

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

ערר מס': בי/13100/1121+13097  
גוש: 7137 חלקה: 130  
כתובת הבניה: בר יהודה 40, בת ים

העוררים בערר 13097: דיירי בניין בר יהודה 38-

ע"י נציגת הוועד נורית לוי

העוררים בערר 13100: דיירי בניין בלפור 149-

ויואן סוהמי

עו"ד נועה ברגר

- נגד -

המשיבים:

- 1) הוועדה המקומית לתכנון בת ים -  
ע"י עו"ד תמר איגרא/ עו"ד יהונתן אילון הירש
- 2) בנג'ו התחדשות עירונית בע"מ
- 3) דיירי בניין בר יהודה 38
- 4) יפעת ואייל נודלר

הרכב ועדת ערר:

עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן, יו"ר הוועדה  
מתכנן יעקב קרייזלר, נציג מתכנתת המחוז  
גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכנתת ערים  
עו"ד שחר בקשי, נציג ציבור

תאריך הישיבה:

יום חמישי ט"ז אדר א' תשפ"ב ה-17.02.2022.

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: **הוועדה המקומית**), שאישרה בקשה להיתר לחיזוק מבנה מכות יתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38 (להלן: **תמ"א 38** או **התמ"א**) באמצעות פרויקט לעיבוי בניה של בניין מגורים המצוי ברחוב בר יהודה 40, ברובע דרום מערב. במקרקעין קיים מבנה מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים

מפולשת, ובו 12 דירות. בבקשה להיתר מוצע לחזק את הבניין הקיים, להוסיף מעלית וממ"דים לדירות הקיימות, וכן לבנות ארבע קומות חדשות, ובהם 14 דירות חדשות, כך שהבניין יהיה בגובה של תשע קומות (כולל קומת כניסה) ובו 26 דירות. ביחד עם בקשה זו הוגשה בקשה גם ביחס לבניין המצוי בבר יהודה 42, הבנוי בקו אפס עם הבניין מושא הערר.

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

1. מבוקש ניצול זכויות בנייה מכות תוכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה ע"פ תוכנית מאושרת.
2. הקלה בקו בניין קידמי מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 2.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך בניית ממ"דים.
3. הקלה בקו בניין קדמי באופן שיתקבל קו בניין 0.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך בניית ממ"דים.
4. הקלה בקו בניין צדדי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ובלטת מרפסות.
5. הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך בניית ממ"דים.
6. הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 3.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה.
7. מבוקש ניווד זכויות בניה מכוח תכנית בי/580 מקומת הקרקע לקומת גג.
8. בקשה לתוספת יח"ד (שבס) לפי תקנות סטייה ניכרת מתכנית 9/2) כך שיתקבל 18 יח"ד שאושר בתכנית הראשית (המהווה 12.5%).
9. בקשה לניוד 2 יח"ד מקומת קרקע לקומה 8.
10. הקלה למתקן חניה תת קרקעי במסגרת גבול המגרש.
11. הקלה לגובה קומה באופן שיתקבל גובה של 3.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
12. הקלה בגובה פרגולה ל 2.70 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.
13. תוספת 6% אחוז שיפור ותכנון.

נציג הוועדה המקומית ציין כי בסופו של יום לא התבקשה תוספת דירות מכוח ההקלה שלעיל.

לבקשה הוגשו התנגדויות על-ידי בעלי זכויות בבניין מושא הערר, וכן על-ידי בעלי דירות בבניינים הגובלים בבניין מושא הערר, דיירים ברחוב בר יהודה 38 (בניין גובל ממזרח) ובבלפור 149 (גובל מצפון). ביום 2.9.2021 דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות והחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר בתנאים.

החלטה:

הבקשה להיתר עומדת בסעיף 1 בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה/תיקון), התשע"א - 2011, לעניין סעיפים א' ו-ב', להלן:

בהתאם לסעיף 1 בחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים בפני רעידות אדמה)(תיקון), התשע"א-2011 להלן:  
 "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" שהתקבלה במוסד תכנון לאחר שהתקיימו כל אלה:

א. מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), ככל שנקבעו.

ב. מוסד תכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

ההיתר יוצא לאחר מילוי הדרישות הבאות:

לאחר שנבחנה הבקשה בהתאם להנחיות תמ"א 38 הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים:

לאור הצורך בחיזוק קיר התמך המהווה סיכון משמעותי ליציבות המבנים, החלטת הוועדה הינה לאשר את תוספת יחיד מכח ב"538 ולאפשר פטור מתקן חניה בעבורם לאחר אישור חיזוק קיר התמך באמצעים זמניים או קבועים וקבלת אישור מהנדס מטעם הרשות וזאת תוך 30 יום מיום קבלת החלטת הוועדה

התנגדות משה בשם בעלי הנכס מרחוב בר יהודה 38 ובשם חסון שמעון ואהרוני פריז ואלינה נשבסקי

לקבל את ההתנגדות בחלקה - לעניין פגיעה בפרטיות אוד אויר ושמש רעש ולכלוך תהליך הבנייה הינו זמני ומוגבל בזמן, יחד עם זאת על היזם לעמוד בכל ההנחיות והנהלים בנוגע לתפעול ההיתר ונוקי רעש ולכלוך של היחידה הסביבתית

לדחות את ההתנגדות - לעניין מצוקת החניה

העיר בת ים משופעת בפתרונות תחבורה ציבורית כגון: אוטובוסים, רכבת קלה ואף מטרו עתידי. מעבר לכך, ניתן מענה לכלל החניות הקיימות בהיתר, כמו כן ליחיד מכח תמ"א ינתן פטור מתקן חניה

התנגדות משה בשם בעלי הנכס מרחוב בלפור 149

לא התקבלה התנגדות מפורטת

התנגדות משה בשם בעלי הנכס מרחוב בר יהודה

40 לדחות את ההתנגדות - לעניין לקיחת מקומות החניה

בהיתר קיים 9 מקומות חניה בעבורם נמצא פתרון חניה מלא

התנגדות יפעת אייל נודלר בעלי הנכס מרחוב בר יהודה 40

לדחות את ההתנגדות - לעניין תוספת 3 קומות מלאות

גובה המבנה המרצף תואם את תבנית הבנייה המתחדשת במקטע רחוב זה.

לדחות את ההתנגדות - בנוגע לחתימה מול היזם

הוועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים אלא בשיקולים תכנוניים בלבד.

הערות לתשריט הבקשה:

1. מתקן החניה ממוקם על המעבר המשותף בין 2 המבנים יתוקן, במידה ולא יימצא פתרון חניה לכל יחיד החדשות המתווספות ינתן פטור מחניה ליחידות דיור חדשות, לאור הצורך הציבורי לחיזוק קיר התמך שקרס ומהווה סכנה.

2. יש להראות הצמדת התכנון של מבנה צמוד ברחוב בר יהודה 42.

3. סימון מבנים גובלים במרחק של 10 מ' לפחות(מכל צד לרבות מרחקים פתחים וכו')

4. מתקנים טכניים לא יפוגו לרחוב אלא ימוקמו בניצב לרחוב בתוך אלמנט הסתרה עיצובי

5. הוספת שטחי גינות במרווח הקידמי. הרחבת שטחי הלובי ושימוש בוטרינה בהיקף נרחב יותר

6. הוספת מידות למדרגות
7. צמצום קירות הממ"ד בחזית הקדמית לטובת הגיגון
8. הכנת חדר אשפה בתחום הבינוי באישור מחלקת תברואה ואגף הנדסה.
9. העתקת קו מתח ע"ח היזם בתאום עם חב' החשמל והגורמים הרלוונטיים
10. חזיתות המבנה אינן מאושרות יש לשמור על רצף חזית ולהציג חלופה נוספת
11. ישנם חללים לא מאווררים, יש להציג חלופה אחרת
12. צמצום בליטת המסתורים
13. הגישה לקומה 8 דרך המדרגות פנימיות בקומה 7 תכנית מדרגות + חדר של 12 מ"ר בלבד מסי יח"ד המותר תוספת בקומת החדשים הינה כפי שקיים בקומות הקיימות בהיתר + 1 בקומה 7 קיימת חריגה של יח"ד אחת על כן יש להציג חלופה אחרת.
14. יש לתקן את קומה 8 ולהקטין בהתאם לבי/580 המאפשרת ניוו שטחים של עד 50%
15. חזיתות המבנה וקומת הקרקע אינן מאושרות על כן יש לבצע תאום חזיתות עם ס/מהנדסת העיר לרישוי השלמת דרישות בקרת התכנן:
  1. אישור רשות כבאות והצלה
  2. אישור חברת חשמל
  3. ...

2. על החלטה זו הגישו ערר המתנגדים מרחוב בר יהודה 38 (ערר בי/1121/13097), וכן הגישו ערר המתנגדים מבלפור 149 (ערר בי/1121/13100). נציין כי באותו היום (2.9.2021) החליטה הוועדה המקומית לאשר גם את הבקשה להיתר בבר יהודה 42. העוררים בערר בי/1121/13100 מעלים טענות גם כנגד ההחלטה בבקשה ברחוב בר יהודה 42, אולם כאמור הגישו התנגדות רק לבקשה להיתר בבר יהודה 40, ולערר שהגישו הם צרפו את החלטת הוועדה המקומית ביחס לבר יהודה 40 בלבד<sup>1</sup>. משלא הגישו העוררים התנגדות לבקשה בבר יהודה 42, ומשצרפו לערר שהוגש רק את החלטת הוועדה המקומית ביחס לבר יהודה 40, איננו מאשרים להעלות בשלב זה טענות כנגד ההחלטה ביחס לבר יהודה 42.

העוררים טוענים שאישור הבקשה מייצר קרבה מרובה בין המבנים, שתגרום לפגיעה במעבר אויר אור ושמשי, וכן לפגיעה בפרטיות; לטענתם תוספת הדירות תביא להגברת צפיפות המגורים, ותגרום לפגיעה באיכות החיים. לטענתם תוספת הדירות תעמיס על התשתיות הישנות הקיימות, וכן תביא להגברת מצוקת החניה הקשה שקיימת כבר היום באזור.

3. כעולה מהחלטת הוועדה המקומית, בבסיס החלטה גם העובדה כי חלק מהתחייבות יזם הפרויקט כלפי בעלי הזכויות היתה שיחזק את קיר התמך המצוי בעורף הבניינים בבר יהודה 40 ו-42.

נביא להלן מתוך (תמליל) פרוטוקול הדיון:

<sup>1</sup> על הבקשה להיתר בבר יהודה 42 הוגשה התנגדות על-ידי בעלי זכויות בבלפור 151.

**אדר' מיכל מאיר מהנדסת העיר:** יש לנו אירוע של קריסת קיר תמך, דיברנו על זה בוועדה מספר פעמים, בין בר יהודה לבלפור יש קיר תמך מאוד גבוה שקרס לפני 12 שנה. המצב החמיר בשנים האחרונות, ואנחנו דוחקים ככל שניתן בבעלי הדירות לפעול ולחזק. התוכנית לחיזוק היא תוכנית מאוד מאוד יקרה, בהערכה של כמיליון וחצי שקל ונמצאת בתוך שטחים פרטיים, העירייה לא מבצעת חיזוקים בתוך שטחים פרטיים, אבל גם חנה וגם אני כבר נפגשנו מספר ומספר פעמים עם התושבים. פה במקרה הזה עלתה סוגיה האם אנחנו יכולים לסייע במידה מסוימת לעודד את אותו חיזוק של הקיר על ידי מציאת איזה שהוא מענה, שבמקום לדרוש כופר חניה ליחידות דיור, אנחנו למעשה נבקש ערבות, זה יוצא בסופו של דבר שזו אותה עלות. מבחינת הערך ציבורי, הערך של חיזוק הקיר.

**עו"ד חנה כהן יועמ"ש:** כן, בעצם אנחנו יכולים לתת לו, אנחנו בעצם פוטרים אותו מהתקנת מקומות חניה, זה הדרך.

**אורי בוסקילה יו"ר הוועדה:** מי בעד? אני בעד. או קיי, קדימה, בבקשה, מה שאני מבקש, חנה תנסחי את הנוסח המשפטי שזה יהיה, או קיי?

**עו"ד חנה כהן יועמ"ש:** אין בעיה. אנחנו רק רוצים שהחומה הזאת, חס ושלום, לא תיפול על מישהו ולא זה, אבל אנחנו כן רוצים באיזה שהוא מקום ללמד את תושבי בת ים, לא חלילה לקח או משהו כזה, אבל הם צריכים להבין, יש להם נכסים בידיים שלהם והחובה עליהם לתחזק אותם ולהסיר מסוכנות, כי נקודת המוצא שלהם כשהם באו ללשכת ראש העיר זה: "אם תעשו ואתם תגנו מהדיירים". וכולנו יודעים כשאני עשיתי ומנסה לגבות, אני לא מצליחה לגבות.

**אורטל מסיכה סמה"ע לרישוי:** יש מתנגדים, רק אני אתן איזה שהוא ויש קטן, בקשה לתמ"א חיזוק. יש פה סוגיה שגם פה הם עושים מתקן רובוטי תת קרקעי, הבעיה היא שחלק מההתנגדויות של הגובלים, זה שהמתקן ממוקם על תחום זיקת המעבר, הוא אמנם תת קרקעי, אבל הוא בתחום זיקת המעבר, אנחנו מבקשים שדווקא המתקן עצמו לא יהיה בתחום זיקת המעבר, שיכניסו אותו לבנים. ובמידה ולא יצליח למצוא פתרון חניה ליחידות הנוספות אנו מאשרים פטור.

**אורי בוסקילה יו"ר הוועדה:** הוא יכול! הוא בדק את זה והוא יכול!

**אורטל מסיכה סמה"ע לרישוי:** הוא קיבל את ההערות, הוא לא נתן איזה שהוא התייחסות. אנחנו רוצים שהוא יזיז את המתקן הרובוטי בתחום המגרש, ובמידה ויהיו חסרים לו עדיין חניות, הוא יקבל פטור מלא מכל יחידות הדיור שנתנו, אנחנו לא נוריד. אנחנו מבקשים כרגע, כעיקרון יש את החניה שנמצאת בין הקירות של הממ"ד פה: להכניס אותלתוך זה. הרוחב, מבחינת הרוחב זה נראה אותו רוחב.

**אורי בוסקילה יו"ר הוועדה:** כן, אבל חברים יקרים, תראו, בעיר בת ים רוב, רוב המגרשים יש להם זיקה.

**אורטל מסיכה סמה"ע לרישוי:** זיקת המעבר נועדה להיכנס ולתמרן, לא שעכשיו יש לך מתקן, לא משנה שזה תת קרקעי, אבל הוא כל הזמן עולה ויורד, עולה ויורד, והוא סוגר, חוסם לך את כל המעבר, אז אם יש פתרון אחר, לשים את זה בתוך תחום המגרש, עוד יותר טוב. ואם הוא צריך פטור מתקן חניה, הוא גם מקבל פטור מלא.

**אורי בוסקילה יו"ר הוועדה:** דבר מהותי כזה, למה לא יושבים איתו ומדייקים את הנושא לפני שזה מגיע לוועדה?

**אורטל מסיכה סמה"ע לרישוי:** הוא קיבל את ההערות האלה שבוע מראש, העברנו לכולם, כולל לערן פולק, והוא לא הגיב על זה. הוא הגיב על דברים אחרים ועל זה הוא לא הגיב, אז כנראה זה בסדר מבחינתו. ואם זה לא יהיה בסדר, אנחנו נמצא לזה פתרון אני רואה שיש פתרון

**אורי בוסקילה יו"ר הוועדה:** ערן, יש פה משהו מהותי שאורטל כרגע יידעה אותנו על נושא המתקן הרובוטי. אני רוצה שתשמע את אורטל, ואתה קיבלת כבר את

זה לפני שבוע, התייחסות לגבי המתקן חניה, לגבי זיקת המעבר, ולא התייחסת לזה, אז אני רוצה את התייחסות.

**אורטל מסיכה סמה"ע לרישוי:** המתקן שלכם הרובוטי, כל הפרויקטים שלכם, ממוקם על אוור זיקת המעבר המשותף בין שני מגרשים. מה שאנחנו ביקשנו במסגרת המלצת מהנדסת העיר, זה להכניס את המתקנים לתוך השטח הפרטים, ללא הסתמכות על זיקת המעבר, שזיקת המעבר באמת תשמש לכניסה ויציאה השוטפת של הרכבים משני המגרשים אחד עם השני. ראינו שיש מקום....

4. לטענת העוררים מבלפור 149 מסוכנות קיר התמך אינה קיימת כבר בפועל, שכן הוקם זה מכבר קיר בטון חדש. לטענת העוררים בהתאם לפסק דין שניתן בקשר לנושא זה, בעלי הזכויות בארבעת הבניינים, בר יהודה 40, 42, בלפור 147 ו-149 נשאו בעלויות הבניה של קיר בטון חדש. לטענת העוררים סך כל עלויות בניית הקיר היתה כ- 775,000 ₪, ובהתאם לפסק דין שניתן בעניין הוא מומן, בין השאר, על-ידי העוררים שהם בעלי זכויות בבלפור 149, כל דייר בהיקף של כ- 13,000 ₪.

5. לטענת יזם הפרויקט בהסכם ההתקשרות עם דיירי בר יהודה סוכם שהיזם יטפל בנושא קיר התמך, בכפוף לכמה תנאים, ובין השאר חתימה של כל בעלי הדירות לביצוע התמ"א, וקבלת היתר בניה. זאת על מנת שתהיה ליזם ודאות כלשהי ביחס לפרויקט בטרם הוצאת כספים בגין מטלות של הדיירים. לטענתו אכן הטיפול בקיר התמך בוצע זה מכבר על-ידי הדיירים (ולא על ידו), הואיל והיה אילוץ לבצע את פעולת התיקון לקיר עוד לפני הוצאת ההיתר. לטענת היזם סוכם בין היזם לדיירים בבר יהודה שכל שהדיירים יפעלו לתיקון, היזם יחזיר להם (דיירי בר יהודה) סך של 30 אלף ₪ ברגע שיתקבל היתר לפרויקט. לטענת היזם העובדה שהקיר טופל אינה מאיינת את האינטרס לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה לפי תקן 413.

#### דיון והכרעה

6. 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.

א.

בהינתן שאישור של בקשה מכוח התמ"א משמעה תוספת של דירות בחריגה מהקבוע בתוכניות החלות על המקרקעין, ראשית ראוי לבחון את החלטת הוועדה המקומית מושא

הערר בהתייחס לכּוּשֵׁר נְשִׂיָאָה שֶׁל תִּשְׁתִּיּוֹת, לרבות מצאי שטחי הציבור הבנויים, והשטחים הירוקים הפתוחים, שנועדו לשרת את אוכלוסיית העיר.

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 בעניין<sup>2</sup>. 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.*

בעקבות שמיעת עררים נוספים שנדונו לפני ועדת הערר ביחס לפרויקטים נוספים מכוח התמ"א, נמצא שהוועדה המקומית אישרה במהלך השנים פרויקטים רבים מכוח התמ"א, וזאת שעה שנראה שלא היו לפנייה 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 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**

<sup>2</sup> ר' ערר ב"י/1019/1118 (רחוב ישראל בן ציון 18) [פורסם ביום 9.6.2020]. ערר ב"י/1053/0619 (רחוב מסריק 1) [פורסם ביום 18.5.2020], ערר ב"י/0719/1076 (רחוב ההסתדרות 8), ערר ב"י/0719/1070 (רחוב ההגנה 28) וערר ב"י/0719/1068 (רחוב הגפן 2).

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, בעיר בני ברק: 501-0462721, ובעיר תל-אביב יפו (ר' תוכניות הרבעים). 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/1580 – 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/1580 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 שטחי בניה תיאורטיים שתמ"א 38 ייעדה לצורך סגירת קומת העמודים והרחבת דירות קיימות<sup>3</sup>. בהתאם לפרשנות זו התעצמו זכויות הבניה שאושרו במסגרת היתרי בניה לעיבוי בניה מכוח התמ"א בעיר בת ים. 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, וחשוב מספר היחידות על פי שטח דירה של 60 מ"ר.

<sup>3</sup> פרשנות הוועדה המקומית התקבלה על-ידי בית המשפט בעתירה מנהלית עת"מ (תל אביב-יפו) 4192-07-20 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב [פורסם ביום 13.12.2020], שהוגשה על החלטת ועדת הערר בערר 1053/19 עפר לירנמן נ. ועדה מקומית בת ים, פסגות ומעלות בע"מ.



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 כמעט 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 אוכלוסייה 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 ליוזמים 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 שלוועדה המקומית שיקול דעת רחב אם לאשר, ובאיזה היקף, בקשות להיתרי בניה מכוחן (ר' סעיף 4.1(ג) ו-(ד) לתוכנית בי/538, סעיף 4.1(ו) לתוכנית בי/580, וסעיף 4.12 לתוכנית בי/מק/580). אכן, ההיבט 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 היום 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/1/580 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, ולא 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>4</sup> אין בעיה. דעו לכם, אם תלכו ל- 1/38 אתם מבחינתנו תהיו לא שמנמנים, תהיו רזרזונים... נגמר הסרט הזה, פה שמים קו אדום בנושא הזה. בתמ"א 2/38<sup>5</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. ושאני 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 להוליד 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

<sup>4</sup> הכוונה לפרויקט חיזוק בדרך של עיבוי בניה

<sup>5</sup> הכוונה לפרויקט חיזוק בדרך של הריסה ובניה מחדש

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 מעונינות 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 ומנהנדסת 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 ציבור לנפש, על הוועדה המקומית לקבל החלטתה בהתבסס על המידע שאספה בנושא זה, ואין בעובדה שהבקשה הוגשה לפני 30.12.2020 כדי לאיין את החובה להפעיל שיקול דעת שהוא הכרחי כאמור.

בגילון הבדיקה ברקע פרוטוקול הדיון מופיעה טבלת 'ריכוז נתונים בהתאם לתבחינים שנקבעו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38, ובשורה שכותרתה 'כושר נשיאה של תשתיות, מצאי שצ"פים, שב"צים' נכתב:

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

חניה: התוספת המבוקש באזור הנ"ל ובהתחשב במסי הבקשות המוגשות באזור וביחס למרחקים לקווי תחבורה ציבורית והקו האדום אינה מועדפת ברמה גבוהה

ציבור: דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור שנערך ב-2020 בדק ביקושים לצורכי ציבור הנדרשים בעיר עד 2030 ויצר תכנית עבודה לחומש ועד סוף העשור.

דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור שנערך ב-2018 בדק את אפשרויות הקיבולת של השטחים הציבוריים בעיר והציע פריסה אפשרית למימוש ביקושים.

בדיקת המאזן ברובע מול שני הדו"חות שבוצעו מעלה כי קיים מענה רובעי למוסדות הציבור הנדרשים עד סוף העשור בהתאם להמלצת הדו"חות העירייה מקדמת תב"ע כלל עירונית להגדלת זכויות במגרשים לטובת שימוש יעיל של השטחים החומים.

עם ניהול השטחים העירוניים והגדלת הזכויות במגרשים הקיימים, אנו לא צופים מחסור בשטחים עבור הערכים הנדרשים למוסדות ציבור ברובע עד לסוף העשור.

מבחינת השטחים הפתוחים, המרקם של הרובע מתאפיין בצפיפות רבה כבר היום. ניתן לראות כי הרובע נמצא כבר היום במחסור כמותי שעתיד לגדול במהלך העשור. יחד עם זאת, תושבי הרובע נהנים מקרבה לשטחים פתוחים איכותיים כמו חוף הים, גן אשכול וגן העיר.

7. גיליון הבדיקה מתייחס לשני דו"חות שנערכו בעניין הצרכים הפרוגרמטיים בעיר. כפי שציינה ועדת הערר במסגרת החלטות קודמות, איסוף הנתונים ויצירת דו"ח 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. הדו"ח הראשון נערך (2018) על-ידי ליואי דבוריינסקי, והאחרון על-ידי חברת אורבניקס. מסקנות הדו"חות הוצגו על-ידי מהנדסת העיר באריכות במסגרת ערר על בקשות להיתר בבניינים המצויים במרחק של כ- 90 מ' מהבקשה מושא הערר- ערר 1106-11-20 **קבוצת מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים** (רחוב בר יהודה 22, 24) [פורסם ביום 21.12.2021]. לטענת הוועדה המקומית עבודה זו הן דייקה את מסדי הנתונים, והן פעלה למציאת פתרונות לצורכי ציבור להתחדשות העירונית על-ידי איתור מגרשים, רה-בינוי למגרשים קיימים, ואף יצירת מגרשים חדשים לטובת הציבור.

8. הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה על-ידי ליואי דבוריינסקי אוזכרה במספר החלטות של ועדת הערר<sup>6</sup>. מבדיקה זו עלה 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 הקרקעי". וכי "העירייה מבצעת בימים אלה מספר פעולות לטובת קידום הפיתוח של צרכי הציבור". על בסיס זאת והדו"ח האחרון שבוצע בעיר מציינת מהנדסת העיר בחוות דעתה: "4... בדיקת הבקשה מול שני הדו"חות שבוצעו מעלה כי קיים מענה רובעי למוסדות הציבור הנדרשים עד סוף העשור ולטובת בקשה זו (ראו נספח). 5. בהתאם להמלצת הדו"חות העירייה מקדמת תב"ע כלל עירונית להגדלת זכויות במגרשים לטובת שימוש יעיל של השטחים החומים. 6. עם ניהול נכון של השטחים העירוניים והגדלת הזכויות במגרשים הקיימים, אנו לא צופים מחסור בשטחים עבור הצרכים הנדרשים למוסדות ציבור במסגרת הבקשה". להלן נסקור את ממצאי הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה בעיר על מנת להבין את התשתית העובדתית בעניין מצאי שטחי הציבור בסביבה הקרובה לבקשה מושא הערר ובעיר בכלל.

9. 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 המלצת 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).*

<sup>6</sup> ר' 1118/1062/0720, 1077/0820 (קלויזנר 15), 1110/1120, 1113/1120 (חביבה רייך 28), 13007/0121, 13017/0421 (זמנהוף 6), 1127/1220, 1106/1120 (בר יהודה 22) ועוד.

- 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 שנוצרו 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 שמוצג 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, גם 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 לחרגי שיפורט להלן.

המועצה סבורה, כי המתווה הנוכח 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 - החלטה 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 ובכלל 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 בשלביו 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 לסיימה 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, והפרויקט המוצע בבקשה מושא הערר הוא פרויקט לעיבוי בניה. העדיפות היא הן בהיבט הקונסטרוקטיבי, שכן בפרויקט של הריסה ובניה מחדש ניתן מענה אמיתי לעמידות המבנה מפני רעידות אדמה, והן מההיבט האדריכלי, שכן ניתן להציג תכנון ראוי יותר למבנה החדש. מכל מקום נדגיש שקיימת 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 שישמשו כמענה הכרחי לתשתיות הציבור הנדרשות בעיר.

אכן תמ"א 38 תורמת להחלפת בניינים ישנים בחזקים, והוספת יחידות דיר, 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 הדירה, 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 דירה. 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.

החלטות המועצה הארצית מתבססות 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. נבחר 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 בג' יהודה 22 ו-24.

#### הבדיקה הפרוגרמטית:

10. בהתאם לבדיקה שנערכה בבת ים נמצא שכיום בעיר קיימות כ- 52,000 דירות מאוכלסות, שבהן כ-143,900 תושבים. בהתאם לבדיקה שנערכה סך יחידות הדירה 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 דירה\***

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	268	78	838	406	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	664	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	גודל מ"ב לתוספת	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	סה"כ	שיעור גידול אוכל
לב העיר	3.0	90	405	198	936	989	340	1,889	302	-	-	-	5,150	15%
צפון מנרה	3.2	35	112	-	195	26	2,237	895	1,052	384	774	384	6,094	22%
צפון מערב	3.0	63	783	108	1,074	803	233	2,513	1,501	1,071	360	360	8,950	27%
דרום מנרה	3.5	-	84	-	-	-	2,656	595	1,420	1,148	840	1,267	9,269	31%
דרום מערב	3.2	109	291	413	698	435	1,174	2,307	-	-	-	-	5,427	15%
רובע העסקים	3.0	213	-	-	-	321	780	1,905	1,332	1,788	-	786	7,125	680%
דרום חדש	3.2	1,066	861	566	1,069	3,574	2,432	3,274	3,996	-	-	-	16,437	675%
סה"כ תוספת אוכל		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 נדרשת תוספת של 22 מעונות (בחוות הדעת מצוין שמעון כולל 5 כיתות, ובכלל 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 התומש עד 2025 אין חוסר בגני ילדים ברובע דרום מערב.

ביחס לכיתות בית ספר מציינת חוות הדעת כי בכפוף לפעולות שונות (שאינם הליכים סטטוטוריים) ניתן 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 בהיתן שעבודה זו תבוצע, הרי שבהתאם לצפי האכלוס שבחוות הדעת, בפעולות אלו יהיה להוות מענה 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.

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 הצרכה בין מבני ציבור על-פי מיקומם הנוכחי. מהנדסת הוועדה המקומית ציינה במסגרת הצגת הבדיקה ביום 5.7.2021 כי בימים אלו מקודמת תוכנית (בי/777 - 502-0923730) שנועדה להעצים זכויות כאמור. נציין שעובר לכתובת החלטתנו זו החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תוכנית זו (החלטה מיום 28.2.2022). התוכנית טרם הופקדה לעיון הציבור. לאחר שתופקד ותבחן התוכנית, וככל שתאושר על-ידי הוועדה המחוזית נבהיר כי ידרשו פעולות בניה, לרבות הריסה ובניה מחדש לצורך הגדלת שטחי ציבור מבוניים בהתאם לצרכים. פתרונות כאמור יידרו 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 מיידי.

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 שכל שבפועל יהיה מימוש גדול יותר - הרי שייווצר 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 כאמור ביום 5.7.2021 לא הוצגה התייחסות מפורטת להיבטים אלו. בחוות הדעת של מהנדסת העיר שצורפה לכתב התשובה של הוועדה המקומית (נספח 5א) נאמר:

*מבחינת השטחים הפתוחים, המרקם של הרובע מתאפיין בצפיפות רבה כבר היום וניתן לראות כי הרובע נמצא כבר במחסור כמותי כבר היום שעתיד לגדול במהלך העשור. יחד עם זאת, תושבי הרובע נהנים מקרבה לשטחים פתוחים איכותיים כמו חוף הים, גן אשכול וגן העיר.*

בחוות הדעת שצורפה לכתב התגובה (נספח ג) מאת הוועדה המקומית צוין ביחס למרחב הציבורי הפתוח:

**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/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר
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
סה"כ	782.5	721.7	60.7	848.2	-65.8	1,006.4	-224.1

### 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/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר
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
סה"כ	1,333.6	1,010.4	323.2	1,187.5	146.1	1,408.9	-75.3

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") 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

<sup>7</sup> המדריך שעקרונותיו אומוצו על-ידי הממשלה בהחלטה מספר דר/87 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיוור ("קבינט הדיוור") מיום 25.7.2016, אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 8.11.2016 ונספרה 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)

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.

11. 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. דוק, 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 ב/538 צוינה הערכה כמותית של מספר יחידות הדיור טעונות החיזוק, ושל מספר יחידות הדיור שיתוספו מכוח התוכנית בעיר: 29,500 דירות קיימות טעונות חיזוק; 3,600 דירות שיתוספו על בניינים קיימים (במסגרת פרויקטים של עיבוי בנייה). מהנתונים שהעבירה הוועדה המקומית ביום 22.6.2021 במסגרת ערר 11-20-1120 (רחוב חביבה רייק 11) עולה שמאז 2010<sup>8</sup> ועד 2020 אושרו בעיר בת ים מכוח תמ"א 38 (והתוכניות שאושרו לפי סעיף 23 בעיר) 5,079 דירות חדשות<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> הוועדה המקומית ציינה שם כי בידיה נתונים (שמורים דיגיטלית) רק החל משנת 2010.  
<sup>9</sup> הוועדה המקומית הפנתה לנתונים אלו גם במסגרת השלמת טיעון מיום 20.12.2021 ביחס לעררים 13068/0721, 13060/0621 (הלפר 31)

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 יהיו 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 מחוקקים 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.ג. רוטשילד 70 בע"מ [ניתן ביום 13.9.2020]

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.

הוראות התמ"א מנחות את הוועדה המקומית לבחון מהו היקף התמרוץ הכלכלי (תוספת הזכויות והדירות) המתאים בכל מקרה הבא לפניו, 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. ר' הדברים שקבע בית המשפט העליון לאחרונה בעע"מ 5109/20 בעניין אברהם שלי נ' איי הארץ נדל"ן בע"מ [ניתן ביום 9.5.2022].

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 טעוני החיזוק 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 מתוספות 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, ובדאי 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.

12. נבחר 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.

13. בבקשה להיתר מושא הערר מוצע להקים בניין בן תשע קומות, הכולל קומת כניסה, עם 26 דירות. דהיינו תוספת של ארבע קומות מעל הבניין הקיים. במקרה שלפנינו התבקשה בקשה להיתר הכוללת את מקסימום שטחי הבניה והקומות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38, וכן המקסימום שניתן לאשר מכוח תוכנית בי/538<sup>10</sup>. בנוסף מבוקשת תוספת שטחי בניה (באמצעות נידון) מכוח תוכנית בי/מק/580. על כל זאת, ועל מנת לממש את תוספת הזכויות האמורה, אושרה הקלה לתוספת של קומה חלקית נוספת (מעבר לקומות התמ"א ותוכנית בי/538). כמו-כן התבקשה תוספת של 14 דירות על 12 הדירות הקיימות. דהיינו, התבקש מספר דירות מקסימלי שניתן לבקש מכוח התוכניות שאושרו לפי סעיף 23 בעיר. לעניין זה נציין שבכל קומה קיימת ישנן שלוש דירות, ואילו בקומות החדשות (שמספרן ושטחן הוא מעבר לקבוע בתמ"א 38) מתוכננות ארבע דירות בקומה, כשבקומה השמינית (ק. 7 מעל קומת עמודים) מוצעות 6 דירות (וחדרי גג בקומה שמעליה). בין השאר התבקשה גם הקלה לתוספת דירות מעבר למותר מכוח התוכניות שלפי סעיף 23<sup>11</sup>. לטעמינו בנסיבות שלפנינו אין כל סבירות לאשר היקף זכויות מקסימליות (שטחי בניה, קומות ודירות) מכוח תוכניות אלו שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ולרבות ההקלות שהתבקשו.

כפי שאמרנו לעיל, התרשמותנו שהוועדה המקומית נוהגת ככלל לאשר בקשות המוגשות לה כשהן כוללות את מקסימום הזכויות (וההקלות) האפשריות מכוח תמ"א 38, ובנוסף

<sup>10</sup> תוכנית בי/538 מאפשרת תוספת של עד 3 קומות במסגרת פרויקט עיבוי בניה במקרקעין מושא הערר המצויים בתחום תא שטח מס' 3. דהיינו, חצי קומה מעבר לקבוע בתמ"א 38.

<sup>11</sup> תוכנית בי/538 קובעת בסעיף 5 וסעיף 4.1(ד)1 שהכלל הוא שמספר הדירות שיאושר מכוחה (בנוסף לדירות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38) יהיה כמספר הדירות בקומה העליונה הקיימת (4 דירות), וכי תותר מריגה מהכלל בהיקף של דירה אחת לקומה (ס' 4.1(ד)2)). כך גם נקבע במדיניות הציפוף עליה החליטה הוועדה המקומית ביום 25.12.2019 ביחס ליתר קומות התמ"א. בהנחה שלפי תוכנית בי/538 ניתן להוסיף כאמור 3 קומות, הרי שמספר הדירות החדשות שניתן להוסיף מכוחה הוא 9 דירות (ובהתאם לאפשרות החריגה המוסדרת בסעיף 4.1(ד)2) ומדיניות הוועדה-עד 12 דירות). במקרה שלפנינו התבקשו 14 דירות חדשות, ונראה שתוספת שטחי הבניה מכוח תוכנית בי/מק/580 היא זו שאפשרה תוספת של הדירות.

גם תוספת זכויות מכוח התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 בעיר. נציג הוועדה המקומית טען בדיון לפנינו כי במקרה הנדון הפעילה הוועדה המקומית שיקול דעת פרטני ביחס למבנה המסוים בטרם החליטה לאשר מקסימום הזכויות כאמור. שיקול דעת הוועדה המקומית נסמך במקרה זה על כך שבעורף המגרש קיים קיר תמך הטעון טיפול מייד, וכי יש אינטרס להסיר מהמבנים במקום את הסכנה הנובעת מקיר התמך הקיים.

14. לאחר שבחנו את הבקשה ואת טענות הצדדים אנו סבורים שתוספת זכויות בהיקף כפי שמוצע בבקשה מושא הערר מייצרת העצמה ותוספת צפיפות שאינה ראויה בעינינו, בין השאר נוכח תוספת הצפיפות שאושרה בעיר, ברובע המסוים ובסביבה הקרובה. לא מצאנו שיש בסוגיית קיר התמך שבעורף המגרש כדי לשנות מכך. בין השאר נציין בעניין זה, שמהדברים שנאמרו בדיון שקיימנו, הוקם זה מכבר קיר תמך חדש, ועלות בנייתו הוטלה על בעלי הזכויות בארבעה מבנים, לרבות בניין המתנגדים לבקשה להיתר.

מהנתונים שהעבירה הוועדה המקומית במסגרת השלמת הטיעון בערר 1120/1120 (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<sup>12</sup>. מעיון במערכת המידע (GIS) של הוועדה המקומית עולה שברדיוס של כ- 200 מ' מהבניין מושא הערר מקודמים כ- 15 פרויקטים (7 מתוכם ברחוב בר יהודה) מכוח התמ"א שבמסגרתם תוספת דירות רבות.

נבהיר שאיננו שוללים אפשרות לאשר בקשות מכוח התמ"א בתחום העיר בת ים. ודוק, בנסיבות כפי שהצגנו לעיל, אין מניעה מלאשר בקשות מכוח התמ"א ובלבד שהיקף הזכויות המוצע בהן מתחשב במצב הפרוגרמתי שפורט לעיל (מצאי שטחי ציבור ותשתיות).

בנוסף על בקשות מכוח התמ"א להציג תכנון שמשלב מבחינה אדריכלית עם סביבתם. ודוק, בנסיבות אלו, בהיתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר מבחינת השתלבותם האדריכלית עם סביבתם: בקשות המציעות חידוש של מבנים ישנים בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים של התושבים בהם ובסביבתם; פרויקטים שיש בהם נפח בניה המתאים לבניינים בסביבתם, שיש בהם שמירה על קווי בניין ראויים, לרבות מרווחים ראויים בין בניין לבניין; פרויקטים שיש בהם שימת דגש לרחוב העירוני ולמשק בינם לבין הרחוב והבניינים הנוספים שלאורכו ועוד.

לאחר שבחנו את הבקשה להיתר בהתייחס לכושר הנשיאה של התשתיות הציבוריות, נבחן להלן את ההשלכות של הבקשה מושא הערר בהתייחס לשיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים (ס' 22 לתמ"א 38), ... על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, ... בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה... ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת... (סעיף 21 לתמ"א 38).

<sup>12</sup> נציין שבהתאם לנתונים שהועברו אלינו מהוועדה המקומית במסגרת עררים ב/1068/0719, 1050/0720 [פורסם ביום 6.5.2021] – 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.

## ב.

15. הבינוי המוצע בבקשה מושא הערר הוא בחריגה מהתוכניות המפורטות החלות על המקרקעין, הן לעניין שטחי הבניה, הן לעניין מספר הקומות, הן לעניין קווי הבניין, והן לעניין מספר הדירות. ברחוב בר יהודה הבניינים הם בני ארבע קומות מעל קומת עמודים. בחלקו העורפי של הבניין, גובל הבניין במבנים שחזיתם הוא לרחוב בלפור, שהוא רחוב רחב יותר, ושם הבניינים הם בני חמש קומות מעל קומת עמודים. תוספת הזכויות המוצעת בבקשה מושא הערר יוצרת מבנה שהתכסית והגובה שלו חורגים מהקבוע בתוכניות המפורטות וכן מסביבתם. האמור בא בנוסף להעמסה הנוצרת על תשתיות הציבור הקיימות (מבני ציבור ושטחים פתוחים), ועל מערכת התנועה הקיימת.

16. מעבר לחריגה המוצעת מהגובה והשטח הקבוע בתוכניות ביחס למקרקעין מושא הערר, מוצע לחרוג גם מקווי הבניין הקבועים בתוכניות המפורטות. לבניין מוצעים ארבעה מגדלי ממי"דים, שכולם בחריגה מקווי הבניין: בחזית הבניין מוצעים שני מגדלי ממי"דים, האחד בקו 0 לגבול המגרש, והשני במרחק של כ- 3 מ' מגבול המגרש, במקום קו בניין קדמי של 5 מ'; בעורף הבניין מוצעים שני מגדלי ממי"דים, שניהם בקו 0 לגבול המגרש, במקום קו בניין אחורי של 5 מ'. נציין כי לממי"דים המוצעים בעורף המגרש, המתוכננים כאמור בקו 0, מוצעים חלונות על גבול המגרש, וזאת בניגוד להוראות פרט 2.23 לתוספת השניה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970.

קווי הבניין שנקבעו בתוכניות החלות בעיר נועדו לייצר מרווחים בין מבנים למגרשים גובלים והדרך, ובכך לשמור על איכות חיים נאותה לדיירי הבניינים, ולמשתמשי הדרך. אמנם החריגה מקווי הבניין מוצעת לצורך הוספת ממי"דים לדירות הקיימות, ואין ספק בדבר החשיבות למגן דירות קיימות באמצעות תוספת מרחב מוגן לכל דירה. יחד עם זאת לא ניתן להתעלם מההשלכות של החריגה מקו הבניין כמוצע על מבני המגורים המצויים בגבול החזית האחורית של הבניין, ועל המרחב הציבורי בחזית הפונה לרחוב בר יהודה, כתוצאה מבנייתם של ארבעה מגדלי ממי"דים בחריגה משמעותית כל-כך מקווי הבניין. לשמירת מרווחים אלו חשיבות יתירה עת עסקינן בבקשה המעצימה את זכויות הבניה, לרבות גובה הבניין, ואת הצפיפות במקרקעין.

אנו סבורים שהתכנון המוצע בבקשה מושא הערר אינו מייצר ממשק ראוי בין הבניין לבין הרחוב ולבין המבנים הגובלים זו. ודוק, אין אנו שוללים כי במסגרת פרויקט לחיזוק באמצעות עיבוי בניה יתוכננו תוספות החורגות מקווי הבניין של המקרקעין. יחד עם זאת על מוסד התכנון לבחון במסגרת שיקול הדעת הנתון לו בבקשות מכוח התמ"א את הבקשה, וזאת בהתייחס גם לקרבה המוצעת למגרשים ובניינים גובלים, וההשלכות הנוצרות מהבלטות כאמור. במקרה שלפנינו מוצע לבנות שלושה מגדלי ממי"דים ללא כל מרווח בינם לבין גבול המגרש. נציין כי בעורף הבניין, שם מוצעים שניים ממגדלי הממי"דים (בקו בניין אפס), לא נראה שנבחנה האפשרות לתכנון של מגדלי ממי"דים גם לבניינים הגובלים בחלקו האחורי של הבניין (הבניינים על רחוב בלפור).

17. לזאת נוסף כי גם בהיבט החניה נמצאו קשיים בהחלטת הוועדה המקומית. בהיתר הבניה המקורי של הבניין קיימים 10 מקומות חניה במגרש. בבקשה להיתר מוצע להוסיף 14 דירות חדשות. בהתאם לתקן החניה החל נדרשים לפיכך  $(14+10)=24$  מקומות חניה בתחום המגרש, ובנוסף נדרש מקום חניה המותאם לנכה. הואיל ואחת ממעלות המתקנים מתוכננת במרווח שבין הבניין מושא הערר לבניין ברחוב בר יהודה 38, המשמש למעבר משותף לרכבים לשני הבניינים, ובשל החשש שהמעלית תפגע במעבר המשותף, הורתה הוועדה המקומית על מציאת מיקום אחר למתקן החניה. עוד קבעה הוועדה המקומית שאם כתוצאה משינוי זה "לא יימצא פתרון חניה לכל יחיד החדשות המתווספות יינתן פטור מחניה ליחידות דיור חדשות". החלטת הוועדה המקומית לתת פטור ממקומות חניה נומקה גם "לאור הצורך הציבורי לחיזוק קיר התמך שקרס ומהווה סכנה". עוד נציין שבגיליון הבדיקה צוין כי מוצעים 5 מקומות חניה בקומת הקרקע ו- 18 במתקן חניה (סה"כ 23 מקומות חניה). אלא שמעיון בבקשה להיתר עולה שמסומנים בקומת הקרקע 3 מקומות חניה בלבד בנוסף למתקני חניה רובטיים.

לאור כל האמור קיים ספק אם הבקשה להיתר (לאחר שתתוקן) תספק מספר מקומות חניה בהתאם לתקן החניה החל. הוועדה המקומית הסכימה לפטור את הבקשה מהצגת מקומות חניה בהתבסס על הצורך לעודד הקמת קיר תמך חדש שיסיר את מסוכנות המבנים. כאמור לעיל, קיר התמך כבר טופל. מעבר לכך, אנו סבורים שמתן פטור עבור כל הדירות החדשות מייצר קשיים של ממש. לעניין זה נציין כי הקו האדום של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור במרחק של למעלה מ- 500 מ' מהמגרש (קו אוירי), שהינו מרחק רב. אף במגרשים המצויים בסמוך למערכת הרכבת הקלה - קיומם של מקומות חניה בתחום מגרשי המגורים תאפשר 'פינוי' הרחובות מכלי רכב פרטיים (שבמרבית הזמן ייוותרו ללא שימוש, ויעמדו בסמוך לדירות בעליהם), ויצירת רחובות ציבוריים איכותיים יותר. בהינתן זאת, העדר פתרונות חניה הינו קושי תכנוני המצטרף ליתר הקשיים התכנוניים שבבקשה שלפנינו.

18. לאחר שבחנו את טענות הצדדים בהרחבה, עיינו בבקשה ודנו בהשלכות הנובעות מתוספת הבינוי, הזכויות והדירות המוצעים, הגענו למסקנה שלא ראוי היה לאשר את הבקשה להיתר כפי שהוגשה. 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, והקושי הפרוגרמטי עליו עמדנו בפרק הקודם. כאמור לעיל, מהנתונים שהעבירה הוועדה המקומית במסגרת הליכים מקבילים לפני ועדת הערר, נמצא שאושרו בעיר בת ים אלפי דירות חדשות מכוח התמ"א<sup>13</sup>. בנוסף, כפי שעמדנו לעיל, נפחי הבניה (קומות, תכסית) המוצעים אינם ראויים מבחינה אדריכלית אורבנית.

<sup>13</sup> במסגרת ערר בעניין חביבה רייק 11 עולה שעד שנת 2020 (מאז 2010) אושרו בעיר בת ים מכוח תמ"א 38 (והתוכנית שאושרו לפי סעיף 23 בעיר) 5,079 דירות חדשות. בהתאם לנתונים שהועברו לוועדת הערר מהוועדה המקומית במסגרת עררים ב/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.



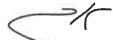
לאור האמור אנו סבורים שהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה מושא הערר אינה סבירה.

כפי שהבהרנו, איננו שוללים אפשרות לאשר בקשות מכוח התמ"א בתחום העיר בת ים, אולם בהיתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר, ולבחון את היקף התמריצים שראוי לאשר ביחס לכל אחד מהם. במקרה שלפנינו המדובר בבקשה שאינה ראויה מבחינה אדריכלית אורבנית. שונה המצב לו היתה מוגשת בקשה להיתר שיש בה התחשבות רבה יותר עם הסביבה, ושיש בה השתלבות וממשק ראוי עם המרקם העירוני הקיים.

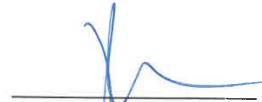
סוף דבר, לאור כל הטעמים שפרטנו לעיל, אנו מבטלים את החלטת הוועדה המקומית.

**ההחלטה ניתנה פה אחד בתאריך:**

**ההחלטה נתנה בתאריך: יום ראשון כ"ח תשרי תשפ"ג; 23 באוקטובר 2022**



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



חן אוליאל, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב