

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הוועדה:	סיגלית אסייג צרויה, עו"ד
2			
3	חברי הוועדה:		אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): מר שמואל חכים
4			נציגת מתכנן המחוז: גבי רות ברבי (ZOOM)
5			נציג ציבור: מר ראים פאלח
6			
7			
8	<u>העוררים:</u>		קורן מיכל ואח'
9			
10			
11			-נגד-
12			
13	<u>הוועדה המקומית:</u>		1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
14	<u>המשיבים:</u>		2. יגאל ואתי עזר
15			3. כהן יעקב רבקה
16			4. יחי וזהרית מליחי
17			5. אביר חן מרחוב
18			6. ויקטור ורותי עזריה
19			
20	<u>תאריך הישיבה:</u>		31/07/2023
21			
22	<u>נוכחים:</u>		
23	מטעם העוררת:		עו"ד שלומי סהר, אפי יעקוביץ דייר, אלעזר אשכנזי
24			דייר, פרידמן צחי, אביסרור אבי, מאיר מדלסי, שורץ זאב,
25			אברהמי יוסף, אביעד כרמלי (בעל דירה 32) יגאל עזר
26			(עפרוני 9)
27	מטעם הוועדה המקומית:		עו"ד אייל אוליקר, עו"ד הילה הררי דורון, מירי גרין
28	מטעם המשיבים 2 עד 6:		עו"ד אתי עזר, אביר חן
29			
30	<u>מזכירת הוועדה:</u>		ליאור קלנג בולץ, עו"ד
31	<u>קלדנית:</u>		בן שושן גיני

1

2

פרוטוקול

3

יו"ר:

4

שלום לכולם, התכנסנו כאן כדי לדון בערר 1014/0323 ראשון לציון. נמצאים איתנו כאן באולם

5

אדריכל מר שמואל חכים, מר ראים פאלח נציג ציבור, גב' רות ברבי נציגת מתכנן המחוז באמצעות

6

ה - ZOOM.

7

עו"ד עזר:

8

אני מייצגת את כל המתנגדים.

9

יו"ר:

10

ויקטור ורותי עזריה הסירו את ההתנגדות שלהם.

11

עו"ד עזר:

12

אני לא יודעת על זה ואני צריכה לבדוק את זה ובכל מקרה הם חלק מהמתנגדים בעת הגשת הערר.

13

אנחנו לא מכירים ולא הוגש בחלק מכתבי טענות של חברי צריך לבדוק את הטענות האלה.

14

לצורך כתב ערר שהוגש הם משיבים לכל דבר ועניין ושום דבר לא הוגש מבחינתנו.

15

גב' גרין:

16

אנחנו מדברים על תוכנית שינוי בקווי בניין לצורך בניית מרפסות שמש. מדובר על הצד הדרומי של

17

הבניין, קו הבניין המבוקש הוא 1.5 מטר מגבול המגרש, עומק המרפסות הוא 1.5 כי קו בניין מאושר

18

הוא 3 מטרים, התוכנית הופקדה בהתאם להחלטת ועדת הערר כפי שנקבעה שקו בניין יישאר 1.50

19

והמעקה 1.30 מטר.

20

התוכנית הופקדה ונשמעו המתנגדים.

21

עו"ד הררי דורון:

22

התוכנית הזאת עוסקת במתח העדין בין הצורך של העוררים לייצר מרפסות בדירתם לבין הצורך

23

של המתנגדים לשמור על פרטיות או מרווח אוויר וכדומה. הסבב הראשון של התוכנית בעצם היא

24

הוגשה במרווח של 0.80 ס"מ מגבול המגרש, והוועדה המקומית דחתה את התוכנית כפי שהוגשה

25

בגין הדחייה הזו הוגש ערר ראשון. במסגרת הדיון בערר הראשון היתה הצעה של ועדת הערר להגיע

26

להסכמות היה ניסיון של שיח בין הצדדים כדי לנסות ולייצר תוכנית שתאפשר את המרפסות האלה,

27

הוועדה המקומית אמרה לא אחת שהיא רואה חשיבות בתוספת של מרפסות ואנחנו עומדים

28

מאחורי האמירה והמדיניות הזאת וברור שצריך לייצר איזון ומהו אותו קו הגענו בני ועדת הערר

29

בתחילה הדיון חזר לוועדה המקומית והוחלט לייצר מעקה של 1.80 ולצמצם את קו הבניין

30

והעוררים עמדו על הערר וחזרנו שוב לוועדת הערר ואז עלתה הצעה שהתוכנית תועלה להפקדה

31

במרחק של 1.50 מטר כאשר המעקה יהיה 1.30 מטר חלקו חלבי וחלקו שקוף וכך בהתאם להחלטת

32

ועדת הערר הפקדנו את התוכנית. הגיעו המתנגדים ונשמעו בקשב רב ובמסגרת הדיון נשמעו גם

33

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 המתנגדים וגם בעלי הדירות והוועדה הציעה כמה הצעות כדי לייצר פתרון מאוזן ומאוזן לצערנו
2 הצדדים אלה ואלה לא הסכימו באמת ראינו חשיבות להגיע להסכמה רצינו לייצר יחסי שכנות טובה
3 ופתרון תכנוני שהוא מאוזן, ומשהצדדים לא הגיעו להסכמה הזאת הוועדה בחנה את הדברים, וזה
4 מגיע מאוד, מאוד קרוב לבתים צמודי הקרקע וחשבנו במקרה הזה לא יהיה נכון לאפשר את
5 המרפסות כפי שהן. הוועדה הציעה פתרון אחר.

עו"ד סתר:

6 המתנגדים מ – 27/5 הם מכירים את הדברים וכל הטענה של הוועדה המקומית גם שישבנו בפני
7 הוועדה, הוועדה המקומית דיברה מפי קולותיהם של המתנגדים ולא היתה כל טענה חדשה שלא
8 היתה ידועה קודם לכן שלא היתה ידועה לוועדת הערר.
9 אנחנו חוזרים על כל מה שנטען בכתב הערר ונוסיף.
10 נתקן את חברתי ב"כ הוועדה המקומית שלא העוררים רוצים מרפסות ורואים צורך במרפסות גם
11 הוועדה המקומית רואה באותו מבן צורך במרפסות.
12 אנחנו היום נמצאים בדיון שהוועדה המקומית סירבה לתוכנית שהומלצה על ידי צוות מקצועי שלה
13 אין שום שינוי נסיבות שלא היה ידוע להם.

