

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז תל אביב
ועדת ערר מחוזית

תשדורת פקסמיליה

כ' אייר תשע"ג
30 אפריל 2013

לכבוד:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה - תל אביב
ע"י מחלקת תב"ע - בפקס: 5216815
ע"י המחלקה המשפטית - בפקס: 7240113

עו"ד נתן לם - בפקס: 5166707
עו"ד פרנקו יעקב - בפקס: 6811948
עו"ד ענת בירן - בפקס: 073-2525601
עו"ד אסף קוסטיקה - בפקס: 6914042
איריס בר / יהודה ברנס - בפקס: 5185137

סה"כ עמודים (כולל דף זה): 16

הנדון: תיק ערר מס' תא/12/5485+5460+5346+5317+5306

שלום רב!

• רצ"ב פרוטוקול הדיון מיום 29/4/13.

בברכה,

מזכירות ועדת הערר לתכנון ובנייה
מחוז תל-אביב

הערה:

המסמכים והמידע המועברים יחד עם טופס זה חנים סודיים וכפופים לחסיון על פי דין. אם טופס זה והמסמכים שצורפו אליו הגיעו לידיכם בטעות, הונכם מנובקשים להודיע על כך מיד למשרדנו ולא לעשות בהם שימוש כלשהו ולא לגלותם או להעבירם לאחר או לאחרים.

בית קלקא, דרך מנחם בגין 116, תל-אביב (קומה ראשונה)

ת.ד. 7176 מיקוד 67013

ימים א', ב', ג', ה', 8:00 - 14:00, יום ד' 8:00-13:00 + 18:00 - 16:00

03 - 7515084 - שלוחה 1

03 - 7515086

כתובת:
מען למכתבים:

קבלת קהל:

טלפון:

פקס:

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הועדה:	עו"ד מיכה גדרון
2		חברי הועדה:	מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
3			מר ניסים ארזי - נציג ציבור
4			גב' רונית קידר - נציגת מתכנתת המחוז
5			
6	<u>העוררת בתיק 5306/12:</u>		מגדל השעון יפו בע"מ - ע"י ב"ב עו"ד נתן לם
7			
8	<u>העורר בתיק 5317/12:</u>		יהודה יוסף - ע"י ב"ב עו"ד נתן לם
9			
10	<u>העורר בתיק 5346/12:</u>		עו"ד פרנקו יעקב
11			
12	<u>העוררת בתיק 5460/12:</u>		רמה ירמיהו - ע"י ב"ב עו"ד נתן לם
13			
14	<u>העוררים בתיק 5485/12:</u>		(1) איריס בר
15			(2) יהודה ברנס
16			
17			- נגד -
18			
19	<u>המשיבים:</u>		(1) הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב
20			(2) קבוצת הרוכשים - ע"י ב"ב עו"ד ענת בירן
21			(3) מאיו בגדים יפים בע"מ -
22			ע"י ב"ב עו"ד אסף קוסטיקה
23			
24	<u>תאריך הישיבה:</u>		יום שני, י"ט באייר תשע"ג, ה- 29/4/13
25			
26	<u>מקום הישיבה:</u>		ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב -
27			בית קלקא - דרך מנחם בגין 116, תל-אביב
28			
29	<u>מזכירת הועדה:</u>		ענת בן-יהושע
30			
31	<u>קלדנית:</u>		רוני דויד
32	<u>נוכחים:</u>		
33	<u>מטעם העוררים:</u>		איריס בר, יהודה יוסף, יעקב לב, עו"ד נתן לם, עו"ד פרנקו יעקב
34			
35	<u>מטעם המשיבים:</u>		עו"ד ענת בירן, עו"ד אסף קוסטיקה, קיקי מוטליס,
36			אלכס מוטליס, יניב פרדו, נטלי זכרוני
37	<u>מטעם הועדה המקומית:</u>		אדריכל אביעד מור, עו"ד לירון רותם

- 1 נושא הערר: ערר על תכנית תא/מק/2572/ה'
- 2 כתובת הנכס: הדואר 8, תל אביב
- 3 גוש: 7017 חלקות: 28-29
- 4 -----
- 5 אדריכל אביעד מור:
- 6 מדובר בתכנית בסמכות מקומית, הממוקמת במתחם הדואר, על פי תב"ע 2572.
- 7 מטרת התכנית היא לשנות את הבינוי בהיבט של גובה ומספר קומות בקווי בניין.
- 8 התכנית משנה את קו הבניין הצידי לכיוון המגרש שנמצא מזרז, מפרקת את
- 9 המסה בקומות העליונות, ולמעשה מעבירה את השטחים הללו לקומה נוספת, כך
- 10 שהמסה לכיוון הרחוב לא תהיה רציפה ואחידה, ותאפשר תנאי מגורים טובים יותר
- 11 מבחינת אור ואוורור, ותמנע בנייה רציפה ברחוב. התכנית משפצת את קומת
- 12 חקרקע, זה על פי מפרטים של שימור. אמנם בתכנית 2572 יש התייחסות לשימור,
- 13 אך תכניות אלה עיגנו תמריצים ותוספות זכויות, תלוי איזה סוג של בניין, גובה וכו'.
- 14
- 15 עו"ד נתן לם:
- 16 עוררת מס' 1 נמצאת דרומית לנכס, במגרש הצהוב. הבניין כולו שיך למגדל
- 17 חשעות, זה פרויקט להשכרה, שנעשה פח ב-100 מיליון שקל, על ידי מגדל השלום.
- 18 הבעיה העיקרית של התכנית היא התקרבות הבניין הזה, חסימת נוף, למרות
- 19 שחבנין גבוה יותר, אך על פי התב"ע המקורית הוא גבוה יותר. בתכנית המקורית
- 20 נערך דירוג. בקטע של חלקה 29, מזרז מערב, ישנה בנייה צמודת דופן, כאשר
- 21 הבנייה הזו והדירות הללו כלל לא מופיעות בתכנית תחפקדת.
- 22 מר יוסף יהודה מחזיק שתי יחידות במרתף הבית, אחת מהן משמשת כנגרייה,
- 23 והשנייה מושכרת למעצבי אופנה. חפתח היחידי והאוורור היחידי זה החצר
- 24 האנגלית והמדרגות שמובילות למרתף מהחצר, כאשר הבנייה מתוכננת שם.
- 25 גבי רמה מחזיקה בחנות המערבית ביותר של הבניין, כאשר לה יש חלונות כלפי
- 26 החצר, והבנייה המתוכננת תפגע בה.
- 27
- 28 עו"ד לירון רותם:
- 29 בנוגע למר יהודה יוסף, אנו ראינו בתב"ע שהיה בנסח הרישום תיק פלילי, והזמנו
- 30 אותו. מסתבר שכל נושא הירידה למרתף היא בנייה לא חוקית, שיש עליה גזר דין
- 31 חריסה, הבוקר קיבלתי את הפרטים הללו.
- 32
- 33

- 1 עוה"ד ענת בירן:
- 2 הזכויות מוצמדות לאלה שבונים. בקומת הקרקע מתבצעת הרחבה, יש הסכמה
- 3 שהם מקבלים את שטחי ההרחבה הללו. בנוגע למרתף של מר יהודה יוסף, הוא טען
- 4 שיש לו זכויות לשטח עיקרי במרתף ואנו פוגעים בו. הועדה נתבקשה לבדוק אם יש
- 5 לו באמת רשיון עסק, והוגשה בקשה לשימוש חורג בנגרייה, ביום 25.6.2012, לא
- 6 נמצא לגביו היתר בנייה (מצטטת). הועדה המליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש
- 7 חורג, בפרוטוקול מאוקטובר 2012, גם חו"ד שהוגשו המליצו לא לאשר. ההמלצה
- 8 האחרונה היא מיום 7.1.13.
- 9 לגבי ע/1, אמנם יש בפועל נגרייה, וכשאנו באים ואומרים שיש זכויות לפי ע/1, יש
- 10 אפשרות לשימושים שונים שהם שימושים כלכליים, זה לא פוגע בשווי של הנכס
- 11 שלו, אלא להפך.
- 12
- 13 עוה"ד לירון רותם:
- 14 לא מצאנו היתר בנייה מקורי של הבניין.
- 15
- 16 אדריכל אביעז מור:
- 17 המרתף מופיע בתכניות ההיסטוריות, הוא קיים.
- 18
- 19 עו"ד נתן לם:
- 20 הבניין הזה קיים עוד לפני 1948, לפני תכנית ע' ולפני ע/1.
- 21 בנוגע לטענה של איחוד וחלוקה בחסכמה, לא ניתנה הסכמה של אף אחד מהבעלים,
- 22 פרט למבקשים, צריך היה להכין טבלת איזון כלשהי ולומר מהן הזכויות. זה הוצג
- 23 בפני הועדה המקומית באופן מוטעה כתכנית בחסכמה, כשאיש מהדיירים לא נתן
- 24 הסכמתו.
- 25
- 26 עוה"ד ענת בירן:
- 27 יש כאן 2 חלקות שעליהן כתובים 3 בעלים משותפים. זה לא איחוד וחלוקה זה
- 28 איחוד, כדי סוף סוף לסדר את הבניין. אין חלוקה של זכויות. האיחוד נועד כדי
- 29 להתאים בין התכנון לרישום. בשביל האיחוד לא צריך היה לעשות תכנית, מספיק
- 30 היה תשריט איחוד גם ללא הסכמה. עשינו זאת בתכנית כי יש לנו מגרש פיננסי עם
- 31 מגרש לא פיננסי, וזה משנה את קווי הבניין, וזה מצריך תכנית. מבחינת הליכי
- 32 התכנון אין פה פגם מהותי, כי הם כולם הגישו התנגדויות לתכנית הזו.
- 33
- 34

1	<u>עו"ד נתן לם :</u>
3	חבית רשום כבית משותף.
4	עד כה, כל השטח הזה (מפנה לתשריט) הוא רכוש משותף. זו תכנית איחוד שמשנה
5	בנייה, ולכן כל החלק שבונים על גבי הרכוש המשותף, מפסיק להיות רכוש משותף.
6	זו לקיחת רכוש משותף במסגרת התכנית. התכנית מקטינה את השטח הקרוי רכוש
7	משותף, כי אלה הופכות להיות יחידות. על מנת לדעת של מי היחידות הללו, היינו
8	עושים טבלת איזון בתכנית איחוד וחלוקה רגילה. מה שמותר למבקשים הוא לנצל
9	את כל אחוזי הבנייה באופן יחסי לשטח (מצטט מתקנון התכנית). לפי התקנון על
10	הועדה המקומית להגיש את התקנון, כדי שישמרו שלא ינזקו זכויות הבנייה.
11	בנוגע לשימושים, המקום נבנה לפני 1948, אין לנו היתר בנייה. מי שחושב שנעשה
12	שימוש בניגוד להיתר, עליו מוטל להראות היתר. אנחנו עושים שימוש עיקרי, נגרייה
13	או מעצבי אופנה, אלה שימושים עיקריים. מר יוסף יהודה נתבקש להגיש בקשה
14	לשימוש חורג, הוא לא היה צריך, הבניין הוקם לפני קום המדינה. כאשר מתכננים
15	את התכנית הזו יש להתייחס אל הבנייה הזו כפי שהוא, ולקחת את שטחי המרתף
16	כשטחים עיקריים. בדיון חקודם עלתה הסוגייה שאני לוקח את השטחים העיקריים
17	ומשתמש בהם לא טוב. השטחים העיקריים במרתף בלבד הם שלי.
18	
19	<u>עו"ד ענת בירן :</u>
20	אנחנו מאמצים תכניות קיימות.
21	
22	
23	<u>עו"ד נתן לם :</u>
24	עומדת לזכותנו חזקת כשרות הממשל.
25	
26	<u>עו"ד לירון רותם :</u>
27	מצאנו מסמכים בתיק שמעידים על כך שכבר בשנת 67-68, נתקבלה תשובה
28	מהועדה שזה לא תואם את השימושים שיש בתכנית התקפה דאו.
29	
30	<u>עו"ד ענת בירן :</u>
31	הטענות של חברי מתייחסות לשימוש במרתף, התכנית שאנו מציעים אינה משנה
32	סדרי עולם, זו תכנית מ-1995, הקובעת שזה איזור מגורים א', ושחלה עליו תכנית
33	ע. אם השימושים שחברי מבקש נכנסים בגדר ע/1 זה כלל לא פוגע בו, זה המצב אם
34	נכתוב זאת או לא.
35	

- 1
- 2 עו"ד נתן לס:
- 3 זה נבנה ככה, בלי קשר ליחידות שלמעלה, זה נראה כמו בנייה מסודרת. אם נעשה
- 4 שימוש עיקרי במרתף השני, וכך נעשה, גם אם השימוש הנוכחי לנגרייה סותר על עי
- 5 או 1/ע, עדיין השטח צריך להיות שטח עיקרי. כאשר הועדה לא מתחשבת בשטח
- 6 הזה, היא מתירה בניית... גם בלי המרתפים השטחים עולים על 100% + 40%
- 7 לשיפוץ בתים. גם בלי זה הועדה חרגה מסמכותה. השטח עולה על 210%, מפני שזה
- 8 שטח החנויות הוא גדול יותר, זה מופיע מפורטות בערר.
- 9
- 10 אדריכל אביעד מור:
- 11 התכנית היא בסמכות מקומית, ואינה יכולה להוסיף זכויות בנייה או לשנות אותן
- 12 כלל.
- 13
- 14 עוה"ד ענת בירן:
- 15 אי אפשר להוסיף כאן מטר. הפירוט של זה היתה דרישה של העירייה.
- 16
- 17 אדריכל אביעד מור:
- 18 אני קשרתי את טופס 4 של הבניין הזה בשיפוץ.
- 19
- 20 עוה"ד ענת בירן:
- 21 זה מועתק מחתכנית הראשית, אני מפנה לסעיף 4.1.2 (מצטטת). המהות היא אותה
- 22 מהות, אלו הנחיות של העירייה. אנו פועלים לפי ההנחיות.
- 23
- 24 ועדת מקומית:
- 25 מבחינתנו אין כל בעיה כי התכנית לא תנקוט בשטחי הבנייה המותרים לבנייה, וכי
- 26 לעניין זה, התכנית תפנה לתכניות החלות היום במקום. כמו כן, נציין גם בפתח
- 27 ובמטרות התכנית כי אין בתכנית כדי לשנות או להוסיף לזכויות הבנייה המותרות
- 28 היום במקום, מתוקף התכניות החלות במקום.
- 29
- 30 עו"ד נתן לס:
- 31 אנו נמצאים בתכנית שהיא שעטנו. הייתי אמור להתנגד לזה בשלב היתר הבנייה,
- 32 אך לא עשיתי זאת. בתכנית המחייבת יש מיזות.
- 33
- 34

- 1 אדריכל יגיב פרדו:
- 2 נספח הבינוי הוא מנחה, והוא נעשה בצורה מאוד מפורטת, לאחר בדיקות עם
- 3 הועדה, החישוב הוא מאוד מדויק, וכמובן שהוא כולל את ה-40%. נספח הבינוי לקח
- 4 את זה בחשבון, והוא מנחת, לא מחייב.
- 5
- 6 עו"ד נתן לם:
- 7 לפי המידות של נספח הבינוי, לא מדובר באותם 85% שטענת הועדה, אלא יותר.
- 8
- 9 אדריכל אביעז מור:
- 10 התכנית משנה את תכנית הבנייה. יש הבדל בין הדיווח שנמסר לוועדה לבין התכנית
- 11 שהופקדה בוועדה, לפי התכנית הזו מדובר ב-85%. התכנית שהופקדה היא התכנית
- 12 שהוצגה לוועדה המקומית בדיוק.
- 13
- 14 עו"ד נתן לם:
- 15 בתכנית כפי שהוצגה, אתם כתבתם 92%.
- 16
- 17 ועדה מקומית: אנו מבחירים כי התכנית על פי התכנית, תהיה עד 85%.
- 18
- 19 עו"ד נתן לם:
- 20 בתכנית הבינוי כפי שהופקדה, לא הוצגה בנייה בקטע הזה. קיימת בנייה בקומה
- 21 ראשונה, שנייה, שלישית, והיא לא מופיעה פה.
- 22
- 23 אדריכל יגיב פרדו:
- 24 בתכנית שהצגנו והופקדה, הצגנו את האיזור הזה, יש פה בנייה מקורית עם
- 25 המרתפים, ויש פה עוד זנב קטן. בתכנית המקורית הצגנו את זה, עם זכות מעבר, יש
- 26 פה זיקת הנאה למעבר כלי רכב. לאחר הדיונים וועדות ההתנגדויות, נתבקשנו להציג
- 27 גם את פוטנציאל הבינוי באיזור זה. מראש, שמרנו שטחים כדי לנצל את הפוטנציאל
- 28 התכנוני, ששייך לאדם אחר, שאינו בין המבקשים.
- 29
- 30 עו"ד לירון רותם:
- 31 סעיף 6 לתכנית קובע נוסחת צפיפות (מצטטת). לפי החישוב שלנו, מדובר ב-2697
- 32 מ"ר... (מצטטת).
- 33
- 34 עו"ד ענת בירן:
- 35 מה הפגיעה? במי אנו פוגעים? אומרים לנו שהמידה לא נכונה, כשאין מדידה,
- 36 אומרים לנו שנספח הבינוי מחייב אך הוא בעצם מנחה.
- 37
- 38

- 1 אדריכל יניב פרדו:
- 2 יש החלטה שקובעת שבאיזור זה, ה-70 מ"ר כוללת גם את הממ"ד.
- 3
- 4 עו"ד נתן לם:
- 5 כאשר מפרסמים תכנית, והציבור קורא את מטרת התכנית, חלק מהפרסום צריך
- 6 להיות לגבי הצפיפות, אחרת נוצר מצב שלמתנגדים אין שום זכויות. מדוע לא יכלו
- 7 לדון בעניין הזה בפני הועדה המקומית ולהסב את תשומת ליבה למה הפרסום
- 8 הלא נכון?
- 9 כאשר מפרסמים תכנית, יש לפרסם את מטרות התכנית, והציבור צריך לדעת,
- 10 הפקדה שנעשית ככה פוגעת בזכויות בסיסיות של המתנגדים, ולכן כל ההליך שהיה
- 11 בפני הועדה המקומית לא נכון, עם כל הכבוד לגב' שרי אורן. אם זה כך, שיילקחו
- 12 בחשבון אותם 40% "בנייה קיימת", לא נאמר "שטחים עיקריים", ואם זה כך, אכן
- 13 הועדה חרגה מסמכותה.
- 14
- 15
- 16 אדריכל אביעד מור:
- 17 הכוונה ב"רשאית" היא שהועדה שואלת את מהנדס העיר האם כדאי לשפץ את
- 18 המבנה הזה, האם ראוי לתת לו עוד 40% וכי. כשהועדה באה לדון בתכנית, היא
- 19 ראתה לנגד עיניה את הערך של המבנה, שכאמור, קיים עוד מלפני קום המדינה,
- 20 ומצוי במקום מרכזי. מה שמטריד אותי, זה שהתביע ראתה את הצפיפות הזו
- 21 בתכנון, אך לא ראתה את אחוזי הבנייה הנותרים במגרש הדרומי של מגדל השעון.
- 22
- 23 עו"ד ענת בירן:
- 24 כל הסיבה לחכין תכנית ולא להגיש ישר בקשה להיתר, כי יכולנו לבקש פה הכל
- 25 בהקלות, למעט איחוד המגרשים, כי הוא הופך מגרש פינתי ללא פינתי. לכן, חכנסנו
- 26 את הכל בתכנית, למרות שאם היינו מטפלים בתכנית הזו היינו יכולים להיות במצב
- 27 יותר מתקדם. כבר הוחלט והומלץ שבבניין הזה יש הצדקה לשמור את קומת
- 28 הקרקע שלו. בתכנית גם יש התייחסות לתוספת קומות מעל הקומה הקיימת, אין
- 29 בכלל אפשרות להרוס את המבנה ולבנות משהו מחדש, והיתה גם התחשבות
- 30 בתוספת של ה-40%. זה לא עניין של הקלה או הליך שכפוף להתנגדויות, אלא
- 31 בשיקול הדעת של צוות התכנון. הרי זו תכנית נקודתית של בינוי ועיצוב, שהיא שלב
- 32 אחד לפני הוצאת היתר. אנחנו עברנו בחינה יותר מדוקדקת ממה שהיינו נדרשים
- 33 מאשר לו היינו מבקשים היתר. עובדת, שהועדה המקומית החליטה להשאיר את
- 34 המבנה הזה.
- 35
- 36

- 1 עו"ד נתן לס:
2 כל הדברים הללו נידונו בשלב ההיתר, שניים מלקוחותיי הם בעלי זכות בנכס,
3 ויהיה להם מה לומר בנוגע לתכנית. אך מכיוון שמדובר בתכנית, ההתנגדות לא
4 תידון בוועדה המקומית.
5 גם אלה שיש להם זכות בנכס, זכות הגישה אליכם היא יחסית מוגבלת.
6 הבנייה באיזור הזה חורגת מגבולות הבניין הקיים, יש שם גשר, וזכויות הבנייה
7 עולות על הגג הזה, שהוא כמובן רכוש משותף.
8
9 אדריכל אביעד מור:
10 נספח הבינוי של התכנית המאושרת מחייב בנייה מעל המעבר המקורה, כדי לייצר
11 את אותה בנייה מרקמית.
12
13 עו"ד נתן לס:
14 יש פה זכות מעבר לציבור מרחי' בן שטח, וזכות המעבר תיפגע עם התכנית.
15 חנייה שאמורה להיבנות כאן, (מפנה לתשריט), בפניה הצפון מערבית של החצר,
16 במקרה והיא תהיה מקורה, תחסום את חלונה של גבי רמה ירמיהו.
17
18 אדריכל אביעד מור:
19 מפנה לתמונת. לא תהיה פה חסימה של החלון. כל זה מקורה. הקירווי מגיע עד
20 לגובה של 6 מ'.
21
22 ערך 5485/12:
23 גב' איריס בר:
24 אני ילידת יפו, אני אוהבת את יפו ואני בעד שישפרו ויחדשו אותה, אינני רוצה
25 לשים רגל לאף אחד. אני גרה במקום אחר, יש לי נכס במקום של 14 מ"ר, במרתף,
26 במקום שבו מתוכננת המעלית. מול הקיר של החנות שלי יש 0.80 ס"מ קיר, יש דלת
27 אקורדיון של 3 חלקים, למעלה יש חלון מסורג. מהקיר השמאלי יורדות מדרגות עד
28 לשטח שלי, ומהצד השני עולות מדרגות. מה שקורה לכל אחד שבא, ומסתכל
29 החוצה, עומד מול השער, רוחבו מתאים לפתח הכניסה לחנות שלי, ומשם אני רואה
30 אור שמש ואת העוברים ושבים. בצד השני ממול, גם אפשר לראות את כל השטח
31 שמול שער הכניסה שלי, הוא פנוי, יש שם אור ומשב רוח. התכנית מייעדת לשים
32 שם מעלית, סגרו לי את המבנה, חסמו לי את המבנה, זה אמור גם לחפוך למגרש

- 1 חנייה של מכוניות, ואני אספוג את כל אדי הדלק והרעל, אני אחסם לחלוטין, אפילו
- 2 לא קרן אור. זה המצב שאני אגיע אליו. האם מישהו ירצה לבוא למקום הזה וירצה
- 3 להקים שם משרד? זה יהיה מקום חנוק, לכוד, סגור, חשוך. החסימה היא למעשה
- 4 עד הקו שהם מתרחבים.
- 5
- 6 **אדריכל אביעד מור:**
- 7 היום הכניסה לאותו מרתף שמתארת גבי בר, הוא מהתצר דרך פתח מאוד גדול.
- 8 חדר המדרגות הזה הופך להיות חדר המדרגות שישרת את תוספת החנייה, והופך
- 9 להיות חדר מדרגות סגור. לי אין שום מידע בדבר אותה כניסה חיצונית מהמרתף,
- 10 בין אם היא בהיתר או לא. היא מתארת את המקום הזה (מצביע על השרטוט). זו
- 11 הכניסה היחידה לקומת הקרקע.
- 12
- 13 **עו"ד נתן לם:**
- 14 כתב האישום שהוזכר קודם עוסק במדרגות אחרות.
- 15
- 16 **עו"ד לירון רותם:**
- 17 הבאתי את כתב האישום כי ראיתי שהוא מתייחס לחלקה 28, שהיא החלקה שאנו
- 18 עוסקים בה (מצטטת).
- 19
- 20 **ערך 5346/12:**
- 21
- 22 **עו"ד יעקב פרנקו:**
- 23 אני מפנה לתשריט. זה רח' שדי ירושלים, זה רח' הדואר. אני הבעלים של שלושת
- 24 הכניסות הדואר 10,12,14. מטר של זכויות בנייה ברח' הדואר שווה 3000 דולר.
- 25 מטר אחד של זכויות בנייה ברח' הדואר שווה 9000 דולר. הם מבקשים 1500 מ"ר
- 26 שלא נמצאים בתכנית.
- 27 הם מבקשים 1000 מטר בלי נוף ליום, בשווי של 3 מיליון דולר, ועוד 500 מ' של
- 28 זכויות בנייה עם נוף לים, ששוים 4.5 מיליון דולר. בסה"כ הם רוצים לקחת 7.5
- 29 מיליון דולר. התוספת של 1500 מ' מתרחשת בכמה דרכים שונות. אסביר לכם איך
- 30 בניין של 3 קומות לפי התב"ע חפך להיות 6 קומות, והגדיל את התכסית שלו עד כדי
- 31 כך; חמרתפים, כשמדינת ישראל לקחה את השטחים מכוח חוק נכסי נפקדים, היא
- 32 הכניסה לשם דיירים מוגנים. בשנות ה-90, המדינה מכרה לדיירים המגונים את
- 33 הדירות בדמי מפתח וחם הפכו לבעלי הדירות. מה שנשאר למדינה זה גגות וזכויות

- 1 בנייה למכירה ליוזמים. הפרקטיקה המקובלת היא שמגיע שמאי מטעם המנהל
- 2 ובודק כמה זכויות בנייה נמכרו לדיירים המוגנים והפכו להיות מטרואזי עיקרי
- 3 בחלקה, הוא בודק מה התכנית מאפשרת להם, מפחית את מה שהתביע מאפשרת,
- 4 וזו יתרת המכירה ליוזם. לא גודל חגג קובע, אלא כמות הזכויות קובעת. כשהמדינה
- 5 מוכרת את חגג זכויות הבנייה, היא מחשבת זאת כך שגלריות הן שטחים עיקריים,
- 6 מרתפים שעשו בהם שימוש עיקרי, מרתפים שהם חלק מנכס בבעלות והם לא רכוש
- 7 משותף, נמכרים כשטח עיקרי ונחשבים מטרואזי עיקרי. כשהמדינה מוכרת את
- 8 זכויות הבנייה על חגג, לוקחים את המטרואזי העיקרי של הדירות פלוס מרתפים
- 9 שמשמשים מטרואזי עיקרי, פלוס גלריות, מגיעים לסה"כ זכויות בנייה שרשמות
- 10 בצו בית משותף ומוכרים את היתרה ליוזם.
- 11 במקרה שלפנינו, הם מבקשים זכויות שלא קנו אותם, הם מנסים בפרשנות להביא
- 12 אותם פעם שנייה. התכנית אומרת שהיא לא תיקח שטחים, אך למעשה ביצוע
- 13 התכנית עצמה זה לקיחת שטחים.
- 14 כשבאים ומגפחים בניין, מכפילים את גובהו, גורמים פגיעה בנכס הצמוד שלי, כל
- 15 זה נעשה על ידי זה שהגדילו על ידי פרשנות את אחוזי הבנייה ב-1500 מ"ר. אני
- 16 מבקש שיישארו בתוך התביע, הם אומרים שהתביע לא משנה, אבל מ-10.5 מ' גובה
- 17 הם מגיעים ל-18.5 מ' גובה.
- 18 כאשר המדינה מכרה את המרתפים לאנשים שונים, היא לא מכרה אותם כרכוש
- 19 משותף, אלא בתקנון תשריט וצו בית משותף, שנמצאים במסמכים שהיה בערר
- 20 הקודם. ניתן לראות כי תיאור הנכס הוא בית מלאכה. מדובר בשטח עיקרי, זה
- 21 שטח שנמכר לא כמרתף אלא כבית מלאכה. תביע עי עסקה במרתפים הרבה אחרי
- 22 שהשימושים הללו כבר נעשו. תכנית עי מכרה בצו בית משותף מאות מטרים כבית
- 23 משותף, הטענה היא שזה שטח עיקרי. יש בבניין מאות מטרים של גלריות שנחשבות
- 24 כשטח עיקרי, וגם מחן התעלמו. הן רשומות בצו בית משותף כשטח עיקרי.
- 25 בנוגע לאותם 40%, שמתוכם הוציאו עוד 500 מ', מדובר לטענתי בבניינים לשימור
- 26 בלבד. מדובר פה על פרשנות של סעיף.
- 27
- 28 **אדריכל אביעד מור:**
- 29 כל מבנה ומבנה, גם כזה שלא הוגדר בתכנית הראשית כשימור, ניתן לאשר לו 40%
- 30 תוספת.
- 31
- 32

- 1 עו"ד ענת בירן:
- 2 יש מבנים לשימור בתכנית, ויש לגביהם סעיפים. בכל האיזורים כולם, כדי לשמור
- 3 על בנייה קיימת במקום שצריך, נותנים תמריץ של 40%.
- 4
- 5 עו"ד יעקב פרנקו:
- 6 תביע 5606 חלה על בנייני השדרה. התביע הקיימת מאפשרת גובה של 10.5 מ' בלבד, 3 קומות, וזה מודגש בתביע. הגדילו לעשות ואמרו שיש אישור של קומה
- 7 רביעית רק בתנאי שהיא לא תהיה מעל 20% משטח המגרש. לעומת זאת, בתביע
- 8 2606 בשדרה, שיצאה שנתיים לאחר מכן ב-1997, נתנו בניינים של 16.5 מ'. כלומר,
- 9 עוד שתי קומות מאשר בתביע השעון. חסיבה היא שלא רצו שאיזור השעון יוכל
- 10 להסתיר לאיזור השדרה, כל הבניינים שם נמוכים יותר כדי שאפשר יהיה לראות
- 11 את הים. כשהם באים להעלות את גובה הבניין מ-10.5 מ' ל-18.5 מ', למעשה נוצר
- 12 קיר חדש, שיוצרי התביע לא התכוונו אליו מעולם. הוא לוקח את הנוף לים לכל מי
- 13 שיושב במתחם נגה ובטיילת. הם רוצים לראות ים, על חשבון אנשים אחרים
- 14 שיילקח מהם הנוף. מדובר במאות בניינים, וברגע שהתכנית תצא לפועל עוד אנשים
- 15 ירצו לבנות גבוה יותר. גם בהיבט העירוני הופכים את התביע על ראשה, אין להם
- 16 זכות לפגוע בחוק בצורה גסה כל כך. הם יכלו לעלות את הקומות ב-3 מ' בלבד, לאו
- 17 דווקא להכפיל את הגובה כך שיסתיר.
- 18
- 19
- 20 אדריכל אביעד מור:
- 21 חשינו לעומת התכנית הראשית הוא מ-10.5 ל-15.5, או מ-13.5 ל-18.5 בהתאמת.
- 22 מדובר בהגבהה של 5 מטרים. הפה שאסר הוא הפה שהתיר. כאשר הכינו את שתי
- 23 התביעות, עמדו לנגד המתכננים מכלול שיקולים, האם הבניין ממוקם על רחי קטן,
- 24 על שדי ירושלים, ולא דווקא היחס לים. כך עולה גם מהתכנון. יש כאן זכויות על
- 25 המגרש, יש קומת קרקע גבוהה, כשהכינו תכנית מתאר לא בדקו בניין בניין מה
- 26 גובה קומת הקרקע. יש מכלול שיקולים, אנחנו מנסים לאזן בין אינטרסים שונים.
- 27
- 28 אדריכל יניב פרדן:
- 29 עשינו פה תביע שנקראת מתחם חדואר, וכולם קיבלו את הגבהים בהתאמה לפי
- 30 חישוב של זוויות ופרספקטיבות. לגבי ההגבהה של 8 מ', גם התביע המקורית
- 31 מדברת על אפשרות של הגבהה כזו מגובה של 13.5. יכולנו גם בלי תביע לבקש את
- 32 זה.
- 33
- 34

- 1 עוה"ד ענת בירו:
- 2 אני מפנה לתכנית 2606 (מצטטת). בתכנית אין שום התייחסות לנוף לים, הרעיון
- 3 היה להפנות לשדי ירושלים בנייה יותר אינטנסיבית. לא היתה תפיסה של תכנון
- 4 מדורג כלפי הים, זה לא מופיע בשום מקום, להפך, זה לא קשור לכתוב בתכנית
- 5 2606. קומה אחת והשלמה של אותם 2 מי שחסרים בגלל קומת הקרקע, זה כתוב
- 6 בתכנית, איך אפשר לומר שאנחנו מוסיפים 3 קומות. אנחנו מוסיפים 5 מ', זה
- 7 אפילו לא 2 קומות.
- 8
- 9 אדריכל יניב פרדן:
- 10 התביע הראשית מדברת על אפשרות לתת עוד גובה בגלל קומות המסחר, ואז קומת
- 11 גג שהיא 20% משטח המגרש.
- 12
- 13 עו"ד יעקב פרנקו:
- 14 התביע נותנת עוד 20% משטח המגרש, התכנית המקסימלית על פי התביע היא
- 15 70%, כאשר 20% מכל שטח המגרש הוא שטח מאוד קטן. אם לכל בניין אפשר
- 16 להוסיף 40%, אותו בניין בוודאי יעבור שיפוץ. לא רק בשדי ירושלים, גם ברחובות
- 17 הקטנים יותר, גם אפשר לבנות לגובה של 16.5 לפי תביע 2606. גובה של 2 קומות
- 18 ניתן לגוש שלם אחורי.
- 19 התביע הראשית מדברת על תכנית של 70% - 2/3 מחבנין בנוי. נוצר מצב שבין כל
- 20 שני בניינים יהיה 1/3 מגרש ריק, שבסופו של דבר יהוו מגדל שלם חסר בין כל שני
- 21 בניינים, וברוחים הללו יש אוויר, שמש, נוף, רוח. השטח בתכנית, שהוא בניין
- 22 שלם של 1200 מ"ר פר בניין, יוצר קיר ענק, ויוצר לי הפסד של מיליוני דולרים.
- 23 הועדה המקומית לא רשאית לתת להם תכנית גם של 85%, התביעות קובעות
- 24 נסיגה מקווי מגרש, סמכות הועדה המקומית היא 10%, וזאת בתכניות כשמדובר
- 25 על נסיגה מקו מגרש. במקרה שלנו מדובר ב-70% התכנית המוכרת. אם היינו
- 26 בודקים במטרים כמה הם סטו, הם סטו בין 40%-30%, וזה יוצר בנייה על שטחים
- 27 פתוחים שנועדו לנוף לים לבניינים נוספים.
- 28 נראה לי שהגעתי לתחתית החבית עוד לפני שהתחלתי לדבר.
- 29
- 30 יו"ר:
- 31 מחמת השעה המאוחרת, נציגת הועדה המוויזית תפרוש מהדיון.
- 32
- 33

- 1 הצדדים:
- 2 איננו מתנגדים לחמשך הדיון.
- 3
- 4 עוה"ד ענת בירן:
- 5 אני מפנה לתכנית נשוא העררים. כאמור, כל מה שכלול בה חוץ מאיחוד החלקות
- 6 הוא עניין להקלה, ואותו ניתן היה לעשות בתשריט, אלמלא איחוד המגרש הפינתי
- 7 עם מגרש לא פינתי.
- 8 בכל אחת מההוראות בתכנית חוזרים ומדגישים את העובדה כי מדובר בתכנית
- 9 שמה שהיא עושה זה איחוד שתי חלקות כדי לאפשר תכנון אופטימלי לבניין אחד,
- 10 הוספת קומה והגבהת חלקים מחמבנה וחוראות עיצוב ובינוי. באשר ליחס בין
- 11 התכנית לתכניות המאושרות, אנו כפופים לע"1, ונעמוד בהוראות התכנית הכללית.
- 12 השטח נשאר אותו דבר, גם בחישוב 40%. לעניין זכויות הבנייה, כתוב בהוראות
- 13 שהועדה רשאית לא לקחת בחשבון בנייה קיימת (מצטטת). כתוב פה 3 קומות מעל
- 14 המבנה הקיים, עד לגובה מירבי של 15.40, במדידה ממפלס הקרקע (מצטטת).
- 15 תוספת זו נובעת מגובה הקומה הקיימת פלוס קומה אחת בלבד. במקום לבנות 3
- 16 קומות וקומה חלקית, יש 4 וקומה חלקית. קווי בניין ותכנית אלה דברים
- 17 שמשתנים. גם לגבי טבלת הזכויות והוראות הבנייה, אמנם נעשה תחשיב, אך
- 18 תחשיבים אלה הם מכפלה של אחוזים כפול שטח מגרש נטו, וכמובן שכל אלה
- 19 כפופים להוראות המותרות בחוקי הבנייה. הגובה של המבנה חזה תואם עם
- 20 הגבהים של המבנים הסמוכים.
- 21 כל הטענות של עו"ד לם הן טענות במישור הקנייני, וחטענות הללו, כמובן שבשלב
- 22 היתר הבנייה יצטרכו למצוא מענה, איני יודעת בפני מי. כדי להוציא את הפרויקט
- 23 הזה לפועל צריך לחגיע למצב שאפשר לבצע אותו. התכנית לא פוגעת כהוא זה
- 24 בשטחים של גבי רמה ירמיהו או של יהודה יוסף.
- 25 לגבי ההתנגדות של מר לב, הוא קיבל בניין חריג, אושר לו הפרויקט ליחידות דיור
- 26 לסטודיואים לאמנים. הוא טוען שבאים לנצל את זכויות הבנייה על פי התכנית, זו
- 27 בסך הכל תוספת בנייה. זו טענה שראוי לדחות אותה.
- 28 לגבי עו"ד פרנקו, איני מקבלת את טענתו לגבי הגבהים, צירפנו נספח בתום
- 29 תשובתנו, נספח לתכנית 2606, שם רואים שלאורך שד' ירושלים יש גובה מיוחד, יש
- 30 שם שורת בניינים. עינינו איננה צרה בגובה שלו. הטענה שטען לגבי הגובה לדעת
- 31 ראויה להידחות. חברי הסביר את השיקולים התכנוניים של האיזור והכיכר הזו
- 32 בפרט, ולדעתי יש לקבל את החסבר שלו.

- 1 לגבי התנגדותה של גבי איריס בר, התביע לא קובעת דבר לגבי הבינוי, אך אבקש
- 2 להסביר את התכנון הסופי למרתף. גם הטענה שלה היא טענה שמקומה בשלב
- 3 חיתר הבנייה. בשלב זה, כל פעם שמאשרים תכנית, וכאשר מגישים בקשה להיתר,
- 4 יש הזדמנות להתנגדויות, אפשר להתמודד עם ההתנגדויות הללו או בועדה
- 5 מקומית, או בועדה המפקחת או בהסכמה, אך אין מקום לטענה זו בדיון היום.
- 6 חמבנה הזו נרכש על ידי קבוצת רכישה. חברי התרעם על כך שקבוצת הרכישה לא
- 7 מבקשת מספיק כסף, אנשים השקיעו את מיטב כספם בפרויקט, וחלק מהעררים
- 8 הוגשו באיחור, ואנחנו מתכים מיוני 2012, והדיונים נדחו שוב ושוב. נבקש לקבל
- 9 החלטה מהר, שתאשרו את התכנית כדי שנוכל להגיע לשלב הבא, שוודאי גם בו
- 10 יהיו מכשולים.
- 11
- 12 עו"ד יעקב פרנקו:
- 13 לגבי המגרש של יעקב לב, מדובר במגרש מיוחד שמסומן בתביע כמגרש לצורכי
- 14 ציבור עם גובה מיוחד, בניגוד למגרש שעסקנו בו עד עכשיו. תביע 2606 לא חלח רק
- 15 על שדי ירושלים, אלא גם על מתחם נגה, כולל סמטאות צרות ורחובות קטנים
- 16 באיזור, והיא כן שמה לנגד עיניה את חשיבות הנוף לים והרוח וכו'. כאשר מדובר ב-
- 17 40%, גם אם זה בניין לשימור וגם אם זה בניין רגיל, הרעיון מנוחך. כל מי שיש לו
- 18 בניין ביפו יכול להוסיף 40% כי מישחו בעירייה מחליט על זה. מאחר ומותר לבנות
- 19 בקומה העליונה עוד 20% משטח המגרש, בהנחה שהוספנו את אותם 40%, אנחנו
- 20 מגיעים לגובה של 13.5 מ', זה עדיין קומה 3^{3/4}, לא 5 קומות. הם הגיעו ל-18.5 מ'.
- 21
- 22 עו"ד ענת בירן:
- 23 התכסית למעלה הוא לא 85%, הוא לא מדורג.
- 24
- 25 עו"ד נתן לס:
- 26 ניסו להגיש לנו כאן כתב אישום בהפתעה. גרם המדרגות שיורד למרתף בכתב
- 27 האישום הזה הוא בפינו המזרחית שבמגרש. חברתי ציינה את אופן החישוב. עלתה
- 28 טענה שלאותם 70 מ"ר בתכנית העיקרית יש פרשנות אחרת.
- 29 בנוגע לבנייה של מר יעקב לב, ההקלה בגובה היא מסגרת עליונה שנבנתה לקונטור
- 30 מעל הבניין, ולא הקלה בקומה.
- 31
- 32 עו"ד לירון רותם:
- 33 אני מפנה לבקשה לחיתר 011256, נתבקשה הקלה בגובה (מצטטת).
- 34

- 1 גב' איריס בר :
- 2 בהתנגדותנו הראשונה לועדה, אחת מתשובותיהם היתנה להתחשב במצב שלי
- 3 ולנסות להגיע להקלה. אין שום התייחסות למה שהועדה ביקשה מקבוצת
- 4 הרכישה. אמנם היה שינוי לגבי החנייה, אך בקשר אליי פשוט הצבתם את הפיר מול
- 5 הפתח היחיד שלי בחנות, לפני זה יהיו פחי אשפה, לפניכם מדרגות. אני אהיה
- 6 סגורה מכל צד, ולדעתי אני בין הבודדים שנקברת בבניין הזה. אבקש מנציג הוועדה
- 7 לקחת את זה לתשומת ליבו. אם עי-ו-ע/1 יחפכו את חדרי המרתף לחדרי משרדים,
- 8 קחו בחשבון שלא יתאפשר לחנות שלי אפילו להפוך למשרד. אתם פשוט ונקחו את
- 9 כל הכוח של אותם 14 מ"ר, שהיום היא קליניקה לטיפולים שאני יכולה לחיות
- 10 מהם. לא יהיה במתכונת הנוכחית שום חלון ביני לבין האוויר בחוץ.
- 11
- 12
- 13 אדריכל ניב פרדו :
- 14 בוועדת התנגדויות ביקשו מאיתנו להראות כיצד אנו מטפלים בחזית האתורית הזו,
- 15 ואז באמת עשינו שינוי בתכנית, הורדנו את כל החנייה באמצעות מתקן יקר בחזית,
- 16 של מעלית רכב.

17

18

19

20

21

22

23

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

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב