

ערר על סרוב מתן היתר לתוספת גלריה מעל במבנה שרותי רכב
התכניות החלות במקום: רג/ 182, 816
מס' בקשה 43112
רח' זבוטינסקי 4 רמת גן
גוש 6109 חלקה 18

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד ענת בירן (רקס)
חברי הועדה: מר אלי הללי - נציג ציבור
אדרי' עליזה וסרטייל - נציגת מתכנן המחוז

העוררים: 1. משה בס
2. עלית תחנת דלק ושרותי סיכה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד קמר משה

- נגד -

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

החלטה

לאחר שמיעת טיעוני הצדדים, החליטה ועדת הערר לקבל את הערר ולאשר את בקשת העוררים להיתר בניה לתוספת גלריה מעל שירותי רכב בתחנת הדלק הנמצאת ברח' ז'בוטינסקי 4 ברמת גן, בכפוף לויתור על זכותם לפיצויים בגין היתר זה, הכל כמפורט בהחלטה זה להלן:

1. זהו הערר הרביעי בנושא זה, הנדון ע"י ועדת הערר ועובדות המקרה ידועות לועדה היטב.

2. תחנת הדלק נשוא הערר קיימת על פי היתר בניה מזה עשרות שנים, והיא נמצאת בשטח המיועד כאיזור תעשייה. אין מחלוקת, כי מבחינת אחוזי הבניה המותרים אין כל מניעה לאשר את תוספת הגלריה.

3. אין מחלוקת כי קיומה של תחנת הדלק נוגד את מגמות התכנון החדשות לאיזור. עם זאת, אין בשלב זה כל תוכנית תקפה או מופקדת המונעת את המשך קיומה של התחנה, ואף תוקפם של תנאים המגבילים הוצאת היתרי בניה בתחום

החלקה פג לפני מספר שנים.

4. אין חולק, כי המבנה בו מבוקשת הגלריה נמצא בחריגה מקווי הבנין החוקיים. איננו סבורים, כי עובדה זו מונעת את מתן היתר הבניה לשינוי הפנימי המבוקש – הגלריה המבוקשת אינה משנה את קונטור הבנין, אלא מהווה שינוי פנימי בלבד והצורך בהיתר בניה נובע, אך ורק, משום שיש לחשב את שטח הגלריה במסגרת אחוזי הבניה. גם תמ"א 18, אליה הפנתה המשיבה בתשובתה לערר, אינה חלה על התחנה בהיותה תחנה קיימת, שהוקמה לפני אישור התמ"א.
- אשר לייעוד השטח כאיזור תעשייה, ציין מהנדס המשיבה, כי אמנם נקבע בתמ"א 18 שבכל איזור תעשייה ניתן להקים תחנות דלק, אולם תמ"א זו אינה חלה על התחנה, ולכן יש צורך בתוכנית מפורטת כדי להסדיר את פעילות תחנת הדלק בחלקה בייעודה הנוכחי.
5. מהנדס המשיבה ציין, כי מבחינת אחוזי בניה אין כל מניעה לאשר את הגלריה, אולם המשיבה אינה סבורה כי יש לאשר בניה חדשה והשקעות חדשות בתחנה העומדת בסתירה למגמות התכנון. בתשובה לכך, ציין בא כוח העוררים, כי הם מתחייבים שלא לתבוע מהמשיבה פיצוי כלשהו או זכויות כלשהן בגין אישור הגלריה.
6. גם תמ"א 18, אליה הפנתה המשיבה בתשובתה לערר, אינה חלה על התחנה בהיותה תחנה קיימת, שהוקמה לפני אישור התמ"א.
7. לאחר שקילת השיקולים החוקיים והתכנוניים, הגענו למסקנה כי אין למנוע מהעוררים היתר לגלריה. מאחר ומדובר בבנין קיים שנבנה עפ"י היתר אין כל הגיון לחייב את העוררים להכין תוכנית מפורטת רק כדי להסדיר בניה שבמהותה היא שינוי פנימי שהוא שולי מבחינה שטחי הבניה המבוקשים והיקף הפעילות בתחנה.
8. על אף שמבחינה פורמלית נכונה טענת המשיבה בדבר חריגה מקו בנין ובדבר אי התאמה מסויימת של השימוש בחלקה כתחנת דלק באיזור תעשייה – איננו סבורים, כי השכל הישר מאפשר לסרב לבקשה על סמך טיעונים פורמליים אלה, ויהיה זה בלתי סביר להשתמש בבקשה לגלריה כעילה לדרוש מהעוררים הכנת תוכנית מפורטת לתחנה כולה (תוכנית שיש להניח כי לא תאושר בהיותה סותרת את מטרות התכנון).
9. שיקול דעת סביר מחייב, לדעתנו, לאזן בין האינטרסים של שני הצדדים באופן

שיאפשר לעוררים להמשיך ולהשתמש במבנה, לרבות בגלריה, ומאידך להתנות את ההיתר בהתחייבות מטעמם שלא תהיה להם תביעה כלשהי לרבות תביעת פיצויים מהמשיבה בגין ההיתר לגלריה זו, וכי ההיתר לגלריה לא ילקח בחשבון, בכל מקרה של שינוי במצבה התכנוני של החלקה, ביצוע הפקעות וכדומה.

10. לאור האמור לעיל, אנו מחליטים לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת התחייבות מהעוררים כמפורט בסעיף 9 לעיל.

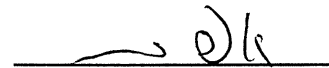
ההחלטה התקבלה בישיבה מס' 070/00 מיום חמישי, כ"א אלול תשי"ס, 21.9.2000 בהשתתפות: יו"ר הועדה, עו"ד ענת בירן (רקס), חברי הועדה: אלי הללי ואדר' עליזה וסרטייל.



ענת בירן (רקס), עו"ד

יו"ר ועדת הערר

מחוז תל אביב



אפרת מנור

מזכירת ועדת הערר

מחוז תל אביב

ר
זביב