

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

15 יוני 2022
 ט"ז סיון תשפ"ב

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

ו. מקומית לתכנון ובניה תל-אביב
 ע"י מחלקת רישוי
 ע"י המחלקה המשפטית

(בפקס : 5212939)
 (בפקס : 7240113)

עו"ד ענת בירן

(בפקס : 073-2525601)
 (בדואר : דרך מנחם בגין 7, מגדל גיבור
 ספורט קומה 14, רמת גן)

עו"ד נעם קולודני

(בפקס : 036441133)
 (בדואר : ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב
 קומה 48, תל אביב)

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/1220/1184
כתובת: אליהו מפרארה 3, תל אביב
גוש: 6637 חלקה: 432

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 15/06/2022 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	כתובת:
ת.ד 7176 מיקוד 6107120	מען למכתבים:
ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30	קבלת קהל ומענה טלפוני:
03 – 7515084 שלוחה 1	טלפון:
03 – 7515086	פקס:

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

ערר מס': תא/1184/1220

גוש: 6637 חלקה: 432

כתובת הבניה: אליהו מפרארה 3, תל אביב

הרכב הוועדה:

עו"ד הילה סירוטה-ליבנה - יו"ר הוועדה

מר נסים ארזי - נציג ציבור

מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים

מר שמעון בוחבוט - נציג מתכנן המחוז

העוררים:

1. צמח אורי

2. צמח ארז אפרים

3. רסולי מאיר ומינה

4. משה סלע

ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן

- נגד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

2. דן וזהבית דותן

3. אברהם יקואל

4. אליעזר ותמר ארדמן

5. יחזקאל ואורנה חייט

המשיבים 2-5 ע"י ב"כ עו"ד נועם קולודני

תאריך הישיבה:

יום חמישי, כ"ה באלול תשפ"א, ה- 02/09/21

החלטה

בפנינו ערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "הוועדה המקומית") מיום 11.11.2020 לדחות בקשה להריסת הבנוי במגרש הידוע כגוש 6637 חלקה 432 ברחוב אליהו מפרארה 3 (להלן: "המגרש") בשכונת נווה דן והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 6 יחידות דיור מכח הוראת השעה "כחלון".

במסגרת הבקשה התבקשו מספר רב של הקלות:

1.	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 19.3%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 4.84 המותר על פי תכנית
2.	תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך הגדלה של מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית ב 19.3%. סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 6, במקום 4.84 המותר לפי תכנית
3.	הבלטת גזוטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
4.	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
5.	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
6.	ניוד יחיד בין הקומות
7.	ניוד זכויות בין הקומות לרבות קומת עמודים
8.	הגבהת קומת עמודים מעל 2.30 מ' המותרים בתכנית
9.	הקלה מנסיגה בכנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
10.	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 4.25 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3.4 מ' ועומקה 3 מ'
11.	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית

ההקלות פורסמו והוגשו התנגדויות.

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת המבוקש להריסה. שטחו של המגרש 710 מ"ר.

בהתאם לתכניות החלות על המגרש (לרבות - אר/188, 1821 ו - מ') ייעוד החלקה "אזור מגורים 2א". צפיפות מותרת 2.84 מכוח תכניות תקפות וכן 2 יחידות דיור מכח ג'1. לטענת העוררים - תכנית מ' מאפשרת לעגל את מספר יחידות הדיור ל - 5 וכן מאפשרת להוסיף יחידת דיור נוספת כך שיהיה מספר יחידות דיור בזוגי בכל קומה. אחוזי בניה עיקריים 27% לקומה וכן בנייה על הגג מכח תכנית ג'1. מספר קומות מותר - 2 קומות מכח תכנית אר/188, קומת עמודים מכח תכנית 1740 וכן קומת גג מכח ג'1. קווי בניין מותרים: קדמי- 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 11.11.2020 הבקשה נדחתה מהטעמים הבאים:

..."

3. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו במלואן.

4. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה של 193.57 מ"ר עבור שטחי שירות, בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום;
- מוצעות מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי מעל 2 מ' במסגרת הקלה והג"ל מהווה סטייה נכרת; תכנון מרפסות נוגד הנחיות מרחביות ואינו אחיד בכל הקומות;
- מוצעת מרתף עליון חלקי עבור שטחים המוצמדים לירות קרקע שמתוכנן במפלס קומה א' המרתף הג"ל בניגוד להוראות תכנית ע"1 לעניין הבלטת מעל פני הקרקע הגובלת איתו;
- כתוצאה מהקמת מרתף עליון גלוי מוצע מילוי אדמה במרווח הצדדי המזרחי בכ 2.30 מ' דבר שלא ניתן לאשרו שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.
- לא סומן יעוד שטחים במרתף לפי הוראות תכנית ע"1;
- לשטחי המרתף המוצמדים לירות קרקע שנמצאות במפלס קומה א' מוצע כניסה נפרדת מהחצר והג"ל בניגוד להוראות תכ"1/ע ולא מבוקש כהקלה;
- בניה בקומת הגג מעבר ל 65% המותרים בכ- 5.40 מ"ר שבניגוד להוראות תכ"1/ג ומהווה סטייה נכרת; בניה על הגג מוצעת ללא נסיגות נדרשות וז"ל בניגוד להוראות תכ"1/ג,
- מוצעות גדרות בגבולות המגרש מעל 1.50 מ' המותרים והג"ל לא מבוקש כהקלה;
- מוצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי מזרחי/אחורי בצמוד לגבולות המגרש, שלא ניתן לאשרו כי ניתן לתכנן אותן בצמוד לבניין או במחצית המרווח הצדדי.
- לא ניתן להמליץ על מפלס 0.00 המבוקש שכן הוא מוגבה מהרווח 0.82 מ' בניגוד למדיניות העדה.
- לא לאשר כהקלה יחיד נוספת, שכן הבקשה אינה ותואמת מדיניות העדה, הנחיות מרחביות והוראות התב"ע, כמו כן הבקשה כוללת חקלות רבות שלא ניתן להמליץ עליהן ועל כן לא ניתן להמליץ להוסיף יחיד נוספת כהקלה.
- לא לאשר הקלה לניוד שטחים בין הקומות, לא ניתן לנייד זכויות מקומת העמודים המפולשת לקומות מעל, כמו כן לא ניתן להמליץ על הגדלת תכנית קומה ב מעבר לקונטור קומה א לשם הגדלת תכנית הבניה על הגג.
- לא לאשר הקלה לתוספת שטחים מכוח כחלון שכן נסח הביטוי המוצא והתכנון אינו תואם חו"ד צוות תכנון מדיניות ועדה, הנחיות מרחביות והוראות תב"ע.
- לא לאשר הקלה להקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% שכן במפלס מוצע קו בניין של 11.5% ו 15.5% דבר שלא ניתן לאשר שכן ניתן לנצל את הזכויות בקווי הבניין המותרים.
- לא לאשר הקלה לביטול נסיגה בחזית הצדדית המזרחית, שכן לא קיימת הצדקה תכנונית.
- לא לאשר הקלה להגדלת חצר אנגלית עד 3.00 מ' לעומת רוחב של 1.50 מ' ובשטח של 31.44 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים, שכן מדובר על הקמת בנין זירות ולא בית פרטי והג"ל בניגוד למדיניות העדה שכן המשמעות לא לאשר חצרות גדרות כדי לשמור שטח חצר משותפת בבנין זירות
- לא לאשר כהקלה הקמת בריכת שחיה בחצר פרטית שמתוכננת במפלס קומה א', שכן ניתן לקבל התנגדויות שכנים בנושא וניתן היה לתכנן בצורה אחרת אשר אינה תמצע במגרשים גובלים.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העדה נשלחה לעורך הבקשה.

..."

ביום 2.9.2021 התקיים דיון בפני ועדת הערר בסופו ניתנה החלטת ביניים המורה על הגשת השלמות טיעון. אשר הוגשו בהתאם להחלטת ועדת הערר.

דיון והכרעה

לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי דין הערר להידחות לגופו וכי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית נשוא הערר.

בפתח הדברים נבהיר כי אנו דוחים את טענות העוררים בכל הנוגע להתנהלות הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית עובר להגשת הבקשה ובחינתה על ידי הוועדה המקומית. אנו מקבלים את טענות הוועדה המקומית לפיהן טענות העוררים הנוגעות להעדר תיאום אינן משקפות את מצב הדברים כפי שהתנהל ומבהירים כי לא מצאנו כל דופי בהתנהלות גורמי המקצוע.

בהקשר זה מקובלת עלינו עמדת ההועדה המקומית לפיה האחריות להגיש את הבקשה כנדרש היא בראש ובראשונה של מבקשי ההיתר וחובתו של עורך הבקשה להגיש בקשה שתיערך על פי התכניות והדינים שחלים במקרקעין ותציג את כל המידע הדרוש לצורך בחינתה.

לעניין שטחי השירות – אנו סבורים כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לפיה קיימת חריגה אותה לא ניתן להתיר בשטחי השירות.

כעולה אף מכתב הערר, החריגה בשטחי השירות מקורה בשימוש עבור חדר כושר ושימושים אחרים בקומת העמודים המפולשת שאינם לחניה. העוררים הבהירו כי השימוש לחדר כושר יוסר מהבקשה להיתר וכי יתר השטחים בקומה המפולשת הינם שטחי לובי ושטחים משותפים אחרים המצויים בכל קומת קרקע של מבנה מגורים וככל שקיימת חריגה נוספת היא תתוקן כתנאי להיתר. טענות אלה אין בהן כדי לסייע לעוררים.

עיון בבקשה מעלה כי בקומת הקרקע, המפולשת בחלקה, מבוקש לאשר שטחי שירות בהיקף של 243.70 מ"ר מתוכם חדר כושר לרווח הדיירים ששטחו כ – 70 מ"ר ו – כ – 90 מ"ר עבור קומה מפולשת. בקומה א' מבוקש לאשר שטח של כ – 56 מ"ר מתוכם שטח של כ – 34 מ"ר עבור קומה מפולשת, ובקומה ב' מבוקש לאשר שטח של כ – 21 מ"ר. על פי הוראת פרוטוקול שטחי השירות לא ניתן להתיר שטחי שירות לטובת מכון כושר או לטובת קומת עמודים מפולשת שאינה לצרכי חניה, לפיכך קיימת סטיה של כ – 160 מ"ר בשטחי השירות אותם לא ניתן להתיר. כך גם מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לא ניתן להתיר הקלה לניוד זכויות מקומת העמודים המפולשת לקומה א' שכן בהתאם להוראת תכנית 1740 קומת העמודים המפולשת הינה עבור חניה בלבד ולא ניתן לנייד הזכויות מכוחה לקומה א'.

אנו סבורים כי לא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונה לביטול שטחי השירות אותם לא ניתן להתיר, נוכח היקפם. מדובר בתיקון משמעותי אשר יביא לתיקון כלל הבקשה. לפיכך הערר נדחה בנקודה זו.

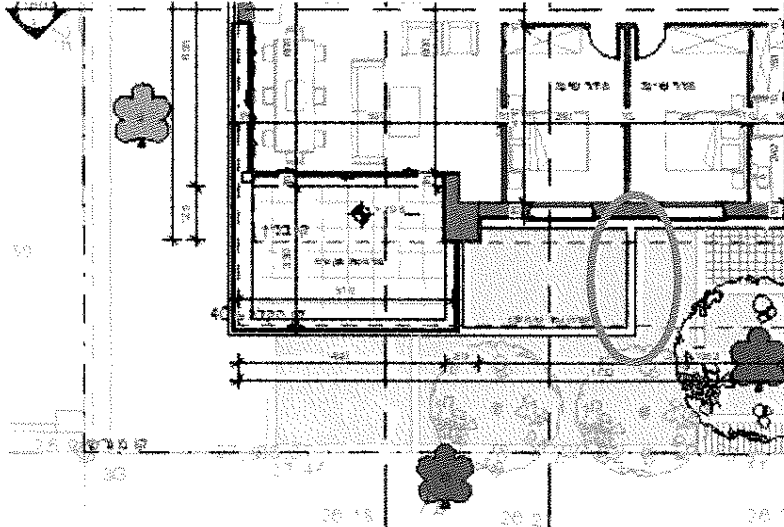
לעניין תכנון המרפסות – מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה חריגה של המרפסות מעבר ל – 2 מטרים מהווה סטיה ניכרת אותה לא ניתן לאשר. כמו כן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה אין הצדקה תכנונית ליתן הקלה לחריגה מקווי בניין לצורך הגדלת מרפסות שעה שמדובר בבניה חדשה ואין במגרש כל אילוץ תכנוני המחייב אישור החריגה המבוקשת. נוכח התוצאה אליה הגענו לפיה הערר נדחה לא מצאנו טעם להכריע במחלוקת הנוגעת לתכולתן ומעמדן של ההנחיות המרחביות למרפסות, אך, נציין כי אין כל אחידות בין המרפסות שהציגו העוררים בקומה 1 אשר הקורה הדקורטיבית המוצעת בה, מוצעת עד לקיר המפריד

4

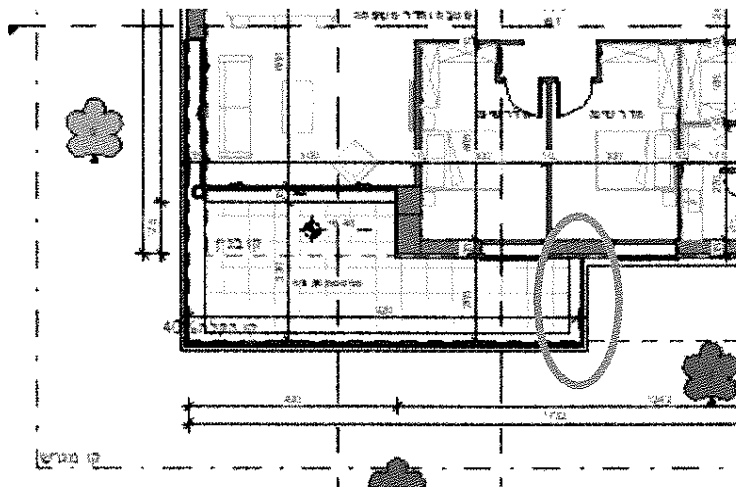
בין שני החדרים בקומה, לבין המרפסת בקומה 2 אשר בנויה מעבר לקיר המפריד בין החדרים לכיוון מזרח.

להלן מרפסת קומה 1 הכוללת המשך עם קורה דקורטיבית שאינה תואמת את המרפסת המבוקשת בקומה 2:

מרפסת קומה 1:



מרפסת קומה 2:



לפיכך הערר נדחה גם בנקודה זו.

לעניין תכנון קומת המרתף – טענות העוררים בעניין זה נדחות. עיון בבקשה מעלה כי קומת המרתף 1- המהווה גם קומת כניסה לבניין, אינה קומת מרתף בהתאם להגדרה הקבועה תכנית ע'1. קומה זו כאשר בוחנים אותה במלואה הינה קומה גלויה. בהתאם לתכנית ע'1 מרתף מוגדר כ"חלק מבניין שהחלל בין רצפתו תחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (למעלה מ- 50%) משטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. קומת המרתף 1-, החלל שבין רצפתה לתקרתה לא נמצא מתחת לכניסה הקובעת לבניין ובנוסף, ומרבית קירותיה אינם מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. נבהיר כי אין מקום לבחון את היות "מרבית קירותיה" רק לגבי החלק העורפי של הקומה.

בהתאם לקו פני הקרקע הטבעיים נראה כי מרבית הקירות של קומה המרתף 1- גלויים וכי רצפת המרתף מונמכת ממפלס הכניסה הקובעת בכ - 1.25 מ' בלבד, כאשר מעל 2.60 מ' ממנה אינו נמצא מתחת למפלס הכניסה לבניין. העובדה כי

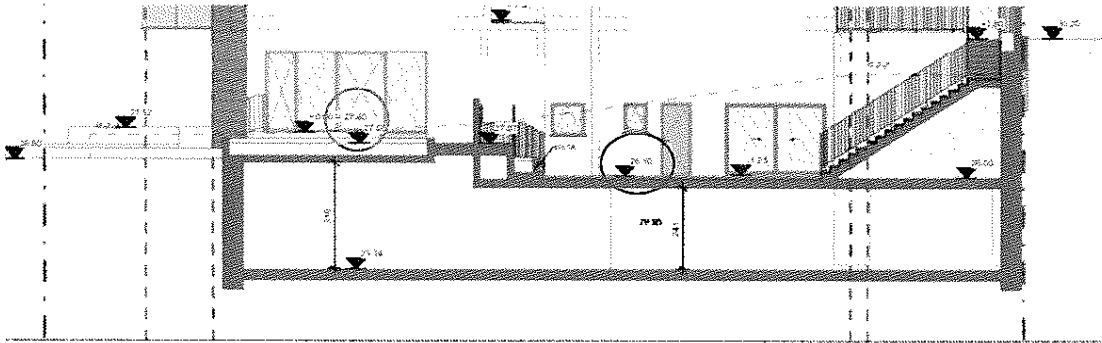
4

5

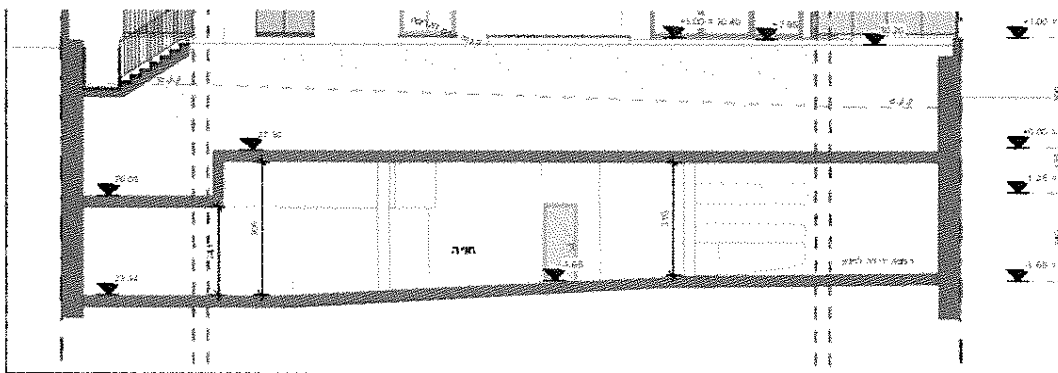
מפלס פני הקרקע בפינה הצפון מזרחית עומד על כ- 29.0 אינה הופכת את הקומה למרתף ואין משמעותה כי כך הם פני הקרקע הטבעיים לאורך כל החזית המזרחית או הצפונית.

להלן חלק מהתשריט הבקשה המציג את החזית המזרחית והחזית הצפונית ואת פני הקרקע הטבעיים בחזיתות אלה:

חזית מזרחית:



חזית צפונית:



הנה כי כן בחזיתות אלה פני הקרקע הטבעיים אינם מכסים יותר ממחצית החזית הצפונית של קומת המרתף 1-.

נציין כי חתך ד' אליו מפנים העוררים בכתב הערר, מציג מצג חלקי בלבד ואינו מציג את כל הקומה. בחינת כל הקומה מעלה כי היא אינה עונה להגדרת המונח מרתף.

יצוין כי במסגרת הבקשה מבוקש למלא אדמה בחזית האחורית בכדי "להתאים את גובה החצר במגרש, בחזית הצפונית, לגובה החצר של המגרש מצפון. התאמה זו מלאכותית ולמעשה נראה כי המילוי נועד להפוך את הקומה לקומת מרתף ואת קומה 1 לקומת קרקע ממנה יוצאים "לחצר איכותית". בנוסף מילוי האדמה מייצר הגבהה בלתי סבירה כלפי המגרשים בכיוון מערב ומזרח.

נוכח האמור, אנו סבורים כי אין מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית בהקשר זה ואף סבורים כי אין מקום להורות על אישור הבקשה בתנאים ויש להגיש בקשה חדשה העולה בקנה אחד עם הוראות התכניות התקפות והמתחשבת בפני הקרקע הטבעיים במגרש.

נוסיף כי אל השלמת הטיעון שהגישו העוררים ביום 5.1.22, צרפו העוררים חו"ד אדריכלית שמטרתה בחינת התאמת קומת המרתף 1- להגדרת המונח מרתף

5

6

בתכנית ע'1. כעולה מחוות הדעת – נוכח היות המגרש עם שיפוע עולה, נכון לדרג ולייצר במגרש ובו שני מפלסים ולפיכך קומת המרתף 1- העורפית יכולה להיות קומת מרתף על אף שהיא גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת. אנו סבורים כי העמדה לפיה נכון לייצר מגרש בין שני מפלסים אינה מתחשב בפני הקרקע הטבעיים במגרש נשוא הערר והדבר מביא לתוצאה לפיה קומת המרתף 1- אינה "קומת מרתף", שכן מרבית שטח קירותיה החיצוניים אינם נמצאים מתחת לפני הקרקע הטבעיים המקיפים אותה ועל כן מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית שאין מקום להתירה (בהקשר זה נפנה להחלטתנו בעררים תא/1067/0521 ותא/1068/0521 מיום 26.5.22 בכל הנוגע לקומת מרתף החלקית עליונה).

לעניין תכנון הבניה על הגג – גם בהקשר זה אנו דוחים את הערר. נראה כי הבקשה כוללת הקלות רבות אשר מטרתן להביא להרחבת קומה ב' של הבניין באופן שיביא לתוספת שטחים לקומת הגג אשר שטחה נגזר משטח הקומה שמתחתיה בהתאם להוראות תכני ג'1 (65% ממנה). אנו סבורים כי אין כל הצדקה לתכנון המוצע ומשאין מקום לאשר את ההקלות אשר מביאות לתוצאה התכנונית לפיה קומה ב' רחבה יותר, אין כל הצדקה לאשר את התכנון המוצע על הגג. מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנון המוצע אינו עולה בקנה אחד עם מטרותיה של תכנית ג'1. כך גם אנו סבורים כי אין להתערב בעמדת הוועדה המקומית לפיה אין מקום לוותר על הנסיגות בקומת הגג. מדובר בקומת גג במגרש גדול ללא אילוצים מובנים המצדיקים מתן הקלה כמבוקש.

אין ממש בטענת העוררים לפיה הבניה על הגג כוללת נסיגות דרושות שכן הבניה כוללת נסיגה של 2 מ' בחזית העורפית בהתאם להוראת תכנית ג'1 אשר אף קובעת בקשר לחזיתות האחרות, כי בסמכות מהנדס העיר לאשר הצמדות לקוי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות מחייבות. כאמור ויתור על הנסיגות הוא עניין המסור לשיקול דעתו של מהנדס העיר אשר לא מצא מקום להסכים לכך במקרה דנן. אנו סבורים כי אין כל הצדקה תכנונית להתערב בשיקול דעת מהנדס העיר בהקשר זה.

אנו דוחים את טענת העוררת כי היה מקום לאפשר לה לתקן את הבקשה בכל הנוגע לחריגה בשטח קומת הגג מעבר ל – 65%. חריגה זו אכן מהווה סטיה ניכרת ובנסיבות הבקשות ונוכח כל התיקונים הנדרשים לא היה מקום או טעם לאפשר תיקון הבקשה בהקשר זה.

לעניין גדרות ומדרגות

אין מקום לקבל את טענת העוררים לפיה ניתן היה לתקן את הבקשה בהתאם להערות בנוגע לגדרות ולמדרגות. אנו סבורים כי אך נוכח היקף התיקונים הנדרש אין מקום או טעם להורות על תיקון הבקשה. לו אלה היו ההערות היחידות לבקשה נראה כי ניתן היה להורות על תיקונה בנוגע לגדרות ולמדרגות, אך נוכח כמות ההערות לתיקון והעובדה כי יש לתקן את הבקשה בנושאים מהותיים רבים אין מקום להורות על תיקונה.

לעניין מפלס הכניסה הקובעת

מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה אין מקום להתיר את מפלס הכניסה הקובעת המבוקש, בתכנון המבוקש. במגרש נשוא הערר קיימת קרקע משופעת כאשר הפרש בין הקרקע הטבעית בחזית האחורית לבין הקרקע בחזית לרחוב הוא של 2.53 מ'. מפלס הרחוב מצוי בגובה 26.58 מ'. בחזית האחורית מבוקש מילוי אדמה בכ – 1.30 מ' ובחזית הקדמית הקרקע לא הותאמה למפלס הרחוב.

כתוצאה מהתכנון המוצע, קומת הקרקע המהווה בחלקה קומת מרתף 1-, מוגבהת בכ – 1.65 מ' מעל מפלס הרחוב. בשל כך נדרשת בניית גדרות, רמפה ארוכה עבור

7

נגישות ועבור פינוי פחי אשפה. אנו סבורים כי העוררת לא הציגה טעם המצדיק קביעת מפלס כניסה קובעת כפי שנקבע, בנסיבות בהן מבוקש מילוי אדמה בחזית העורפית ובנסיבות אשר מייצרות תוצאה תכנונית לא ראויה כמפורט לעיל היוצרת פגיעה קשה בחזית לרחוב וכלפי המגרשים השכנים.

אנו דוחים את טענת העוררת לפיה הבחירה בין חלופות ה – 0.00 מסורה לעורך הבקשה. לקביעת מפלס הכניסה הקובעת השלכות רבות לרבות בכל הנוגע להשתלבות הבניין בסביבתו ולפיכך, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה היא רשאית לקבוע מדיניות תכנונית בכל הנוגע לגובה מפלס הקובעת הרצוי כמובן תוך בחינה בדבר התאמת המדיניות למקרה הקונקרטי (ר' סעיף ההגדרות בתכנית ע'1 לעניין סמכות מהנדס העיר בהקשר זה). במקרה שלפנינו, כאמור, נסיבות המקרה אינן מצדיקות את קביעת מפלס הכניסה הראשית הקובעת לבניין כפי שסומן בבקשה.

לעניין ההקלות במספר יחידות הדיור ושטחי הבניה – בכל הנוגע לתוספת השטחים לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית בהקשר זה ומקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה בנסיבות העניין אין מקום להתיר את תוספת השטח המבוקשת. נזכיר כי תוספת הזכויות מכוח הוראת השעה יכולה לשמש רק את יחידות הדיור שאושרו מכח הקלת שבס. במקרה דנן לא הוצגו לוועדת הערר נתונים המאשרים כי תוספת הזכויות מכח הוראת השעה משמשת רק לטובת יחידת הדיור שהתבקשה בהקלה, ודווקא ההקלה שהתבקשה לניוד זכויות בין הקומות מלמדת כי לא כך היא.

נציין כי הבקשה נשוא הערר הוגשה, על פי דראפט הבקשה, ביום 27.8.20 וכללה בקשה לתוספת שטחי בניה מכוח הוראה השעה. הוראת השעה פקעה כבר ביום 16.6.20, קרי קודם למועד הגשתה של הבקשה. ככל שאכן כך הוא, נראה כי ממילא לא ניתן להתיר את היקף השטחים המבוקש. כך גם אנו סבורים כי אין הצדקה תכנונית לבקשה לתוספת שטחים במקרה שלפנינו, כאשר 5 מתוך 6 יחידות הדיור המבוקשות שטחן עולה על 120 מ"ר. בכל הנוגע לתוספת יחידת דיור (ללא קשר לתוספת שטחים) – נוכח הצורך להפחית מהיקף הזכויות והתיקונים האחרים הדרושים, אנו נשאר מחלוקת זו בצריך עיון.

בכל הנוגע להקלה להקמת בריכת שחיה בחצר פרטית במפלס קומה א'. ראשית נבהיר כי תכנית הבריכות של תל אביב חלה על בתים פרטיים צמודי קרקע וקבענו כי בכדי להתיר הקמת בריכה בדירת גן להבדיל מבית פרטי נדרש לכל הפחות פרסום הקלה בהקשר זה. הקלה כאמור לא פורסמה. נציין כי כיום בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, הוועדה המקומית אינה מאשרת הקלות לבריכות בדירות גן. עוד נוסיף כי מיקום הבריכה בחזית הצפונית, העורפית, לאחר מילוי הקרקע והגבהת החצר באופן מלאכותי, גם הוא דורש בחינה קונקרטית בכל הנוגע למטרד שעלול להיגרם למקרקעין הסמוכים.

נוכח כל האמור לעיל, אשר די בו כדי לדחות את הערר, אנו נשאר בצריך עיון את טענות העוררים בכל הנוגע להחלטת הוועדה המקומית בנושא ההקלות בקווי הבניין, גודל החצר האנגלית, ההקלה בגובה קומת הקרקע/קומת העמודים החלקית והקלות לניוד שטחים.

בכל הנוגע לטענות העוררים בקשר לבקשה להיתר ברחוב כיסופים, הרי שנוכח החלטת ועדת הערר בערר תא/1067/0521 ובערר תא/1068/0521 מיום 26.5.2022 לבטל את החלטת הוועדה המקומית שאשרה את הבקשה, אין רלוונטיות לטענות העוררים.

8

בכל הנוגע לטענת העוררים כי היה על הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בכפוף לביצוע תיקונים. אנו סבורים כי עסקינן בתיקונים אשר היקפם המצטבר מחייב הגשת בקשה חדשה. כך למשל נדרש תיקון תכסית קומת הגג, שכן התכסית המבוקשת החורגת מתכסית של 65% כנדרש על פי הוראות תכנית ג'1 בהפרש של 5.4 מ"ר. כך למשל נדרש תיקון מפלס הכניסה הקובעת למגרש (ה - 0.00), שכן מצאנו כי אין הצדקה להגבהת מפלס הכניסה הקובעת ל - 1.65 מ' מעל פני המדרכה אותה אין להתיר. כך למשל נדרשת התאמת הבניה לתוואי הקרקע הטבעי במגרש והפיכת קומת המרתף לכזו, כך למשל נדרש צמצום השטחים המבוקשים בהיקף ניכר. תיקון הבקשה בעניינים אלה, בוודאי במצטבר לאמור להלן, מצדיקים הגשת בקשה חדשה.

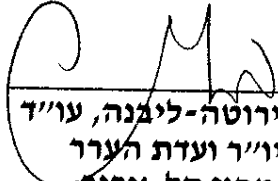
נוכח המסקנה אליה הגענו לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לפיה תיקון הבקשה בהתאם להחלטתה מהווה שינוי מהותי המחייב הגשת בקשה חדשה. כמו כן, אנו סבורים כי לא ניתן יהיה לראות בבקשה החדשה שתוגש, בקשה המהווה המשך לבקשה נשוא הערר ולפיכך אנו סבורים כי לא ניתן יהיה להמשיך ולהחיל על הבקשה החדשה שתוגש את הוראת השעה לתוספת שטחים (סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, אשר פג תוקפה.


בהקשר זה נסביר כי למעשה יש להגיש במקרה דנן בקשה חדשה לחלוטין אשר תכלול את כל התיקונים הדרושים כמפורט לעיל שאינם תיקונים טכניים. אנו סבורים כי הגשת הבקשה פעם נוספת לאחר שנדחתה על ידי הוועדה המקומית ואף בערר, כמוה כהגשת בקשה חדשה לכל דבר ועניין.

לפיכך, הערר נדחה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה ניתנה ביום: 15 יוני 2022; ט"ז סיון תשפ"ב


הילה סירוטה-ליבנה, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


חן אוליאל, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב