

09-NOV-2008 SUN 15:02

VEADAT ARAR TA

FAX NO. 037515086

P. 01

**מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית**

ערר מס': רג/08/5064
גוש: 6127 חלקה: 238
כתובת הבניה: ארלוזורוב 36 ר"ג
ישיבה מס': 49/08

הערר:

ניצן ארליך
על-ידי עו"ד יוסף משעל

- נגד -

המשיבה

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה -רמת גן
ע"י עו"ד שמואל אורן

הרכב ועדו הערר:

יו"ר: עו"ד מיכה גררון
נציגות ציבור: גב' סיגל להמני
נציגות מתכונת המחוז: גב' נירי עייני
נציג לשכת האדריכלים והמתכדטים: דודריכל מיכאל גופר
נציג ציבור: מר איתי חז

החלטה

לפנינו ערו על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: "הועדה המקומית") מיום 4.6.07, לסרב לאשר לעורר בקשה לשמור היתר בניה קודם ביחס לבניין אות' ביקש העורר לבנות (ואותו הוא בנה בפועל כלא חיתר כדון) בגוש 6127 חלקה 238, ברחוב ארלוזורוב 36 רמת גן.

המדובר בגרש עליו היה ניצב בניין ישן (להלן: "הבניין הישן") בן שתי קומות ו- 10 יחידות יור בסגנון הבאוהאוס.

המצב הת' כנוני

בין השנים 1995 ו- 2003 אושרו למתן תוקף מסווגי ותוכניות מפורטות ביחס למקרקעין נושא הערר:

על החלקה זלח תוכנית המיתאר המקומית של העיר רמת גן, רג/340 (להלן: "תוכנית הבנין אר המקומית").

ביום 27.8.1995, פרסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר רג/1050 (להלן: "תוכנית 1050"). וזוכנת 1050 חלה על החלקה נושא ערר זה בלבד והיא שינתה לגביה את תראות ונכחי! המיתאר המקומית בכך שהיא שינתה את ייעודה מ"אזור מגורים ג' עם חזית מסוזרית" ל"אזור מגורים מיוחד עם חזית מסוזרית"; התירה הוספת

קיומו לבניין הישן והגדלת שטח הבנייה; חקטינה אות שטח המדרכה המתוכננת של החוב ארלוזורוב במטר אחד וחורידה את מפלס החניית המסחרית.

ביום 9.7.2002 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מפורטת רג/מק/1050 א/ (להלן "תוכנית 1050 א") שהיוותה שינוי לתוכנית 1050. גם תוכנית א/1050 הוחלח על זה לקח בלבד. לפי תוכנית זו ניתן יהיה להקים קומה נוספת מעל למותר לפי תוכנית 1050 וכן גם שהשטח העיקרי המינימלי לחירת דוור אחת יהא 30 מ"ר. לפי תוכנית 1050 א ניתן יהיה להקים ולקיים בחלקה בניין ובו 40 יחידות דוור, באופן שישמ"ו האופי והעיצוב של הבניין הישן. בתזנה 11 לחוראות תוכנית א/1050 נקבע:

ג. שינוי תוכנית הבינו של תכנית רג/מק/1050, ללא שינוי בסה"כ השטחים ו"י תוספת קומה (חמישית), גובה הבניין יהיה 5 קומות למגורי זטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, מעל קומת קרקע שתשמט החלקה למסחר.

1. העיצוב הארכיטקטוני ישמור על אופי ועיצוב הבניין הקיים, ע"י יימוש במרמסות פתוחות כדוגמת המ"מסות במבנה הקיים לקומות נוספות. סגירת המרמסות יהווה סטייה ויכרת לתכנית. 2 - עיצוב הבניין יזיה באישור אדריכל העיר.

ד 1 - יח"ד הדוור ישמשו לסטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר.
2 - באם יח"ד יהפכו שלא למסרה זו, שטח דירה עיקרי מינימלי יהיה 60 מ"ר.

ז. באם מסיבת כל שחיא ייתרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף להנייה בחוראם לתכנית רג/מק/340/3. " (חוזרונה שלנו ר.ע.ת.א).

באן המקום לציין כי לתוכנית 1050 צורף נספח בינוי מחייב בו לא הופיע מרתף חנייה מש"ע, כל עוד לא התקיים המצב שתואר בסעיף 11 (ז) לתוכנית א/1050 דהיינו, כי הבניין נחרס, אין חובה לבנות מרתף חנייה במקום.

בהמשך א: שרה תוכנית נוספת למגרש- תוכנית מפורטת רג/מק/1050/ב, שאינה רלוונטית לענייננו, ואשר איפשרה שימוש בבניין גז ל"אוכלוסיה מיוחדת" (קשישים, ווסים וכיוצ"ב).

ביום 20.12.05 הוצא היתר בנייה לבניית הבניין. על פ' היתר זה הקירות החיצוניים של הבניין חלק משלוש רצפות של הבניין הישן היו אמורים להיות במקומם ולהשתלב בבניין שויבנה. בחיתר זה אין מרתף חנייה.

תקן החנייה בחיתר הבנייה האמור נקבע ל- 10 מקוכות חנייה, והועדה המקומית עמדה על סיוקו של תקן זה בחלק הצפוני של המגרש באמצעות מכפילי חנייה. בהחבל בין מצב בו הבניין הישן קיים או נחרס אינו בא לידי ביטוי בכמות החנויות אלא במיקונו החנויות- בשטח המגרש כל עוד הבניין הישן לא נחרס, נבמרונו חנייה אם הבניין נרס.

לאחר שהוחל ביצוע עבודות הבנייה על פי החיטה, התברר כי המצב הקונסטרוקטיבי של קירות החוץ ושל רצפת קומות הבניין הם בכי רע, והתעורר חשש שמא אלה לא יצליחו לשאת את עומס חבייה הנוספת אשר תוכננה בבניין. כך קבעו הנדס הבניין- גבי תגר, בחוות דעת מיום 4.6.07 כי:

"כבר בעת ביצוע החריטה החלקית והתביר שאין כל עמודים בקירות החיצוניים, חלק מהעמודים הפנימיים אינו ממשיך בכל הקומות, בלוקי הבנייה מתפוררים, מוטות הזיון בכל המבנה ובעיקר במרפסות במצב קורוזיבי מתקדם ופרופילי הסלדה בתנוחה רקובים ומתפוררים. בנוסף, התברר בעת החפירה שישירות המבנה הקיים מינימליים והמיפלס גבוה בכ- 2 מ' מעל מיפלס הכניסה המתוכננת".

לנוכח מצב זה נהרסו הקירות החיצוניים של הבניין בצד צפון, מזרח ומערב, וכן נהרסו יצפות הבניין הישן.

יוצא ל: לאחר ביצוע עבודות החריטה האמורות, נותר מהבניין הישן רק הקיר הדרומי.

בתוילת הורה מהנדס העיר כי גם קיר זה ייהרס, אך נחמשך הורה הוא על שימורו. לפיכך נזקק הקיר האמור באמצעות קורות תמיכה יל מנת שלא יקרס. המדובר בקיר הנונה לרחוב ארלוזורוב.

לנוכח הזפתחויות המתוארות לעיל, היה צורך לנתק את היתר הבנייה לבניין ולהוציאנו למצב החדש, ובין היתר, את אותם חלקים בבניין שסומנו בהיתר המקורי במצב קיים, כגון קירות החוץ ורצפות וקונכות, היה צורך לשמן מעתה בחלקים שיש לבנותם ולמעט הקיר הדרומי).

העוררים הגישו בקשה לאישור שינויים להיתר.

בשלו זה הגישה קבוצת תושבים אשר מתגוררת באזור הקרוב לבניין "התנגדות" לאישור רתיקון להיתר. תושבים אלה טענו שתי טענות: האחת, כי לנוכח חריסת מרביתו של הבניין יש להתייחס לבנייה המבוקשת נאל בניית בניין חדש וכי לפיכך יש לדרוש עתה בניית מרתף חנייה לבניין וחשיית, כי לנוכח טענתם כי הסדר האכלוס לסטודנטים ננטש למעשה, יש להורות על תדלוג הדירות ל- 60 מייר לדירה וכן להגדיל את תקן החנייה החדש.

מאחר והיו מדובר על בקשה להיתר לתוכנית שינויינו אשר אינה כוללת הקלות, לא היה כל מניע חוקי לאותם תושבים בפני הועדה המקומית. למרות זאת, ומסיבה שלא הובררה, הועדה המקומית ראתה מקום להתייחס להתנגדות התושבים, בהחלטת מיום 26.3.07 החליטה הועדה המקומית כדיקמן:

"לדין בהתנגדויות. לדחות ההתנגדות מהנינוק העיקרי כי מס' החניות תואמו הדרושה לתקן חניה למגורי סטודנטים והמבוקש הינו תוספת למבנה קיים. לאשר בתנאים: " (וכאן פורטה הועדה רשימת תנאים למתן היתר הבנייה המתוקן המבוקש).

09-NOV-2008 SUN 16:03

VEADAT ARAR TA

FAX NO. 037515088

P. 04

למרוץ החלטת הועדה המקומית לא הוצא הו"ר בנייה. תחת זאת התכנסה הועדה
ומקומית לדיון חוזר בבקשה לתיקון היתר הבנייה. כשלושה חודשים לאחר הדיון
הראשון, וזו החליטה ביום 4.6.07:

"לטרב-נוגד תוכנית הבינוי החלה במקום. ההתנגדות נתקבלה".

על הו לטה זו חוגש הערר שבפנינו.

העוררים שטחו בפנינו בכתב הערר ובמחלך הדיון טענות רבות לעגן אופן ודרך
התנהלות הועדה המקומית במקרה זה, כאשר לטענתה, זו הפכה את החלטתה
בעקבות הלחץ הציבורי אשר הופעל עליה על ידי תושבי הסביבה.

אין בד נתנו להכנס לענין זה שכן, אנו כועדת ערר מחויבת לתכונן בנייה באים בגעלי
הועדה המקומית ולפיכך, כל אשר אנו נדרשים לדון בו היא השאלה, האם ניתן לתת
לעורר זה היתר הבנייה המתוקן המבוקש אם לאו.

בין אם השינוי בחלטתה של הועדה בא מהנימוק כי בריקה נוספת וחשיבה מחודשת
הביאו אותה לדי מסקנה כי החלטתה הראשונה להזת את ההיתר המבוקש מיום
26.3.07 חיתה שגויה כטענת הועדה, ובין אם השינוי בעמדת הועדה המקומית בא
בשל לוי התושבים כטענת העורר, השאלה הרלוונטית היחידה מבחינתנו הינה,
האנו ניתן לתת את היתר הבנייה המבוקש על פי תוכניות החלות במקום אם לאו.

טענות צדדים

לטענת הועדה המקומית, משנהרסו קירות החוץ של הבניין למעט תקיר הדרומי,
ומשוחזרו כל רצפות הבניין הישן, חרי שיש להתייחס אל הבניין הנדון כבניין
שנחרס לפיכך לטענתה חל במקרה דנן האמור בסעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א
הקובע כ:

**"אם מסיבה כל שחיא ייחרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף
הייה בהתאם לתוכנית רג/340/ג".**

במילים אחרות, לטענת הועדה המקומית אין מדובר בבקשה להיתר בנייה אשר
באה רק לבצע את ההתאמות הנדרשות כתוצאה מהריסת חלקי המבנה- סימון
חלקים שזומנו בהיתר המקורי כקיימים כחלקיכו שיש לבנותם, אלא לטענתה,
הריסת מרבית חלקי הבניין הישן (אף שחדבר נעשה מתוך אילוצין), יוצר מצב תיכנוני
חדש ייל פ התוכניות החלות במקום, ויש להתאים את היתר הבנייה המתוקן למצב
תיכנוני חוש זה, דבר המחייב בניית מרתף חנייה.

באשר לערר, זה נוקף כאמור את דרך התנהלות הועדה המקומית, לענין תום ליבה
ולענין השולח, האם הועדה המקומית חיתה יכולה לחזור בה מהחלטתה הראשונה
לתת את היתר הבנייה מיום 26.3.07.

לגופו של ענין לטענת העורר מדובר בסך הכל בשינויים במהלך הבנייה ללא תוספת
שטחינו, ואין להתייחס להיתר הבנייה כאל היתר וחדש, ולפיכך לא ניתן להתנות
תנאים חדשים ביחס לאופן בניית הבניין. עוד טוען העורר כי הועדה המקומית אינה
יכולה לחזור בה מפרשנותה שלה לתוכנית, כי יש להתייחס לבניין הישן, למרות
ההריסות, כאל בניין קיים, אשר אין חובה לבנות בו מרתף חנייה.

09-NOV-2008 SUN 15:04

VEADAT AKAK TA

FAX NO. 037515086

P. 06

עם זאת, לדעתנו, לנוכח העובדה כי קיים סעיף ספציפי בתוכנית 1050/א' המתייחס לשוני במצב התכנוני במקרה בו הבניין נהרס יש לבחון למה התכוונה תוכנית זו במונח כי "ייהרס הבניין הקיים" המופיע בסעיף 11 ז. באופן ספציפי, ובהקשר של התוכנית האמורה.

משניות המונח "ייהרס הבניין הקיים": תוכנית 1050/א'

כאמור קובע סעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א' כי:

"כאם מסיבה כל שהיא ייהרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחנייה בהתאם לתוכנית רג/340/ג'3".

לשם נ"שנות סעיף זה, ובמיוחד לעניין השאלה מתי ייחשב הבניין הנדון ככזה שהוא נהרס, יש לדעתנו להתחקות אחר תכליתה של הו'א"ה זו דהיינו, מדוע כל עוד הבניין הישן קיים בחלקו לא קיימת חובה לבנות מרתף חנייה, ואילו מרגע שובנינו נהרס קמה חובה להקים מרתף חנייה.

לטענת זועדה המקומית, מאחר ומדובר במגרש נעל ושטח קטן יחסית, הרי שמרתף להבנות מתחת לכל הבניין. לטענתה לא ניתן היה לבנות את מרתף החנייה ובאותה שעה לימור על הבניין הישן דהיינו, על אותם חלקים אשר נעדרו מלכתחילה לשימור: כל קירות החוץ וחלק מרצפות הבניין הישן.

במילים אחרות: על מנת לשמור על חלקי הבניין הישן אשר אמורים היו להשתלב בעבודתו הבנייה במקום, ויתרה תוכנית 1050 על זנייה מרתף חנייה במקום, ותחת זו איפשרה מתן פתרון חנייה (באותו היקף חנייה) בחצר הבניין, תוך עשיית שימוש במחלקי מכילי חנייה. סעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א' בא לחבירה כי משטעם זה יחדל מלזנתקיים בשל כך שהבניין נהרס, תקום חובה לבנות מרתף חנייה.

אנו מקבלים את עמדת הועדה באשר לתכלית אשר עמדה ביסוד הוראת סעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א'.

לנוכח האמור, השאלה הרלוונטית לעניינו הינה, האם במצב בו רק קיר הבניין הישן הדרומי נותר במקומו, ניתן לבנות מרתף חנייה בבניין, בגודל הנדרש לשם התקנת עיזר מקומות חנייה, מבלי לפגוע בקיר האגוזר ובעלויות סבירות, או שמא בשל קיומו של קיר זה עדין לא ניתן לבנות את מרתף החנייה האמור.

אם התשובה לאמור הינה חיובית, דהיינו, כי ניתן במצב בו הקיר הדרומי נשאר עומד על ת'לו לבנות את מרתף החנייה ובעלויות שאינן עולות בצורה משמעותית על בניית מרתף חנייה במצב רגיל, הרי שהרציו שעמד מאחורי הויתור על מרתף חנייה בתוכנית 1050 אינו קיים עוד ולפיכך יש להתניחס לזניין כאל בניין שמוס' ולהחיל את הוראת סעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א'.

לעומת זאת, אם גם במצב בו נותר רק הקיר הדרומי של הבניין הישן עדיין לא ניתן מבחינה חנוסית וטכנית לבנות מרתף חנייה במקום הודך שמירה על הקיר (ובעלויות סבירות) הרי שהרציו שעמד בבסיס הויתור על מרתף חנייה עדיין שריד וקיים ובמקרה כזה, מבחינת תוכנית 1050/א', עדיין אין לומר כי הבניין נהרס.

המצב בשטח

לארוז העובדה כי הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה לתיקון חיתוך הבנייה, המש"ך העורך בביצוע עבודות הבנייה של הבניין נס יים למעשה את עבודות הבנייה. היום הבניין עומד על תילו. למותר לציין כי הבניין נבנה ללא מרתף חנייה.

השארת העומדת להכרעה

השארת העומדת לדיון ולהכרעה במקרה הכרוך הינה אחת: האם יש להתייחס לבניין שהוא הערר, לאחר שנהרסו בו קירות החוץ נצד צפון, מזרח ומערב ורצפות תקומו נהרסו, כך שכל מה שנותר מתבניין הוא הקיר הדרומי, כאל המצב שתואר בטעף 11 ז. לתוכנית 1050/א' דחינו, שהבניין נהרס גם לאו.

מה הוא בניין שנהרס

ועדת ע"ד זו החליטה כבר במספר מקרים בעבר, כי במצב בו הבניין שהתבצעה הינה בנייה מחדש של כל או רוב המערך הקונסטרוקטיבי של בניין, יש לראות בכך משום בניית בניין חדש ולא ניתן לראות בעבודות השיפוץ של בניין קיים.

כך קבעו בע"ד 5027/07 מינסו נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

"אנו בדיעה כי לאור היקף ומהות העבודות שבוצעו המדובר בבניית בנין חדש. כפי המתואר לעיל, העורך הריס למעשה את כל שלד הבית (למעט הקיר הדרומי), ובנה למעשה את הבית מחדש למי המיסד ועד הטפחות."

וכן קבעו בע"ד 5277/07 יורוקום גדל"ן בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה היצליה כי:

"לפי התיאור ולעיל העבודות שבוצעו בפועל הינן למעשה בבחינת בניית בנין חדש, מהמסד ועד הטפחות; רצפה, עמודים, קורות מתפרים וגג חדש. למעשה נבנתה מערכת שלזית חדשה בעלת מערך קונסטרוקטיבי עצמאי.

העובדה כי הקירות הישנים היו מתוכננים להשתלב בבנין החדש אינה הופכת את העבודות שבוצעו ל"שיפוץ". המדובר בקירות שעמדו לאורך בנין קריסה, ואשר היו ניצבים על יסודות ששקעו. לפיכך לקירות אלה לא היתה עוד כל משמעות קונסטרוקטיבית, והנסיון לשלבם בשלד הבניין החדש היתה מעולה מלאכותית על מנת לאפשר את הטיעון של ביצוע "שיפוץ". העבודות הוצגו לראות לעיל מהות לדענו בניית בנין חדש מלבתחילה חו היתה עמדתנו גם ללא הקירות היו קורסים.

לפיכך אנו קובעים, כי העוררים בנו בנין חדש, ואין מדובר בשיפוץ בנין קיים."

7

לנוכח האמור, הורינו לצדדים במהלך הדיון שהתקיים בפנינו ביום 10.4.08, להמציא לנו בדיון הבא חוות דעת חנדסית בשאלה זו.

מטעמי הועדה המקומית הופיע בפנינו המהנדס ג'לס. להלן עיקרי חוות דעתו:

1. ניתן היה לבנות את המרתף במצב בו זקיי הדרומי נותר עומד על תילו, מבלי שיציבותו של קיר זה תיפגע.
2. לשם בניית מרתף חנייה יש לקדוח ולצקת כלונסאות בגבול המגרש, פעולה אותה היה צריך לבצע בכל מקרה, ללא קשר לקיומו של הקיר הדרומי.
3. את הקלונסאות ניתן היה לקדוח בצמוד ממש לקיר הקיים, כך שקיומו של הקיר לא היה מקטין באופן משמעותי את מרווץ החנייה.
4. אין תוספת עלות בשל עצם בניית הקלונסאות, שאותן כאמור צריך היה לבנות ממילא, אלא שלטענת מר ג'לס, יתכז והיתח נגרמת עלות נוספת של כ- 10% בעלות בניית הקלונסאות בשל אי הנוחות בנגישות אשר הקיר הדרומי וזיה גורם.

העורך הציג לנו חוות דעת חנדסית מטעם המהנדס רמי תגיר. מר תגיר לא התייצב לדיון שהתקיים בפנינו.

חוות הדעת מטעם העורך אינה מתמודדת עם השאלה שהוצבה על דינו, ואין בה טענה מן המבוססת כי לא ניתן היה להקים מרתף חנייה בשעה שכל מה שנותר מהבניין זישן היה הקיר הדרומי.

לנוכח הנמור אנו מקבלים בעניין זה את חוות דנתו של המהנדס ג'לס, אשר גם נראית לנו נכונה מבחינה חנדסית, ואשר כאמור לא נסתרה על ידי העורך.

התוצאה של קבלת חוות דעתו של המהנדס ג'לס הינה, כי על פי התכלית העומדת מאחורי דוראת סעיף 11 ז. לתוכנית 1050/א יש לרשות בבניין הנדון כבניין שנהרס, שכן נאמר מה שנותר מהבניין אינו מונע בניית מרתף חנייה ללא הוצאה כספית משמעותית נוספת, ובגודל הנדרש לשם סיפוק תקן רחנייה.

משכך הדבר, צדקה הועדה המקומית בהחלטתה השנייה מיום 4.6.07, שלא לתת לעורך את היתר הבנייה המבוקש, שכן זה אינו תואמו אר: התוכניות החלות במקום.

בשולי הדברים אנו מוצאים לנכון להביע את מורת וזחנו מדרך פעולתו של העורך, אשר כאמו - בנה את הבניין וכמעט השלימו, בסטיה נוחיוור הבניה התקף.

לו רצה העורך לבנות את הבניין הנדון שלא בהתאם לחוראות תכנית 1050/א דחינו - ללא מרוץ חניה, היה עליו לחגיש בקשה לחקלר מונכנית זו, ולא לעשות דין לעצמו

לפיכך הערו נדחה.

09-NOV-2008 SUN 15:04

VEADAT ARAK TA

FAX NO. 037515086

P. 08

8

וזהו טעם התקבלה פה אחד.

כיתוב ותאריך 30/10/08

עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר

ענת בן יחושע
מזכירת ועדת הערר