

ענת בירן משרד עורכי דין
 נתקבל בפקס
 15-10-2013
 לתיק: _____
 ע"ד מטפלו: _____

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית

15 אוקטובר 2013
 י"א חשוון תשע"ד
באמצעות דואר רשום + פקס

- לכבוד**
- מגדל השעון יפו בע"מ ואח' ע"י עו"ד נתן לם (+משוב)
 - עו"ד פרנקו יעקב (+משוב)
 - איריס בר, יהודה ברנס (+משוב)
 - קבוצת הרוכשים ע"י עוה"ד ענת בירן (+משוב)
 - מאיו בגדים יפס בע"מ ע"י עו"ד אסף קוסטיקה (+משוב)
 - מקומית לתכנון ובניה ע"י מחלקת תביע ע"י המחלקה המשפטית
- אחד העם 14, ת"א / 65142 (בפקס : 5166707)
- שמעון הצדיק 9, ת"א (בפקס : 6811948)
- ציהתלי 36, ת"א (בפקס : 6556222)
- מנתם בגין 7, ר"ג / 52521 (בפקס : 073-2525601)
- שדי שאול המלך 4, ת"א (בפקס : 6914042)
- תל-אביב (בפקס : 5216815)
 (בפקס : 7240113)
- א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/12/5485+5460+5346+5317+5306
כתובת: הדואר 8, תל-אביב
מס' תכנית: תא/מק/2572ח
גוש: 7017 חלקות: 28,29

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 15/10/13 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,

ענת בן יהושע
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת: _____
 מען למכתבים: _____
 קבלת קהל ומוענה טלפוני: _____
 טלפון: _____
 פקס: _____

בית קלקא - דרך מנחם בגין 116, קומה א', תל-אביב
 ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
 ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 16:00-18:00 + 8:00-13:00
 03-7515084 - שלוחה 1
 03-7515086

**מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית**

עררים מס': תא/12/5306
תא/12/5317
תא/12/5346
תא/12/5460
תא/12/5485
גוש: 7017 חלקות: 28, 29
כתובת חבניה: הדואר 8, תל-אביב

העוררת בתיק 5306/12: מגדל השעון יפו בע"מ - ע"י ב"כ עו"ד נתן לם

העורר בתיק 5317/12: יהודה יוסף - ע"י ב"כ עו"ד נתן לם

העורר בתיק 5346/12: עו"ד פרנקו יעקב

העוררת בתיק 5460/12: רמה ירמיהו - ע"י ב"כ עו"ד נתן לם

העוררים בתיק 5485/12: (1) איריס בר
(2) יהודה ברנס

- נגד -

המשיבים:
(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד לירון רותם
(2) קבוצת הרוכשים - ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן
(3) מאיו בגדים יפס בע"מ -
ע"י ב"כ עו"ד אסף קוסטיקה

תאריכי הישיבות:
יום חמישי, כ"ג בחשון תשע"ג, ה- 8/11/12
יום שני, י"ט באייר תשע"ג, ה- 29/4/13

הרכב ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד מיכה גדרון
מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
מר ניסים ארזי, נציג ציבור
גב' רונית קידר, נציגת מתכנתת המחוז



החלטה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, (להלן: "הועדה המקומית") החליטה לאשר את תכנית ת/א/מק/2572 ה' (להלן: "תכנית").

מדובר בתכנית בסמכות הועדה המקומית המתייחסת למגרש בשטח של 1.28 דונם הנמצוי בגוש 7017, חלקות 28,29, ברחוב הדואר 8 תל אביב.

היום קיים במקום מבנה מסחרי חד קומתי בשטח של 616 מ"ר עם מרתף באותו שטח. בצמוד לקו המגרש הדרום-מערבי, בקומת הקרקע, קיים מבנה מחסנים חד קומתי בשטח של 120 מ"ר. התכנית התקפה, תכנית 2572 (להלן: "תכנית 2572"), מייעדת את המגרש לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

תכנית 2572 קובעת כי אחוזי הבנייה המרביים לשטחים עיקריים יהיו 170% משטח המגרש נטו, כאשר התכסית לא תעלה על 70% משטח המגרש לגבי בנייה חדשה. סך שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 60% משטח המגרש נטו.

כמו כן קובעת התכנית כי הבנייה תהיה בגובה של עד שלוש קומות מלאות כולל קומת קרקע וקומה רביעית חלקית בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש נטו.

כמו כן נקבע בתכנית, כי בבנייה חדשה ובתוספת בנייה, גובה הבניין המרבי לא יעלה על 10.5 מ"ר בחזיתות הפונות לרחוב ועל 13.5 מטרים בחזיתות הפונות למגרשים אחרים.

עוד קובעת התכנית כי הועדה המקומית רשאית שלא לקחת בחשבון בנייה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ המבנה הקיים.

התכנית נשוא ערר זה מבקשת לאחד את שתי החלקות עליהן בנוי הבניין הקיים. כמו כן משנה התכנית את הוראות הבינוי של תכנית 2572, באופן שגובה הבניין עד תחתית מעקה הגג יוכל לחגיע עד ל-15.40 מ', ובנוסף יהיה ניתן לבנות קומת גג חלקית בגובה של 3 מ' נוספים.

כן משנה התכנית את קווי הבניין הצדדיים הקבועים בתכנית 2572, התכנית מעבירה שטחי שרות מקומת המרתף לקומות העליונות של הבניין, והיא מגדילה את התכסית ל-85% משטח המגרש.

לתכנית מצורפת תכנית בינוי מנחה, המציגה חזית לרחוב הדואר עם נסיגות, ובאופן שקומת חגג החלקית בנויה בנסיגה ביחס לרחוב. התוכנית מפצלת את הבניה מעל לקומת הקרקע לשני גושי בינוי.

המטרה המוצהרת של התכנית היא "חיזוק המרקם העירוני של צפון יפו על ידי הוספת יחידות דיור ושינוי הציפיפות המותרת".

לטענת הועדה המקומית התכנית נועדה לשפר את התכנון במגרש ולאפשר לבנות בו דירות מגורים בסטנדרטים המקובלים היום.

ת.ת.ר.י.

/

לפי התכנית, גודל דירה לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקריים, ושטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות ומשהתנגדויות אלה נדחו, הוגשו העררים שבפנינו. להלן נדון בעררים.

עררים 5460/12, 5317/12, 5306/12

העוררת בערר 5306/12, חברת מגדל השעון יפו בע"מ, הינה הבעלים של מבנה להשכרה המצוי דרומית לתכנית.

העורר בערר 5317/12 מחזיק שתי יחידות במרתף הבניין נשוא הערר, והעוררת בערר 5460/12, מחזיקה בחנות בבניין.

העוררים טוענים כי התכנית הוגשה כתכנית לאיחוד חלקות בהסכמה, בעוד שלמעשה לא היתה קיימת הסכמה של כל בעלי הזכויות בשתי החלקות לתוכנית. כך לדוגמא, העוררים בעררים 5317/12 ו- 5460/12 לא הסכימו לאיחוד החלקות. לפיכך, לטענת העוררים יש לבטל את החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית, שכן היה צורך לצרף לתוכנית טבלת איזון.

איננו מקבלים טענה זו.

גם אם תתקבל הטענה כי המדובר בתוכנית ללא הסכמת בעלים, הרי שבגטיבות המקרה לא היה צורך בצרוף טבלת איזון לתוכנית.

היום קיים על החלקה בית משותף אחד. לפיכך, לאיחוד החלקות אין כל השפעה על זכויות הבעלים השונים במגרש, אשר נקבעות על פי הרשום בפנקס בתים משותפים.

העובדה כי התכנית מאפשרת בנייה על הרכוש המשותף, אין בה כדי לחייב טבלת איזון אלא בירור קנייני במסגרת ניהול הבית המשותף, אם וכאשר תוגש בקשה להיתר בנייה לביצוע בנייה מכוח התכנית לגבי הרכוש המשותף.

לפיכך, אנו דוחים טענה זו של העוררים.

עוד טוענים העוררים כי שטחי הבנייה הקיימים בבניין עולים בהרבה על השטחים אשר הוצגו על ידי יוזמי התכנית.

בנוסף, לטענתם, גם ללא המרתפים קיימים בבניין שטחי בנייה מעבר לאלה שהוצגו על ידי יוזמי התכנית.

לטענת המשיבים, השימוש במרתף מותר על פי תכנית ע' 1, ולפיכך, שטח המרתף בא בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים במגרש לפי תכנית 2572.

כמו כן, לטענת המשיבים, השטחים הקיימים היום בבניין, אינם עולים על אלה אשר היוו בסיס לתכנית.

לדעתנו אין מקום וצורך כי נעסוק בטענות אלה של העוררים.

ערר
כ-4

ערר
מח'

התכנית נשוא ערר זה אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה הקיימות בחלקה ערב התכנית מכוח כל התכניות החלות במקום.

שאלת אופן חישוב שטחי הבנייה הקיימים היום בבניין צריכה להתברר במועד הוצאת היתר הבנייה לבניין מכוח התכנית החלות במקום, ובשלב זה יוכלו העוררים להעלות כל טענה כי ביחס לשטחי הבנייה שיתבקשו בבניין.

למניעת ספק אנו מורים כי ייקבע בתוכנית באופן מפורש, כי היא אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לקבוע בתכנית 2572, וכן כי ייקבע בתכנית כי זכויות הבנייה בתחום התוכנית יהיו בהתאם לתכנית החלות במקום.

עוד טוענים העוררים נגד הגדלת התכנית במגרש מ-70% ל-85%.

לטענת המשיבות, הגדלת התכנית נחוצה לשם הרחבת הקומה המסחרית ומיצוי זכויות הבנייה המותרים במגרש תוך ביצוע בנייה "אוורירית" כלפי רחוב הדואר, באופן שהבנייה בכיוון הרחוב לא תהיה רציפה, ועם נסיגות.

לנוכח העובדה כי הבניין בנוי על קו בניין אפס בחזית הצפונית, המזרחית והמערבית, הרי שהגדלת התכנית תבוא על חשבון החצר הדרומית של הבניין.

ועדת הערר קיימה ביקור במקום בנוכחות הצדדים. בביקור זה התרשמנו כי לנוכח המרחק הגדול בין בניין העוררת בערר 5306/12 לבין הבניין נשוא התכנית, הגדלת התכנית לא תביא להגברה משמעותית בצפיפות הבינוי באזור. לעומת זאת היא תאפשר שיפור ניכר בבינוי של הבניין על ידי ריווח הבנייה. לפיכך אנו רואים עין בעין עם הועדה המקומית לעניין החצקה התכנונית להגדיל את התכנית במגרש, ואנו דוחים את העררים בעניין זה.

עוד טוענים העוררים ביחס למספר יחידות דיור אותן יהיה ניתן לבנות בתחום התכנית. במהלך הדיון בפנינו התברר, כי המחלוקת מתמקדת בשאלה, האם בשעת חישוב הצפיפות המותרת, של דירות גודל ממוצע של 70 מ"ר, יש להביא בחשבון שטחי הבנייה את שטחי הממ"דים אם לאו.

גם סוגיה זו דינה להתברר במועד הוצאת היתר הבנייה, אף שעל פניו נראית לנו קביעת הועדה המקומית כי יש להביא בחשבון שטחי הבניה לעניין קביעת הצפיפות המותרת גם את שטחי הממדיים, אשר לא הייתה קיימת חובה לבנותם במועד אישור תכנית 2572.

עוד טוענים העוררים, כי תכנית 2572 מחייבת מתן זכות מעבר דרך חצר הבניין נשוא הערר לרחוב בן שטח, וכי זכות מעבר זו תיפגע כתוצאה מיישום התכנית.

לא מצאנו ממש בטענה זו, שכן התכנית מראה את המשך קיום זכות המעבר לרחוב בן שטח.

העוררת בערר 5306/12 טוענת, כי תוספת הגובה לבניין הקבועה בתוכנית, תפגע בקומות העליונות של הבניין המצוי בבעלותה מזדוים לתכנית, ובין היתר בכך כי קומה נוספת זו תסתיר את הנוף לקומה העליונה בבניין העוררת.

לטענת הועדה המקומית, הגובה המרבי של הבניין אותו יהיה ניתן לבנות לפי התכנית יהיה 18.4 מ' בעוד שבניין העוררת מתנשא לגובה של 20.2 מ'. גובה זה נובע בין היתר מהעובדה, שהבניין האמור כולל קומה אחת שאושרה בהקלה.

בניין

ת.ע.ת.ל

לדעתנו יש יותר מאשר טעם נפגם בכך, שמתבקשת קומה בהקלה, ולאחר מכן, כאשר הבניין הגובל מבקש אף הוא להוסיף גובה, אם בדרך של הקלה ואם בדרך של תכנית, ייטען כי אותה תוספת גובה תסתיר את הנוף לקומה שאושרה בהקלה.

לאור העובדה כי מדובר במגרש צר וארוך, על מנת לאפשר איכות חיים לדירות במגרש יש לאפשר בניית דירות ללא רצף, לשם יצירת כיווני אוויר נוספים. ריווח בנייה זה מחייב עלייה לגובה לשם מימוש זכויות הבנייה אותן ניתן לאשר במגרש. לפיכך, קיימת לדעתנו הצדקה תכנית מובהקת לתוספת הגובה המתבקשת בתכנית גם אם יש בכך משום פגיעה מסוימת בבניין הגובל הגובל מדרום.

לעניין הסדרי החנייה, נושא זה צריך להיבחן ולבוא על פתרונו במסגרת הוצאת היתר הבנייה.

לא מצאנו כי התכנית מקטינה את תקן החנייה המחייב היום במגרש, ולפיכך אין בסיס בטענות העוררים ביחס לנושא החנייה.

לנוכח האמור אנו דוחים את עררים 5306/12+5317/12+5460/12, בכפוף להכנסת החוראות דלעיל בקשר לזכויות הבנייה.

ערר 5485/12

העוררת בערר זה הינה בעלת יחידה של 14 מ"ר במרתף הבניין נשוא התוכנית. לטענתה, חדר המדרגות והמעלית המתוכננים בבניין, כמופיע בתוכנית הבינוי, ימוקמו מול דלת הכניסה ליחידה שבבעלותה, דבר אשר יחסום את האור והאוויר הנכנסים ליחידה מולת זו.

כמו כן טוענת העוררת כי גם מכיוון עורף הבניין, בו ימוקם מגרש החניה, היחידה שבבעלותה תספוג את אדי הדלק.

כאשר מתווספים שטחי בניה לבניין קיים, לרבות חדרי מדרגות, מעליות וכיוב', לא ניתן לשמור על הבינוי הקיים.

במסגרת תוכנית בינוי המצורפת לתוכנית, לא ניתן להכנס לרזולוציה נקודתית באשר לכל נכס ונכס בבניין הקיים, לשם בדיקת תנאי האור והאוויר. נושא זה יטופל במסגרת היתר הבניה שיוצא לבניין.

לפיכך לא מצאנו מקום להתערב בתוכנית הבינוי של התוכנית נשוא הערר, ודין ערר 5485/12 להידחות.

ערר 5346/12

העורר בערר זה הינו הבעלים של שבע דירות וכן של 90% מהגגות וזכויות הבניה בבנין המצוי ברחוב הדואר 10, 12 ו-14, הסמוך לבניין נשוא הערר.

העורר מעלה מספר טענות נגד התוכנית שאושרה.

חלק מהטענות בערר זה זהות לאלה שנטענו בעררים 5306/12, 5317/12, 5460/12 ולכן לא נחזור עליהן, והדברים שנאמרו לעיל יפים גם לערר הנדון.

14/10/13

לטענת העורר העקרון התכנוני העומד בבסיס התוכניות החלות באזור הוא, כי גובה הבניינים בתחום תוכנית 2572 לא יעלה על 10.5 מ', בעוד שגובה הבניינים המותרים בתחום התוכנית המזרחית יותר, תוכנית 2602, הוא 16.5 מ'. לטענתו, גבהים אלה נקבעו על מנת לשמור על הנוף לים. לפיכך לטענתו, התוכנית הנדונה אשר תאפשר בניה בגובה של 18.5 מ' פוגעת באופן חמור בעקרונות התכנון של התוכניות בכלל, והיא פוגעת בפרט באופן קשה ביותר בעורר, בשל כך שהגובה האמור יפגע בנוף לים מהקומות הנוספות אותם יכול העורר לבנות בבניין השייך לו.

תוספת הגובה תגרום לטענת העורר לנזק של מליוני שקלים לדירות אותן יהיה ניתן להוסיף לבניין שלו.

לטענתו, אישור הגובה המבוקש יגרום לבניינים נוספים לבקש גובה דומה, ובכך ירד עקרון הגבהים העומד לטענתו ביסוד התוכניות באזור לטמיון.

הועדה המקומית טוענת כי אין ממש בתאוריה התכנונית אותה מציג העורר, לפיה הגבהים בתוכניות 2572 ו 2602 נקבעו על מנת לאפשר נוף לים.

מכל מקום, לטענת הועדה המקומית, היא מוסמכת לבצע תכנון נקודתי, וכי לדעתה, התוכנית נשוא הערר מביאה לשיפור תכנוני משמעותי במגרש.

אנו מקבלים בעניין זה את עמדת הועדה המקומית. יהיה ההגיון התכנוני העומד בבסיס התוכניות החלות אשר יהיה, בסמכות הועדה המקומית לבצע תכנון נקודתי, אם היא בדעה כי קיימת סיבה תכנונית ראויה לעשות כן.

התוכנית הנדונה נתמכת על ידי הצוות המקצועי של אזור יפן, ואנו מקבלים את העמדה המקצועית של צוות זה, אשר הוצג בפנינו בצורה מפורטת, ברורה ומשכנעת, מפי אדריכל אביעד מור.

לפיכך אנו דוחים טענה זו.

עוד טוען העורר נגד הגדלת התכסית במגרש מ 70% ל 85%.

לטענתו, התכסית הקבועה בתוכנית החלה היום נועדה להבטיח מרווחים בין הבניינים לשם זרימת אויר וכניסת אור. לטענתו, הגדלת התכסית כמבוקש תפגע באופן מהותי באלה.

איננו מקבלים טענה זו, בפרט ככל שחזבר מתייחס למגרש הנדון בפנינו. העובדה כי הבניין הקיים עומד בשלוש חזיתות בגבול המגרש, מותיר די רווח בעורף הבניין בתכסית שנקבעה בתוכנית.

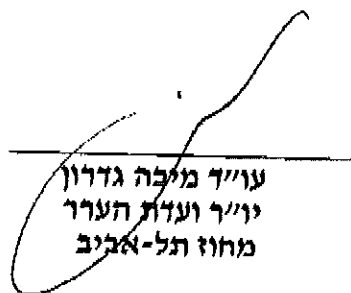
יתרה מזו, הגדלת התכסית נועדה בין היתר על מנת לאפשר את ריווח הבניה במגרש, דבר שיש גם בו תרומה תכנונית לבניין ולסביבה. לפיכך לא מצאנו כל פגם תכנוני בהגדלת התכסית המחייב את התערבותנו בחוראות התוכנית.

11/10

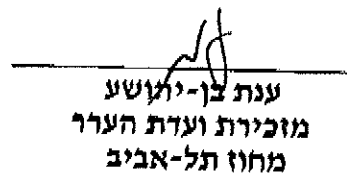
לעניין חישוב זכויות הבניה, אנו חוזרים על קביעתנו לעיל, כי נושא אופן חישוב זכויות הבניה צריך להתברר במועד הוצאת היתר הבניה לבניין שכן, התוכנית אינה מוסיפה זכויות בניה.

לנוכח האמור אנו דוחים גם את ערר 5346/12.

החלטה ניתנה בתאריך : 15/10/13



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



ענת בן-יגוסע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב