

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

תשדורת פקסמיליה

כ"ו סיון תשפ"א
 06 יוני 2021

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים
 ע"י מחלקת רישוי – בפקס: 5556089
 ע"י עו"ד עזרא רחמים, משרד הררי טויסטר - בפקס: 7553801

חב' אהרוני מ.א יזום והשקעות בע"מ – ע"י ב"כ עו"ד נועם קולדוני/עו,ד עמוס אילן ,
 בפקס: 6441133
 חברת א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ- ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן, בפקס: 073-
 2525601

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 11

הנדון: תיק ערר מס' בי/0920/1097

כתובת: ניסנבוויים יצחק 33, בת ים
 גוש: 7129 חלקות: 24,25,131

שלום רב!

רצ"ב:

• החלטת סופית יו"ר ועדת ערר מיום: 06.06.2021.

בברכה,
 מזכירות ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז תל-אביב

כתובת: המסגר 18, פינת ריב"ל, קומה 4, תל-אביב
 מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120
 קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
 טלפון: 7515084 – 03 שלוחה 1
 פקס: 7515086 – 03

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

ערר מס': בי/1097/0920
 גוש: 7129 חלקה: 131
 כתובת הבניה: ניסנבוים 33,35 , בת ים

קבוצת אהרוני יזום והשקעות ע"מ-
 ע"י ב"כ עו"ד נועם קולודני

העוררת:

- נגד -

1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים -
 ע"י ב"כ עו"ד יובל תמיר/תמר איגרא
 2) א.ר.י מזרחי בניה והשקעות בע"מ -
 ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן

המשיבות:

יום שני ה שבט תשפ"א, ה-18.01.2021

תאריך ישיבה:

עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן, יו"ר הוועדה
 גב' רעות פוקס, נציגת מתכנתת המחוז
 גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכנתת ערים
 עו"ד שחר בקשי, נציג ציבור

חברי הוועדה:

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: **הוועדה המקומית**), שאישרה בקשה להיתר שעניינה שני מבנים המצויים ברחוב ניסנבוים 33 ו-35. מבנה אחד (ניסנבוים 35) הוא מבנה מסחרי קיים בן 7 קומות, ובהיתר מושא הערר מבוקש להוסיף עליו 4 קומות חדשות (להלן: **מבנה א'**). מבנה שני (ניסנבוים 35) הוא מגדל חדש למלונאות ומגורים, בן 42 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים ו-6 קומות מרתף (להלן: **מבנה ב'**). היתר הבניה מבוקש מכוח תוכנית 502-0159145 - בי/539 – מתחם בתימוני' (להלן: **תוכנית בי/539**) שפורסמה לתוקף ביום 23.10.2017.

2. במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות שלהלן:

1. תוספת 5 קומות באופן שיתקבל מבנה בן 43 קומות במקום 38 הקומות המותרות בתכניות החלות במקום.
 2. הגבהת גובה קומת מרתף חניה 1- באופן שיתקבל גובה של 4.5 מ', במקום 2.4 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 3. הגבהת גובה קומות מרתף טיפוסיות באופן שיתקבל גובה של 2.9 מ' במקום 2.4 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 4. הגבהת גובה קומת קרקע באופן שיתקבל גובה של 8.85 מ', במקום 5.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 5. הגבהת גובה קומת מסחר ותעסוקה 4 במבנה א' (בת ימון), באופן שיתקבל גובה של 4.2 מ' במקום 4 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 6. הגבהת גובה קומת תעסוקה עליונה במבנה ב' (מגדל חדש) באופן שיתקבל גובה של 5.7 מ', במקום 4.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום (לפי דרישת קונסטרוקציה ולצורך ביצוע תקרת טרנספורמציה).
 7. הגבהת גובה קומות מגורים באופן שיתקבל גובה של 3.15 מ', במקום 3.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 8. הגבהת גובה מבנה באופן שיתקבל סה"כ 153.2 מ' במקום 122 מ' המותרים בתכניות החלות במקום - ע"מ להשוות קומות תחתונות של המגדל החדש – מבנה ב' לקומות בבת ימון (קיים) מבנה א'.
 9. הקלה לקו הבניין הקדמי מזרחי לצורך חיפוי חזית קיימת, באופן שיתקבל קו בניין 5.2 מ' במקום 6 מ' המותרים בתכניות החלות במקום. הבלטה בגובה 2.4 מ' ממפלס הרחוב.
 10. הקלה בקו בניין בניין קידמי מערבי של 0.8 מ' לצורך חיפוי חזית קיימת (הבליטה מעל גובה 2.4 מ' ממפלס הרחוב).
 11. הקלה בקו בנין צידי צפוני לצורך חיפוי חזית קיימת, באופן שיתקבל קו בנין 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
 12. העברת שטחי שירות לתת קרקע באופן שיתקבל שטח של 21417 מ"ר שירות תת קרקעי במקום 13300 מ"ר המותרים בתכניות החלות במקום.
 13. המרת עד 327.7 מ"ר שטח מסחר לשטח תעסוקה.
3. לבקשה הוגשה התנגדות על-ידי בעלת הזכויות בבניינים המצויים מצפון לבניינים מושא הערר. ביום 2.7.2020 דנה הוועדה המקומית בבקשה להקלות ולהיתר ובהתנגדויות שהוגשו לה, והחליטה לאשרן. על החלטה זו הגישה המתנגדת את הערר שלפנינו.
 4. טענות העוררת הן שאישור ההקלות לוקה בפגמים, וכי הדרך לאישור השינויים המוצעים היא בדרך של אישור תוכנית. בין השאר, טוענת העוררת שההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשרן בדרך של הקלה. לחילופין טוענת העוררת לפגמים באישור, בין השאר, פגמים בפרסום, היעדר מסמכים נדרשים, כגון חוות דעת סביבתית. עוד טוענת העוררת שלא היה מקום לאשר את ההקלה וזאת בהיעדר הצדקה להקלה, נוכח העובדה שהתוכנית מכוחה מבוקש ההיתר היא תוכנית חדשה, שאושרה לפני שנים מעטות בלבד, נוכח עצימות ההקלות

המבוקשות, והפגיעה שתיגרם מאישור ההקלות. לטענת העוררת אישור ההקלות יגרום לה נזקים ומטרדים משמעותיים. לטענת העוררת במסגרת הבקשה מוצע לאשר 13 הקלות שמשמעותן, בין השאר, תוספת של חמש קומות המהוות תוספת של 30 מטר לגובה המבנה בנוסף שינוי של קווי הבניין. לטענתה ההקלות יאפשרו בניית מבנה שיאפיל על מבנה העוררת המצוי לטענתה בצמוד למקרקעין מושא הערר. לטענת העוררת המבנה מושא הערר יחסום אותו וימנע אוויר ואור, ייצר עומסי תחבורה וחניה.

5. הוועדה המקומית ומגישת הבקשה להיתר הגישו תגובה בכתב לערר, והציגו טענותיהן לפנינו.

דיון והכרעה

6. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות הקלות מתוכנית בי/539 שפורסמה לתוקף אך ביום 23.10.2017. תוכנית בי/539 היא תוכנית להתחדשות עירונית, המתייחסת, בין השאר, למבנה מסחרי קיים המצוי על רחוב ניסנבוים. נפנה לדברי ההסבר לתוכנית בי/539:

מדובר בתוכנית התחדשות עירונית למבנה מסחרי קיים (הבת-ימון) הממוקם במרכז העיר בת ים, בכניסה לרובע העסקים המתפתח, על עורק תחבורה ראשי וציר הרכבת הקלה. התכנית מהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של המתחם כמנוע עסקי וכלכלי לעיר... התכנית מייצרת רצף מסחרי מיטבי לאורך הרחובות ניסנבאום וקינמון.

התכנית מייצרת מרקם עירוני בעל איכויות גבוהות, בין היתר ע"י שדרוג המבנה הקיים, הרחבת מדרכות, נטיעת עצים.

התכנית מותאמת למדיניות התכנון לרובע העסקים כפי שאושרה ע"י הוועדה המחוזית בישיבת מסי 764 מתאריך 28.6.2010, ולעקרונות התכנית הכוללת לרובע העסקים – בי/600 (בהכנה).

תוכנית בי/539 מאשרת תוספת בניה בהיקף של 4 קומות מעל הבניין המסחרי הקיים (מבנה א'). כמו-כן מאפשרת תוכנית בי/539 הקמת מבנה חדש של 38 קומות: 3 קומות מסחר, 3 קומות תעסוקה, 31 קומות מגורים וקומה טכנית אחת (מבנה ב').

7. בקשה להקלה נועדה לאפשר גמישות והתאמות שנמצא שנדרשות עובר לשלב הרישוי. הפסיקה עמדה על כך שבמסגרת הפעלת שיקול הדעת שמפעיל מוסד תכנון בעת שהוא דן בבקשה להקלה עליו לודא שההקלה לא תהפוך למסלול עוקף תכנון, תוך פגיעה באינטרסים תכנוניים כלליים וזכויות של צדדי ג'. ר' דברי בית המשפט העליון בע"א 6291/95 בעניין בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין, פ"ד נא(2), עמ' 827:

אני מסכים לתיזה המרכזית המועלית בביקורת זו, על פיה אין לאפשר בדרך של מתן הקלות בלתי מבוקרות את ריקונה מתוכן של תכנית מיתאר, ואת איונם של השיקולים התיכנוניים והאחרים העומדים ביסודה."

וכן ר', בג"צ 235/76 בעניין בנייני קידמת לוד נ' הועדה המקומית לוד, פ"ד לא(1) עמ' 579:

אבל למה יקום שימוש חדש כזה שלא בדרך הרגילה של תיקון התכנית: הקלות היחסית שבה אפשר להשיג, לפי המצב החוקי הקיים, הקלה או שימוש חורג, בהשוואה לעריכת שינוי תכנית לפי כל הדקדוקים והמצוות, קשה להלום אותה עם הצורך לקיים סדר תקין בענין זה של תכנון ובניה, שהוא כה חיוני וקובע את איכות החיים והסביבה.

לדבר זה חשיבות עליונה בריכוזים העירוניים, שבלאו הכי הם מאוכלסים אצלנו בצפיפות רבה ולפעמים - בתנאי האקלים שלנו - עד כדי מחנק ממש. לפיכך, מן הראוי לעיין מחדש במדיניות ההקלות והשימושים החורגים למיניהם ולשקול אם אין להכניס גם אותם במסגרת הכללית הרגילה של שינוי תכנית. איננו מתעלמים מכך ששינוי כזה במדיניות עלול להשהות את מתן ההקלות והתרת השימושים החורגים ולהקטין את מספרם. מאידך, יבטיח הדבר שיקול זהיר ומעמיק יותר בכל בקשה כזאת מצד הרשויות המוסמכות בתחום זה ולא נהיה עדים לפחות למקרים מסוג זה שנתקלנו בו כאן."

וכן ר' ע"א 5927/98 בחוס גאן נ' הוועדה המקומית חיפה ואח', פ"ד נ"ז (5) 752 :

"ההליך התכנוני והמשפט אינם רואים בעין יפה הרחבת החריגות מתוכנית. אלה נחזות לא אחת כרע הכרחי, אולם הנטייה המובהקת היא להיזקק להן בצמצום, כדי שלא יהוו אמצעי העוקף את הצורך בהכנת תוכניות חדשות ותיקון תוכניות קיימות".

כעולה מהאמור, אין לאשר הקלות כדבר ששגרה, ועל מנת להתיר חריגות מהתוכנית החלה במקום, יש להראות על טעם תכנוני מיוחד המצדיק מתן הקלה. במסגרת הבחינה אם יש מקום לאשר הקלה, יש לבחון, בין השאר, את ההצדקה התכנונית להקלה, את עוצמת השינוי המבוקש, את מועד אישור התכנון ממנו מבקשים לסטות, ואת ההשלכה של אישור ההקלה על הסביבה. ר' ערר (דרום) 6055/08 בעניין איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, פורסם בנבו 15.12.2008. נביא להלן מתוך החלטת ועדת הערר בעניין איתן כחל (עמוד 13 – 15 להחלטת ועדת הערר):

23. הפסיקה מגלה מספר פרמטרים בהם יכול מוסד התכנון להיעזר בהפעלת שיקול הדעת באישור או סירוב לבקשה להקלה. נסקור פרמטרים אלו:

הצדקה תכנונית:

24. הפרמטר הראשון שיש לבחון הינו האם קיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת.
25. כך, על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.
26. לענין הצורך בהצדקה תכנונית לאישור ההקלה ראה ערר (תל אביב) 5114/08 ועד פועלי הרכבת נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם באתר נבו).

היקף/עצימות ההקלה:

27. הפרמטר השני שיש לבחון הינו היקפה ועצימותה של ההקלה.
28. כוונתנו ב"עצימות" ההקלה הינה הפער בין ההקלה המבוקשת לבין המצב התכנוני המאושר.
29. הציבור, והפרט בתוך הציבור, רשאים להסתמך על מצב תכנוני מאושר באזור מסויים. לפיכך, כל שההקלה משנה בצורה משמעותית יותר את המצב התכנוני המאושר כך הנטייה לאשרה תהיה קטנה יותר.
30. כך למשל כאשר בבניין מסוים מאושרות 50 יחידות דיור, ומבוקשת הקלה להוספת יחידת דיור אחת, מדובר על הקלה בהיקף ובעצימות נמוכה, לעומת זאת היה ותבקש תוספת של 10 יחידות דיור, הרי תהיה זו הקלה בעצימות גבוהה.

מועד התכנון המאושר:

31. פרמטר נוסף שיש להביא בחשבון הינו מועד התכנון המאושר על המקרקעין.

32. כך, ככל שהתוכנית החלה על המקרקעין ישנה יותר, תהיה הצדקה גדולה יותר לאישורה של ההקלה. כמוכן, גם ההפך הוא נכון, ככל שהתוכנית חדשה יותר, כך תהיה הצדקה פחותה יותר למתן הקלות ממנה.

הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג':

33. שיקול ההשפעה על צדדי ג' הינו שיקול ופרמטר מכריע, לצורך שיקול הדעת לאישורה של ההקלה.
 34. ההקלה משנה מצב תכנוני קיים. לפיכך מעצם היותה של ההקלה מהווה שינוי, היא משפיעה על הסביבה, לעתים ההשפעה הינה חיובית ולעתים שלילית. כאשר ההשפעה הינה שלילית, הרי הדבר בהחלט יכול להוות טעם לסירוב להקלה, אף אם יתר הפרמטרים שנסקרו לעיל מצדיקים את אישורה.
 35. הסיבה לכך הינה, כי הציבור והפרטים בו רשאים להסתמך על המצב התכנוני הקיים וכי זה לא ישונה אלא בתוכנית בניין עיר, או בצורה שאינה פוגעת בהם (או למצער בצורה שפוגעת בהם באופן שאינו משמעותי).
 36. נזכור, כי כאשר השינוי מתבצע בדרך של תוכנית, הרי קיימת לפרטים הגנה כפולה. ראשית בעצם חובת הפרסום וזכות ההתנגדות אשר רחבים הרבה יותר בהליך של תוכנית לעומת הליך של הקלה ושנית, בזכות לתבוע ירידת ערך המקרקעין שלהם בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 37. לפיכך, כאשר עורכים איזון בין רצונו של המבקש לקבל הקלה לבין הפגיעה בשכנים, הרי יש ליתן משקל רב יותר לשכנים ולפגיעה הצפויה בהם. ראה לענין זה ערר (ירושלים) 97/07 וולינס איירין נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):

“באופן רגיל האיזון אינו מתחיל ממצב מאוזן בין הצדדים. הצד של מבקש ההקלה הינו נחות יותר במאזני האיזון היות והוא זה המבקש לבנות בניגוד למצב הקיים וב"הקלה" מתוכנית קיימת”.

38. לעניין זה נציין, כי אין להסתפק רק בבחינת המעגל של מבקש ההיתר לעומת השכנים המתנגדים בפועל, ויש לבחון אף את המעגלים הרחבים יותר, כגון המשתמשים הצפויים במקרקעין, כלל הציבור וכמוכן הסביבה.
 39. כך, למשל, הקלה מהוראת תוכנית המבטלת אותה להסדרת ביוב כתנאי להיתר בנייה יכולה שלא לגלות פגיעה של ממש במתנגד ספציפי, אך לגלות פגיעה קשה בסביבה. כמוכן שיש להביא את שיקול הפגיעה בסביבה במסגרת שיקולי האישור או הדחייה. במצב הפוך יכולה להיות הקלה הפוגעת במתנגדים אך חיונית לציבור.

לטענת מגישת הבקשה להיתר עוצמת ההקלות המבוקשות אינה ברף הגבוה כלל, וההקלות נובעות ברובן מאילוצים תכנוניים של פרויקט בסדר גודל כזה, ומדרישות העירייה לחיפוי המבנה הקיים ושיפור חזית הרחוב.

להלן נתייחס להקלות השונות שהתבקשו: תוספת חמש קומות למבנה ב'; שינוי בגובה קומות במבנה א' ובמבנה ב'; הקלה בקווי בנין לצורך חיפוי של מבנה א'; העברת שטחי שירות לתת הקרקע¹.

8. תוספת חמש קומות למבנה ב'

העוררת כאמור טוענת שההגבהה המוצעת תפגע במקרקעיה. בתגובה לערר שהגישה מגישת הבקשה להיתר היא טוענת שהעוררת לא השכילה להוכיח שהיא נפגעת מההקלה המבוקשת. לטענתה לעוררת שני מגדלים הממוקמים במרחק גדול של כ- 100 מ' ממבנה ב', וכי מבנה ב' המוצע נמוך ב- 4 קומות (9 מ') ממגדל המגורים של העוררת.

¹ התבקשה גם הקלה להמרת שטח ממסחר לשטח לתעסוקה, אך היא אינה נדרשת הואיל ואפשרות להמרה כאמור מעוגנת בהוראות תוכנית ב/539.

במהלך הדיון שקיימנו ביום 18.1.2021 התברר שתגובת הוועדה המקומית לא הגיעה לעוררת. לפיכך הורינו לוועדה המקומית להעביר את תגובתה, ואפשרנו לעוררת להתייחס אליה. כמו-כן אפשרנו למשיבות זכות תגובה להתייחסות כאמור. בתגובתה טוענת העוררת, כי "נספח ההצללה ומשטר הרוחות" שהוגש לוועדה המקומית המתייחס להיבטי הצללה מהמבנים מושא הערר - אינו מסמן אף אחד מהמבנים של העוררת המצויים מצפון לבקשה להיתר, ובתחום הבדיקה שנערכה. לטענת העוררת נמצא שהוועדה המקומית התבססה על חוות דעת מקצועית פסולה, המתעלמת מהבניינים של העוררת ומההשלכות הסביבתיות עליהן.

מעיון בחוות הדעת שצורפה לבקשה להיתר 'נספח הצללה ומשטר רוחות' עולה שבכל הנוגע להצללה - לא נכללו מבני העוררת, ובכל הקשור להיבטי משטר הרוחות - סומן מגדל אחד (הדרומי) של העוררת.

בתגובתה של מגישת הבקשה להיתר היא טוענת שבהתאם לתוכנית בי/539 תנאי להיתר בניה הוא חוות דעת לעניין משטר הרוחות, ולא קיימת חובה לעריכת חוות דעת סביבתית לעניין הצללה. יחד עם זאת, ביקשה מגישת הבקשה להיתר להגיש חוות דעת משלימה לנספח ההצללה ומשטר הרוחות שצורף לבקשה להיתר. זאת על מנת להסיר כל ספק בדבר השפעתו של הפרויקט על סביבתו.

העוררת הגישה ביום 16.2.2021 התנגדות מפורטת לצירוף חוות דעת כאמור. באותו יום הגישה מגישת הבקשה להיתר תגובה מפורטת להתנגדות זו. ביום 22.2.2021 העבירה הוועדה המקומית את תגובתה בהמשך להחלטתנו מיום 18.1.2021. לתגובתה צירפה הוועדה המקומית 'תיקון דוח הצללות למתן היתר בניה ב"קניון בת ימון" (נושא תאריך 3.2.2021) שהוגש לה על-ידי מגישת הבקשה להיתר, והמציג את שני המבנים של העוררת. לא מצאנו להתעלם מהדוח העדכני שהועבר לוועדה המקומית וצורף לתגובתה. לעניין זה מקובלים עלינו טענות מגישת הבקשה להיתר התומכות במתן אפשרות להציג דוח עדכני בנושא.

הוועדה המקומית מפנה למסקנת הדוח הקובע ש"אין פגיעה בזכויות השמש של המבנים הסמוכים ע"פ דרישות עיריית בת ים בעקבות המצב המוצע". מכאן יש ללמוד לטענת הוועדה המקומית שטענות העוררת לפגיעה במקרקעיה, המצויים במרחק של כ-100 מ' מהבקשה להיתר נעדרים כל בסיס. עוד טוענת הוועדה המקומית, שגם כאשר נמצא שקיימת פגיעה מסוימת ביחס לזכויות שמש, אין משמעות הדבר שהבקשה תידחה, וכי במסקנות כאמור יש כדי לשמש בסיס לבחינה של שינויים נקודתיים בנכס הנפגע. כמו-כן טוענת הוועדה המקומית כי עסקינן באזור שבו מוקמים גורדי שחקים רבים, כמו המגדלים של העוררת. לטענתה במצב זה מגדלים עלולים להצל זה על זה, ואין בבקשה להוות חריגה מהמקובל ושעתיד להיבנות באזור.

בדוח המתוקן מצוין שהדוח האקלימי הקודם הוגש ביום 3.9.2019, וכי במסגרת הכנת הדוח הקודם בוצעה בחינה של סביבת הפרויקט על בסיס מערכת GIS ו-GOOGLE MAPS ומבני העוררת לא הופיעו במערכות אלו. עוד מצוין כי בדוח הנוכחי עודכן המודל על מנת לבחון את ההשפעה של המבנה מושא הערר על המבנים בחלקת העוררת.

נביא להלן מתוך מסקנות הדוח:

עפ"י הבחינה המחודשת של מודל ההצללות המעודכן, ישנם 5 נקודות שלא עומדות בקריטריון הראשון לעוצמת קרינה ביום חורף ה-21.12.

בבחינה של קריטריון 2 - החמרה של 20% מהמצב הקיים/מאושר מול המצב המוצע ניתן לראות כי הפגיעה במבנה אהוד קינמון 7 ו - אהוד קינמון 9 המבנה הנמוך נעשות ע"י מבנה המשרדים הגבוה אהוד קינמון 11 וישנה 0% של החמרה מהמצב המוצע.

קומות 1-6 בבניין אהוד קינמון 11 של בניין המשרדים אכן מושפעות מהמצב המוצע אך בהחמרה של 10% בלבד ולכן ישנה עמידה בקריטריון.

ע"פ בחינה זו אין פגיעה בזכויות השמש של המבנים הסמוכים ע"פ דרישות עיריית בת ים בעקבות המצב המוצע.

מעיון בדוח עולה שמסקנותיו מבוססות על בדיקה שנערכה בהתאם לשני קריטריונים המפורטים בעוהל להגשת בדיקות הצללה בבת ים'. קריטריון מס' 1 נועד לבחון מידת זכויות שמש מינימליות לבניינים בתחום חותם הצל (נמדד בשעות שמש או כמות קרינה סולארית). כמות זכויות שמש מינימלית מתייחסת לשימושים רגישים בלבד כהגדרתם שם. בהתאם לנוהל, אם נמצא שקיימים מבנים שהיקף זכויות השמש בהם נמוך מהכמות המינימלית שנקבעה בקריטריון מס' 1 - יש להמשיך בבחינה לפי קריטריון מס' 2. קריטריון מס' 2 נועד לבחון, ביחס למבנים שאינם עומדים בקריטריון מס' 1, מהי מידת ההחמרה ביחס למצב הקיים (הסטטוטורי). לפי קריטריון זה (מס' 2) יש לודא שמידת ההחמרה לא תעלה על 20%.

מהדוח שערכה מגישת הבקשה להיתר עולה שישנם מספר מבנים שנמצא שאינם עומדים במידת החשיפה לקרינת שמש כנדרש לפי קריטריון מס' 1. ביחס למבנים אלו נבדק בהתאם לקריטריון מס' 2 האם מצבם הורע לעומת המצב הסטטוטורי הקודם, ובאילו מידה. מהדוח עולה שביחס לכל המבנים האמורים לא הורע מצבם לעומת המצב הקיים - למעט מבנה אחד, שבו שיעור ההחמרה 10% בלבד. בהמשך לכך קובע הדוח ש"ע"פ בחינה זו אין פגיעה בזכויות השמש של המבנים הסמוכים ע"פ דרישות עיריית בת ים בעקבות המצב המוצע" (ההדגשה אינה במקור).

כאמור הדוח מפרט רק מבנים שההרעה במצבם מגיעה לכדי שיעור העולה על השיעור שנקבע בקריטריון מס' 1. אין בדוח התייחסות לכלל המבנים שכתוצאה מהבקשה להיתר מידת ההצללה בהם תעלה לעומת המצב הקיים. כלומר, ניתן להניח שקיימים מבנים נוספים שמושפעים מתוספת הקומות המוצעת, אולם הם אינם מצוינים בדוח, מכיוון שכמות השמש שבהם אינה פחותה מהכמות המינימלית שנקבעה בקריטריון מס' 1. דהיינו, מהדוח עולה שמידת ההצללה תעלה בעקבות אישור ההקלה. לא ניתן ללמוד מהדוח, לרבות מסקנתו, שאין לתוספת הקומות השפעה על הסביבה. לא ניתן ללמוד כי אין תוספת הצללה על בנייני העוררים. מהדוח ניתן ללמוד שמידת ההשפעה אינה עולה על זו המוגדרת בקריטריונים מס' 1 ו-2 לעיל.

הבניין של העוררים מצוי במרחק של כ-100 מ', שהוא אכן מרחק גדול, אולם הוא מצוי בתחום חותם הצל. כמו-כן להגבהת הבניין תהא ככל הנראה השפעה מבחינת הצללה על מבנים אחרים בתחום חותם הצל. נקודת המוצא בבקשות שעניינן הקלה מתוכנית, היא

שיש להצביע על הצדקה לחריגה המוצעת. ככל שמדובר בתוכנית ישנה סביר לצפות שיידרשו התאמות לצורך מימוש של בניה עדכנית, וזאת באמצעות הקלות המותרות בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. לעומת זאת, ככל שמדובר בתוכנית עדכנית, יש לתת לכך משקל של ממש במכלול השיקולים הנוגעים לעניין. תוכנית ב/539 אושרה כאמור לפני זמן לא רב, ובהינתן זאת נדרשת הצדקה משמעותית יותר לחריגה המבוקשת. עוד נציין שאין המדובר בשינוי מינורי. תוספת של גובה היא עניין שיש לו נצפות ברורה, הגם שכבר במצב המאושר מדובר במבנה גבוה. כאמור במסגרת הבקשה מוצע להוסיף 5 קומות מעבר למספר הקומות המאושר בתוכנית, שזהו מספר הקומות המקסימלי שניתן לבקש בהקלה לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.

המשיבות טענו לפנינו שישנה הצדקה תכנונית לתוספת הקומות, שכן תוספת הקומות תאפשר ניצול שטחי הבניה לגובה, ובכך יתאפשר צמצום של תכסית הבניין. לטענת המשיבות תוספת הקומות מאפשרת הגדלת קווי הבניין של הבניין.

לאחר שעיינו בבקשה להיתר לא מצאנו שיש בנימוק זה כדי להצדיק את ההקלה המבוקשת. אכן צמצום של תכסית הבניין יכולה להביא להגדלת המרווחים בין המגדל לבין מבנים בסביבתו. למרווחים כאמור יכולה להיות תועלת ניכרת, בין השאר לדיירי הבניין, וכן ליצירת מרווחים למעבר לציבור העובר למרגלותיו. לעיתים צמצום תכסית כאמור יכול להוות שיקול תכנוני להצדקת הגבהת בניין (וניצול שטחי הבניה לגובה). אלא שמעיון בבקשה להיתר התרשמנו שמידת צמצום קווי הבניין מועטה בלבד. בנוסף לא מצאנו שיש בצמצום זה כדי ליצור מרווחים לתועלת הציבור כאמור (והשפעתו בעיקר בהתייחס לשטח שמסומן לישטח תפעוליי), ומכל מקום לא מצאנו שיש בכך שיפור בשיעור ניכר.

מבנה ב' מוצע בקו 0 לכיוון צפון ומערב (בהתאם לקווי הבניין בתוכנית ב/539). גם לכיוון מזרח מוצע הבניין בהתאם לקווי הבניין שבתוכנית. לכיוון דרום מוצע שינוי ביחס לקווי הבניין הקבועים בתוכנית, וזאת בהיקף של כ-3 מ' (ובהיקף גדול יותר בחלקה המערבי של החזית הדרומית)². לא מצאנו שיש בצמצום האמור המוצע בקו הבניין לכיוון דרום כדי להוות שיפור משמעותי המצדיק תוספת של קומות לבניין. השינוי האמור אינו מייצר יתרון תכנוני משמעותי לעומת הקבוע בתוכנית ב/539. דהינו לעומת קווי הבניין הקבועים בתוכנית ב/539 והתכסית הקבועה בה (80% לבנייה מעל הקרקע).

הוספת חמש קומות מהווה שינוי משמעותי מהקבוע בתוכנית ב/539, שיש לו השפעה על הסביבה. השינוי מוצע זמן לא רב ממועד כניסתה לתוקף של תוכנית ב/539, שהינה תוכנית עדכנית. לא מצאנו שיש הצדקה תכנונית מספקת לשינוי המוצע. בנסיבות אלו, אף מבלי לקבוע מהי מידת ההשפעה של הגבהה זו על העוררים והסביבה – אנו סבורים שאין הצדקה לשינוי במספר הקומות שנקבע באופן מפורט בתוכנית ב/539.

² ביחס לקווי הבניין למגדל המגורים עורכת תוכנית ב/539 הבחנה בין קומות הקרקע לבין יתר קומות המגדל. לקומות המגדל נקבע קו בנין של 7 מ' לכיוון מזרח, 8 מ' לכיוון דרום (למעט החלק המערבי של החזית הדרומית) – שנקבע לו קו בנין 0, וקו בנין 0 לכיוון הדרך המוצעת לכיוון מערב (דרך שיועדה להפקעה במסגרת התוכנית). התוכנית קובעת כאמור קו בנין שונה לקומות הקרקע, כך שלכיוון מזרח קו הבניין יהיה 5 מ' (ולא 7 מ'), ולכיוון דרום קו הבניין יהיה כ-4 מ' (ולא 8 מ').

9. שינוי בגובה קומות במבנה א' ובמבנה ב'

בכל הנוגע לשינוי גובה הקומות אנו סבורים שאין להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שהחליטה לאשר את ההקלות ביחס לגובה קומות. ביחס לבניין ב' הבקשה עיקרה בתוספת של 15 ס"מ בגובה קומה, כך שגובה קומה יהיה 3.15 מ' ולא 3 מ'. בהתאם לנתונים שהוצגו לנו גם גובה הקומות בבניין העוררת הוא 3.15 מ'. הגבהת גובה כל קומה יאפשר תכנון מודרני ועדכני של מבני מגורים כמקובל כיום, שישפר את איכות הדיור. תוכנית ב/395 אינה קובעת (בתקנונה) גובה קומה, למעט בנספח הבינוי (שהוא נספח מנחה), המציג גובה קומת מגורים של 3.06 מ' (קומות 6 עד 36), וגובה משתנה של קומות המסחר והתעסוקה (קומות 1 עד 5), שנע בין 3.06 מ' ל- 5.23 מ'. בבקשה מוצע להגביה את קומת הקרקע ל- 8.85 מ' במקום 5 מ'. כמו-כן מוצע להגביה את קומות המסחר והתעסוקה של מבנה א' מ- 4 מ' ל- 4.2 מ'. תוכנית ב/395 קובעת (בתקנון ובנספח הבינוי) שגובה המבנים (כולל מתקני עזר טכניים) לא יעלה במבנה ב' על 122 מ', ובמבנה א' לא יעלה על 45 מ'. הגבהת הקומות כמבוקש תביא לתוספת של מטרים ספורים בלבד למבנה ב' על הקבוע בתוכנית ב/395 (אין חריגה של מבנה א' מהגובה של 45 מ' הקבוע בתוכנית). לטעמינו אין המדובר בשינוי מהותי מהקבוע בתוכנית, והוא יאפשר גמישות בתכנון פנים הקומות. אישור כאמור הותנה, בין השאר, בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית כמקובל. גם השינוי המוצע בגובה קומות המרתף הוא מינורי בעינינו, אין לו השפעה על הסביבה, ולא מצאנו להתערב בהחלטה לאשרו.

10. הקלה בקווי בנין לצורך חיפוי מבנה א'

גם ההקלה בקו בניין שנועדה לצורך חיפוי מבנה המסחר הקיים הינה הקלה מינורית. מדובר בהקלה בהיקף של כ- 0.8 מ', שנועדה לאפשר הוספת אלמנט חיפוי שישפר באופן ניכר את חזות מבנה המסחר המיושן הקיים במקום. חיפוי כאמור יקנה למבנה חזות אסתטית ומודרנית, כך שישתלב עם אופי הבינוי המתחדש במקום. ההשפעה על העוררת מצומצמת ביותר. בנוסף, החיפוי וההקלה אינם נדרשים ביחס לקומות החדשות. לאור כל האמור אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שאישרה את ההקלה.

11. העברת שטחי שירות לתת הקרקע

הקלה זו עניינה בשינויים פנימיים בתכנון הבניין. אישור ההקלה יאפשר גמישות לתכנון פנים הבניין, מבלי שיש לתכנון כאמור השפעה על העוררת והסביבה. בנסיבות אלו לא מצאנו שיש מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שאישרה הקלה זו.

12. אנו דוחים את טענות העוררת לפיהן ההקלות שאושרו כאמור מהוות סטיה ניכרת מתוכנית, ואין בסמכות הוועדה המקומית לאשרן. כלל ההקלות שאושרו כאמור אינן חורגות מהמותר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. כמו-כן לא מצאנו ממש בטענת העוררת לפיה היקף שטחי הבניה חורג מהמותר בהתאם לתוכנית ב/539, וטענות המשיבות בעניין זה מקובלות עלינו. נבהיר יחד עם זאת, שהיקף השטח מוגבל כאמור בתכנית ובקווי הבניין שנקבעו

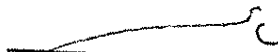
10

בתוכנית ב/539. כמו-כן מתייתרות טענות העוררת לעניין היעדר תצ"ר נוכח העדכון של מגישת הבקשה, לפיה התקבל אישור מפ"י לרישום תצ"ר. ביחס לטענות העוררת בעניין תיאומים ואישורים הנדרשים מאת גורמים מאשרים שונים – מקובלת עלינו תשובת הוועדה המקומית לפיה ההיתר יינתן רק לאחר קבלת האישורים הנדרשים מאת הגורמים הנדרשים לפי חוק.

סוף דבר אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, כך שאישור הוועדה המקומית להקלה שעניינה תוספת הקומות תבוטל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה נתנה בתאריך: יום ראשון כ"ו סיון תשפ"א, ה-06.06.2021.


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


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