיר אשר קבעה, כי ישנו מחסור חמור של שטחי ציבור, ולדעתה גם תוספת שתי הדירות המבוקשת מהווה עומס על התשתיות. נטען, כי תיגרם להם פגיעה אנושה ביכולת להגיש בקשה לחיזוק בנינם לפי תמ"א 38 נוכח ההתקרבות.

4. תמצית טענות המשיבות:

המשיבה 2 טוענת, כי אין כל תמיכה לטענה לעומס בלתי סביר על תשתיות. לפי התכנית החלה ניתן לבנות בניין בגובה 5 קומות עם חדרים על הגג וכעת, כוללת התכנית 6 קומות, ולמעשה החדרים על הגג הפכו לקומה. ההתקרבות אושרה לכיוון בניין העוררים בקו בניין 2.8 מטר בלבד בקיר אטום. בניין העוררים כולל 2 דירות בקומה ואם יתווספו ממ"דים, הדבר יעשה בצדדים אחרים ולא לכיוון מקרקעי המשיבה. תכנית החניה קיבלה את אישור מחלקת התנועה. מדובר בהקלות מינוריות בהיקף הבינוי ואין בקונטור הבניין שינוי דרמטי בעצם קבלת ההקלות.

הוועדה המקומית טוענת, כי אין לעוררים זכות קנויה או ציפייה שלא יבנה ליד חלקתם בניין בהתאם לתכניות החלות והקלות בעלות הצדקה תכנונית. הגובה המבוקש הינו הגובה המותר ממילא על פי התכניות החלות. הגובה עומד במדיניותה. ההקלות בקווי הבניין הינן בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. הבקשה אינה מונעת מהעוררים להגיש בקשה לחיזוק לפי תמ"א 38 בחלקתם. קיימת הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות בשל תכונות המגרש שהינו קטן ופינתו בעל 2 חזיתות הדורשות קווי בניין של 5 מטר. בנוסף, מבקשת הבקשה הרחיבה את הדורך מעבר לקו ההפקעה. תכניות אושרו לפני שנים רבות וגם סיבה זו מהווה הצדקה תכנונית. עצימות ההקלות אינה גבוהה ואין בהקלות שאושרו פגיעה בעוררים, ולכל היותר מדובר בפגיעה מזערית. פתרונות החניה ניתנו בתוך תחומי החלקה ומכפילי החניה תוכננו בתוך קונטור הבניין.

5. בסוף הדיון שקוים בפנינו, נתנו החלטה בה דחינו את הטענות בערר בכל הנוגע להתקרבות בקו הבניין לבניית חדר המדרגות ובנושא הממ"דים במגרשם של העוררים, ונוכח הצהרת המשיבה 2, כי לא תתנגד להתקרבות לקו בניין 0 לבניית הממ"דים ואף תכניס בהסכמים עם הדיירים התחייבות מפורשת בנושא. גם בעניין ההקלה לגובה הבניין לא ראינו מקום להתערב. עם זאת, ראינו קושי בהנמקת

הוועדה המקומית בכל הנוגע לנושא הצפיפות ובהתחשב בהמלצת מהנדסת העיר, כאשר הוועדה המקומית גם כלל לא התייחסה לכך בהחלטתה לאשר את הבקשה. לפיכך, ולפי בקשתה של הוועדה המקומית בדיון, הורינו על הבהרת עמדת הוועדה המקומית באשר למדיניות הציפוף באזור ובכלל.

6. בעקבות החלטתנו מסרה הוועדה המקומית, כי היא קיימה דיון נוסף בנושא ובה קיבלה את ההחלטה הבאה:

**"לבקשת ועדת ערר הוועדה מבהירה כדלקמן:**

הוועדה, לאחר שקיבלה הבהרה בעניין מדיניות הציפוף באזור, מחליטה להישאר בהחלטתה הקודמת מיום 15.6.17.

הוועדה סבורה, כי יש להחריג את הבקשה בשל הנסיבות הבאות:

- א. מדובר במגרש פינתי ונקבע קו גדר לפי מגמה תיכנונית מעבר לקווי ההפקעה בשיעור של כ-56 מ"ר, בהיקף של מעל 10% מגודל המגרש. הדבר מחייב את היזם למתן פתרונות חניה חלופיים בדרך של מתקני חניה ועלויות להגבהת הקומה המפולשת בהתאם.
- ב. הוועדה המקומית קבעה מדיניות צפוף של 17 יח"ד לדונם נטו. 9 יח"ד מהוות צפיפות של 17.9 יח"ד לדונם נטו והפחתה של יח"ד מורידה את הציפוף ל-15.9 יח"ד לדונם נטו.
- ג. בספק מעין זה, הוועדה סבורה, כי יש לעגל את המספר העודף כלפי מעלה ולא להפך.
- ד. בשיקולים להחלטתה, הוועדה סבורה, כי לזכות המבקש עומד גם הבינוי המוצע המשתלב בסביבה, זאת ועוד עיקר טענות המתנגד נסובו על קווי הבינוי ולא על הציפוף, ולכן בנסיבות המפורטות יש לתת את הפרשנות המקילה ולאשר את הציפוף המבוקש."

**דיון והכרעה:**

7. נותר, אפוא, להכריע רק בשאלת תוספת השטח בהקלה לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לסעיף 151(ב3) לחוק. כפי שיוסבר להלן, אנו רואים קושי לאשר את תוספת השטח בהקלה, אולם בנסיבות, איננו רואים קושי בתוספת יח"ד אחת בהקלה.

8. עולה, כי הצפיפות המותרת במגרש בהינתן הפינני הינה 14 יח"ד לדונם נטו ו-7 יח"ד במגרש בענייננו. ההקלה שהתבקשה הינה למעשה לתוספת 2 יח"ד המהוות כ-28% תוספת למספר יח"ד המותר.

9. בהתאם לסעיף 151(ב3)(1)(ט), ניתן לאשר את ההקלה לפי סעיף זה שהוסף לחוק בהוראת שעה לתוספת עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים לשם תוספת יח"ד, אם "הונח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור".

10. אולם, בענייננו, המלצתה של מהנדסת הוועדה היתה, כי קיים חוסר בשטחי שב"צ ובמבנים למוסדות ולמוסדות ציבור של כ-40 דונם (נדרשים כ-135 דונם וקיימים רק 95 דונם). באשר לשצ"פ, קיים לדעתה חוסר חמור כאשר הכמות הנדרשת הינה 236 דונם וקיימים רק 49 דונם (חוסר של 187 דונם). מהנדסת הוועדה מציינת בחוות דעתה, כי מבדיקת וזכנית האב לשטחי ציבור, אשר במסגרתה נבדק כושר הנשיאה של שטחי הציבור באזור מרכז העיר צפון, מראות תוצאות הביניים, כי כבר כיום האזור נמצא "הרבה מעבר ליכולת נתינת מענה לתושביו". מהנדסת הוועדה מציינת, כי אמנם חלקם של

התושבים הוותיקים מקרב תושבי השכונה הוא גבוה יותר מהמוצע העירוני, אולם היא מזהה מגמה של כניסת אוכלוסייה צעירה לשכונה. מהנדסת הוועדה ציינה בחוות דעתה, כי "ידוע לנו כי מדובר בקשה של 2 יח"ד בלבד, אולם גם תוספת זו מהווה עומס על התשתיות הציבוריות העכשוויות וכפי שהראינו, גם על העתידיות". היא סיכמה את המלצתה במשפט "לפיכך, אין כושר נשיאה לתוספת המבוקשת". יצוין, כי חוות הדעת התנועתית שהונחה בפני הוועדה המקומית לא ראתה בעיה מיוחדת באישור הבקשה.

11. עולה, כי נוכח חוות דעתה החד-משמעית של מהנדסת הוועדה אשר הינה תנאי לאישור תוספת השטח שהתבקשה בהקלה לשם תוספת יח"ד, לא מתקיימים תנאי סעיף 151(ב3) לחוק ולא ניתן לאשר את ההקלה כפי שאושרה (ראו גם החלטתנו בערר (מרכז) 7011/17 אריק חמו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה). לפיכך, אין מנוס מביטול ההקלה לתוספת השטח לבניית שתי יח"ד נוספות ולמרות נסיבות המגרש והבקשה המסוימת שבפנינו כפי שפורטו בהחלטתה המבהירה של הוועדה המקומית.

12. עם זאת, אנו סבורים, כי מהטעמים שפירטנו הוועדה המקומית בהחלטתה, ובהתחשב גם במגמת המחוקק הראשי עצמו לאפשר תוספת יח"ד בשל צרכי השעה (למשל, הוראת השעה האמורה ובתיקון 108) ניתן לאשר תוספת יח"ד אחת בהקלה כפי שמתאפשר בהתאם לסעיף 2(9)(א) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (ר' הנימוקים בהחלטותינו בערר 86/16 פרידמן נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה; ערר 7002/16 מור נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה). נציין, כי מהטעמים האמורים לעיל, נוכח האמור בחוות דעתה של מהנדסת הוועדה המקומית, וכאמור בהחלטותינו הנ"ל, לא ניתן לאשר בהליך רישוי תוספת מספר יח"ד העולה על 20% אך לא יותר מ-30% בהתאם לסעיף קטן 2(9)(ד) לתקנות.

13. לפיכך, בנסיבות המתוארות בחוות דעתה של המהנדסת אנו סבורים, כי יש מקום לקבל את הערר בחלקו כמפורט לעיל, באופן שהבקשה להיתר תתוקן, תוך הפחתת שטח הבניה בהקלה ותוך שתתאפשר בניית 8 יח"ד בלבד.

ההחלטה התקבלה ביום: ח' בשבט, תשע"ח, 24 בינואר 2018.

עו"ד יריב אבן חיים  
יו"ר ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
מחוז מרכז

ליאת אורלין סנדורי  
מזכירת ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
מחוז מרכז

Elad Weistuch Law Office

טל' 03-7217388 | פקס 03-6735374  
elad@weislaw.co.il | weislaw.co.il



אלעד וייסטוך משרד עורכי דין

רח' השילוח 4 קרית מטלון  
ת.ד. 7264 פתח תקווה 4951437

06/03/2017

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

העלייה השנייה 1, ת.ד. 1

פ"ת 49100

בדואר רשום ובאמצעות פקס: 03-9052566

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות להקלה תיק בניין 4767

בשם מרשיי דיירי הבניין ברחוב מנדלסון 12 (להלן "המתנגדים"), מוגשת בזאת התנגדות להקלה שבוקשה לגבי גוש 6381 חלקה 56 ברח' זכרון משה 8.

ההתנגדות מוגשת באיחור של מספר ימים בודדים עקב הצורך של בעלי הדירות שהנם אנשים מבוגרים להתארגן כיאות.

1. מדובר במגרש בשטח של 484 מ"ר הנמצא בפינת הרחובות זכרון משה- מנדלסון בצמידות מדרום למגרש של מרשיי שברחוב מנדלסון 12.

2. מדובר בשני מגרשים המשיקים אחד לשני בצורה צפומה ביותר ואין ביניהם כל שטח, שביל או מעבר המפריד ביניהם.

3. ההקלה מבקשת תוספת זכויות משמעותי ביותר על הזכויות המוקנות בתכנית המתאר החלה על המקרקעין.

4. במסגרת הבקשה להקלה מבוקש תוספת של 30% מהדירות, תוספת קומה, תוספת 20% בשטחי הבניה (הקלת כחלון), ביטול נסיגות ב-2 קומות עליונות, וכן הקלות בקו בניין לכיוון צפון-מגרב מרשיי.

5. עקב זכויות הבנייה הנוספות המבוקשות בהקלה ע"פ כחלון מתבקשים אף שטחי שירות נוספים.

6. כמו כן, עקב זכויות הבנייה ע"פ כחלון המבוקשות בהקלה לרבות שטחי השירות המתווספים כאמור, נוצר צורך לחריגה בקווי בניין.

7. ההקלה בקוי בניין היא נגזרת של הבקשה להגדלת שטחי הבנייה ע"פ הקלת כחלון, כלומר הקלה את גורמת לבקשה להקלה שנייה.

8. החקלות המבוקשות בקו הבניין הן לקו בנין צדדי צפוני וזאת בצד הגובל במגרש של מרשיי, כאשר ההקלה המבוקשת היא המקסימלית לקיר אטום למרחק 2.70 מ'.
9. הקלה בקווי הבניין כפי שמבוקש מהווה מפגע של ממש מבחינת מרשיי, כאשר מדובר במבנה הגבוה ב- 2 קומות מעל הבניין של מרשיי.
10. כמו כן, הקלה זו תקרב את הבניין הסמוך המבוקש בהקלה בצורה חסרת פרופורציה לבניין של מרשיי, ללא כל שטח מפריד המהווה חציצה כלשהי בין הבניינים.
11. סמיכות זו והאפלת הבניין המבוקש מצדו הצפוני של בניין מרשיי תגרום להסתרת אור השמש לאורך כמעט כל היום מעבר לחסימת אוויר.
12. המפגע המתואר יגרום ללא צל של ספק לירידה משמעותית באיכות חייהם של מרשיי וללא ספק להורדת ערך הנכס שלהם.
13. אין ספק שמדובר אף בבניה בשינוי ההוראות הקבועות בתכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה ומהווה סטייה ניכרת.
14. מעבר לכל האמור, בנייה זו המבוקשת בהקלה תגרום בסבירות גבוהה למניעת או צמצום האפשרות של מרשיי לניצול זכויות בנייה בכלל, ובניית ממ"דים בפרט בעתיד.
15. במסגרת תקנת כחלון לגבי תוספת שטחי בניה, נקבע באופן מוחלט כי ועדה מקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, גובה או תכסית, גם אם הם מהווים סטייה ניכרת בהוראות התכנית.
16. הוראה דומה לא נקבעה לגבי תריגה מקווי בניין לצורך ניצול שטחי הבנייה המתבקשים בתוספת, ומכאן שהמתחוקק ראה את התריגה מקווי בניין לצורך מימוש הקלת כחלון בצורה מתמירה יותר.
17. כאמור מדובר בשני מגרשים צמודים בצורה קיצונית ולא יתכן להוסיף עוד קומה מעבר למותר בתבי"ע (בתבי"ע מדובר על קומת חדרי יציאה לגג בלבד) כפי שמבוקש בהקלה, באופן שגורם להסתרה מוחלטת של אור ואוויר לבניין הסמוך.
18. לגבי הבקשה לביטול נסיגה ע"פ תבי"ע בקומה 5 ו-6, לא ברור מהי ההצדקה לכך, במיוחד כאשר מבוקשות 2 קומות מעל גובה הבניין השכן, כאשר הבניינים צמודים כ"כ.
19. תוספת יחידות הדיור כמבוקש בבקשה להקלה תביא לעומס נוסף על תשתיות ציבור ללא תכנון כוללני לאזור כולו, ויש להראות כי מוסדות הציבור, השטחים הכנויים, התשתיות ושטחי החניה נותנים מענה מספק אם כל בניין באזור יבקש הקלת כחלון.



20. לאור האמור, מתבקשת בזאת הועדה לזמן את הח"מ ואת דיירי הבניין לדיון בבקשה, ולהתיר להם להיות מיוצגים ולצרף כל חוות דעת מטעמם לצורך ההתנגדות להקלה.

בכבוד רב ובברכה,  
אלעד וייסטון, כ"ד

