

מדינת ישראל  
משרד האוצר - מנהל התכנון  
ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה

ערר מס' 233/16  
כתובת בניה: רח' הגליל 65 א' חיפה  
ישיבת ועדת ערר מס': 048  
מיום: 09.11.2016

פרופ' סרג' ופורטונה אנקורי  
לבנון תחיה ואברהם

העוררים

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה  
בן דוד משה חברה לבניה  
אייל הרטמן  
צבי ותמי הרטמן  
תמר ורפאל תדמור

המשיבים

חברים נוכחים:

עו"ד דקלה מוסרי טל - יו"ר ועדת הערר  
אדריכל שמחה אפק - נציג לשכת האדריכלים  
גבי אורית חפר רוגובין - נציגת מתכנן המחוז  
עו"ד חנה קציר - נציגת ציבור  
עו"ד יגאל נויפלד - נציג ציבור

נוכחים נוספים:

אברהם ותחיה לבנון - עוררים  
אנקרי סרג' ופורטונה - עוררים  
עו"ד כרמי - ב"כ המשיבים 2  
אדריכל דוד צינמן - עורך הבקשה  
מר בן דוד - המשיב 2  
קארין סלמן - מטעם המשיב 2  
עו"ד דגנית קורן - ב"כ הוועדה המקומית  
גבי לילי ברוור - מטעם הוועדה המקומית

פרוטוקול דיון

גבי לילי ברוור:

מדובר ברח' הגליל, תמ"א 38 לשני בניינים, בכל בניין 6 דירות, מה שמוסיפים זה עוד 8 דירות, הפתרון הוא שקודם כל לוקחים שני בניינים בלי חנייה, לכל הדירות הנוספות מוסיפים 18 מקומות חנייה, מהרחוב מכניסים עם פתרון מקסימלי, לוקחים את כל המכוניות, מכניסים אותן לתוך המגרש, הממ"ד, כל דירה מקבלת תוספת של ממ"ד ועוד חתיכה, פלוס מרפסת, הכל בתוך קווי בניין עם בליטות מינימליות, מאחורה יש בליטות, זה על חשבון 25 מטר, חלק מהמרפסת והממד, הערר מעבר לכביש. אף אחד מהבניינים הגובלים לא התנגד ולא ערערו. הערר הוא בעצם מעבר לכביש, זה המיקום של המגרשים, זה המיקום של הבניינים, זה הבניין של העוררים, כאשר אם להסתכל על החתכים, זה המצב לפני הבנייה של הבניינים, הם נמצאים בתזוזה, זאת אומרת לא עומדים אחד מאחורי השני, אז הבנייה היא חומה, מול הבניין. הפנייה של הבניין היא בין הבניינים, ורואים את זה

לפי תכנית מגרש, ולפי העורר בחלקה 59, הפנייה שלהם, בין הבניינים, דוך, אי אפשר לראות גם אי אפשר לקבל את הנוף במצב הקיים. הקומה השלישית כבר מוסתרת, יכול להיות שהקומה השלישית במצב הקיים של הבניינים, כשאנחנו מדברים על רחוב הגליל שהוא רחוב רחב, נדמה לי 15 מטר רוחב ושני קווי בניין מקדימה. אולי הקומה השלישית של הבניין רואה את הדודי שמש. קומה אחת כבר מסתירה. המבט של בניין העורר הוא בין הבניינים, המרחב בין הבניינים הוא לא מוסתר בכלל, כי אין בליטות למרווחים צדדיים. זאת אומרת מצד אחד מבחינת הרחוב 12 דירות ואפס חנייה, נכון שמקבלים עוד 8 דירות אבל גם 18 מקומות חנייה בתוך המגרש. מבחינת הפרעה, אנחנו בתמ"א.

מר אנקרי:

אני פרופ' בטכניון, אנחנו באנו במיוחד לנקודה מרכזית פה, שהפריקט הזה מסתיר לנו את הנוף. אומרים בתמונה שלי שתמונה שווה הרבה מילים, אני מראה תמונה של הנוף עם המפרץ שאני רואה מהמרפסת שלי. אנחנו שכנים של קומה 3, רואים נוף מנהריה עד כמעט המפרץ. אני בניתי ב-70 אלף שקל מרפסת ליהנות מהנוף הזה, אני מזמין אורחים מחו"ל, כל החוקרים אומרים איזה נוף מדהים יש לך. בקיצור הפרויקט הזה גורם לנו נזק כלכלי, ירידת ערך, פרטיות, איך אני אראה בטון כזה מול הפנים כל הזמן שאני רואה עכשיו נוף? בחיפה יש מדיניות שהנוף חשוב. אתם עובדים שעתיים אחורה, אי אפשר להתעלם מהמדיניות הזו שבחיפה הנוף הוא העיקר, בנוסף זה פוגע בבריאות שלנו, כל הזמן חושבים על זה, קירות בטון שיסתיר את הנוף. הפרויקט הזה מסתיר לנו את הנוף ולא יותר מזה, צריך למצוא פתרון, בוועדה ראשונה ראינו את הסיכום, הכל עולה בצד של הקבלן, זה חורג לכל הכיוונים פה. כתוב שיהיה לנו נוף בין הבתים, זה נקרא נוף? עץ? הנוף הוא למעלה, הים. בסעיף ג' רואים שזה לא מקצועי, מדברים על נוף שלא קיים בכלל. צריך שהוועדה תתייחס אלינו, תחשוב על פתרונות, אולי במקום גובה אפשר לבנות לרוחב יותר, להוריד קומות, לעשות מינימום שסה"כ יהיה לנו עדיין נוף. בנוסף אנחנו לא נגד חיזוק הבניין, אנחנו מבינים שנגד רעידות אדמה זה מאוד חשוב, אבל אפשר לחזק בניין בלי לעלות 2.5 קומות. זה מאוד פשוט, לשים את היד בכיס ולהוציא כסף לחזק את זה, זה לא כל כך יקר יחסית.

מר לבנון:

אנחנו הדיירים הראשונים, הייתה לנו אפשרות לבחור קומה, בחרנו לפני 43 שנים קומה שלישית בזכות הנוף. אנחנו רואים את הגליל, החרמון, כל הקריות, גם את הנהר שם. זה יסתיר לנו הכל. אחרי 43 שנים שנהנים מהנוף נראה פתאום בטון. אנחנו בגיל מבוגר, עדיין גרים שם בזכות הנוף, לא פחות מזה. כשיסתירו לנו, מי יודע כמה זמן נהיה שם, לפחות עד שנגמור שנראה את הנוף. לא ייתכן שיבנו לנו לכל הרוחב להסתיר את הכל, לא ייתכן. עכשיו עשינו מעלית, כדי להישאר בקומה 3.

גב' לבנון:

מישהו כתב שלא תתווסף הסתרה נוספת מעבר להסתרה קיימת, איך אפשר לכתוב דבר כזה? לא נראה כלום. איך כתבתם לא תתווסף הסתרה נוספת? זה משפט שקרי לחלוטין.

גב' לילי ברור:

הבניין בנוי 3 קומות על מסד, כאשר מותר 3 על עמודים. לכן מבחינת קומה התווספה רק קומה וחצי ביחס למותר, בפועל התווספו 2.5. התמ"א ניצל מבחינת גובה מותר רק קומה וחצי.

עו"ד כרמי :

גב' ברור אומרת, ללא בקשה להקלה היה אפשר לעלות בעוד קומה ואז לעוררים לא היה שום פתחון פה לבוא להגיד. מפני שלקבל זכויות על פי תב"ע, זו זכות מוקנית. אני לא מבין את השיטה הזו שמראים בטלפון תמונה, אם מישהו רוצה להראות משהו, הוא לוקח, מצלם כמו שעשינו, מביא דבר ברור שכולנו נראה. מההצצה של 5 שניות אני רואה שהתמונה מראה שעל הבתים רואים דודי שמש, ולא רואים נוף, אם מישהו היה רוצה להראות הסתרת נוף שיראה, אבל לא הראו כי הייתה להם סיבה טובה. בין הבניינים רואים את הקווים שהביא האדריכל, אין שום הצרה בין הבניינים כי בונים או במרווח קדמי או אחורי, שזה לא מפריע לנוף. לכן ברור שמה שרואים היום זה בין הבתים ולא נוף שרואים על הגג. אם אנחנו צריכים להסתכל הנוף של המפרץ, אנחנו צריכים לראות כלפי מטה, הנוף הוא נמוך יותר, לכן המבט שלנו כלפי מטה ולא מעלה. אני מפנה אתכם לפס"ד החדש מ-1.11.16, של השופט שוהם, הוא כותב דברים כדורבנות: "נראה בעיני כי עצם החריגה..." (מצוטט) מאחר ועוסקים פה בחריגה רק בנושא הנופי, העליון החליט שזו לא סיבה שלא לתת את ההיתר. אני מבקש להדגיש והשופט שוהם מדגיש, שנושא ההסדר הכלכלי שתמ"א 38 נותן וזה שהדיירים מקבלים חיזוק של הבית בתוספת של ממ"ד ומרפסת וכן מעלית שאין להם וציפוי של הבניין כמו בהדמיה, היא הדרך הנכונה. ואין אפשרות לשנות את האיזון הזה שמצד אחד לראות לקבלן שזה מהווה תועלת כלכלית מבחינתנו לחזק את הבניין. על פי החוזה עם הדיירים, אם אין לקבלן את ה-8 דירות האלה, אין עסק. אם אתם מחליטים להקטין או להוריד קומה, כל הנושא של הכדאיות הכלכלית נופלת, ואז כאילו לא אישרתם תמ"א בכלל. אני מפנה אתכם לפסק הדין, שם הוועדה המקומית קבעה שהיא תאשר את תמא 38 אבל בלי הדירות למעלה, ועל זה נפלה על העסקה ובית משפט קבע מה שהוא קבע. לכן, יש לדחות את הערר. אני מבקש לציין, שכל ה-12 דיירים בשני הבניינים הם אנשים מבוגרים. העסק הזה נסחב שנים טובות, חלקם נפטרו, אנשים זקוקים למעלית, רוצים לשפר את חייהם, לכן אין שום סיבה שלא לדחות את הערר.

מר בן דוד :

זו מפת קו בניין שעל פיה תוכננו הבניינים, רואים את בניין המתנגדים וגם את החלקה. אני תולה את התשריט, על סמך זה אדריכל צינמן הכין את החתכים. מדגים על התשריט. אם יש תמונה של נוף כפי שהראו, והרי אין לנו ציאנס להגיב עליה, בוודאי שב-180 מעלות לפחות, אפילו כאן, תמונה שאנחנו צילמנו, להמחיש את המראה מהדירות שלהם, אתה רואה. הכל נעשה במדויק לפי מפת מודדים, יתרה מכך כפי שאמרה גב' ברור, בכל האיור בדר"כ יש 3 קומות על עמודים כמו הבניין שהם גרים. בבניין הזה אין קומת עמודים, אז יוצא אפוא שממילא מותר לנו בלי ערר ומקומית, בלי טובות, במסלול רגיל, עוד קומה להוסיף. אם היו מוסיפים עוד קומה ממילא, בוודאי שלא יכלו לראות. אם יראה לי תמונה מצולמת מהמרפסת שלו בזווית בדיוק מול, אבל אני משוכנע שהן מהצד, וזה באמת לא משתנה, זה לא יכול להיות.

מר אנקרי :

אנחנו מגיעים בתמימות, פשוט שמנו תמונה במחזור הקודם, לא ידענו שלא תקבלו כלום מהעבודה הקודמת, רואים בתמונה מרפסת עם צמחים ואת הבניין ממול, לא צריך להיות אדריכל גדול כדי להבין שזה הנוף שאני רואה, לא בזווית, הבניין מול העיניים במרפסת שלי, רואים מעבר לדודי שמש את כל הנוף. זה ברור, בכל מקרה ראיתם בעיניים שלכם, אין פה שום ראייה חלקית, רואים הכל ויפה, רואים את הספינות שעוברות, הכל. אתה מוציא פס"ד, אני גם לא עו"ד אבל יודע לקרוא

באינטרנט, וזה לא פעם ראשונה שיש לעיריית חיפה מלחמה מול נוף – והעוררים זכו. הנוף מוסיף לערך דירה, נאבד 10-15% לפחות מערך הדירה, צריך להיות איזון בהחלטה, שנמשיך לראות מה שרואים היום, הנוף קריטי בחיפה דירות עם נוף יקרות הרבה יותר, אז אתם רוצים פשוט למכור בקומה 3, בכמה תמכור דירה עם נוף לים? בוודאי הרבה יותר. אתה מסכים שהנוף יהיה יפהפה, והדירה תהיה הרבה יותר יקרה, בגלל זה אתה רוצה. לוקחים מאנשים כמונו, איפה הצדק פה?

גב' לבנון:

קשה לי להבין איך יושב לידי עו"ד מכובד ואומר דברים לא נכונים, שלנו אין נוף. איך הוא יכול להגיד את זה? על סמך מה? אני מציעה דבר כזה, שהצד הזה יבוא אלינו לדירה, נקבע יום ושעה, ויראו מה אנחנו רואים מהדירה שלנו, ואם הם היו מסכימים שיבנו להם מול הפרצוף. שיבואו, אני מסכימה, קפה ועוגה עלינו.

עו"ד כרמי:

רק הערה, אלו שני דיירים מול 12.

### החלטה

1. לאחר ששמענו את טענות הצדדים, לאחר שעניינו בבקשה, בתשריטי העמדת המבנים ובכלל המסמכים שהוגשו, אנו מחליטים כדלקמן:
2. הבקשה הנה לחיזוק שני מבנים קיימים בהם 12 יח"ד והוספת 4 יח"ד לכל בניין ב-2.5 קומות מעל הקומה העליונה של כל מבנה.
3. טענתם היחידה של העוררים היא כי תוספת הקומות תיצור הפרעה לנוף הנשקף מדירותיהם אשר בבניין המגורים מעבר לרחוב.
4. בתי המשפט כבר קבעו לא אחת כי אין זכות מוקנית לנוף. כך, קבע בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת בעת"מ 134/01 הרב שיק נ' הוועדה המקומית גליל מזרחי [פורסם בנבו]:

**"אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת. קיימים התרחבות גידול ושינויים. אל השכונה באים לגור תושבים חדשים ולא תמיד מאותו מרקם חברתי וסוציאלי של הוותיקים. אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתיר."**

5. כן השווה לעת"מ (י-ם) 836/06 קופלר ואחר נ' וועדת הערר ואח' [פורסם בנבו], שם אישר ביהמ"ש את החלטת וועדת הערר שקבעה:

**"כל הגר בעיר צריך וחייב לקחת בחשבון כי יתכן ויינתנו הקלות אשר תפגענה בנוף הקיים לבני ביתו."**

6. אף על פי כן, שנינו כי לאור נתוני הייחודיים של העיר חיפה, יינתן משקל גם לנושא הנוף. עם זאת, הבהרנו כי במאזן האינטרסים שבין הגנה על נוף הנשקף מדירות הבניינים הגובלים ובין

האינטרס הציבורי בחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה, ככלל תהיה ידו של האינטרס הציבורי על העליונה בהתחשב בכך שחיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה נועד למנוע אובדן חיים.

7. ר' לעניין זה, למשל, החלטתנו בערר 448/14 יא.מ.א מרגליות ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה:

### "הסתרת נוף

כפי שכבר שנינו, לקידום פרויקטים מכוח תמ"א 38, חשיבות לאומית וציבורית רבה. תמ"א 38 על תיקוניה, הבהירה את כוונת המחוקק לאפשר ולקדם פרויקטים מסוג זה, גם במחיר של שינוי אופי הסביבה ואף במחיר של פגיעה מסוימת בדיירי הרחוב, וזאת מפאת הצורך הציבורי החיוני של חיזוק מבנים, כנגד רעידות אדמה. נציין עוד, כי פרויקטים אלה, מסייעים ומקדמים התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור במרכזי הערים. נראה, כי לנוכח מצוקת הדיור, המהווה בעיה לאומית כלל ארצית, לא יכול להיות חולק, כי גם מטעם זה יש לקדם בניה מכוח התמ"א.

לאור זאת, ככלל, במאזן השיקולים בין הצורך הציבורי במימוש תמ"א 38 ותוספת יח"ד, ובין חסימה של נוף לבניינים הגובלים, אנו מעדיפים את הראשון. נציין כי במקרים חריגים, למשל במקרים בהם קיימת חסימה מלאה או כמעט מלאה של הנוף, תיבחן אפשרות תכנונית אשר תמזער את הפגיעה.

בענייננו, נטען כי הגבהת הבניין תגרום להסתרת נוף לחלונות חדרי אמבטיה וחדר שינה של הדירה בקומה הרביעית בבית מס' 33, וכן תגרום להצללה של חצר בית מס' 37. לא הוצגה בפנינו כל חו"ד המאשרת כי אכן מתקיים הנטען. עם זאת, אף אם נגרמת הסתרת נוף לחדרים משניים בדירה אחת בבית מס' 33 ואף אם נגרמת הצללה מסוימת לחצר אחורית משותפת של בית מס' 37 – אנו סבורים כי אין בכך הצדקה או טעם אמיתי למנוע פרויקט בעל חשיבות לאומית לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38.

לפיכך, אנו דוחים את הערר גם בנקודה זו."

8. משמע, רק במקרים קיצוניים וחריגים, בהם נגרמת הסתרת נוף משמעותית, תילקח סוגיית הסתרת הנוף בחשבון.

9. בערר שבפנינו לא הוכח קיומו של נוף. לא הוצגו תמונות או ראיות אחרות המאששות את הטענות בדבר קיומו של נוף או מהותו. למרות האמור, איפשרנו לעוררים לפנים משורת הדין, במהלך הדיון בפנינו, להציג תמונות שצולמו על ידם באמצעות ומתוך הטלפונים הניידים שלהם.

10. מתמונות אלה, אשר הציגו את הנשקף מחלונות דירותיהם ומהמרפסת באופן חלקי בלבד, ניתן ללמוד כי נשקף נוף מדירות העוררים, אל מעבר לבניינים המבקשים. עם זאת, מאחר ומדובר בהצגה חלקית של העובדות, לא ניתן ללמוד מהן על מפתח זוויות הראיה מדירות העוררים, על קיומם של מבנים נוספים, ועל השפעת המרחק בין הבניינים על מידת ההפרעה. לכן לא הוכחה מידת ההסתרה של הנוף שתיגרם, לכאורה, מהוספת הבניה. ובכל מקרה לא הוכחה כי נגרמת הסתרה משמעותית.
11. לא זו אף זאת, מדברי העוררים עולה כי היום, לטענתם, נשקף מדירותיהם נוף פנורמי, במיפתח של 180 מעלות. אין מחלוקת כי בין דירות העוררים והבתים המבקשים רחוב רחב וכי דירות העוררים מרוחקות כ- 20 מ' מהבניינים המבקשים. מנתונים אלה, בצירוף נתוני ההעמדה של המבנים אשר הוצגו על ידי המשיבים, ניתן להסיק כי תוספת הקומות לבניינים המבקשים, לא תגרום חסימת נוף משמעותית, אלא לכל היותר הפרעה חלקית לנוף הנשקף מדירות העוררים.
12. על כך מתווספת העובדה שהבניינים המבקשים הם בני 3 קומות מעל קומת מסד. בהתאם לתכנית המאושרת, ניתן להקים במקום "במסלול ירוק" בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומסד. כלומר, גם ללא תוספת מכוח תמ"א 38 ואף ללא הליך של הקלה ניתן להקים מבנים הגבוהים בקומה אחת לפחות מאלה הקיימים היום במגרש.
13. דירותיהם של העוררים מצויות בקומה העליונה בבניין המגורים שלהם. על פי תשריט העמדת המבנים וגובהם שהוצג לנו על ידי המשיבים, ואף לשיטת העוררים, דירותיהם הן היחידות בבניין מהן נשקף נוף וכן כבר בתוספת קומה אחת תיגרם לדירותיהם אותה הפרעה חלקית לנוף. כלומר, אותה הפרעה תיווצר גם אם הבניה במגרש המבקש תיעשה ב"מסלול ירוק".
14. לנוכח כל האמור, ומאחר ולאור הזכויות המוקנות במגרש המבקש, יכלו העוררים לצפות (ובכל מקרה היה עליהם לצפות) אפשרות של הגבהת המבנה בקומה אחת, הרי שהיה עליהם לצפות כי הנוף הנשקף מחלונות דירותיהם לא יוותר כפי שהוא כיום וכי תיווצר הפרעה לנוף, בדומה לתוצאת הבניה המבוקשת בבקשה שבפנינו.
15. במצב דברים זה, ברי כי הטענה בדבר הסתרת נוף אינה מציגה פגיעה בלתי מידתית בעוררים ואינה יכולה לגבור על הצורך בחיזוק שני מבני מגורים בהם 12 דירות מאוכלסות.
16. לסיום נציין את החלטתו של בית המשפט העליון אשר ניתנה לאחרונה ממש בעע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פס"ד מיום 30.10.2016) [פורסם בנבו], שם חזר בית המשפט העליון והדגיש את חשיבותה של תמ"א 38 ואת הצורך הציבורי בקידום ועידוד יישומה. וכך מפי כב' הש' שוהם:

***'עינינו הרואות, כי באמצעות אישורה של תמ"א 38, ביקשה הממשלה להתמודד עם הסיכון שהוגדר על ידי מבקר המדינה כ"כמעט ודאי", להתרחשות רעידות אדמה בישראל, דבר אשר עלול לגבות את חייהם של רבים. מכיוון שלא ניתן לחייב בעלי זכויות במקרקעין לחזק מבנים שבבעלותם, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים והקלות תכנוניות,***

אשר בסמכותה של הועדה המקומית לאשרם, לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. התמריצים הכלכליים אשר מוענקים במסגרת תמ"א 38, הינם שונים ומגוונים, וכוללים, בין היתר: תוספות בניה; הריסת הבניין והקמתו מחדש; הוספת זכויות בניה למגרשים פנויים שבבעלות היזם, או לבניינים אחרים הדורשים חיזוק, ואשר מצויים במגרש; ניצול זכויות בניה בבנייני מגורים, לשם הוספת דירות חדשות; אפשרות לחרוג ממספר יחידות הדיור, מספר הקומות, ומקווי הבניין הקבועים בתכנית החלות על המגרש, ועוד (גדרון ונמדר, עמ' 39). מלבד חיזוק הבתים מפני רעידות אדמה, ישנם יתרונות נוספים לבניה הנעשית במסגרת תמ"א 38, כמו: שיפור המראה החיצוני של מבנים קיימים, תוספת ממ"דים, מרפסות, ומעליות. כמו כן, תמ"א 38 מהווה כלי תכנוני להוספת יחידות דיור במרכזי הערים, שם קיימים, בדרך כלל, מבנים שאותם נדרש לחזק. בשל כך, מהווה תמ"א 38 גורם מרכזי בהתחדשות העירונית, ופתרון אפשרי למחסור הקיים בדירות למגורים, וזאת ללא צורך בהשקעת משאבים מהקופה הציבורית (גדרון ונמדר, עמ' 38; רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן [פורסם בנבו] (9.7.2014) (להלן: עניין שומרוני)).

....

כפי שצינתי בפתח דבריי, התמריצים הכלכליים וההקלות התכנוניות, אשר מוענקות במסגרת תמ"א 38, יוצרות, לעיתים קרובות, התנגשות ברורה עם ההסדרים התכנוניים החלים על מקרקעין מסוימים, בשל האפשרות הניתנת במסגרת תמ"א 38 לחריגה מתוכניות, אשר חלות על הקרקע. בנוסף להיבט התכנוני, עלולה להיגרם פגיעה, בעקבות מתן היתר הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38, לאינטרס הפרטי של דיירים המתנגדים לבקשה להיתר. ואולם, במציאות הקיימת במדינת ישראל, ישנה חשיבות עצומה בהוצאתה לפועל של תמ"א 38, בכדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה, ובאותה הזדמנות לתרום להתחדשות העירונית ולתוספת יחידות דיור, בעיקר באזורי הביקוש. לכך יש להוסיף את היתרונות הנוספים לדיירי הבניין, אשר גלומים ביישומה של תמ"א 38, כפי שנסקרו לעיל. למותר הוא לציין, כי במדרג התכנוני, המדובר בתוכנית מתאר ארצית שהיא גבוהה בהיררכיה, מכל תוכנית מתאר אחרת, מקומית או מחוזית (וראו סעיפים 129-131 לחוק התכנון והבניה). כך הוא הדבר גם לגבי תמ"א 38, הקובעת בסעיף 6.1, כי היא "גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת".

....

לעיתים, מימוש המטרה העומדת בבסיס תמ"א 38, כופה על דיירים מסוימים באותו בניין או בסביבתו, הסדרים תכנוניים בלתי רצויים

מבחינתם; והדבר עלול גם להוביל לפגיעה בתכנון האורבני הכולל ובחזות האדריכלית של המבנה. לפיכך, יש להתייחס לפגיעה האפשרית בזכויותיהם של המתנגדים למתן היתר בכבוד ראש, ולבחון חלופות פוגעניות פחות, באמצעותן ניתן יהיה להשיג את החיזוק הנדרש, בהתאם לעקרונות שהותוו בתמ"א 38. אשר על כן, על מוסדות התכנון לבצע איזון בין הצורך הציבורי והתכנוני בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, תוך יישום המדיניות התכנונית אותה מתווה תמ"א 38, לבין הפגיעה האפשרית בבעלי העניין, להם עומדת הזכות להתנגד לבקשה להיתר. באיזון זה, תהא, ככלל, ידה של תמ"א 38, על העליונה, אלא אם הפגיעה הנגרמת לבעלי העניין אינה סבירה ובלתי מידתית (גדרון ונמדר, עמ' 385-386).

17. נציין כי כבי' הש' שהם, הביע דעתו עוד כי 'עצם החריגה התכנונית, האדריכלית, או הנופית, לבדה, אין בה כדי להצדיק את סירובה של הועדה המקומית ליתן היתר בניה, הכרוך בתוספת זכויות בניה' מכוח תמ"א 38 וכי 'על החריגה, המצדיקה סירוב לבקשה להיתר להיות בעוצמה ניכרת, ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים, לרבות פגיעה בגורמים המתנגדים לבקשה להיתר. רק פגיעה כזו תצדיק, לטעמי, הימנעות ממימוש מטרתה של תמ"א 38'. (דברים אלה הותרו בדעת רוב, בצריך עיון).

18. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

#### דעת מיעוט – הגב' אורית חפר רוגובין – נציגת מתכנן המחוז:

נציגת מתכנת המחוז סבורה כי במגרש שבנדון ובאופן בו ממוקמים המבנים הקיימים יש לבחון חלופה תכנונית של הוספת אגף על מנת להותיר את המבט לנוף של השכנים פנוי. חלופה שכזו לא הוצגה ע"י מי המצדדים בוועדת הערר. בקשה זו עשויה לייצג גם את שאר המגרשים שבמצב תכנוני דומה, לאורך רחוב הגליל, הראוי לבחינה כוללת במסגרת המדיניות לתמ"א 38.

ההחלטה ניתנה ביום 22.11.2016, ברוב דעות, ע"י יו"ר הועדה, עו"ד דקלה מוסרי טל וחבריה: אדרי' שמחה אפק, עו"ד חנה קציר, עו"ד יגאל נויפלד ובדעת מיעוט של נציגת המחוז: הגב' אורית חפר רוגובין.

עו"ד דקלה מוסרי טל  
יו"ר ועדת הערר

אוריה סעדון  
מזכירת ועדת הערר