

מס' תיק: בי/1120/1121
מס' ישיבה: 19/21
תאריך ישיבה: 22/03/21

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

		1
אפרת דון יחיא סטולמן	יו"ר הועדה:	2
מר אסף יקואל, נציג מתכנת המחוז	חברי הועדה:	3
מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים		4
מר ניסים ארזי, נציג ציבור		5
		6
		7
חברת וי גי איי מנג'מנט בע"מ ועמוס פדלון-	<u>העוררת:</u>	8
ע"י עו"ד אשר פדלון		9
		10
- נגד -		11
		12
1) הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים	<u>המשיבים:</u>	13
ע"י עו"ד יובל תמיר/עו"ד תמר איגרא		14
2) קים לוסטיגמן בע"מ		15
3) גלי ג'אנר-		16
ע"י עו"ד אייל ארנון		17
		18
		19
יום שני ט' ניסן תשפ"א, ה-22.03.2021.	<u>תאריך הישיבה:</u>	20
		21
	<u>נוכחים:</u>	22
עו"ד אשר פדלון	מטעם העוררת:	23
עו"ד תמר איגרא, עו"ד יובל תמיר, גבי אורטל מסיקה,	מטעם המשיבים:	24
גבי יפית פינץ, עו"ד אייל ארנון, אדר' עומר בר, מהני		25
גלי ג'אנר, מר טל נתיב, מר עמוס פדלון		26
		27
נושא הערר: התנגדות למתן היתר לבקשה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38.		28
		29
	כתובת: מסריק 6, בת ים	30
	גוש: 7143 חלקה: 50	31
	<u>מזכירת הועדה:</u>	32
אורטל כהן		
אורי אוריין	<u>קלדן:</u>	33

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.
טלפון: 7515084 – 03
פקס: 7515086 – 03

פרוטוקול

	1
	2
יו"ר:	3
הוועדה המקומית תציג לנו את הבקשה להיתר ולאחר מכן נשמע את הערר.	4
	5
גב' יפית פינץ:	6
מדובר על מבנה קיים בן 3 קומות, הכולל 13 יחידות והמבוקש הוא הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות ו-39 יח"ד. 8 קומות מעל קומת קרקע מפולשת. בקומת הקרקע יש דירות גן. זה 9 קומות כולל קומת הקרקע.	7
	8
	9
	10
חבר הוועדה נסים ארזי:	11
כמה קומות עכשיו קיימות?	12
	13
גב' יפית פינץ:	14
היום יש 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ריקה, אין בה דירות גן היום.	15
	16
חבר הוועדה מיכאל גופר:	17
רגע, גם שלוש קומות מרתף?	18
	19
גב' יפית פינץ:	20
כן.	21
	22
גב' אורטל מסיקה:	23
רגע לפני שנצלול למבנה הקיים, אני רוצה לדבר על הסביבה. האזור רווי תמ"אות, בעיקר תמ"א 38/1. אציג בשיתוף את התצ"א. יש פה את מסריק 4, שגובל צפונית במגרש נשוא הערר. כאן קיים מבנה עם תמ"א 1/38, חיזוק מבנה שקיבל היתר וכבר קיים בשטח. היו שם 12 יח"ד, הוסיפו 6 יחידות דיור, סך הכל 18 יח"ד, גם בבניין הזה התבקשו הקלות בקווי בניין. מדרום לזה המבנה שלנו, תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש. של 9 קומות. חשוב לי לציין שהמבנים שקיבלו חיזוק הם בני 7 קומות.	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
חבר הוועדה מיכאל גופר:	32
שבע וחצי. אתם כותבים כך בתשובה שלכם.	33
	34
גב' אורטל מסיקה:	35
זה שבע קומות, כי אם קיים לי 3 על עמודים ועוד 2.5, את הגג הטכני אני לא לוקחת בחשבון. מדובר בשבע קומות.	36
	37
	38
יו"ר:	39
כשהאחרונה היא קומה חלקית, נכון?	40
	41
גב' אורטל מסיקה:	42
כן. מסריק 4 זה 7 קומות. הקומה השביעית היא חלקית.	43
	44
	45

יו"ר:	1
אז 6.5 כי אתם כתבתם 7.5.	2
	3
גב' אורטל מסיקה:	4
גם מסריק 6, הקומה השמינית היא חצי קומה. מסריק 8 זה 3 על עמודים בבניין	5
שכרגע לא עשו בו שום התערבות. 10 ו-12 הן בקשות של תמ"א חיזוק, של 7 קומות	6
גם, הם בקיר משותף, באחד מהם 24 יחידות וב-12 יש 45 יחידות דיור סך הכל	7
בבניין.	8
	9
יו"ר:	10
רגע, הדברים שאת אומרת שונים ממה שכתבתם, כתבתם שב-12 יש 25 יחידות דיור	11
בסך הכל.	12
	13
גב' אורטל מסיקה:	14
יש לי ב-10 24 יחידות ועוד 45 ב-12. זה לפי נתונים שבדקתי אתמול. אוכל להציג	15
לכם את ההיתר אם תרצו. ממול לזוגי, יש לנו רק את מסריק 1 שכולנו מכירים כי	16
היה ערר עליו. ומסריק 3, שם יש היתר לחיזוק ל-18 יחידות דיור. ב-7 אין שום דבר	17
חדש חוץ מחדר על הגג. במסריק 1 לשאלת יו"ר וועדת הערר, יש סך הכל 24 יחידות.	18
	19
עו"ד תמר איגרא:	20
אנחנו פירטנו בסעיף 8, אבל הנתונים המדויקים הם בידי אורטל.	21
	22
יו"ר:	23
במסריק 12 זה כנראה 45 יחד עם מסריק 10, אבקש שתבדקי, זה לא יכול להיות	24
כזה פער בין מה שאת מציגה לבין מה שנכתב.	25
	26
גב' אורטל מסיקה:	27
מיד אבדוק את ההיתרים עצמם. סך הכל 22 יחידות דיור במסריק 1. במסריק 12,	28
אציג בפניכם את ההיתר, סך הכל 45 יחידות דיור, רשום לי בפירוש.	29
	30
יו"ר:	31
נשמע את הערר ונבקש אתכם לבדוק שוב.	32
	33
עו"ד אשר פדלון:	34
אנחנו טוענים שהבניין שונה לגמרי ממה שתואר. העירייה טוענת שברחוב יש ריבוי	35
של בניינים גבוהים וזה ממש לא נכון. כמוכן שאם מסתכלים על הרדיוס הנורמלי	36
של אדם שמסתכל מהמרפסת ומסתכל ימינה ושמאלה, ההוא לא רואה את המ	37
שטוענת העירייה. הבניין במצפון הוא במרחק של 40 מטר ממנו ויש מרחב חניה	38
עצום בין שני הבניינים. מדרום מערב יש בניין בן 10 קומות, אבל במרחק רב ממנו.	39
	40
יו"ר:	41
אשתף תצלום אוויר. שנוכל לראות.	42
	43
עו"ד אשר פדלון:	44
זה אכן הבניין מצפון, שנמצא במרחק עצום. אני לא רק מדבר בעיניים של מי	45
שרואה את זה בתכנית, כי מאחר ואחי, אני מן הסתם מבקר בבית ויודע את	46

הדברים מידיעה אישית. המרחק בין מסריק 2 ל-4 הוא מרחק עצום, זה כמו שתי שכונות נפרדות. כך גם בקשר למבנים שנמצאים מכיוון מערב לבניין של מסריק 4.	1
אנחנו טוענים שלבנות במסריק 6 בניין שבפועל יצא 10 קומות יחד עם קומת העמודים, זה מאחר ויש חדרים גם על הגג.	2
	3
	4
	5
חבר הוועדה נסים ארזי:	6
הקומה התשיעית זה חדרים על הגג.	7
	8
יו"ר:	9
כן, זה לא כולל את הגג הטכני.	10
	11
עו"ד אשר פדלון:	12
הגג הטכני שמדובר בו, יהיו שם דודי שמש ומעקות, הפרש הגבהים בין 4 ל-6 יהיה כ-11 מטר, זה הפרש גבהים עצום, במיוחד כשקווי הבניין של הבניין המבקש הצטמצמו יותר. לכיוון מערב במטר וחצי. כשמדברים על דירת העורר, דירת הפנטהאוז במסריק 4, כל כיוון דרום מערב שלו יחסם, גם מדובר בתוספת של 11.6 מטר וזה המון וגם בניין שמתקרב אליו וחורג הרבה לצד המערבי, מכאן שכל האזור הדרום מערבי שלו נחסם. יש מקומות שבהם המרחק בין הבניינים הוא 5 מטר, כך שבין חדר לחדר יש מרחק של 5 מטרים, זה לא מרחק ריאלי כשמדובר בכזו תוספת של קומות. להבדיל מזה שאין לנו בעיה עם מה שקורה בחזית, בקו שפונה למסריק, אנחנו לא רואים הפרעה. אבל מצד שני, כשמדובר על הקלות מצפון שלהם, דרום שלנו, כשיש מקומות בהם המרחק הפוך ל-5 מטרים, זה פשוט מוגזם.	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
יו"ר:	24
אבקש שתתייחס לטענה שבעצם אין לכם פה זכות ערר, כי ההחלטה בעניין הגובה התקבלה לפני חודשים רבים והגשתם את הערר רק על ההחלטה האחרונה הזו.	25
	26
	27
עו"ד אשר פדלון:	28
זו ההחלטה שקיבלנו ועליה אנחנו מערערים. הרעיון של לבנות בניין של 11.6 מטרים בחריגה בצמידות כזו גדולה. בחריגות מקו בניין שכאלה, הם יפריעו לאיכות החיים במסריק 6 בצורה קיצונית.	29
	30
	31
	32
יו"ר:	33
מדוע מותר לך להגיש ערר על החלטה ולא בתוך 30 ימים מקבלת ההחלטה?	34
	35
עו"ד אשר פדלון:	36
זה מה שיש. אני לא אמציא דברים אחרים, זה מה שיש. ההחלטה היא מה-24.9.	37
היא הוועדה נשואת הערר, משום שב-6.5. ניתן היתר ואז אמרו שיש טעות סופר בקווי הבניין, ב-6.5. דובר על קווי בניין אחרים שיכול להיות שהיינו יכולים לחיות איתם בשלום. ואז בספטמבר תיקנו, כמו במשפט אזרחי, אם יש תיקון פסק דין, המועד הוא מועד התיקון, מבחינתנו זו החלטה חדשה והיא ההחלטה נשואת הערר. המועד להגשת הערעור הוא מיום הגשת פסק הדין המתוקן, כך ראינו זאת גם כאן. לעניין הבא, מדובר על הקלה של 30% במספר יחידות הדיור. העירייה מנסה להציג כאילו מדובר ברחוב של מגדלים וזה ממש לא נכון. כל הבניינים למעט מסריק 2, הם בגובה של הבניין שבו מתגורר העורר, 6-7 קומות. ומשום מקום יצוץ שם בניין של 10 קומות, זה חריג לנוף ומפריע, אבל לא אחזור על זה. לדעתנו תוספת של 30%	38
	39
	40
	41
	42
	43
	44
	45
	46
ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120 קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30. טלפון: 7515084 – 03 פקס: 7515086 – 03	

- 1 יחידות דיור יטיל עומס על הרחוב כולו, ניתן תקן חניה של 1 ל-1. אם יתנו תקן של
2 0.6 יקנו שם אנשים שאין להם מכונית, אנחנו הרי חצי דקה מהרכבת ואז יהיה
3 פחות עומס של מכוניות ברחוב. כל קומתה קרקע מיועדת לחניה ואין שם מקום
4 לספיגה, מה יקרה כשיהיה גשם? לנו יש מתקן חניה ואם לא יהיה מקום למים
5 להיספג, בגלל שהכל שם ישן, החשש שלנו הוא שמים יחלחלו ויגיעו למתקן החניה
6 ויעשו לנו נזק. בזה סיימתי, אך רק אומר שאם הוועדה היתה מתקרבת לרחוב
7 ורואה, זה לא נכון שהבניין הזה לא יהווה חריג בנוף, הוא כן יהווה חריג בנוף 11.6
8 מטר זה גובה משמעותי מאוד. אין ספק שתהיה פה פגיעה באור השמש, כל הנוף
9 והיופי של ביתו של העורר ברגע שיחסם לו כל הצד הדרום מערבי, זה לא ריאלי. אין
10 ספק שתהיה כאן גם ירידת ערך. אנחנו חוזרים כמובן על כל מה שכתבנו.
11
12 **חבר הוועדה נסים ארזי:**
13 אני מבקש לדעת מה קו הבניין הדרומי של הבניין שאדוני מייצג.
14
15 **גב' אורטל מסיקה:**
16 אני יכולה לעזור.
17
18 **חבר הוועדה מיכאל גופר:**
19 שאלו את העורר.
20
21 **עו"ד אשר פדלון:**
22 יש מקומות שבהם אנחנו 4 מטרים, ויש מקומות בהם אנחנו אפילו 2 מטר. הבניין
23 הוא באלכסון. יש מקומות באזור הממ"דים שהם 2 מטר לגבול המגרש.
24
25 **גב' אורטל מסיקה:**
26 לגבי מסריק 12 לא טעיתי, זה סך הכל 45 יחידות דיור, מבנה גדול עם שלוש כניסות.
27 אשתף על גבי המסך את התכנית שלו. יש 8 יחידות דיור בקומה. בניין עם 3 כניסות.
28 סך הכל קיבל היתר ל-45 יחידות דיור, קיים פלוס מוצע. הרחוב מסריק הוא פה. זה
29 איך שהוא היה בנוי לפני התוספות. הוא אמור להיות בקיר משותף בצד הזה.
30
31 **עו"ד אשר פדלון:**
32 מדובר בשני בניינים צמודים, אחד גבוה ואחד נמוך. גם אמי גרה בבניין של אחי, כך
33 שיש לי את הזכות לבקר שם כ-3-4 פעמים בשבוע.
34
35 **גב' אורטל מסיקה:**
36 מדובר בבניין אחורי וקדמי. זו קומת הקרקע. אלו הכניסות.
37
38 **יו"ר:**
39 כמה דירות יש שם היום?
40
41 **גב' אורטל מסיקה:**
42 יש 24 יחידות דיור קיימות היום. אבקש להתייחס לכמה נושאים, כולל הגובה.
43
44 **יו"ר:**
45 נבקש שתסבירו מכוח מה אושרו התוספות.
46

- 1 **גב' אורטל מסיקה:**
- 2 בוודאי, אך לפני כן, לגבי הגובה. הגובה של מסריק 4 הוא 24.33. הגובה של מסריק
- 3 6 הוא 32 מטר, הפרש של 7 מטר. כולל הגג הטכני לשאלת יו"ר וועדת הערר. אבקש
- 4 לציין הבניין המקורי הוא באמת גדול, הוועדה המקומות רואה את חשיבות
- 5 ההתחדשות העירונית בתור חשיבות עליונה, אבל המסלול חשוב, אנחנו מעודדים
- 6 פרויקטים של הריסה ובנייה מחדש. אם המבנה הזה היה אמור לקבל את כל
- 7 התוספות שהתכניות מאפשרות, הוא היה מגיע לגובה גדול יותר והתכנית שלו
- 8 היתה יותר גדולה והוא אפילו היה נושק למסריק 4, כך שהפגיעה היתה יותר קשה.
- 9 לנושא קו הבניין, אחרי כל התוספות והמובלעות יש עדיין קו בנין יחסית סביר בין
- 10 שני מבנים של 5 פלוס מטרים. לגבול המגרש יש לי 2.7 מטר בנקודה הכי קרובה.
- 11 בחלק היותר מזרחי, קו הבניין רחב יותר, כמעט 4 מטר. אחר כך יש 2.9 בחלק
- 12 היותר צפוף לכיוון מסריק. ויחד עם זאת נותר מרווח סביר בין שני מבנים. ככל
- 13 שאני הולכת מערבה יותר יש עוד נסיגה של 20 ס"מ. לגבי החלחול, ניתן לראות את
- 14 המרתף שלא נמצא בגבולות המגרש, ויש פה שטחי חלחול לפי מה שצריך. יש לנו
- 15 15% חלחול, לשאלת יו"ר הוועדה כתבנו 85% תכסית, זה למרתף. בהריסה ובנייה
- 16 מחדש אנחנו שואפים ללפחות 15% חלחול. יש אזורים בהם המגרשים קטנים וגם
- 17 התמ"א מאפשרת מרתפים בגבולות המגרש, אבל אנחנו משתדלים להגיע ללפחות
- 18 15% חלחול.
- 19
- 20 **יו"ר:**
- 21 בבניינים חדשים?
- 22
- 23 **גב' אורטל מסיקה:**
- 24 מקפידים על 15%. אם מותר עד קו בניין למרתף, יש חוות דעת הידרולוגיות
- 25 ומוצאים פתרונות החדרה. למרות ששוב, מרבית הפרויקטים לא מגיעים לגבולות
- 26 מגרש והתבעיות מקפידות על השארת אחוז חלחול ראוי. בהתייחס למה ששאלת,
- 27 מכוח מה הזכויות, שטחי הבנייה על המגרש, לפי התכנית החלה מותר 120%. לזה
- 28 מוסיפים 3.5 קומות מכוח תמ"א 38. נתנו 3.5 כי קיימות 3.5 על עמודים, תיקון 3 א'
- 29 מאפשר. 538 לא חלה כאן. הולכים לפי תיקון 3 א'. אין הבדל מבחינת האחוזים.
- 30
- 31 **יו"ר:**
- 32 הדגשתם שבאזור הזה אין צורך ב-538. אני מבינה שבפועל אתם פועלים לפי 3א'. אז
- 33 מה הבדל בין האזור הזה לאזורים אחרים בעיר?
- 34
- 35 **גב' אורטל מסיקה:**
- 36 ההבדל הוא במספר הקומות הקיים. אם היו לו 2 קומות הוא יכול היה לקבל לפי 3
- 37 א' רק 2.5 קומות. בתיקון 3 א' לא מקבלים תמיד 3.5 קומות, זה תלוי במספר
- 38 הקומות הקיימות בפועל. המטרה היא לעודד התחדשות עירונית בהריסה ובנייה
- 39 מחדש ולא בחיזוק. 13 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור הקיימות.
- 40
- 41 **יו"ר:**
- 42 לא הוספתם רק 3.5 קומות.
- 43
- 44 **גב' אורטל מסיקה:**
- 45 ועוד 15 יחידות כפול 13 מ"ר לדירה. לזה מוסיפים הקלות כמותיות שזה 16%.
- 46

- 1 יו"ר:
2 איך הוספתם הקלות כמותיות אחרי תמ"א 38? זה לא אפשרי. התמ"א נותנת את
3 כלל זכויות הבנייה, כולל למעלית, כולל לשיפור התכנון, יש מספר החלטות בנושא.
4
5 **גב' אורטל מסיקה:**
6 לנו יש את 4580 שמציינת את ההקלות.
7
8 יו"ר:
9 זה לא אפשרי לפי תמ"א 38. לא ניתן להוסיף עוד זכויות מעבר למה שנותנת
10 התמ"א. 5% מתוך ה-16 זה על תוספת הקומות. זה לא אפשרי, התמ"א נותנת אותן.
11 מה שניתן להוסיף זה שטחי ממ"ד, שטחים למרתפים ומחסנים בהיקף מאוד מסוים
12 שנקבע בתמ"א. כל יתר השטחים כלולים בתוספת הזכויות שנקבעה בתמ"א.
13
14 **עו"ד תמר איגרא:**
15 יכול להיות שיש מחלוקת פה, אבל אני לא חושבת שיש מקום להעלות את זה בתיק
16 הזה.
17
18 יו"ר:
19 אני אומרת את זה כהערת אגב, הובהר שפה אין הקלות כמותיות. אבל שימו לב
20 שזה דבר שאינו אפשרי לפי החלטות הוועדה.
21
22 **עו"ד תמר איגרא:**
23 אני אבדוק את זה. אני לא בטוחה שזו הפרשנות שלנו.
24
25 יו"ר:
26 יש החלטות בעניין בגבעתיים ותל אביב, מספר החלטות.
27
28 **גב' אורטל מסיקה:**
29 יחידות דיור, קיימות 15 בהיתר. 17.5 שזה בעצם 18 לפי 3.5 קומות של תמ"א ועוד
30 2.5 שזה 3 בקומת העמודים. לזה אנחנו מוסיפים 30% מסך יחידות הדיור המותרות
31 בתכנית. שזה 10 שמכוח התכנית ולזה מוסיפים 3, סך הכל 38 יחידות דיור ומהן
32 הורדנו יחידה אחת, כי יש להם יחידה אחת מעבר לחישוב שאנחנו מאפשרים
33 מבחינת צפיפות.
34
35 **עו"ד תמר איגרא:**
36 לשאלת זכות הערר, מאחר וניתנה פה החלטה מוקדמת והחלטה מאוחרת, לטעמנו
37 זכות הערר קיימת רק לגבי נושאים ששונו בהחלטה המאוחרת. לעומת זאת, הערר
38 הוגש בעצם על הכל יחד. אז בעצם לשיטתנו הטיעון שאפשר להעלות בערר הזה נוגע
39 רק לשינויים שנעשו בהחלטה השנייה על הראשונה. זכות הערר קיימת רק לגבי
40 השינויים מההחלטה הראשונה שנעשו בשנייה, מפני שהיתה זכות ערר על הראשונה.
41 היה מדובר למעשה בטעות סופר בקווי הבניין. הפער היה למיטב זכרוני, בהחלטה
42 הראשונה ביקשו להרחיב את קווי הבניין ובהחלטה השנייה אישרו את קווי הבניין
43 כפי שהתבקשו. אבקש מאורטל לדייק.
44
45
46

מס' תיק: בי/1120/1121
מס' ישיבה: 19/21
תאריך ישיבה: 22/03/21

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

- 1 חבר הוועדה מיכאל גופר:
2 טעות סופר, זה שהחליטו ככה וכתבו אחרת. מה היתה החלטה הראשונה? ומה
3 נכתב בצורה לא נכונה?
4
5 גב' אורטל מסיקה:
6 בהחלטה הראשונה, בהערות לתשריט שאנחנו מפרטים, לא צוין בשום מקום
7 הרחבת קו הבניין, זה רשום רק בתגובה להתנגדות הראשונית שנתנו. לאחר בדיקה
8 עם מהנדסת העיר מצאנו שהמרחקים הם סבירים ולכן מחקנו מהערות התשריט
9 את הרחבת קו הבניין. רק הביעה שבתגובה להתנגדות הסוגיה עדיין נשארה ולכן
10 תיקנו את זה בהחלטה הבאה.
11
12 חבר הוועדה מיכאל גופר:
13 מה היה המספר? פוזיטיבית?
14
15 גב' אורטל מסיקה:
16 3.3 מטר. רשום כך, לגבי הקו בניין הצדי הצפוני 4 ולגבי הדרומי 3.
17
18 חבר הוועדה מיכאל גופר:
19 מה היתה טעות הסופר?
20
21 גב' אורטל מסיקה:
22 שלא מחקנו את ההערות בתשריט שביקשנו מהם לתקן. לאחר בדיקה ראינו
23 שהמרחקים שנותרו הם סבירים וטובים ולעומת זאת אם אני מצמצמת להם במטר,
24 בעצם אין פרויקט. יש לנו 2.7 גם בצפוני וגם בדרומי.
25
26 יו"ר:
27 אמרת שבמקור זה היה 4 ו-3.
28
29 גב' אורטל מסיקה:
30 קו הבניין התב"עי הוא 4 צדי, 5 אחורי וקדמי. בתגובה להתנגדות רשמנו שהקו בניין
31 הצדי הצפוני יהיה 4 והצדי הדרומי יהיה 3. אוקי? ופה היינו צריכים פשוט לתקן את
32 התגובה להתנגדות בהתאם להמלצת מהנדסת העיר, כי אפשר לראות שבהערות
33 התשריט לא ציינו שום דבר שנוגע לקו בניין.
34
35 יו"ר:
36 אבל הצוות המקצועי סבר שמשפיק 2.7 עד 2.9 ואת מסבירה לנו כי אחרת אין
37 פרויקט, אפשר להסביר לנו איך הגעתם למסקנה הזו? מה זאת אומרת אין פרויקט?
38
39 גב' אורטל מסיקה:
40 אם אני לוקחת את הקו בניין התב"עי שהוא 4 מטר לכיוון דרום. אם אני הופכת את
41 קו הבניין הדרומי ל-3. נסתכל כאן, קו הבניין שהוא 4 מטר, בעצם חותך לי את כל
42 הבניין. קו הבניין הקיים כבר בנוי בפחות מ-4 מטר, הוא 3.5 מטר.
43
44 יו"ר:
45 ועכשיו מבקשים בניין גבוה מהקיים. למה תוספת ה-4 קומות לא מצדיקה לשמור
46 על קו הבניין?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.
טלפון: 7515084 – 03
פקס: 7515086 – 03

- 1
2 **גב' אורטל מסיקה:**
3 כי אנחנו מסתכלים על המרחק בין המבנים בתוצר האדריכלי ואם התוצר טוב
4 לעומת חיזוק, שבו הייתי מקבל היצמדות, אעדיף לתת הקלה בקו בניין צדי, כשאני
5 מקבלת תוצר טוב יותר ועדיין נשמרים מרחקים טובים בין המבנים.
6
7 **חבר הוועדה מיכאל גופר:**
8 אבקש להתייחס, יש נורמות תכנוניות. קו בניין מוגדל כמרחק בין הבנייה לגבול
9 המגרש. לא סתם סטייה ניכרת מתייחסת לכמה מותר לצמצם. אין התייחסות לגבי
10 הקביעה התכנונית שמה שקובע זה המרחק בין הבניינים, נקודת המוצא היא קו
11 בניין לגבול מגרש. ולכן כשמדברים על תמ"א 38 מדובר על 2 מטר במקרה של
12 ממ"דים ובסטייה ניכרת 10%, אבל תמיד בהתייחס לגבולות המגרש.
13
14 **עו"ד תמר איגרא:**
15 ההתייחסות לגבולות המגרש נובעת ממחשבה שמתייחסת גם למרחקים בין מבנים.
16 אתם רוצה שהבניין יהיה מרוחק מגבול המגרש, בין היתר, כדי שיהיה מרחק סביר
17 בין מבנים במגרשים אחרים. זה חלק מההיגיון. דבר שני, בל נשכח שתמ"א 38
18 מאפשרת קווי בניין מצומצמים לצורך עידוד פרויקטים ופה הוועדה המקומית לא
19 אישרה להגיע עד המקסימום התמ"א נותנת, למרות שהבניין שהעורר בעל זכויות בו
20 כן מיצה את האפשרות הזו וכן הגיע לקו בניין של 2 מטרים. בבניין הזה היתה
21 אפשרות למתן את ההתקרבות ולהגיע ל-2.7 בלבד. ההחלטה בעיני הוועדה
22 המקומית נראית סבירה לחלוטין.
23
24 **יו"ר:**
25 שטחי הדירות של התמורה זהות לדירות הקיימות, נכון?
26
27 **חבר הוועדה מיכאל גופר:**
28 אני מבין את חוות הדעת שנתנה עורכת הדין, אבל יחד עם זאת יש גם את הרמה
29 התכנונית, סך הכל מבוקש כרגע 8.5-9 קומות שעולים במרווחים של 2 מטר ומשהו
30 וזה מזה במרחקים של 5 מטר, שאלה אם זאת התוצאה האדריכלית שעומדים אחד
31 ליד השני.
32
33 **יו"ר:**
34 נשמע את התגובה.
35
36 **עו"ד אייל ארנון:**
37 ראשית צריך לזכור שאנחנו בתמ"א 38, שכל תכליתה היא חיזוק מפני רעידות
38 אדמה. המדינה העדיפה את עיקרון חיי האדם על התוצר האדריכלי. יש פה אנשים
39 שגרים בבניין שנבנה ב-1971, בניין מסוכן. הדיירים בו מנסים במשך שנים לקדם
40 תמ"א 38. כשזה הבניין היחידי ברחוב הזה בו בעלי הדירות הבינו, שבשביל לעשות
41 הריסה ובנייה, הם יקבלו דירות בשטח זהה לשטח של הקיימות ולכך הסכימו
42 והתחייבו. יש פה תוצאה מועדפת גם מבחינת התכלית של התחדשות עירונית
43 והוספת מקומות חניה, עמידות בפני רעידות אדמה, תקני אש וכו', לעומת מבנים
44 אחרים ברחוב שכולם ביצעו חיזוק בהוספה על הקיים, פרויקטים שמעמיסים על
45 המאזן התחבורתי באזור ולא נותנים פתרונות מלאים כמו בהריסה ובנייה. להמון
46 מרכיבים, גם בבטיחות וגם במהות. הריסה ובנייה בתמ"א 38 קיבל עידוד גבוה יותר

- 1 של זכויות. הוא מקבל יותר זכויות מחיזוק בהוספת בנייה. ולכן נדרשת פה תוספת
- 2 הקומות והיחידות המבוקשות. במגרש הקיים לא ניתן למצות את כל הזכויות
- 3 שמאפשרת תמ"א 38 להוסיף בבניין הזה. הבקשה להיתר הנוכחית נמצאת בחסר
- 4 של זכויות ביחס לאפשרות הניצול המקסימלית. אני מפנה אתכם לסעיף 19 בכתב
- 5 התשובה שלנו. השטח העיקרי שאפשר לחשב במגרש הזה זה 2941 מטרים ועוד 468
- 6 מטרים שטחי שירות. בסך הכל 3409 מ"ר. בבקשה להיתר אנחנו מבקשים 3158
- 7 מ"ר. כלומר 250 מ"ר פחות ממה שתמ"א 38 מאפשרת לאשר במגרש הזה. מקומם
- 8 לשמוע ערר מפי בעלי דירות בבניין שהתקרבו לגבול המגרש שגובל במגרש שאנחנו
- 9 דנים בו למרחק של 2 מטרים כדי להוסיף את תוספות הבנייה ואפילו בנו מתקן
- 10 חנייה על גבול אפס. והיום מתנגדים לפרויקט שבו קווי הבניין קטנים ביחס למה
- 11 שהם בנו. כל מה שנטען בערר הזה נאמר בעלמא, דבר לא נתמך בחוות דעת
- 12 מקצועית, לא אדריכלית, לא לעניין פגיעה באור שמש או העמסה על תשתיות, הכל
- 13 בהבל פה ללא סימוכין. וכפי שניתן לקרוא בתשובת הוועדה המקומית, כל הנושאים
- 14 של תשתיות ותחבורה נבדקו על ידי בעלי המקצוע המתאימים ונמצאו מתאימים
- 15 לאזור. אנחנו טוענים שאין לעוררים כלל זכות ערר, ההחלטה של הוועדה המקומית
- 16 התקבלה ב-6.5.2020, על החלטה זו הוגש ערר מטעם מבקשת ההיתר. כתב הערר
- 17 נמסר לבי"כ העוררים. לא הוגשה תשובה מטעמם. ומבחינתנו כל הנושאים שנקבעו
- 18 בהחלטת הוועדה ב-6.5.2020 הפכו לנושאים חלוטים ואין עליהם זכות ערר. הנושא
- 19 שתוקן ב-24.9.2020 הוא תיקון טעות סופר. אבקש לנגוע בנקודה זו בקצרה, אם
- 20 תראו את החלטת הוועדה מה-6.5. יש בהחלטה הזו, כפי שאמרה הגברת מסיקה, יש
- 21 חלק שהוא חוות דעת מהנדס העיר ויש חלק אופרטיבי, בחלק האופרטיבי בו
- 22 הוועדה מחליטה, אין מילה על קווי הבניין. את הערר שלנו הגשנו על מנת לא לאבד
- 23 זכות להגיש ערר בזמן, לאחר שהוגש הערר הוועדה המקומית תיקנה את הטעות הזו
- 24 ולטעמנו זה אפשר לנו למחוק את הערר שהגשנו, כשכל יתר הנושאים, המשיבה,
- 25 פעלה מיום קבלת החלטה של תיקון טעות הסופר ועד להגשת הערר פעלה בתיאום
- 26 מול צוות התכנון בוועדה המקומית על מנת לעדכן את הבקשה בהתאם להחלטת
- 27 הוועדה הראשונה. לא היינו בטוחים שיש בנושא הכרעה, בנספח 12 לכתב התשובה,
- 28 יש את החלטת הוועדה המקומית מה-6.5. בה יש חלק בעמוד 3 שהוא חוות דעת
- 29 מהנדס העיר. שם נכתב לעניין ההתנגדות, לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין
- 30 המרוויים בין הבניינים, מבחינתנו זו ההמלצה של מהנדס העיר. בעמוד 4 מחליטה
- 31 הוועדה (מצטט) "...ממליצים לאשר... בכפוף לתיקונים..." רשומים 8 תיקונים
- 32 ובאף אחד מהם אין החלטה לתקן את קווי הבניין, כל שהחלטה הותירה מבחינתנו
- 33 את קווי הבניין בהתאם למופיע בבקשה להיתר ולכן זו אכן טעות סופר. טעות
- 34 הסופר היא שבהחלטה האופרטיבית אין החלטה לתקן את קווי הבניין, איני יודע
- 35 אם לקרוא לזה טעות סופר. ההחלטה בעמוד 4 מונה 8 תיקונים שאין בהם את קווי
- 36 הבניין. כך שלעניין זכות הערר, אין זכות ערר. אני גם לא מצליח להבין מי הם אלו
- 37 שהגישו התנגדות, האם מדובר באותם מתנגדים שהגישו ערר, כי בשלב ההתנגדות
- 38 לא קיבלנו את ההתנגדות והכל למדנו מתוך החלטת הוועדה, שם נטען שהדברים
- 39 נטענו בשם דיירי מסריק 4. לא הוגשה תגובה על הערר שהגשנו ולא התנגדות על
- 40 החלטה ב-6.5, לטעמנו אין לעוררים זכות ערר. לגופו של עניין, הבניין הקיים הוא
- 41 בהתאם לתכנית בי/2 א עם קו בנין של 3.5 מטר. מתוך היתר הבנייה ניתצן לראות
- 42 קווי בניין צפוני ודרומי של 3.5 מטר. קווי הבניין שנקבעו בתכנית 2/א, נתונים
- 43 לשינוי בהתאם לסעיף 38 א' להוראות תכנית 2/א, שקובע שבמגרשים שצורתם
- 44 אינה רגולרית יהיה מותר לוועדה המקומית להפחית כדי רבע את המרחקים.
- 45 במקרה הזה יש לוועדה המקומית סמכות מכוח תכנית המתאר הקיימת להקטין
- 46 את קווי הבניין ל-2.65. אם תתבוננו בתשריט של הבניין הקיים, רואים שהשטח

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.

טלפון: 7515084 - 03

פקס: 7515086 - 03

1 אינו רגולרי, טרפזי וצר. היום הבניין הבנוי בנוי עם 5 דירות בקומה, כשמדובר
2 בבניין צר וארוך. כשהחלק האחורי של המגרש אלכסוני. כך שמבחינת סמכות
3 הוועדה, עוד לפני שנדרשנו לתמ"א 38, יש לוועדה סמכות להפחית את קו הבניין של
4 3.5 מטרים ב-25%. זה גם לעניין הקלות סטייה ניכרת, הסמכות פה היא של הוועדה
5 המקומית ולטעמי זה לא מחייב פרסום של הקלה אפילו. תמ"א 38 מאפשרת קווי
6 בנין צדיים של 2 מטר ו-3 לאחור. הפניתי לפסיקה וועדת הערר בנושא של תחולה
7 הפניתי לערר 5153/17 של וועדת הערר בתל אביב, שם נקבע בצורה ברורה, שלשון
8 התמ"א מסמיכה את הוועדה המקומית הקמה של בניין חדש בקווי בניין מוקטנים,
9 כקבוע בסעיף 11.1.4 בתמ"א. לשאלה אם זה ראוי תכנונית אני עונה ליו"ר וועדת
10 הערר שזה קריטי. אסביר. אפנה גם לפרויקטים שבהם ניתנו הקלות מפליגות בקווי
11 הבניין, ניתן לראות הפחתה בקווי בניין חדש בקווי בניין מוקטנים,
12 הבניין, כפי שהדגשנו גם בכתב הערר הוא קריטי לניצול הזכויות מכוח התמ"א
13 ושנית, לעניין הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ואפשר לאמר גם 3 ולא פחות חשוב,
14 אפשרות התכנון של הדירות החדשות. מדובר במגרש ארוך וצר ובנספח 19 לכתב
15 התשובה צירפנו תשריט של הבנייה המבוקשת, כשמסומנים על גביו קווי הבניין
16 המבוקשים, 2.7 ו-2.9 ומסומן על גבי התשריט החיתוך שעושה הגדלת קווי הבניין
17 על התכנון המבוקש. שינוי שמביא למצב שבו דירות יהיו בלתי ראויות תכנונית. יש
18 חוות דעת של האדריכל שמתייחסת באופן מפורש לנושא של התכנון. נספח 18 לכתב
19 התשובה. הוא כותב שהמגרש בעל צורה לא רגולרית (מצטט) "...בשל העובדה
20 שבבניין הקיים קיימות... ..רוחב הבניין עומד על 16 מ"ר... ..שתי מעליות
21 נוסעים... ..". צירפנו גם שתי חוות דעת כלכליות של פז כלכלה, של השמאית דניאלה
22 פז. חוות דעת אחת שמנתחת את הבקשה להיתר לפני צמצום מספר יחידות הדיור,
23 עם קווי הבניין המבוקשים בבקשה הזו. ואפשר לראות בסעיף 31 בנספח 20 לכתב
24 התשובה, שהרווח בפרויקט עומד על 15% למחזור ו-17% לעלות. מדובר ברווחיות
25 גבולית בתכנון המבוקש. כשאם אנחנו מבקשים להפחית את קווי הבניין ולקבל את
26 השטחים המוקטנים והפחתת יחידת דיור וכו', הרווחיות יורדת ל-9% למחזור ו-
27 10% לעלות. מה שאומר שאין פרויקט. לעניין גובה המבנה ומספר היחידות.

יו"ר:

30 אדוני מתבקש לצמצם, קראנו כמובן את התגובה שלכם.

עו"ד אייל ארנון:

33 אתייחס למה שנכתב בכתב התשובה של הוועדה המקומית לעניין חישוב השטחים.
34 בסעיף 34 יש הפנייה לחישוב שטחי בנייה בפרויקט הזה שבעצם נלקח מתוך דראפט
35 של הוועדה המקומית, אנחנו סבורים שהחישוב אינו מבטא את כלל השטחים שניתן
36 לאשר בפרויקט ומה לדעתנו כן צריך להיות, אז צירפנו את תיק המידע, שם בעמוד
37 33, זה נספח 6 לכתב התשובה, יש טבלת חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 במסלול
38 הריסה ובנייה. לטעמי נפלה טעות בשטחי הבנייה המותרים בסעיף 34 לכתב
39 התשובה של הוועדה, נרשם לגבי שטח קומת קיימת, לרבות ההרחבות, שטח שהוא
40 מוכפל ב-3.5 קומות. החישוב הנכון שנעשה בבניין וגם נמסר לנו מהוועדה, הוא
41 תוספת של 3 קומות מורחבות ולגבי קומת העמודים המפולשת, לפי הוראות סעיף
42 14 א' ד' 3 בתמ"א 38, תוספת שטחי בנייה בקומה המפולשת בשיעור קומה טיפוסית
43 בהפחתה של מה שבנוי. ובתיק המידע כתוב פחות 50 מ"ר. כך בנספח 8 לכתב
44 התשובה קיבלנו טבלה של חישוב שטחי בנייה, שם מופיע 443.76 שזה שטח קומה
45 מורחבת פחות 50 מטרים 399 מ"ר. כך שלפי החישוב שהוועדה עשתה סך שטחי
46 הבנייה הוא 2941.68 מ"ר ולא כפי שנרשם בסעיף 34 לכתב התשובה, ולכן שטחי

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.

טלפון: 7515084 - 03

פקס: 7515086 - 03

1 הבנייה המבוקשים 28167 עיקרי הם מתחת לסך השטחים שמותר לבנות ולאשר
2 מכוח תמ"א 38. זה לא חלק מהערר כפי שמעירה לי חברתי איגרא. בכתב הערר רק
3 נטען שהחישוב מוגזם. לעניין גובה המבנה צירפנו גם דו"ח של ניתוח שעות שמש,
4 נספח 27. לנושא זכויות מרתפי חניה ומקומות חניה אני חושב שהנקודה ברורה, יש
5 פה שיפור ניכר של מאזן החניות ברחוב. יש כיום 8 מקומות חניה, ובבניין החדש
6 יהיה מקום לכל דירה פלוס שתי חניות לנכים. צריך גם להזכיר שמבחינת לוחות
7 זמנים אנחנו בקצה קצהו של ההסכם שיש לנו עם בעלי הדירות. מדובר על בקשה
8 להיתר שהוגשה בפברואר 2019 ונבקש בכל לשון של בקשה לאשר את הבקשה
9 ולאפשר לבעלי הדירות שכמהים לפרויקט הזה לראות במהרה את הבניין הזה נהרס
10 וחדש נבנה במקומו בהתאם למדיניות של העירייה והוועדה המקומית. לשאלת יו"ר
11 וועדת הערר, יש לנו פרויקטים נוספים בעיר, פינוי בינוי ברחובות יוספטל ומצדה,
12 שנמצאים בתהליך של תכנית איחוד וחלוקה, לקראת היתרי בנייה.

13 14 חבר הוועדה מיכאל גופר:

15 כיוון שהתשובה לשאלת היו"ר מדוע לא יכול להיות פרויקט, אתה מסתמך על חוות
16 דעת כלכלית של השמאית, אבקש להקריא לך את מה שהיא כותבת בסעיף 4.6.
17 אצטט (מצטט) "לאור מצב התכנון המקדמי... יובהר כי אין באפשרותנו לאשר כי
18 התכנון המוצג יאושר... מותנית בהשלמת הליכי רישוי". אם אתה אומר שלפי
19 הדו"ח הכלכלי, אם לא יאשרו, ככל שאני קורא, הכל בעירבון מוגבל ומאוד תלוי מה
20 יהיה האישור הסופר במסגרת ההקלות, רק אז תיקבע באמת העלות הכלכלית, כך
21 שזה לא בדיוק חד משמעי שלאור חוות הדעת אם לא יאשרו אין פרויקט, היא
22 אמרה שהכל תלוי ועומד בהחלטת הרישוי הסופי.

23 24 עו"ד אייל ארנון:

25 בקצרה אדייק, קודם כל אין הקלות כמותיות. והשמאית מסבירה שמה שחישב
26 המסתמך על הבקשה להיתר כפי שהיא, כפי שהאדריכל ערך אותה, לפני צמצום
27 יחידת דיור והסטת יחידה מהחזית לעורף ושינויים בחדר האשפה. כל מה שהיא
28 אומרת זה שהכלכליות הגבולית הזאת מתבססת על הבקשה להיתר, אם תאושר כפי
29 שהיא. לכן אנחנו על שוליים צרים של אפשרויות מימוש לפרויקט הזה. הפרויקט לא
30 יוכל להתממש אלא אם יאושרו קווי הבניין המדוברים.

31 32 יו"ר:

33 נשמע את התייחסותו של עו"ד פדלון. נבקש להתייחס רק לדברים חדשים ששמעת.

34 35 עו"ד אשר פדלון:

36 חברי טען לאי צירוף חוות דעת, גם בפסיקת בתי המשפט נאמר שאין לו לדיין אלא
37 את שענינו רואות, אבל יש גם אורח בבתי המשפט שנקרא השכל הישר, אם אני טוען
38 שמסתירים את הנוף, לא צריך לזה חוות דעת, זה השכל הישר ומעניין לעניין באותו
39 בניין, אבקש שתשימו לב שאף אחד לא התייחס לטענה שלי שקו בניין אחורי שהיה
40 צריך להיות 5 מטר והפך ל-3 מטר. חריגה קיצונית ואף אחד לא נתן את תשומת לבו
41 לעניין. לעניין המועדים, נציגת העירייה אמרה בפירוש שהתיקון היה מהותי, מ-4
42 מטר ל-2.7. ההחלטה כולה שונתה. היא ציינה שלאחר שהם בחנו הם שמו לב
43 שאותה העברה, שאם היו משאירים את קו הבניין ב-4 מטר זה היה הורג את
44 התכנית, כך שמדובר בתיקון מהותי ולא בתיקון טעות סופר, ולכן אנחנו סבורים
45 שהמועד נספר מיום ההחלטה הזו שבעצם משנה את הכל. דבר שבכלל לא עלה, אני

מס' תיק: בי/1120/1121
מס' ישיבה: 19/21
תאריך ישיבה: 22/03/21

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

הבנתי שקביעת הוועדה ששטחי הבנייה המותרים הם 2767 מ"ר ביקשו מהם להוריד כ-120 מ"ר ובהחלט נרצה לראות את התכנית המתוקנת. בכך תמו טענותי.

יו"ר:

תודה רבה.

אפרת דון יחיא סטולמן, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל-אביב

אורטל כהן, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17