ערר מס': תא/5576/05

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

ערר על סירוב מתן היתר לתוספת בניה בקומה א וקומת גג+פרגולה
רח' סמטת מזל גדי 4 תל אביב,
גוש: 7019 חלקה: 2
מס' בקשה: 25-0715

בפני:
יו"ר הועדה: עו"ד עפרה פרידמן
חברי הועדה: גב' סיגל לחמני -נציגת ציבור
מר מיכאל גופר - נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים
מר איתי הוז - נציג ציבור
גב' אמירה מלאמנט- נציגת מתכננת המחוז

העוררת:
אילנה גור
ע"י עו"ד אלי וילציק

- נגד -

המשיבים:
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב
2. ליפובצקי ליפובצקי ליר
3. רות יעקובזון
4. אורנה בן נפתלי
5. חנה ואורי שביב
6. אורי אליעז
7. אהובח אילן
8. בן טל גדעון
9. איילת ויאיר רייזן
10. דובי זלדר וגרציאלה
11. אורי אברמסון
12. גבעולי ורדה
13. רונית ורפאל קונפורטי
14. יוסף יפה
15. גבי אלנועם יפה
16. שריר גילה ודויד
17. אילן גרבר
18. גבי מרבק

ערר מס': תא/5576/05

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

19.סופיה ותאיה קיסלוב
20.ליאורה ועולש קיי
21.בתיה מייזלר
22.קופרמן ברוך

החלטה

עניינו של ערר זה בסירוב למתן היתר לתוספת בנייה בקומה אי וקומת גג ופרגולה, ברח' סמטת מזל גדי 4 ת"א, גוש 7019, חלקה 2.

הבקשה לתוספת הבנייה בשטח 79.02 מ"ר, הוספת פרגולת במרפסת וגג בית הקפה לשימוש באי המוזיאון, נדחתה ע"י הועדה המקומית בהחלטה מ-28.9.05. הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדויות שהוגשו, הואיל ומדובר על סככות המהוות תוספת של כ-140 מ"ר.

הבקשה נוגדת את תב"ע 606 שלא שמאפשרת תוספת שטחים אלא מינורית. כן נטען, כי העסק המנוהל היום מהווה הפרעה ומטרד קשה.

בגין החלטה זו הוגש הערר.

טענות העוררת

1. הבקשה להוספת מצללות בקומה אי ובגג אינה בהקלה אלא בהתאם לתוכניות החלות ובהתאם לתקנות ולמידע שנתקבל מהמשיבה.
2. לאור זאת, לא היה מקום לדון בהתנגדויות שהינן בעיקר כנגד האירועים המתקיימים במקום.
3. הבקשה אושרה ע"י כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ובהם הועדה המייעצת של יפו.
4. הבקשה הינה לתוספת מצללות בשטח כולל של 79.02 מ"ר כך שאין מדובר בתוספת שטח בנייה. כמו כן, העוררת תתאים את שטח המצללות הקיים למבוקש בבקשה, דהיינו תצמצמו בהתאם.
5. נימוקי משיבה 1, לפיהם מדובר בהפרעה של העסק, אינם רלוונטיים לבקשה הנדונה – מה גם שמדובר בשימושים התואמים התוכנית החלה על יפו העתיקה.

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

<u>תשובת הועדה המקומית</u>

1. שטח הסככות הקיים הינו כ-135 מ"ר, בעוד שהבקשה היא להקמת סככות קש ובד מעל קונסטרוקציית מתכת קבועה במרפסות הגג ובמרפסות קומה א' בשטח של כ-80 מ"ר.

2. אישור צוות יפו לבקשה ניתן בכפוף לתקנות החוק.

3. בחינת חוראות תוכנית 606 החלה במקום, מעלה כי אין לאשר את הסככות בשל ההשלכה על תושבי הסביבה.

4. תוכנית 479 שמגדירה את האזור כ"שטח עתיקות" מאפשרת תיקונים והוספת שטחים מינוריים, שלא יעלו על 10% מערך הבניין.

5. המשיבה 1 סבורה כי אישור תוספת סככות ב-2 קומות בהיקף המבוקש באופן שמגביה את הבניין, מהווה תוספת שלא ניתן לחתירה, ואשר אינה תואמת את עקרונות השימור.

6. אף אם יש להחיל על הבקשה את תקנות חישוב שטחים – הרי שהקירוי המבוקש של המצללות בזרדים – אינו תואם את התקנות באשר 40% לפחות משטח החצלה לא נותר פתוח.

7. על המשיבה 1 חיה לבחון את תלונות התושבים, במיוחד לאור זאת שהחיתר המבוקש נועד לאפשר את פעילות העסק ביתר שאת.

8. העובדה שאין מדובר בהקלה אינה מונעת מהציבור את הזכות להשתתף בהליך התכנוני, במיוחד כשהבקשה אינה תואמת את תב"ע 606.

<u>תשובת משיבים 2-22 (במהלך הדיון)</u>

1. חלק מהמשיבים מתגוררים בסמוך לבניין הנדון. המקום פועל כמקום אירועים. האירועים מתקיימים על הגגות – ומנסים להכשיר את אולם האירועים באמצעות הפרגולות.

2. אחד המתנגדים (משיב מס' 20) הינו אדריכל שימור – ולטענתו, לא ניתן באזור שימור, במיקום כה אסטרטגי כמו הבניין הנדון לאפשר קומה נוספת.

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

<u>דיון והחלטה</u>

1. הבקשה הנדונה היא להוספת פרגולה במרפסת וגג בית הקפה לשימוש באי המוזיאון בשטח של 79.02 מ"ר. מתשריט הבקשה עולה כי תחשיב שטח המרפסת הינו 120.98 מ"ר.
שטחן של פרגולות A ו-B הינו 40.32 מ"ר, המהווים כ-33% משטח המרפסת. כמו כן, שטח הגג על פי התחשיב שנעשה הינו 241.19 מ"ר ושטח פרגולה C המבוקשת עליו היא 38.7 מ"ר המהווה כ-16.05% משטח הגג.

2. אין מחלוקת בין הצדדים, כי במצב הנתון בנויות על הגג והמרפסת פרגולות בשטח כולל של כ- 140 מ"ר.
אמנם התשריט מסמן חלקים מהפרגולה הקיימת להריסה, אך בבקשה עצמה (בחלקה המילולי) אין כל ציון לגבי בקשה להריסה, כך שלטענת העוררת, ההיתר המבוקש הינו לשטח של 79.02 מ"ר לאחר הריסה.

3. השאלה בה אנו מתבקשים להכריע, האם ניתן לאשר את חבקשה לחיתך הנדונה לתוספת פרגולות בגג ובמרפסת – לאור התוכניות החלות על המגרש הנדון ועל המתחם כולו (תב"ע 479 ו-606) ולאור תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב –1992 (שיקראו להלן – תקנות חישוב שטחים).

4. תב"ע 479 משנת 1958 מגדירה את החלקה הנדונה כ"שטח עתיקות" שבו כל עבודה טעונה אישור של מנהל מחלקת העתיקות.
כן נקבע בסעיף 14(ב) לתב"ע כי הועדה המקומית רשאית להתיר תיקונים ותוספות עבור מטבח, חדר אמבטיה או בית שימוש ובלבד שהוצאות התיקון לא יעלו על 10% מערך הבניין.

5. תב"ע 606 שאושרה בשנת 1967, הגדירה את שטח החלקה כשטח שמורה ארכיטקטונית, שבו לא תבוצע כל עבודה או שינוי במבנים הקיים (פרט לעבודות אחזקה) ללא רשיון מיוחד מהועדה המקומית שיינתן לאחר קבלת חוות דעת של ועדה מקצועית מייעצת, הכוללת את נציגי רשות העתיקות.

6. בהתאם לדרישה זו, הבקשה נדונה ואושרה עקרונית ע"י הועדה המייעצת של יפו העתיקה בישיבה מיום 31.3.05 בכפוף לכך שנושא העיצוב יאושר ע"י צוות יפו ורשות העתיקות. נציין, כי הבקשה אושרה אף בחוות דעת מהנדס העיר לועדה המקומית.

7. אנו נדרשים לבחון האם תוספת פרגולות כשלעצמה מהווה תוספת בנייה שלא ניתן להתיר על פי התוכניות שמנינו לעיל.

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

8. בהקשר זה קובעות תקנות חישוב שטחים בתקנה 4 (י):

"על אף האמור בתקנת משנה (א) לא ייראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

1. היא הוקמה בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים.

2. שטח המצללה לא עלה על השטחים הממוריטים להלן:

(א) בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול יותר.."

9. עמדתנו היא כי אין מניעה לאישור פרגולות העומדות בתנאים שנקבעו בתקנות חישוב שטחים בבניין הנדון.

ראשית, מכיוון שאנו סבורים כי בהתאם לתקנות מדובר בבקשה לתקמת פרגולות בגג ובמרפסת גג.

כמו כן, שטחי הפרגולות המבוקשות עומדות אף הן בתנאים, באשר הן אינן עולות על 1/3 משטח הגג.

יחד עם זאת, תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג – 2003 בהגדרת "מצללה" (פרגולה) קובעות:

"מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהרווחים בין החלקים האטומים של משטח להצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו."

כלומר, על הפרגולות המבוקשות שלא במסגרת הוספת שטחי בנייה על פי תקנות חישוב שטחים לעמוד בהגדרת "מצללה (פרגולה)" בתקנות ולשמור על מרווחים בין החלקים האטומים כנדרש.

על כן, במידה והבקשה הינה לסככה אטומה, הרי שזה אינו עומד בדרישות.

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

10. נציין בהקשר זה כי אף ביהמ"ש המחוזי בפסק דינו של כבי השופט גרוניס בעת"מ 6/97 ועד האמנים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב ואח' קבע:

"כפי שצויין, מדובר בתוספת בנייה של כ-1,400 מ"ר. המבנה אמור להכיל 14 יחידות דיור. לא ניתן לתאר בנייה כזו, מבחינת תוספת שטח ומספר יחידות דיור, כתוספת שולית או זעירה. אין עסקינן בקריעת חלון במבנה קיים, הוספת פרגולה או תוספת חדרי שירותים..."

הווה אומר, גם בית המשפט ראה בהוספת פרגולה כדין הוספת שירותים שניתן להוסיף על פי תוכנית 479.

11. נציין עוד, כי ועדת ערר זו ביטאה לא אחת את עמדתה בעניין חשיבותן של פרגולות – מצללות בתנאי האקלים של מדינת ישראל בכלל, ובאזור חסמוך לחוף הים בפרט. לבניין הנדון ניתנו בעבר היתרים לשינויים בגג ולאפשרות שימוש בגג.

האם סביר הוא להתיר שימוש בגג מבלי שניתן יהיה לקרותו על פי התקנות מפני חשמש? אנו סבורים כי לא כן. אין מניעה להוספת פרגולה העומדת בדרישות התקנות על גגות לצורך קירוי מפני השמש הקופחת.

יתכן, ובאזור חנדון, מתחם יפו העתיקה, שנועדה לשימור כשמורה ארכיטקטונית, יש מקום שהועדה המקומית תיזום תוכנית לעיצוב אדריכלי בדבר צורתן של הפרגולות שתתאמנה את אופי חמבנים והסביבה. נציין, כי מעיון בתצלומים שהוצגו לנו לגבי הפרגולות הקיימות על גג הבניין, ואשר חלקן הגדול נועד להריסה, כי עיצובן הנוכחי אינו תואם את המבנה והסביבה ועל כן יש לתאם העיצוב עם צוות יפו – כפי שאף הומלץ ע"י אדריכלית צוות יפו, ובהתאם לדרישות התקנות.

12. התרשמנו כי התנגדות המשיבים 3-22 נובעת בעיקר מהחשש מפני השימוש שייעשה בגג ובמרפסת בעקבות התרת הפרגולות.

אנו סבורים, כי יש להפריד בין חבקשה להיתר הבנייה עבור הפרגולות ובין השימוש שייעשה במקום. שהרי, אף אם לא ייבנו פרגולות – האם לא ניתן לעשות שימוש בגג ובמרפסות? ניתן.

ועל כן, על המשיבה 1 בדונה בבקשה לשימוש במרפסות במסגרת רשיון העסק לקבוע את הכללים למתן הרשיון – שאין להם כל תלות בבקשה הנדונה להיתר הבנייה.

13. כן העלו המתנגדים הטענה, מדוע לא יותר אף להם להקים פרגולה על גג ביתם? אנו סבורים, כי הכלל שנקבע לגבי הבקשה הנדונה יחול בודאי על בתי השכנים, וזאת בתנאי שהותר להם גם כן השימוש בגג, וכן אם תאושר תוכנית עיצוב אדריכלי לגבי עיצובן של הפרגולות.

ערר מס': תא/5576/05

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

14. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי יש לאשר הבקשה להיתר הבנייה לפרגולות בתנאים שנקבעו הן מבחינת שטחן, שטח המרווחים והעיצוב.

15. העיצוב האדריכלי לפרגולות יתואם על פי הקביעות האדריכליות של הגורמים המוסמכים לכך ועל פי החלטת הוועדה לעניין זה.

על כן, אנו מקבלים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבת מס' 43/06 מיום ט"ז בסיוון תשס"ו – 12 ביוני 2006

עפרה פרידמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

אורית יואבי
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב