

ערר מס' 625/04

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז המרכז**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס' 625 /04

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מיכל גלקין גולן

נציג העמותה לקידום התכנון: אדר' מר שמואל חכים

נציגת מתכנן המחוז: סמדר אהרון נוחם

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העורר/ים: 1. שלמה לשם

2. טלי ועפר שמש

3. וורבר יוסף

4. חרש טוביה

על ידי עו"ד גמליאל רונן

- נגד -

המשיב/ים: הוועדה המקומית לתו"ב רחובות

על ידי עו"ד שיצר גלית

מיני-רציו:

\* ועדת הערר המחוזית קיבלה בחלקו ערר הנוגע לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשיפוץ שוק רחובות, קבעה כי בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לדון בתכנית, והחזירה את הדיון אליה לתיקונה במספר עניינים.

\* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – סמכויותיהן

\* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – ועדה מקומית

\* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – שיקוליהן

ערר שעניינו בתכנית רח/מק/1/20/2010 (להלן: התכנית) שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית רח/2010. עניינה של התכנית בשיקום ושיפוץ שוק רחובות, כך שהשוק החדש ייבנה במגרש סמוך בו נמצא מגרש חניה היום, ומגרש החניה ימוקם במגרש השוק הנוכחי. הערר הוגש ע"י בעלי מגרשים הגובלים בשטח התכנית המוצעת בחלק המיועד היום לחניה.

ועדת הערר המחוזית קיבלה את הערר בחלקו ופסקה כי :

ס' 62א(1) לחוק התכנון והבנייה קובע כי בסמכות ועדה מקומית גם תכניות איחוד וחלוקה של מגרשים, ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט כאמור בס' 62(2)-(3). לפיכך, מקום בו לא מוגדל השטח המסחרי ע"ח הדרכים והחניון, ובענייננו נהפוך הוא, לא מתעורר קושי בנוגע לסמכות הוועדה המקומית; עצם היותו של תכנון נקודתי אינו פוסל אותו. אמנם תכנית רחבת מימד עדיפה, שכן הכלל הוא שרשות התכנון צריכה להשתמש בסמכויותיה ביושר ללא משוא פנים ומתוך שיקולים ענייניים ובד"כ הדבר מושג כאשר התכנון מקיף שטח רחב יותר ונוטל בחשבון מערכת שיקולים רחבה. אך אין לומר שתכנון נקודתי לעולם לא יוצדק או כי בהכרח נובע מחוסר יושר משוא פנים ושיקולים זרים. בענייננו עסקינן בחטיבת קרקע בעלת גבולות טבעיים המשמשת שוק וחניון ציבורי בשונה משכנותיה. מטרת התכנית הנה שיפור באותו מתחם. כ"כ, התכנית משייכת את חלקות העוררים כמתחם נפרד ובו הוראות ייחודיות ושטח התכנית כלול במתחם אחר. מאחר שהתכנית אינה נותנת מענה לבעיות החניה האזוריות על התכנון לכלול תחשיב חניה מפורט.

יש הגיון בהענקת השוק לפאתי העיר שם המפגעים הנלווים להפעלתו לא יפריעו, לחלופין ניתן לשפץ את השוק הקיים, כשזוהי חלופה זולה יותר. מיקום השוק בלב העיר היא תפישה תכנונית סבירה ומקובלת ואין מקום להתערב בה, בכפוף להבטחת מזעור המטרדים והכנת תשתית נאותה. גם בבחירת הוועדה המקומית בין החלופות אין מקום להתערב, שכן יש בכך ניצול נכון של המגרשים ולא הוצגו ראיות לפגיעה בעוררים שיביאו להעדפת חלופה אחרת, אך התכנית תתוקן באשר לסגירת דוכני השוק בדופן הפונה לרחוב ביל"ו, ע"מ למנוע "זחילת השוק". יחד עם זאת, תנאי לאישור התכנית הנו דיון בוועדה המקומית בהשלכות הפיסקאליות של התכנית.

לאור הטענה כי נוכח התנגדותם העזה של בעלי הדוכנים לפרויקט, עלות העתקתם תעלה ממון רב, ואף קיים סיכון כי התכנית לא תצא לפועל, כך שבפועל יעמדו זה בצד זה השוק הישן והחדש, נקבע כי מיום מתן טופס 4 למבנה החדש יהפוך מבנה השוק הקיים למבנה שלא כדין והשימוש בו לשימוש חורג. במצב דברים זה יהיו בידי הוועדה המקומית כלים לפעול להריסתו באמצעים חוקיים. כ"כ הוועדה המקומית תבחר מנגנון להסדיר נושא זה. התכנית תתוקן כאמור לעיל.

## החלטה

ערר זה – עניינו בתכנית רח/מק/1/20/2010 (להלן: "התכנית") שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית רח/ 2010. עניינה של התכנית בשיקום ושיפוץ שוק רחובות תוך "הצרחה" בין המקרקעין בהם הוא מצוי כיום לבין מקרקעין בהם מגרש חניה סמוך, כך שהשוק החדש ייבנה במגרש החניה דהיום ומגרש החניה ימוקם במגרש השוק הנוכחי. הערר הוגש על ידי בעלי מגרשים הגובלים בשטח התכנית המוצעת בחלק המיועד היום לחניה. בבעלות העוררים מגרשים בהם בנויים מבנים ובהם חנויות מגורים ומשרדים. ביום 5/7/04 החליטה הוועדה המקומית לדחות את התנגדותם של העוררים תוך הגבלת מספר המודולים בשוק כדי מקסימום 184 תוך מתן אפשרות להפחתתם עפ"י דרישת רשות מוסמכת. בערר זה ניתנו מספר החלטות ביניים אשר האחרונה שבהן מיום 30/7/06 החזירה הדיון לוועדה המקומית על מנת ליתן החלטה מפורטת בנוגע לבניית שתי חלופות לבניית השוק, האחת במיקומו הנוכחי והאחרת במיקום המוצע.

בסופו של דבר ונוכח "גרירת רגליים" של מי מהצדדים ובעיקר של הוועדה המקומית, החליט יו"ר הוועדה הקודם, עו"ד מאמו לקיים דיון נוסף בפני הרכבה החדש של וועדת הערר. דיון זה התקיים ביום 27/6/07 במסגרתו הוצגה השוואה מפורטת בין החלופות כנדרש ואף הוגשה מצגת עניינית בנושא זה. לבקשת הוועדה המקומית, ניתנה לה רשות להגיש מסמכים נוספים, ונקבעה חובת סיכומים מטעם הצדדים (העוררים תחילה).

עד מועד כתיבת החלטה זו לא הוגשו סיכומים מטעם מי מהצדדים. מבירור שערכה מזכירות הוועדה עם ב"כ העוררים ביקש האחרון לראות בתגובתו למסמכים שהוגשו בידי הוועדה סיכומים אולם עיון באותה תגובה מעלה כי היא חסרה התייחסות כוללת כמתחייב ואף קובעת מפורשות בסעיף 25 לה כי מדובר בתוספת גרידא לטענות.

וועדת הערר ערכה שני ביקורים במקום, האחד בהרכבה הקודם והאחר בהרכב הנוכחי. במסגרת זו התרשמנו כי יש לטפל בשיקום השוק בהקדם האפשרי, נוכח מצבו הבטיחותי הרעוע כמו גם חזותו.

במסגרת הדיון בפנינו, הבהירו גורמי הוועדה המקומית כי ייתכנות שיקום השוק הקיים, המחייב מעבר למבנה זמני שיפוץ השוק והשבתו למיקום החדש לאחר שיפוץ נמוכה ביותר בעיקר עקב התנגדות הסוחרים, כשמנגד, לחלופה המוצעת ניתנה הסכמת הסוחרים. לנושא זה תובא התייחסותנו בהמשך החלטה זו אולם לאור התרשמותנו כי השוק במתכונתו הנוכחית אינו ראוי להמשך השימוש בו, בהיותו כולל אלמנטים מסוכנים אשר חלקם תלוי על בלימה החלטנו לאשר החלופה המוצעת בתנאים שיפורטו בהחלטה זו.

יש לציין כי מבחינה תכנונית "טהורה", לא השתכנענו כי ההצרכה המוצעת בתכנית זו עדיפה באופן חד משמעי, שכן, גם בחלופה הקיימת היום מצאנו הגיון אורבני, שכן היא משמרת חלל אל מול מגרשי העוררים והיכל נתרבות החדש. מבלי לקבוע מסמרות לעניין זה, ייתכן כי החלופה המוצעת תגרור אחריה תביעות פיצויים מצד בעלי נכסים דוגמת העוררים אולם בהתחשב בגורם הפרקטי כפי שהוצג לעיל, ובשיפור המתחם לרווחת הצבור, שיפור שאליבא דוועדה המקומית אינו ניתן לביצוע בחלופה אחרת, והואיל והוועדה המקומית סבורה כי החלופה המוצעת הינה ברת ביצוע בשונה מהחלופה האחרת, וזולה ממנה בהתחשב בעלות הפרוייקט כפי שיפורט להלן, נוטות כפות המאזניים אל עבר אישורה ובלבד שיילקח בחשבון הנושא הפיסקאלי במניין השיקולים הרלוונטים. סוגיה זו כוללת הן את השבחת האיזור והזכויות מחד גיסא והן את הפיצוי שעשוי להפסק לבעלי נכסים גובלים מאידך גיסא ככל שעשוי להפסק, וכאמור, איננו קובעים במסגרת זו מסמרות בעניין זה.

## להלן יידונו טענות הצדדים

### 1. סמכות הוועדה המקומית

**טענת העוררים:** התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית נוכח מיקומה המרכזי והשלכותיה, כמו גם תוספת דוכנים מתוכננת כחלק מפרוייקט שיקום אסירים. מדובר בשינוי רחב היקף בעל השלכות על ליבו של המע"ר ואופיים של הרחובות ועל שוויים הכלכלי של מבנים סמוכים. התכנית מגדילה את שטח השוק ביחס לשוק הקיים וגם מטעם זה אינה בסמכות הוועדה המקומית.

**תשובת הוועדה המקומית:** סמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכנית איחוד וחלוקה קבועה בסעיף 1א62 לחוק. טענות העוררים בדבר "שינוי עצום בלב העיר" אינן רלוונטיות ואין בהן כדי להשליך על סוגיית סמכותה של הוועדה המקומית. התכנית יונקת חיותה וחלק גדול מהוראותיה מתכנית רח/2010 (להלן – "תכנית המתאר") שהינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

### **הכרעה:**

עיקר פועלה של התכנית ב"הצרחה" בין מגרש 3א המיועד במצב הקיים ל למרכז עסקים ראשי ואיזור מסחרי מיוחד ותכנון בעתיד, לבין מגרש 1א שצורתו משולש לא רגולרי בשטח של 1824 מ"ר המיועד במצב הקיים לחניון ברובו ובחלקו לאיזור מעורב מסחר ומגורים.

איזור מסחרי מיוחד לתכנון בעתיד, הינו איזור בו מותרים כל השימושים המותרים באיזור מרכז עסקים ראשי וכן שוק. בהתאם, כוללות ההוראות הייחודיות למתחם זה (מתחם 21) בתכנית המתאר, הנחיות לפיהן השטח מיועד הן כמרכז עסקים ראשי והן איזור מסחרי מיוחד ותכנון בעתיד. בהעדר זכויות בטבלת הזכויות שבאותה תכנית לאיזור מסחרי מיוחד לתכנון בעתיד, נגזרות הזכויות לענייננו מהמצב הקיים בפועל מקדמת דנא.

תכנית המתאר לא סימנה את השוק להריסה. היפוכם של דברים במסגרת אישור תכנית המתאר נבחנה אפשרות להעתקתו למיקום אחר אולם אפשרות זו נדחתה. לפיכך, תכנית המתאר צילמה בהיבט זה את מצב הזכויות הקיים בפועל וקראה אותו אל בין שורותיה. במאמר מוסגר נעיר כי מתחם השוק על פי המפורט בטבלת מתחמי התכנון כולל בין היתר יעוד למע"ר. הואיל ובמקרה דנן איננו רואים לנכון להוסיף זכויות בהיקף משמעותי על הקיים איננו נכנסים לשאלה בדבר תוספת זכויות כבאיזור מע"ר אם אפשרית במצב זה – אם לאו.

איננו סבורים כי לצורך השוק יש צורך במלוא הזכויות המוקנות במרכז עסקים ראשי, העולות כדי 140% בניה בחמש קומות, ולפיכך, אנו קובעים כי התכנית תגביל את השטח המותר לבניה בהתאם לבינוי המוצע וכן את מספר הקומות האפשרי בהתאמה (קומה יחידה בתוספת גלריה).

במצב המוצע כל מגרש 3א הופך לשטח לחניון ציבורי ומגרש 1 א לשוק. על פניו נראה כי זכויות הבניה על פי המצב המוצע קטנות מהמאוסר כיום, באשר השטח המיועד על פי המצב המוצע לשוק קטן מהשטח לאיזור מסחרי מיוחד הקבוע במצב הקיים.

הוראות סעיף 62 א לחוק קובעות בסמכות וועדה מקומית בין היתר, תכניות כדלקמן:

**(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז',  
ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע,  
למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3);**

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית;

(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן: דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, **שוקים**, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, מתקנים לאספקת מים;

(ההדגשות אינן במקור – ו.ע.מ)

מן האמור עולה כי מקום בו לא מוגדל השטח המסחרי על חשבון הדרכים והחניון (ובענייננו כאמור נהפוך הוא), לא מתעורר קושי בנוגע לסמכות הוועדה המקומית. אגב אורחא נעיר כי אפילו הייתה התכנית "חוטאת" במגמה הפוכה, קרי: גידול בשוק על חשבון החניון ייתכן וניתן להצדיק זאת בפרפראזה על סעיף קטן 3 לעיל, שכן בסה"כ התכוון המחוקק לאפשר גמישות בתכנון ייעודים ציבוריים לרבות שווקים. לסיום נקודה זו יש לציין כי התכנית עברה בשבט ביקורתם של הגורמים המוסמכים בוועדה המחוזית מכח תפקידה כממונה על ידי השר על פי סעיף 109 לחוק ונמצאה ראויה להיות נדונה בסמכות הוועדה המקומית וכן כי היא תואמת את הוראות תכנית רח/2010 לעניין הכנת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת תכנית בינוי במתחם 21 – הוא מתחם השוק. לאור האמור אנו דוחים טענה זו.

## 2. תכנון נקודתי

**הטענה:** מדובר בתכנון נקודתי פסול. על התכנית להרחיב גבולותיה וליתן מענה לנכסים הסמוכים הנפגעים ממנה.

**הכרעה:** עצם היותו של תכנון נקודתי אינו פוסל אותו. לעניין זה כבר נפסק:

"אין דין האוסר באורח מוחלט **תכנון נקודתי** אולם הדעת נותנת שתכנית רחבת מימד עדיפה על תכנית נקודתית המקיפה שטח מצומצם. שכן הכלל הרחב אומר שרשות התכנון ככל רשות מנהלית צריכה להשתמש בסמכויותיה ביושר ללא משוא פנים ומתוך שיקולים ענייניים. בדרך כלל הדבר מושג כאשר התכנון מקיף שטח רחב יותר ונוטל ממילא בחשבון מערכת שיקולים ואינטרסים רחבה (ע"א 577/66 וילכובינסקי ע' עופר, (פורסם בבנו)). ... אולם אין לומר **שתכנון נקודתי** לעולם לא יוצדק או כי בהכרח נובע

**מחוסר יושר משוא פנים ושיקולים זרים (בג"צ 189/74 ברונו נ' הוועדה המחוזית... בג"צ 581/87 צוקר נ' שר הפנים).**

**ר' עת"מ 1028/98 קרן תורה ועבודה נ' ועדה מחוזית לתו"ב מרכז ואח' [פורסם בנבו], שם אושרה תכנית מתאר נקודתית.**

בענייננו עסקינן בחטיבת קרקע בעלת גבולות טבעיים המשמשת שוק וחניון ציבורי בשונה משכנותיה המיועדות למסחר מסוג שונה. מטרת התכנית במוצהר הינה שיפור דרמטי באותו מתחם. לא זו אף זו, תכנית רח/ 2010 משייכת את חלקות העוררים כמתחם נפרד (מספר 32) ובו הוראות ייחודיות. למותר לציין כי שטח התכנית אינו כלול באותו מתחם אלא במתחם אחר (21) ולכן נכון פעלה הוועדה המקומית שכן אין לערב מין בשאינו מינו. לפיכך גם טענה זו נדחית.

### 3. בעיות החניה

**הטענה:** התכנית אינה נותנת מענה לבעיות החניה האיזוריות. באיזור כבר כיום מצוקת חניה שתחריף עם אישור התכנית. במסגרת זו יש להכליל גם את חלקות העוררים מתוך כוונה לאפשר פתרונות חניה לכל העסקים באזור. תכנית רח/ 2010 אוסרת על חניות בתחומי מגרשי העוררים וקובעת כי פתרון החניה שלהם יינתן בחניון השוק. התכנית אינה עומדת בתקן החניה הכולל 70 מקומות בגין השוק + 84 בגין החלקות ברחוב ביל"ו. בפועל מוצעים 58 מקומות בלבד. חלק מרחוב ביל"ו העובר בצד השוק הינו צר במיוחד ועל פי התכנית לא מתוכננת בסופו רחבת סיבוב. זאת ועוד, בתכנית אחרת, המקודמת במקביל מצפון למתחם, (להלן – "תכנית חרל"פ), אמורה להוצר דופן אורבנית בחלקו הצפוני של השוק (משרדים ומגורים) דבר שיוסיף אף הוא לעומס החניה המשמעותי באזור.

**תשובת הוועדה המקומית:** התכנית נבחנה על ידי מהנדסי תנועה וחניה הוסדרו מקומות חניה על פי התקן, הוסדר מערך תנועה כולל כניסות ויציאות מהמתחם פריקה וטעינה מעבר בטוח של הולכי רגל מרחקים מצמתים וכיו"ב.

תכנית רח/2010 אינה מאפשרת נגישות למגרשי העוררים וקובעת כי הם וכמותם יתר בעלי המגרשים ישתמשו בחניון סמוך וישתתפו במימון הקמתו. העיריה התחשבה בבעלי המגרשים ואפשרה נגישות לחלקתם.

**הכרעה:** התכנית המוצעת אינה כוללת נספח תנועה וחניה. לאור מרכזיותו של חניון השוק, והתכניות הנוספות לבניה באזור, איננו סבורים כי התכנית נותנת מענה הולם מבחינה זו. זאת ועוד, עפ"י התקן מחוייבות מספר חניות תפעוליות והדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה כי יש לייחד שטח גדול יחסית לפריקה וטעינה. היקף מקומות החניה הנדרשים יחושב על פי תקן מוגבר ולא פחות מ- 1:25 כקבוע **בתקנות התכנון והבניה**, התקנת מקומות חניה התשמ"ג – 1983.

התכנית הקצתה מתוך שטח המגרש דרך גישה מקבילה לשביל הקיים על פי התב"ע לאורך רחוב ביל"ו. אותו שביל אמור להפוך על פי המצב המוצע למדרחוב מרוצף ובשני צדיו עצים, בו תותר כניסת רכבי הדיירים ויוקצו שעות מסוימות לפריקה וטעינה. במגרש מדרום לשטח התכנית (להלן – מגרש מכבי) שיועד למגורים על פי תכנית רח/2010 מתוכנן עוגן תרבותי עירוני של פארק והיכל תרבות, ועל כן לא ניתן לסמוך על השימוש שנעשה בו בזמן שהוגש הערר לחנייה. יחד עם זאת, הואיל והשוק פועל בעיקר ביום והיכל התרבו בעיקר בערב תיתכן אפשרות שימוש מקביל בחניון היכל התרבות לשני המבנים מבנה השוק ומבנה היכל התרבות. פתרון החנייה המוצג יכיל אופציה לפיתוח חניון תת קרקעי לטובת המגרשים ברחוב ביל"ו לרבות מגרשי העוררים על חשבון בעלי אותם מגרשים לרבות מעבר תת קרקעי לאותם מגרשים. לפיכך אנו קובעים כי התכנון האמור יכלול פרוט חניה כולל עבור כמפורט לעיל וחניות תפעוליות. החניות התפעוליות תתוכננה בחניון הצמוד. זאת ועוד, פתרון הפריקה והטעינה מרחוב ביל"ו אינו מקובל שכן הוא אינו עולה בקנה אחד עם המדרחוב הירוק המתוכנן בו.

#### בחירת החלופות

4.

**הטענה:** הפתרון הנכון הינו העתקת השוק למקום אחר. כך נעשה בראשון לציון, וביבנה. יש הגיון בהעתקת השוק לפאתי העיר שם המפגעים הנלווים להפעלתו דוגמת ריחות, פסולת ואשפה, זיהום אוויר, רעש המולה צפיפות ועוד לא יפריעו. לחלופין ניתן לשפץ את השוק הקיים. מדובר בחלופה זולה יותר שתחסוך לעיריה ממון פיצויים לבעלי זכויות קנייניות בשוק ותתקבל על ידי בעלי הדוכנים בקלות יחסית.

**תשובת הוועדה המקומית:** לאחר בחינה של ההשפעות של שווקים במרכזי ערים בארץ ובעולם הוחלט כי השוק צריך להשאר במרכז העיר. בערים מרכזיות לא צלחה העתקת השוק את מחוץ למע"ר דבר שפגע בשוק כמו בבעלי עסקים בסביבתו (לדוגמה בהרצליה). הוועדה המקומית בחרה בחלופה של הקמת השוק החדש במתחם סמוך באופן שיאפשר הפעלתו של השוק הקיים עד לאכלוס המבנה החדש ותחסוך בהקמת עלויות של שוק זמני. התכנון הינו לשוק מודרני ידידותי לסביבה ולמשתמשים שיהווה מנוף לפיתוח עירוני של פרויקטים סמוכים דוגמת תכנית חרל"פ בצידו הצפוני של השוק.

**הכרעה:** עמדת הוועדה המקומית בנוגע **למיקומו של השוק בלב העיר** מקובלת עלינו. קצרה היריעה מלסקור את מכלול הדוגמאות הקיימות בארץ ובעולם לשווקים שצלחו במרכזיהן של ערים ומהווים אבן שואבת וקטליזטור להתפתחות כלכלית, עוד מראשית ההסטוריה האורבנית. מכל מקום מדובר בתפישה תכנונית סבירה ומקובלת ואיננו רואים מקום להתערב בה, בכפוף כמובן להבטחת מזעור המטרדים והכנת תשתית נאותה (לרבות תשתית תחבורתית כמפורט לעיל).

אשר לבחירתה של הוועדה המקומית בין **החלופות** גם כאן לא מצאנו מקום להתערבותנו וזאת מהטעמים הבאים:

**ראשית**, דומה כי יש ממש בטענה כי ההצרכה המוצעת מיטיבה עם ניצול המגרשים הן לצרכי שוק, המורכב יחידות קטנות הניתנות להתאמה גם לצורה לא רגולרית של מגרש, והן לעניין החניון שיעיל יותר במתכונתו המוצעת.

**שנית**, האפשרות הממשית ליצירת דופן דוכנים ארוכה יותר בחלופה המוצעת אינה קיימת בחלופה האחרת. אפשרות זו בצוותא עם תחילת הדוכנים במבנה סגור אמורה למנוע "זליגת" דוכנים ו"חנויות בעלות אופי של שוק" – דהיינו חנויות המציגות את מרכולתן על המדרכה, אל מחוץ למבנה השוק.

**שלישית**, כפי שהוצג בפנינו, עלות הביצוע של חלופת השיפוץ לפיה יועתקו הדוכנים זמנית לשוק ארעי שיוקם עולה באופן משמעותי (ההפרש מגיע כדי למעלה מ- 1.5 מ' \$) על עלות ביצועה של החלופה הנבחרת. אחד השקולים הרלוונטיים במכלול השיקולים התכנוניים כי מצוותו של ביהמ"ש העליון הינו השיקול הכלכלי.

אשר לפגיעה הנטענת מנגד בערך מגרשי העוררים - חרף ניהולו של התיק מזה 4 שנים, לא הוצגו בפנינו ראיות שמאיות להעדפת חלופת שיפוץ השוק הקיים בהקשר זה. הוועדה המקומית טוענת כי ערכם של מקרקעי העוררים דווקא ישביח כתוצאה משיפור משמעותי בחזות סביבה ויצירת המדרחוב המגונן. סוגיה זו תתברר בוודאי במסגרת הליכים פיסקאליים, כאלה או אחרים לאחר אישור התכנית. על פניו ומבלי לקבוע מסמרות, איננו רואים בתכנית פגיעה חריגה בעוררים אשר עשויה להפוך את הקערה במישור הכלכלי על פיה. יחד עם זאת, כפי שקבענו ברישת דברינו כאן, תנאי לאישור התכנית הינו דיון בוועדה המקומית במסגרתו יידונו השלכותיה הפיסקאליות לכאן ולכאן.

**ורביעית**, במישור אכלוס השוק החדש, משימה המוטלת על הוועדה המקומית, הבהירה האחרונה כי קיים חשש ממשי לצירופם של סוחרים שאינם בעלי זכויות כיום בשוק לשלב הזמני באופן שיקשה על ההעברה למשכן הקבע. כן הצביעה על קושי נוסף בהיבט זה של ניהול מו"מ כפול, הן במעבר לשוק הזמני והן בשלב הקבע.

**לפיכך אנו דוחים הטענות בראש פרק זה.**

## 5. זחילתו של שוק

**הטענה**: הקמתו של השוק במתחם המשולש "תזמין" התרחבותו גם את רחוב העוררים. במהלך עשרות בשנים נבנו בחלקה המיועדת לשוק מבנים לא חוקיים ו"בסטות" שגרמו מטרדים קשים למקרקעי העוררים. המצב הנוכחי אינו מפריע להם.

**עמדת הוועדה המקומית**: הקמת השוק המודרני תביא לשיפור המצב הסביבתי של המתחם כולו. תמונה טענת העוררים לפיה השארת המצב הקיים בו הפריקה והטעינה כמו גם עירום הפסולת מתבצעות מול מקרקעיהם עדיפה על הרחקת אותן פונקציות מהם והלאה.



**הכרעה:** לעניין זה אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית. בביקורינו במקום התרשמנו כי עסקינן במתחם שלם מוזנח ובלתי אסטטי, וחידושו של השוק עשוי להערכתנו להועיל בהיבט זה. זאת ועוד, הסדרת מספר דוכנים גדול יותר תמנע טפטוף פיראטי לרחוב ביל"ו.

יחד עם זאת, אנו קובעים כי השוק במתכונתו המוצעת יהא בעל דופן אטומה לעבר רחוב ביל"ו, למעט כניסות ויציאות להולכי רגל בלבד.

## 6. התנגדות בעלי הדוכנים

**הטענה:** נוכח התנגדותם העזה של בעלי הדוכנים לפרוייקט, עלות העתקתם תעלה ממון רב, ואף קיים סיכון כי התכנית לא תצא את הפועל, כך שבפועל יעמדו זה בצד זה השוק הישן והחדש.

### **תשובת הוועדה: הסוחרים מסכימים למתווה המוצע.**

**הכרעה:** בפנינו לא נדון ערר מטעם בעלי הדוכנים. יחד עם זאת למען הסר ספק אנו קובעים כדלקמן:

ראשית, יש לקבוע בתכנית כי מיום מתן טופס 4 למבנה החדש יהפוך מבנה השוק הקיים למבנה שלא כדין והשימוש בו לשימוש חורג בניגוד לדין. במצב דברים זה יהיו בידי הוועדה המקומית הכלים לפעול להריסתו באמצעים חוקיים.

שנית, אנו סבורים כי נכון יהא להכניס בתכנית אחד משניים: מנגנון שלביות הקובע כי היתר לבניין החדש יוצא רק לאחר הסדרת הנושא הקנייני בכתב מול 80% לפחות מבעלי הזכויות בשוק ולחלופין כי היה ולא יסתייע בתוך שנתיים ימים, יפורק המבנה נשוא ערר זה והתכנית תבוטל. הבחירה בין השניים נתונה בידי הוועדה המקומית.

ביתר הטענות לא מצאנו ממש. נציין כי מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית מיטיבה את הנגישות לרחוב ביל"ו ביחס למצב הקיים תכנונית האוסר חניה בתחום אותן חלקות ולא קובע דרך המגיעה סמוך אליהן, איננו מקבלים הגישה לפיה הקמת השוק תמנע פיתוח מסחרי בחלקות העוררים, כפי שהבהרנו לעיל, היפוכם של דברים ודי אם נפנה לעניין זה למשל לשיקומו של שוק מחנה יהודה בי-ם. דרישות הג"א מתקבלות עפ"י דין כתנאי להיתר, ומכיוון שברי כי התכנית תשפר את המצב האורבני, האסטטי והתברואתי ביחס למצב הקיים, איננו רואים צורך בתסקיר השפעה על הסביבה.

סיכומם של דברים, התכנית תתוקן כדלקמן: הגבלת הזכויות על פי הקיים כמפורט בפרק הסמכות, עדכון פתרון החניה כמפורט בפרק החניה, וסגירת דוכני השוק בדופן הפונה לרחוב ביל"ו כמפורט בפרק בדבר זחילתו של שוק. הכנת תחשיב החניה המפורטת

והחלטת הוועדה המקומית לעניין השלכותיה הפיסקאליות של התכנית יועברו לעיון העוררים.

תיקונים אלה יהוו תנאי לאישור התכנית.

הערר נתקבל איפוא מקצתו ונדחה ברובו.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

מיכל גלקין גולן 54678313-625/04

מיכל גלקין גולן, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר

סמדר בטש הורוביץ  
מזכירת ועדת הערר

18/06/2008 ניתנה בתאריך

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה