

ערר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

מדינת ישראל
מנהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35
	36
	37
	38

ע"ר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

4. הבקשה להיתר פורסמה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), והוגשו לה התנגדויות על ידי המשיבים 4-5, צחי מוסטקי ורחל איתן (להלן: "משפחת מוסטקי") שהינם בעלי הזכויות ביחידת דיור המזרחית בבית הדו משפחתי, ועל ידי המשיבים 2-3 דוד וז'קלין אמיתי (להלן: "משפחת אמיתי") המתגוררים ברחוב הרוותם 24 המצוי ממזרח ליחידת הדיור נשוא הבקשה להיתר. עיקרן של ההתנגדויות בנושא השימוש החורג המבוקש לצהרון.
5. הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות והחליטה לקבל את ההתנגדויות לנושא השימוש החורג, וקבעה כדלקמן:
- "לאחר שמיעת המתנגדים הוועדה מחליטה כדלקמן:
1. הוועדה מקבלת את ההתנגדות בנושא השימוש. הוועדה סבורה שלא ראוי להתיר שימוש חורג למטרות צהרון או גן ביחידה בבית דו משפחתי, כאשר קיים קיר משותף, הן בבית והן בגינה. הוועדה סבורה ששימוש כנ"ל לא מתאים למבנה".
2. הוועדה סבורה כי במקרה ספציפי זה, לא ניתן להתיר גישה למבנה מצד דרום, מאחר ואין שביל גישה מהטיילת. הוועדה סבורה שלא נכון להתיר סלילת שבילים בטיילת שיהוו גישה לבתים.
- רחוב הרוותם הינו רחוב צר וחד סטרי, ללא חניות והוועדה מקבלת את הטענה שהגישה לצהרון מרחוב הרוותם תפריע למתנגדים.
3. כל הטענות של החישוב של שטחים יבדקו שוב ע"י משרד מהנדס העיר והיועמ"ש.
4. לפיכך, בשים לב לכך שמתקיים בנכס שימוש חורג ללא היתר, מזה כמה שנים, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.
- ההחלטה התקבלה ברוב דעות החברים.
- חבר הוועדה עופר אלקיים סבור שראוי לאשר צהרון שיוגבל ל – 10 ילדים".
- על החלטה זו הוגש הערר.
- תמצית טענות העוררים**
6. הצהרון מהווה את בית מגוריהם של העוררים שהינם בעלי הזכויות ביחידה המערבית בבית הדו משפחתי.
7. הצהרון מונה בין 10-12 ילדים בממוצע (לרוב 10 ילדים), בגילאים שבין 3-7. בבדיקה אקראית של מפקח בניה מטעמה של הוועדה המקומית שמנה את מספר ילדי הצהרון נמצאו 9 ילדים בלבד.
8. הצהרון פועל במשך 5 ימים בשבוע ושעות פעילותו מצומצמות, בין השעות 17:00-13:00.

ערר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

9. השימוש לצהרון נועד ליתן מסגרת חינוכית למספר מצומצם של ילדים, במסגרתו הילדים מקבלים ארוחת צהריים חמה, סיוע בהכנת שיעורי בית. 1
10. בעבר נעשה שימוש בבית המגורים לצהרון בעצמות גבוהה יותר מזו המבוקשת בבקשה לשימוש חורג, ושביגין השימוש הקודם ננקטו כנגד העוררת הליכים פלילים, והעוררים הורשעו בגין פעילות זו וניתן צו הפסקת שימוש שנכנס לתוקפו ביום 16.6.21. 2
11. טענות השכנים המתנגדים לצהרון מושתתות על טענות מסוג NIMBY. 3
12. השימוש החורג לצהרון בבית המגורים עונה על הקריטריונים שנקבעו בפסיקה שלפיהם יש לבחון בקשה לשימוש חורג: 4
- a. עצימות השימוש - עצימות השימוש החורג נמוכה והוא אינו דומה בהיקפו לשימוש הקודם שבגיניו הורשעו העוררים. עסקינן ב 12 ילדים לכל היותר ובשעות מצומצמות. השימוש העיקרי הינו למגורי העוררים; יצוין, במועד הדיון הצהירו העוררים כי הם מוכנים להתחייב ל 10 ילדים בלבד. 5
- b. היקפו של השימוש - היקף השימוש מתקיים רק בחלקו של בית המגורים ובשטח של כ - 45 מ"ר; 6
- c. פגיעה בצד ג' - לנושא רעש ומטרד, הקיר המשותף בין העוררים לבין משפחת מוסטקי הינו למעשה קירות הממ"ד של שתי יחידות הדיור. הילדים לא שוהים בממ"ד, כי אם בסלון הבית ובמטבח. על כן בחלק שנעשה שימוש לצהרון אין קיר משותף. פעילויות הספורט מתבצעות בשצ"פ הסמוך (מדשאה רחבת ידיים וטיילת) הגובל בבית מגורי העוררים מצד דרום. 7
- d. לנושא הפגיעה בתשתיות והסדרי תנועה, בשל מיקומו של הצהרון בסמיכות לבתי הספר ולגנים העירוניים, ההגעה לצהרון הינה עצמאית ובאופן רגלי על ידי ילדי הצהרון הבוגרים, וככל שנדרשת הסעה לילדי הצהרון הצעירים, רכבם של העוררים משמש כאמצעי תחבורה להגעתם, אשר חונה בחניה של בית מגורי העוררים. לצורך תמיכה בטענה זו צירפו העוררים תצלומי אוויר הממחישים את מיקומו של הצהרון ביחס למוסדות החינוך, מהם מגיעים ילדי הצהרון. מתצלומי אוויר אלה ניתן לראות כי חלקם של מוסדות החינוך אכן מצויים במרחק הליכה וחלקם במרחק נסיעה. מוסדות החינוך הינם: ביי"ס בגין; ביי"ס גולדה; גן חרצית; גן חמנית; גן הסחלב. 8
- הצהרון אינו מהווה הפרעה תנועתית ואינו מכביד על הסדרי התנועה ברח' רותם. שעות האיסוף על ידי הורי ילדי הצהרון משתנה ואינו מתנקז לנקודת זמן ספציפית בה מגיעים יחדיו כל הורי הצהרון. 9
- נוסף על כך בצד הדרומי של בית המגורים בסמוך לשצ"פ ממוקמים מבני ציבור הכוללים אזור רחב של חניה ציבורית. חלק מהורי ילדי הצהרון חונים את רכבם בחניה זו, ובנקל ובמרחק הליכה ניתן להגיע מחניה זו דרך המדשאה והטיילת לבית העוררים, שכן קיים שער בגדר הדרומית של בית המגורים שניתן לצאת ממנו באופן רגלי לכיוון המדשאה ולטיילת ומשם לחניה הציבורית. 10

עדר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

- e. מועד התכנית – עסקינן בתכנית ג/במ/21 שפורסמה למתן תוקף ביום 1.4.93 ומשכך אינה משקפת את הצרכים העכשוויים. 1
2
- f. הצורך בקיומו של הצהרון – די בקיומם של צהרונים פרטיים בכדי להצביע על הצורך בקיומם. בתמיכה לכך צירפו העוררים רשימת צהרונים פרטיים שפועלים בעיר. הוועדה המקומית דחתה את הבקשה לשימוש חורג מבלי שבחנה פרוגרמה המשקפת את הצורך בצהרונים בעיר. 3
4
5
6
- g. "גישור" לתכנית עתידית – שימוש קצוב במתכונת מצומצמת הינו שימוש שראוי לבחון התרתו, ובמהלך תקופת השימוש תבחן ההשפעה על הסביבה. 7
8
- h. עקרון ההפיכות – עסקינן במצב הפיך. כבר בסיום שעות פעילות הצהרון, השימוש מושב לשימוש העיקרי למגורים. 9
10
11
13. בנוסף לכתב הערר צורפה חוות דעתה של יו"ר איגוד הגנים הפרטיים בישראל, עו"ד קרן אוחנה איוס, אשר נכחה גם בדיון ופירטה אודות הצורך החיוני בצהרונים פרטיים וזאת על אף שקיים מענה במגזר הציבורי ועל הצורך לספק אפשרויות נוספות המותאמות לילדים. כן ציינה היא כי למיטב ידיעתה בעיר נהריה קיימים צהרונים פרטיים רבים ויש בכך כדי להעיד על הצורך בצהרונים פרטיים, וכן שעל פי הנוהג ברוב הרשויות המקומיות העיריות אין דורשות רישיון עסק לצהרון עד 10 ילדים. 12
13
14
15
16
17
18
- תשובת הוועדה המקומית** 19
14. ראשיתה של הבקשה להיתר לשימוש חורג בבקשה שכללה הסדרת מצב קיים לבנייה קיימת. לבקשה זו הוגשו התנגדויות של משפחת מוסטקי ומשפחת אמיתי. סוגיית השימוש עלתה לראשונה במעמד הדיון שהתקיים בוועדה המקומית ביום 23.9.19. מאחר והתברר כי הבנייה המבוקשת הינה למטרת שימוש שאינו מתאים להוראות התכנית לפיה מיועדים המקרקעין למגורים, ומאחר ולא התבקש ופורסם שימוש חורג, נדחתה הבקשה תוך שהובהר כי הבקשה להיתר בנייה תידון לאחר דיון בבקשה לשימוש חורג לצהרון. 20
21
22
23
24
25
26
15. לאחר הדיון הנ"ל נערכה בדיקה עם מחלקת החינוך בעיריית נהריה שכללה: מספר כיתות גן שקיימות בסביבה; מיקומם של הגנים והאם מופעל בגנים צהרונים. מהבדיקה עלה כי "בסביבה המיידית" קיימים לפחות 3 גני ילדים שבהם מופעלים צהרונים. הוועדה המקומית הפנתה לגן נופר ברח' לוטם 2, גן פעמונית ברח' נופר 16 ולגן סחלב ברח' דבורנית 16. כן הפנתה וועדה המקומית לשני גנים נוספים, החמנית והצבעוני, שבהם לא היה ביקוש לצהרון או שהיה ביקוש נמוך. 27
28
29
30
31
32
16. נציגי מחלקת התכנון נועדו עם נציגת מחלקת החינוך בעירייה. במסגרת זו נלמד היקף ההיצע של הצהרונים בשכונה והובהר כי הוא מספק ונותן מענה לביקוש. נמצא כי מספר הנרשמים לצהרונים קטן וכי מסיבה זו יש צורך לאחד מספר גנים לצהרון אחד. 33
34
35
36
17. ביום 8.2.21 התקיים דיון בבקשה לשימוש חורג ולאחר שמיעת הצדדים, החליטה הוועדה המקומית לא לאשר את השימוש לצהרון. בנוסף, במעמד הדיון עלתה סוגיית חישוב שטחים 37
38

ערר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

- 1 כמפורט בסעיף 3 להחלטת הוועדה המקומית. משכך, ולטענת הוועדה המקומית ברור כי
 2 במעמד זה, לא יכלה הוועדה להכריע בעניין חריגות הבנייה, ועל כן לא הכריעה בסוגייה זו.
 3
- 4 18. לאחר הגשת הערר נערכה בחינה נוספת מול מחלקת החינוך בעירייה, ועיקריה הן: הגיל העיקרי
 5 שבו נעשה שימוש שירותי הצהרון הינו גילאי 3-4. הצהרונים מופעלים ע"י החברה למתנ"סים
 6 ופועלים עד השעה 17:00; בסביבת רח' הרוותם קיימים גני ילדים שבהם מופעלים צהרונים
 7 והחברה למתנ"סים מעוניינת להפעיל צהרונים גם ביתר הגנים, אך אין די נרשמים ובחלק
 8 מהגנים אף מסייעים ילדים לגן אחר שבו מופעל צהרון; ההערכה הינה שקיים עדין ביקוש
 9 לצהרונים פרטיים בשל נכונותם לעבוד בימי חופשה של משרד החינוך.
 10
- 11 19. לא בכל מבנה נכון להתיר שימוש חורג למטרת צהרון או גן ילדים. אין ספק שמדובר בצורך
 12 קיים בקרב אוכלוסיית תושבי העיר בכלל ואוכלוסיית המשפחות הצעירות בפרט. עם זאת,
 13 לאור המקרה זנן התעורר הצורך לגבש "כללי עבודה" שיאומצו בידי הוועדה המקומית ועל
 14 בסיסם תוכל הוועדה המקומית להחליט בכל מקרה של בקשה לשימוש חורג. בהתאם לכך
 15 גובשה מדיניות שימוש חורג לצהרונים, כדלקמן:
 16
- 17 **"מדיניות שימוש חורג לצהרונים"**
- 18 הגדרה של צהרון: מסגרת חינוכית בלתי-פורמלית ל- _____ ילדים עד כיתה ג', המשמשת
 19 לשהות יומית של ילדים, חמישה ימים בשבוע ופועלת לאחר שעות הלימודים או בתקופות
 20 של חופשות לימודים.
- 21 מבקש ההיתר יידרש לפרט בבקשתו את שעות הפעילות, מספר הילדים, מספר העובדים,
 22 פתרון החניה והגישה לצהרון ואת פתרון המיגון.
- 23 האישורים הנדרשים בהיתר יכללו גם אישור יועץ בטיחות.
- 24 **תנאים לאישור בקשה לשימוש חורג לצהרון באזור מגורים:**
- 25 1. בית פרטי בודד – א. קיימת חניה ציבורית/חניות רחוב באזור וזרימת התנועה ברחוב לא
 26 תפגע בשעות הורדת ואיסוף הילדים. (אישור יועץ תחבורה?)
- 27 ב. שטח עיקרי מינימלי לילד – 2.5 מ"ר.
- 28 שטח גינה/חצר מינימלי לילד – 2.5 מ"ר.
- 29 ג. השימוש החורג יוגבל ל- 3 שנים.
- 30 ד. שילוט – האם בכלל, ואם כן – להגדיר גודל ומיקום
- 31 ה. הגידור מסביב לחצר הצהרון/המגרש יהיה בהתאם להנחיות המרחביות
 32 בעיר. לא יתאפשר תיחום באמצעות בד/יוטה/במבוק וכד'.
- 33 2. בניה רוויה - א. קיימת חניה ציבורית/חניית אורחים באזור וזרימת התנועה ברחוב לא
 34 תפגע בשעות הורדת ואיסוף הילדים. (אישור יועץ תחבורה?)

ערר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

- 1 ג. הגידור מסביב לחצר הצהרון/המגרש יהיה בהתאם להנחיות המרחביות בעיר.
- 2 לא יתאפשר תיחוס באמצעות בד/יוטה/במבוק וכד'.
- 3 ד. הילדים לא יצאו לחצר בין השעות 14:00-16:00.
- 4 ה. השימוש החורג יוגבל ל - 3 שנים.
- 5 ו. שילוט – האם בכלל, ואם כן – להגדיר גודל ומיקום
- 6 ז. השימוש החורג יתאפשר בדידת גן בלבד. תנתן עדיפות לדירת גן עם כניסה
- 7 נפרדת.
- 8 3. בית דו משפחתי – לא יאושר שימוש חורג לצהרון".
- 9 [ההדגשות והחסרים במקור – נ.ב.מ.]
- 10
- 11 20. בדיון שהתקיים בפנינו הוועדה המקומית שבה והבהירה כי המדיניות לשימוש חורג לצהרונים
- 12 לעיל, טרם קודמה וכי הינה טיוטה בלבד. אולם כעולה ממדיניות זו, הוועדה המקומית סבורה
- 13 כי באופן גורף לא ניתן לאשר שימוש חורג לצהרונים בבית דו משפחתי, אך לעומת זאת בדירה
- 14 בבניין משותף, ניתן לאשר שימוש חורג לצהרון בהתאם ל"כללי עבודה" שגובשו. על מדיניות זו
- 15 עוד יפורט בהמשך.
- 16
- 17 21. הגישה לבית המגורים הינה מרח' רותם, שרוחבו כ – 9 מ' לרבות מדרכות. מדובר ברח' ללא
- 18 מוצא שלאורכו חניות בצד אחד. העוררים היו ערים לקושי זה ולכן הציעו גישה נוספת מהצד
- 19 הדרומי, דרך שער שפתחו בגדר הדרומית.
- 20
- 21 22. בצידו הדרומי גובל מגרש העוררים בשצ"פ המשמש כטיילת. במרכז הטיילת ישנו שביל הליכה
- 22 סטטוטורי, שמוקף משני צדדיו במדשאות רחבות ידיים, כאשר המדשאה הדרומית יותר גובלת
- 23 בבית העוררים והמדשאה הנוספת שמצידו השני של שביל הטיילת, גובלת במבני ציבור ששם
- 24 אכן קיימת חנייה ציבורית רחבת ידיים. עם זאת, אישור גישה מהצד הדרומי מחייב הסדרת
- 25 שביל שיחבר בין החנייה לשער העוררים, דבר אשר יפגע בטיילת.
- 26
- 27 23. לסיכום טענתה ציינה הוועדה המקומית כי "מחלקת התכנון סבורה כי לא נכון למקם צהרון
- 28 במבנה קוטגי שהוא חצי מבית דו משפחתי. הרציונל הוא – שלא סביר שימוש חורג בצהרון
- 29 בדירה הצמודה לדירה בבעלות אחרת. הוועדה סבורה שלא סביר שאדם שרכש בית בשכונת
- 30 קוטגיים שקטה, יגלה יום אחד, שמעבר לקיר הצמוד לדירתו, משמשת הדירה לצהרון/גן ילדים,
- 31 ולא לשימוש משפחתי, על כל המטרדים שעלולים להיות כרוכים בכך".
- 32
- 33 **תשובת משפחת מוסטקי**
- 34 24. משפחת מוסטקי, שהינם בעלי הזכויות ביחידה הגובלת בקיר משותף טוענים למטרדים רבים
- 35 בשל השימוש שמבצעים העוררים בבית המגורים ובחצר. מדובר בשכונת מגורים ולטענתם

עדר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

1	השימוש של צהרון כולל גם הפעלת קייטנות בחודשי הקיץ. לטענתם מדובר בשימוש המפריע	1
2	מאד לאיכות חייהם ולשלוותם.	2
3		3
4	25. רחוב הרוותם הינו רחוב חד סטרי וקיימת בו מצוקת חניה. נוצרת הפרעה תחבורתית הנגרמת	4
5	ברחוב הן בשעות הבאת הילדים לצהרון והן בשעות איסוף הילדים. טענת העוררים לפיה	5
6	הכניסה הינה מהצד הדרומי אינה רלוונטית שכן אין שביל גישה בטוח מצד זה ופתרון החניה	6
7	בצד הדרומי ליד מבני הציבור מרוחק ואינו ישים בעונת הגשמים.	7
8		8
9	26. עסקינן בשימוש שנעשה מספר שנים ואין מדובר בצהרון המונה 10-12 ילדים בלבד.	9
10		10
11	27. הבקשה להיתר בניה כוללת פגמים רבים שנפלו בחישובי שטחים ולא ניתן להסדיר את כל	11
12	תוספות הבניה המבוקשות וסגירת הגוזזטראות.	12
13		13
14	<u>תשובת משפחת אמיתי</u>	14
15	28. המשיבים 2-3, משפחת אמיתי, לא התייצבו לדיון שנקבע בפנינו על אף שזומנו כדיון. יחד עם	15
16	זאת, הם הגישו תשובתם לערר. משפחת אמיתי מתנגדים לשימוש החורג לצהרון בשל מטרדי	16
17	רעש, פגיעה בשלוותם, מדובר בשכונה שקטה המאופיינת בצמודי קרקע והעמסה על הסדרי	17
18	התחבורה.	18
19		19
20	<u>דיון והכרעה</u>	20
21	29. לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו במסמכים שהוגשו, אנו מקבלים את הערר ומורים על ביטול	21
22	החלטתה של הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר לשימוש חורג מבית מגורים לצהרון,	22
23	הכל כפי שיפורט להלן.	23
24		24
25	30. הפסיקה קבעה פרמטרים לאורם יש לבחון האם יש מקום להתיר שימוש חורג מתכנית (ראו	25
26	ערר (דרום) 6086/11 טרמודן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה, פורסם	26
27	באתר נבו). אחד השיקולים המרכזיים להתרת שימוש חורג, הוא כי על הוועדה להשתכנע כי	27
28	קיימת הצדקה תכנונית לסטיה מהשימוש המותר בתכנית. שיקולים רלוונטיים מרכזיים נוספים	28
29	הינם עצימות והיקף השימוש המבוקש, הפגיעה בצדדים שלישיים, האיזון בין האינטרסים	29
30	השונים ועוד (ראו פירוט השיקולים בערר טרמודן לעיל).	30
31	31. בענייננו, הוועדה המקומית מציינת בתגובתה כי "אין ספק שמדובר בצורך קיים בקרב	31
32	אוכלוסיית תושבי העיר בכלל ואוכלוסיית המשפחות הצעירות בפרט". עם זאת, לאור המקרה	32
33	דן התעורר הצורך לגבש "כללי עבודה" שיאומצו בידי הוועדה ועל בסיסם תוכל הועדה להחליט	33
34	בכל מקרה של בקשה לשימוש חורג. בהתאם לכך גובשה מדיניות שימוש חורג לצהרונים...".	34
35		35
36	32. הנה כי כן, הוועדה המקומית סבורה אף היא כי קיים צורך בצהרונים פרטיים בעיר, ומכאן כי	36
37	קיימת הצדקה תכנונית לסטיה מהשימוש שהותר למגורים, אלא שלא כל מקרה מתאים וראוי	37
38	לאשר שימוש חורג לצהרון ממגורים.	38

עדר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

33. בנוסף, הנתונים שהציגו העוררים בדבר הצורך בצהרון נשוא הבקשה להיתר ובהתייחס למוסדות החינוך הסמוכים לצהרון, לרבות דבריה של עו"ד קרן אוחנה איוס, יו"ר איגוד הגנים הפרטיים בישראל, לא נסתרו על ידי הוועדה המקומית. גני הילדים בסביבת בית העוררים בהם פועלים או לא פועלים צהרונים, ואשר הוועדה המקומית התייחסה אליהם בבדיקה שערכה, מצויים צפונית לבית מגורי העוררים ובמרחקים שונים וחלקם אף רחוקים מבית העוררים, למעט גן "סחלב" ו-"פעמונית", בעוד שמוסדות החינוך אליהם הפנו העוררים שמהם מגיעים ילדי הצהרון לבית העוררים, מצויים דרומית לבית העוררים, לרבות "גן סחלב". נוסף על האמור העוררים הפנו גם לשני בתי ספר סמוכים לבית מגוריהם שגם מהם מגיעים ילדי הצהרון ואילו הוועדה המקומית התעלמה בבדיקתה ממסגרות אלו.
34. שיקול נוסף וחשוב הינו עצימות השימוש. לסוגיית מספר הילדים יש השפעה מהותית על עצימות השימוש החורג לצהרון והיקף השימוש. כפי שהובהר על ידי העוררים ואף הוצהר במעמד הדיון, הצהרון במתכונתו החדשה והמצומצמת, מונה 10-12 ילדים. בנסיבות אלו, בהן מדובר במספר מצומצם של ילדים, אנו סבורים כי השימוש בבית צמוד קרקע עבור צהרון ל- 10-12 ילדים, ביחס לשימוש של מגורים הינו בעצימות נמוכה, והוא אינו שונה בהרבה משימוש למגורים של משפחה ברוכת ילדים. גם היקף השימוש אינו גדול ואינו נעשה בכל בית המגורים על שתי קומותיו, כי אם בסלון ובמטבח בית המגורים ובחצר הצמודה לבית. בנוסף, הממ"ד שגובל בקיר משותף עם בית משפחת מוסטקי, אינו משמש חלק מהצהרון.
35. באשר להשפעה על הסביבה (רעש, מטרד וכד') ופגיעה בצדדים שלישיים, לא השתכנענו כי הצהרון המבוקש במתכונתו החדשה והמצומצמת, יגרום למטרדים ייחודיים מאלה שצפויים להיגרם בכל מקום אחר ו/או מהשצי"פ והטיילת הסמוכים לבית המשיבים מכיוון דרום. יש לזכור כי מוסדות חינוך לילדים בין במסגרת שטחי שב"צ ובין במסגרת שימוש בתי מגורים המשמשים לכך באמצעות שימוש חורג, הינם חלק בלתי נפרד משכונת מגורים, ובחינת השפעתם זו צריכה להיבחן מתוך ראייה זו (ראו לעניין זה ועדת ערר בערר 152/16 פטר סקליאר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית). בענייננו יש לזכור, כי שכונת המגורים ממוקמת בקרבת בית ספר "בגין" המצוי בצידו הדרומי של שורת בתי המגורים ברח' הרותם.
36. ודוק - אין להתעלם מכך שהפעלת הצהרון עלולה לגרום לחוסר נוחות למשיבים, דוגמת רעש ועומסי תנועה. אולם, אין בכך כדי לשלול את האפשרות המעשית והריאלית ביותר להפעלת צהרון בשכונת מגורים, בסמוך למוסדות חינוך. ראו בעניין זה ע"מ 4875/12 גרומר נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "עניין גרומר").
37. והדברים נכונים לטעמנו ביתר שאת מקום בו עסקינן בבית פרטי בעל חצר צמודה, כניסה נפרדת, וחלל מרווח לשימוש ילדי הצהרון.
38. בהקשר זה יש לתמוה על טיטת מדיניות הוועדה המקומית לשימושים חורגים לצהרון, לפיה דווקא בבנין משותף בעל קירות משותפים בין דירות, שלרובן (למעט דירת גן ככל שקיימת) אין חצר פרטית צמודה, וכן סביר ששטחן של הדירות קטן משטחו של בית פרטי, ובמצב בו ברי כי באי הצהרון יעשו שימוש במתקנים משותפים של הבניין (כגון: מעלית, חדר מדרגות ומבואת

ע"ר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

- 1 הכניסה וכד'), סביר ונכון יותר לעמדתה של הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לצהרון.
 2 אולם לעומת זאת, בבית פרטי צמוד קרקע ודו משפחתי בעל כניסה נפרדת עם חצר צמודה ועל
 3 פי רוב בעל חלל אפקטיבי מרווח יותר מאשר חלל בדירה בבניין שמשמש את ילדי הצהרון, אין
 4 זה סביר לשיטתה של הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לצהרון, אך ורק, בשל העובדה כי
 5 אין זה סביר שאדם שרכש בית בשכונה המאופיינת בבתים פרטיים ושקטה, "יגלה יום אחד,
 6 שמעבר לקיר הצמוד לדירתו, משמשת הדירה לצהרון/גן ילדים".
 7
 8 39. וכי מה ההבדל בין אדם שרכש במיטב כספו דירה בבית משותף בעלת קיר משותף עם דירה
 9 אחרת בבניין לבין אדם שרכש בית פרטי בעל קיר משותף בשכונת וילות. האם דמם של בעלי
 10 הבתים הפרטיים הדו משפחתיים סמוך יותר משל בעלי הדירות בבניין משותף?
 11
 12 40. ברי אפוא, כי אם לשיטתה של הוועדה המקומית ראוי ונכון לאשר שימוש חורג לצהרון מדירת
 13 מגורים בבית משותף, אזי מקל וחומר, שנכונים הדברים בבית פרטי.
 14
 15 41. יתירה מכך, על פי טיוטת המדיניות בבית פרטי בודד, דהיינו בבית פרטי שאינו דו משפחתי,
 16 ניתן וראוי, בהתאם ל"כללי עבודה" שנקבעו בטיטת המדיניות, לאשר שימוש חורג לצהרון.
 17 אנו סבורים כי יש להחיל "כללי עבודה" אלו שנקבעו לבית פרטי בודד, גם לבית דו משפחתי.
 18
 19 42. ויובהר – מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית, שלא בכל מקום ראוי, סביר וניתן לאשר
 20 שימוש חורג, וכי יש לבחון כל מקרה לגופו, בהתאם לקריטריונים שנקבעו בפסיקה לאורם יש
 21 לבחון את השימוש החורג, ובהתאם למדיניותה הסופית של הוועדה המקומית לכשתתגבש
 22 לעמדה סופית. אולם איננו סבורים, כי ניתן לקבוע באופן גורף כי בבתים דו משפחתיים לא
 23 יאושר שימוש חורג לצהרון. עמדה זו אינה סבירה בענייננו, ודומה כי טיוטת המדיניות של
 24 הוועדה המקומית ביחס לבתים דו משפחתיים, נקבעה אד הוק, לאור המקרה שבפנינו ולא
 25 באופן שניתן להצדיק את הרציונל העומד מאחורי עמדה זו.
 26
 27 43. נוסף על האמור, קבלת טענת חוסר הנוחות של תושבי הסביבה תוביל להעתקת הצהרון למיקום
 28 אחר, כאשר גם במיקומו החדש עלול להיווצר אותו חוסר נוחות. הדרך להתמודד עם חוסר
 29 נוחות וההתנגשות בין האינטרסים השונים היא הטלת מגבלות על השימוש החורג (וראו עניין
 30 גרומר לעיל).
 31
 32 44. בהקשר של מצוקת חניה והעמסה על תשתיות יצוין כי ועדת הערר לא התרשמה כי תוספת כלי
 33 רכב של 10-12 רכבים, בסיום שעות הפעילות של הצהרון, קרי בין השעות 17:00-16:00, יובילו
 34 לעומסים ושיבושי תנועה ברחוב הרוחב. באשר לטענה כי הורי ילדי הצהרון גם מביאים את
 35 ילדיהם לצהרון ולא רק אוספים ועל כן קיימת העמסה והפרעה תחבורתית גם בשעות סיום
 36 המסגרות, אנו סבורים כי על פי רוב בשעות סיום המסגרות רוב הורי הילדים מצויים באמצע
 37 יום עבודתם, ומכאן גם הצורך בצהרונים. על כן טענה זו בכל הכבוד אינה נראית לנו מדוייקת.
 38 כמו כן, המציאות מלמדת כי לא כל הורי ילדי הצהרון מגיעים לאסוף את ילדיהם באמצעות

עדר מס': 1025-21
נושא: שימוש חורג לצהרון

- 1 רכב, וייתכן שחלקם אוספים באופן רגלי ו/או באמצעות כלי תחבורה נוספים שאינם מצריכים
 2 חנייה ואינם מעמיסים על התנועה, כגון אופניים.
 3
- 4 45. ומעבר לכך, קיימת חניה ציבורית רחבת ידיים בצד הדרומי של בית המגורים. מעיון במערכת
 5 ה-Gis נראה כי קיימת גישה רגלית מהחנייה הציבורית אל השצ"פ הכולל כאמור שביל להולכי
 6 רגל/טיילת ומשם להמשכו של השצ"פ הגובל בגדר הדרומית של בית המגורים. אנו סבורים כי
 7 אין כל צורך ביצירת שביל גישה "יעודי" שיחצה את השצ"פ והטיילת מכיוון החנייה הציבורית
 8 לכיוון בית המגורים, שהרי השצ"פ הכולל ממילא טיילת נועדו על מנת שאנשים יתהלכו בהם
 9 באופן רגלי, כך שניתן לצאת מהחנייה הציבורית לכיוון השצ"פ והטיילת ומשם להמשיך לשצ"פ
 10 הנוסף הגובל בשער בגדר הדרומית של בית המגורים. בנוסף, נראה גם כי ניתן להגיע באופן רגלי
 11 מהשצ"פ והטיילת לרחוב רותם, כך שהגישה לבית המגורים תהיה מכניסת הבית.
 12
- 13 46. לאור כל האמור לעיל הערר מתקבל, כדלקמן:
- 14 א. השימוש החורג יאושר לתקופה מצומצמת של שנתיים מיום הוצאת היתר (נוכח
 15 העובדה כי הצהרון המבוקש במתכונתו המבוקשת פועל בפועל לכל הפחות מיום ביקורו
 16 של מפקח הבניה שמנה 9 ילדים כמפורט בערר). לאחר מועד זה תהיה פתוחה בפני
 17 העוררים הדלת להגיש לוועדה המקומית בקשה חדשה להיתר לשימוש חורג לצהרון
 18 במתכונת זהה, אשר תיבחן על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית, ולמשיבים תעמוד
 19 כמובן זכות ההתנגדות.
- 20 ב. בהתאם להצהרת העוררים בדיון, הצהרון ימנה לכל היותר 10 ילדים.
- 21 ג. לא תתאפשר הוצאת ילדים לחצר בית המגורים בין השעות 14:00 עד 16:00. תנאי זה
 22 יצויין בהיתר הבניה. למען הסר ספק האיסור אינו חל על השצ"פ הדרומי.
- 23 ד. הוועדה המקומית תקבע את התנאים הנדרשים והמקובלים לצורך מתן שימוש חורג
 24 לצהרון, ככל שישנם.
- 25 ה. הוועדה המקומית תדון ותחליט בבקשה להסדרת הבינוי בישיבת הוועדה הראשונה
 26 שתתכנס לאחר מתן החלטה זו, וזאת לאחר בחינת כל הטענות הנוגעות לחישובי
 27 שטחים כאמור בסעיף 3 להחלטתה נשוא הערר וכן על בסיס טענות הצדדים כפי
 28 שהובאו בפניה הן בכתובים והן בדיונים שהתקיימו בפניה. למען הסר ספק, לישיבה זו
 29 לא יוזמנו הצדדים.
- 30 ו. התיק מוחזר לוועדה המקומית להמשך טיפול על פי האמור.
 31
- 32 ההחלטה התקבלה ביום: כ"ה בתמוז התשפ"ב, 24.07.22.
- 33
- 34
- 35 עו"ד שנית אזולאי שלום
 36 מזכירת ועדת ערר
 37 לתכנון ובניה מחוז הצפון
- עו"ד נילי בן משה ידגר
 יו"ר ועדת ערר
 לתכנון ובניה מחוז הצפון