

נספח 3

מדינת ישראל
משרד האוצר – מנהל התכנון
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 181/17/41

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: ד"ר אתי רוזנבלום, עו"ד

אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): אדרי' מר שמואל חכים

נציגת מתכנתת המחוז: גב' נדיה ואזה

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

נציג ציבור: מר דודו כהן

העורר: וג'יה עודה

על ידי עו"ד משה קמר

- נגד -

המשיב/ים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה קאסם

על ידי עו"ד נאדם גאנס

2. המועצה המקומית ג'לג'וליה

על ידי עו"ד ואיל רבי

משה י' קמר
עו"ד-דין

28-03-2018

נתקבל

החלטה

עניינו של הערר בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה קסם, מיום 09.07.2017, לדחות את התנגדות העורר ולתת היתר בנייה ל"מגרש חניה עבור באי האודיטוריום, ללא תוספת שטח", במקרקעין הידועים כגוש 7506 חלקה 3, מגרש 101, במרכז היישוב ג'לג'וליה.

רקע

- עניינה של הבקשה להיתר הוא "מגרש חניה עבור באי האודיטוריום, ללא תוספת שטח". הבקשה הוגשה על ידי המועצה המקומית ג'לג'וליה, בנוגע למקרקעין הידועים כגוש 7506 חלקה 3, מגרש 101.
- התכנית המאושרת החלה על המקרקעין היא תכנית ק/52. תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה, תמייעדות את המקרקעין לבנייני ציבור. עוד קובעת התכנית כי החניה תהיה על פי תקן החניה.

3. בתחום המקרקעין קיים מתני"ס, הכולל אודיטוריום, אשר בהתאם לטענות הצדדים הוקם מכוח היתר בנייה שניתן בשנת 2011.
4. הוועדה המקומית דנה בבקשה שבענייננו ביום 09.07.2017, והחליטה לדחות את התנגדות העורר ולאשר את הבקשה למגרש החניה.
5. על החלטה זו הוגש הערר.

תמצית טענות הצדדים

טענות העורר

6. לטענת העורר, בתחום המגרש ניתן היתר בשנת 2011 להקמת "שלוחת מתני"ס" בלבד ולא להקמת אודיטוריום. בהתאם לכך, נטען כי אין הצדקה תכנונית ועניינית לתוספת מקומות החניה שנתבקשו, ואין גם סמכות חוקית לכך.
7. נטען כי תכנית ק/52/ג היא תכנית אילחוד וחלוקה מאושרת החלה בשטח. נטען כי בהתאם לסעיף יד לתקנון התכנית, החניה תהיה לפי תקן החניה.
8. נטען כי היתר הבנייה שניתן בשנת 2011 היה למבנה בתוספת של 40 מקומות חניה. נטען כי למרות זאת, עד היום הוכשרו רק 32 מקומות חניה. נטען כי אין צורך בתוספת של מקומות חניה במיקום זה, הממוקם במרחק של הליכה קצרה מכל מקום בכפר.
9. נטען כי מספר מקומות החניה במגרש חושב בהתאם לתקנות משנת 1983, וכי מאז השתנתה הגישה והוקטנה הדרישה למקומות חניה. נטען כי גילגוליה הינה יישוב ללא מתע"ן, ובהתאם לכך מספר מקומות החניה למתני"ס הינו "1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח). בהתאם לכך, מספר מקומות החניה הנדרש למתני"ס בהיקף של 538.7 מ"ר עיקרי הוא בין 8.9- 13.4 מקומות חניה בלבד.
10. בהתאם לכך, נטען כי לא היתה סמכות לוועדה המקומית לאשר היתר לתוספת של 47 מקומות חניה, בנוסף ל-40 מקומות החניה שאושרו בהיתר משנת 2011.
11. נטען כי תוספת מקומות החניה יגרמו מטרדי רעש וריח לבית בנו של העורר.
12. נטען כי לאחר קבלת החלטה ניתן היתר בנייה, על אף שטרם חלף תמועד להגשת ערר, ובניגוד להוראת סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבנייה.

תשובת הוועדה המקומית

13. בתשובת הוועדה המקומית נטען שלעורר אין זיקה לקרקע ואין לו זכות להתנגד וכי המגרש היה בבעלות משפחתו והועבר לרשות המקומית, והבית שנבנה על ידי העורר נבנה ללא היתר בנייה ומסכל את מטרת ההפקעה. נטען כי הבית של העורר נבנה שלא כדין על שטח ציבורי וכי ניתן גזר דין להריסתו.

14. באשר למספר מקומות החניה, נטען כי קיימת מצוקת חניה בתחום היישוב והבקשה נועדה להקל על מצוקה זו. כן נטען כי תקנות החניה קובעות מספר מינימאלי של מקומות חניה בלבד.

תשובת המועצה המקומית

15. בתשובה המועצה המקומית גילגוליה נטען כי העורר חסר תוס לב מאחר שבנה את ביתו במגרש המיועד לצרכי ציבור. עוד נטען כי התקנות קובעות מספר מינימלי של חניות אך אינן קובעות מספר מקסימלי וכל יזם רשאי לקבוע את מספר החניות לפי הצורך. נטען כי הבקשה להיתר תואמת את התכנית החלה בשטח ואת התקנות.

16. עוד נטען כי משהופקעה הקרקע ומטרת ההפקעה מומשה אין עוד מקום להתנגדות הבעלים שממנו הופקעה הקרקע.

השלמת הטיעון לאחר הדיון שהתקיים במני ועדת הערר

17. ביום 07.02.2018 התקיים דיון בפנינו בו נשמעו בהרחבה טענות הצדדים. לאחר הדיון, מאחר שלא הוצג במסגרתו היתר הבנייה להקמת המתני"ס משנת 2011 ולאור הוראת סעיף יד' לתכנית ג/52 לפיה החניה תהיה בהתאם לתקן החניה, קיבלנו החלטת ביניים לפיה תוגש טבלת מאזן חניה בהתייחס למספר מקומות החניה הנדרש במגרש בהתאם לתקן החנייה, תוך התייחסות לשימושים השונים לפי היתר הבנייה, וכן כי יוגשו העתקי הבקשות להיתר.

18. בהמשך להחלטה זו, הוגשה טבלת מאזן חניה של יועץ תנועה מטעם המועצה המקומית, אינני גילאל מנסור, בה פורטו מספר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן החניה העדכני, בהתייחס לשימושים השונים הקיימים במתני"ס (כפי שפורטו במכתב מטעם מהנדס הוועדה המקומית).

19. בהתאם לטבלת מאזן החניה האמורה, מספר מקומות החניה הנדרש בהתאם לתקן לצורך השימושים הקיימים במתני"ס הוא 41-86 מקומות חניה לרכב פרטי, 5-8 מקומות חניה לרכב תפעולי/אוטובוסים, 15 מקומות חניה לאופניים ו-6 מקומות חניה לאופנועים.

20. העורר הגיש התייחסות לטבלת מאזן החניה שהוגשת, אשר נערכה על ידי אדרי' פרופי גדי הדר, בה נטען כי יש להבחין בדרישות החניה בין אולם אירועים ובין מתני"ס, כי קיומו של אולם אירועים במתני"ס הינו חלק מהגדרתו כמתני"ס, כי ניתן לחשב את מספר מקומות החניה לאולם אירועים באופן שונה הדרש פחות מקומות חניה וכי אין צורך במקומות חניה לאוטובוסים בתחום המגרש. כן נטען כי יש לקבל מידע בנוגע למספר האירועים המתקיימים באודיטוריום ומספר המשתתפים בכל אירוע, כבסיס לקבלת החלטה בעניין מספר החניות.

דיון והכרעה

21. לאחר בחינת טענות הצדדים והמסמכים שהוגשו מטעמם, אנו מחליטים על החזרת הבקשה לחיתר להמשך טיפול בוועדה המקומית, בהתאם למפורט להלן:

22. ראשית, אנו סבורים כי יש לבחון את הבקשה להיתר, שעניינה תוספת מקומות חניה, בהתאם לחוראות התכנית המאושרת החלה על המקרקעין, היא ותכנית ק/52/ג, הקובעת כי "החניה תהיה עפ"י תקן החניה". בהתאם לכך, על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה להיתר, תוך התייחסות למספר החניות הנדרש לכל סוגי כלי הרכב, לרבות רכב פרטי, רכב תפעולי/אוטובוסים, אופנועים ואופניים.

23. בהקשר זה נעיר כי מעין בטבלת מאזן החניה, כפי שהוגשה על ידי יועץ תנועה מטעם המועצה המקומית ג'לג'וליה, עולה כי מספר מקומות החניה המבוקשים לרכב פרטי מצוי לכאורה בטווח האפשרי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, עם זאת, לא ניתן מענה בבקשה להיתר למספר מקומות החניה הנדרש לרכב תפעולי/אוטובוסים, לאופנועים ולאופניים.

24. עוד נעיר כי איננו מקבלים את טענות הוועדה המקומית, כפי שפורטו בכתב התשובה מטעמה, לפיהן תקנות החניה קובעות מספר מינימאלי של מקומות חניה בלבד, וכי בסמכות הוועדה המקומית להתיר מספר חניות גבוה מהקבוע בתקנות ללא מגבלה. כפי שעולה מתקנות החניה, כפי שתוקנו בשנת 2016, וכפי שעולה מטבלת מאזן החניה אשר הוגשה על ידי יועץ תנועה מטעם המועצה המקומית, תקנות החניה קובעות בענייננו מספר טווח של מקומות חניה, ובהתאם לכך, מספר החניות בהתאם לתקן החניה צריך להיות בין המספר המזערי ובין המספר המרבי הקבוע במספר הטווח.

25. בהמשך לאמור, נציין כי במסגרת הדיון בוועדה המקומית, עליה לקבוע מספר מסוים של חניות הנדרש בתחום החלקה, המצוי בטווח האפשרי בהתאם לתקן החניה, וזאת כאמור בהתייחס לכל סוגי כלי הרכב, ותוך הפעלת שיקול דעת בעניין זה.

26. באשר לטענת העורר לפיה יש לחשב את מספר מקומות החניה הנדרש בהתייחס לשימוש של מתנ"ס בלבד, ואין להתחשב בשימוש המאושר וחקיים במבנה ל"אודיטוריום", נציין כי איננו מקבלים את הטענה. אנו סבורים כי מאחר שמבנה המתנ"ס כולל מבנה של אודיטוריום גדול במיוחד, שהינו בעל מאפייני תנועה שונים ממתנ"ס, יש להתחשב בשימוש זה באופן מובחן בעת חישוב תקן החניה, כפי שנעשה בטבלת מאזן החניה שהוגשה מטעם המועצה המקומית ואשר התייחסה לתקן הנדרש לאולם כנסים. עם זאת, אנו מפנים את תשומת הלב של הוועדה המקומית כי השימושים של כיתות לימוד ומשרדים, המהווים גם הם חלק מפעילות המתנ"ס, אינם בהכרח בעלי מאפייני תנועה שונים, ועל כן יש לבחון את תקן החניה הנדרש בהם בהתייחס לתקן החניה הנדרש למתנ"ס.

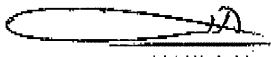
27. בנוסף, איננו מקבלים את טענת העורר לפיה יש לקבל מידע בנוגע למספר האירועים ולמספר המשתתפים שהתקיימו באודיטוריום כבסיס לקביעת תקן החניה. בהקשר זה נציין כי מדובר במידע אשר אינו מופיע בתקנות החניה כמידע רלוונטי לקביעת תקן החניה הנדרש, וכי בענייננו, מספר מקומות החניה הנדרש לאולם כנסים נקבע בהתייחס למספר מקומות הישיבה או בהתייחס לשטח האולם, ועל בסיס זה יש לקבוע את מספר מקומות החניה. כמובן, וכפי שצוין לעיל, מאחר שמדובר במספר טווח, על הוועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הנדרש במסגרת הטווח, ותוך הפעלת שיקול דעת.

סיכום

28. בהתאם לאמור לעיל, אנו מחזירים את הדין בבקשה לחיתר לוועדה המקומית, אשר תדון בה בהתאם להוראת תכנית ק/52ג, לפיה מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה, תוך התייחסות למספר החניות הנדרש לכל סוגי כלי הרכב בהתאם לתקן החניה. הוועדה המקומית תקבל החלטה מנומקת בעניינה של הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.


ד"ר אתי רוזנבלום, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


חיה יענני
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

ניתנה בתאריך 27.3.18