14 גם כשיש הסכמה של הצוות המקצועי יש משקל להפקדת תוכנית.
15 החלופה שהופקדה היא מאזנת בין כל השיקולים פעם ראשונה המרפסת היו בעומק של 2.20 מטר
16 והיתה הסכמה לצמצום המרפסות זה מצידם של העוררים ולרווחת העוררים גם הוועדה המקומית
17 הסכימה שכל האקווריום שנוצר של 1.80 מטר ירד ל – 1.30 מטר כדי שיוכלו ליהנות ממרפסת.
18 בחלק התחתון של המרפסת יש זכוכית חלבית וגם על כך הסכמנו. יש היום מרפסת של 60 ס"מ
19 רוצים להרחיב עוד 90 ס"מ.

20 דה פקטו עומדים ומביטים על כל הנוף היפה ואפשר להסתכל למטה זה מרפסת לכל דבר ועניין.

מר יעקובוביץ:

21 ישנם דיירים שיושבים שם עם כיסא ומעשנים.

גב' גרין:

22 זה לא מרפסת זה חלון צרפתי.

יו"ר:

23 בעצם הטענה העיקרית של המתנגדים היא בעצם מבוססת על פגיעה בפרטיות לכאורה אם זה משהו
24 שאפשר לצאת ולהסתכל הפרטיות מתאינת.

מר אביר:

25 גם היום אין פרטיות והבניין היה צריך להיבנות 5 מטר והיום בנו את הבניין במרחק של 2.70.

עו"ד סתר:

26 מה שמבקשים להרחיב את המרפסת ב – 90 ס"מ מעבר ל – 60 ס"מ, זה יוצר את כל הטענות ההזויות
27 של פגיעה ברעש באור השמש, ה – 90 ס"מ האלו זה מה שיוצר את הפגיעה באור השמש?
28 הזריחה והשקיעה, הפגיעה ברעש, פגיעה באיכות החיים ויש פגיעה על פרטיות ושום טענה לא

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 נתמכת בראיה.
- 2 מעבר להסכמה של מניעת הפרטיות מניעת הפגיעה בפרטיות, המניעה היא רק לחצר של בתים
- 3 הפרטיים הם לא לבתים עצמם. אין קשר ישיר בין המרפסות לבין החצרות, הוועדה המקומית
- 4 אומרת בתשובה שלה לערר בסעיף 39.4 שאומרת אולי נכון שבטענה של העוררים שבקומות עליונות
- 5 אין צפייה ישירה והיא מדברת על קומו עליונות ולא קומות לחתונות שיש חיץ ירוק של מעקה ועצים
- 6 ואם מישו עומד ויושב בקומות הראשונות החיץ הירוק מסתיר בין החצר לבין המרפסת עצמה,
- 7 כלומר נכון להיום אין שום בעיה רוצים להעצים את החיץ הירוק נעצים את החיץ הירוק. הטענה
- 8 של פגיעה בפרטיות בחצרות מקוממת יש חריגות בניה ומבנים שנבנו ללא היתר.
- 9 העדה המקומית באה והציעה חלופה תכנונית אחרת מהצד תכנונית היא לא ראוייה וגם החלופה
- 10 זאת יוצרת היום 2 מפגעים, לחלופה הזאת העוררים לא הגישו ערר ולא התנגדו פעם ראשונה יוצרת
- 11 מפגע, מפגע דמיוני מאותה מרפסת של 60 ס"מ ויש עוד נקודת השקה בפאות של הבניין. זה מעצים
- 12 את הפגיעה.
- 13 לא רק שזה, גם זה לא תכנון אפקטיבי שהמרפסת תהיה דרך חדר השינה.
- 14 רואים בסעיף 2 לערר חתך של היתר בניה רואים שיש מרפסת של 60 ס"מ ורוצים להשלים אותה ל
- 15 – 1.5 מטר.
- 16 בסעיף 2 רואים את החתך.
- 17 בנוסף כמובן שאין סטייה ניכרת אנחנו בתוכנית וגם התוכנית הזאת לא משנה באמת את אופייה
- 18 של הסביבה הקרובה, אנחנו נמצאים במצב שהבית נבנה 3 מטר מגבול המרחק ויש עוד מרחק.
- 19 קו בניין בין הבתים זה 6 מטר.
- 20 גם אם טוענים לפגיעה לפרטיות לא הונחה שום חוות דעת לכל הטענות של המתנגדים.
- 21 גם בנוסף מבחינה נקודת השקה אנחנו בסביבה אורבנית שכל אחד חי במרחב חיים שלו ואין ספק
- 22 שסביבה אורבנית כוללת בחובה פגיעה כשלעצמה, ואיזה נקודות השקה היו שמישהו מהדיירים
- 23 יהיה במרפסת ובאותו זמן יהיה דייר של אחד מהחצרות זה יכול להיות, זה יכול להיות חצי שעה,
- 24 שעה ושעה וחצי ואתם מתארים שאחד הדיירים יקום ויסתכל שעה וחצי לדיירים למטה זה לא
- 25 הגיוני ולא המציאות.
- 26 צירפנו תמונות שרואים כל אחד ואחד מנקודת ישיבה במרפסות אם אני עומד בקומה ראשונה
- 27 ושניה החיץ הירוק שיש בין גבול מגרש לבין הבית שלנו, אותם עצים לא מאפשר בכלל צפייה.
- 28 **עו"ד עזר:**
- 29 ברגע שיש תמונות וזה מאוד חשוב שלכל תמונה אני אתיחס.
- 30 אם נראה את התמונות של קומות 1 ו- 2 אי אפשר לצפות לאותה חצר שנטענת בפגיעה יש חיץ
- 31 אפשר להעצים אותו ומחייבים לעשות כל פעולה שאפשר כדי להעצים את החיץ גם במסגרת
- 32 התוכנית עצמה.
- 33 אפשר לראות בקומה ראשונה שרואים סבך של העוררים ולא את חצרות הבתים.
- 34 הבניין הוא בניין על עמודים ויש מעקה וזה לא מאפשר צפייה לבית המתנגדים.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 החלופה שוועדת הערר הציעה והוועדה המקומית הסכימה זה איזון וזה שהמתנגדים בחרו לרכוש
- 2 את ביתם מול בניין גבוה ונצפה וקונים על סמך תביעה קיימת, אין קשר ישיר לכל אחת מהקומות
- 3 אל חצר הדירות ויש 3 דברים שמונעים את זה, אחד החיץ הירוק, 2 זה חומה של 3 מטרים אולי
- 4 טיפה יותר והאיטום של המעקות.
- 5 גם מבחינת העין ככל שאני מתקרב יותר העין רואה פחות מה שיש מתחתי וגם ההתקרבות לא
- 6 תאפשר לאף אחד מהעוררים להסתכל ולחדור לפרטיות של אותם הדיירים.
- 7 מר יעקובוביץ:
- 8 ישבנו פה ב – 13/6 אני מייצג 34 דיירים ומתאריך 29/7/2020 כלואים בבתיים ללא מרפסת עם
- 9 מרפסת של 60 ס"מ. בשכונה יש 6 בניינים זהים לכולנו וכולם עם מרפסות. כל הבניינים הוסיפו
- 10 מרפסות.
- 11 יש 6 בניינים בדיוק שהוסיפו מרפסות והבניין זה משנת 2020 מתעכב 3 שנים ולא נהנים מהמרפסת
- 12 של 60 ס"מ.
- 13 משנת 2020 עד שנת 2023 היה תהליך פשרה ישבנו עם המתנגדים וכולם הכירו את כל הטענות
- 14 וישבנו פה ב – 13/6 יחד עם העירייה והם הכירו את הכל.
- 15 אני גר בקומה ראשונה ויש צמחייה לא רק שאני לא רואה אותם והם לא רואים אותי ואני מעולם
- 16 לא הכרתי אותם עד שאני פניתי להם וזה טוב לי וטוב להם אני לא מחפש לפגוע בהם. עשינו פשרה
- 17 מאוד קשה לצערי הצד השני לא מעוניין בפשרה. בהתחלה יצאנו עם 2.20 בקשה לעומת ירדנו ל –
- 18 1.80 מטר ואחרי זה 1.5, זה ויתור מאוד קשה. הסכמנו שיהיה מעקה של 1.30 מטר ולא יהיה שקוף
- 19 אלא חלבי והסכמנו על צמחייה לשמור על שני הצדדים והצד השני לאורך כל הדרך ולא במקרה
- 20 הוא ישב בוועדה הקודמת הוא ידע והגיב אליה, אני מרגיש זלזול ב – 34 דיירים אנחנו עושים כל
- 21 מה שאנחנו יכולים.
- 22 לנו היום 60 ס"מ ובמטר וחצי עומק נכנס שולחן קטן ושתי כיסאות ואפילו לארח אני לא יכול וזה
- 23 לא פגיעה בפרטיות שלהם. אני מדבר בשם 34 דיירים שבמשך 3 שנים הכל עליי.
- 24 התפשרנו והלכנו למשהו שהוא מינימאלי שבמינימאלי וקניתי את הדירה בקומה ראשונה ידעתי
- 25 שצמוד אליי במרחק של 6 מטר יושבות וילות.
- 26 המרחק בין הבית שלי לבית שלהם זה 9 מטר ולחומה 6 מטר.
- 27 כשקניתי את הבית ידעתי שיהיו וילות סמוכות ותהיה גינה שתפריע לי בפרטיות ולא לקחתי בחשבון
- 28 שיקימו בריכה ויעשו רעש אבל זה שטחם זה זכותם
- 29 **עו"ד הררי זורון:**
- 30 זה בליטה שהיא לא באותו מפלס של הרצפה זה חלק מהסלון.
- 31 אני רוצה להפנות לשני דברים גם לשיטתם של העוררים שהם הגישו הם ציינו תוספת לשם מרפסות.
- 32 **חבר ועדה:**
- 33 אני רואה שמהקיר החיצוני עד הבלטה הזאת רשום 67 ס"מ זה נכון?
- 34

עו"ד סהר:

1 כן.

חבר ועדה:

2 בין הקיר המקורי של חדר מגורים יש תריס וחלון ואלמנט של חלון הרוחב שלהם הוא בערך 20 ס"מ
3 מה שיש לכם זה 47 ס"מ במקסימום ו – 7 ס"מ זה המעקה נשאר 40 ס"מ.
4 אני דיברתי על מה שדיברתי בתשריט המוצג.

מר יעקובוביץ:

5 ישנו הפרש משמעותי בין המעקה שבולט החוצה שאנחנו מתארים לבין הגובה של התריס, הכיס
6 הוא כיס פנימי כלומר שהכיס הפנימי לא נספר, אנחנו יוצאים החוצה כמעט 60 ס"מ זה הכוונה.

חבר ועדה:

7 אם אני מסתכל על הנישה שאליה נגלל הרשת והתריס ויש אלמנט של בטון זה לוקח 20 ס"מ מתוך
8 47 ס"מ האלה הלכו 20 ס"מ מה שמופיע זה לפי קנה מידה לא רשום אני לא יכול לראות.

מר יעקובוביץ:

14 תיארתי את זה נכון.

עו"ד הררי זורנו:

15 לגבי שינוי מדיניות וכדומה אמרתי את זה בפני הוועדה וטענו בדיון אנחנו בעד מרפסות לא שינינו
16 עמדה אנחנו מעוניינים שבמקרים האפשריים דיירים יוכלו להוסיף מרפסות לרווח אנחנו ערים
17 לצורך ורוצים ומקדמים תוספות כאלה.

18 במקרים אחרים זה צפה לדרך או דרך ואין אלמנט שמופיע בפנינו כרגע ומכאן ההבחנה.
19 כמו שחברי ציין היו מספר ניסיונות לייצר פתרון מוסכם אנחנו בעד פתרון מוסכם וככל שיוצגו
20 פתרונות אפשריים שלא חשבנו עליהם אנחנו יותר מנכונים לשקול אותם בחיוב.

21 לגבי השאלה אם זה מרפסת או לא, לא מדובר במרפסת וגם לשיטתם של העוררים לא מדובר
22 מרפסת כאו את התוכנית שהוגשה על ידם תוספת מרפסות.

23 השאלה מה נקודת האיזון בין יצירת מרפסת שהיא בקו בניין של 1.5 מטר שהיא ממש על גבול בית
24 המגורים או החצר של אותם מתנגדים ואנחנו שקלנו את הנושא וחשבנו שבמקרה הזה לא ראוי
25 לייצר את המרפסות במקום הזה.

26 יש שם עצים שנמצאים במגרש העוררים אני לא יודעת וספק אם ניתן היה להוסיף את המרפסות
27 כאשר העצים נותרים, העצים יש להם נטייה לזוז הם גדלים וכדומה אני לא יודעת להגיד כמה מעשי
28 יהיה להשליך את הקיר הירוק הזה כאשר המרפסות יתקרבו לגבול המגרש 1.5 מטר.

29 חברי הציגו מצג של קיר ירוק אני לא יודעת אם זה יכול להישאר.
30 לנושא שמעת המתנגדים אני נכחתי בדיון בוועדה המקומית אלה ואלה נשמעו באריכות ולכן אני
31 דוחה טענה ללא נשמענו.

32 לגבי אמירות של המלצות הצוות המקצועי קודם כל בדיון שהגיע בפני חברי הוועדה הצוות המקצועי
33 המלצתו היתה שמיעת המתנגדים וקבלת החלטה בהתאם והגורם המליט זה הוועדה המקומית.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 בדיון ההתנגדות על 1.5 מטר ההחלטה היתה שמעית המתנגדים וקבלת החלטה בהתאם.
- 2 אנחנו מפנים לסעיף 14 לתשובה לערר.
- 3 **עו"ד עזר:**
- 4 מה שאני מנסה להסביר מרפסת אין פה לא היתה פה ולא תהיה, יש פה אדנית של חלון בלגי צרפתי
- 5 שנמצא זה תכנון ישן שהיה נהוג לבצע אותו. האדנית הזאת בנויה עם שיש ומה שהיא משמשת היא
- 6 משמשת לעציצים אני מצהירה כעו"ד שעולם לא ראיתי לא כיסא לא שולחן אין אפשרות לשבת.
- 7 הצמחייה היא צמחייה פזורה לא אחידה כמו התמונות שצולמו על קטע מסוים ורצו לייצר אווירה
- 8 ירוקה ואווירה ירוקה אין יש צמחייה דלילה שלא רצופה איזה עץ אפשר להעמיד ואיזה תפרחת
- 9 תוכל לייצר חיץ?
- 10 אנחנו רכשנו בתים פרטיים ברחוב שקט הולנדי עם בניין ליד בידיעה שהוא קרוב ולא יהיו מרפסות
- 11 בתקווה שאני לא אהפוך לדירת גן, ואני אהפוך במקום בית פרטי שיכול לשבת ולהנות מהגנה
- 12 ולעשות שימוש עם ילדים קטנים שמתרוצצים בחצר ואני ושבת בבוקר בשבת עם קפה לא צריכה
- 13 לראות 23 אנשים שיושבים מעליי ומסתכלים לי לתוך הבית. אני לא מקבלת את הטענה שמרפסת
- 14 נועדה רק לצורכי ישיבה אי אפשר לחשוב על זה כמרפסת לישיבה בלבד, מרפסת נועדה לשמש לכל
- 15 מיני צרכים.
- 16 אני קניתי בית פרטי כדי לעשות שימוש בחצר שלי והם קנו דירה ומרפסת לא צריכה לבוא ולפגוע
- 17 באיכות חיים של אחרים שגרים שם 20 שנה ולשנות את הסטטוס קוו ולפגוע בפרטיות במרחק כזה
- 18 שהוא מאוד קרוב, לא מדובר במרחק של 5 מטר או 3 מטר מה שרוצים להפוך אותי זה דירת גן
- 19 שעלי יש את כל המרפסות. אני קניתי בית פרטי שעולה היום הרבה ויש לי ירידת ערך וכל מה
- 20 שמנסים העוררים לעשות למכור את הדירות והם רוצים את המרפסות לצורך השבחת הנכסים
- 21 שלהם.
- 22 אותו דייר שטוען באריכות שהוא מנהל את כל התהליך של 34 אנשים הוא לא צד עם אינטרס לעניין
- 23 הוא מכר את הדירה שלו. לבוא ולהגיד מה שרוצים זה לייצר השבחה על חשבון אנשים שגרים פה
- 24 וקנו חלקת אדמה קטנה כדי לשבת ולשים שכשוכית לא עשיתי בריכת שחייה, יש לי שכשוכית
- 25 לילדים שהם יכולים בימי קיץ להתרענן. עסקינן בקוטר בריכה של 1.5 מטר.
- 26 שימוש במרפסת הם יכולים לשבת למנגל לארח שם, הם יכולים לעשות שימוש הטענה שהיום יש
- 27 איזה אדנית משיש שהם עושים בה שימוש זה טענה מרחיקת לכת ולא נכונה בכלל לא מבחינה
- 28 אדריכלית תכנונית ולא מה שקורה שם בפועל, זה משמש לאדניות יש שם עציצים.
- 29 רואים שזה במרחק שרואים את הכל ורואים את הגינה ורואים את הכל זה לא לעניין לאפשר את
- 30 זה.
- 31 אם זה יאושר הם יצפו עליי ו – 17 דיירים ישבו ויצחקו ויעשנו ויסתכלו וישו כל מה שהם רוצים
- 32 כי שאני אהפוך לדירת גן. מכונית לא נכנסת במרחק בינינו בין הבניין לגדר. זה פחות מרוחב חניה
- 33 ביני לבינם.
- 34 כל הבניינים הנוספים הם לא נושקים לשום בתים או פרטיים או בניינים פרטיים יש מרחק ומרחב

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 וזה לא המקרה פה והבעיה פה שיש בעיה תכנונית יש קרבה מאוד גדולה ואני לא מכירה מקרים
2 כאלה של קרבה כזאת גדולה.

יו"ר:

3 יש לנו החלטה בנסיבות דומות, ביחס לתביעה לפי 197, בגני תקווה.

מר אביר:

4 המרחק זה 2.70 ולא 3 מטר כי הבניין הולך באלכסון ובצד מאחור זה 3.17. יש תרשימים שהבניין
5 צריך להיות 5 מטר.

6 אם מחר לא תהיה צמחייה הוא ישקיף עליי לגינה.

7 אם הוא אומר 3 מטר צריך להיות 3 מטר הוא יוצא מהמרפסת הוא משקיף עליי לא פחות.

עו"ד עזר:

8 במרפסת אפשר לשבת גם בצד ולצפות ולהם יש מרחב לצפות על כל הקוטגים תלוי איפה עומדים
9 וצריך להסתכל בהיבט של כל הבניין והציעו חלופה אחרת.

10 אני לא קניתי דירת גן אלא בית פרטי עם מרחק קרוב.

11 צריך להיות איזונים ויש מרחק שהוא מרחק סביר ויש מרחק שלא סביר יש פה מרחק שהוא לא
12 סביר של 1.5 מטר.

13 יש 8 בניינים כאלה וכל בניין הוא 34 דיירים ובבניין זה, זה 17 דיירים ושם יש מרחבים גדולים זה
14 בסדר. הבניין היה צריך להיות 5 מטר ויש 2.70 מהמרפסת עד לקו שלי וזה לא חוקי.

מר מדלסי:

15 עו"ד עזר מטעה היא ואמרת אדנית זה שקר כי זה מרפסת והתריס נכנס פנימה הילדים משחקים
16 שם מעשנים שם זה מרפסת גדולה.

מר פרידמן:

17 אני גר בקומה רביעית. נאמר פה שהיה דיון ניסו להבין מהעירייה על מה מדובר הסיפור של 3 מטר
18 לכאן או לכאן לפי מיטב הבנתי זה היה אירוע בזמן הבניה והחריגה היתה מכיוון הווילות ולא מכיוון
19 הבית שלנו.

20 שתיים בנימה הכי אישית ופרטנית אני מבין את כל הצדדים אבל מעניין שיושבים פה 2 וילות
21 הרועשו ביותר ומה ששנוא עליך אל תעשה לחבריך והם יודעים ושתיים אנשים שיושבים במרפסות
22 ואפשר לראות את זה בכל השכונה, כן אנשים רוצים לשתות קפה ורוצים לעשות מנגלים וזה לא
23 כמו בבתי פרטיים במרפסות של 1.5 מטר לא עושים מפגשים ולא מפריעים ומאחרים עד שלוש
24 בלילה.

מר אברחמי:

25 אני גר בקומה גבוהה ואני עומד במרפסת זה מרפסת שבועמד 60 ובצד אחד הקיר מסתיר לו 20
26 ס"מ.

27 יש מדרגה של 30 ס"מ ויש לי מרחב שאני יכול לעמוד ב. לגבי פגיעה בפרטיות אני גר בקומות גבוהות
28 אני רואה אותם בבירור וזה שאני אצא עוד 1.5 מטר לא רק שאני אפגע בהם בפרטיות בינתיים הם

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום די 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

1 אלא שכן מפריעים לנו והם אלו שמאחרים ועושים רעש ועושים מנגל ומסיבות חברים שהם עושים
2 ומוסיקה שהם מפעילים עד מאוחר.

3 אם אני אצא עוד מטר וחצי זווית הראיה תהיה שאני לא אוכל לצפות והיום הם גלויים בפניי וזה
4 שנצא עוד 90 ס"מ זה ישנה את הזווית הראיה והיא תהיה כזו שגם אם ארצה אני לא אוכל לצפות.

5 מר כרמלי:

6 קניתי את הדירה ואני רוצה לשפץ אותה ולהיכנס בעתיד. הפעם הראשונה שראיתי את יוסף זה היש
7 יצאתי למרפסת וראיתי אותו שם ודיברתי איתו.

8 מר שוורץ:

9 אני גר בקומה רביעית בצד הצפוני, זה שהיא ומרת שאני יושב וזורק בדלים של סיגריות אני רוצה
10 להגיד שאני לא זורק בדלים בחיים.

11 אני מתייחס לזה כמרפסת אני יוצא 12, 13 פעמים ביום יש לי כיסא ששם אני יושב ויש לי עוד כיסא
12 ששם אני מניח סיגריות ומאפרה ואני עושה את זה הרבה פעמים ביום.

13 מר מדלסי:

14 מדובר על וילה וחצי משפחה אחת וחצי אנחנו 34 דיירים איפה האיזון?

15 יו"ר הוועדה הוא יושב ואמר שהוא מחליט ולא נתן לאף אחד לדבר.

16 מר אביר:

17 הבניין בנוי כבר היום בחריגה.

18 מר שטיין:

19 אני לא אקוסטיקאי במקצועי אני מהנדס אלקטרוניקה ועבדתי באלביט ופרשתי לפנסיה ופיתחנו
20 שם קסדות לשריונרים ולמדתי את הנושא של הרעש. בהקשר לרעש המעקה, המעקה בזכות עצמו
21 אם הוא בנוי בצורה נכונה גורם להנחתת רעש בתנאי שהוא עבה ולכן מדברים על מעקה זכוכית של
22 8 מ"ר ודואגים לאטימת כל החריצים.

23 בדקתי את הנושא והשקעתי חודשיים של עבודה והמסקנה שלי נורא פשוטה יש 2 מנגנונים של רעש
24 מנגנון אחד של אנשים שיושבים אני לא מדבר על מי שעומד מי שעומד המעקה לא עושה כלום אני

25 מדבר על אדם בגובה של 1.80 שישב, מדברים על התנהגות ממוצעת אז המעקה גורם לניחות כזה
26 שהרעש שיהיה מהמרפסת עדיין יותר נמוך ממי שיושב בסלון.

27 מר יעקוביץ:

28 כמו שאמרו פה למרפסת שקיימת היום חלקם יש להם שימושים של סגריה וילדים וחלקם לא.

29 אני פונה ליועצת המשפטית בניגוד למה שקורה פה לי נאמר שאין לי זכות דיבור ולא רצו לשמוע
30 את כל השאר רק אלי קיבל 2, 3 דקות קצובות לדבר.

31 לגבי צמחייה אין לי ספק שאפשר לעשות צמחייה שישמור על פרטיות של שני הצדדים.

32 הגברת המתנגדת לא מוכנה להגיע לפשרה והיא מתבטאת לא תהיה מרפסת היא מחליטה שלא
33 תהיה מרפסת.

34 אני לא מכרתי את הדירה וזכותי למכור את הדירה וגם עצם הרעיון וילה שצמודה אליה שמה שלט

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 למכירה.
- 2 כל הזמן מדברים על השבחה ואנחנו לא מחפשים השבחה אלא ליהנות מאיכות חיים.
- 3 אני לא מייצג רק בשנתיים האחרונות אלא אני מתחילת הדרך.
- 4 **עו"ד סהר:**
- 5 אני מפנה לעמוד 69 בכתב הערר כל המתנגדים אפשר מרווח של 2 מטרים לטובת מרפסות יש תוכנית
- 6 שפגעה יותר אף אחד מהמתנגדים מילא פיו במים בזמן אישורה של התוכנית.
- 7 במצב התכנוני שהוא יחול לחול פה הוועדה המקומית טוענת שהתוכנית הזו שונתה ב – 1992
- 8 פורסמה למתן תוקף תוכנית שבערר הקודם הוועדה טענה שהיא תוקנה לאורך השנים והתוכנית
- 9 איפשרה 2 מטרים למרפסות, התוכנית חלה לפני המרפסות העוקבות והיום שכל אחד מהמתנגדים
- 10 לא התנגד לפגיעה של 2 מטרים איך היום שהפגיעה היא פחותה ב – 0.50 ס"מ גם מתנגדים. התוכנית
- 11 מאפשרת עד 2 מטרים ואף אחד לא התנגד.
- 12 נעשתה תוכנית ויש תב"ע שהוועדה המקומית בערר קודם אמרה שהיא תוקנה בתכניות אחרות.
- 13 בוא נצא מתוך הנחה שהתוכנית תוקנה מתי שהוא היתה תוכנית שמאפשרת פגיעה של 2 מטרים.
- 14 **עו"ד הררי דורון:**
- 15 הערה לגבי התוכנית אני מסתכלת על הגוזזטה היא מתייחסת למרפסת שאין מעליה גג או
- 16 שנמצאת בגובה של שתי קומות. גם מאז שונו התקנות.
- 17 יש תוכנית מרפסות אחרת בעיר רצ / ז / 3.
- 18 **עו"ד סהר:**
- 19 אנחנו הגשנו תב"ע ואני אומר ברציונל ובהיגיון אם היה מותר 2 מטרים שאנשים רכשו את הבית
- 20 בהליכי הפרדה, וקשה להלום את העובדה שלא בדקתי ולא ידעתי.
- 21 אם יש פה בריכה שהיא ללא היתר, וגם בריכת נוי ובריכת מים טעונה היתר בניה ויש פסיקה לפי
- 22 פרק י' לחוק התו"ב וזה טעון היתר ולומר שאני אחרי 20 שנה נמצאת בבית שלי ויושבת ועובדת בין
- 23 אם בריכה או לא משנה מה המצב המוצע לא ישנה את המצב הקיים.
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32

החלטה

- 1 תכנית נקודתית מפורטת מס' 413-0924951, "רצ/מק//17/196 – רח' ברנשטיין 31 – תוספת
2 מרפסות" (פורסמה ביום 23.08.2022) (להלן – "התכנית"), שעניינה שינוי קו בניין דרומי בבניין
3 קיים בן 9 קומות ו- 34 יח"ד בשטח המקרקעין, מקו בניין של 3 מ' לקו בניין של 1.5 מ', עבור
4 תוספת מרפסות לדיירי הבניין ברח' ברנשטיין 31 בראשל"צ, הידוע כגוש 6287, חלקה 219 (להלן
5 – "המקרקעין"; "הבניין"), מגיעה לשולחנו זו הפעם השנייה.
6
7 ערר קודם (רל/1045/0621) שנדון בפנינו תקף את החלטת הוועדה המקומית לדחות תכנית
8 שהוגשה על ידי העוררים לבניית מרפסות בעומק של 2.20 מ' באופן שיצמצם את קו הבניין
9 האחורי מ- 3 מ' ל- 0.80 ס"מ.
10
11 במהלך הדיון הקודם, הציגו הצדדים פתרונות לצמצום המחלוקת ובין היתר עלתה הצעה, לה
12 הסכימו הצדדים על פיה, בחזית הדרומית של הבניין, עומק המרפסות יוקטן ל- 1.5 מ', כך
13 שקו הבניין יצומצם ל- 1.5 מ' (ולא 0.80 ס"מ כפי שהתבקש מלכתחילה); גובה המעקה יעמוד
14 על 1.30 מ': 90 ס"מ מזכוכית חלבית והיתרה שקופה/פתוחה¹, בכפוף לחוות דעת בטיחותית.
15 המרפסות יהיו אחידות, בכל מרפסות הבניין בחזית זו. (להלן – "ההסכמה") וזו קיבלה תוקף
16 של החלטה
17 בהתאם להסכמה פורסמה התכנית להפקדה ובמהלך תקופה זו הגישו המשיבים 2-6, דיירים
18 בבתי קרקע (קוטגים בני 2 קומות), ברח' העפרוני, שבתיהם צמודים למקרקעין וגובלים עם
19 החזית הדרומית של הבניין, התנגדות לאישור התכנית המתוקנת.
20 המשיבים טוענים כי אישור התכנית, על המרפסות המוצעות בה, תביא לפגיעה באיכות חייהם;
21 פגיעה בפרטיותם; תגרום לרעש; לירידת ערך ולפגיעה בזרימת האוויר וחסירת האור.
22 על פי התכניות החלות (תכנית רצ/196/6 פורסם בתאריך 31.1.1985), קו הבניין האחורי בבניין
23 עומד על 3 מ' ואם תאושר התכנית המוצעת, הוא יצומצם ל- 1.5 מ'; קו הבניין האחורי בבתי
24 המשיבים הינו 5 מ' ואם תאושר התכנית, המרחק בין בתי העוררים למרפסות הבניין יצטמצם
25 ל- 6.5 מ' (במקום 8 מ').
26
27 מההתנגדות שהוגשה לוועדה המקומית עולה כי המשפחות שהגישו התנגדות לתכנית
28 מתגוררות בבתיים ברחוב העפרוני 9; 11; 7; 5 – 3.
29 לדיון התייצבה עו"ד עזר המייצגת את עצמה ואת בעלה (משיבים 2, המתגוררים ברח' העפרוני
30 9) ומר אביר חן (המשיב 5) מרח' העפרוני 5, בהמשך הוגש ייפוי כוח מטעם המשיבים 3-5.
31 ב"כ העוררים הגיש תצהיר מאושר על ידי עו"ד מיום 21.6.2023 על פיו הודיעו ה"ה ויקטור
ורוטי עזריה (העוררים מס' 6, המתגוררים ברח' העפרוני 3) כי הם חוזרים בהם מההתנגדות
לבניית המרפסות (ובמשתמע חוזרים בהם מההתנגדות לאישור התכנית).

¹ יובהר כי הכוונה היתה שהחלק העליון של המעקה יהיה מעקה שאינו אטום למראה.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 00:14:00 – 08:00:16:00

10. מעיון בתצלום אוויר שהוצג לנו, בו מסומנים בתי המשיבים, ניכר כי אין חפיפה בין ביתו של מר אביר חן לבניין נשוא התכנית והובהר כי החשש שלו הוא כי דיירי הבניין יצפו מהמרפסות באלכסון לחצר ביתו.
11. הוועדה המקומית טענה בפנינו כי ככלל היא מעודדת מרפסות (ולראיה היא התירה תוספת מרפסות בנינים אחרים באזור) אלא שבמקרה הנדון נוכח הקרבה לבתי המשיבים (ועל אף שנתנה את הסכמתה במסגרת הערר הקודם), היא החליטה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את התכנית.
12. תרומתן של מרפסות לאיכות חיי התושבים במדינה חמה כמו ישראל נדונה במספר רב של הזדמנויות ונפנה רק למקצת האיזכורים: בערר (מרכז) 1010-04-23 (בראשות עו"ד מאיה אשכנזי) אליהו ואירית איזדורפר נ' ועדה מקומית לתו"ב הוד השרון (פורסם בנבו, 25.6.2023) עמדה ועדת הערר על חשיבות המרפסות במדינות חמות כמו ישראל, תוך הפנייה למאמרה של ד"ר רות זהר "חום יולי אוגוסט בעיר לבנה: אקלים ואדריכלות בישראל" תו + : מוסיקה, אמנויות, חברה (חורף 2003) בעריכת ד"ר בת שבע שפירא, עמ' 65 – 75 :

"ארצות חמות מתאפיינות בשהות ממושכת של האנשים מחוץ

לבניינים, במרכזים עירוניים פתוחים, במקומות בילוי בחיק

הטבע, בגנים, בחצרות ואף במרפסות. (...)

הצורך לצאת אל מחוץ לבניינים, בא לידי ביטוי גם בריבוי

המרפסות היס-תיכוניות האופייניות כל-כך לאדריכלות

הישראלית המסורתית. מרפסת מול מרפסת... זו עיר של

מרפסות'. היציאה מחוץ למבנה פיתחה גם את אדריכלות הגגות

המאפיינת אזורי אקלים חם. בספריו של סמי מיכאל מתוארת

תרבות חיים עשירה המתקיימת מחוץ לבניינים, בחצרות, על

הגגות ובמרפסות: כל אלה הם חלקים שימושיים של הבית

בארצות היס-התיכון.

פרטי בניין ייחודיים לאדריכלות יס-תיכונית, שהתפתחו לאורך

השנים, נועדו לאפשר חדירת רוחות ואוורור. סבכות עשויות

במגוון חומרים משמשות במבנים מקומיים באופנים שונים.

מעקות מחוררים, רשתות מתכת (ביניהן עבודות פירזול עשירות),

רפפות, פרגולות למיניהן... כל אלו הם אלמנטים אדריכליים

מחוררים המאפיינים את הבנייה המקומית. פרטי-בניין אלה

מקנים איכויות נוספות. הסריג הצפוף מאפשר הצללה על שטחים

נרחבים בבניין ומחוצה לו. מעבר להצללה, בעזרת אמצעי זה ניתן

לסנן את קרינת האור החזק ולהחדיר תאורה רכה, לא מסנוורת.

(...)

13. גם בערר (ירושלים) 80/09 בוחניק יעל נ' ועדת המשנה לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו,

20.10.2009) עמדה ועדת הערר על שיפור איכות החיים שיש בתוספת מרפסות:

"אנו סבורים כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה אכן בכדי

להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים. המרפסת

מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני וכן אוורור אור

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 1 ומרחב מחיה נכון יותר. בפרט נכונים הדברים באקלים השורר
2 במדינת ישראל. אף התכנון החל על העיר ירושלים מכוח תוכנית
3 המתאר, 62 מאפשר הקמת מרפסות זיז בעומק של 1.5 מטר
4 החשיבות התכנונית של הקמת מרפסות אף מצאה ביטוייה בתיקון
5 שנערך לאחרונה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים). מלבד
6 האמור לעיל, יש בהקמת מרפסת מתן מענה נכון יותר וטוב יותר
7 לקיום מצוות הישיבה בסוכה, אשר הינה מצווה חשובה, משלל,
8 (מאמרו של הרב "מאיר לאו סוכה בצל כנפיים"). אשר על כן,
9 באופן כללי, יש לשקול בחיוב מתן אפשרות לתוספת מרפסות,
10 לדירות והיות והמרפסות מהוות שיפור באיכות החיים ונותנות
11 מענה נכון יותר למצוות הישיבה בסוכה....".
12
13 14. כאמור, גם הוועדה המקומית הכירה בחשיבותן של מרפסות, חרף כך היא קיבלה את התנגדות
14 המשיבים לתכנית ודחתה אותה.
15 15. עמדתינו שונה. ההסכמה, כפי שבאה לידי ביטוי עוד בערר הקודם שיקפה את עמדתינו
16 התכנונית. אמנם המשיבים לא התייצבו לדיון ההוא ואולם הטענה לפגיעה בבתי המגורים
17 הפרטיים הגובלים עמדו בלב הדיון אז וגם היום.
18 16. המשיבים טוענים כי אין מקום להעדיף את אינטרס העוררים לתוספת מרפסות על פני
19 האינטרס שלהם לשימור המצב הקיים. הם מתגוררים בבתי הפרטיים מזה שנים ואין הצדקה
20 לשינוי שייגרם להם זאת במיוחד נוכח חלופות אפשריות למיקום המרפסות בחזית המזרחית
21 והמערבית.
22 17. נפתח בכך שהחלופה המוצעת על פיה ימוקמו המרפסות בחזית המזרחית / מערבית הינה חלופה
23 איכותית פחות בהכרח שכן היציאה אל המרפסת במקרה כזה תעשה מתוך חדרי השינה ולא
24 מחדר המגורים המרכזי (הסלון), מה שיגרום לניצול פחות של המרפסות, אם בכלל.
25 18. פרטיות – הטענה לפגיעה בפרטיות נסמכת על העובדה שבניית המרפסות בחזית הדרומית תביא
26 לצפייה ישירה של העוררים על חצרות בתי המשיבים. אלא שהתברר כי כבר כיום יש בדירות
27 העוררים, בחזית הדרומית, ויטרינה גדולה (ביציאה מהסלון) ממנה ניתן לצאת אל מה שהוגדר
28 כ"אדנית", משטח צר ומוגבה, הבולט מהבניין שהגישה אליו היא מהסלון. חלק מהעוררים
29 דיווחו שכיום משמשת לטיפוח אדניות / עישון וכיוצ"ב.
30 19. אמנם התגלע בין הצדדים וויכוח באשר לעומק האדנית (70-40 ס"מ) ואולם ברור מהתמונות
31 שהוצגו לנו כי כבר בעת הזו, ככל ומי מהדיירים חפץ להשקיף מטה אל חצרות בתי המשיבים,
32 הוא יכול לעשות כן ולכן מראש, הפרטיות, ככל שישנה, מוגבלת.
33 20. על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהפגיעה הנטענת נערך ביקור בחצר הבניין. במסגרת זו
34 ניתן היה להתרשם כי האדניות המתוארות, נראות למרחוק כמרפסות צרות. מקרוב מתברר
35 שניתן בקושי להעמיד בהן כיסא צר מימדים (כדוגמת כיסא כתר מפלסטיק) ואף נטען כי
36 הכיסאות שנראו במקום, הוצבו לצורך הביקור הצפוי של נציגים מוועדת הערר.
37 תמונות הממחישות את האדניות, שצולמו בסיור מצורפות מטה.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רל/0323/1014
מס' ישיבה: 01523
תאריך ישיבה: 31/07/2023

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז



1



2

3

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30
טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

21. מההתרשמות שלנו עולה כי נוכח הקרבה בין הבניינים לחצרות הבתים וכן המבנה המיוחד של האדניות, קיימת כבר כיום חשיפה של חצרות הבתים לדיירי הבניין. אמנם אין בכך כדי להצדיק את הטענה כי המרפסות שעתידות להיבנות לא ישנו את המצב כלל. עניין אחד הוא לצאת לעשן סיגריה או להתאוורר לרגע בעמידה תוך הישענות על המעקה לעומת שימוש מתמשך במרפסת שמש שמראש נועדה לישיבה ושהייה. חרף האמור, יש לבחון את אופי השינוי שייגרם, האם אקוטי כנטען.
22. מהביקור ומהתמונות שהוצגו לנו עולה כי האדניות המדוברת בנויות כמעין מדרגה אליה מטפסים, ביציאה מויטרינת הסלון. המשמעות היא שהעומד על האדנית למעשה מוגבה מרצפת הסלון ב כ- 30 ס"מ. המרפסות המוצעות עתידות להיבנות במפלס רצפת הסלון, באופן שיבטל את ההגבהה של האדנית ובמובן זה, רצפת המרפסת תהיה נמוכה ב – 30 ס"מ מרצפת האדנית כיום. בנוסף, מעקה המרפסות יהיה מזכוכית חלבית בגובה של 90 ס"מ ועל כן בהקשר זה החשיפה של הדיירים בדירות הבניין אל חצרות הבתים, תפחת.
23. כמו כן, כיום חוצצת בין חצר הבניין לחצרות בתי המשיבים, גדר קלה אטומה מפלסטיק בצבע לבן שנטען שגובהה כ – 3 מ'. בנוסף, בגבול שבין חצר הבניין לחצרות הבתים הפרטיים, צמוד לגדר הלבנה יש צמחייה עבותה וגבוהה, המהווה מחסום נוסף ותורמת לחציצה.
24. אם כן, אנו נדרשים להכרעה בין האינטרס התכנוני הלגיטימי של העוררים (הלכה למעשה הערר נוגע ל – 17 דירות בלבד) למול אינטרס לגיטימי לא פחות לשימור מצב קיים של 4 משפחות כשרק שתיים מהן גובלות באופן ישיר עם הבניין והשתיים האחרות, ככל שייפגעו יהיה זה באופן עקיף מחשיפה אלכסונית למרפסות.
25. בהקשר זה מצאנו להזכיר כי נקבע לא פעם הן בהקשר של רישוי והן בהקשר לתביעות פיצויים כי אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו (ראה לעניין זה (ערר (רמלה) -47-06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית ראש העין (פורסם בנבו, 8.07.2006) ועמ"נ 189/07 (פורסם בנבו, 16.03.2010) :
- "בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו. עוד נקבע, כי ככל שפיתוח והרחבת היישוב נעשים בסבירות, תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש למנוע הגשת תביעות לפיצוי בגין אלה, וראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".**
- ראה גם בערר (י-ם) 246/10 זהר רפאל ומזל נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו, 9.12.2010) נקבע כי :

1 ".... יש לזכור כי לאזרח אין כל זכות כי הנוף הסמוך לדירתו
2 יוותר על כנו. ודוק. אף אם לאזרח יש זכות כי לא יחסמו לו את
3 הנוף (וגם זכות זו אינה מוחלטת, בטח שלא בסביבה עירונית),
4 הרי זכותו כי לא ישונה הנוף, אף אם קיימת, קטנה הרבה יותר."

5
6 26. בעניין זה נדגיש כי לא דין מי שמתגורר בסביבה כפרית פתוחה כמי שמתגורר בטבורה של עיר.
7 המשיבים מתגוררים בצמוד לבניין בן 9 קומות; הצורך במרפסות הוכר כצורך תכנוני לגיטימי
8 במדינה חמה כדוגמת זו בה אנו חיים ועל כן אנו סבורים כי בנסיבות של הבניין הנדון שבו
9 המרפסות המוצעות עתידות להיבנות בעומק כולל של 1.5 מ' באופן שהאדניות הקיימות ייהרסו
10 ובמקומן יקומו מרפסות, כך שלחזית הבניין הדרומית תתווסף בנייה בעומק של 1.10-90 ס"מ,
11 הרי שהכף נוטה לכיוון העוררים.

12 27. יחד עם זאת ועל מנת להקטין את חוסר הנוחות שעלולה להיגרם למשיבים אנו מורים כי
13 במסגרת הוראות התכנית ייקבע כי הגדר החוצצת בין המגרשים תהיה בגובה המקסימלי
14 ושצמוד לה, במגרש העוררים, יינטעו עצים בוגרים וגבוהים או צמחיה אחרת שתמצא
15 מתאימה (ראה לדוגמא אוג חרוק).

16 28. מכל המפורט והמנומק, אנו מחליטים לקבל את הערר.
17 29. התלבטנו באשר לפסיקת ההוצאות אך בסופו של דבר ועל מנת לקדם יחסי שכנות טובה החלטנו
18 להימנע מהטלתן.

19
20 ההחלטה התקבלה פה אחד.

21
22
23 ניתנה היום: כ"ו אב, תשפ"ג, 13.8.2023

24
25
26
27
28
29
30
31
32
סיגלית אסייג - צרויה, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז

24
25
26
27
28
29
30
31
32
ליאור קלנבליץ, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז