מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב

פרוטוקול לישיבה מספר 2009199
תאריך הישיבה: יום שני, י׳ שבט תש״ע, 25/01/2010

מקום הישיבה: דרך מנחם בגין 116 תל אביב, בית קלקא

1 . **ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/ 09/ 5345:**
סירוב מתן היתר לבקשה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש
מטרת הדיון: דיון בערר

פרוטוקול והחלטה:

בפני: **יו״ר הועדה:** **עו״ד מיכה גדרון**
חברי הועדה: **גב׳ סיגל לחמני - נציגת ציבור**
מר מיכאל גופר- אדריכל ומתכנן ערים
מר איתי הוז - נציג ציבור
גב׳ אמירה מלאמנט - נציגת מתכננת המחוז

העורר: **ניר שפריר**

- נגד -

המשיב/ים: **1) הועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב**
2) דניאל ספיר
3) עו״ד אשר דל

תאריך הישיבה: **יום שני, י׳ בשבט תש״ע, ה- 25/1/10**

מקום הישיבה: **ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –**
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: **ענת בן-יהושע**

קלדנית: **ענת בן-יהושע**

פרוטוקול ישיבה מספר: 2009199 תאריך הישיבה: 25/01/2010
סימוכין: 67156

נוכחים:

מטעם העוררים: ניר שפריר, עו"ד יוסי חן, אורית מטבואר

מטעם המשיבים: עו"ד אשר דל

מטעם הועדה המקומית: אינג' פרידה פיירשטיין

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש

כתובת הנכס: שניאור זלמן 11, תל-אביב

גוש: 6911 חלקה: 77

עו"ד יוסי חן:

אנו מבקשים להודיע כי קבלנו בינתיים את הסכמת כל הדיירים המתגוררים בצד המזרחי של הבניין ואשר הדירות שלהם פונות לפיר המצוי במקום בו אנו מבקשים לבנות בקו בניין 0.00.
לדעתנו הפרשנות הנכונה של התכנית היא שבמקרה הזה אנו זקוקים רק להסכמה של בעלי הדירות הפונים לפיר ולא של כל בעלי הדירות במגרש.
יצוין כי מדובר בחמש דירות מתוך 7 הקיימות בבנין.

פרידה פיירשטיין:

אנו שקלנו העניין ולא רואים חשיבות כה רבה בהתיישרות בין הקומות, שממילא הבניין הנדון יהיה יותר גבוה מהבניין הגובל. אם הבניין הגובל ייהרס, כי אז אנו נאלץ אותם גם לבקש הקלה בגובה. אם הבניין הגובל ישופץ ביום מן הימים, כי אז הוא עדיין יישאר נמוך מהבניין הנדון ולפיכך מבחינה אדריכלית אנו לא חושבים כי מוצדק לאשר הקלה בגובה על מנת להביא לגובה אחיד של הקומות בין שני הבניינים.

פרידה פיירשטיין:

לגבי החניון, יש בקשה שהוגשה לגבי הבניין הגובל ושם מתוכננת גם רמפה משותפת לשני המגרשים.

עו"ד יוסי חן:

הבניין השכן נטוש מסוף שנות ה- 80. עד היום אין משהו שיכול לקבל הכרעה או החלטה בעניינים מהותיים. פנינו אליהם כדי לצאת אפילו לבנייה משותפת, אך הדבר לא צלח, היות ואין בבניין משהו שניתן להידבר איתו.
אנו מעדיפים מרתף חנייה משותף עם יחידת רמפה אחת.
ישנן מס' פתרונות: מתקן שיורד מתחת לקרקע ויותיר את מפלס הקרקע כחלק מחצר. הרכב יורד כולו מתחת לקרקע. החניה משאירה את החצר מפותחת לגינה, זה הפתרון השני. לא אכפת לי לפנות בכתב עוד היום לשכנים שלנו ולברר את עמדתם.

הייתי מבקש היות והבקשה שלנו להיתר כבר הוגשה ומתרוצצת בעירייה מס' שנים והזמן דוחק בנו, שהרי הכוונה שלנו היא שלא ניתקע עכשיו לתקופה ארוכה עקב תלות בבניין השכן או השני. אם לא הגענו להסכמה, ברור מה הפתרונות האחרים. אנחנו מסכימים וגם רוצים ושואפים ויש לזה בנפיט כלכלי מבחינתנו.אם הצד השני לא ירצה או לא ישתף פעולה, נלך לאופציה ב'. אנחנו נעשה הכול כדי ליישם את אופציה א' ואם לא נצליח, לא נוכל או לא נזכה לשיתוף פעולה, אז נלך לאופציה ב' שהיא עדיפה פחות מבחינתנו, אבל נותנת מענה כלשהו, של פתרונות חניה ואנחנו מבחינתנו מתקדמים עם התהליך בזמן שהוא משביע רצון ולא נלך עם הבקשה הזו לעוד שנתיים.

גב' פרידה פיירשטיין:

אנחנו צריכים להסתכל על תנאי החלטת הועדה, שהיא רוצה לראות מרתף חניה. יכול להיות שצריך לעשות פתרונות אחרים עם המעלית רכב לכניסה לחניה.

עו"ד יוסי חן:

זה לא כלכלי ולא ישים.

גב' פרידה פיירשטיין:

צריכים גם לראות מה כמות ההקלות שמבוקשות כאן.

עו"ד יוסי חן:

אנחנו מספקים 6 פתרונות חניה, את כולם אנחנו רוצים מעבר לקווי בניין וזה באופן חלקי מחוץ לקווי בניין, אבל אני מדגיש, כולם תת קרקעיים, לא רואים אותם.

גב' פרידה פיירשטיין:

אנחנו ביקשנו את כל ההקלות. במקרה הזה, רק בתנאי שיוגדר מרתף חניה, אחרת יכול להיות שהחלטת ועדה הייתה אחרת, שצריכים להסתכל על מס' ההקלות שמבוקשות, חוץ מההקלות שדיברנו לפני כן, יש הקלות אחרות ונכון שזה הקלות סטנדרטיות ושגרתיות, אבל הועדה כמדיניות דורשת ויש החלטה כזו וקובעת גם בתיקי מידע שהיא מאשרת הקלות בתמורה למרתף חניה.

גב' פרידה פיירשטיין:

לא היינו מאשרים הקלות, זו מדיניות הועדה. הקלה זה לא מה שיש אצל המבקש ביד ובכיס. הקלה זה שיקול דעת של ועדה מקומית והוא ברור וחד משמעי וזה מה שאנחנו עושים במשך השנים, שדורשים הסדרת חניה תת קרקעית במרתף, גם יש בהחלטת ועדת חניה ברשות מהנדס

העיר, בירר נו גם באיזה סדר אנחנו נסתכל על חניה תת קרקעית, מה נראה כפתרון עדיף לעירייה, שזה מרתף חניה רגיל, עם רמפה רגילה. אם אין אפשרות כזו, אז מעלית רכב. רק אחרי זה נכנסים למתקני חניה ואז אנחנו רואים עדיפות למתקני חניה בתוך קווי בניין, שזה לא ייראה. במקרה הזה, גודל המגרש הזה וגם האורך של הרמפה שאפשר כאן לבנות כן מאפשר. נכון, זה דורש תכנון אחר של הדירות, אולי הדירות יהיו פחות מוצלחות, אבל קו בניין צדדי כאן הוא 3.60 וביקשו כאן הקלה של 10%. הוא לא צריך את ההקלה של 10%, אפשר לעשות רמפה.
לכן, הועדה המקומית דורשת את מרתף החניה.
היה בישיבת ועדת החניה עם אנשי התנועה, עם סגן מהנדס העיר מר גבולי שהוא מנהל אגף תב"ע והועדה שקלה את הנושא, הסתכלה על המגרש, התייעצה עם יועצי תנועה וראתה שבמגרש הזה אפשר לעשות מרתף חניה.

מר מיכאל גופר:

במסגרת העבודה, לפני שמגישים, אותם המבחנים הראשונים יושבים מול אדריכלים וכדומה. אם תעשו חניה תת קרקעית תקבלו גם את ההקלות והם הלכו הלאה. כללי המשחק הזה ידועים?

גב' פרידה פיירשטיין:

זה כתוב בדראפט. אנחנו מפרטים מפורשות, שדורשים הקלה, שהועדה מאשרת הקלות בכפוף להסדרת חניה.

עו"ד יוסי חן:

אפנה את תשומת לב הועדה שבבקשה דנן אין הקלות כמותיות. ההקלות המבוקשות, כולן לצורך שיפור איכות התכנון והקלות תכנוניות גרידא. הועדה המקומית אומרת כאן שבמידה ולא תספקו פתרון חניה, תעשו בניין מכוער. אנחנו ניתן לכם לעשות בניין יפה עם הקלות, רק אם תספקו הסדר חניה פיסי.
נניח שנקבל את זה, בואו נלך לאותה מדיניות של העירייה שכתובה בתשובת העירייה לערר בעמוד השני ונראה מה אומר פורום החניה ברשות מהנדס העיר.
הם אומרים ככה "מהנדס העיר הקים פורום חניה ברשותו ..." ז"א, מלכתחילה מגיעים לפורום הזה המקרים הבעייתיים שאין חולק שבגינם לא ניתן למצוא פתרון חניה אידיאלי.
(מקריא) "א) נגישות על ידי רמפת ירידה, זה לא ישים אצלנו, חבל על הזמן. 2) פתרון גישה באמצעות מעלית רכב כאשר החצר נשארת ללא רכב ונשארת לגינה. כאן אני רוצה להדגיש בעניין המתקן שאנחנו מציעים, לדעתי אנחנו עומדים באופציה ב' שהוא פתרון גישה, לא באמצעות מעלית רכב, אבל עדיין החשיבות היא לכך שהחצר נשארת ללא רכב ומפותחת לגינה.

זה הדבר שמטריד הכי הרבה את העירייה, כי גם אם היינו עושים מרתף של 100%, עדיין חלק מהמרתף הוא מחוץ לקווי בניין. על מה ההתרעמות הזו?
אז אם נלך ל-ג' ונגיד מכפילי חניה בתחום קווי בניין ונלך לד', מכפילי חניה מעבר לקווי בנין. הפתרון הזה הוא מלכתחילה, פורום הועדה והחניה מקבלים אותו, אמנם בעדיפות פחותה, אבל זה פתרון עדיין שהועדה מאשרת ולאחרונה במכתבים שפנינו ציינו מספר דוגמאות והפניות לכתובות אחרות במקומות אחרים שבהם רק לאחרונה אישרה הועדה המקומית פתרונות חניה שהם דומים לפתרון שלנו, לפי אופציה ד', מכפילי חניה מעבר לקווי בניין ועל אחת כמה וכמה שאנחנו אומרים שאנחנו רוצים לדאוג לאיכות החיים, שנעשה מתקן הידראולי שלא מרעיש ומהווה מטרד. גם נוכל להמציא את הפרוספקט לוועדה כדי שתוכל לבחון אותו. הוא לא עושה רעש, הוא לא מהווה מטרד, הוא כל כולו תת קרקעי.

מר מיכאל גופר:

בסופו של דבר, בהתייחס לאותו פורום חניה, זה בא לידי ביטוי במקרים מיוחדים, אבל מתוך 4 אפשרויות הועדה החליטה על משהו מסוים בעקבות העניין וגם לזה אתה מתנגד. היו"ר אמר את התפיסה שלנו וזה נאמר. אתם עדיין מקובעים לאותו פתרון שלכם ואתה אומר לא אכפת לך בן או בת, העיקר שיהיה ברית.
מבוקש ממך לפתוח את החשיבה, יש לך אפשרות לגבי השכן ולגבי זה. תחזרו בחזרה. אני מחמיא לך על הדרך בה אתה מוביל, אבל יש רגע מסוים. אתה הבנת, אני הבנתי. תעשו אתחול ותציעו.

גב' אמירה מלאמנט:

אני רוצה להצטרף לדברי חבר הועדה וזה ברור, מטבע הדברים אתם לוקחים את הפתרון האחרון, ד', אבל לא בדקתם לעומק וברצינות, לפחות את א' ו- ב' שהם יותר יקרים ובעייתיים.

עו"ד יוסי חן:

בדקנו.

גב' פרידה פיירשטיין:

בדף האחרון, זה בטח עמוד 28 של הדראפט שלנו, כתוב במפורש בסעיף ב', בחוו"ד מהנדס רישוי, שמדיניות הקשר, ... (מקריאה) זה לא רק כמותיות וצפיפות. הועדה התייחסה ספציפית גם לקווי בניין ולא רק הקלה כמותית.

עו"ד יוסי חן:

אם לא הגענו להחלטה, אבקש שאוכל לצרף חוו"ד מהנדס תנועה.

גב' פרידה פיירשטיין:

נצטרך להגיב אם כך.

החלטה

לעניין הקלה המבוקשת ביחס לגובה הבניין, יש צדדים לכאן ולכאן, יש הגיון תכנוני בטענת מבקשי ההיתר, אך אנו מסכימים עם הועדה המקומית כי אין הכרח תכנוני לאפשר את יישור הקומות.

עם זאת, לנוכח העובדה כי התרת ההקלה בגובה הבניין תאפשר גם תכנון מיטבי של הדירות באשר לגובה הפנימי של הדירות, החלטנו במקרה דנן לאפשר את ההקלה בגובה הבניין המבוקש. לעניין הבניה בקו אפס, לדעתנו במקרה דנן משהושגה הסכמת כל 5 הדיירים אשר פונים אל הקיר, הושגה מטרת התכנית הדורשת הסכמת בעלי הנכס הגובל וניתן לדעתנו לאפשר את הבניה המבוקשת בקו אפס.

לעניין התקנת מכפיל חניה במרווח- יודיע לנו ב"כ העורר תוך 30 ימים מהיום האם הוא הצליח להגיע לידי הסכמה בעניין יצירת רמפת ירידה משותפת עם המגרש הגובל.

לצורך העניין תיזום העוררת פגישה משותפת יחד עם מבקשי ההיתר במגרש הגובל במחלקת התכנון של הועדה המקומית.

באם לא תושג הסכמה, אנו ניתן החלטה בעניין מכפיל החניה הנדרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

(-)

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(-)

עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

2 . **<u>ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/ 09/ 5211:</u>**
סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת בניה ושינויים פנימיים
מטרת הדיון: דיון בערר

<u>פרוטוקול והחלטה:</u>

<u>בפני:</u> **יו"ר הועדה:** **עו"ד מיכה גדרון**

חברי הועדה: **גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור**

אדריכל מיכאל גופר- אדריכל ומתכנן ערים

מר איתי הוז – נציג ציבור

גב' אמירה מלאמנט – נציגת מתכננת המחוז

<u>העוררים:</u> **1) בית יורב בע"מ**

2) מיכאל גוטנברג

ע"י ב"כ עו"ד פרופ' אברהם ציון

- נגד -

<u>המשיבה:</u> **הועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב**

<u>תאריך הישיבה:</u> **יום שני, י' בשבט תש"ע, ה- 25/1/10**

<u>מקום הישיבה:</u> **ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –**
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

<u>מזכירת הועדה:</u> **ענת בן-יהושע**

<u>קלדן:</u> **בואזיזה משה**

<u>נוכחים:</u>

<u>מטעם העוררים:</u> גב' גוטנברג אילנה

<u>מטעם הועדה המקומית:</u> עו"ד יודפת כהן, אינג' פרידה פיירשטיין

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת בניה ושינויים פנימיים

כתובת הנכס: קדם 169, תל-אביב

גוש: 7043 חלקה: 14,15

גב' פרידה פיירשטיין:

היא הייתה בעלת ההיתר המקורי ותנאי ההיתר היה שהמרתף יהיה משותף והבקשה הייתה נדחתה, שהתכנית לא מתאימה למציאות. הועדה המקומית טרם דנה בבקשה הזו כלל. לא היה פרסום שימוש, לא היה כלום.

התנאי בהיתר היה שהוא יהיה רכוש משותף וזה לא נרשם כך. הגברת הזו הייתה בעלת ההיתר והיא הצמידה לעצמה את השפכים.

גב' אילנה גוטנברג:

יש הרבה עובדות לא נכונות. אני מראה לכם קודם את ההיתר המקורי של הבניין.

הבניין נבנה ב- 2 שלבים, שלב ראשון זה היתר למרתפים בלבד בשנת 1999. מאחר ובאותה עת היה חילוף של תב"עות קיבלנו רק היתר למרתף. אחר כך היה היתר לבניין. ההיתר המקורי למרתף אכן היה לחניה בלבד וגם לשימוש משותף של כל דיירי הבית. התנאי הזה, הדרישה לשימוש המשותף בוטלה בהמשך בהיתרים של הבניין עצמו ונותרה רק הדרישה לחניה בלבד. הבאתי איתי את ההיתר האחרון של הבניין.

גב' פרידה פיירשטיין:

אפשר לראות פה את ההיתר, שיש את התנאי 2. (מציגה מסמכים) וזה היתר לשינויים בבניין, היתר שכפוף להיתר המקורי.

גב' אילנה גוטנברג:

לעניין רכוש משותף, אם הוא לחניה כפי שהוגדר מהתחלה, אז לפי חוק התכנון והבניה מותר להצמיד חניות לדירות וגם לפי חוק המקרקעין, רשאים דיירי הבית לחלק את הרכוש המשותף.

ע/1 ניתן לה פה תוקף למיטב זכרוני, במרץ 2003. את כל המכירות של הדירות האלה עשינו מאוחר יותר ומכרנו שטחים. כל אחד מהדיירים שקנו היה מלווה עם עו"ד. ע/1, בסעיף שמתייחס למרתף, למשרד, בסעיף 10.3 "בנייני מגורים קיימים בהם בנויים המרתפים בהיתר", המרתפים נבנו עפ"י היתר.

למה בכל שלושת ההחלטות שניתנו כאן לא הייתה אף פעם טענה כזו? יש 3 החלטות על הבקשה שלי למשרד הזה, באף אחת מהן לא הייתה טענה כזו, אדרבא, בהחלטה 1795 יש טענה שלא נבנה בהסכמת כל הדיירים.

אי אפשר לרשום את זה בטאבו, כי המגרש הזה נמצא בגדר הסדר כללי של המינהל והעירייה, שצריך לעשות שם איחוד וחלוקה. הבאנו את התשריט לוועדה המקומית, הם סרבו לאשר לנו בטענה שיש הסדר כללי עם המינהל והוא אמור לעשות את ההסדר גם עם המגרש שלנו.

כאן יש בפני אדוני דברים שלא קשורים לעניין הזה ואני מבקשת להתייחס אליהם. אני מבקשת, יש בפניי החלטות של הועדה המקומית, יש תשובה של הועדה המקומית לערר שלנו ואני מבקשת, לא ניתנה לנו הזדמנות להגיב על דברים שהציגו כאן. כפי שעררנו, אם אדוני ייתן החלטה על משהו שלא עמד בפנינו, מבחינתי זה בסדר, אבל אני מבקשת שדברנו יישמעו.

גב' פרידה פיירשטיין:

הבקשה שמונחת לפניכם היא על ידי פיתוח שלא מתאימה למציאות.

גב' אילנה גוטנברג:

קודם כל, בעניין התשובה של המשיבות, הן טוענות בסעיף 2 לתשובה שלהן כי מדובר בבקשה לתוספת בניה והן טוענות שזה על פי הצהרתנו, שמדובר בבקשה לתוספת בניה. כאן, כפי שאפשר לראות בתשריט, אף פעם לא ביקשנו תוספת בניה, אלא ביקשנו שינוי שימוש מחניה למשרד וביקשנו היתר לשטחים הפנימיים שאנחנו אמורים לבצע או ביצענו ביחידה שלנו.

אני רוצה להפנות לתשריט, מה שצוטט בהחלטה כביכול מפי, זה פשוט לא נכון.

אני מפנה לנספח ב' של תשובת המשיבות ואני מבקשת לצרף לכם את התשריט שלפיו נכתב נספח ב' של תגובת המשיבות.

גב' פרידה פיירשטיין:

זה לא תשריט שלנו, זה תשריט של הפיקוח.

גב' אילנה גוטנברג:

זה תשריט שהפיקוח, ויטקובסקי מדד וערך אותו ואם אתה משווה אותו לתשריט הבקשה שלנו, ויטקובסקי כתב שהתכנית לא מתאימה לתכנית בשטח וזה לא אמת.

חסרים פה 2 דברים, המדרגות האלה נמצאות בתוך יחידה ששייכת למישהו, שאני לא יכולתי להיכנס ולמדוד אותה. המדרגות בכחול נמצאות בהיתר בניה וזה לא נכון שזה לא תואם להיתר בניה. בהיתר המקורי המדרגות האלה נמצאות מלכתחילה.

מר מיכאל גופר:

פרידה, מה שכתבת ויטקובסקי, אתם מקבלים את זה כתורה מסיני?

גב' פרידה פיירשטיין:

כן.

מר מיכאל גופר:

אם אני משווה את זה, טוענת הגברת נכון, שבאמת 2 האלמנטים של מדרגות לא מופיעים, האחד מה שמופיע זה אכן בהיתר, אולי הוא לא ראה את זה והשני אולי לא יכולנו לגשת.

גב' פרידה פיירשטיין:

זה לא בהיתר.

גב' אילנה גוטנברג:

היתר המרתפים קיבל שינוי בבניין. מדרגות ירידה למרתף שנמצאות כאן, היא מציגה את תשריט המרתף משנת 1999, נעשו בו אחר כך שינויים לבניין כולו.

גב' פרידה פיירשטיין:

מה שאני מציגה זה משנת 2004.

גב' אילנה גוטנברג:

מדרגות הירידה האלה מסומנות פה בכחול (מציגה בתשריט) הוא שירטט את זה לא נכון.

גב' פרידה פיירשטיין:

המדרגות האלה שונים.

גב' אילנה גוטנברג:

קיבלתי על זה טופס 4.

מר מיכאל גופר:

את רואה שיש פה מדרגות, מאחורי המעלית. פה למשל מופיע דבר כזה שלא ראיתי שמופיע ופה זה מופיע וזה מהותי. המהלך עצמו ישנו.

גב' פרידה פיירשטיין:

זה כן, אבל יש שינוי.

גב' אילנה גוטנברג:

אני עדיין מבקשת, עררתי כאן על החלטה של ועדה, שהדבר הזה לא הוזכר בה בכלל, לא נטען. העניין של הרכוש המשותף לא נטען, לא הוזכר וכאן אני מוצאת עצמי עומדת לדין לכאורה, על טענה שלא הייתה מעולם לוועדה המקומית.

היא דנה, בפורטי פרוטרוט ואי אפשר למחוק את המסמך הזה, הוא קיים. המסמך הזה הוא נספח 9 לערר, החלטה של ועדת משנה לתכנון ובניה, החלטה מספר 9, אמנם לא עררתי עליה, כי הובטח לי שאם אגיש בקשה חדשה, ישתמשו בכל האישורים, לרבות אישור המפקח שהתכנית מתאימה למציאות.

אני אפנה ספציפית בנספח 9, "נבדקה הבקשה, הערות לבקשה- מוזכר ומדובר רק בשימוש לצורכי חניה". יש כאן הערות לבקשה, יש בדיקה של הבקשה שלי באופן מפורט בעמוד 153 לנספח 9 וסעיף 4 להחלטה הזו, נספח 9 לערר בבדיקה בעמוד 153, הם מדברים במפורש שהועדה תהיה רשאית להתיר שימוש למקצועות חופשיים בתנאים הבאים- (מקריאה) יינתן היתר בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות. המרתף לא הוצג כרכוש משותף ולא הוצגו הסכמות".

אני עכשיו מפנה לעמוד 154, יש החלטה המהווה ביטול כל מקומות החניה.

לא הציגה את ייעוד המרתף בשלמותו וכתוצאה מכך לא ניתן לבדוק התאמתו לתכנית ע/1", הצגתי את המרתף בשלמותו. (מקריאה החלטה) זו החלטה של ועדה מקומית שמבוססת על מידע. הבקשה החדשה הוגשה בעקבות הצהרה, התחייבות של מהנדסת הרישוי.

אני מבקשת מכם להסתכל בעיניים מקצועיות, הנדסיות. בעניין המרתף שהוא מתאים, הוכחתי במסמך, אני מבקשת לסמן את התשריט הזה. אני הוכחתי שויטקובסקי אומר שהתכנית בבקשה תואם את המציאות. הוא התייחס בהמלצה שלו לדירת הגג, הוא דיבר על הפיר המשותף שהוא עם קונסטרוקציה. אני מראה את הקיר המשותף (מציגה תצלום), הפיר המשותף פתוח לשמיים ויש עליו סורגים, הסורגים האלה הם זכות שלנו על פי התקנות ואפילו חובה לבצע סורגים בפיר.

אפנה תשומת לבכם לנספח 4 בערר שלנו, אני מדברת על מה שויטקובסקי טען לפניכם פה, שזה לא מתאים. הוא אמר בהמלצה שלו לסגור את הבקשה, הוא דיבר על דירת הגג. פה הוא נטש את דירת הגג ודיבר על קיר משותף, מה שהצגתי לכם עכשיו, שהוא לא דומה למה שתיאר ויטקובסקי.

לגבי המצב בשטח לתכנית, לנספח 4 לערר שלנו, היה שם המהנדס האזורי חיים זילברמן ואישר שהתכנית תואמת את המצב בשטח. חוץ מזה, אני רוצה להראות משהו נוסף, אני מפנה לנספח 17 בערר שלנו, זה הגלגול השני של הבקשה שלנו שבעקבות ההחלטה שלא לאשר בקשה ראשונה, הייתה פעם שנייה ובאותה בקשה בדיוק, חודש לפני הבקשה וההחלטה שעומדת עכשיו לפניכם לערר, אותו ויטקובסקי שוב קבע או קבע קודם שהתכנית לא תואמת את המצב בשטח ויש לו רק דרישה אחת, שונה ממה שעומד לפניכם- הוא מבקש, "לא סומנו ה... כולל ייעוד" ותיקנתי לפי בקשתו, סימנתי את כל החלוקה על סמך התשריט שהוא נתן לי ובכל מקום כתבתי מה הייעוד. הוא בא עכשיו לפניכם ורוצה שימוש בפועל.

תקנה 4 לעניין מפה, קובעת שיסומן השימושים המותרים ולא השימושים בפועל.

החלטה

כפי שהתברר במהלך הדיון, המרתף חולק על ידי העוררת למספר חלקים, אשר חלקם נמכרו לטענתה לצדדים שלישיים, וכאשר חלק המרתף נשוא הערר בלבד נותר בבעלותה.
לפיכך לטענתה אין היא אחראית לבניה בלתי חוקית אשר בוצעה ביתר חלקי המרתף על ידי אחרים וכן, ככל שתשריט המפה המצבית מתייחס לחלקים אשר אינם בבעלותה, התיאור של המצב הקיים הוא רקע לבקשתה, מה גם שנוכח העובדה שהיא אינה יכולה להיכנס למרתפים של הדיירים האחרים, ייתכן וקיימות חריגות קלות ביחס למצבם של אלה בפועל.

לדעתנו, עצם מכירת חלקים מהמרתף לצדדים שלישיים הינה בעייתית, והיא נוגדת לכאורה את היתר הבניה של המרתף.

לפיכך, אנו מורים לוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר לגופה, כאשר בשלב הראשון הועדה המקומית תיתן את דעתה לשאלה, האם המרתף הנדון עונה על תנאי סעיף 10. ב' 3), שכן, לכאורה, המרתף הקיים, שנבנה לפי תכנית ע' לא מילא אחרי כל תנאי ההיתר שכן התנאי כי המרתף יירשם כרכוש משותף לא מולא.

אם הועדה המקומית תגיע למסקנה כי המרתף הנדון אינו נופל בגדר סעיף 10. ב' 3), לא יהיה טעם ממילא לדון ביתר פרטי הבקשה להיתר.

לפיכך, אנו מחזירים את התיק לוועדה כמפורט לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

(-)

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(-)

עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

3 . **ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר/ 09/ 5352:**
סירוב מתן היתר לבקשה לתוספות בניה ומעלית
מטרת הדיון: דיון בערר

פרוטוקול והחלטה:

בפני: **יו"ר הועדה:** **עו"ד מיכה גדרון**
חברי הועדה: **גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור**
מר מיכאל גופר- אדריכל ומתכנן ערים
מר איתי הוז - נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט - נציגת מתכננת המחוז

העוררת: **רמה ענב – ע"י ב"כ עו"ד דב מרום-שמש**

- נגד -

המשיבים: **1) הועדה מקומית לתכנון ובניה – הרצלייה**
2) עו"ד קורניצר, בשם נוה נדז
3) לוין נחום ונעמי

תאריך הישיבה: **יום שני, י' בשבט תש"ע, ה- 25/1/10**

מקום הישיבה: **ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –**
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: **ענת בן-יהושע**

קלדן: **בואזיזה משה**

נוכחים:
מטעם העוררים: עו"ד דב מרום-שמש, אדר' ליאורה קריזלשטיין
מטעם המשיבים: לוין נעמי, לוין נחום
מטעם הועדה המקומית: עו"ד אילנה בראף, אדר' דני גולדברג

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת בניה ומעלית

כתובת הנכס: יהודה המכבי 4, הרצלייה

גוש: 6517 חלקה: 213

אדר' דני גולדברג:

זה בית מגורים קיים, קיבל היתר. המגרש הוא רחוב יהודה המכבי, קדושי השואה, רחוב רמת ים ממערב. על החלקה יש 2 בתי מגורים, בית קדמי, מערבית לו בית העורר. גודל המגרש הוא 91 מ"ר.

עו"ד אילנה בראף:

31 אומר שמותר להקים בית ... (מקריאה) לפי זה, אי אפשר לבנות 2 בניינים.

הבניין הוקם מלכתחילה, כאשר חלק מהבניין מחובר. ההיתר יצא כהיתר מבנה אחד, ההיתר המקורי, כאשר בחלקו הוא מחובר ובחלקו הוא איננו מחובר ואז אנחנו רואים זאת כבניין אחד. מבקשים תוספת בניה וזה עדיין נשאר בניין אחד. הסוגיה היא בהתקרבות בחלק שמרוחק אחד מהשני.

עו"ד מרום-שמש:

לגבי החלות של הוראה בקו בניין של 253א' היא נכונה. ההוראה בתב"ע מתייחסת לבניינים ופה אין בניינים, יש 2 יח"ד.

הועדה המקומית אמרה שזה לא עומד בקו בניין.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

ההגשה שמופיעה כאן היא לא אחרונה. כאן יש קיר משותף, זה קיים בשטח. (מציגה תצלום) כאן יש את החדרים המשותפים, קומה א' היא קיר משותף ויש כאן היתר. הבית קיים נכון לעכשיו כקיר משותף ונכון לעכשיו כאן סגרו מרפסות לגובה 2 קומות, אז המרחק הוא לא נכון, נכון לעכשיו.

עו"ד אילנה בראף:

לפי היתר?

ליאורה קריזלשטיין:

כן, אני אראה לך.

אדר' דני גולדברג:

הבקשה שהיא תולה היא מאוחרת יותר, שבאה לבקש היתר בניה לחזית הבית, שניהם בקו בנין אפס. הבקשה מדברת על הצד השני וזה חד צדדי.
כאן המדרגות בפועל סגורות, בגובה 2 קומות, לא בהיתר וזה הקיר המשותף.

עו"ד אילנה בראף:

המרחק בין הקירות בנקודת ההרחקה בצד הצפוני של הבניין הוא 6.20, על פי ההיתר. אומרים כאן העוררים כי במציאות קיימת בניה שלא לפי ההיתר,

עו"ד מרום-שמש:

יש סגירה של מרפסות בקומת הקרקע, אצל המשיבים,

ליאורה קריזלשטיין:

זה שטחים. הדברים האלה זה שטחים. זה נסגר לגובה 2 קומות. המדרגות החיצוניות בקומת קרקע וזה נסגר בגובה 2 קומות. פה זה רק יציאה החוצה, כאן זה לא מופיע ופה זה סגור.
כאן היציאה לחצר סגורה פה ב- 2 קומות.

מר לוין נחום:

זה לא נכון. היו מוסכים צמודים, מעליהם היו 2 מרפסות פתוחות צמודות. מאחר והיה שגיאה בתכנון של הבניה, חדרו מים לחדרים, הוסכם עם בעל הבניין הקודם שנבנה באותו גובה, באותו רוחב, נסגור את המרפסות ועשינו חדרים. לא שינינו שום דבר, הכול נשאר אותו הדבר.

עו"ד מרום-שמש:

המרחק בפועל היום בין המדרגות, הוא 3 מ'.

אדר' דני גולדברג:

הבקשה הזו להיתר היא תכנית שינויים להיתר אחר שהם קיבלו וביקשו את הבריכה להזיז. זו תכנית שינוי היתר הקיים, הם ביקשו להזיז את הבריכה, להרחיב את הקיר המזרחי לכיוון לכאורה מרכז המגרש בקומת קרקע ולייצר מרפסת להגדלה של המטבח מקומה א'. את המרתף גם להרחיב מזרחה, מתחת לקונטרה המבנה. זה קו הקיר כאן, זה קו המבנה הקיים ומבקשים בקומת הקרקע להרחיב את המסה הזו כאן, עם סקיי-לייט בתקרה אל תוך הנישה.
הם נכנסים מהצד שלהם אל תוך הנישה 3 מ', כי זה על הגדר הקיימת.

עו"ד אילנה בראף:

למעשה, בניה על קו אפס.

אדר' דני גולדברג:

במפת מודד משנת 2006, אותן מדרגות מופיעים. לפי התמונה, יכול להיות שהמדרגות הן כאן מתחת, זה לא מופיע במפת מודד.

עו"ד מרום-שמש:

לעניין הזה, הועדה כתבה בתגובה שהגישה לועדת הערר, שהנימוק לעניין הזה הוא, ואני מצטט מהתשובה של העירייה לוועדה- "ההתקרבות העמוקה שפוגעת בהם באופן מהותי ומהווה מצב קיים מזה 30 שנה" וזה בעצם טענת הועדה, שההתקרבות המבוקשת פוגעת בהם באופן מהותי. אני לא רואה בתשובת הועדה מה בדיוק פוגע באופן מהותי במשיבים. מרחק של 3 מ' מתחילת קו הבניין שלהם, אינני חושב שזה מרחק בלתי סביר וגם היום קיימת גדר בגובה 3 מ' בין הבניינים, רואים את הגדר בצילומים.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

חלק בנוי וחלק מעץ.

גב' לוין נעמי:

את הגדר הזו אנחנו בנינו, כי לשכן היה כלב מאוד גדול ופחדנו ממנו.
זה גדר מעץ חלולה.

עו"ד מרום-שמש:

אני סובר שמרחק של 3 מ', כאשר לא יהיה איזשהו חלון שנפתח לכיוון שלהם אל הקיר, בגובה 3 מ' ומעליו לא בנויה תוספת כלשהי בקומה השנייה, אינני סבור שזה בלתי סביר. איננו סבורים שמרחק של 3 מ', כאשר בקיר שייבנה לא יהיו פתחים לכיוון המשיבים יש איזושהי פגיעה בפרטיות. שנית, מדובר בכל זאת בבניה בבית משותף ולעוררים הזכות לנצל את זכויותיהם על פי התב"ע. מדובר במגרש לא גדול, אלא קטן ולמשיבים תהיה את האפשרות לבנות בעתיד באותו אופן.

אדר' דני גולדברג:

אני צריך לבדוק מה ההיתרים שלהם, מה נוצל ומה לא.

עו"ד אילנה בראף:

הם ביקשו 5% הקלה לצורך מעלית לפי 2000א'.

אנחנו הכנסנו בכל בניין 5% למעלית.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

אנחנו רק בקומת קרקע, כדי לא לפגוע באוויר.

עו"ד אילנה בראף:

לא חייבים לשמור על הנישה, אבל חייבים לדעתנו לשמור על סימטריות ואחידות בין 2 הבניינים. אי אפשר לעשות את זה אחרת, זה בקשה אחת להיתר בניה. הבקשה מתייחסת ל- 2 הבניינים כשנשמרת סימטריה בין 2 הבתים. אם הייתה מוגשת בקשה לסגירת הנישות על ידי שניהם, לא הייתה לנו בעיה. אם הייתה בקשה להתקרבות מסוימת, היינו חושבים, לא דרושה פה בניית ראי. מלכתחילה, יש פה בעיה שאנחנו מנסים לחיות איתה. ההיתר מאפשר בניית בניין אחד, ואנחנו מאשרים פה בניה שהיא חלק עם קו בניה אפס וחלק לא שזה משהו שיש לו הצדקה. אנחנו לא מסרבים, אישרנו אותה בעבר ומאשרים גם בהווה, אבל צריך לזכור שמבחינה תכנונית היא בעייתית.

אי אפשר לעשות פה נפרד, עשו פה בניין נפרד, ועכשיו אומרים שהם מתחרטים והם רוצים שהכול יהיה בנין אחד וזה בעייתי לדעתנו, כי אז מדובר על התקרבות שהמשמעות שלה היא 3 מ' לבית. יש הבדל בין קיר לבין גדר. יש גם מבחינה חזותית הבדל, אבל גם מבחינה פונקציונאלית. תסתכלו על קווי בניה למשל, קווי הבניה מחייבים התרחקות מגבול החלקה.

בגבול עצמו לעומת זאת ניתן לבנות גדר. החסימה החזותית עשויה לקרות בכל מקרה, אבל ההתרחקות היא שמירה על מרווח, שבו האנשים חיים במרחק מסוים.

פה אנחנו צריכים לזכור שהיתר הבניה מהתחלה אפשר חלונות בצד של המתנגדים והם עכשיו רוצים לבנות על קו בניין אפס במרחק של 3 מ' כאשר כל המרווח הוא בבית של המתנגדים.

עו"ד אילנה בראף:

אגב, הועדה המקומית לא הייתה מודעת לבניה.

גב' לוין נעמי:

אנחנו לא בנינו ללא רישיון, הכול עם רישיונות.

עו"ד אילנה בראף:

חייבים לציין שהמבקשים כבר הרסו משהו שכתוב בבקשה להיתר שהוא קיים.

גב' לוין נעמי:

לא בנינו ללא רישיון, הכול עם רישיון. בנינו את המרפסות המחוברות האלה, ברישיון עם השכן הקודם. המרפסות היו צמודות ואז סגרנו אותם, בהיתר.

עו"ד מרום-שמש:

הזכויות בניה שלנו, אנחנו מעוניינים לנצל אותם. אין לנו בעיה שהמתנגדים ישתמשו גם בזכויות בניה.

אדר' דני גולדברג:

דבר נוסף, החניה. בשביל הגישה, בהיתרים המקוריים חניות צמודות יש 4. בהיתר המקורי שהם קיבלו לכל המהלך הזה, אותם חניות נשארו צמודות. בתכנית שינויים הזו הם מבקשים לבטל חניה אחת פה, להעביר אותה מחוץ לקו הבניין ולגבול החלקה, לעשות את זה חניה מקורה אחת וזו חניה מקורה שנייה.

עו"ד אילנה בראף:

זה טעון אישור מהנדס העיר.

אדר' דני גולדברג:

אם אתה לוקח את השטח של 2 החניות ביחד, זה עובר את השטח.

עו"ד אילנה בראף:

לדעתי לא ספרתם נכון, ספרתם רק חלק. ספרנו את כל השטח שאתם הרסתם, מדובר על 2 בעיות- האחת מבחינת הוראות התכנית. שטח החניה המרבי שאפשר לאשר הוא 39 מ', עפ"י הבקשה השטח של 2 החניות, אחת גדולה ואחת קטנה נוספת, בשטח כולל של 44 מ'.

אם הם רוצים לעשות הסבה מהשטח שלהם, זה טעון אישור.

נספח של חניה הוא 39 מ' לצורך חניה. אנחנו לא נותנים יותר מזה, כדי שזה בעתיד לא יהפוך לשטח עיקרי. אם יבנו מחר חניה של 80 מ' וישתמשו לכאורה בשטח עיקרי עבור חניה של 80 מ'. כשאנחנו אמרנו ששטח החניה המקסימאלי הוא 39 מ', התכוונו למנוע גם מצבים כאלה. לכן, אי אפשר באופן אוטומטי להעביר שטח עיקרי של בית כדי להעביר אותו לחניה.

על פי התב"ע, אפשר 39 בלבד לצורך חניה. אם רוצים להמיר שטח עיקרי למטרה הזו, צריך לבקש הקלה ולא בטוח שנאשר אותה וגם לא הוגשה בקשה כזו.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

החניה שם היא קשה. הקליינטים הם עם רכבים גדולים והכניסה לחניה, התמרון קשה. כשאני עושה חניה אחת כזו, אם החניה רחבה יותר אז אפשר גם לא לעמוד ישר וגם 2 רכבים צמודים עומדים, אחד פותח את הדלת ודופק את האוטו של השני. לקחנו קצת משטח עיקרי, כדי שזה יהיה חניות שנוח להיכנס ונוח לצאת.

כל מה שביקשנו זה 2 מ'.

עו"ד אילנה בראף:

זה מה שכתבת בטבלה, אבל בפועל, ברגע שהרסתם, הגעתם לשטח גדול יותר.

עו"ד מרום-שמש:

כתבנו את זה, אין שום הכרח בתב"ע, התב"ע לא כופה להקים חניות במקום מסוים. גם לדעתי אין הוראה בתקנון ששוללת את האפשרות להקים את החניה בקו הבניין. בהחלטה אין פירוט למה דחו את הבקשה לפיצול החניות, אבל אנחנו לומדים בהחלטת התשובה, בתשובת הערר, לומדים שבעצם הנימוק ואני לא מתייחס כרגע להבדל של ה- 5 מ', בסעיף 9 לתשובה הועדה מנמקת את זה בכך שפיצול כזה פוגע בסביבה ובמגרש עצמו, על ידי כך שהוא פוגע במגרש. אם הוא פוגע במגרש, אז המגרש הוא של העוררים. אני לא מתקרב לשכן, יש שם קו אפס.

אנחנו הגשנו בקשה לפי התב"ע. סעיף 36ב' לתב"ע שנותן למהנדס העיר שיקול דעת אומר (מקריא את הסעיף)

גב' ליאורה קריזלשטיין:

אנחנו נכנסים לשם דרך שביל צר וארוך עם 2 קירות, התמרון הוא לא קל. במקום להיכנס אוטו ליד אוטו ולא לפספס, הם במקום לשים 2 מכוניות, אחד ליד השני ולתמרן, הם אמרו אוטו אחד כאן ואחד כאן.

אדר' דני גולדברג:

הבעיה הזו חלה גם על השכן.

לגבי המרתף, הוא פונקציה של הקומה למעלה.

עו"ד אילנה בראף:

אנחנו לא רואים את הועדה המקומית כמי שצריכה להגיד כן למשהו שהוא לא נכון. זה שזה מקטין להם את החצר והופך את הרחבה הזו לנסיעה בלבד, הבנו, אבל אנחנו חושבים שזה תכנונית לא נכון ולא ראוי.

עו"ד מרום-שמש:

הגשנו ערר נוסף והועדה המקומית לא התייחסה אליה.

עו"ד אילנה בראף:

אני באמת רואה שפספסנו. בהדפסה זה פוספס. בנושא של הגג 9 מ', כולם מכירים את עמדת הועדה המקומית שאנחנו לא מאפשרים סטייה מה- 9 מ'. הם מבקשים גובה 9.94 מ'.

הם מבקשים פה ניצול חלל גג רעפים. ההיתר הקיים לא כלל ניצול גג רעפים, אלא בניה עם גג יותר גבוה, אבל ברגע שמבקשים לנצל חלל גג רעפים, חלה מגבלה, שרום הגג לא יעלה על 9 מ'. או שהם רוצים להשאיר את המצב כפי שהוא ולא לנצל את חלל גג הרעפים, אבל אם כן, חייבים לפעול לפי חוק.

נתחיל מהוראות התכנית, ככה קובעות הוראות החוק ואי אפשר לסטות מהן ואם הייתה מתבקשת הקלה, היינו דנים בה. העירייה שומרת בקנאות על 9 מ' ודוגמא לכך שהשמירה הזו לא נעשתה. אנחנו עושים את כל המאמצים כדי לגרום לכך שהגובה המקסימאלי בבניה צמודת קרקע לא תהיה מעל 9 מ'. לא נאפשר את זה, גם אם טעינו ויצא היתר. שלישית, הבניה נהרסה, הגג נהרס.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

בשנת 2007 קיבלנו היתר ועם ההיתר התחילו להרוס.

עו"ד אילנה בראף:

קודם כל, הגג לא קיים כדין, אבל לא קיים. זה לא שאתם מבקשים לנצל חלל גג קיים. אתם הרסתם אותו ומבקשים להקים חדש וחדש זה בסדר גמור.

גב' ליאורה קריזלשטיין:

המחשבה הייתה שכל המפלס יבוצע בגובה מסוים ורק הדלת נמצאת איזה מטר מתחת ולכן, העירייה אישרה את זה אז לפי גובה כל קומת הקרקע. הכניסה נמצאת 1.40 מתחת לקומת הקרקע וליליאן אישרה פשרה ונתנה את הגג תשע ומשהו גובה. לקחנו בהיתר החדש וביקשנו להוריד את זה, אבל בשביל לנצל חלל גג.

האפס-אפס אפשר להגיד שהוא מהדלת.

כל הקומה הזו, חוץ מהחניה והכניסה, כל זה נמצא בגובה מסוים שהוא פלוס 1.44. אם לוקחים את ה- 9 מ' מה- 1.44, זה לא הגיוני. לפני שנתיים קיבלנו היתר ואני ניסיתי להוריד מהגובה.

עו"ד אילנה בראף:

יש את העניין של הקוקיות. אנחנו מאפשרים קוקיות, בתנאי שרוחב הקוקייה לא יעלה על שליש מרוחב הגג.

החלטה

בעניין החניה, בניית חניה המקורה בתוך קווי הבניין נתונה לשיקול דעת מהנדס העיר. במקרה דנן קיימות חניות מקדמת דנא אשר מאפשרות לדעתנו תמרון נוח בכניסה וביציאה אליהן ואין אנו רואים הסקה תכנונית לאפשר במקרה זה בניה של חניה בתוך קווי הבניין, שהיא אינה אידיאלית מבחינת תוספת התכסית והבניה בצמוד למגרש גובל, מה גם שהתמרון ביציאה מחניה זו גרוע יותר מהחניות הקיימות.
לפיכך, בעניין זה אנו דוחים את הערר.

בעניין הבניה המבוקשת בצד צפון בתוך הנישה שבין 2 הדירות, אנו מחזירים את הבקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית.

העוררים יגישו מפה מצבית מעודכנת נכון להיום, אשר תשקף את הבניה הקיימת בבניין כולו ובנישה האמורה בפרט. לרבות פיר חדר מדרגות אשר נטען שזה בנוי בבית המשיבים וכן המחסן והגדר.

במקביל תשלח הועדה המקומית פיקוח לשטח, על מנת לבדוק את התאמת הבנוי בבית המשיבים להיתרים התקפים.

על יסוד המפה המצבית המעודכנת ודוח הפיקוח, תשוב ותדון הועדה המקומית בבקשה.

הדבר נכון גם ביחס למרתף. לעניין נקודת התחלת הגג, החלטת הועדה המקומית תואמת את התכנית החלה במקום ולפיכך הערר נדחה בעניין זה.

בעניין הקוקייה עולה כי אין מחלוקת בין הצדדים וכי העוררים מקבלים למעשה את החלטת הועדה המקומית בעניין זה.

לנוכח האמור ובכפוף לעיל, הערר נדחה באופן חלקי ומוחזר לדיון בוועדה המקומית בנושאים כפי הקבוע לעיל.

למותר לציין כי לעוררים תעמוד הזכות לחזור ולערור עלינו, אם החלטת הועדה המקומית בדיון החוזר לא תמצא חן בעיניהם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

(-)	(-)
ענת בן-יהושע	**עו"ד מיכה גדרון**
מזכירת ועדת הערר	**יו"ר ועדת הערר**
מחוז תל-אביב	**מחוז תל-אביב**

- סוף הדיון -

4 . **<u>ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - תא/ 09/ 5374:</u>**
סירוב מתן היתר לבקשה להקמת מבנה חדש בן 4 קומות
מטרת הדיון: דיון בערר

<u>פרוטוקול והחלטה:</u>

<u>בפני:</u> **יו"ר הועדה:** **עו"ד מיכה גדרון**
חברי הועדה: **גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור**
מר מיכאל גופר- אדריכל ומתכנן ערים
מר איתי הוז - נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט - נציגת מתכננת המחוז

<u>העורר:</u> **לינדזן אוריה – ע"י ב"כ עו"ד אריאל יונגר**

- נגד -

<u>המשיב/ים:</u> **הועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב**

<u>תאריך הישיבה:</u> **יום שני, י' בשבט תש"ע, ה- 25/1/10**

<u>מקום הישיבה:</u> **ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –**
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: **ענת בן-יהושע**

קלדן: **בואזיזה משה**

נוכחים:

מטעם העוררים: גב' אוריה לינדזן, עו"ד אריאל יונגר

מטעם המשיבים:

מטעם הועדה המקומית: עו"ד יודפת כהן, גב' פרידה פיירשטיין

נושא הערר : סירוב מתן היתר לבקשה להקמת מבנה חדש בן 4 קומות

כתובת הנכס: בית הילל 25, תל-אביב

גוש: 7109 חלקה: 151

עו"ד יונגר:

הגיע אלי העורר ואני שאלתי אותו למה לא מנצלים את כל זכויות הבניה ולפני שנדון בערר, שאלתי את חברתי בחוץ. בהתחלה אישרו לנו 365 מ', שחלקי 7 זה יוצא 52 מ'.

עו"ד מיכה גדרון:

תנצלו את הכול ונאשר לכם 7 דירות.

עו"ד יונגר:

עשינו עסק.

עו"ד מיכה גדרון:

מתי הם קיבלו את המידע?

גב' פרידה פיירשטיין:

בפעם הראשונה ב- 2007, כבר אז כתוב שהשטח יהיה 53 מ'.

עו"ד מיכה גדרון:

יש בתיק הזה 2 פרשות, פעם אחת זה גודל דירה מינימאלי ודבר שני, יש את הפרשה של, שדירות הגג לא בפנים, נטר.

גב' פרידה פיירשטיין:

הם קיבלו מידע.

עו"ד מיכה גדרון:

לפני או אחרי נטר?

גב' פרידה פיירשטיין:

אחרי נטר הם קיבלו.

עו"ד יונגר:

קיבלנו לפני.

עו"ד מיכה גדרון:

האם בדף המידע נאמר להם שהחדרים על הגג לא בפנים?

עו"ד יודפת כהן:

נטר ניתן ב- 2007 וניתנה להם הודעה 8 חודשים אחרי.

גב' פרידה פיירשטיין:

לפי החלטת ועדת הערר מ- 2/2007 (מקריאה)

עו"ד מיכה גדרון:

אם הממוצע בסוף יהיה 52 מ' ולא יהיה 53 מ', אני לא רואה סיבה לא לתת להם את הדירה.
זו החלטת מדיניות שלכם ואם הסטייה תהיה אותו מטר, אז אני לא רואה,

גב' פרידה פיירשטיין:

אז שיגישו את הבקשה כמו שצריך.

עו"ד מיכה גדרון:

אם בסוף יהיה חסר מטר בממוצע, אז זה לא סיבה להוריד להם דירה. יש תמיד איזשהו פרופורציות. זה לא תורה למשה מסיני. זה לא הקלה, זה מדיניות.
קיבלתי את מה שאמרתם שלא יכול להיות שאתם לא מנצלים את כל זכויות הבניה ואחר כך אומרים משהו אחר.

אם הם ימצו את כל זכויות הבניה ובסוף יהיה חסר להם מטר, אז אפשר לתת להם. צריך גמישות מינימאלית. תגישו תכנית מתוקנת שבו אתם מממשים את כל זכויות הבניה, את ה- 365 מ',

גב' פרידה פיירשטיין:

אני לא יודעת.

עו"ד מיכה גדרון:

אתם רוצים לטעון משהו, מעבר למה שכתוב בכתב התגובה שלכם?

גב' פרידה פיירשטיין:

אני רוצה להדגיש, אני לא יודעת איזה הקלות חישב עו"ד יונגר,

עו"ד מיכה גדרון:

בתגובה שלכם כתוב, אתם כתבתם "במסגרת הבקשה ... (מקריא)"

גב' פרידה פיירשטיין:

הם ניצלו 12.3% שזה הקלה שאי אפשר לתת. מה שמותר לתת כאן זה 8.5%.

עו"ד מיכה גדרון:

אתם לא עומדים מאחורי התגובה שלכם?

גב' פרידה פיירשטיין:

לא ראיתי את התגובה, אבל בהחלטת הועדה הברורה כתוב מה אושר ואיזה הקלות.

עו"ד מיכה גדרון:

אושר 13.5%, ה- 13% מהמגרש, כמה אחוזים זה בסה"כ?

גב' פרידה פיירשטיין:

133.5 מ- 274.

עו"ד מיכה גדרון:

זה 365.79, אז שיגיש בקשה ל- 365 במקום 141 ואז הפער כבר יצטמצם.

חסר 0.75 מ"ר ואם התכנית הייתה אומרת את זה, היו מגישים הקלה, אז היינו מאשרים. אז בגלל שזה מדיניות אי אפשר? אז מקובל על הועדה המקומית?

גב' פרידה פיירשטיין:

נשאיר את זה לשיקול דעת ועדת הערר אם לאפשר 7 דירות במידה והבקשה להיתר תתוקן באופן שזו תנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות במגרש, כולל הקלות, דהיינו 365 מ"ר שטח עיקרי.

גב' פרידה פיירשטיין:

למעשה, יחידת הדיור הנוספת נוצרת מהקלות ולא מהזכויות בניה. צריך לקחת את זה בחשבון.

עו"ד מיכה גדרון:

פרידה, איפה פה הממ"דים נעלמו? הם בפנים?

עו"ד יונגר:

לא.

גב' פרידה פיירשטיין:

לפי מדיניות זה שטח עיקרי.

החלטה

אנו רואים עין עין עם הועדה המקומית כי כל עוד העורר לא מיצה את מלוא זכויות הבניה העיקריות במגרש, אין לאפשר להם לבנות יחידה נוספת אשר תביא לידי כך כי השטח המוצע של הדירות יהיה קטן ממדיניות הועדה המקומית.

עם זאת, במידה והעורר יגיש בקשה מתוקנת להיתר בניה אשר תמצה את מלוא זכויות הבניה העיקריות המוצעות במגרש, לרבות הקלות שאושרו, דהיינו 133.5% בניה, כי אז יש לדעתנו לאפשר את ההקלה לתוספת דירה כך שייבנו 7 יח"ד במגרש.

במקרה כזה שטח דירה ממוצע יהיה 52.25 מ"ר שטח עיקרי, שטח שמתקרב מאוד לממוצע גודל הדירות על פי מדיניות הועדה המקומית, ולפיכך אנו מאשרים כמות זו של דירות אם תוגש בקשה מתוקנת כאמור.

לעניין מכפיל החניה, אנו מסכימים עם הועדה המקומית כי אין לאפשר במקרה זה הצבת מכפיל חניה במרווחי הבניה. עם זאת, רשמנו לפנינו את הודעת הועדה המקומית כי תסכים להתקנת מכפיל חניה נוסף בתחום המגרש ובתוך קווי הבניין.
לפיכך, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי כמפורט לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

(-) (-)

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

5 . **<u>ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - חל/ 10/ 5002:</u>**
ערר על ניתוק חשמל לנכס
מטרת הדיון: דיון בערר

<u>פרוטוקול והחלטה:</u>

<u>בפני:</u> **יו"ר הועדה:** **עו"ד מיכה גדרון**
חברי הועדה: **גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור**
מר מיכאל גופר- אדריכל ומתכנן ערים
מר איתי הוז - נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט - נציגת מתכננת המחוז

<u>העוררת:</u> **רונית ערמי**

- נגד -

<u>המשיבה:</u> **הועדה מקומית לתכנון ובניה – חולון**

<u>תאריך הישיבה:</u> **יום שני, י' בשבט תש"ע, ה- 25/1/10**

מקום הישיבה: **ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –**
בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב

מזכירת הועדה: **ענת בן-יהושע**

קלדן: **בואזיזה משה**

נוכחים:

מטעם העוררים: ערמי רונית, רטי ראובן

מטעם המשיבים: עו"ד צילקר, עו"ד צביקה מורג

מטעם הועדה המקומית:

נושא הערר : ערר על ניתוק נכס מחשמל

כתובת הנכס: האורגים 39, חולון

גוש: 6803 חלקה: שונות

מר ראובן רטי:

אנחנו מבקשים מכם לשים תשומת לב לזה שהתנהל משפט פלילי, במהלך הפינוי, העירייה ביקשה לא לפנות את כל המשפחה, אלא רק חלק מהמשפחה שיושבת במקום מסוים שהוא בתחום הדרך. במהלך הדיון העירייה הצהירה בסופו של דבר שאין לה התנגדות עם זה שחלק מהמשפחה נשארת וחלק לא והעירייה הצהירה שאין לה התנגדות שנתחבר לחשמל. לאחר המשפט, כשניגשנו מהעירייה, אנחנו מבקשים את האישורים. בשביל לעשות חשמל, צריכים אישורים מסוימים. לעירייה פתאום יש התנגדות.

גב' רונית ערמי:

אנחנו נופלים פה בין הכיסאות, מישהו צריך לטפל בנושא הזה.

מר ראובן רטי:

אנחנו מבקשים לפחות דחייה של ביטול טופס 4.

גב' רונית ערמי:

כשאני פונה לעירייה כדי לקדם את הדברים שאני זקוקה להם, יש בפניי דלתות סגורות וכל אחד זורק אותי מאחד לשני. התקווה האחרונה שלנו הייתה המקום הזה.

החלטה

כפי שעולה מכתב הערר, אין לועדת ערר זו סמכות לדון בערר שהוגש ולפיכך דין הערר להידחות על הסף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

(-)

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

(-)

עו"ד מיכה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -