

מס' תיק: תא/12/5485+5460+5346+5317+5306
ישיבה מס': 80/12
תאריך: 8/11/12

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

1	בפני:	יו"ר הועדה:	עו"ד מיכה גדרון
2		חברי הועדה:	מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
3			מר ניסים ארזי - נציג ציבור
4			מר שמעון בוחבוט - נציג מתכנתת המחוז
5			
6	העוררת בתיק 5306/12:		מגדל השעון יפו בע"מ - ע"י ב"כ עו"ד נתן לם
7			
8	העורר בתיק 5317/12:		יהודה יוסף- ע"י ב"כ עו"ד נתן לם
9			
10	העורר בתיק 5346/12:		עו"ד פרנקו יעקב
11			
12	העוררת בתיק 5460/12:		רמה ירמיהו - ע"י ב"כ עו"ד נתן לם
13			
14	העוררים בתיק 5485/12:		(1) איריס בר
15			(2) יהודה ברנס
16			
17			- נגד -
18			
19	המשיבים:		(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב
20			(2) קבוצת הרוכשים- ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן
21			(3) מאיו בגדים יפים בע"מ-
22			ע"י ב"כ עו"ד אסף קוסטיקה
23			
24	תאריך הישיבה:		יום חמישי, כ"ג בחשון תשע"ג, ה-8/11/12
25			
26	מקום הישיבה:		ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב -
27			בית קלקא - דרך מנחם בגין 116, תל-אביב
28			
29	מזכירת הועדה:		ענת בן-יהושע
30			
31	קלדנית:		רוני דויד

	1
נוכחים:	2
מטעם העוררים: עו"ד נתן לם	3
עו"ד יעקב פרנקו	4
איריס בר	5
יהודה יוסף	6
יעקב לב- חברת מגדל השעון	7
מטעם המשיבים: עו"ד ענת בירן	8
רבקה מוטליס	9
אלכס מוטליס	10
מטעם הועדה המקומית: עו"ד לירון רותם	11
עו"ד ליאור לוי	12
אדריכל יניב פרבו	13
	14
נושא הערר: ערר על תכנית תא/מק/2572'ה'	15
כתובת הנכס: הדואר 8, תל אביב	16
גוש: 7017 חלקות: 28-29	17
-----	18
אביעז מור:	19
התכנית המדוברת ממוקמת ברח' הדואר. האזור נמצא בהתחדשות לאחרונה.	20
התכנית מציעה איחוד חלקות, ומשנה את הוראות הבינוי של נספח הבינוי בתכנית	21
התקפה, מאשרת תוספת קומה, מאשרת העברת שטחי שירות לקומות העליונות,	22
ומאפשרת להגדיל את חזית הבנייה.	23
מהות התכנית היא שיפור התכנון, בכך שמוסיפים בנייה למבנה הקיים. כדי לאפשר	24
את המימוש הזכויות בצורה המיטבית הוקמה התכנית.	25
(מצביע על השרטוטים). השרטוטים תואמים את התכנית המופקדת, שאושרה.	26
התכנית הוגשה בהתחלה עם קומת עמודים מפולשת לאורך המגרש, משם אמורים	27
להיכנס העסקים. לאחר התנגדויות, הועדה המקומית שלחה את מגישי התכנית	28
למצוא פתרון שלא יפגע בעסקים.	29
מגישי התכנית חזרו עם פתרון, שלטענתם מסוכם עם הבעלים בקומת הקרקע,	30
שמאפשר הגדלה של המסחר בקומת הקרקע לאחור, כך שהשטח שנוצר בקומת	31

- 1 העמודים המפולשת מסופח אל קומות הקרקע, כך ששני השטחים ייהנו מההגדלה.
- 2 ישנה קומה שנסגרת והשטחים האלה מסופחים לבעלי העסקים בקומת הקרקע.
- 3 הועדה לא נכנסת לנושא הקנייני, מי מקבל את השטח ומה ההסדר.
- 4 התכנית התקפה אומרת שגובה הגג ללא קומות החדרים על הגג הוא 10.5, והתכנית
- 5 המופקדת משנה את זה ל-15.4. הגובה לא השתנה בתהליך ההפקדה.
- 6 לפנינו קומת קרקע שכיום היא 5 מטרים. אם צריך להכניס את יתרת הזכויות, אני
- 7 לא חושב שניתן יהיה להכניס את הזכויות, כתוצאה מקומת הקרקע, עם מגבלת
- 8 הגובה. בנוסף, היה רצון לעשות מסה מופרדת ולא אחידה. הזכויות צריכות לטפס
- 9 כלפי מעלה.
- 10 בשנים האחרונות, אנחנו לא שואפים לקדם תכניות נקודתיות בגלל הסיבות שהעלה
- 11 בית הדין. לאחרונה יש הרבה הקלות, בגובה ובמספר הקומות. הוצע תמריץ שאם
- 12 ישפרו וישפצו את קומת הקרקע, אנשים יקבלו עוד כ-20% של זכויות. שפכו הרבה
- 13 זכויות על המגרשים, ולכן כמעט כל היתר בנייה ביפו מוגש עם הקלות.
- 14 במקום הזה, מדובר בבlook שלם, ולכן הועדה המקומית החליטה לקדם תכנית
- 15 שתסדיר את כל העניינים הללו.
- 16
- 17 עו"ד ענת בירן:
- 18 התכנית נדרשה בגלל איחוד חלקות כי יש פה חלקות פינתיות, ולפי הנוהל צריך
- 19 לעשות את זה בתכנית.
- 20 לטענתנו, היה ניתן להגיע לאותה תוצאה בדרך של בקשה להקלות, ואולם, מכיוון
- 21 שהתכנית מהווה איחוד חלקות ומדובר בחלקה פינתית, נדרשנו לעשות תכנית
- 22 לאיחוד חלקות, ולא היינו יכולים לבצע את האיחוד באמצעות תשריט. בשל כך,
- 23 שהאיחוד הופך את קו הבניין האחורי לצידי.
- 24 משכך, משכבר הופקדה התכנית, הסדרנו באותה תכנית את כל הנושאים
- 25 התכנוניים, לרבות את הגבהת הבניין, על אף שיכולנו להגיע לאותה תוצאה, כאמור,
- 26 בדרך של איחוד חלקות.
- 27 הבניינים מלכתחילה בנויים על שתי חלקות.
- 28
- 29 עו"ד לירון רותם:
- 30 לפי התכנית המקורית יכלו לבנות לגובה של 16.5, ובנו אותו בגובה של 20.5.
- 31

- 1 אדריכל יניב פרבו:
- 2 לשאלות הועדה, כשהתחלנו את התכנון, זה היה כחלק מראיה של כל מתחם הדואר
- 3 כולו. כל התפיסה המרחבית של האזור היא אחת, והיא כוללת את כל המתחם סביב
- 4 הכיכר, ואז יש התאמה (מדגים על השרטוט).
- 5 היתה באיזור כיכר יפה מאוד פעם. יש שני בניינים סמוכים, שהם לשימור,
- 6 והבניינים שמעל שדי ירושלים הם בני 6 קומות. אני חושב שבטעות נתנו פה בינוי
- 7 למגרש מיוחד, שמאפשר בניית 5 קומות. אפשר גם לראות שהנסיגה של הקומה
- 8 החמישית אצלנו גדולה יותר. השקענו בחזית האחורית כאילו היא חזית קדמית.
- 9 כאשר הולכים ברחוב, אין כל משמעות לנסיגה של 6 מטרים בקומה החמישית.
- 10
- 11 **עררים 5460/12, 5317/12, 5306/12**
- 12
- 13 עו"ד נתן לס:
- 14 בתיק 5460/12 אני מייצג את רמה ירמיהו, וב-5306/12 את מגדל השעון.
- 15 אתחיל מתכנית האיחוד. פרט ליזמי התכנית אף אחד לא מאשר את התכנית.
- 16 מהטעם הזה, לא היה מקום לדון בתכנית.
- 17 המועצה הארצית קובעת שיום פרטי, על מנת לעשות תכנית איחוד, צריך הסכמת
- 18 בעלי כל הקרקע. אני מפנה לעתירה מנהלית 874705/10. לפי פסק הדין, יש החלטה
- 19 של המועצה הארצית.
- 20 בוודאי שלא ניתן להציג את התכנית הזו כתכנית בהסכמה, כי היא איננה כזו.
- 21 בבניין הזה יש 14 יחידות, שהיזמים מחזיקים רק קצת מעל 30% מהשטחים, כולל
- 22 הצמודות. יתרה מזאת, במקרה של הבניין הזה, ישנו תקנון, שקובע מפורשות. אני
- 23 מפנה לנספח א' לערר של יהודה יוסף. בעלי דירות 8,11 זכאים להוסיף ולבנות על
- 24 השטחים הצמודים לדירותיהם, לא ברכוש המשותף או בכל מקום אחר (מצטט).
- 25 זו הסיבה שהועדה המקומית בתל אביב לא היתה צריכה מלכתחילה להיכנס
- 26 לתכנית. מעבר לכך, התקנון מבקש את עזרת ועדת הערר, כשהוא קובע את סעיף 5
- 27 (מצטט).
- 28
- 29 עו"ד ענת בירן:
- 30 התכנית הוגשה כתכנית בהסכמה, אך כבר בשלב ההתנגדויות עלו הרבה התנגדויות.
- 31 אין פה נושא של איחוד וחלוקה, שלכאורה הקצו זכויות וצריך להחליט מה עושים

- 1 אם אין הסכמה. אנחנו טענו שהיזמים שהגישו את התכנית לא יכלו לצפות את
- 2 ההתנגדויות. אנחנו טענו שאנחנו לא חייבים להגיש תכנית בהסכמה, כי גם אם היא
- 3 לא בהסכמה, זה עדיין לא מונע מאיתנו להגיש את התכנית. אפשר להגיש תשריט
- 4 איחוד גם בהסכמת בעלים אחד. בעצם העובדה שאין פה הסכמה, לא מונע את
- 5 אישורה. יכול להיות שכשיתעוררו שאלות קנייניות נצטרך למצוא פתרון, אנחנו
- 6 מודעים לזה. התכנית לא לוקחת מאף אחד שום דבר, היא נותנת בינוי אחר למגרש.
- 7 הועדה לא ראתה בטעמים שהועלו מניעה לאישור התכנית.
- 8
- 9 **עו"ד נתן לס:**
- 10 מדובר בשני בניינים על שתי חלקות.
- 11
- 12 **עו"ד ענת בירן:**
- 13 זה בית משותף אחד שמורכב משלושה מבנים, ובנוי על שתי חלקות.
- 14
- 15 **עו"ד נתן לס:**
- 16 מבחינה קניינית, זה בית משותף אחד.
- 17
- 18 **אדריכל יניב פרבו:**
- 19 הקיר המשותף הזה לא יושב על הגבול האמיתי, אלא רק כמעט. מה שעו"ד לס
- 20 קורא לו קיר משותף, זה לא הגבול האמיתי. גם מבחינה היסטורית, הבניין נבנה
- 21 במקור כבניין אחד. החיתר הוא לבניין אחד.
- 22
- 23 **עו"ד יעקב פרנקו:**
- 24 זה לא נכון, הבניין הזה מתחיל בשדרות ירושלים, והוא כולל 5 בניינים, בקיר 0.
- 25
- 26 **עו"ד ענת בירן:**
- 27 חברי מפנה לרישום. ברישום זה אכן בניין אחד, אבל מבחינה מבנית זה לא בניין
- 28 אחד אלא שלושה. אני קוראת מהתקנון, הבניין בנוי על חלקה 28 ו-29, ומחולק
- 29 לשלושה מבנים. להגיד שיש שני מבנים על שתי חלקות זה גם לא נכון. תשריט
- 30 האיחוד צריך להיעשות בכל מקרה, לא צריך הסכמה של כולם בשביל זה. התכנית
- 31 גם לא הוצגה בצורה מטעה, כמוסכמת על כל הבעלים.

- 1 עו"ד לירון רותם:
- 2 אני יכולה לברר את הדברים, אך למיטב הבנתי, התכנית היתה בהסכמת חלק
- 3 מהבעלים, וסביר להניח שזו טעות.
- 4
- 5 עו"ד נתן לם:
- 6 לשאלת הועדה, אנחנו נפגענו מהתכנית, בכך שמלכתחילה, בלי הסכמה לא צריכה
- 7 להיות תכנית כזאת! הטעות של הועדה המקומית פגעה בנו, כי אחרת היא היתה
- 8 צריכה להפקיד את התכנית לאחר הפעלת כל הפרוצדורה של הגשת תכנית לאיחוד
- 9 וחלוקה. היו צריכים לבדוק את זכויות הבנייה שלנו באמצעות שמאי. אמנם
- 10 מבחינת אחוזי הבנייה המצב לא משתנה, אבל מבחינת השימוש בבית משותף, יש
- 11 הבדל משמעותי.
- 12 לשאלת היו"ר, לו התכנית היתה מוגשת כתכנית ללא הסכמת בעלים, מה היה נעשה
- 13 בצורה אחרת, אני משיב כי קודם כל, בבנייה החדשה, היה צריך לפתוח רווח בין
- 14 שתי החלקות בקו 0. דבר נוסף, היה צריך אז לבדוק מי הם הבעלים, ומתייחסת
- 15 לעובדה שרק שלישי מבעלי הזכויות עושים את זה, שמנסים לנצל את כל הזכויות.
- 16 הועדה היתה עושה את זה אז. ברגע שאמרו שזה בהסכמת הבעלים, לא בדקו יותר.
- 17 שני בניינים נמצאים בחלקה אחת. זה לא שלאורך הרחוב יש שלוש בניינים והם לא
- 18 מחולקים לפי גבולות החלקה, יש פה בניין קטן שבזמן ההפקדה הוסתר (מדגים על
- 19 השרטוט). אין שום בעיה תכנונית לתכנן שני בניינים בחלקה אחת, ובניין צמוד
- 20 בחלקה שנייה.
- 21 טענתי היא שהטעו את הועדה ואמרו שזו תכנית בהסכמה, ולא היה צריך להמשיך
- 22 הלאה.
- 23 אני טוען בנוסף, כי הועדה חרגה מסמכותה. מותר לבנות בחלקה הזו 170%. (מדגים
- 24 על השרטוט). בתכנית זו, בחלקות משנה 12-14, אין בנייה. מותר לבנות כאן 170%
- 25 שטחים עיקריים, ובתמורה לשיפוץ הבניין הקיים, הועדה רשאית להתעלם מ-40%
- 26 שטחים עיקריים שבנויים בבניין הקיים. במקרה שלנו, הועדה התעלמה מכל מה
- 27 שבנוי בבניין הקיים. וכך, הוסיפה שטחים שלא בסמכותה להוסיף.
- 28
- 29 עו"ד ענת בירן:
- 30 היו לנו כבר דיונים על תכניות קודמות, אם צריך לפרט את כל הפרטים, הזכויות,
- 31 השטחים, אבל נאמר לנו לכתוב רק הפניות של תכניות קודמות.

- 1 עו"ד נתן לס:
- 2 ובכן, מותר 170% למגרש, שזה 2182.8 מ"ר.
- 3 בנוסף, הועדה רשאית להתעלם מעד 40% מהשטח הבנוי, בתמורה לשיפוצו של
- 4 הבניין הקיים. כלומר, מדובר על 210%. מדובר ב-2967 מ"ר. בבניין זה, בנויים היום
- 5 1330 מ"ר שטחים עיקריים; במרתף, בקומת הקרקע, ובגלריה.
- 6 המספרים הללו לקוחים מצו הבית המשותף. מבחינה זו, הם מקלים, מפני שבתים
- 7 משותפים היו בשטח משותף. כתוצאה, מה שנותר לבנייה עכשיו, בסמכות הועדה,
- 8 אחרי שהיא התירה עוד 40%, זה 1367 מ"ר.
- 9 התכנית הזו, מבלי לומר, הוסיפה שטחים. התכנית הוסיפה את כל 170%, כאשר
- 10 היא התעלמה מכל שטחי הבנייה הקיימים ולא רק מ-40%. כלומר, שטחי החלקה
- 11 המותרים לבנייה במגרש הזה הם מעל ל-210%.
- 12
- 13 עו"ד ענת בירן:
- 14 מפנה לעמ' 3, סעיף 2.
- 15
- 16 עו"ד נתן לס:
- 17 תכנית ע' אושרה ב-1983, כשכבר היה את עניין המרתפים. המרתף הזה עונה על
- 18 הדרישות של ע', אבל המרתף הזה הוא חלק עיקרי כבר היום, כי הוא שימש למסחר,
- 19 עוד לפני ע'.
- 20 אני רוצה להתקדם לנושא הבא. 40% מ-1284 זה 513. כיוון שיש היום בקומת
- 21 הקרקע כבר 705 מטר, לפי הבנייה הקיימת. אם מתעלמים מהבנייה הקיימת,
- 22 בהכרח מוסיפים כ-200 מטר.
- 23
- 24 אדריכל יניב פרבו:
- 25 קומת הביניים לא נחשבת בספירת השטחים, לפי החלטה של הועדה.
- 26
- 27 עו"ד לירון רותם:
- 28 בשלבים העיקריים יש 2183 פלוס 514, סך הכל 2697.
- 29
- 30 עו"ד ענת בירן:
- 31 אנחנו צירפנו תקנון שיש עליו חותמת להפקדה. גם חברתי צירפה תקנון, והוא

- 1 חתום. שני התקנונים שונים מבחינת הטבלא. ההחלטה של הועדה היא על התכנית
- 2 המופקדת.
- 3
- 4 אדריכל יניב פרבו:
- 5 יש בתכנית זו עקרון נוסף, של ניווד שטחי שירות מקומת המרתף. אני מפנה לעיקרי
- 6 הוראות התכנית, עמ' 8. מתוך ה-160% לקחנו 200 מ"ר וניידנו לצורך שטחי שירות.
- 7 המרתף הזה לא קיים, רק הזכויות לו קיימות.
- 8
- 9 עו"ד נתן לס:
- 10 לדעתי יש פה הצגה לא נכונה של הדברים. הוסיפו את ה-2184 מ"ר מעבר ל-705.
- 11
- 12 אדריכל יניב פרבו:
- 13 לעניין הזכויות, לאחר שבדקתי את השטחים, לא רק שלקחנו בחשבון את הזכויות
- 14 המותרות והקיימות, אלא גם את החלקה השלישית שדיברו עליה קודם, ואת
- 15 הזכויות העתידיות שלה. הראינו את זה לועדה, איך אנחנו מנצלים את הזכויות של
- 16 הבניין השלישי.
- 17
- 18 עו"ד ענת בירן:
- 19 התכנית מדברת על כל השטח שמוותר לבנות, היא לא מחלקת אותו לאף אחד
- 20 בינתיים.
- 21
- 22 עו"ד נתן לס:
- 23 מאיפה מגיעים השטחים הצהורים בשרטוט שלכם?
- 24
- 25 עו"ד ענת בירן:
- 26 שטחי שירות.
- 27
- 28 עו"ד נתן לס:
- 29 המחסנים של החניות כשטחי שירות? אני מבקש שהועדה תראה את הישוב
- 30 השטחים שלה, כי לדעתי יש פה בעיה.
- 31 בנוסף, יש לנו טענות לגובה הבניין. בתבי"ע הקיימת, הגביהו 5 קומות במקום 4

- 1 מותרות, כאשר את כל איזור ההגבהה מצמידים לבניין בחלקה 101, כאשר ממול
- 2 ישנו גן פתוח. במקום זה מגיעים כמעט עד גבול חלקה, ויוצרים פה מפגע בגובה של
- 3 19.5 מטרים. בין בניין לבניין יש כ-9 מטרים.
- 4
- 5 **אדריכל יניב פרבו:**
- 6 יש בממוצע 12.5 מטר בין בניין לבניין.
- 7
- 8 **יעקב לב:**
- 9 זה לא נכון, במקום הכי רחב יש 8.80, ובקצה הצר של המגרש יש שלושה מטרים.
- 10
- 11 **אביעד מור:**
- 12 אושר לבסוף בניין חדש בן 6 קומות, 95 יחידות, שלאחר מכן ניתן להן שימוש חורג
- 13 לדירות מגורים, הוספת קומה אחת מעל ה-5 המותרות, והגבהה עד 20.5 מה-16.5
- 14 המקוריים.
- 15 המגרש הזה הוא מיוחד. אחד ממגרשים רבים שהיו ציבוריים, נכסי נפקדים ועוד.
- 16 כשעשו את התכניות הללו בשנות ה-90 אמרו שהפריסה תהיה למגרשים חומים,
- 17 ואלה לשימושים בעלי אופי ציבורי. לאחר שנבנה הבניין, ניתן היתר לשימוש חורג
- 18 מתכנית, כאשר הועדה המקומית מקדמת במקביל תכנית שתסדיר את כל המגרשים
- 19 הללו.
- 20
- 21 **עו"ד נתן לס:**
- 22 כל הבנייה הזו היא על רכוש משותף של אנשים אחרים.
- 23 התכנית הזו מגדירה את הנכסים של בעלי מלאכה וסדנאות מעצבים, כשטחי
- 24 שירות לקומות למעלה.
- 25
- 26 **עו"ד ענת בירן:**
- 27 ע' אחת מוטמאת בתוך המלל של התקנון, לא עשינו שום שינוי. אין לנו כוונה לשלול
- 28 שימוש של מישהו בשטח שלו.
- 29
- 30 **אדריכל יניב פרבו:**
- 31 גם אם זה היה בהיתר המקורי, וזה לא היה, אבל גם אם היה, יש הפרדה בין

1 שטחים קרקעיים ותת קרקעיים.

2

3 עו"ד ענת בירן:

4 הועדה המקומית רשאית רק לצטט את תכניות המרתפים הקיימות. אנחנו לא

5 עושים שום שינוי, וגם לא יכולים לאשר לנו שום שינוי. מכוח ע"1 וע"י יכול להיות

6 שמגיע לו השימוש המסחרי.

7 במקרה הכי גרוע לעוררים, לנו זה ממש לא משנה, שיבדקו אם מותר להם להשתמש

8 במרתפים האלו, על פי תבי"ע ע', על פי ע"1.

9 אבקש לקבוע את הדיון הבא לתאריך מוקדם.

10

11

12

13

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

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

14

15

16

17

- סוף הדיון -

18