

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

24 אוקטובר 2017
 ד' חשון תשע"ח

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

ממושב היוגב, מיקוד 1923200 (בפקס : 072-2448233)	זוהר אשל עכו, עו"ד עמית עכו ואח' ע"י עו"ד דרור לביא אפרת
לאונרדו דה וינצי 9, תל-אביב (בפקס : 6964512)	שלומי מאיה ע"י עו"ד רינת פרטוש
שלמה המלך 14, תל-אביב	אייל גיל עד
שלמה המלך 15, תל-אביב	איריס רוס
שלמה המלך 15, תל-אביב	אסתר ואורי פת
תל חי 7, תל-אביב	בני גולדשטיין
תל חי 7, תל-אביב	דויד גלב
תל חי 9, תל-אביב	יוסף ובת עמי גולדשטיין
תל חי 7, תל-אביב	משה ונאוה גולדשטיין
תל חי 7, תל-אביב	סטלוביץ חיים
שלמה המלך 13, תל-אביב	פרימי גרשט
שאול המלך 13, תל-אביב	שמואל רבין
מנחם בגין 12, תל-אביב (בפקס : 6138202)	עו"ד עמית כהן

תל אביב
 (בפקס : 5212939)
 (בפקס : 7240113)

ו. מקומית לתכנון ובניה
 ע"י מחלקת הרישוי
 ע"י המחלקה המשפטית

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

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

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/5109/16

כתובת: תל חי 9, תל אביב

מס' בקשה: 15-1636

גוש: 7092 חלקה: 23

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 23/10/17 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

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

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

ערר מס': תא/5109/16
 גוש: 7092 חלקה: 236
 כתובת הבניה: תל חי 9, תל אביב

העוררים:

- (1) זוהר אשל עכו, עו"ד עמית עכו ואח'
 ע"י עו"ד דרור לביא אפרת

- נגד -

המשיבים:

- (1) ועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב
 (2) שלומי מאיה ע"י עו"ד רינת שפרוט
 (3) אייל גיל עד
 (4) איריס רוס
 (5) אסתר ואורי פת
 (6) בני גולדשטיין
 (7) דויד גלב
 (8) יוסף ובת עמי גולדשטיין
 (9) משה ונאוה גולדשטיין
 (10) סטלוביץ חיים
 (11) פרימי גרשט
 (12) שמואל רבין
 (13) עו"ד עמית כהן
 (14) חברת תכנית אחזקות

תאריך הישיבה:

יום שני, ע"ג באלול, תשע"ז ה - 04/09/17

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד הילה סירוטה ליבנה
 מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
 מר ניסים ארזי, נציג ציבור
 גב' טלי דותן - נציגת מתכנתת המחוז

החלטה

בפנינו ערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן: "הועדה המקומית") מיום 5.4.17 לפיה לאחר סיור הועדה בשטח ולאור חוות דעת מחלקת התנועה, הועדה אינה רואה מקום לשנות את החלטתה מיום 30.6.16.

תקציר ההליך התכנוני

בתאריך 9.8.15 הגישה מבקשת החיתר בקשה לשימוש חורג מהיתר ומתב"ע ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע של בית מגורים המיועד לגן ילדים, עבור 24 ילדים לתקופה של 5 שנים, בדירה המצויה ברחוב תל חי 9 תל אביב במקרקעין הידוע כחלקה 23 בגוש 7092.

ביום 30.3.16 ניתנה על ידי הועדה המקומית החלטה לאשר את בקשה לשימוש החורג מיחידת דיור אחת למגורים בקומת קרקע, לגן ילדים לתקופה של 5 שנים בתנאים (להלן: "ההחלטה הראשונה").

"3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנות לימודים מיום החלטת הועדה בכפוף להריסת כל חריגות הבניה והתאמת מצב בשטח לקיים בהיתרי הבניה והצגת הסדר חניה, הכל לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כד".

כמו כן הועדה המקומית קבעה בהחלטתה הראשונה כדלקמן:

"1. הועדה רושמת לפנייה את הצהרת המבקש כי יפעיל על חשבונו סדרן בשעות קליטת ויציאת הילדים על מנת לצמצם הפרעות תנועתיות.

2. הועדה רושמת לפנייה את הצהרת מבקש הבקשה כי תינתן עדיפות לרישום ילדים ברדיוס עד 850 מ' על מנת לצמצם הגעה בכלי רכב לגן".

עוד נקבע בהחלטת הועדה מקומית כי אישור השימוש המבוקש הינו לתקופה קצובה בת 5 שנים, חל איסור על פעילות ושהייה בחצר בין השעות 14:00-16:00,

הפעלת הגן כפופה לכל האישורים הנדרשים מכל הגורמים הרלוונטיים ועמידה מתמדת בכל תנאי האישורים ובנוסף נקבע כי בשעת חירום לא יפעל הגן בשום מתכונת שהיא.

הועדה המקומית ערכה דיון בהתנגדויות וקיימה סיור בנכס בטרם ניתנה החלטתה נשוא הערר. הועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש תורג לאחר שהתקבלו חוות דעת מקצועיות לרבות חוות דעת בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לפיה אין פגיעה בהיבט התנועה והחניה.

נציין כי בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי שמדה בסיס ההחלטה הראשונה נקבע כדלקמן:

"... מכון הרישוי סבור כי חניה למשך זמן קצר של ההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול לבן לצורך העלאה/הורדה של הילדים הוא סביר ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים..."

כנגד החלטת הועדה המקומית מיום 30.3.16 הוגש ערר שמספרו 5109/16 על יד מי שהתנגדו לבקשה (להלן: "העוררים").

במסגרת הערר הראשון הציגו העוררים תוו"ד מיום 16.9.15 עליה חתום מהנדס מר עמירם סטרולוב. על פי חוות דעת מדובר ב - "התייחסות ראשונית" נוכח אילוץ לוח הזמנים והיא נערכה לאחר סיור ולימוד ראשוני של הסוגיה במסגרת הכנת חוות דעת מפורטת יותר האמורה להיות מוגשת בהמשך ההליך לאחר לימוד מעמיק של מכלול ההיבטים.

בהתאם לחוות הדעת מטעם העוררים נקבע כדלקמן:

"על פניו מסתמן כי הפעלת גן ילדים במיקום זה ... עלולה ליצור מפגע תחבורתי שיהווה הפרעה משמעותית לתנועה הסדירה, מיטרד תחבורתי לתושבי הרחוב בכלל ולדיירים בבתי הסמוכים בפרט ובעיקר סכנה בטיחותית למשתמשי הרך בכלל ולילדי הגן והוריהם בפרט."

ביום 11.9.16 החלטנו ברוב קולות לקבל את הערר.

עיקר החלטתנו לקבל את הערר התבססה על הנימוק לפיו הפעלת הגן תיצור בעיה תחבורתית אשר מטה את הכף לטובת דחיית הבקשה, כדלקמן:

"... אנו סבורים כי הבעיה התחבורתית הנוצרת כתוצאה מהפעלת הגן במקרה דנן מטה את הכף, לטובת דחיית הבקשה לאישור שימוש של גן ילדים ועל כן דין הערר להתקבל. נוסיף ונציין כי כניסתה לתוקף של תכנית – 4053 תכנית גני ילדים, מחזקת את העמדה לפיה היה מקום לבחון את הבקשה לאורה של תכנית זו ולבחון האם היא מתאימה להוראות התכנית ולתנאיה והאם ניתן להתירה, בהתאם להוראות תכנית 4053 ולא במסגרת של הליך של שימוש חורג. בהקשר זה נציין כי על פניו נראה כי הבקשה אינה עומדת בכל התנאים הדרושים לצורך אישורה על פי תכנית 4053 שעה שכתוב בהחלטת הועדה המקומית באופן מפורש במסגרת ההחלטה כי הבקשה נשוא ההחלטה "חסרה". כאמור, במקרה דנן, עיקר טענות העוררים עוסקות במטרד התנועה אשר נטען כי ייגרם כתוצאה מהשימוש המבוקש. לטענת העוררים כאמור לעיל, הרחוב הוא רחוב צר ובו מחסור תמידי בחניות ומשמעות מתן ההיתר להפעלת גן ילדים הינה חסימת הרחוב כולו.

אין חולק כי גן הילדים ממוקם ברחוב אשר אין בו מקום להעלאה והורדת ילדים. אנו סבורים כי אף קיומו של מקום חניה אחד אותו הסדירה מבקשת ההיתר אין בו כדי למנוע את חסימת הרחוב שעלולה להיגרם עת יבואו ויאספו ילדים מהגן. המדובר ברחוב צר המצוי באזור שקיימת בו מצוקת חניה ממשית, וכל חניה שמתפנה במקום, בכל שעות היום, נתפסת באופן מידי כך שהאפשרות כי ההורים ימצאו מקום חניה פנוי להעמיד את רכבם קלושה.

...

אנו סבורים כי המטרד במקרה דנן, בו בעת הבאת ואיסוף הילדים מהגן תגרם חסימה מוחלטת של הרחוב, גם אם אינו מקשר בין רחובות ראשיים, הינו מטרד בלתי סביר ואין המדובר בסוג המטרדים התחבורתיים הנגרמים בדרך כלל מפתיחת גן ילדים בשכונת מגורים אשר אמנם מיצרים עומס תחבורתי מסוים ואי נוחות אך אינם מביאים לחסימת התנועה, שכן יש אפשרות לעקוף רכב העומד בדרך וממתין לקבלת הילד. במקרה דנן אין חולק כי אין ברחוב אפשרויות חנייה חלופיות ועל כן אין מקום להתיר את הבקשה. נוסיף עוד כי האמור בהחלטת הועדה המקומית לפיה הועדה המקומית "רשמה לפניה" התחייבויות מבקשת ההיתר ואף דרשה הצגת

הסדרת מקום חניה אין בהם כדי להביא לפתרון (אף לא חלקי) של הבעיה התחבורתית בגינה לטעמנו אין מקום להתיר המבוקש. אנו סבורים כי עמדת הגורמים המקצועיים בוועדה אינה מתייחסת לבעיה התחבורתית הנגרמת מחסימת הרחוב ועל כן אין בעובדה כי הבקשה אושרה על ידם כדי לשמש בסיס לאישור הבקשה. בכל הנוגע למטרד התנועה אשר יגרם מפעילות הגן כתוצאה מהבאתם ולקיחתם של ילדי הגן, נוסיף כי אמנם המטרד אשר נגרם בשל הבאת הילדים אל הגן וממנו, מוגבל לשתי נקודות זמן במהלך היום - לתקופת בת כחצי שעה בבוקר וחצי שעה אחר הצהריים, אך לטעמנו כאשר התוצאה הינה חסימה מלאה לתנועה, במצב של עומסי תנועה פוטנציאליים, יש בכך, לטעמנו, טעם המצדיק דחיית הבקשה ...

דעת יחיד גב' אמירה מלאמנט - נציגת מתכנתת המחוז:

לטעמי יש לאשר את הבקשה לגן ילדים מהטעמים הבאים –

1. במקרה שלפנינו נוצר צורך לאזן בין טובת הכלל האקראי, דהיינו אותו נהג אשר ייקלע לרחוב בשעות הבאה/לקיחת ילדים מהגן, אשר ייתכן ויאלץ להמתין זמן קצר, בהנחה שכל מקומות החניה יהיו תפוסים, עת שהורי הילדים אוספים או מביאים את ילדיהם, לבין טובת הכלל הספציפי שהם לטעמי ההורים לילדים רכים המתגוררים בסביבה ונוזקים לשירותי הגן ואשר יאלצו להרחיק לכת ואולי אף חלקם יזדקק לשירותי הסעה, בעוד שכאן הם יכולים להגיע ברכב/אופניים, לדעתי טובת ההורים והילדים מכריעה.

2. נעשתה בחינה גם על ידי מכון רישוי ואגף תנועה שאישרו את הבקשה.

3. החלטת הוועדה המקומית כוללת דרישת התאמה לתב"ע תא/4053. "...

כנגד החלטתנו מיום 11.9.16 הגישה מבקשת ההיתר עתירה מנהלית (עתמ-12325-11-16).

בדיון שהתקיים ביום 7.2.17 הסכימו כל הצדדים על החזרת הבקשה לדיון בפני הוועדה המקומית, על מנת שזו תבחן את הבקשה הן בהתאם לתוכנית 4053 אשר בין לבין פורסמה לתוקף והן לאחר שתקיים סיור במקום בשעות הרלוונטיות, עם הגורם התחבורתי המתאים, על מנת לבחון לעומק את סוגיית עומסי התנועה ברחוב.

וכך קבע בית המשפט בפסק הדין מיום 8.2.17:

פסק דין

1. בהמשך לשיבת יום 7.2.17, ומכוח הסכמת הצדדים להצעת בית המשפט העתירה מתקבלת באופן חבא:

א. בקשת העותרת תיבחן מחדש על ידי - המשיבה 2 - הוועדה המקומית, על בסיס תכנית 4053.
 ב. הוועדה תקיים סיור במקום, בשעות הרלבנטיות, יחד עם הגורם התחבורתי המתאים, ותבחן את עומסי התנועה הברחוב ואת מקומות החנייה הקיימים, ככל שישנם, בשעות האמורות ותגיע להחלטה חדשה, כטוב שכלה, תוך בחינת הצעת העותרת להיתר בתנאים.

2. אין צו להוצאות.

בהתאם לפסק הדין בקשת המשיבה 2 נבחנה מחדש על ידי הוועדה המקומית. נציגי הוועדה המקומית, אליהם הצטרף גורם תחבורתי, קיימו סיור במקום וביום 5.4.17 נתנה הוועדה המקומית החלטתה לאחר בחינת הבקשה כדלקמן:

"לאחר סיור בשטח ולאור חוו"ד מחלקת התנועה, הועדה אינה רואה מקום שנות את החלטתה מיום 30.3.16.

החלטה זו היא ההחלטה נשוא הערר שבפנינו.

נוסיף כי ביום 9.8.17 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה לשם הבהרת החלטתה מיום 5.4.17, בו הבהירה הוועדה המקומית כדלקמן:

"לאור זאת שהבקשה תואמת את תכנית 4053 ולאחר שהבקשה נבחנה והומלצה ע"י בוחנת תנועה, הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 22.2.17 ואינה רואה מקום לשנות את החלטתה מיום 30.3.16.

נציין כי בהתאם לפרוטוקול הבקשה (הדראפט) ניתנה ביום 22.3.17 חוו"ד אגף התנועה ע"י אינג' טלי לוי מנהלת מחלקת תכנון כדלקמן:

1. "הועלתה בקשה למתן חוות דעת של אגף התנועה לנושא תפעול גן ילדים ברחוב תל חי 9.

2. אגף התנועה לא מאשר הקצאת מקום חניה לפעולת עסק.

3. אגף התנועה ממליץ לאשר מקום להעלאה והורדה בחזית הבנין לאחר אישור הפעלת הגן, בהתאם לנוהלי אישור הסדרים מסוג אה על ידי אגף התנועה.

4. במידה וגן הילדים לא יופעל /או מקום העלאה והורדה ישמש חניה קבועה של בעלי הגן, אגף התנועה יבטל את ההסדר הנ"ל.

עוד נציין כי לצורך הדיון הנוסף ניתנה חוו"ד נוספת על ידי אינג' טלי לוי כדלקמן:

1. רחוב תל חי הינו רחוב מקומי, המשמש תנועה ניגשת ומאופיין על ידי נתיב נסיעה ונציבי חניה משני צידיו בהתאם לכניסות לחצרים.
2. בהתאם לבקשת הועדה המקומית ערכנו סיורים ברחוב תל חי בשעות הבוקר (בתאריך 20.3.17) ובשעות אחה"צ (בתאריך 26.6.17) בשני המועדים בהם נערכה תצפית ברחוב, תנועת כלי הרכב היתה מועטה, תנועה המאפיינת רחוב מקומי וללא כל ארועים חריגים (במהלך כחצי שעה נצפו כ- 20 כ"ר).
3. ברחוב תל חי קיים נתיב חניה בכל צד ובין הכניסות לחצרים. החניה הינה כפי הנהוג ברחובות מקומיים בעיר, צד חניה אחד לחניה מוסדרת וצד אחר לחניה מועדפת (חניה לתושבי בעל תו חניה אזורי מס' 1).
4. מדיניות העירייה המתבטאת במגוון מיזמים שונים מעודדת הגעה לגני ילדים ובתי ספר (עירוניים ופרטיים) ברגל ו/או ברכיבה על אופניים.

ביקור במקום

ביום 7.9.17 קיימנו ביקור במקום ללא נוכחות הצדדים. התחלנו את הביקור בשעה 07:30 והמשכנו בסיור ברחוב ובסביבה עד לשעה 08:30. במהלך הסיור בחנו את אינטנסיביות התנועה ברחוב נשוא הערר וברחובות הסמוכים לו, בחנו את התנהלות הגעת הילדים לגנים ברחובות הסמוכים. וכן בחנו את אפשרויות החניה ברחוב נשוא הערר וברחובות הסמוכים לו. מרחוב תל חי, הרחוב בו נמצא הבניין בו מבוקש השימוש לגן ילדים התנועה נוסעת מכיוון מערב לכיוון מזרח. בסוף הרחוב מגיעים לצומת T וממשיכים בפניה ימינה אל רחוב שלמה המלך אשר אף הוא בשעות הרלוונטיות אינו עמוס כלל. משעה 07:30 ועד לשעה 08:30 מספר הרכבים שעבר ברחוב והמשיך לרחוב שלמה המלך היה נמוך ביותר. ערכנו סיור סביב חצר הגן גם דרך חצר הבניין שברחוב שלמה המלך 13 – 15. מצאנו כי חצר הגן הינה חצר ראייה לשימוש המבוקש. עוד מצאנו כי ברחוב שלמה המלך 10 קיים גן ילדים פעיל. במהלך הסיור בחנו את התנהלות גן הילדים ואת האופן בו מגיעים הילדים אל הגן. התרשמנו כי מרבית ההורים מגיעים לגן ברגל או באופניים והנחת העבודה לפיה רק כרבע מההורים מגיעים לגן ברכב נראית לנו נכונה בנסיבות העניין, ולא נגרמת כל בעיה תחבורתית בשעות הבאת הילדים אל הגן. כמו כן ראינו כי לאורך הרחוב והרחובות הסמוכים קיימות חניות פנויות אשר אפשר לעשות בהן שימוש לצורך הורדת הילדים לגן. לכך נוסיף כי אינטנסיביות התנועה ברחוב נשוא הבקשה וכמו גם ברחובות הסמוכים אליו נמצאה נמוכה גם עקב הפיכתו של רחוב המלך ג'ורג לרחוב לתחבורה ציבורית בלבד.

דין והכרעה

לאחר ששמענו את הצדדים, בחנו את מסקנותיהם של הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית והתרשמנו באופן בלתי אמצעי מהמצב התחבורתי והשלכת פעילות של גן ילדים על הסביבה הקרובה אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

בפתח הדברים נציין כי בהתאם לפסק דינו של בית המשפט נקבע כי הועדה המקומית תבחן מחדש את בקשת המשיבה 2. לטעמנו משמעות קביעה זו הינה כי על הועדה המקומית לבחון מחדש את הבקשה שהוגשה אליה ואין כל הוראה בפסק הדין כי על המשיבה 2 להגיש בקשה חדשה. כך עשתה הועדה המקומית וכך אנו עושים בנעליה. לפיכך אנו דוחים את כל טענות העוררים אשר עניינן כי היה על מבקשת ההיתר להגיש בקשה חדשה אל הועדה המקומית או לשמוע התנגדותם בשנית.

לאחר ששמענו את הצדדים, לאחר שקיימנו ביקור במקום, ובמיוחד לאחר שהוצגו בפנינו עמדות הגורמים המקצועיים הרלוונטיים מטעם הועדה המקומית במהלך הדין, כמו גם ממצאי הסיוור שערכה הועדה המקומית ומסקנותיה הגענו למסקנה כי נכון לשנות את החלטתנו מיום 9.11.16, כי החלטת הועדה המקומית סבירה ואין מקום כי נתערב בה ולפיכך כי יש להורות על דחיית הערר.

נזכור כי מושכלות יסוד הן במשפט המנהלי, כי מוסד התכנון יכול לחזור בו מהחלטותיו בוודאי עד אשר הליכי התכנון באים אל סיומם, זאת, נוכח ההלכה הקובעת שהעיקרון בדבר "גמר המלאכה" לא חל על מוסדות התכנון (ר' למשל בג"צ 189/74 ברונן נ' הועדה המחוזית, ירושלים (פד"י כט' 1 492), בג"צ 178/74 בר חורין קבלני בנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב העיר נהריה (פד"י כח 2 757).

כפי שציטטנו לעיל, השיקול המרכזי בהחלטתנו הראשונה התבסס על הנימוק לפיו הפעלת הגן תיצור בעיה תחבורתית אשר מטה את הכף לטובת דחיית הבקשה אנו סברנו, כי כאשר התוצאה הינה חסימה מלאה לתנועה, במצב של עומסי תנועה פוטנציאליים, יש בכך טעם המצדיק דחיית הבקשה. כלומר, החלטתנו התבססה על ההנחה כי תגרם חסימה מלאה לתנועה כתוצאה מפעילות הגן.

לטעמנו הממצאים שנתגלו בפנינו בערר הנוכחי בהתאם לחוות דעת גורמי המקצוע של הועדה המקומית כמו גם ממצאי הסיוור שערכנו אנו במקום, יש בהם בכדי לשנות המסקנה כי תגרם חסימה מלאה כתוצאה מפעילות הגן ולפיכך יש בהם לשנות את נקודת ההכרעה והאיזון האמורה.

לכך נוסיף אף את העובדה כי מבקשת ההיתר שכרה שני מקומות חניה סמוכים לגן בהם יוכלו לעשות שימוש הורי ילדי הגן לצורך תורדת והעלאת הילדים. גם עובדה זו יש בה כדי להשפיע על החלטתנו בערר זה.

נציין כי בדיון שהתקיים בפנינו השתתפה אינג' טלי לוי מנהלת מחלקת תכנון ואגף התנועה וכן השתתפה בו סגנית ראש העיר הגב' מיטל להבי אשר מחזיקה בתיק התחבורה.

בהתאם לדבריה של הגב' טלי לוי מנהלת אגף התנועה:

" ... לגבי תקן, גם לגנים וגם לבתי ספר אין תקן חנייה, כחלק ממדיניות עירונית שמגובה בתכנון תנועה אנחנו מעודדים הגעה ברגל ובאמצעים אחרים למוסדות חינוך, מהגיל הרך ועד תיכון, כך בכל העיר. רחוב תל חי הוא רחוב מקומי שעל פי התצפיות שערכנו לא נצפתה בו תנועה מעבר למה שמאפיין את הרחוב, נצפו כלי רכב שמאפיינים את הרחוב, לא נצפה משהו אחר. אנחנו לא רואים בשעות האיסוף תוספת שיכולה לשבש את התנועה במקום. ...

אני ואנשי ערכנו תצפיות בשטח וספרנו את כלי הרכב, לא ראינו שם תנועה חריגה לעיר, ספרנו בין 15 ל-20 בכל חצי שעה. היינו גם בשעותה שיא בבוקר וגם בשעות אחר הצהריים.

(ר' פרוטוקול מיום 4.9.17 עמ' 8 – 9)

בהתאם לדבריה של הגב' מיטל להבי, סגנית ראש העיר:

" ... 4053 עשתה עבודה גדולה וחיברה את דרישות משרד החינוך ומשרד הכלכלה, גם של חינוך וגם של רווחה וכלכלה. אילולא היה ביקוש אזי לא היו נרשמים לגן, זה שוק חופשי. לצערי הרב עיריית תל אביב לא מצליחה לספק מענים אלא ל-20% מהנרשמים למעונות היום, גילאי 0-3 לא מקבלים מענה מספק ולכן אנו נדרשים לגנים פרטיים. ...

יצרנו פיילוט שבודק אפשרות של הגעה ועידוד הגעה אלטרנטיבית לביתה ספר, עשינו זאת עם בתי הספר היסודיים, גילנו שמעל 50% מגיעים ברגל, מדובר בבתי ספר גדולים כמו בלפור, כ-35% מגיעים עם רכב. בגילאים של כיתות א' ומעלה. גילנו שמה שקובע את ההגעה זה רדיוס מהמוסד לבית, ככל שהוא יותר קרוב ואין מעבר של כבישים ראשיים הנטייה היא להגיע ברגל.

(ר' פרוטוקול מיום 4.9.17 עמ' 8)

לאור חוות הדעת החדשות שהוצגו לנו ולא נסתרו, לאור עמדת אנשי המקצוע של הועדה המקומית אשר נכחו בדיון ולאור הביקור שערכנו במקום וממצאיו אשר

עולים בקנה אחד עם חוות דעת הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית או סבורים כי יש לשנות את החלטתנו הראשונה ולדחות את הערר.

בהקשר זה נציין כי אין בחוות הדעת שהציגו העוררים, חוות דעת מיום 15.9.15 להוות מענה מספק לחוות הדעת העדכניות של אנשי המקצוע של הוועדה המקומית ואנו סבורים כי העוררים לא הציגו טעם מדוע עלינו להעדיף את חוות הדעת מטעמים אשר לגופה מבהירה כי היא כוללת "התייחסות ראשונית" בלבד.

לטעמנו, איזון ראוי ונכון בין הממצאים שנתגלו במהלך הדיון שהתקיים בפנינו בכל הנוגע להיבט התחבורתי, ממצאים שלא נסתרו על ידי העוררים לבין הצורך בגני ילדים בעיר צורך ההולך וגובר עם הליכי ההתחדשות העירונית מוביל אותנו למסקנה, כי יש לאשר את השימוש לגן ילדים המבוקש על ידי המשיבה 2 זאת בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית ובכפוף לכך כי בחלוף שנה ממועד מתן ההיתר יבחן אגף התנועה את השלכת פעילות הגן על המצב התחבורתי ברחוב ויאשר כי עמדתו והמלצותיו לא השתנו.

אנו דוחים את טענות העוררים לפיהן הבקשה סותרת את הוראות תכנית 4053. העוררים לא הבהירו כיצד הבקשה סותרת את הוראת התכנית ומקובלת עלינו טענת הוועדה המקומית בהקשר זה לפיה לאחר בחינת הבקשה בדיון הנוסף מצאה הוועדה המקומית כי הבקשה תואמת את הוראות תכנית 4053 מבחינת מיקום/אוורור ותאורה, שימוש בחצר, כניסה ויציאה תכנית פיתוח חצר משחקים ומצללות. למען הסר ספק בהקשר זה אנו מורים כי תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת אישור מהנדס העיר כי ההיתר תואם את התנאים הקבועים בתכנית 4053.

אנו דוחים אף את טענות העוררים כי אין להתיר הבקשה לאור קיומן של חריגות בניה בנכס. בהחלטת הוועדה המקומית הורתה הוועדה המקומית כתנאי להיתר להרוס את כלל חריגות הבניה וקבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה כי הדבר בוצע. בדיון שהתקיים בפנינו הוצג לנו אישור מחלקת פיקוח לפיו דרישות הוועדה מולאו. העוררים לא הוכיחו כי לא כך הוא ועל כן אנו דוחים טיעונם בהקשר זה. אשר על כן הערר נדחה.

אין צו להוצאות

ההחלטה ניתנה בתאריך : 23/10/17

חוקן אלון

עו"ד הילה סירוטה ליבנה
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

חוקן אלון

עו"ד קרן שטרן
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב