

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

תיק ערר: תא/1088/0722  
גוש: 6111 חלקה: 101  
כתובת הבניה: דובנוב 33, תל אביב

**הרכב הוועדה:**

עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן - יו"ר הוועדה  
מר ניסים ארזי - נציג ציבור  
גב' טלי דותן - נציגת מתכנן המחוז

**העוררים:**

1. ברק אהרון  
2. ברק אלישבע  
ע"י ב"כ עו"ד יוסף גרנות

- נגד -

**המשיבים:**

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו- ע"י  
ב"כ עו"ד לירון שחר ו/או ויוי משולם קור ואח'-  
השירות המשפטי  
2. פלג אייל  
3. פלג אלה  
4. אבני רון  
5. אבני חיה  
6. שריף אלה  
7. סער ברוך-  
ע"י ב"כ עו"ד פז יצחקי וינברגר

**תאריך הישיבה:**

יום חמישי, כ"ט בניסן תשפ"ג, ה- 20/04/23

**החלטה**

1. לפנינו ערר על החלטה רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו (להלן: **רשות הרישוי**) שאישרה בקשה להוספת מרפסות בחזית אחורית בבית משותף בן חמש קומות על עמודים, ברחוב דובנוב 33. הבקשה הוגשה על ידי חלק מבעלי הזכויות בבניין, ולפיכך נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן: **תקנות הרישוי**). לבקשה הוגשה התנגדות על ידי בעלי הזכויות בדירה בקומת הקרקע. אלו הם העוררים שלפנינו. נציין כי לבקשה להיתר שאושרה על

ידי רשות הרישוי קדמו שתי בקשות להיתר, אשר נדחו על ידי רשות הרישוי. ביום 25.5.2022 דנה רשות הרישוי בבקשה, והחליטה לאשרה:

1. לאשר את הבקשה להוספת מרפסות לדירות בקומות 1 עד 5, בחזית האחורית, בבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין חריגה בתהליך הוצאת ההיתר והבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית 3729/א', לתקנות התכנון ולהנחיות המרחביות, ואין נגיעה בפרגולה בקומת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

....

2. בערר טוענים העוררים כי הבקשה להיתר מהווה סטייה מהוראות תוכנית תא/3729/א – רובע 4 מכיוון שיש בבקשה חריגה משטחי הבנייה.

כמו-כן טוענים העוררים כי הבקשה אינה מלווה בהסכמות הנדרשות לפי הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**). זאת בהעדר חתימות של בעלי הזכויות בשיעור הקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין ביחס לעבודות המבוקשות ברכוש המשותף. בנוסף טוענים העוררים, שכתוצאה מבניית המרפסות המוצעות, תגרם לעוררים פגיעה מהותית כאמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין. העוררים תומכים טענתם זו בחוות דעת שמאית מטעמם (אובדן פרטיות, מטרדי רעש, הצללה וחסידת אור ואוויר).

עוד טוענים העוררים כי בבקשה להיתר מסומנת פרגולה להריסה, שהיא פרגולה שנבנתה לפי היתר בניה בחצר העוררים. לטענת העוררים החצר והפרגולה רשומות כחלק מדירת המגורים בתשריט הבית המשותף. לטענת העוררים לא ניתן לבקש להרוס את הפרגולה ללא הסכמת הבעלים (פגיעה בזכות הקניין של העוררים, הסגת גבול). לטענת העוררים, משנכחו המבקשים כי העוררים מתנגדים להריסת הפרגולה הגישו בקשה שניה ושלישית. בשתי בקשות אלה מציגים מצג שווא בהטעיה ורמיה כי "אין נגיעה בפרגולה בקומת קרקע". לטענת העוררים לא כך עולה מתשריט הבקשה. בנוסף בהתאם לחוות דעת של מהנדס בניין מטעם העוררים מתקבלת התמונה האמיתית על פיה הפרגולה מסומנת להריסה (כפי שהיא מוצגת בהגשה הראשונה), וכך גם עולה מתוכנית ההגשה מיום 14.06.22 של המהנדס מטעם המבקשים, בה הוא מציין בארבעה מקומות שונים (חזית צפונית, חזית דרומית חתך 2-2 (בשני מקומות) – "קורות אלומיניום להריסה").

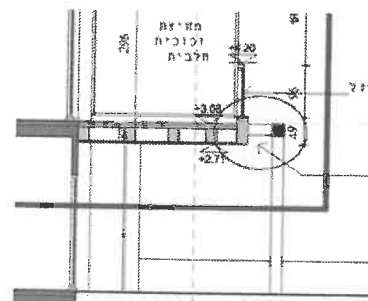
בנוסף טוענים העוררים שבמסגרת הבקשה להיתר מוצע להקים שלושה עמודים בתחום חצר העוררים, שיהוו מסד למרפסות המוצעות בבקשה להיתר. עמודים אלו, עליהם בניית המרפסות, חודרים לתוך הריצוף בחצר.

3. ביום 28.7.22 וביום 4.8.22 הגישו מגישי הבקשה להיתר בקשה למחיקת הערר על הסף, מהטעם שהבקשה תואמת את הוראות התוכניות החלות. בהמשך לזאת נתנה האפשרות לצדדים להתייחס לטענה.

בתגובתה טענה רשות הרישוי אף היא שיש לדחות את הערר על הסף. לטענתה הבקשה להיתר כפי שאושרה ברשות הרישוי תואמת תוכנית, ואינה כוללת הקלות ו/או שימוש חורג, כך שאין עליה זכות ערר בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. לטענת רשות הרישוי בתשריט הבקשה להיתר הראשונה סומנה הפרגולה של המתנגדים להריסה, אולם בקשה זו נדחתה והיא אינה עומדת עוד על הפרק. בבקשה להיתר דנן לא מסומנת פרגולת העוררים להריסה, ועל כן נכתב במענה הצוות המקצועי להתנגדות כי "הפרגולה בקומת הקרקע של המתנגדים אינה חלק מהבקשה". לפיכך, כל טענות העוררים בעניין זה בערר אינן רלבנטיות לבקשה דנן. לטענת רשות הרישוי אמנם בחתך החזית הצפונית נותרו בתשריט מבקשה קודמת, ככל הנראה עקב טעות טכנית, סימון בחתך של "קורות אלומיניום להריסה", אולם מדובר, כאמור בטעות טכנית והריסת הפרגולה אינה חלק מהבקשה מושא הערר.

יום לפני הדיון שבו נשמעו לפנינו הצדדים, הגישה רשות הרישוי הודעת עדכון. בהודעתה היא מציינת שמבדיקה חוזרת נמצא כי תקרת הפרגולה הקיימת מצויה (לפי סימונה בחתך א-א בבקשה להיתר) במיקום בו מוצעת רצפת המרפסת. מכך עולה שמימוש ההיתר יהיה כרוך בהכרח בפירוק חלקי של קורות הפרגולה של העוררים.

להלן הקטע מתוך חתך א-א, שבו נראית התפיפה בין הפרגולה הקיימת בחצר העוררים לבין רצפת המרפסת המוצעת בקומה הראשונה:



מגישי הבקשה להיתר הגישו תגובה המתייחסת להודעת רשות הרישוי, ובה הם טוענים כי מימוש ההיתר לא יחייב כל פגיעה בקורות הפרגולה, שכן מיקומה בפועל של הפרגולה נמוך מהמסומן בחתך א-א. לפיכך מיקום הרצפה של המרפסת של הקומה הראשונה אינו חופף לפרגולה הקיימת.

ביחס לקורות המוצעות בבקשה להיתר בתחום חצר העוררים, טענו נציגי רשות הרישוי במהלך הדיון, כי מגישי הבקשה להיתר הונחו, לאחר הדיון ברשות הרישוי, לבטל את העמודים המוצעים בתחום שטחי החצר הצמודה לעוררים. נעיר כי אין לדרישה זו זכר בהחלטת רשות הרישוי, וכן לא בתגובה שהוגשה בכתב לערר.

**דיון והכרעה**

4. ראשית נציין כי לא מצאנו לקבל את הטענה שמדובר בבקשה להיתר הסוטה מהתוכניות החלות, ואנו קובעים שהבקשה להוספת מרפסות תואמת את הוראות תוכנית תא/3729-א-רובע 4 החלה על המקרקעין. סעיף 4.1.3 ט לתוכנית מסדיר "יתוספת מרפסות בבניינים קיימים". בהתאם להוראות התוכנית תותר תוספת והבלטת מרפסות בחזית האחורית מעבר לקו הבניין בשיעור של עד 1.6 מ' (סעיפים 4.1.3 ט(ג) ו- 4.1.3 ט(א)(2)). בענייננו מבוקשות המרפסות האחוריות בהבלטה של 0.93 מ' בלבד מעבר לקו הבניין.

כמו-כן נקבע בתוכנית, שישטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה 12 מ"ר... (סעיף 4.1.3 ט(ג)(2)) וישטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטחי המרפסות הפתוחות כאמור לעיל" (סעיף 4.1.3 ט(3)). כלומר, המגבלה לפיה שטח המרפסות לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת, ולא יותר מ- 12 מ"ר ממוצע לדירה, מתייחסת רק לשטח מרפסות הבולט מעבר לקווי הבניין. שטח המרפסות המוצע בבקשה מושא הערר הוא כ- 14 מ"ר לדירה. כאמור, בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ט(3) על מנת לחשב את שטחן של המרפסות (14 מ"ר לדירה ולא יותר מ- 12 מ"ר בממוצע לדירה) יש לחשב רק את השטח הבולט מקו הבניין של המרפסות. בהתאם למידע שהציגה לנו הרשות הרישוי, שטח החלק של המרפסות הבולט מעבר לקווי הבניין הוא כ- 3.46 מ"ר לדירה. שטח זה אינו עולה על 12 מ"ר בממוצע לדירה, ולפיכך אין חריגה מהוראות התוכנית גם בעניין שטח המרפסות.

5. יחד עם זאת, ועל אף שהעוררים לא הצביעו על סטייה מהוראות התוכנית, נבהיר כי לא ניתן להגיש בקשה להיתר על מקרקעין של הזולת, ובקשה להיתר יכולה להיות מוגשת רק על ידי מי שיש לו זכות במקרקעין (ר' תקנה 26 לתקנות הרישוי). משהבקשה להיתר הוגשה ללא הסכמתם של העוררים, הרי שהיא לא יכולה לחול על שטח החצר הצמודה (והמחויבים) לדירת העוררים. שונה המצב בכל הקשור לבקשה המוגשת על השטח המשותף. בעל זכויות ברכוש המשותף רשאי להגיש בקשה על שטח משותף, גם אם היא לא מלווה בהסכמה של כל בעלי הזכויות בשטח המשותף, ובלבד שהיא הוגשה על-ידי חלק מבעלי הזכויות בשטח המשותף. במקרה שהבקשה מוגשת שלא "בהסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין" חל ההסדר הקבוע בהוראות תקנה 36(ב) לתקנות הרישוי.


בכל הקשור לשינויים המוצעים ביחס לשטח המשותף של הבית המשותף, נחה דעתנו שהבקשה הוגשה בהתאם להוראות תקנות הרישוי, ועל פניו גם מתקיים בה שיעור ההסכמות הקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין. לא כך ביחס לשינויים המוצעים בחצר העוררים, שהיא רכוש פרטי של העוררים. ודוק, ללא הסכמת העוררים, לא ניתן להגיש או לקבל בקשה להיתר הכוללת שינויים בשטח הפרטי של העוררים. במהלך הדיון הודיעו מגישי הבקשה להיתר כי אין להם כל כוונה לפגוע בקורות הפרגולה הקיימת, וכן לא להציב עמודים בתחום החצר.


לפיכך אנו קובעים שתנאי לאישור הבקשה להיתר יהיה תיקונה באופן הבא:  
א. ביטול סימון עמודי התמיכה למרפסות המסומנים בתחום החצר הצמודה;  
ב. תיקון סימון מיקום רצפת המרפסת המוצעת ביחס למיקום הפרגולה הקיימת, כך  
שלא תהיה חפיפה ופגיעה בפרגולה הקיימת.

6. ביחס לטענות העוררים בדבר פגיעה שתגרם להם לטענתם עקב בניית המרפסות (ר' חוות  
דעת שמאית שצורפה לערר) הרי שאלו אינם עניין לוועדת הערר. לאור שיעור ההסכמות  
שבידי מגישי הבקשה ביחס לשינויים בבית המשותף (למעט שינויים בחצר העוררים),  
ולאור התאמת הבקשה להוראות תוכנית תא/3729/א, רשאים העוררים לברר טענותיהם  
אלו לפני המפקח על בתים משותפים, בהתאם לאמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין, או  
בכל דרך שימצאו לנכון.

סוף דבר, תנאי להוצאת היתר בניה הוא תיקון הבקשה בהתאם לאמור בסעיף 6 לעיל,  
להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ההחלטה ניתנה בתאריך: יום ב' ג' אייר התשפ"ג; 24 באפריל 2023

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

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