

ציון

9323748

מדינת ישראל  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
ועדת ערר מחוזית

25.7.12

ערר מס' 121/12

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מיכל גלקין גולן

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

נציג ציבור: מר דודו כהן

העורר/ים: יהודה ישראל ואח' ע"י עו"ד דניאל ארנסט

- נגד -

המשיב/ים: הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת

על ידי עו"ד זילבר

מוטי עובד

על ידי עו"ד רצאבי

יהודה ארז

שלומי בן אהרון

קישניר רויטל

שלי דבוש

על ידי עו"ד אשואל

החלטה

"אל תשליכני לעת זקנה ככלות כוחי אל תעזבני" (תהילים ע"א ט).

לפנינו ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת (להלן: "הועדה המקומית"), שלא  
לאשר שימוש חורג לצורך מעון יום לקשישים, במקרקעין היזועים כחלקה 1093, מגרש 324, בגוש  
4042 ברחוב כנסת ישראל 40 בפ"ת (להלן: "המקרקעין").

במקרקעין נבנו בשעתו 2 יחידות דיור למגורים.

לאחר מכן הוגשה תכנית שינויים לתוספת שטח במרתף בקומת קרקע, ובקומה א' ושינויים בחזיתות ובפיתוח, כמו גם שינויים פנימיים וכן בקשה לשימוש חורג כמפורט לעיל.

יש לציין כי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית לא התנגדו למבוקש.

### תמצית טענות העוררים

הדיון בוועדת ההתנגדויות היה שטחי ולא התייחס לאינטרסים הציבוריים האמיתיים.

כל הגורמים המקצועיים ברשות המקומית אישרו ותמכו בבקשה.

לא רק ילדים בגני ילדים, גם קשישים זקוקים לחברה וליציאה מן הבית לכמה שעות.

מדובר במעון הפועל מ – 8:00 עד 16:00 בלבד כאשר משתמשיו מגיעים בהסעות.

המקום מצוי בכביש רחב ואין כל הפרעה בקיומו.

לא זו אף זו, המרכז תורם לאיכות חיי הקשישים המבקרים בו מספר שעות ביום ומקיימים מספר פעולות מגוונות ללא כל הפרעה לסביבה או לשכנים.

מוסדות דומים קיימים בערים רבות וגם בשכונות יוקרתיות, והסביבה אינה סובלת מכל הפרעה מקיומם.

אין כל הצדקה להרחיק קשישים אל מקומות נדחים מחוץ לערים, ויש לאפשר גם למבוגרים איכות חיים סבירה כפי שמעניק להם המקום.

### תמצית עמדת המשיבים

היתר לשימוש חורג לא יינתן כדבר שבשגרה. יש מספר פרמטרים לאורם יש לבחון בקשות כאלה, שימוש חורג כשמו כן הוא החריג והשונה.

הקמת מעון יום לקשישים בחלקם ממוקמת בשכונת לב מגורים מהווה שימוש חורג בעצמות גבוהה שכן אין המדובר ביעוד דומה אלא ביעוד שונה בתכלית.

כמו כן מדובר בשימוש חורג בהיקף של 850 מ"ר, התועלת בו מועטה יחסית לנוק הרב שהוא יגרום, שכן מתן ההיתר לשימוש חורג יפגע קשות בשווי הנכסים הגובלים, באיכות חיי המתגוררים בסביבת החלקה, הפעלה זו ונגרום לרעש רב, נפח גדול של תנועת כלי רכב, תנועת משאיות להובלת מזון כביסות ולוגיסטיקה, הצטברות אשפה ועוד.

כמו כן ברחוב כנסת ישראל פועלים ממילא אתרים המשמשים את כלל הציבור (מבנה לפעילות תנועת עזרא, גן ילדים, שני בתי כנסת, מקלט תת קרקעי ובית אבות סיעודי).

לא מדובר בגישור לתכנית עתידית שכן זו לא הוגשה וספק אם ניתן יהיה להפוך הייעוד בחזרה למגורים.

לא קיים כל צורך חיוני ודחוף במעון כזה בחלקת.

לא זו אף זו, העוררים לא פעלו בשקיפות והסתירו את כוונותיהם המקוריות.

הבקשה עושה שימוש עיקרי בשטח שירות בניגוד לתקנות התכנון וחבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002, שכן שטח המרתף מהווה שטח שירות ובמסגרת הבקשה להיתור מוצג כשטח שירות, אלא שהבקשה לשימוש החורג לטובת מרכז יום לקשיש משתרעת גם על שטחו.

לא זו אף זו, המרתף מתבקש כיחידה אחת הכוללת 3 תאי שירותים, מטבחון ומקלחת.

קומת הקרקע וקומה א' חורגות בשטחן מהמותר לבניה על פי התכנית החלה במקרקעין, שכן זכויות הבניה הינן 30% לקומה כשתי קומות, דהיינו 534 מ"ר, ואילו מעיון בטבלת השטחים מבוקש שטח של 589 מ"ר.

מדובר בעוררים חסרי תום לב אשר יזמו בעבר תכנית לשנות את ייעוד המקרקעין למטרה של בית אבות, אולם זו נדחתה.

#### עמדת הועדה המקומית

המשיבה אימצה בהחלטתה את עמדת המתנגדים, לפיה שכונת שעריה מכילה ריכוז יוצא דופן של מוסדות ממוסדות שונים, ציבוריים ופרטיים הינם אזוריים וברובם אינם מיועדים לרווחת תושבי השכונה, וראוי כי מוסדות מסוג זה יוקמו מעתה באזורים אחרים בעיר.

בסמיכות יחסית פועלים מספר בתי ספר, שני בתי חולים גריאטריים (בית רבקה ונווה רעיה) ולפיכך לא ראתה הועדה המקומית להוסיף מוסד נוסף בתחום השכונה.

#### דיון והכרעה

ועדת הערר דנה בערר בחנה את טענות הצדדים, ואף יצאה לביקור בשטח על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים ומצאה כדלקמן:

1. רחוב כנסת ישראל דו סטרי כולל מפרצי חניה בגדה המזרחית.
2. הרחוב מאופיין בבניה צמודת קרקע ו - 2 קומות.
3. המבנה המוצע נבנה והושלם לאחרונה ברמה טובה.
4. לא אובחנה בעיית תנועה או חניה בעת הביקור.
5. קיימים מגרשים לא בנויים לאורך הרחוב.

לית מאן דפליג כי השימוש למועדון לתעסוקת יום לקשיש הינו אינטרס ציבורי חיוני ביותר. מועדונים אלה מספקים לאוכלוסיה המתבגרת בארץ (אשר חלקה באוכלוסיה הכללית עולה וטופח) פעילות ומכתיבה סדר יום, ועניין בחיים על כל המשתמע בכך.

אמנם, איתרע מזלם של חלק מהמבוגרים שהשתלבו מבעוד מועד במסגרות המעניקות שירותים אלה, דוגמת דיור מוגן וכיו"ב, אולם רובה של האוכלוסיה הקשישה, במיוחד אותם פרטים חלשים בה, חפים מתעסוקה שתעניק להם עניין ושמחת חיים.

במצב דברים זה פעילות המאפשרת יציאה מהכית למסגרת חברתית ומקצועית, אשר מאפשרת פעילויות מסוגים שונים, בשים לב לצרכיהם של אותם פרטים הינה פעילות מבורכת וחשובה ועין כמורה.

שימוש חורג הינו מכשיר תכנוני אשר חרף עשרות תיקוניו של חוק התכנון והבניה, נותר מכשיר תכנוני לגיטימי, התרות עלי ספר.

אמנם, יש להזהר באישור שימוש חורג, שכן ברי כי דרך המלך הינה קביעת שימוש קבוע במסגרת תכנית, אשר תעבור בשבט ביקורתו של הציבור הרחב ומוסדות התכנון המוסמכים, אולם במקרים מתאימים, ניתן לעשות שימוש גם במכשיר זה.

אחד המקרים המתאימים הינו מקום בו מדובר בצורך ציבורי חשוב כבענייננו, ולתקופה מוגבלת כמבוקש כאן.

עמזנו איפה על הסיבה המוצדקת לדעתנו לסטייה מהמסטר התכנוני התקף, אולם כבכל סטיה מאותו משטר, עלינו להידרש להשלכותיו על הסביבה, שכן השלכות כאלה עשויות לסכל התרתו מניח וביה שלא יצא שכרו של הציבור בהפסדו.

אלא שגם באספקלריית ההשלכות הסביבתיות לא מצאנו כי יש בטענות המשיבים ממש.

מבחינת השימוש עצמו הרי שמדובר בפעילות סבירה ביחס לשימוש האפשרי במקרקעין, וזאת הן בהתחשב בשעות השימוש המוגבלות והן באופי הפעילות, אשר רובו בתוך הנכס פנימה, ותרף היותו של המעון אמור לשרת עשרות קשישים.

זאת ועוד, איננו סבורים כי בהפעלתו של המעון טמון מטרד תחבורתי ואו תנועתי וזאת נוכח העובדה כי הקשישים אינם מגיעים לפעילות במכוניות כי אם בהסעה מאורגנת ואו ברגל.

המדובר ברחוב אשר טרם נבנה במלוא הקיבולת שלו ואינו עמוס במיוחד.

אשר לעומס התשתיות הציבוריות הנטען, דומה כי השכונה אכן בורכה בתשתיות ציבוריות ואולם איננו סבורים כי יש בכך כדי להעלות או להוריד מקיומו של מעון דוגמת זה המבוקש כאן בשעריה. אין בידינו האפשרות להשוות בין השלכות הפונקציות הציבוריות בשכונה בהשוואה לשכונות אחרות העתירות גני ילדים/בתי ספר/בתי כנסת/איצטדיון וכיו"ב.

לא למותר להזכיר כי המגמה המודרנית הרווחת הינה של שילוב קשישים (הן במגוריהם והן בפעילותם באזורי מגורים ולא הרחקתם "אל מחוץ לגדר").

לעניין זה לא נס ליחס של דברי ביחמ"ש העליון ובית המשפט המחוזי בע"פ 410/87 דבורה רן ואח' נ' הוועדה המקומית רמת גן כדלקמן:

"היום משתדלים לאפשר ולעודד פתיחת מעונות כאלה בתוך הקהילה, קרוב למרכז קניית, לתחנות אוטובוס ולכל שירות אחר שאדם מן הישוב נזקק לו. היום סבורים המומחים לדבר כי חשוב לאנשים מתבגרים שלא יהיו מכובדים (?) כיניהם לבין עצמם אלא יראו מסביבם בני גילים שונים כולל ילדים ונוער. עוד סבורים המומחים שהדבר חשוב גם לבני הגילים האחרים שיצמחו בתוך קהילה שאינה נקיה מקשישים. הזקנה אינה מחלה ובודאי שאינה מחלה מדבקת, ואין כל סיבה להוציא קשישים אל מחוץ למחנה או למקום המיועד ל'בניני צבור'. מדוע צריך אדם להתגורר בין בית חולים מזה ובית ספר מזה רק מפני שהגיע לגיל מסוים, ואתרע מזלו והוא ערירי והוא נאלץ להתגורר עם אנשים בגילו ולא עם בני משפחתו. בימים אלה בהם גואה האלימות נגד קשישים יש אינטרס צבורי ממדרגה ראשונה לאפשר להם לחיות בתחום הקהילה גם אם אינם מוכנים לסיים את חייהם במוסד גדול ומדכא".

להדגשת יתר של נחישות השקפתה מוסיפה השופטת המלומדת ואומרת:

"נטיה זו היא כה ברורה בעיני עד כי אינני מוכנה לסטות ממנה אלא אם כן אני נאנסת על ידי המחוקק. בהעדר אמירה מפורשת בחוק שאינה מאפשרת פרוש כזה אינני רואה עצמי נאנסת".

הדברים הנ"ל נכתבו בעניין מיקומו של בית אבות ויפים, לטעמנו, על פי אותו רציונאל לעניין מעון קשישים אשר תפקידו למלא תוכן חיובי בחיי קשישים בפעילויות חברתיות וחוגים, כמו גם לספק שירותים חיוניים למתקשים דוגמת רחצה/פיזיותרפיה וכיו"ב וככלל לספק מסגרת תומכת ומקדמת, מבחינת תחומי עניין, שמירה על רמה קוגניטיבית גבוהה ועוד.

אשר על כן ולאור האמור אנו רואים לנכון לאשר המבוקש.

יחד עם זאת, הואיל ושימוש חורג (אגב ככל שימוש אחר), טעון מבנה כדין, הרי שתנאי למתן ההיתר לשימוש החורג הינו הסדרת הבינוי במסגרת תכנית השינויים שהוגשה לוועדה המקומית, כדין. במסגרת זו תיתן הוועדה המקומית דעתה גם על סיווגו של המרתף. היתר לשימוש החורג יוצא רק לאחר אישור תכנית השינויים על ידי הוועדה המקומית ואישור על התאמת המצב בשטח למאושר בה.

בכפוף לאמור הערר מתקבל. השימוש החורג מאושר לשנתיים ימים מיום תחילתו בפועל. המעון ייתן שירותים לעד 100 איש. ימי ושעות הפעילות יהיו כדלקמן:


א-ה - 07:00 - 14:30 בימים אלה ייסגר המרכז בשעה 16:00 לאחר ביצוע עבודות הניקיון והאחזקה עם סיום שהותם של הקשישים.

בסופי שבוע לא תהיה במרכז כל פעילות.

ניתן לארגן עד 10 אירועים שנתיים שלא בשעות הפעילות, דוגמת מסיבות בחגים וכיו"ב.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

  
מיכל גליקין גולן, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר

  
הילה פרסר  
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 25/07/2012