

מדינת ישראל
משרד האוצר - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

17 מרץ 2020
 כ"א אדר תש"פ

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

(בפקס : 077-4704126)
 שד' שאול המלך 39, תל אביב

גליה רוזנטל
 ע"י עו"ד יצחק גואטה

(בפקס : 9008699)
 הפורצים 9, חולון

אמיר קובי
 ע"י עו"ד עמיאל קסטוריאו

חולון
 (בפקס : 5017043)
 (בפקס : 5027077)

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ע"י מחלקת הרישוי
 וע"י המחלקה המשפטית

א.ג.ג.,

הנדון: תיק ערר חל/1092/0919+1088/0819

כתובת : מבצע סיני 15, חולון

מס' בקשה : 20190129

גוש : 7161 חלקה : 302

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 17/03/2020 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

המסגר 18, פינת ריב"ל, קומה 4, תל-אביב
 ת.ד 7176 מיקוד 6107120
 ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
 03 – 7515084 שלוחה 1
 03 – 7515086

כתובת :
מען למכתבים :
קבלת קהל ומענה טלפוני :
טלפון :
פקס :

מדינת ישראל
משרד האוצר - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': חל/1092/0919+1088/0819
 גוש: 7161 חלקה: 302
 כתובת הבניה: מבצע סיני 15, חולון

העורר בערר 1092:

אמיר קובי-
 ע"י ב"כ עו"ד עמיאל קסטוריאני

העוררת בערר 1088:

גליה רוזנטל-
 ע"י ב"כ עו"ד יצחק גוטה

- נגד -

המשיבים:

- 1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון-
 ע"י ב"כ עו"ד עופר צילקר
- 2) אמיר ובטי קובי
- 3) גליה רוזנטל

תאריך הישיבה:

יום שני כ"ז חשון תשע"ט, ה-25.11.19

הרכב ועדת ערר:

עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן, יו"ר הוועדה
 מר יעקב קרייזלר, נציג מתכנתת המחוז
 מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
 מר ניסים ארזי, נציג ציבור
 עו"ד שחר בקשי, נציג ציבור

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (להלן: **הוועדה המקומית**), שעניינה בקשה להיתר להרחבת דירה אחת בבית משותף, ברחוב מבצע סיני 15. הבית הוא בן 2 קומות (קומת קרקע, קומה א' וקומת גג) 2 כניסות ו- 8 דירות. בבקשה להיתר מוצע להוסיף לדירה המצויה בקומה השניה (קומה א') שטחי

בניה בהיקף של 33 מ"ר, לרבות שטחי יחדר מחוזקי (12 מ"ר), וכן הוספת מרפסת זיו פתוחה (שטחי הבניה שלה לא צוינו בבקשה). כמו-כן מוצע להרחיב את הדירה באמצעות הוספת חדרים על הגג בשטח 25 מ"ר וכן מרפסת גג (שטחה לא צוין בבקשה). הבקשה הוגשה מכוח הוראות תוכנית ח/394 -תל גיבורים, שפורסמה ב"פ ביום 28.2.1991 (להלן: **התוכנית** או **תוכנית ח/394**). במסגרת הבקשה להיתר התבקשו גם הקלות, שעניינן סטייה מהוראות הבינוי שנקבעו בתוכנית ח/394, וכן הקלה בקו בניין של 1.8 מ' במקום 3 מ' עבור מרפסת הזיו המוצעת בקומה א'.

הבקשה הוגשה על-ידי בעל הזכויות בדירה מושא הבקשה להיתר (להלן: **מגישי הבקשה**). לבקשה הוגשה התנגדות על-ידי בעלת זכויות בדירה המצויה מתחת לדירה זו (להלן: **המתנגדת**).

ביום 16.7.2019 דנה הוועדה המקומית בבקשה ובהתנגדות והחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לביטול המרפסות המוצעות בה:

1. לקבל ההתנגדות בחלקה לעניין המרפסות, מאחר שהן פוגעות פגיעה בלתי מידתית בדירה, ולאשר הבקשה בכפוף לתיקונה. תכנית הבינוי של מבן G אינה כוללת מרפסות.
2. לדחות את שאר מרכיבי ההתנגדות מהטעמים הבאים:
 - א. הבקשה אינה כוללת הקלה כמותית של זכויות הבניה.
 - ב. מתקן מסתור פח האשפה מוצב במיקום סביר על פי הנחיות יועצת התברואה.
 - ג. פתרון הניקוז בתחום המגרש הינו על פי הוראות החוק ובכפוף לאישור יועץ הניקוז.
 - ד. הגג תואם באופן כללי את נספח הבינוי ואין לו כל נגיעה לדירת המתנגד.
3. לאשר הבקשה בכפוף לתיקונה בהתאם לאמור בסעיפים 1 ו-2.
4.

על החלטה זו הגישה ערר המתנגדת (ערר חל/1088/0819), וכן הוגש ערר על-ידי מגיש הבקשה (ערר חל/10092/0919). העררים נשמעו לפנינו במאוחד.

2. טענות המתנגדת נחלקות בעיקרן לשתיים. טענות בהיבט הקנייני וטענות בהיבט התכנוני. בהיבט הקנייני טוענת המתנגדת, שבבקשה מוצעת הרחבת הדירה באמצעות בניה על שטחים משותפים, לרבות על הגג המשותף. לטענת המתנגדת, מכיוון שרק הדירות בקומה השניה יכולות ליהנות מהרחבה על הגג, הרי שמדובר בהרחבה ושימוש לא שוויוניים בזכויות בניה של הבית. לטענת המתנגדת הוראות סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) לא חלות כאן, שכן אין המדובר בהרחבת דירה המוסדרת בהוראות סעיף 71ב, ולפיכך נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בבית המשותף. כמו-כן מפנה המתנגדת להוראות סעיף 18(5) לתוכנית ח/394 (הדגשה אינה במקור):

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו.
ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקום.

במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי עקב נתונים תכנוניים והנדסיים יש לקבל הסכמת כל הדיירים לפני הוצאת היתר הבניה הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

בהיבט התכנוני טוענת המתנגדת שתוספת הבניה המוצעת בקומה השניה (קומה א') יוצרת קומת עמודים מפולשת מעל לחלונות ביתה של המתנגדת, בעומק של 3.5 מ' וברוחב 4 מ', שתגרום להחשכה של דירת המתנגדת. לטענת המתנגדת בבקשה מוצע לבנות משני הכיוונים של הדירה, הן לחזית (צד צפון) והן לעורף (צד דרום), ואין לאפשר בנייה בשני הצדדים, ובמיוחד לא בצד צפון, דבר שיפגע במעבר אוויר ואור לדירה. לחילופין טוענת המתנגדת שיש לאפשר בניה של שיפור מיגון' לכיוון צפון, רק ככל שהוא ייבנה מעל ההרחבה הקיימת לדירת המתנגדת מצד צפון. זאת על-ידי הורדת קירות יסוד מסביב לקירות הבניה הקיימת. לטענת המתנגדת הוראות סעיף 18(3) לתוכנית ח/394 אינן מאפשרות בניה שלא באגף שלם ובדילוג כפי שמוצע בבקשה מושא הערר:

*התוספות תבוצענה באגפים שלמים (אנכית).
במידה ואין אפשרות להשלים אגף יוצג בפני הוועדה המקומית פתרון ארכיטקטוני שלם לשלב הביניים - כולל טפול נאות במעקות או עמודים העשויים להשתנות בעתיד.*

3. מגישי הבקשה טוענים ביחס להיבט הקנייני, שהבקשה הוגשה בהתאם להוראות החוק, שכן נשלחו הודעות לכל מי שלא נתן הסכמתו בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, וכי בידיהם ההסכמות הנדרשות בהתאם להוראות חוק המקרקעין. שכן שהבקשה נחתמה על-ידי בעלי הזכויות בכל הדירות למעט המתנגדת (7 מתוך 8). לטענת מגישי הבקשה אין לקבל את פרשנות המתנגדת להוראות סעיף 18(5) לתוכנית ח/394, שכן משמעה שבעלי הזכויות בדירות העליונות לא יוכלו להרחיב את דירותיהם, וכי מדובר בפרשנות לא סבירה, אשר הוועדה המקומית לא נהגה לפיה מעולם.

ביחס לטענות התכנוניות טוענים מגישי הבקשה כי הבקשה תואמת את התוכניות, ולפיכך אין למתנגדת זכות ערר. כמו-כן טוענים מגישי הבקשה שהוראות סעיף 18(3) לתוכנית ח/394 קובעות שיש עדיפות לבניה באגף שלם מבחינה אדריכלית, אולם אין מניעה מלאשר בניה שלא באגף שלם.

4. בערר שהגישו מגישי הבקשה הם טוענים כנגד החלטת הוועדה המקומית שדחתה את הוספת מרפסת השמש המוצעת בבקשה לכיוון דרום בהקלה מקו הבניין (1.8 מ' במקום 3 מ'). לטענתם החלטת הוועדה המקומית נטולת הצדקה תכנונית שכן בניית המרפסת הפתוחה תשתלב יפה בסביבה המתחדשת. לטענתם הבקשה אינה חריגה לסביבתה, והיא משתלבת עם מרפסות פתוחות שקיימות כבר היום בבניין. לטענתם ההקלה בקו הבניין שהתבקשה לצורך בניית מרפסת זו עומדת בהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, המאפשרות הקלה בקו בניין של עד 40% או 2 מ' לצורך מרפסת. לטענתם הקלה זו מוצדקת לצורך ניצול מלוא זכויות הבנייה, שיפור

4

מרחב המגורים, וזאת לאור מגמות הפיתוח באזור. לטענתם דחיית ההקלה המבוקשת פוגעת בהם באופן בלתי מידתי, בעוד שאין בבקשה כדי להוות כל פגיעה במתנגדת.

5. לטענת המתנגדת הקלה אינה זכות מוקנית, ובמקרה זה אין הצדקה תכנונית לאשר את מרפסת השמש המוצעת בסטייה מקווי הבניין. לטענת המתנגדת אישור ההקלה תייצר סטייה מקונטור דירת המתנגדת, תפגע בדירתה, וכן ותכער את חזית הבניין. לטענת המתנגדת ההקלה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת, שכן קו הבניין המבוקש הוא 1.20 מ', שהוא יותר מ- 60% מקו הבניין הקבוע בתוכניות. כמו-כן טוענת המתנגדת שהבנייה בתוכנית ח/394 למבנה מסוג G אינה כוללת מרפסות פתוחות.

6. במהלך הדיון הפנו את הצדדים לכך שהתוספת המסומנת בבקשה להיתר כישפור מיגון אינו מהווה מרחב מוגן כמשמעו בסעיף 151(ג) לחוק התכנון. בהמשך לכך נתנה בסוף הדיון החלטתנו (26.11.2019):

במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר מוצע שיפור מיגון שאינו עומד בדרישות ובתקנים שנקבעו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התשי"ן-1990 (להלן: תקנות המפרטים). לאור זאת, לא חלות על הבקשה מושא הערר הוראות סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולא מתאפשרת תוספת שטחי בניה מעבר לשטחים שניתן לבנות מכוח תוכנית ח/394 - עבור שטחי שיפור מיגון אלו. ר' ערר (ת"א) 18-02-1023 בעניין שוורץ בילה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק [פורסם בנבו 8.10.2018].

לאור האמור, יעבירו מגישי הבקשה בתוך 21 ימים בקשה מתוקנת שבה יוצג ממ"ד תקני בהתאם להוראות תקנות המפרטים לבחינת ועדת הערר. במסגרת הבקשה המתוקנת יוצגו קירות הממ"ד הנדרשים בהתאם לדרישות התקנות, והיורדים לקומת הקרקע. הבקשה המתוקנת תציג מיקום ממ"ד שיאפשר בניית ממ"ד גם בקומת הקרקע שתשמש את דירת העוררים.

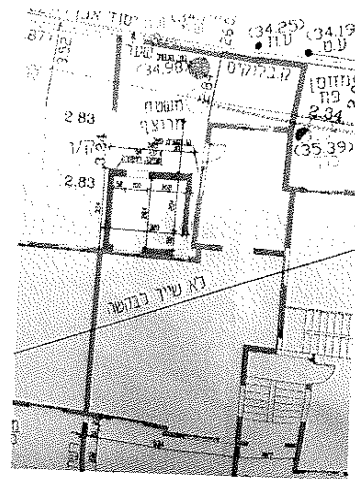
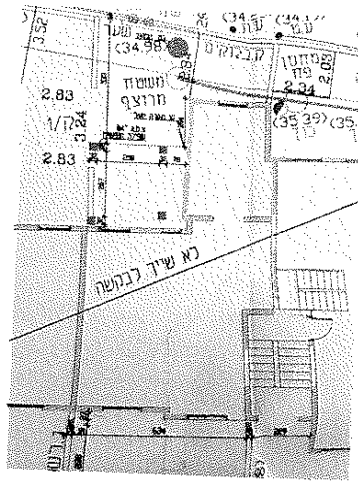
כמו-כן בבקשה המתוקנת יוצגו כל הגדרות הקיימות בחצר.

העתק הבקשה המתוקנת יועבר לב"כ הוועדה המקומית ולעוררים. העוררים יוכלו להתייחס לבקשה המתוקנת בתוך 21 ימים מקבלת העתק הבקשה המתוקנת. הוועדה המקומית תעביר התייחסותה לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר קבלת התייחסות העוררים לבקשה המתוקנת.

ועדת הערר תקבל החלטתה לאחר העברת הבקשה המתוקנת הכל כמפורט לעיל

7. ביום 10.12.2019 העבירו מגישי הבקשה תשריט בקשה מתוקן. בבקשה המתוקנת מוצע ממ"ד תקני לדירת מגיש הבקשה. הממ"ד התקני מוצע באותו מיקום בו סומן הייחוד המחוזק בבקשה המקורית שאושרה על-ידי הוועדה המקומית. בבקשה המקורית תמכו ב'יחיד המחוזק' ארבעה עמודים שהוצבו בחצר המשותפת, ואילו בבקשה המתוקנת הממ"ד נתמך בקירות. להלן תשריט דירת המתנגדת בשתי הבקשות:

5



הבקשה המקורית בו שיפור מיגון
נתמך בעמודים בלבד

הבקשה המתוקנת עם ממ"ד תקני

8. ביום 29.12.2019 העבירה המתנגדת את התייחסותה לבקשה המתוקנת. במסגרת תגובתה בחרה המתנגדת להתמקד בטענות שעניינן פגמים שנפלו לטענתה בבקשה המקורית ובבקשה המתוקנת. כגון, העדר חתימה חדשה של עורך הבקשה ומתכנן של הבנייה. כגון, טענה לזיוף חתימות של בעלי הזכויות בדירות הבית המשותף ביחס לבקשה המקורית. כמו-כן טוענת המתנגדת שהבקשה המתוקנת טעונה פרסום מחדש ומתן אפשרות לכל המעוניין להתנגד לה.
9. הוועדה המקומית העבירה ביום 15.1.2020 את התייחסות גורמי המקצוע שלה להצעה המתוקנת, באמצעות מנהלת מחלקת רישוי הבנייה בוועדה המקומית. בהודעה נטען שגורמי המקצוע לא ימליצו לוועדה המקומית לאשר את התכנון המוצע. זאת מכיוון שבהתאם לתכנון המוצע לממ"ד, הכולל קירות יורדים בשיעור של 70%, תיווצר חסימה של שתי חלונות ודלת בדירת המתנגדת.

דיון והכרעה

10. כאמור לעיל, במסגרת הערר עולות שאלות שעניינן הן בהיבט הקנייני והן בהיבט התכנוני. בכל הקשור להיבט הקנייני, לא מצאנו שיש בנסיבות שלפנינו כדי למנוע קיום דיון תכנוני בבקשה להיתר. לא מצאנו שיש בהוראת סעיף 5(18) לתקנות תוכנית ח/394 כדי למנוע דיון בבקשה להיתר, בהעדר הסכמת כל הדיירים. הוראות סעיף 5(18) לא נועדו לקבוע כלל קנייני חדש בעניין, החורג מהדין המוסדר בחוק המקרקעין ביחס לבניה על רכוש משותף. בנסיבות אלו, משהוצגו לוועדה המקומית חתימות של רוב של בעלי זכויות בדירות ששיעורן עולה על 75%, וזאת בהתאם להסדר הקבוע בחוק המקרקעין, לא מצאנו שהיה מקום להימנע מלקיים את הדיון התכנוני בבקשה שלפנינו. יובהר שאין באמור כדי להוות הכרעה בהיבט הקנייני בין מגישי הבקשה להיתר והמתנגדת. בידוע שוועדת הערר אינה הערכאה המתאימה לבירור סוגיות קנייניות, ואלו ראוי שיתבררו לפני הערכאות המתאימות המוסמכות לכך. יחד עם זאת, לא מצאנו שבנסיבות שלפנינו, יש מקום להימנע מלקיים דיון תכנוני בבקשה להיתר. להלן נפרט את הכרעתנו בהיבט התכנוני.

11. הוראות תוכנית ח/394 קובעות עיקרון תכנוני, לפיו ראוי שהבניה תעשה באגפים בשלמות. ההיגיון בבסיסו של עיקרון זה פשוט וברור. יחד עם זאת, אין מניעה מלבחון סטיה מעיקרון זה. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה לסטיה מהוראות הבינוי שנקבעו בתוכנית ח/394, וכן מקווי הבניין לצורך בניית מרפסת זיז. המתנגדת הגישה התנגדות להקלות המבוקשות. לאחר שבחנו את הבקשה וההקלות המבוקשות, באנו לידי מסקנה שניתן לאשרם רק באופן חלקי, וכפי שנפרט להלן.

12. בין מטרותיה של תוכנית ח/394 :

ב. שפור תנאי הדיור בשכונה ע"ע הוספת שטחי בניה עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות...

ו. קביעת בינוי : הסדרת תוספת שטחי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

ז. קביעת הוראות בניה באזורים שונים עפ"י התשריט המסומן בנספח הבינוי.

תוכנית ח/394 כוללת תשריט, נספח בינוי, נספח חלוקת מבנים ולוח שטחים. בהתאם לכל אלו, הבית המשותף כלול במבן G. בהתאם לנספח הבינוי במבן זה ההרחבה אפשרית לכיוון חזית הבניין (צד דרום) בהיקף של כ- 34 מ"ר, ביחס לשתי הקומות, וכן על (מחצית מ)קומת הגג בהיקף של כ- 24 מ"ר. נספח הבינוי קובע את שטחי ההרחבה ביחס לכל דירה במבן. בהתאם לנספח ניתן להרחיב את הדירות הן אופקית (בשתי הקומות) והן אנכית (על הגג). יוצא שהדירות העליונות (דירת מגישי הבקשה) זוכות להרחבה ניכרת נוספת באמצעות בניה על הגג, ובסה"כ כ- 58 מ"ר, לעומת הדירות בקומות הקרקע (דירת המתנגדת), שההרחבה שלהן מסתכמת בכ- 34 מ"ר. עוד נקבע בנספח הבינוי, "ניתן להצמיד חצר אחורית לדירת קומת קרקע". בסעיף 18(2) לתקנון תוכנית ח/394 נקבע :

במבנים בהם קיימות דירות בקומת הקרקע ניתן להצמיד חלקים מהחצר חדירות בקומות הקרקע, להתיר גידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מדירה לשטח הצמוד אליה. תוכנית לגידור שטחי החצר הצמודים לדירות בקומות הקרקע תוגש ע"י ועד הבית בתוכנית מוסכמת מוצעת.

בסעיף 18(4) נקבע :

בדירות עליונות ניתן להצמיד חלק מהגג לדירה העליונה. הדבר דורש תכנית לפתרון האלמנטים המשותפים כגון : אנרגיה סולרית ואנטנות ברוח תכנית הבינוי ובאישור הועדה המקומית.

מבלי להביע עמדה ביחס להיבטים הקניינים של חלוקה כאמור, ברי שתוכנית ח/394 כיוונה לשפר את רווחת הדיור באופן רוחבי ביחס לכל הדירות בבניינים שבתחומה. התוכנית קובעת ששיפור רווחת הדיור בדירות קרקע, שלא ניתן להרחיבם באופן זהה לדירות עליונות, יתאפשר בדרך של הפיכת החצר, שהתפקוד שלה עד אז היה כחצר משותפת, לחצר שתתפקד כחלק אינטגרלי של דירות הקרקע. זאת בדרך של יצירת גישה ישירה מהדירה, הצמדת החצר לדירות הקרקע, והפיכתן לדירות גן.

הבניה בחזית הקדמית :

13. הבקשה מושא הערר חורגת במספר עניינים מתוכנית ח/394. הבקשה אינה להרחבת הבית בשלמותו (הכולל שמונה דירות). הבקשה אף אינה מציעה הרחבת שתי הדירות המצויות האחת מעל השניה (של מגישי הבקשה והמתנגדת). בנוסף, הבקשה אינה מציעה הרחבה עתידית של הבניין בשלמותו, או של הדירה התחתונה. לעניין זה נפנה להוראות סעיף 18(3):

*התוספות תבוצענה באגפים שלמים (אנכית).
במידה ואין אפשרות להשלים אגף יוצג בפני הועדה המקומית פתרון ארכיטקטוני שלם לשלב הבינים - כולל טפול נאות במעקות או עמודים העשויים להשתנות בעתיד*

כמו-כן ר' סעיף 20 להוראות התוכנית:

20. תנאים להוצאת היתר:
א. יוגשו תוכניות להרחבת בית שלם בצרוף 2 צילומים של הבית הקיים.
ב. התוכניות יתארו את הרחבת הבית בשלמותו וכל שלב בצוע בנפרד הן מבחינה חזות הן מבחינה תפקודית ויכללו שניים למערכות סניטריות, אספקת חשמל, שבילי גישה וגניון.

ג.
בנוסף, בניגוד לנספח הבינוי, בבקשה שלפנינו מוצעת גם מרפסת זיז הבולטת מקו הבניין, ובולטת מקונטור ההרחבה האפשרי בקומה הראשונה.

כמו-כן, בבקשה שלפנינו ההרחבה המוצעת לדירת מגישי הבקשה היא גם לחזית האחורית של הבניין, וזאת בניגוד לתוכנית הבינוי, המאפשרת הרחבה רק לחזית הקדמית (לצד דרום).

14. בכל הקשור לסטיה מההוראות בדבר בניה באגף שלם, מצב זה אינו נדיר. הוא נוצר תדיר כאשר עסקינן בהרחבות מכוח תוכנית של דירות בבית משותף, ולא כל בעלי הזכויות בבית המשותף מעוניינים בבנייה בעת ובעונה אחת. ככל שמורחבת דירה בקומה גבוהה, ובעלי הזכויות בדירה הנמוכה לא מרחיבים את דירתם, נוצר מצב זמני לא מיטבי. אין ספק שיש עדיפות לבקשה להיתר הכוללת בניה באגף שלם. יחד עם זאת, נוכח שטחה הקטן של הדירה כיום (כ- 50 מ"ר בלבד), אנו סבורים שישנה חשיבות לאפשר רווחת דיור לדיירי הדירה העליונה. לטעמינו, באיזון כולל של השיקולים בעניין, לרבות הזמניות של מצב זה, יש מקום לאשר בניה במקרה הנדון שלא באגף שלם.

15. יחד עם זאת, לא מצאנו שיש מקום לאשר בהקלה בניה של מרפסת זיז בקומה א' כפי שמוצע בבקשה שלפנינו. תוספת מרפסת הזיז, אינה מעוגנת בהוראות תוכנית ח/394. בנוסף, תוספת של מרפסת זיז, בחריגה מקווי הבניין, מגבירה את הקשיים הנובעים מבניה שלא באגף שלם, ואת ההשפעה על דירת המתנגדת. נזכיר שבבקשה מוצעת מרפסת פתוחה בקומת הגג בהיקף ניכר, ששטח חופף לשטח ההרחבה המוצעת לחזית הקדמית בקומה א'. בנסיבות אלו, לא מצאנו שיש הצדקה או סבירות לאשר את הסטיה לעניין תוספת מרפסת זיז. לאור האמור אנו דוחים את ערר מגישי הבקשה, בעניין מרפסת הזיז לכיוון דרום, וחוזרים על החלטת הוועדה המקומית בעניין זה, שהורתה על ביטול המרפסת.

הבניה בחזית האחורית

16. בבקשה מוצעת בניה לחזית האחורית על שטחי בניה קיימים בדירת המתנגדת. אנו סבורים שהרחבה לחזית האחורית, שנועדה לצורך מימוש שטחי הבניה בהיקף הקבוע בתוכנית ח/394 (34 מ"ר לקומה א') היא מוצדקת. לטעמינו סטיה כאמור היא סבירה כל עוד שהיא אינה חורגת מקונטור הרחבה שבוצעה בקומת הקרקע, ואינה חורגת מקווי הבניין. לעניין זה ר' גם הוראות סעיף 20(ג):

בנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תוכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, (בתנאי ששטח הדירה הסופי לא יעלה על השטח המותר עפ"י תכנית זו. נספח הבינוי לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד של התוכנית, שינויים לא מהותיים ניתנים לאישור בהסכמת ועדה מקומית והמחוזית, ללא צורך בפרסום והפקדה).

לעניין זה נציין כי מעיון בתשריט תוכנית ח/394 נראה שהבניה בקומת הקרקע היתה קיימת כבר בעת אישור התוכנית. עוד נציין, מכיוון שמדובר במימוש שטחי בניה המותרים בהתאם לתוכנית ח/394, הרי שככל שתוגש בעתיד בקשה להיתר על-ידי המתנגדת, המציעה להסדיר הרחבת דירתה כאמור, לא תהיה מניעה מלאשרה מכוח תוכנית ח/394.

כאמור, ההצדקה לסטיה מנספח הבינוי היא מימוש שטחי בניה מכוח תוכנית ח/394 (בסה"כ כ- 58 מ"ר). לעניין זה נבהיר שיש לבחון אופן חישוב שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר בקומת הגג. לעניין זה נפנה להוראות תקנה 4(ד) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחי בניה), התשנ"ב-1992, לפיהן *"שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, גובה מ- 1.80 מ"ר".* בהתאם לאמור, יש לכלול במסגרת חישוב שטחי הבניה כלל השטחים בעליית הגג שגובהם מעל 1.80 מ'. ודוק, רק ככל שנותרו שטחי בניה מכוח תוכנית ח/394 שאינם מנוצלים, יש מקום לאשר הרחבה של הדירה גם לחזית האחורית כאמור. ככל שלאחר חישוב שטחי הבניה בקומת הגג יימצא ששטחי הבניה שנותרו למימוש בקומה א' נמוכים יותר מהמוצע בבקשה שלפנינו, יצומצם שטח ההרחבה בקומה א' לכיוון צפון.

עוד נבהיר, שהואיל ולא הוצג היתר בניה לבנייה שבוצעה בדירת המתנגדת בקומת הקרקע (לכיוון צפון), הרי שמעבר לבניית החדר לכיוון צפון כמפורט לעיל, בניית מעקה ושימוש בגג זה אינה אפשרית. לפיכך יש לתקן את הבקשה ולבטל סימון גג זה כמרפסת לדירת מגישי הבקשה, וכן יש לבטל סימון דלת יציאה למרפסת זו.

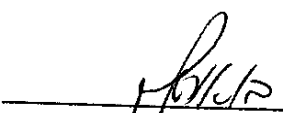
17. לא מצאנו שיש מקום לאשר תוספת בניה נוספת לחזית האחורית, אשר חורגת מקונטור הבניה בקומת הקרקע. התוספת החורגת מקונטור זה סומנה בבקשה להיתר המקורי כשיפור מיגון. מעבר לכך שאין המדובר בבניה התואמת את קונטור הבניה בדירת המתנגדת, הרי ששטחי הבניה עבור חדר זה חורגים מהשטח המותר בהתאם לתוכנית ח/394. כפי שציינו בהחלטה מיום 26.11.2019 לא ניתן להתיר שטחי בניה אלו מכוח הוראות סעיף 151(ג) לחוק התכנון, משאין המדובר בממ"ד תקני.

18. כמו-כן, לאחר שעיינו בבקשה המתוקנת, שבה מוצע ממ"ד תקני לדירת מגישי הבקשה, לא מצאנו שיש מקום לאשרו. בקשה זו אינה נתמכת בהסכמת בעלת הזכויות בדירת הקרקע (המתנגדת). משאין בכוונת המתנגדת לבנות גם לדירתה ממ"ד תקני בקומת הקרקע במיקום זה, לפחות לא בשלב זה, בנייתו של ממ"ד בנסיבות אלו תגרום להחשכה משמעותית של דירת המתנגדת. בנוסף, בהתאם לתוכנית ח/394 שטחי החצר אמורים לשרת באופן בלעדי את דירת הקרקע. באיזון הכולל, ולרבות העובדה שלדירת מגישי הבקשה מוצעת הרחבה ניכרת (כ- 58 מ"ר בנוסף ל- 50 מ"ר הקיימים), לרבות בסטיה מהוראות הבינוי (לעניין בנייה של אגף בשלמות), אנו סבורים שאין זה ראוי או סביר לאשר תוספת בניה גם לחזית האחורית, שלא באגף שלם. ככל שהמתנגדת תסיר את התנגדותה לעניין זה, ניתן יהיה לבחון מחדש בקשה מתוקנת כאמור. נציין, שככל שתתקבל הסכמת המתנגדת לעניין ממ"ד כאמור, תידרש העברת הבקשה המתוקנת לידיעת בעלי הזכויות בדירת הקרקע הגובלת ממערב. שכן בבקשה המתוקנת מוצע לבנות קירות בחצר האחורית, שלא הוצגו בבקשה המקורית, ושיש להם השפעה על דירה זו.

סוף דבר, יש לתקן את הבקשה להיתר בהתאם להחלטתנו.

ההחלטה ניתנה פה אחד.

ההחלטה נתנה בתאריך: יום שלישי כ"א אדר תש"פ, ה-17.03.2020.


 עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן
 יו"ר ועדת הערר
 מחוז תל-אביב


 עו"ד אורטל כהן
 מזכירת ועדת הערר
 מחוז תל-אביב