

מס' תיק: תא/1124/1163
מס' ישיבה: 08/25
תאריך ישיבה: 13/02/2025

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

1	בפני: יו"ר הוועדה:	עו"ד מיכל דגני הברשט
2	חברי הוועדה:	מר יואב להב, נציג מתכנן המחוז
3		גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכנתת ערים
4		
5	העוררים:	ירון שוב ו-3 אח' -
6		ע"י ב"כ עו"ד אייל קוצ'ינסקי
7		
8		- נגד -
9	המשיבה:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו
10		ע"י ב"כ עו"ד הגר גנין- השירות המשפטי
11		
12	תאריך הישיבה:	יום חמישי, ט"ו בשבט התשפ"ה, ה-13/02/25
13		
14	נוכחים:	
15	מטעם העוררים:	עו"ד אייל קוצ'ינסקי, אדרי' לילך הראל, גב' מירי דונין.
16	מטעם הוועדה המקומית:	עו"ד הגר גנין, אינג' פרידה פירשטיין
17		
18	נושא הערר:	סירוב למתן היתר לבקשה לשינויים ותוספות
19	כתובת:	יהודה הלוי 55, יבנה 35, תל אביב
20	גוש:	7456 חלקה: 9
21		
22	מזכירת הוועדה:	עו"ד חן אוליאל אביב
23	קלדן:	מר אורי אוריאן
24		

פרוטוקול דיון

25	יו"ר:	
26	הוועדה המקומית תציג לנו את הבקשה להיתר ולאחר מכן נשמע את הערר.	
27		
28	אינג' פרידה פירשטיין:	
29	אנחנו מדברים על מבנה לשימור ברחוב יבנה 35, יהודה הלוי 55. מבנה לשימור לפי	
30	תכנית 4226. הבקשה היא להקמת 3 קומות מרתף, כאשר 2 התחתונות הן מרתפי	

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב
כתובת: רח' המסגר 9 (בית אמפא), תל אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:30-14:30. יום ד' 8:30-16:30.
טלפון: 7515084 - 03
פקס: 7515086 - 03

- 1 חנייה וחדר משאבות ומאגרי מים. ובקומה העליונה, שטחים נלווים למסחר בקומת
2 הקרקע. בקומת הקרקע, הריסת החלק האחורי של המבנה, תוספת פיר מעלית,
3 מבואה וממ"מ. מצוין להריסה למעלה. בשתי הקומות מעל יש לנו שטחי משרדים,
4 מחולקים לשני משרדים עם מטבחון וחדר שירותים. ושתי יחידות דיור עם ממ"דים
5 מאחור. פיר מעלית, מבואה ותוספות ביחד להיתר המקורי. כנ"ל בקומה הבאה.
6 ובקומה העליונה. אפשר לראות כאן בצורה ברורה, שמאחור יש מרחב בין שני חלקי
7 המבנה שבו מבוקשת התוספת המשמעותית ואין זכויות למבנה לפי התכנית. לא
8 נותרו זכויות במבנה.
9
10 **יו"ר:**
11 לפני שנתחיל בדיון, נשמע את השינוי בעמדת הוועדה המקומית בסוגיית המעלית.
12 אבל אבקש להבין קודם כל את התכנית, יש שם משהו שלא מובן עד הסוף. אבקש
13 להבין את ההערות בטבלה 5 ואם אפשר, על רקע התשריטים. אנחנו ביבנה 35. בתא
14 שטח 294. אם יורדים להערה א', סך השטחים הכוללים וכן הלאה, ואז כתוב "בתא
15 שטח 294 במבנה לשימור ברחוב יבנה 35 עד 360 מ"ר שטח כולל למגורים" ואז
16 בהערה 5, נכתב "שטח כולל משוער על פי תיק התיעוד ייקבע סופית... .. ולא ניתן
17 להוסיף שטחים מכוח תכניות קודמות. כמו כן לא ניתן יהיה לנייד שטחים לא
18 מנוצלים". ואז נעלה לטבלה עצמה שוב. כתוב כאן בתא השטח 749 מ"ר עיקרי. אם
19 בתא שטח מעל הכניסה הקובעת מותר 749 מ"ר אבל בהערה כתוב עד 360 מ"ר כולל
20 למגורים, מאיפה הפער?
21
22 **אינג' פרידה פיירשטיין:**
23 בקומת הקרקע מותר מסחר ומשרדים, סך הכל עבור מגורים זה 360, אבל סל
24 הזכויות פה 749 מ"ר. ויש לו תוספת עבור מרתפים.
25
26 **יו"ר:**
27 יש בתכנית לגבי תאי שטח אחרים התייחסות למרחבים מוגנים?
28
29 **עו"ד הגר גנין:**
30 אין התייחסות בתכנית.
31
32 **פרידה:**
33 זו תב"ע שאושרה אחרי 2016.
34
35 **חבר הוועדה יואב להב:**
36 מה המשמעות של הערה 5? אפשר להפחית מהזכויות או להוסיף?
37
38 **אינג' פרידה פיירשטיין:**
39 כשאתה בודק תיק תיעוד יכול להיות שוני, בדרך כלל זה לפחות. כאן נקבע שאם
40 השטח של המבנה יהיה פחות לא תוכל להוסיף.

מס' תיק: תא/1124/1163
מס' ישיבה: 08/25
תאריך ישיבה: 13/02/2025

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

- 1
- 2 יו"ר:
- 3 מה הגדרת השטחים למגורים ומה למסחר בהיתר המקורי? תוכלי להראות לנו את
- 4 טבלה 1 בבקשה?
- 5
- 6 **אינג' פרידה פיירשטיין:**
- 7 בוודאי. רואים מגורים בהיתר 405 מ"ר. המשרדים 264, מסחר 135. מדרגות,
- 8 מבואות, מעברים. הם חילקו כאן שטחים לעיקרי ושירות. בסך הכל עיקרי אצלם
- 9 893. וסך הכל סך הכל, שירות על קרקעי עוד 99.34. את זה צריך להוסיף ל-893, זה
- 10 963.45. לעומת 741 שקבוע בתכנית. ויש עוד בתת הקרקע.
- 11
- 12 יו"ר:
- 13 והפער מה-700 שכתוב, חוץ מתוספת שטחי השירות של ה-90 ומשהו. ממה נובע
- 14 הפער? הפער כולו מהממ"דים והמעלית?
- 15
- 16 **עו"ד הגר גנין:**
- 17 לא.
- 18
- 19 **עו"ד אייל קוצ'ינסקי:**
- 20 פשוט המבנה ההיסטורי שבנוי גדול. הוראת הגמישות שאפשה חישוב מחדש יצרה את
- 21 ההפרש, למעט שטחי ה=שירות שנוספו עבור ממ"דים ומעלית.
- 22
- 23 **עו"ד אייל קוצ'ינסקי:**
- 24 אפילו הורדנו שטחים עיקריים.
- 25
- 26 **אינג' פרידה פיירשטיין:**
- 27 אם מסתכלים על שטחי שירות, זה לא רק ממ"דים שהם סימנו כאן. יש עוד שטחים
- 28 נוספים שמחושבים כשטחי שירות. יש את המבואות בחדרי המדרגות המבוקשים. ה-
- 29 90 מ"ר זה לא רק הממ"דים, לפי הטבלה לפחות.
- 30
- 31 יו"ר:
- 32 כמה התוספת של שטחי השירות?
- 33
- 34 **אינג' פרידה פיירשטיין:**
- 35 לפי חישוב שלהם 99.34. כמעט 100 מ"ר. זה היה יוצא 893 אם הייתי מורידה את זה.
- 36 זה השטח הנכון של המבנה לטענתם.
- 37
- 38 **עו"ד הגר גנין:**
- 39 אנחנו בכלל אומרים שזה לא משנה.
- 40

1 יו"ר:
2 טוב, נשמע את הטענות ואז נתחבר משם.
3
4 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
5 גם כדי למקם את עצמנו, רואים כאן את החזית של יהודה הלוי, ובתמונה השמאלית
6 זה רחוב יבנה. הממ"דים שעליהם אנחנו מדברים, קשה לראות אותם, הם נמצאים
7 למעשה באמצע של העורף, מאחורי החזית של יהודה הלוי. זה עיקר האירוע שבגללו
8 אנחנו כאן. תיארתי את ההיסטוריה שלנו עד שהגענו לערר. קיבלנו ריג'קטים לגבי 4
9 סעיפים, שטחים ובכלל המבנה והשטחים שלו. לגבי שטחי השירות ולגבי המרתף.
10 הכנתי מכתב מסודר שדומה לערר שמתייחס נקודה נקודה לפרטים ולהערות האלו,
11 ובסופו של דבר קיבלנו החלטה שהיא העתק הדבק לאותם ארבעה סעיפים שכבר
12 פגשנו במהלך הדרך ולכן אנחנו פה. נתחיל בטענה הראשונה, הנימוק הראשון לדחייה,
13 שיש לנו חריגה של 162 מ"ר עיקריים. כאן אומר, כשקראתי את התשובה לא הצלחתי
14 להבין אם הוועדה המקומית עומדת על הטענה או חזרה בה, כי בסעיף 30 הם אומרים
15 שהם יענו על הטענה ביחד עם הטענות לגבי הממ"דים ויותר אין התייחסות ורק
16 עוסקים בשאלה אם אפשר להוסיף ממ"דים. והשאלה אם יש חריגה במטרים
17 העיקריים נעלמה בתשובה. אני מניח שאם זה לא בתשובה הם מקבלים את העמדה
18 שלנו, אבל אסביר. קודם כל הם טוענים שאנחנו מבנה לשימור מחמיר, אבל אנחנו
19 מבנה לשימור. ואז אנחנו בסעיף 5 אותה הערה 5 בטבלה 5. שם כתוב כמו שאתם
20 רואים, מצד אחד 749 מ"ר שטחי בנייה. והערה 5 שטח כולל ייקבע סופית בהיתר
21 הבנייה. סעיף משמעותי מאוד לטעמנו. נלך לתשובת הוועדה המקומית לערר והוא לא
22 קיים. כשמתייחסים להערה 5 מתחילים בחלק השני שלה. אז אני אומר, הסעיף הזה
23 משמעותי כי בסופו של דבר לא בדקו באופן מעמיק את המבנה ומה שקרה, רצו
24 לאמר, מה שבנוי במבנה לשימור, לא תוספות בנייה, זה שטח הבנייה שלך. בפועל, ב-
25 13.9.2021 אושר תיק התיעוד. על פיו, אפשר לראות את נספח 9, עשינו מיפוי של
26 השטחים, רואים פה את ההיתרים ההיסטוריים. רואים כל קומה מדודה, והגענו
27 לאותו מספר 915 מ"ר. זה המבנה ההיסטורי על פי ההיתרים ההיסטוריים הקיימים.
28 לא ביקשנו תוספת של מטר אחד עיקרי לבניין. נהפוך הוא, חלק מהלובאים שהרחבנו
29 הן על חשבון הדירות במבנה. לא ביקשנו מטר אחד תוספת. בסעיף 15 לתשובת
30 הוועדה היא אומרת שזה מתייחס לממ"דים, שאם יימצא בתיק התיעוד שהמבנה
31 המקורי גדול ממה שקבוע בטבלה 5 זה לא יעזור לכם לגבי הממ"דים, זה ההסבר. אני
32 לא מבין את המונח אם יימצא. אנחנו כבר 4 שנים בתוך ההיתר הזה ואנחנו בתשובה
33 לערר. יש לנו חישוב מדויק של המבנה. מה זה אם יימצא? לא ביקשנו להוסיף, הורדנו
34 שטחים וגם מבנים שנבנו אפילו שהיו בהיתר, מאוחרים יותר, היה שם קיוסק ומחסן,
35 הם נהרסו. מבנים ישנים, כמו מבנה הקיוסק הרסנו והוא ממילא לא בחישוב הזה.
36 ורואים בגרמושקה שיש מבואות שהורחבו בתוך הקומות. זה לא השתנה. זה רק
37 להסביר שלא הוספנו שטחים למעשה.

38
39
40

- 1 יו"ר:
- 2 אתם הגעתם ל-915 מ"ר בהיתרים ובמדידה של נפח המבנה הקיים, של הקונטור
- 3 הקיים מגג עד קרקע, עשיתם חישוב כמה סך הכל שטח הבנייה הקיים עם נסיגות?
- 4 האם הישבתם כמו שעושים בתכנית, משרטטים את קווי הבניין, מדידה כוללת של סך
- 5 הכל השטח הפיזי.
- 6
- 7 **אדרי' לילך הראל:**
- 8 כן, נעשתה הצלבה בין ההיתרים למדידה הפיזית. וזה הוצלב עם התכניות של תיק
- 9 התיעוד שגם הן מבוססות על מדידה מפורטת ומתוקף הדבר הזה יצאנו לתכנון. וזה
- 10 915 מ"ר. בהיתרים זה משתנה ביחס בין עיקרי לשירות. אבל המספר הוא אותו
- 11 הדבר.
- 12
- 13 **עו"ד אייל קוצ'ינסקי:**
- 14 לסיכום הסעיף, הנימוק הזה שגוי, אין חריגה של 162 מ"ר במבנה. וכתבנו את זה
- 15 במכתב כמעט לפני שנה ואני לא מבין למה זה חוזר. נעבור לדבר המשמעותי יותר,
- 16 נושא הממ"דים. אנחנו מדברים בעצם על רגלי ממ"ם ששירותים לכאן וכאן יש ממ"דים
- 17 ובקומות המסחר ממ"ק. זה האזור של המגרעת שאנחנו קוראים לו. סך הכל מדובר
- 18 על כ-50 מ"ר של מרחבים מוגנים.
- 19
- 20 **אדרי' לילך הראל:**
- 21 נמדדו מרחקים לפי הדרישות.
- 22
- 23 **עו"ד אייל קוצ'ינסקי:**
- 24 ו-60 מ"ר למשרדים והמסחר. וביקשנו תוספת של מעלית ומבואה, אותם רואים כאן.
- 25 זה בתוך הקונטור הקיים הבנוי לשאלת יו"ר וועדת הערר. כאשר פנינו לוועדה
- 26 המקומית קיבלנו את העמדה שלה, רואים את זה בסעיף 8 אפילו יותר מפורט
- 27 מההחלטה, נאמר לנו שלא ניתן להוסיף שטחים והוועדה לא מוסמכת להוסיף שטחי
- 28 שירות מעבר למה שנקבע בתכנית. אומר קודם כל שזו טעות, אבל אפתח סוגריים לפני
- 29 כן, מחלקת השימור אישרה את המרחבים המוגנים ואמרה שזה בסדר לבנות במגרעת
- 30 הזו. אישרה לחלוטין. אחר כך זה נפל כי משפטית נאמר לנו שהם לא יכולים. כלומר,
- 31 ברמת שימור וכל ההסברים לגבי המעטפת, מבחינת שימור עבר לחלוטין. זה נפל
- 32 משפטית. אז נדבר משפטית. יש לנו את סעיף 151 ג'. כולנו מכירים אותו והוא אומר
- 33 שתוספת של מרחבים מוגנים לא תהיה סטייה מתכנית. אפילו הקלה לא צריך. בניגוד
- 34 למה שכתבה הוועדה המקומית שזו תכנית חדשה, את סעיף 151 ג' לא מעניין אם
- 35 התכנית ישנה או חדשה. אין לכך התייחסות. מותר להוסיף מרחבים מוגנים. יש את
- 36 הפסיקה שאנחנו מכירים שכאשר הייתה תכנית חדשה וועדת הערר בדקה האם היא
- 37 הוסיפה שטחים למרחבים מוגנים.
- 38
- 39 **עו"ד הגר גנין:**
- 40 אבקש להבין איזו פסיקה, מדובר בתכניות ישנות שציננת בערר.

1
2 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
3 יש גם תב"עות חדשות. ואומרת וועדת הערר אני אבדוק אם התכנית הוסיפה לך
4 שטחים למרחבים מוגנים ואם לא, אתה יכול להוסיף. על דבר אחד אין לנו מחלוקת
5 וזה שהתכנית לא הוסיפה שטחים. משום מה, לאורך כל התשובה הוועדה המקומית
6 שמה דגש מיוחד שלגבינו קבעו שטחים כוללים ולא שטח עיקרי פלוס שירות. וזה
7 חוזר שוב ושוב. אני מודה שקראתי וקראתי ואיני מצליח להבין מה הקשר בין השאלה
8 לתשובה. התכנית שקבעה שטח סופי כולל, שהוא עיקרי פלוס שירות, מה הקשר
9 לשאלה שלנו? זה חוזר על עצמו בתשובה לערר ואני לא מבין את הקשר. אנחנו יודעים
10 שיש לנו שטחים בתב"ע הזו וגם יודעים שהיא לא הוסיפה שטחים. הסיבה היחידה
11 שנקבע שטח כולל זה שהבניין הזה לא באמת היה מעניין, התכנית באה להוסיף
12 מגדלים, יש בניין לשימור, אז אמרו, מה שיש זה מה שיש. זה שטח הבניין שלך. למה
13 העובדה שהיא קבעה דווקא כולל ולא עיקרי ושירות, זו הסיבה שלא ניתן לך
14 ממ"דים? אני לא מצליח להבין את הקשר. ומכאן והלאה נכנסנו לעולם של פרשנות
15 של הוועדה המקומית על איך היא מבינה את התכנית בדברים שלא כלולים בה, היא
16 אומרת שהתכנית אוסרת תוספת שטחים מעבר למה שנקבע בתיעוד. עכשיו, אין דבר
17 כזה בתכנית. כמו כל תכנית, אין הוראה כזו בתכנית. יש לנו שטחים בתכנית. כמו
18 שבכל תכנית יש שטחים ואתה לא יכול לבנות יותר ממה שכתוב בה. זה תמיד נכון.
19 אין איסור ספציפי ומיוחד. מה שכן יש דרך אגב בתכנית שלנו, זה כן הוראות שהיו
20 קריטיות, מה תהווה סטייה ניכרת, רואים לגבי קומות ולגבי סגירת מרפסות וגובה
21 המבנים על פי תכנית התיעוד. הוראה כמו שהוועדה המקומית ממציאה וחוזרת
22 ומצטטת את עצמה, לא כתובה בתכנית הזו. זה שהתכנית קבעה בסוף מה השטחים
23 לא אומר שאסור להוסיף מרחבים מוגנים. אם בכלל הייתה כוונה כזו, אני לא רואה
24 אותה. יש לנו את סעיף 151 ג' שקובע מה מותר ומה אסור ואומר שהוא מאפשר
25 להוסיף שטחים מעבר למה שכתוב בתב"ע וצריך להתמודד עם זה. ספק בעיני אם
26 תב"ע יכולה להגיד שאסור לי להוסיף שטחים לפי 151 ג'. לא חשבתי אם אפשר לקבוע
27 הוראה כזו בתב"ע שסותרת את הוראות החוק, אפילו זה לא כתוב. השוויתי את זה
28 לתכנית השימור הגדולה של תל אביב, שם למשל יש את סעיף 10.5.2 ג'. אומרת
29 תכנית השימור של תל אביב, (מצטט) "...במבנים אלו לא תותר תוספת בנייה במגרש"
30 האם זה מתגבר על 151 אני לא יודע, אבל אולי זה יכול להביא אותנו לכיוון של
31 התגברות על הסעיף, כי אין את זה בתכנית. נחא אם זו הייתה רק עמדתנו, אבל
32 הראיתי לכם בערר את תיק המידע שקיבלנו בשנת 2020. אתם יכולים לראות בתיק
33 המידע, לעניין המבוקש.

34
35 יו"ר:

36 אתם מחזקים את המבנה?

37
38 אדר' לילך הראל:

39 כן. כל החיזוקים הם פנימיים.

40

עו"ד אייל קוצ'ינסקי:

1 בתיק המידע כתוב תוספת תותר בתוך הגריעה בחזית צד יבנה 35. על זה אנחנו פה
2 וזה חוזר שוב, הרחבת קומה תומלץ לבניית מעלית וממ"דים בהתאמה לחוק התכנון
3 והבנייה, בגלל זה אנחנו פה. בתיק המידע אומרים לי שאני יכול לעשות את זה לפי
4 החוק. ומחלקת השימור אומרת גם שזה בסדר. הוועדה המקומית עושה סקירה
5 כרונולוגית יפה, אבל תיק המידע הזה לא קיים. קפצנו ל-2021. אבל טענתי על זה
6 בערר שלי, תגידו על זה משהו, אבל זה לא קיים. ואז ממשיכה ומסבירה הוועדה
7 בתשובתה לערר, עד כמה חשוב בסעיף 15 ב' שהבנייה תהיה במסגרת הגיאומטריה של
8 המבנה כפי שנקבע בתיק התייעוד ולא להוסיף על מעטפת הבניין כפי שבתיק התייעוד.
9 חוץ מזה שאין דבר כזה בתב"ע. אני מראה לכם את חוות הדעת שקיבלנו ב-2023,
10 אומר לנו מר ירמי הופמן, ממ"קים וממ"דים כמסומן בתיק הבקשה. זה אחרי
11 שהתכנית תוקנה. יותר מזה, בנספח הבינוי של התב"ע, של 4226, רואים בסגול את
12 המבנה לשימור ורואים פה תוספות. זה לא קיים. זה בעצם אותה מבואה ואותם
13 דברים. זה מופיע אפילו ב-4226. למרות שלא עסקו בזה כל כך ב-4226 והיא יותר
14 עסקה בעתיד. אבל רואים בנספח הבינוי שזה נמצא שם. בסעיף 20 לתשובת חברתי
15 היא אומרת שאישרנו תכנית עיצוב בשנת 2021 לתכנית 4226. אני מודה שאת זה
16 פספסתי ולכן הלכתי לקרוא, הינה רואים פה עוד פעם תוספות, חדר עצירת ביניים, זו
17 תוספת בנייה נוספת באותה מגרעת. זה חתום. וזה מה שאליו הוועדה המקומית
18 הפנתה. אז אנחנו יודעים למעשה שמבחינה שימורית מחלקת השימור אומרת שזה
19 בסדר. שנבין גם למה מחלקת השימור אומרת שזה בסדר, תסתכלו איפה אנחנו
20 נמצאים, תראו את הקרבה לבית ברחוב יבנה 33. אף אחד לא רואה את זה. ניסיתי
21 לראות בגוגל מפיס איזה זווית להראות את זה ואני פשוט לא מסוגל. על מחלקת
22 השימור של תל אביב אי אפשר להגיד שהיא קלה, יש לה תפקיד היסטורי. והיא
23 אומרת לנו שזה בסדר. וכשרואים את זה מבינים למה. לא רואים את זה מיבנה או
24 מיהודה הלוי, זה הכל בנישה כזו שסוגרים. ואם אנחנו לא מוסיפים את המרחבים
25 המוגנים הללו, איך נהפוך חדרים למוגנים? נצטרך לקחת חדרים עם חזיתות ולהפוך
26 אותם לממוגנים, איך? לוקחים חלון ומקטינים אותו לגודל חלון ממ"ד. שינית את
27 החזית. ואת שאר החלונות צריך לאטום. היכן שלא אבחר לעשות חדר מוגן, שינתי
28 את החזית וגם סגרת חלונות, לטעמי זה יותר גרוע מבחינת רמת השימור של המבנה.
29 בסעיף 38, הוועדה שוב חוזרת שאי אפשר להוסיף שטחים כי זה שטחים כוללים, על
30 זה עינתי ואומרים לנו שבינוי מחוץ למעטפת אסור ומפנה אותנו לערר 1081/21
31 בירושלים. קראתי אותו. תראו מה כתוב שם (מצטט) "תוספת הבינוי המבוקשת
32 במסגרת הקלה בהליך הרישוי מהווה סטייה ניכרת... שלא בהתאם לדרישות הבינוי
33 או העיצוב שמפורטות בתכנית...". א', אני לא בהקלה, אני ב-151 ג'. וראינו את סגירת
34 המגרעת הזו גם בבינוי וגם בעיצוב האדריכלי ומחלקת השימור גם אומרת שזה בסדר
35 ברמת האופי או מטרות התכנית. ההפנייה הזו לא רק שלא עוזרת לוועדה המקומית,
36 היא גם תומכת במה שאנחנו חושבים. את הממ"דים בוודאי שאפשר להוסיף. גם אם
37 יש מחלוקת ואחד מפרש כך ואחד אחרת. אני חושב שפרשנות שמאפשרת להוסיף
38 ממ"דים שלא מפריעים לשימור זה דבר שאפשר וצריך לעשות כאן. לגבי מעלית
39 ומבואה. פה אני חושב שהוועדה המקומית הלכה כברת דרך. הסברנו שהשטחים

1 האלה מצויים בקומות הבנויות. יש 13 מטרים במפלס הקרקע שזה לא בנוי. שם יש
2 הרחבה של המבואה. לא כל כך הבנתי מהוועדה המקומית אם היא מתנגדת או
3 שתראה לי שצריך את הנגישות הזו. אני מפנה אתכם למה שכתבתי בנוגע לסעיף 151
4 ב' 1. שלא קושר בין התכנית לבין היכולת להוסיף את השטחים האלו, וגם אז זה לא
5 סטייה או הקלה. בתת הקרקע, ביקשנו הקלה בקו בניין תת קרקעי. על המשולש
6 הקטן שמצד ימין. פרסמנו הקלה ויש לנו כבר אישור של נת"ע לדבר הזה. זה מופיע
7 בנספח 13 לערר. אומרת לנו הוועדה המקומית שהאישור ישן, הוא מ-2016. זה מועד
8 האישור. אבל אם תסתכלו על תכנית העיצוב האדריכלי מ-2021 היא צירפה את אותו
9 האישור של נת"ע. אז זה היה בסדר? ובכל מקרה אנחנו פונים לנת"ע וצריכים את
10 האישור שלה כדי לבנות. האדריכלית נמצאת איתם בקשר, אותם מטרידים דברים
11 אחרים לגמרי, איך המבנה ייתלה ואיך יהיו החיזוקים שלו ולא מעניין אותם הדבר
12 הזה. מה גם שזה מעבר לגבול התת"ל. אז אומרים לי שלא הסברתי למה אני צריך את
13 הדבר הזה. אז אסביר, קו הבניין העילי היא לפי המבנה הקיים. קו הבניין התת
14 קרקעי זה אותו אלכסון שנכנס פנימה. כדי לקדוח כלונסאות ולהחזיק את הבניין כמו
15 שאנחנו חושבים שהכי נכון לעשות ולבנות את הכלונסאות לפי ההיקף של הבניין ולא
16 להיכנס מתחת לבניין כשחלק יהיה תלוי באוויר. אולי זה אפשרי, אבל זה לא נכון,
17 יקר ופשוט לא הגיוני להיכנס מתחת למבנה הקיים ולנסות להכניס את אותן
18 כלונסאות. מבקשים דיפון מרובע בדיוק כמו הבניין. קו הבניין אלכסוני לשאלת יו"ר
19 וועדת הערר, בגלל קו המגרש. זה בגלל צורתו האלכסונית של המגרש. ולא חשבו על
20 זה במרתף. המבנה עצמו לא בולט מקו הבניין, זה קו תת קרקעי. שקובע בתכנית
21 4226. זה מה שביקשנו. והוא יוצר צורה לא רגולרית. זו הבעיה הקטנה שלי. הבעיה
22 היא שצריך להשאיר חלק מהבניין בלי דיפון סביבו ואני גם אמור להצליח לעשות את
23 הדיפון מתחת למבנה. אין דבר בלתי אפשרי בעולם ההנדסה. אבל זה לא נכון ולא יעיל
24 ומסבך מאוד את האירוע. והינה אני מסביר למה אני צריך את זה. מהצד השני, למה
25 לא? אומרים לי, על נת"ע דיברנו, הסברתי מה שטענו שלא הסברתי. ואז אני רואה
26 המצאה חדשה, לחלופין אולי זו בכלל סטייה ניכרת. לכל פתרון נמצא לך בעיה. אם
27 זה סטייה ניכרת למה ביקשתם אישור של נת"ע? איפה זה בהחלטה שלכם? אם זו
28 סטייה ניכרת נת"ע לא תעזור לי. זו טענה שלא נטענה בהחלטה של הוועדה המקומית
29 שסברה בדיוק הפוך ושלחה אותי לנת"ע לקבל אישור בגלל הקו האדום, שלא היה
30 קיים כשהתחילו עם התבי"ע. היום הוא קיים אז קל מבחינתם לאשר את זה. סטייה
31 ניכרת, משפטית אי אפשר לטעון את זה עכשיו. לגופו של עניין תקנה 2.5 מדברת על
32 חזית הבניין. המרתף הוא לא חזית הבניין. אני מתחת לאדמה. מילא אני אומר את
33 זה, אני מפנה אתכם לאתר הוועדה המקומית תל אביב. מדריך להקלות. נסחים
34 מומלצים להקלות נפוצות. חריגה מקו בניין לשם הקמת מתקן חנייה אוטומטית
35 בחריגה מקו בניין קדמי צדי ואחורי. פרסום ההקלה נדרש רק אם הוא חורג מקו בנין,
36 חריגה מקו בניין קדמי מותרת להקמת 10 מקומות לפחות. אז מותר חריגה מקו בנין
37 קדמי או שזה בניגוד לחוק. לא צריך כל טענה לטעון.

38
39
40

- 1 יו"ר:
- 2 בסעיף 4.1.2 ג' כתוב קווי בניין מתחת לקרקע. תותר בניית מרתפים בגבולות תא
- 3 השטח. כלומר, אפשר עד קו אפס. אבל למעט בדופן הגובלת בתחנת הרכבת הקלה,
- 4 שם הקו יהיה 3 מטר מגבול תמ"ם. כמו כן לא תותר בניית יסודות.
- 5
- 6 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 7 ולכן זו הקלה.
- 8
- 9 יו"ר:
- 10 הקלה מהתכנית הזו או מהתמ"ם?
- 11
- 12 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 13 אני צריך לבדוק את הפרסום. אני לא בטוח. אני חושב שפה נגמרת התמ"מ, אני לא
- 14 רוצה להגיד דברים שאני לא משוכנע בהם, אני חושב שזה מגבול התמ"ם ולא
- 15 מהבניין. אבל אני אומר בכל מקרה, זו הקלה מותרת והוועדה מסבירה איך מחשבים
- 16 לפי חזית תת קרקעית. ועכשיו מישהו מסביר לי שאסור לקבל הקלה בתת הקרקע
- 17 בחזית המבנה. אבל זה לא חזית, זה תת הקרקע. נותנים לי אפילו נוסח לאיך לפרסם
- 18 את זה.
- 19
- 20 יו"ר:
- 21 הוועדה המקומית בבקשה.
- 22
- 23 עו"ד הגר גנין:
- 24 אתחיל מכך שחברי יכול לזלזל בתשובת הוועדה כמה שהוא רוצה.
- 25
- 26 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 27 לא התכוונתי לזלזל.
- 28
- 29 עו"ד הגר גנין:
- 30 נאמרו כל מני הערות, אבל העובדה הפשוטה בה צריכה להתמקד החלטת וועדת הערר
- 31 היא שיש פה תכנית, שבניגוד למה שחברי אומר שהיא מתעסקת רק במגדלים,
- 32 הגדירה הוראות מאוד ברורות גם בנוגע למבנים לשימור שמצויים בתוך הקו הכחול
- 33 שלה. יצרה גם הוראות מבדילות בין המגרשים והמבנים לשימור השונים בקו שלה,
- 34 לרבות מבנים לשימור שבהם ניתן להוסיף בינוי כשזה נדרש אדריכלית, למשל ביבנה
- 35 33. ולגבי המגרש והמבנה לשימור ביבנה 35, נכתב, ייקבעו הוראות אחרות. וכפי
- 36 שכתבתי בכתב התשובה שאני חוזרת על האמור בו, מבהירות שלא ניתן להוסיף על
- 37 המבנה הזה כל בינוי מעבר למקורי, לרבות זה שהתכנית גם קבעה שבינוי שנעשה
- 38 באופן חוקי גם הוא צריך להיהרס ולחזור לגיאומטריה המקורית של המבנה. לכן
- 39 בעצם מה שכתב התשובה שלי משקף לעניין הזה, בין אם מדובר בזכויות בסך 741

- 1 מ"ר כמו בטבלה 5 או 915 מ"ר זה לא משנה את העובדה שהתכנית אסרה תוספות
2 למרקם הבינוי.
3
4 יו"ר:
5 את אומרת שלא אישרו כאן תוספת של זכויות לבניין הזה. בעוד שבמקומות אחרים
6 רואים שטחים אחרים.
7
8 עו"ד הגר גנין:
9 התכנית למעשה ביקשה לגלח מהמבנה הזה כל תוספת בינוי שלא תואמת את המבנה
10 המקורי כפי שבתיק היעוד. כך שלא משנה אם למיכל הזה בצורה המקורית שלו ניתנו
11 915 מ"ר או 749 מ"ר זכויות בנייה.
12
13 יו"ר:
14 מעיון בהוראות התכנית אני מבינה שהיא לא הוסיפה מטר מעל לקיים וגם דרשה
15 להוסיף תוספות מאוחרות, גם אם הן בהיתר. ואני מבינה שמחלקת השימור מבקשים
16 לא להוסיף ממ"דים. זה משהו נוסף. אם מוסיפים פה שטחים עבור מרחבים מוגנים
17 שלא מכוח התכנית הזו אלא מכוח התקנות, האם יש מניעה להוסיף את התוספת הזו.
18 איפה כתוב שאסור לבנות את הממ"דים האלה, כפי שאתה אומרת בצורה נחרצת
19 בכתב התשובה? (מצטטת) "...לא תותר תוספת בינוי מעבר לבינוי המקורי כפי שנמצא
20 בתיק התיעוד... במסגרת הגיאומטריה של המבנה..." גם אם אתם מגיעים ליותר
21 ממה שכתוב בטבלה 5, אבל זהו, מעבר לזה אי אפשר להוסיף. אני תוהה האם כל
22 ההוראות האלה במצטבר יחד עם חוות הדעת של מחלקת השימור אוסרות באמת על
23 הוספת המרחבים המוגנים.
24
25 עו"ד הגר גנין:
26 בהינתן מועד כתיבת התכנית ובהינתן שמגרש 94 מוגדר כזכויות בנייה כוללות, כך
27 הוועדה המקומית פירשה את התכנית הזו. לשאלת יו"ר וועדת הערר מה עמדת
28 השימור אשיב שהיו שני תיקי מידע, בספטמבר 2021 יצא תיק תיעוד שני שבמסגרתו
29 יש את הדברים שנאמרים במסגרת עמדת השימור. קיימנו שיח עם מחלקת השימור
30 והם אמרו שלהבנתם ברגע שיש את סעיף 151 ג' לחוק הם כבולים מהבחינה הזו וזה
31 משהו שפשוט צריך להתייחס אליו כנתון מבחינת השימור. כך הובהר לי מעמדת
32 מחלקת השימור. הם אומרים שכשהם רואים בקשה להיתר, כשהם ראו את הבקשה
33 הזו, על מגדל הממ"דים שיש בה. הם חשבו שלאור סעיף 151 ג' זה לא משהו בר מניעה
34 והם חייבים להתייחס לזה כאל נתון. חוות דעת משפטית מאוחרת שניתנה לאחר
35 חוות הדעת של השימור שהבהיר שהוועדה המקומית פירשה את 151 ג' ככזו שלא
36 מאפשרת תוספת.
37
38 יו"ר:
39 זו שאלה שלדעתי עולה בעוד מקרים של מבנים לשימור. זו שאלה עקרונית. לפי
40 תפיסת וועדות הערר בהרבה החלטות, האפשרות של תוספת ממ"דים, אם היא

- 1 אפשרית, צריך לאפשר אותה. אם השימור היה אומר שזה מזיק לעקרונות השימור
2 של המבנה, אני מניחה שזה כבר היה מופיע בהוראות התכנית ואני מניחה שהם היו
3 כותבים את זה. אני יודעת שיש מבנים בעיר שהמחלוקת מול מחלקת השימור נוגעת
4 לאפשרות להוספת מרחבים מוגנים בעורף הבניין. שאלה כמה רחוק הולכים עם
5 העיקרון של לא להוסיף. אם יש נצפות מהרחוב או שהמבנה הוא לשימור מחמיר,
6 שאלה האם זה המקום להתעקש על זה. במקום בו בניגוד למקרים אחרים מחלקת
7 השימור לא אומרת שזה מחרב את השימור, אלא מוכנה לבלוע את הצפרדע כי היא
8 סבורה שזה מחייב אותה משפטית. האם יש מקום למצוא גמישות לנושא?
9
- 10 **עו"ד הגר גנין:**
11 חוות הדעת הזו ניתנה לפי מה שנאמר לי, כשהשימור סבר ש-151 ג' מחייב אותו
12 במקום הזה לאפשר מגדל ממ"דים. אחרי שניתנה חוות דעת במסגרת הליך הרישוי
13 ואל בזמן כתיבת התשובה, הובהר שזה לא המצב המשפטי כפי שהוועדה המקומית
14 רואה אותו. 151 ג' לא חל במקום שיש תכנית מאוחרת לו. זו העמדה. לא תותר
15 תוספת בנייה. אם גברתי סוברת שחוות דעת מחלקת השימור כפי שניתנה במקור על
16 אף הדיסקליימר שיש בתחילתה היא צריכה לקבוע את האפשרות לתת, אז זו תהיה
17 ההחלטה. אם תבקשו, אבדוק את הדברים עוד פעם.
18
- 19 **יו"ר:**
20 ההחלטות שלנו משקפות את זה, שחוות הדעת של מחלקת השימור שלכם, הן מאוד
21 רציניות ואנחנו מאוד מכבדים אותן. והם אומרים אמירות קשות כשצריך גם אם הן
22 מפילות פרויקטים. אבל אנחנו רוצים שתהיה אמירה חזקה בשביל לקבל אותה.
23
- 24 **עו"ד הגר גנין:**
25 ההחלטה של הוועדה המקומית נמצאת בעיקרה בנוסח תכנית 4226 כפי שקראנו
26 אותה, שלא תותר תוספת בינוי. לצד זה יש את הוראות התכנית, מבחינת חוות הדעת
27 המשפטית שלנו, התכנית הזו קבעה בניין שתוספת מגדל ממ"דים בו תהווה סטייה
28 ניכרת מהבינוי. יש את הדיסקליימר בהחלטה. כפי שכתבתי בכתב התשובה.
29 (מצטטת). "במדיה ומבדיקת מחלקת הרישוי יעלה... יש לחזור ולתאם את הבקשה
30 עם מחלקת הרישוי" התכנית התקפה מבחינת איך שהשירות המשפטי קרא אותה,
31 היא כזו שמבחינה חוקית לא מאפשרת הוספת מגדל ממ"דים.
32
- 33 **יו"ר:**
34 הבנו את עמדתכם בסוגייה. לגבי המבואה השארתם את שיקול הדעת לוועדת הערר,
35 כשמגדל המעלית כפי שתואר בקונטור המבנה. אבקש התייחסות לגבי המרתף.
36
- 37 **עו"ד הגר גנין:**
38 אין לי מה להוסיף על מה שנכתב בכתב בתשובה. התיאום שנדרש עם נת"ע כפי
39 שאנחנו רואים אותו נדרש בכל מקרה במסגרת הוצאת היתר מהתכנית הזו ולא על
40 מנת לאפשר סטייה מההוראות שלה. אלו הוראות של התמ"מ. חברי הציג את

- 1 ההצדקה להקלה, הצדקה שלא הוצגה לפני כן לבוחן הרישוי, כך שגם אם זו לא
2 סטייה ניכרת זו אל הקלה שהועדה המקומית יכולה הייתה לקבוע אם היא מוצדקת.
3 אני עומדת על הטענות שכתבתי בכתב התשובה. ובטח אותו אישור שאליו טען חברי
4 שאי אפשר לראות בו שום אישור.
5
6 **יו"ר:**
7 החריגה מורכבת משני אלמנטים, חפירה ודיפון והשני, זה שימוש בשטח שנוצר. ככל
8 שלצורך ביצוע העבודות הם יבקשו לבצע שם את הדיפון אבל בלי להשתמש בשטח
9 שנוצר, זה ישנה מעמדתכם?
10
11 **עו"ד הגר גנין:**
12 אני לא יודעת.
13
14 **יו"ר:**
15 רק לצרכי יציבות המבנה והכלונסאות.
16
17 **עו"ד אייל קוצ'ינסקי:**
18 אני עומד במידות המטרים שלי. יש לי את המטרים האלו בתב"ע, בתת הקרקע.
19
20 **עו"ד הגר גנין:**
21 בכל מקרה אנחנו לא מקבלים את נספח 13 כאישור של נת"ע מעבר לטענות
22 המשפטיות בנוגע לחריגה מקו הבניין. ככל שיתקבל אישור חדש של נת"ע לשאלת יו"ר
23 וועדת הערר, אנחנו עומדים על כך שזו הקלה שאנחנו לא יכולים לאשר. בפנינו לא
24 הוצגה הצדקה. מעבר לעניין נת"ע ההצדקה הזו לא הוצגה בפנינו כך שאף בוחן רישוי
25 לא בדק אם הדברים מחזיקים מים מבחינה תכנונית. לגבי החזית האחורית, לא
26 ביקרתי אבל לפי מה שנאמר לי, שווה ללכת לראות, כי אני מבינה שהיא לא חבויה, יש
27 שם חצר פנימית שמפרידה בין הבניינים וזה לא משהו נסתר מן העין. גם לזה צריך
28 לתת את המקום. לגבי תוספת הבינוי, מגדל הממ"דים, כפי שאנחנו קוראים את
29 התכנית היא לא מאפשרת את הבינוי הזה. כל דבר בקונטור המבנה היה ניתן לאשר.
30
31 **יו"ר:**
32 שאלה לעוררים, בעצם אומרת כאן הוועדה המקומית שהם לא שקלו את ההצדקות
33 התכנוניות שאתם טוענים היום לעניין קו הבניין, שתיים, הם לא יודעים לענות אם
34 ההקלה נדרשת גם ביחס לתמ"מ או רק ביחס לתכנית הנקודתית המאושרת. שני
35 דברים שאין עליהם תשובות. ולגבי האישור של נת"ע הם היו רוצים לראות אישור
36 עדכני.
37
38 **עו"ד הגר גנין:**
39 לא רק עדכני, אלא אישור שבמהות שלו במלל הוא מדבר על האפשרות לסטייה מקו
40 בניין בתכנית. נספח 13 לא מדבר על זה.

- 1
2 יו"ר:
3 סוגייה שנייה היא תוספת השטח למבואה שהוועדה המקומית השאירה לשיקול
4 דעתנו. אנחנו נבחן אם את ההחלטה שיש לנו כבר על 5% שטחי שירות לנגישות, שם
5 קבענו שגם אם השטח הוא שטח כולל לפי תב"ע אפשר להוסיף לו 5% שטחי שירות
6 לנגישות. נבחן אם ניתן להחיל את זה גם פה. ודבר אחרון, לעניין הממ"דים, פה יש
7 שתי שאלות, בנוגע לעצם האפשרות, שאלה פרשנית של 151 ג' לגבי מועד אישור
8 התכנית. נצטרך להעמיק ולקרוא פסיקה ונוכל לתת בזה החלטה. אבל מה שעולה גם
9 אם נחליט שאפשר לעשות את הממ"דים האלה, ההוראות העיצוביות, יכול להיות
10 שיהיו להם כל מני הנחיות כדי שמגדל הממ"דים הזה ישתלב כמה שיותר טוב מבחינה
11 שימורית, יכול להיות שזה לא יהיה בדיוק כמו שזה מוצג עכשיו.
12
13 אדר' לילך הראל:
14 לשאלת יו"ר הוועדה, יש עץ שפוגע בבניין גם היום. יש אישור לכריתה מטעם פקיד
15 היערות וזה אושר בתנאים המקדימים.
16
17 יו"ר:
18 במידה ונכריע בשאלות המהותיות, האם מקובל עליכם לחזור לבחינה של המרתף על
19 רקע ההצדקות התכנוניות שהצגתם עכשיו עם אישור חדש של נת"ע ותיאום עם
20 מחלקת השימור.
21
22 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
23 הראיתי את זה במצגת, בשנת 2023 על הבקשה להיתר הזו, מנהל מחלקת השימור
24 אמר שזה בסדר.
25
26 יו"ר:
27 והסמכות למרות שכבודו של מנהל מחלקת השימור מקומו מונח. אני סבורה שלא
28 תרצו לקבל הכרעה למי צריכה להיות הוועדה המקומית נאמנה יותר, לחוות דעת
29 מחלקת השימור או למחלקה המשפטית.
30
31 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
32 נשאלתי שאלה, אני מנסה לענות. הדבר האחרון שהיינו רוצים זה לחזור בערר חדש
33 לוועדת הערר. אולי כדאי שהם יעשו שיעורי בית. ב-23 וגם ב-20 ראו את הבקשה שלנו
34 להיתר ונאמר לנו שזה בסדר. יש פה מסלול נפרד מהשאלה המשפטית. אני לא יודע מי
35 נותן הנחיות למי, אבל זו שאלה משפטית ואין יכולת עודפת למומחי השימור לדבר
36 בנוגע אליה. למרות הקרדיט הרב שאנחנו נותנים להם בנושאים המקצועיים שלהם.
37 אם 151 ג' חל, מחלקת השימור אומרת שזה בסדר. אני חושב שאם תורידו מהם את
38 המניעה המשפטית הזו, מחלקת השימור ראתה את זה ואומרת שזה בסדר. ולגבי
39 המרתף, בדקתי את תמ"ם 1/5, זה לא קו בניין. זה פשוט גבולות.
40

- 1 יו"ר:
- 2 לא ניכנס לזה עכשיו, אבל תמ"מ הרבה פעמים מסמנת גבולות וקובעת בהוראות
- 3 קווים נוספים שצריך לקרוא בתקנון.
- 4
- 5 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 6 זה נראה כמו הקו הכחול, אוכל להשלים בנושא. לא הסתרת, אמרתי, הנדסית אפשר
- 7 גם להרים בניינים באוויר. לא אמרתי שזה לא קיים. אבל אם נת"ע אומרת שזה בסדר
- 8 וזה לא חזית. אז אני חושב שאפשר לאשר את זה. אולי הוועדה המקומית תבדוק אם
- 9 ההסדר הזה מקובל עליה, כי לא הייתי רוצה להיפגש כאן עוד חצי שנה בנוגע למשולש
- 10 הזה. אולי שיבדקו ויגידו ואם לא אז וועדת הערר תכריע. אשמח אם הוועדה
- 11 המקומית תבדוק את זה. אם וועדת הערר תקבע שתנאי להיתר זה אישורה של נת"ע,
- 12 אומרת לי הוועדה המקומית, אולי זו סטייה ניכרת.
- 13
- 14 עו"ד הגר גנין:
- 15 זו תהיה החלטה של וועדת הערר.
- 16
- 17 אדר' לילך הראל:
- 18 לעניין התיאום מול נת"ע, לאורך כל התיאום, הם ביקשו מאיתנו אפילו לבחון
- 19 התקרבות לקו ואין להם שום התנגדות.
- 20
- 21 יו"ר:
- 22 ששימו את זה בכתב.
- 23
- 24 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 25 זה יכול להיות תנאי להיתר, שיהיה אישור כמו שהוועדה המקומית תרצה.
- 26
- 27 יו"ר:
- 28 טוב, לסיכום בבקשה.
- 29
- 30 עו"ד אייל קוצ'ינסקי:
- 31 אני יכול להפנות להחלטה של וועדת הערר שמסדירה היתר של הוועדה המקומית
- 32 למרתף בסטייה מקו הבנייה הקדמי. ערר 5206/15 תל אביב, שם מוזכרת החלטת
- 33 הוועדה המקומית תל אביב שמאפשרת הקלה בקו בניין קדמי תת קרקעי לצורך חניון.
- 34 ולכן זה רק עולה בקנה אחד עם מה שאנחנו אומרים, זו לא סטייה ניכרת בשום דרך
- 35 שהיא. לסיכום עוד מילה, כי דיברתי על זה בערר ולא הזכרתי את זה כאן, הנושא של
- 36 הממ"דים כמובן שהוא חשוב, אם זה אפשרי ולא לא חוקי. אם אפשר חשוב לאפשר
- 37 את זה. השימור של המבנה הוא תנאי לפרויקט כולו וקשה עד בלתי אפשרי לעשות את
- 38 זה לבניין בלי להוסיף בו מרחבים מוגנים, לא נדע להפוך את זה לאירוע כלכלי וזה
- 39 יכול לעשות השלכות רוחב על המימוש של תכנית 4226.
- 40

1 גב' מירי דונין:
2 אני אחד הבעלים של הבניין נשוא הערר. העוררת 2. אני מייצגת כאן את אחי. הבניין
3 נרכש לפני קרוב ל-100 שנה על ידי הסבא רבא שלנו. כך שיש לנו גם סנטימנטים, הוא
4 הועבר בירושות ואנחנו הבעלים הנוכחיים. זה בניין שמבחינתנו כדאי שישאר
5 במשפחה. הבניין במצב נוראי, מעבר לחובת השימור, הוא בניין מתפורר שאנחנו כבר
6 שנים מתאמצים לשמר, מבחינה כלכלית אין שם תוחלת גדולה. אם לא יאפשרו לבניין
7 הזה מיגון ובמידה והערר לא יתקבל לא יהיה מיגון, כך שכל הנראה לא נשמר את
8 הבניין גם, שכן לא נשקיע 15 מיליון שקל על בניין לא מוגן. התכנית לא הוסיפה
9 שטחים, היום יש לנו 6 דירות והתכנית הגבילה את מספר המטרים למגורים ל-360,
10 יש 240 מ"ר של משרדים שלא יהיו ממוגנים. אנחנו עלולים להישאר עם הבניין כפי
11 שהוא וזה יהיה חבל.

12
13 יו"ר:
14 תודה לכולם.

החלטה

16
17 בפנינו ערר שעניינו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב מיום 6.11.2024.
18 במסגרתה הוחלט לדחות את בקשת העוררים להיתר בנייה לתוספות ושינויים במבנה קיים
19 לשימור בן 4 קומות. הוועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר מארבעה נימוקים:

20 1. קיימת חריגה בשטחי הבנייה העיקריים של 162 מ"ר בניגוד למותר והנ"ל מהווה
21 סטייה ניכרת.

22 2. קיימת חריגה של 65 מ"ר בשטחי שירות, בניגוד למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת
23 3. בהתאם לתבי"ע החלה לא ניתן להוסיף שטחי בנייה לבניין בניגוד למוצע ובניגוד
24 לחוות דעת מחלקת שימור אשר מציינת במפורש שלא ניתן להוסיף שטחי בנייה
25 והנ"ל לא ניתן לאישור.

26 4. לא ניתן לאשר הקלה עבור הקמת מרתפים בחריגה של 3 מטרים בחזית קדמית
27 ליהודה הלוי שכן הנ"ל בניגוד לתבי"ע ולדרישות נת"ע ויהווה פגיעה תכנונית.

28 כנגד החלטה זו הוגש הערר דן.

29 ביום 13.2.2025 שמענו את טענות הצדדים ומכאן הכרעתנו בערר.

טענות העוררים

30
31 1. העוררים טענו כי התכנית המאושרת קבעה הוראת גמישות ביחס לשטחי הבנייה
32 העיקריים הניתנים לאישור במבנה דן ועל כן אין חריגה משטח עיקרי.

- 1 2. לגבי שטחי שירות, נטען כי ניתן להוסיף שטחים עבור מעלית בתוך קונטור המבנה
2 הקיים אשר אינה מהווה תוספת שטח. וכן את מבואת הגישה למעלית המהווה שטח
3 שירות עבור נגישות.
- 4 3. לעניין המרחבים המוגנים נטען כי מחלקת השימור לא ראתה מניעה שימורית לאשר
5 את המרחבים המוגנים בנסיגה הקיימת במבנה בעורפו. עוד נטען כי סעיף 151 ג'
6 לחוק מאפשר את תוספת המרחבים המוגנים מעבר לשטחים שנקבעו בתכניות
7 החלות.
- 8 4. לגבי המרתף טענו העוררים כי נת"ע אישרה בעבר את קו הבניין המבוקש בהקלה וכי
9 אין בקו בניין זה כדי להוות הפרעה לרכבת הקלה. העוררים הוסיפו טענות תכנוניות
10 בנוגע ליציבות המבנה לשימור בעת בניית המרתפים תחתיו, אשר מצדיקות אישור
11 מרתף בהתאם לקונטור המבנה הקיים לשם ביצוע חפירה ודיפון שימנעו הרמת
12 המבנה באוויר.
- 13 **טענות הוועדה המקומית**
- 14 5. הוועדה המקומית השיבה לערר וטענה כי הוראות התכנית החלה קובעות במגרש
15 מושא הערר כי לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה המקוריות כפי
16 שימצאו בתיק התיעוד. לא תותר תוספת בינוי מעבר לקונטור הבינוי המקורי וכל
17 זכויות הבנייה ייעשו במסגרת הגיאומטריה של המבנה כפי שנקבע בתיק התיעוד,
18 ללא תוספות למעטפת.
- 19 6. הזכויות שנקבעו במגרש הן זכויות כוללות, עיקרי ושירות ולא תותר תוספת זכויות
20 מעבר לסך זה. הוועדה המקומית טענה כי התכנית החלה אושרה באוגוסט 2019
21 והיא אינה מאפשרת תוספת בינוי או זכויות בנייה מעבר לתיק התיעוד למבנה
22 הקיים.
- 23 7. תכנית זו הוכנה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, (חישוב שטחים ואחוזי בנייה
24 בתכניות והיתרים). וכן, לאחר תיקון 79 לחוק התכנון והבנייה משנת 2007, אשר
25 במסגרתו נוסף סעיף 151 ג' לחוק, המאפשר תוספת שטחי שירות עבור מרחבים
26 מוגנים מעבר לשטחים המנויים בתכנית.
- 27 8. על כן, אין אפשרות להוספת שטח שירות למרחב מוגן בניגוד להוראות התכנית.
28 הוראות התכנית מעידות על כך כי היתה כוונה לשמר את המבנה ללא מתן אפשרות
29 לתוספות בינוי והיקף השטחים שנקבעו ללא תוספת ממ"דים מחוץ למעטפת המבנה
30 הקיים.

9. מיקום הממ"דים במגרעת אינו משנה בענייננו מאחר ומדובר בשינוי מהותי מקונטור המבנה לשימור. עצם הבינוי מחוץ למעטפת המבנה בניגוד להוראות התכנית מהווה סטייה ניכרת וזאת בלי קשר לשאלת תוספת השטחים. 1
10. תוספת שטחי השירות מכוח סעיף 151 (ג) לחוק מתאפשרת כאשר התכנית החלה לא כללה כבר שטחים למטרה זו. מאחר ובתכנית דן הוגדרו שטחים כוללים, הרי שאסורה כל תוספת שטח לרבות שטח מרחבים מוגנים. 2
11. בנוגע למעלית, הוועדה המקומית הבהירה כי ככל שהעוררים מבקשים להתאים את המבוקש כך שייבנה בקונטור המבנה לשימור, בתוך גבולות המבנה, בתוך הקומות הבנויות של הבניין, ניתן יהיה לאשר את המבוקש. לגבי תוספת בינוי הכרחית ליצירת נגישות, כאמור בסעיף 151 (ב'1), יש להראות כי התוספת הכרחית לשם יצירת נגישות. 3
12. לגבי קו הבניין למרתף, נקבע בהוראות התכנית כי הקו יהיה 3 מטרים מהגבול שנקבע בתמ"מ 5/1. מרחק זה יתואם עם נת"ע ולא תותר בניית יסודות בתחום זה. ההקלה שהתבקשה מחייבת תיאום עם נת"ע אשר לא התקבל כנדרש. הוועדה המקומית הוסיפה כי בנייה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש מהווה סטייה ניכרת ובעניין זה קו הבניין רלוונטי מעל או מתחת לקרקע. אף אם היה מדובר בסטייה מהוראות התכנית ולא בסטייה ניכרת, מדובר בהקלה גם מהוראות התמ"מ וכן יש לברר מה ההצדקה התכנונית הממשית לאישור ההקלה. 4
- דיון והכרעה** 5
13. ארבע סוגיות עומדות במחלוקת בין הצדדים ונדרשות להכרעתה של וועדת ערר זו. הראשונה, עניינה בחישוב השטחים השנייה עניינה בתוספת המרחבים המוגנים, השלישית עניינה בתוספת המעלית והרביעית עניינה בהקלה בקו הבניין למרתף. נתייחס לטענות אלו כסדרן. 6
14. ראשית לעניין חישוב השטחים- על המקרקעין חלה תכנית שמספרה 507-0642629, תא/4226, מתחם שד"ל יבנה. 7
15. התכנית קובעת שני תאי שטח: 8
- תא שטח 100 אשר שטחו הכללי 2,628 מ"ר. תא השטח כולל בנייה חדשה, מבנה קיים לשמור בכתובת שד"ל 8, מבנים קיימים לשמור בכתובת יבנה 31 ויבנה 33. 9
- תא שטח 294 והוא כולל את הבניין ברחוב יבנה 35, הוא המבנה נשוא הערר דן. גודל תא השטח הוא 481 מ"ר. 10

16. בטבלה 5 לתכנית, תחת הכותרת שטחי בנייה מעל הכניסה הקובעת, נקבעו עבר תא השטח דנן 749 מ"ר שטח עיקרי. ליד שטח זה מופיעה הערה (5) לפיה מדובר בשטח כולל משוער על פי תיק התייעוד. שטח הבניה ייקבע סופית בעת היתר בנייה. עוד נקבע בהערה (5), כי "אין תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית זו ולא ניתן להוסיף שטחים מכוח תכניות קודמות, כמו כן לא ניתן יהיה לנייד שטחים לא מנוצלים".
17. עוד קובעת התכנית, כי שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיה בשטח של 3,300 מ"ר.
18. בהערה א' לטבלה נרשם, לגבי תא שטח 294 במבנה לשימור ברחוב יבנה 35 : "עד 360 מ"ר שטח כולל למגורים".
19. בדיון שקיימנו הובהר לנו, כי בדיקת שטח הבנייה הקיימת במבנה לשימור שנעשתה בהתאם לתיק התייעוד העלתה, כי שטח הבנייה הקיים במבנה עומד על 915 מ"ר. כלומר, כפי שצפתה הערה 5 לתכנית, בדיקה מדויקת של מלוא הקומות הבנויות הקיימות העלתה כי השטח הכולל המאושר גדול יותר מהשטח כפי שחזתה התכנית.
20. על כן, אנו מקבלים את טענת העוררים ומבהירים, כי השטח העיקרי הקיים במבנה הינו 915 מ"ר וכי בהקשר זה לא קיימת חריגה מהשטחים העיקריים המבוקשים בהיתר ביחס לניתן לאישור לפי הוראות הערה (5) לטבלת הזכויות בתכנית.
21. השאלה השנייה בה נדרשת הכרעתנו נוגעת לתוספת המרחבים המוגנים. התכנית החלה קובעת בסעיף 6.7 ג' התייחסות כללית למבנים לשימור בתחום התכנית.
22. נקבע, כי תידרש הריסת תוספות בנייה לא מקוריות אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית, אף אם הוצא להם בעבר רישיון בנייה. והכל על פי תיק התייעוד בתכנית השימור. הוראות לעניין שימור המבנים.
23. על פי הוראות הסעיף: "תכנית השימור שתוכן תכלול את התכניות לשימור הבית ושיפוצו במטרה להחזיר את מעטפת הבית (חזיתות וחדרי מדרגות) לקדמותה. התכנית תכלול את כל ההוראות לגבי הפעולות הנדרשות, כגון: חיזוק שלד הבניין וטיפול פנימי וחצוני, הריסת תוספות בנייה (גם אם נבנו בהיתר) וכיוצא בזאת. כל זאת על פי מסמכי התייעוד".
24. בהמשך, נקבעו הוראות ספציפיות במבנים לשימור ברחוב שד"ל 8 וברחוב יבנה 33, המצויים בתא שטח 100. נקבע, כי במסגרת השימור תותר הריסת חלקים אחוריים של המבנה לשימור ברחוב שד"ל 8 וניתן להוסיף למבנה לשימור ברחוב יבנה 33 אלמנטים אדריכליים וחלקי בנייה לצורך התאמת המבנה לדרישות מעודכנות, על פי

- 1 עקרונות השימור ובתיאום עם מחלקת השימור. זכויות הבנייה לטובת התאמות אלו
- 2 יהיו מעבר לשטחים המותרים.
- 3 25. הוראות דומות לא נקבעו לגבי המבנה לשימור דנן. הוראות סעיף 4.1.1 קובעות לגבי
- 4 הבניין לשימור דנן, כי יותרו בו שימושים למסחר, משרדים, מגורים, גלריה
- 5 לאומנות, בית קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים
- 6 לציבור ושימושים טכניים. פריסת השימושים תיקבע עם מהנדס העיר או מי מטעמו
- 7 בעת הוצאת היתר בנייה. לכיוון רחוב יהודה הלוי, תחויב חזית מסחרית בקומת
- 8 הקרקע.
- 9 26. בניגוד לבניינים האחרים, הוראות התכנית אינן מייחסות הוראות מיוחדות לאופן
- 10 שימורו של הבניין דנן. הוועדה המקומית מבקשת להסיק מכך, כי לא ניתן להוסיף
- 11 תוספות כלשהן למבנה ובכלל זאת, מרחבים מוגנים.
- 12 27. אנו סבורים, כי העובדה שלא נכתב במפורש בהוראות התכנית כי יש איסור על בניית
- 13 תוספת מיגון, פירושה שאין איסור על הקמת מרחבים מוגנים, לפי התקנות החלות
- 14 והוראות החוק.
- 15 28. האפשרות להוספת בנייה במבנה ברחוב שד"ל אינה מצביעה על איסור לבניית ממ"ד
- 16 במבנה דנן. ההערה לגבי הבניין ברחוב שד"ל מבהירה כי תתאפשר לשם תוספות אלו
- 17 תוספת של שטחי בנייה מכוח התכנית, כחלק מהשטחים הקיימים בתא שטח 100.
- 18 29. ההוראה התכנונית לפיה לא תתאפשר תוספת שטחי בנייה מכוח תכנית זו וכי לא
- 19 ניתן יהיה להוסיף שטחים מכוח תכניות קודמות או לנייד שטחים לא מנוצלים, אין
- 20 פירושה כי לא ניתן להוסיף שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים מכוח החוק
- 21 והתקנות.
- 22 30. בהיעדר הוראה אחרת, אין להניח כי תכנית אשר אושרה בשנת 2019 התכוונה לשלול
- 23 הוראה מחייבת בדבר תוספת מרחבים מוגנים. בעניין זה נבהיר כי סעיף 151 ג' לחוק
- 24 התכנון והבנייה קובע: " (ג) (1) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת
- 25 חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב
- 26 מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-
- 27 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור,
- 28 בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם אל ניתן לבנות
- 29 מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית;".
- 30 31. הרישא של הסעיף עוסק ב-"תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או
- 31 תקנות" מאפשרת תוספת שטחי שירות, רק אם השינוי בהוראות החוק או התקנות

- 1 אירע "לאחר אישור התכנית". הנימוק לכך הוא כי קיימת הנחה שתכנית שתאושר
2 לאחר תוספת שטחי הבנייה כוח חוק או תקנות כבר תגלם בזכויות הבנייה שהיא
3 קובעת את אותם שטחים מחויבים.
- 4 32. חלקו השני של הסעיף, מתיר תוספת שטחי בנייה לשם בניית מרחב מוגן מעבר
5 לשטחי הבנייה המותרים לפי התכניות החלות במקום וזאת, בשטח המזערי שנקבע
6 בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן – 1990.
- 7 33. החלטות שונות של וועדת הערר פירשו את סעיף 151(ג)(1) בצורה שונה. חלק מועדות
8 הערר קבעו, כי יש להפריד בין שני חלקיו של סעיף זה. חלקו הראשון של הסעיף
9 מדבר על תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או תקנות אשר
10 אושרו לאחר התכנית מכוחה מתבקש ההיתר וחלקו השני, עוסק בתוספת שטחי
11 שירות לבניית מרחב מוגן. התנאי שעניינו שינוי הוראות החוק או התקנות לאחר
12 אישור התכנית אינו חל על תוספת שטחי שירות לבניית מרחב מוגן, העומדת בפני
13 עצמה, אלא, על תוספת כללית של שטחי שירות אחרים המתחייבים מהוראות חוק
14 או תקנות. תוספת שטח השירות לבניית מרחב מוגן בשטח שנקבע בחוק ההתגוננות
15 האזרחית לא תיחשב כסטייה מתכנית, ללא תלות במועד אישור התכנית. לעניין זה
16 ראו למשל ערר 8077/22 זכות אליהו בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
17 ירושלים.
- 18 34. החלטות המעניקות פרשנות אחרת לסעיף 151(ג)(1) ניתן לראות למשל בערר 223/16
19 צחי אברהמי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל. שם נקבע, כי
20 מתאפשרת תוספת שטח להקמת הממ"ד רק אם זו מתחייבת משינוי בהוראות דיני
21 ההתגוננות האזרחית לאחר אישור התכנית החלה. למשל בעת הרחבת שטח הממ"ד
22 מ-7 מ"ר נטו ל-9 מ"ר נטו, כפי שנקבע בתקנות משנת 2007. אולם, במקרים אחרים,
23 תכנית מאוחרת לשנת 2007, כבר כוללת את שטחי הבניה המחייבים עבור מרחבים
24 מוגנים במלואם.
- 25 35. עמדה נוספת גורסת, כי ככל שהתכנית החלה אינה מתייחסת במפורש לשטחי
26 הבנייה עבור מרחבים מוגנים, הרי שיש לבחון את הוראות התכנית ולקבוע לפי
27 הוראותיה, האם זו כללה גם שטחים עבור מרחבים מוגנים.
- 28 36. ככל שהתכנית הופקדה ואושרה לאחר תקנות ההתגוננות האזרחית, הרי שעל פי
29 רוב, אבל לא תמיד, תהיה ההנחה כי שטח הבנייה המאושר בתכנית כלל בתוכו את
30 שטח המיגון שנדרש באותה העת לפי תקנות ההתגוננות האזרחית. יש לבחון בכל

- 1 מקרה את הוראות את התכנית ואת פרשנותה. לעניין זה נפנה לערר 6144/17 חן
2 סקדלמן נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת השרון.
- 3 37. בהחלט ייתכן מצב שבו מהוראות התכנית לא ניתן להסיק כי שטחי הבניה שאושרו
4 כוללים שטח עבור מרחב מוגן כנדרש בתקנות ההתגוננות האזרחית, גם אם התכנית
5 אושרה לאחר קביעת חובת התקנת המרחבים המוגנים בשנת 1992. כך למשל קבעה
6 ועדת הערר בעניין ערר (י-ם) 1044/23 ארמין בירנבאום ואח' נ' הועדה המקומית
7 לתכנון ובניה בירושלים:
- 8 "על הבניין מושא הערר חלה תכנית נקודתית 5062 אשר אושרה למתן תוקף בשנת
9 2000 וכללה תוספת הרחבה לדירות קיימות בשטח של 24 מ"ר. ועדת ערר זו קבעה
10 לא אחת בהחלטותיה כי עקרונית, יש לראות בשטח שהתווסף בתכנית מאושרת
11 אשר אושרה לאחר אישור תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים),
12 תש"ן – 1990 (להלן: "תקנות ההתגוננות האזרחית"), ככוללת גם את השטח עבור
13 מרחב דירתי מוגן, זאת אף שהוראות התכנית לא התייחסו לכך מפורשות. ראה
14 והשווה, בהקשר זה החלטתנו בעניין ערר 1051/19 זקש אשר נ' הוועדה המקומית
15 לתכנון ובניה ירושלים (ראה בעיקר סעיפים 12, 14 – 23), וכן החלטת ועדת ערר
16 מחוז תל אביב, ערר 6144/17 חן סקלדמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת
17 השרון (פורסם בנבו). בבקשות מושא החלטות אלו, תוספות הבינוי המשמעותיות
18 ניתנו באופן אחיד לכלל הדירות, תוך ראייה אדריכלית כוללת, שם קבעו ועדות
19 הערר, כי אף אם לא נקבע בהן מפורשות שטח עבור מיגון, משום שאושרו לאחר
20 תקנות ההתגוננות האזרחית, הדעת נותנת כי תוספות אלו כללו גם שטחים עבור
21 מיגון.
- 22 הוראות תכנית 5062 מתייחסות לתוספות הבנייה המסוימות כפי שהוצגו במסמכי
23 התכנית. עוד צוין בהוראות התכנית כי תוספת השטח הינה עבור "שטחים
24 עיקריים" באשר לתוספת חדר ומרפסת.
- 25 ...כפי שנקבע בסעיף 6(ד), נקבעו שטחי בנייה מרביים לתוספות בנייה סטנדרטיות
26 כפי שהוצגו בסעיף (ג) בצורה מפורטת ומפורשת לחדר או מרפסת בלבד, זאת מבלי
27 להכליל בינוי עבור ממ"ד. כך גם, בהמשך התכנית אין התייחסות לתוספת שטחי
28 שירות עבור מרחבים מוגנים, כפי שנקבע גם בסעיף 9 להוראות התכנית כדלקמן: ...
- 29 לשון התכנית מלמדת אותנו כי השטחים שהתווספו במסגרת התכנית הוצגו
30 כשטחים עיקריים בלבד, תוך התייחסות ואזכור תקנות התכנון והבנייה (חישוב

- 1 שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 (להלן: "תקנות חישוב
2 שטחים").
- 3 אף כי מדובר בתכנית שאושרה בשנת 2000, היינו לאחר אישור תקנות ההתגוננות
4 האזרחית, לשון התכנית המסוימת בענייננו מגלה כי מתקינה לא ביקש להוסיף
5 במסגרתה שטחים עבור מרחבים מוגנים. אפשר כי התכנית לא התייחסה לפתרון
6 מיגון כאמור, שכן קיים בבניין כיום מקלט המהווה פתרון מיגוני שהיה נפוץ לעת
7 אישור התכנית. ראה והשווה בהקשר זה החלטתנו בערר 1081/19 + 1088 אינה
8 פלדמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (החלטה מיום
9 17.5.2020):
- 10 "...נציין, כי גם בהינתן האמור לבדו, שעה שהוראות הדין חייבו מתן מענה עבור
11 מיגון, לא מן הנמנע, כי ניתן לערוך שינויים פנימיים בדירה, ולאפשר תוספת ממ"ד
12 במסגרת התוספת המאושרת. יחד עם זאת, עיון בהוראות טבלה 5 מביא אותנו
13 בנסיבות ענייננו, למסקנה אחרת. בהתאם להוראות תקנות חישוב שטחים, שטח
14 עבור מרחב דירתי מוגן הינו שטח שירות. תוספת הזכויות בתכנית 11636 ניתנה
15 עבור שטחים עיקריים מעל הקרקע, ושטחי שירות בתת הקרקע, ללא מתן זכויות
16 עבור שטחי שירות מעל הקרקע. במצב דברים כאמור, ובהינתן הוראות התכנית
17 המסוימת בענייננו, ניתן לקבל את עמדת הוועדה המקומית כי במסגרת הוראות
18 תכנית 11636 לא ניתן פתרון עבור מיגון..."
- 19 הדברים יפים גם בענייננו, שעה שהוראות התכנית קבעו מפורשות כי מדובר
20 בשטחים עיקריים מרביים עבור תוספת חדר ותוספת מרפסת .
- 21 בהקשר זה מקובלת עלינו עמדת המשיבים לפיה תכנית 5602 ותכנית מתאר 62
22 החלה אף היא על המקרקעין, שותקות ביחס לשטחי שירות בכלל ומיגון בפרט, ועל
23 כן אין מניעה מתוספת שטחים עבור הממ"דים מכח סעיף 151(ג) לחוק.
- 24 תכנית 5062 פורסמה למתן תוקף בשנת 2002, כלומר לפני תיקון 79 לחוק (שפורסם
25 בילקוט הפרסומים 2108 ביום 26.7.2007) במסגרתו שונה נוסח סעיף 151(ג)
26 המאשר תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן. מקובלת עלינו בהקשר זה
27 עמדת הוועדה המקומית, כי לנוכח העובדה שהתוכנית עצמה שותקת באשר
28 לאפשרות להוספת שטחי שירות לצורך ממ"ד ובהתאם ללשונו הברורה של תיקון
29 79 לחוק התכנון והבנייה, ניתן להוסיף שטחי שירות לצורך בניית מרחב מוגן
30 והוספה זו לא תיחשב סטייה מתכנית, ובלבד שהשטח לא יעלה על השטח שנקבע

- 1 על ידי שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 (להלן: "חוק
2 ההתגוננות האזרחית").
- 3 נוכח האמור לעיל, הגענו לכלל מסקנה, כי בענייננו תתאפשר תוספת שטחי שירות
4 עבור תוספת מרחב מוגן דירתי בשטח המקסימלי כפי שנקבע בדין."
- 5 38. מפירוט הפסיקה לעיל עולה, כי במקרים מסויימים, כאשר התכנית שותקת לגבי
6 תוספת מרחבים מוגנים או מיגון בכלל וכאשר לא נקבעו בתכנית שטחי שירות על
7 קרקעיים, ניתן לאשר שטח שירות עבור בניית מרחב מוגן לפי סעיף 151(ג), גם אם
8 התכנית מכוחה מבוקש היתר הבניה אושרה לאחר קביעת החובה להקמת מרחבים
9 מוגנים בתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 10 39. עוד נוסף, כי המבנה דנן אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית 2650 והוא
11 נקבע לראשונה לשימור במסגרת התכנית דנן. תכנית 2650 ב היא תכנית השימור
12 הכלל עירונית של תל אביב והיא קובעת הוראות בעניין תוספות בניה במבנים
13 שנקבעו במסגרתה לשימור. התכנית מפרידה בין מבנים לשימור מחמיר לבין מבנים
14 לשימור רגיל ומורה ליחידת השימור לבחון בכל מקרה את התוספת המבוקשות.
15 נספח לתכנית עניינו "הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור" והוא מקדיש פרק
16 לסוגיית תוספת המרחב המוגן במבנים לשימור. כלומר, אין מניעה עקרונית לאשר
17 תוספת מרחב מוגן במבנים לשימור, בכפוף לשיקול דעת.
- 18 40. כאמור, הוראות חוק ההתגוננות האזרחית קובעות עקרונית מחייבים להוספת
19 שטחים למרחב מוגן. המחוקק ראה חשיבות רבה בתוספת מרחבים מוגנים ומשכך,
20 קבע שורה של הוראות ייחודיות בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו המאפשרות,
21 מקלות ומעודדות תוספת שטח לבניית מרחב מוגן.
- 22 41. חשיבות התגוננות העורף ותוספת המרחב המוגן התחדדה עוד יותר בעת האחרונה
23 על רקע מלחמת חרבות ברזל.
- 24 מן הכלל אל הפרט.
- 25 42. במקרה דנן, התכנית אינה מתייחסת לחובה להקמת מרחבים מוגנים במבנים
26 לשימור ובלבד נקבע בה, לעניין בנייה חדשה בתא שטח 100, כי תותר הקמת
27 "מרחבים מוגנים קומתיים".
- 28 43. שטחי הבנייה אשר נקבעו בתא שטח 100 בטבלה 5 מפרידים בין שטחים עיקריים
29 לשטחי שירות וניתן להניח כי בשטחי השירות נכללו שטחים עבור מרחבים מוגנים,
30 כפי שמחייב החוק.

- 1 44. אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית כי ככלל, יש להניח כי תכנית חדשה
2 שקובעת שטחי בנייה לוקחת בחשבון גם את השטחים הנדרשים עבור הקמת
3 מרחבים מוגנים.
- 4 45. יחד עם זאת, במקרה דנן, שטח הבנייה אשר נקבע למבנה בתא השטח הנדון מבוסס
5 על הערכה. מראש היה ידוע כי שטח הבניה עשוי להשתנות בעקבות ממצאי תיק
6 התייעוד. כפי שנוכחנו לדעת, אכן, השטח הקיים בפועל גדול יותר מכפי שחזתה
7 התכנית. על כן, יש בסיס להניח, כי השטח שנקבע בהוראות התכנית התחשב
8 בשטחים קיימים בלבד ולא לקח בחשבון את האפשרות להקמת מרחבים מוגנים.
- 9 46. מהוראות התכנית לא עולה איסור או מגבלה על הקמת מרחבים מוגנים כתוספת
10 למבנה הקיים. ככל שהיתה כוונה להגביל או לאסור על הקמת מרחבים מוגנים היה
11 על התכנית לקבוע זאת באופן מפורש, ולהגדיר איסור על תוספות בניה כלשהן.
- 12 47. העובדה שלא ניתן להוסיף במבנה שטחי בנייה מכוח התכנית עצמה או מכוח תכניות
13 קודמות, אינה שוללת את האפשרות להוספת שטחי שירות עבור מרחב מוגן מכוח
14 החוק והתקנות.
- 15 48. מכל הסיבות הללו אנו סבורים כי במקרה דנן התכנית לא קבעה תוספת שטח שירות
16 על קרקעי להקמת מרחבים מוגנים ולא לקחה בחשבון תוספת שטח שירות
17 למרחבים מוגנים במסגרת הוראותיה לתא השטח דנן. על כן, ניתן להוסיף שטחי
18 שירות עבור מרחבים מוגנים מכח סעיף 151(ג) לחוק, מעבר לשטחים הכוללים
19 שנקבעו בהוראות התכנית דנן.
- 20 49. המגבלה שנקבעה ולפיה שטח הבנייה הכולל למגורים לא יעלה על 360 מ"ר אינה
21 מונעת תוספת שטח שירות עבור מרחבים מוגנים, במסגרת מגבלה זו.
- 22 50. כפי שניתן להוסיף מרחבים מוגנים למבנים המיועדים לשימור לפי תכנית השימור,
23 בכפוף לשיקול הדעת מההיבט השימורי, כך ניתן להוסיף מרחבים מוגנים גם למבנה
24 לשימור דנן. לא התרשמנו כי במקרה דנן קבעה יחידת השימור איסור על הוספת
25 מרחבים מוגנים לבניין. ההתנגדות הגיעה דווקא מההיבט המשפטי על רקע פרשנות
26 סעיף 151(ג) לחוק ותחולתו. כך נכתב בחוות דעת מחלקת השימור (ההדגשות
27 הוספו):
- 28 **במסגרת היתר ישמישו את המבנה למסחר, מגורים, ותעסוקה: קרקע – מסחר,**
29 **קומה א, ב, ג – מגורים ותעסוקה, מתוכננת תוספת בניה לממ"דים וממ"מים בעורף**
30 **המבנה ותוספת 2 קומות מרתף: מרתף עליון יוצמד למסחר בהתאם לתכנית עיצוב**
31 **של התב"ע, מרתף תחתון לחניה. הצמדה של קומת הגג לדירות בקומה העליונה.**

- 1 בהתאם להחלטת בעלי המבנה לתכנית שהוצגה בהתאם המסחר במבנה לא ישמש
2 לבית אוכל. ההיתר מותנה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי
3 התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:
- 4 - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן
5 להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם
6 מח' השימור."
- 7 51. כלומר, מחלקת השימור לא התנגדה לבניית תוספת פתרונות מיגון למבנה ובלבד,
8 הפנתה למחלקת הרישוי על מנת לבדוק אם המבוקש תואם את השטחים שניתן
9 להוסיף למבנה. עוד נוסף, כי המבנה לא הוגדר לשימור מחמיר וממילא, מתבקשים
10 בו שינויים שונים כגון הסבת שטח מגורים למשרדים ולמסחר בקומת הקרקע.
- 11 52. בהתאם, לאחר שהבהרנו את עמדתנו המשפטית לפיה ניתן להוסיף שטחי בניה
12 למיגון מעבר לשטח העיקרי הקבוע בטבלה 5 לתכנית, הרי שאין מניעה לאישור
13 ממד"ים כתוספת למבנה.
- 14 53. חשוב להבהיר, אופי פתרונות המיגון שיאושרו, מידת בליטתם מעבר לקונטור
15 המבנה הקיים, כמו גם, קביעת שטח ומידות המיגון, נתונה לשיקול דעת. הדבר
16 קשור באופן ישיר לשיקולי השימור אשר ישקלו על ידי יחידת השימור.
- 17 54. לסיכום, אין מקום למנוע תוספת שטחי שירות למיגון מכח התקנות, מקום בו
18 התכנית עצמה אינה אוסרת על כך. הגם שמדובר במבנה לשימור, לא עולה מהוראות
19 התכנית או מעמדת יחידת השימור, איסור גורף על בניית תוספות מיגון או על היותו
20 של המבנה מיועד ל"שימור מחמיר". בנסיבותיה המסוימות של התכנית דגן ולפי
21 אופן קביעת שטחי הבניה המותרים בה, ניתן להבין כי לא נלקחו בחשבון בתכנית
22 שטחי שירות לבנית אמצעי מיגון. את שטחי השירות עבור המיגון, ניתן להוסיף
23 לבניין מכח התקנות.
- 24 תוספת שטחי שירות להנגשה
- 25 55. לגבי הסוגייה השלישית, כפי שקבענו בהחלטתנו בעניין ערר (תל אביב-יפו) 1085-06-
26 24 לימור כבירי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו, "תוספת שטחי
27 שירות להנגשה מכוח סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבניה ניתנים לאישור גם כאשר
28 התכנית קובעת שטחי בניה כוללים. כך נאמר בהחלטה:
- 29 " סעיף 151 (ב) לחוק נקבע כך:

- 1 "ב(1) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח
2 המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים
3 בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי
4 הוראות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות
5 לפי פרק ה'1א לחוק זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית".
- 6 לפי סעיף זה, מוסמכת הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 5% תוספת שטחי
7 שירות הנדרשים לצורך התאמת נגישות, מעבר לנגישות המחויבת מכוח החוק.
8 עצם אישור תוספת שטחי השירות מכח סעיף זה וכן היקף השטח המאושר,
9 נתונים לשיקול דעת הוועדה המקומית, ומחייבים פרסום הקלה. הוספת
10 השטחים מותרת, אולם אינה מחויבת.
- 11 הרציונל העומד בבסיס סעיף זה הוא תמרוץ הציבור לשפר את נגישות המבנים
12 מעבר למינימום המתחייב על פי חוק. הוראות הסעיף זכות להתייחסות במסגרת
13 החלטת ועדת הערר בעניין ערר (ירושלים) 1092-18 אברהם פס נ' הוועדה
14 המקומית לתכנון ובניה ירושלים (2018, פורסם בנבו) שם נקבע כך:
- 15 "הוראה חשובה נוספת, שהיא במרכז המחלוקת בענייננו, נקבעה בסעיף
16 151(ב) לחוק ועוסקת בהתאמות נגישות שאינן מחויבות לפי חוק. בהקשר זה
17 נעיר כי המחוקק לא חייב ביצוע התאמות נגישות במבנים קיימים המיועדים
18 למגורים, ואולם גם בהעדר חובה מבקש החוק לעודד התאמות נגישות למבנים
19 קיימים. על רקע זה נקבעה הוראת סעיף 151(ב) לחוק, העוסקת בבקשה של בעל
20 נכס לבצע התאמות נגישות שאינן מחויבות לפי חוק. בהתאם להוראה זו, לוועדה
21 מקומית סמכות לאשר הקלה מהוראות התכנית החלה לשם תוספת שטחי שירות
22 בהיקף של עד 5% זכויות "הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות". לאור חשיבות
23 הסעיף להכרעה בענייננו, מן הראוי גם לצטט את נוסח הסעיף במלואו: "ב(1) על
24 אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5%
25 מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע
26 התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק
27 ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'1א לחוק
28 זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית".
- 29 יודגש כי הוראה זו אינה מקנה זכויות בנייה מעבר להוראות תכניות (כפי
30 שהתבצע בהוראת סעיף 151(ג) לחוק), אלא מאפשרת סמכות לדון בכך במסגרת
31 שיקול הדעת התכנוני הרחב הניתן לוועדה מקומית הדנה בבקשה להקלה. טרם

- 1 אישור הקלה מעין זו נדרש גם הליך פרסום לפי [סעיף 149](#) לחוק ושמיעת
2 התנגדויות הציבור. ”
- 3 ... במסגרת הבקשה להיתר נעשו הסדרי נגישות מעבר למינימום הנדרש [בחוק](#)
4 [שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות](#) ובתקני הנגישות. כך למשל,
5 התבקשה תוספת מעלית לבניין, הגם שאין חולק, כי גובהו של הבניין ומספר
6 יחידות הדיון שבו אינן מחייבות הקמת מעלית לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם
7 מוגבלויות. כמו כן, התבקשה הרחבת המסדרונות המשותפים בחלל המדרגות כך
8 שיאפשרו רדיוס סיבוב ותנועה לכיסאות גלגלים מעבר לנדרש [בחוק שוויון זכויות](#)
9 [לאנשים עם מוגבלות](#), בבנייני מגורים קטנים כגון הבניין דנן.
- 10 סעיף החוק [151\(ב\)](#) נועד לאפשר שיפורי נגישות במבנים כגון הבניין דנן, אשר
11 אינם מחויבים לכך על פי חוק.
- 12 צודקת הוועדה המקומית, כי החוק אינו מחייב הקמת מעלית בבניין כגון זה
13 המבוקש בהיתר דנן, לא בשל מספר היחידות המבוקשות ולא בשל גובהו (בעניין
14 זה אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית לעניין [סעיף 158א](#) לחוק). בדיוק
15 למקרים כאלו ולמטרה כזו, נועד [סעיף 151\(ב\)](#), כדי לאפשר את תוספת שטחי
16 השירות הנדרשת לצורך התאמת נגישות שאינה מחויבת לפי החוק.
- 17 56. הדברים יפים גם לענייננו. מאחר ושטח מבואת המעלית המבוקשת נועדה לאפשר
18 שימוש במעלית כאמצעי נגישות, אנו מורים כי ניתן לאפשר את תוספת שטחי
19 השירות הנדרשים לצורך הקמת מבואת המעלית.
- 20 57. המידות הנדרשות עבור נגישות ייקבעו על ידי יועץ נגישות ושילוב התוספת יבחן על
21 ידי אגף השימור.
- 22 58. [לגבי הסוגייה האחרונה בדבר הקלה בקו בניין למרתפים](#), אנו סבורים כי על הוועדה
23 המקומית לשוב ולדון בסוגייה זו לאחר שתשמע את ההצדקות התכנוניות לאישור
24 ההקלה כפי שיפורטו בפניה על ידי העוררים.
- 25 59. בכל מקרה, יש לקבל את עמדתה העדכנית של נת"ע להקלה המבוקשת ולבנייה
26 המתוכננת בשל מיקום תחנת הרכבת הקלה והקרבה לתחום התמ"מ טרם הדיון
27 בהקלה על ידי הוועדה המקומית.
- 28 **לסיכום**
- 29 60. דין הערר להתקבל בחלקו. חישוב זכויות הבנייה במבנה נעשה על פי תיק התיעוד
30 כפי שחזתה התכנית ומשכך השטח הבנוי הקיים הינו 915 מ"ר. שנית, ניתן להוסיף

מס' תיק: תא/1124/1163
מס' ישיבה: 08/25
תאריך ישיבה: 13/02/2025

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

מרחבים מוגנים מכוח סעיף 151 ג' לחוק התכנון והבנייה. מיקום המרחבים המוגנים	1
ושטחם ייקבע בתיאום עם יחידת השימור של הוועדה המקומית.	2
61. אנו מאשרים את מימוש שטחי השירות מכוח סעיף 151 (ב'1) לשם הקמת המבואה	3
למעליות. המעליות עצמן יוקמו בתוך קונטור המבנה הקיים וכחלק משטחיו, כפי	4
שטענה גם הוועדה המקומית.	5
62. לבסוף לעניין ההקלה לקו הבניין התת קרקעי, יוחזר הדיון לוועדה המקומית	6
בהתאם להנחיותינו לעיל.	7
ההחלטה ניתנה בתאריך: ה' אדר תשפ"ה; 05 מרץ 2025.	8
	9
	10
	11
מיכל דגני הוברשטס, עו"ד	12
יו"ר ועדת הערר	13
מחוז תל-אביב	14
חן אוליאל אביב, עו"ד	
מזכירת ועדת הערר	
מחוז תל-אביב	