

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית

איחוד חדרי יציאה לגג
לפי תוכנית ג' והצמדתם לדירה אחת

עבירות בנייה קיימות
במבנה לגביו מבוקש היתר בנייה

ערר מס': תא/09/5052
גוש: 6106 חלקה: 115
כתובת הבניה: קוסובסקי 14, תל-אביב

זיסקינד צפורה ודן – ע"י ב"כ עו"ד אשר כהנא

העוררים:

- נגד -

הועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב
ע"י ב"כ עוה"ד רונה רכס

המשיבה:

יום חמישי, ו' באייר תשס"ט, ה- 30/4/09

תאריך הישיבה:

יו"ר: עו"ד מיכה גדרון
נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים: אדריכל מיכאל גופר
נציג ציבור: מר איתי הוז
נציגת ציבור: גבי סיגל לחמני

הרכב ועדת הערר:

החלטה

העוררים הינם בעלי דירה המצויה בקומה האחרונה של הבניין המצוי ברחוב קוסובסקי 14 תל אביב גוש 6106 חלקה 115.

הבניין הוקם בשנת 1969. בשנת 1970 ניתן היתר בנייה לבניית שני חדרי יציאה לגג בשטח של כ- 6 מ"ר כל אחד. חדרים אלו לא נבנו בפועל.

בקומה העליונה של הבניין קיימות שלוש דירות, כאשר דירת העוררים היא אחת מהן. דירת העוררים מצויה בחלקו הצפון מערבי של הבניין, ולה צמוד גג בשטח של 167 מ"ר הכולל גם את שטח הגג המצוי מעל לדירה הצפון מזרחית, זו הצמודה לדירת העוררים (להלן: "הדירה הצמודה"). לפיכך לדירה הצמודה אין גג הצמוד לה.

העוררים ביקשו לבנות חדר יציאה לגג בגודל של 46 מ"ר, לפי תוכנית ג' החלה במקום, מכח הזכויות המגיעות להם להקמת חדר יציאה לגג של 23 מ"ר בתוספת הזכות של הדירה הצמודה לבניית חדר יציאה לגג של 23 מ"ר, זכות אותה הדירה האמורה אינה יכולה לממש בהעדר גג לבנייתו.

בתיק המידע שנמסר לעוררים נאמר כי:

"איחוד חדרי יציאה לגג לאחת מן הדירות שמתחת לגג יהיה בהליך של הקלה בכפוף לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה."

גם בסיכום פגישה בין העוררים לבין מהנדסת הרישוי של המשיבה נאמר כי:

"במידה ושטח הגג המוצמד רק לדירה הצמודה אין גג ואין אפשרות לבנות חדר יציאה לגג ניתן בהקלה לבנות 2 חדרי יציאה לגג, לאחדם ולהצמידם לדירה אחת"

על יסוד המידע דלעיל פרסמו העוררים בקשה להקלה ובמקביל הם הגישו בקשה להיתר בנייה בו הם ביקשו כי יאושר להם חדר יציאה לגג של 46 מ"ר.

הועדה המקומית סירבה לתת את ההיתר, מהנימוק כי הדבר נוגד את הוראות תוכנית ג'. ברי הדבר כי הנימוק שהבקשה להקלה נוגדת את הוראות תוכנית ג', אין בה די שהרי בשל סטייה זו מהוראות התוכנית פורסמה ההקלה.

בתשובה לערר ובמהלך הדיון שהתקיים בפנינו הבהירה הועדה המקומית את החלטתה לסרב לבקשה.

איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לאחת הדירות בדרך של הקלה

מקור הזכות לקבלת 23 מ"ר לבניית חדר יציאה על הגג מצוי בסעיף 9 לתוכנית ג' הקובע כי:

"א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח
 - א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התוכניות החלות על הבניין..."

לטענת הועדה המקומית, תנאי לאפשרות לקבל את הזכות להקמת חדר יציאה לגג מכח תוכנית ג' הוא, כי הגג עליו מבקש בעל הדירה לבנות את חדר היציאה לגג צמוד לדירתו או לחלופין, כאשר המדובר בגג משותף, כי תהיה בידו הסכמה של כל בעלי

14
5

וע
חו

הזכויות במקרקעין. יצוין כי מאז תיקון סעיף 71ב.א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הועדה המקומית דורשת הסכמה של 75% מבעלי הזכויות במקרקעין בלבד.

הועדה המקומית טוענת כי במקרה דנן, כאשר לדירה הצמודה אין גג צמוד, ואף גג משותף לא קיים, אין לדירה זו אפשרות להקים חדר יציאה לגג ומשכך הדבר, אין אפשרות להעביר את זכותה של דירה זו (שאינה קיימת) להקמת חדר יציאה לגג לדירת השכן- דירת העוררים.

במילים אחרות, לטענת הועדה המקומית אין אפשרות לאחד שני חדרי יציאה לגג לחדר אחד, כאשר כלל לא קיימת אפשרות להקים את אחד משני החדרים לאור הוראות תוכנית ג'.

לטענת הועדה המקומית לא ניתן לגשר על סטייה זו מהוראות תוכנית ג' באמצעות אישור הקלה שכן, ההקלה למעשה יוצרת זכויות בנייה שאינן קיימות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

כאן המקום לציין כי הועדה המקומית הצהירה בפנינו כי אין מבחינתה מניעה עקרונית לאחד שני חדרי יציאה לגג לחדר אחד ולהצמידו לאחת מהדירות המצויות בקומה העליונה של הבניין, אך דבר זה אפשרי רק כאשר נבנה בניין חדש, שאז ניתן לטענתה להסדיר את חיבור חדרי היציאה לגג והצמדתם לדירה אחת בדרך של קבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין מראש. במקרה כזה לטענת הועדה, קמה הזכות התכנונית להקמת חדרי היציאה לגג מכח סעיף 9 לתוכנית ג', ומשקמה זכות זו- ניתן לחבר את החדרים ולהצמידם לדירה אחת בדרך של הקלה.

העוררים טוענים לעומת זאת כי הזכות לקבלת חדר יציאה לגג בגודל של 23 מ"ר קיימת גם לדירה הצמודה, אף שהיא לא יכולה לממש זכות זו בשל העובדה כי אין לה גג צמוד. לפיכך, יכולים הם לטענתם לנצל ולקבל שטח זה, ולאחד אותו עם חדר היציאה לגג שלהם בדרך של הקלה.

לאחר בחינת טיעוני הצדדים, הוראות תוכנית ג' ובחינת תכלית הוראות סעיף 9א.2 לתוכנית הגענו לכלל מסקנה כי הדין עם העוררים.

לדעתנו, התכלית של הוראת סעיף 9 לתוכנית ג' הינה טכנית במהותה: היא קובעת היכן יש למקם את חדר היציאה לגג דהיינו, כאשר יש לדירה גג צמוד ימוקם החדר על שטח הגג הצמוד לדירה. כאשר הגג משותף ייבנה החדר במקום עליו יקבל בעל הדירה הסכמה מיתר בעלי הזכויות במקרקעין.

להוראות סעיף 9 מטרה נוספת - להבטיח כי בסופו של יום ניתן יהיה לרשום את החדר שייבנה על הגג כחלק בלתי נפרד מהדירה. כך נקבע בסיפא לסעיף כי:

"...עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה".

לאור תכלית זו העומדת בבסיס הסעיף, אם ניתן להבטיח כי יהיה היכן לבנות את החדר על הגג, גם מבלי שהגג צמוד לדירה אשר מכוחה נבנה החדר, וגם בהעדר הסכמה של 75% מבעלי המקרקעין בגג משותף, ניתן לאשר את בניית החדר על הגג בדרך של אישור הקלה.

111
111

111
111

נקודת המבט שלנו, כי המדובר בהוראה טכנית במהותה, נתמכת בדברי הועדה המקומית, כי לו היתה מתקבלת הסכמה לאיחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת במהלך בניית הבניין, היא היתה מאשרת בנייה זו בדרך של אישור הקלה.

במקרה הנדון מתקיימת התכלית העומדת בבסיס סעיף 9 לתוכנית ג. יש מקום לבניית שני חדרי היציאה לגג המאוחדים וכן, מובטח כי חדר מאוחד זה יהווה חלק מיחידת הדיור של מבקש ההיתר.

גם מבחינת התוצאה התיכנונית נפח הבנייה המתקבל על הגג זהה לזה שהיה מתקבל לו שתי הדירות היו בונות חדר יציאה לגג או לו איחוד החדרים והצמדתם היתה מתבצעת לפי שיטת הועדה המקומית במהלך בניית בניין חדש.

בשולי הדברים נציין כי לא היו התנגדויות לבקשה להיתר בנייה ולהקלה מצד דיירי הבניין, לרבות מצד בעל הדירה הצמודה אשר העוררים מבקשים לנכס לעצמם את זכויותיו לבניית חדר על הגג. האף שאין מדובר בהסכמה פוזיטיבית, אי ההתנגדות מקרב את המקרה הנדון מבחינה מהותית למציאות שבה גם לדעת הועדה המקומית ניתן היה לאשר את הבקשה הנדונה בדרך של אישור הקלה.

לפיכך אנו מתירים במקרה זה את הבנייה המבוקשת של הקמת חדר על הגג בגודל של 46 מ"ר אשר יהווה חלק בלתי נפרד מדירת העוררים.

משמעות עבירת בנייה קיימות במבנה נשוא הבקשה להיתר בנייה

לטענת הועדה המקומית, שלא הוכחה על ידי העוררים, הדירה הנדונה בנויה בסטייה מהיתר הבנייה שהוצא לה בשעת בנייתה. לפיכך הועדה המקומית קבעה מספר תנאים למתן היתר הבנייה ובין היתר: ביטול צרוף חלק משטח הרכוש המשותף לדירה והחזרת דלת הכניסה למיקומה על פי היתר הבנייה המקורי, ביטול סיפוח חלק מפיר הבניין לדירה שבוצע בניגוד להיתר המקורי, או לחלופין, הוכחה כי השטח הנוסף שנוצר על ידי ביטול החלקי הוא במסגרת השטחים המותרים, וכן נתנה הועדה המקומית הוראות להתאמת סגירת המרפסת לתוכניות החלות במקום.

העוררים טוענים נגד תנאים אלה שכן לטענתם, אין לבנייה המבוקשת על הגג כל קשר לתנאים האמורים.

הועדה המקומית מוסמכת, ולדעתנו היא אף חייבת, לבדוק אם מבנה אשר לגביו מבוקש היתר בנייה נבנה בהתאם להיתר הבנייה המקורי.

אם מתברר כי המבנה אשר לגביו מבוקש היתר הבנייה אינו בנוי בהתאם להיתר הבנייה המקורי, יכולה הועדה המקומית לפעול במספר דרכים.

אם ניתן להכשיר את הבנייה לפי התוכנית החלה במקום, ברי הדבר כי יש לכלול את הבנייה שבוצעה ללא היתר בבקשה להיתר המונחת על שולחן הועדה ובכך להכשיר את הבנייה.

אם לא ניתן להכשיר את הבנייה, יכולה הועדה המקומית לנקוט, לפי שיקול דעתה, במספר דרכים: יכולה היא לדרוש את הריסת הבנייה הבלתי חוקית במסגרת ביצוע היתר הבנייה החדש או כתנאי להוצאתו לפי סמכותה כקבוע בסעיף 16 (א)(7)

לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, או להיתר את הבנייה חרף הסטייה מההיתר. במקרה כזה, רצוי כי הבנייה הבלתי חוקית תסומן להריסה, על מנת שלא ישתמע מההיתר החדש כי בנייה זו הוכשרה.

הפעלת שיקול דעת הועדה באיזו דרך לנקוט, חייבת להיעשות, ככל החלטה מינהלית, על יסוד שיקולים ענייניים, בסבירות, וללא שיקולים זרים.

במסגרת שיקול דעת זה יש להביא לדעתנו בחשבון בין היתר את היקף הבנייה שבוצעה בסטייה מהיתר, את מידת הקושי בהשבת המצב לקדמותו, את העלות הכרוכה בכך, את הפגיעה התיכנונית שנגרמת כתוצאה מהבנייה שבוצעה בסטייה מההיתר, את היחס שבין היקף העבודה המבוקשת בהיתר הבנייה לבין היקף העבודות הנדרשות לשם ביצוע הריסת הבנייה הבלתי חוקית, ואת התקופה שחלפה מאז ביצוע הבנייה.

השאלה אם מבקש ההיתר הוא זה אשר ביצע את הבנייה הבלתי חוקית עשוי להוות אף הוא שיקול אך אין בכך משום שיקול מכריע. העברת בעלות בנכס אינה מונעת את האפשרות לדרוש מהרוכש, המבקש להוסיף בנייה למבנה קיים או לשפצו, להכשיר במידת האפשר או להרוס בנייה בלתי חוקית הקיימת במבנה.

במקרה הנדון השתכנענו כי הבנייה בסטייה מהיתר הבנייה הקיימת בדירת העוררים בוצעה בקדמת דנא, ועוד קודם לרכישת הדירה על ידם.

בנסיבות הענין אנו בדעה כי דרישת הועדה המקומית להחזיר את דלת הכניסה של הדירה למקומה על פי היתר הבנייה וביטול סיפוח חלק מחדר המדרגות לדירה הינה דרישה סבירה מבחינת היקף הבנייה הנדרשת ביחס לעבודה המבוקשת בהיתר הבנייה. לפיכך, אין אנו רואים מקום להתערב בהחלטה זו.

לעניין הפיר, היקף ההוצאה הנדרשת לשם הקטנת הפיר, העובר לכל אורך הבניין, אינו סביר לדעתנו ביחס לעבודה המבוקשת בהיתר, ולפיכך אנו מקבלים את הערר בעניין זה ואולם, בהיתר הבנייה יסומן השטח העודף אשר נבנה על חשבון הפיר להריסה.

ביחס למרפסת אנו מקבלים את עמדת הועדה המקומית.

סוף דבר אנו מקבלים את הערר לעניין האפשרות לבנות על גג הדירה של העוררים חדר יציאה לגג בגודל של 46 מ"ר, אשר יהווה חלק מדירתם, ואנו מקבלים את הערר ביחס לתנאי שנקבע בהיתר הבנייה לעניין הפיר. ביחס ליתר התנאים שבהיתר אנו דוחים את הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה בתאריך 22/6/09

עו"ד מיסה גדרון
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

עמנואל יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב