

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

31 דצמבר 2025
י"א טבת תשפ"ו

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

מיי טאון בראלי בע"מ
ע"י עו"ד אורטל דוידאן

(במייל: ortaldave@gmail.com)
(בדואר: יגאל אלון 94, תל אביב)

יותם הירש

(במייל: Yotam.hirsh@gmail.com)
(בדואר: בראלי 2, תל אביב)

אביבה רוט

(במייל: rothavia@gmail.com)
(בדואר: בראלי 10, תל אביב)

אילנה זגל בן אוריה

(במייל: elanazagel@gmail.com)
(בדואר: בראלי 8, תל אביב)

אמיתי הנדלר

(במייל: amitaihandler@gmail.com)
(בדואר: בראלי 2, תל אביב)

הדסה לויט

(במייל: dlewit@012.net.il)
(בדואר: בראלי 2, תל אביב)

ויואן רפפורט

(במייל: marshap@gmail.com)
(בדואר: בראלי 8, תל אביב)

חנה פינחס

(במייל: Hana.pinchas1@gmail.com)
(בדואר: בראלי 2, תל אביב)

יהודה בן אוריה

(במייל: Yehuda.gidron@outlook.com)
(בדואר: בראלי 8, תל אביב)

יהודה גדרון

(במייל: Yehuda.gidron@outlook.com)
(בדואר: אשכול לוי 20, תל אביב)

יסמין קרני

(במייל: jazzibigi@bezeqint.net)
(בדואר: בראלי 10, תל אביב)

המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
ת.ד 7176 מיקוד 6777658
ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
03 – 7515084 03 – 7515086
שלוחה 1

כתובת:
מען למכתבים:
קבלת קהל ומענה טלפוני:
טלפון:
פקס:

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

יפה מרקוביץ	(במייל: Yafit5553@walla.com) (בדואר: בראלי 8, תל אביב)
כרמלה דורי	(במייל: carmeladori@gmail.com) (בדואר: בראלי 10, תל אביב)
לירון נירגד	(במייל: inirgad@gmail.com) (בדואר: בראלי 8, תל אביב)
מיריאל הנדלר	(במייל: mirielb@gmail.com) (בדואר: בראלי 2, תל אביב)
מרדכי יחזקאל שטיין	(במייל: mojomoti@yahoo.com) (בדואר: בראלי 2, תל אביב)
מרשל רפפורט	(במייל: marshap@gmail.com) (בדואר: בראלי 8, תל אביב)
עדי הראלי נחמני	(במייל: Hareli.adi@gmail.com) (בדואר: בראלי 2, תל אביב)
עליזה אפרים	(במייל: Aliza5111@gmail.com) (בדואר: בראלי 10, תל אביב)
ענבל כהן	(במייל: Inbalc10@gmail.com) (בדואר: בראלי 54, תל אביב)
רועי שילה	(במייל: Roy.shiloh@gmail.com) (בדואר: בראלי 8, תל אביב)
ריקי ושי איזנברג	(במייל: rikie@ilcargo.com) (בדואר: בראלי 2, תל אביב)

ו. מקומית לתכנון ובניה תל-אביב
ע"י מחלקת רישוי
ע"י המחלקה המשפטית

(בפקס: 5212939)
(בפקס: 7240113)

המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
ת.ד. 7176 מיקוד 6777658
ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.
03 – 7515084 שלוחה 1
03 – 7515086

כתובת:
מען למכתבים:
קבלת קהל ומענה טלפוני:
טלפון:
פקס:

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/1115/0625

כתובת: בראלי 8, תל אביב

מס' בקשה: 24-1533

גוש: 7222 חלקה: 48

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 31/12/2025 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת:	המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
מען למכתבים:	ת.ד 7176 מיקוד 6777658
קבלת קהל ומענה טלפוני:	ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
טלפון:	03 – 7515084 שלוחה 1
פקס:	03 – 7515086

1	בפני: יו"ר הוועדה:	עו"ד מיכל דגני הלבדשטם
2	חברי הוועדה:	אדו"ר מרים ארז, אדריכלית ומתכננת ערים
3		עו"ד גיל סלומון, נציג ציבור
4		
5	העוררת:	מיי טאון בראלי בע"מ -
6		ע"י ב"כ עו"ד אורטל דוידאן
7		
8		- נגד -
9	המשיבים:	1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו-
10		ע"י ב"כ עו"ד עופר קרין ואח' - השירות המשפטי
11		2. יותם הירש
12		3. אביבה רוט
13		4. אילנה זגל בן אוריה
14		5. אמיתי הנדלר ואח'
15		
16	תאריך הישיבה:	יום שני, ב' בטבת התשפ"ו, ה-22/12/25
17		
18	נוכחים:	
19	מטעם העוררת:	עו"ד אורטל דוידאן גדעוני, מר יוסי חסון – מנכ"ל
20		החברה, מר גיא לקסמן, גב' אהובי לבנטל, מר דני חנוך, מר
21		עידן לנגל, מר משה גולדנברג, מר דוד סופר, (באמצעות
22		זום) אדו"ר יפתח ארד
23	מטעם הוועדה המקומית:	עו"ד עופר קרין, מהנ" עיריית צפתי מיסנו, גב' הילה
24		ירושלמי
25		
26		נושא הערר: סירוב למתן היתר לבקשה לשינויים ותוספות מכוח תמ"א 38.
27		כתובת: בראלי 8, תל אביב
28		גוש: 7222 חלקה: 48
29		

- 1 מ"מ מזכירת הוועדה : אמיליה ינובסקי
2 קלדן : אורי אוריאן

פרוטוקול דיון

- 3
4 יו"ר:
5 נתחיל בהצגת הבקשה על ידי הוועדה המקומית, לאחר מכן נשמע את טענות הערר.
6 וועדה מקומית בבקשה.
7
8 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
9 מגרש הכולל 7 בניינים, גובל במגרש פינתי, אשכול לוי ממערב ובדרום שצ"פ. הבקשה
10 דנה בפרויקט של תמ"א 38/1 לבניין קיים בן 8 קומות. תוספת של 2.5 קומות. לבקשת
11 יו"ר וועדת הערר אציג את התב"ע והיתר הבניין המקורי. זו תכנית 1435. הבניין שלנו
12 הוא מספר 6. זה הבניין.
13
14 יו"ר:
15 גישת רכב מאיפה מתבצעת היום למגרש?
16
17 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
18 מרחוב בראלי.
19
20 יו"ר:
21 עבור כל שבעת הבניינים?
22
23 גב' הילה ירושלמי:
24 דרך המגרש הפרטי, יש מעבר דרכו לשאר המגרש, דרך רחוב בראלי.
25
26 עו"ד עופר קרין:
27 היתר הבנייה המקורי לבניין צורף כנספח 2 לתשובה לערר.
28
29 יו"ר:
30 זה ההיתר המילולי. אני מבקשת לראות את התשריט.
31
32 חברת הוועדה מרים ארז:
33 כמה יחידות דיור יש בבניין?
34
35 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
36 32 יחידות קיימות כיום.
37

- 1 יו"ר:
- 2 וכמה מבוקשות?
- 3
- 4 מהנ' עיריית צפתי מיסנו:
- 5 40 יחידות סך הכל. תוספת של 8 יחידות.
- 6
- 7 חברת הוועדה מרים ארז:
- 8 מה הסטטוס של החניות בבניין?
- 9
- 10 יו"ר:
- 11 זה אחד הדברים שרציתי לראות בתשריט. לזה אנחנו ממתינים. ניתן היתר בנייה אחד
- 12 לכל ה-7 בניינים? או שכל אחד קיבל היתר בנפרד?
- 13
- 14 מהנ' עיריית צפתי מיסנו:
- 15 כל בניין בנפרד.
- 16
- 17 יו"ר:
- 18 תציגו לנו את קומת הקרקע בבקשה. שנראה את המגרש.
- 19
- 20 מהנ' עיריית צפתי מיסנו:
- 21 (מצגיגה). אלו החניות על המגרש. הכניסה למגרש מצפון, מרחוב בראלי. החניות
- 22 הצבועות הן של הבניין.
- 23
- 24 יו"ר:
- 25 אבקש לראות איפה הכניסה לחנייה.
- 26
- 27 גב' הילה ירושלמי:
- 28 זה רחוב בראלי, שראינו בתב"ע כדרך, ובפועל יש את כל הדרך הזו, שהיא בתחום
- 29 המגרש הפרטי, דרכה מגיעים לחניות של המבנים שראינו. המגרש כולל את שבעת
- 30 הבניינים האלה. המגרש כאן הוא אחר, כאן יש לנו מגרש ביעוד מגורים ודרך. הדרך
- 31 מופיעה לכל האורך. סימון האיקסים הזה הוא לזיקת הנאה לשאלת יו"ר וועדת הערר.
- 32
- 33 חברת הוועדה מרים ארז:
- 34 בפועל נראה שיש עוד כניסה.
- 35
- 36 גב' הילה ירושלמי:
- 37 הסימון אומר חנייה פרטית. אין עוד כניסה. כניסה אחת בין שני הבניינים הנמצאים על
- 38 רחוב בראלי לכיוון רחוב אפטר והשנייה כמסומן בתב"ע.
- 39
- 40

- 1 יו"ר:
- 2 נחזור להיתר.
- 3
- 4 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
- 5 זו קומת הקרקע. בקומת העמודים אין חניות.
- 6
- 7 יו"ר:
- 8 אבקש לראות את החניות בהיתר. כמה חניות ששייכות לבניין הזה רואים פה? רואים
- 9 32 חניות, נכון?
- 10
- 11 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
- 12 32 מקומות חנייה קיימים לפי ההיתר.
- 13
- 14 יו"ר:
- 15 אבקש לראות את ההיתר הנוכחי, המבוקש.
- 16
- 17 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
- 18 (מציגה). זו תכנית קומת הקרקע. חניות.
- 19
- 20 יו"ר:
- 21 כמה חניות על קרקעות מופיעות בהיתר?
- 22
- 23 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
- 24 בהיתר יש 21 חניות על קרקעות והיתר הן בתת הקרקע. יש כאן 48 מקומות לרכב
- 25 פרטי, 20 מקומות בחניון תת קרקעי, פלוס 26 חניות בקומת הקרקע, כשמקום אחד
- 26 הוא חניה לנכים. במצב החדש 47 מקומות לרכב פרטי, עיליות 26.
- 27
- 28 יו"ר:
- 29 תראי לנו את החניות שמתבטלות.
- 30
- 31 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
- 32 לא סומנו החניות שמתבטלות. לשאלת יו"ר וועדת הערר, אני מכירה את הבקשה, אני
- 33 בדקתי אותה אבל לפני זמן רב. החניות שקיימות לפי ההיתר מסומנות בירוק. הכניסה
- 34 מצפון כפי שהיתה וכאן החניות שמיועדות לבניין.
- 35
- 36 יו"ר:
- 37 אם נשווה להיתר המקורי, כמה חניות בוטלו והיכן?
- 38
- 39

- 1 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
2 לפי ההיתר המקורי, בוטלו 2 חניות, 20 ו-19. ואז יש לנו כניסה לחנייה תת קרקעית.
3 וגם פה יש תוספת חניות.
4
5 יו"ר:
6 אני רואה 8 ועוד 8 ועוד 6 ועוד 2. בואו נראה בהיתר עכשיו.
7
8 מהנ' עירית צפתי מיסנו:
9 יש לנו 20 בתת הקרקע ו-26 מעל הקרקע.
10
11 יו"ר:
12 נתקדם. עוררים בבקשה.
13
14 עו"ד אורטל דוידיאן גדעוני:
15 אנחנו כאן קודם כל לצערנו הוועדה החליטה לדחות פרויקט חשוב מאוד לבניין בן 32
16 דירות שזקוקות למיגון בשעת מלחמה. פרויקט שתוכנן טוב. ראוי ויפה וירוק שמוסיף
17 עוד ירוק באזור. ובאמת עמד בכל הדרישות וההנחיות וההוראות, עשו פה הכל ומעבר.
18 ממש מכל הלב יצאו מגדרם, גם האדריכל והיזמים וכל הצוות. הכל כדי לאשר את
19 הפרויקט באמצע מלחמה. ומה הטעמים שבגינם סורבה הבקשה הזו? בגלל תבי"ע
20 עתידית. טענה תיאורטית, בזמן שלנו לא ידוע שנעשו צעדים לקידום תכנית, לא פורסמו
21 תנאים לפי סעיפים 77-78, לא בוצע שיתוף ציבור. אין פה אדריכל תכנון. לא ידוע לנו
22 על שום דבר. ניסיתי לברר ולא נמצאה פה שום תבי"ע. חלק מהמבנים בחלקה עברו
23 חיזוק, 2 מתוך ה-7, בראלי 6 ו-14 כשהדברים האלו לא הוצגו כלל לוועדה המקומית
24 כשקיבלה החלטה על בסיס מידע חלקי שלא לאמר שגוי. גם במסגרת תכנית עתידית
25 ניתן יהיה להתמודד עם המבנים שעשו חיזוק ואין מניעה לצרף אותם גם לתכנית
26 עתידית. ובכל מקרה, הבקשה להיתר נותנת מענה מלא לדרישת צוות התכנון
27 להתחברות עתידית לחניון התת קרקעי המבוקש כאן. אני מזכירה שהפסיקות חזרו
28 שיטתי על כך שלא ניתן לדחות בקשות להיתר על בסיס תכנית עתידית שלא פורסמה.
29 הרבה פסיקה קיימת בנושא, לא אחזור על הדברים. אבקש להפנות לסעיפים 56 ו-61
30 לערר, שם הפניתי לערר נחמני, שחוזר על הפסיקה הזו. בהקשר הזה, ניתן לראות כאן
31 במצגת את בראלי 8 ו-14 שעברו חיזוק. זה ההיתר של בראלי 6, שינויים ותוספת מכוח
32 תמ"א 38, כפי שכתוב גם בבראלי 14.
33
34 יו"ר:
35 כמה דירות הם הוסיפו פה?
36
37 מר גיא לקסמן:
38 בראלי 6 לא הוסיפו יחידות דיור. יש תוספת של 5 יחידות דיור.
39
40

- 1 יו"ר:
- 2 וכמה חניות הם בקישו להסדיר?
- 3
- 4 עו"ד עופר קרין:
- 5 אם זכרוני לא מטעה אותי, ב-14 הם שילמו כפר חניה. וגם כאן הצענו.
- 6
- 7 עו"ד אורטל דוידאן גדעוני:
- 8 בבחינת שיקול הדעת שהוועדה לא קיבלה את הטענה של תב"ע עתידית, שלא לאמר
- 9 שהזדעזעה מהנימוק הזה. אפשר לראות את דברי מיטל להבי חברת הוועדה. שחוזרת
- 10 ואומרת, אני לא מבינה למה אתה מדבר איתי על תב"ע עתידית (מצטטת) "...זה בעוד
- 11 עשור... אנשים רוצים לחיות עכשיו... אני לא מבינה למה לא נותנים לאנשים..."
- 12 והם ממשיכים ומטעים את חברת הוועדה ואומרים (מצטטת) "...כשאתה עושה
- 13 התחדשות לפני בניינים אחרים בחלקה" לא הציגו בפניהם שיש בניינים אחרים שכבר
- 14 חוזקו בחלקה הזו. והוא ממשיך ואומר "כשאתה בא ועושה התחדשות לפני בניינים
- 15 אחרים בחלקה אתה מציג את הפתרון הכול" משתירים פה את היזם סתם, הוא עשה
- 16 תכנית צל ומציגים דברים שגויים, כאילו המדובר במבנה אחד שבא להרוס לכולם.
- 17 כאילו זה יזם סורר שלא מתחשב ועושה מה שבא לו.
- 18
- 19 יו"ר:
- 20 זה נמצא בפרוטוקול (מצטטת). "...תראה לנו לפחות איך אפשר לגשת אליו בעתיד"
- 21
- 22 עו"ד עופר קרין:
- 23 האם לחברתי יש טענה לגבי הפרוטוקול שאנחנו צירפנו?
- 24
- 25 עו"ד אורטל דוידאן גדעוני:
- 26 בראשיתו מצויין שזה לא פרוטוקול אלא תיאור דיון. לפיכך נאלצתי להתחנן לאנשי
- 27 המזכירות של הוועדה המקומית על מנת שאוכל להאזין.
- 28
- 29 יו"ר:
- 30 אנחנו נתבסס על האמור בפרוטוקול הדיון ולא על התמליל, למעשה הדברים הם אותם
- 31 דברים.
- 32
- 33 עו"ד אורטל דוידאן גדעוני:
- 34 ואז ממשיכה החלטת צוות התכנון ומתבססת על זה שהוצעו ליזם שתי חלופות, הכל
- 35 או כלום. או שאתה משאיר את המצב הקיים, או שאתה מוריד את כל החניות למטה.
- 36 לנו שום חלופה לא אפשרות או הגיונית וזה מסכל את הפרויקט הראוי הזה. כי השארה
- 37 של המצב הקיים, 32 מקומות מעל הקרקע לא מאפשרת עמידה בתקן חניה. יש לנו אפס
- 38 חניות לדירות יזם, מה שמביא לדירות לא סחירות. לא מאפשר לפנות חלק מהחניות
- 39 לתת הקרקע ולפנות מקום לגינון ושטחים ירוקים, אז אין שיפור במפלס הקרקע. זה
- 40 משאיר את הבניין בנראות לא טובה, בלי הצללה ובלי עצים. מחייב תשלום כופר חנייה

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 בחיזוק של 8 יחידות וגם לא מבטיח ביצוע של התחדשות עתידית. בקיצור, חוסר היגיון
2 מוחלט. שום ייצוג של אינטרס ציבורי, הפסד מוחלט של כולם, היגיון ממש לא ברור.
3 החלופה השנייה, להעביר את כל מקומות החנייה לתת הקרקע, מחייבת חפירת מרתף
4 עמוק, חלופה יקרה עבור תוספת ממ"דים ל-8 יחידות דיור. חלופה שלא מבטיחה ביצוע
5 פרויקט שכל החניות יהיו תת קרקעיות כי יש מבנים שכבר עברו חיזוק, זה גם פוגע
6 בבעלי דירות עם חניה קיימת. שתי חלופות לא הגיוניות. לעומת זאת הוצג פתרון
7 משולב, שאומר 27 מקומות מעל הקרקע, 20 מקומות פלוס נגישה פלוס אופנועים בתת
8 הקרקע. ומקבלים פינוי שטח לגינון, תוספת עצים, פיצול השטח המגוון בין החניות,
9 הצללות, הפחתת החזר חום, אין פגיעה בתכנון עתידי. החניון כולל אפשרות לחיבור
10 לחניה עתידית. כניסה בלי לפגוע באף אחד תכנונית כפי שהצוות דרש. יש ישימות
11 כלכלית ותכנונית, ללא בעיה של חפירה לצד בניין גבוה. אני מפנה לשני העררים
12 שצינתי בכתב הערר בסעיפים 52 ו-56. ישימות כלכלית בפרויקטים של חיזוק בהקשר
13 של חניות. זה דבר ברור. אפשר לראות כאן את התכנון. חניה עילית עם כניסה מתוך
14 החלקה. 27 מקומות חנייה. זו החניה התת קרקעית שלא מסכנת את הבניין, יש לנו
15 עמידה בתקן חנייה, שאושר על ידי גורמי הצוות. תמרון כניסה ויציאה טובים שאושרו
16 על ידי מחלקת התנועה. אפשרות להתחברות עתידית. והינה ה-29 עצים לנטיעה. ועל
17 מה מתבסס כל התכנון הזה? על הסמכה של צוות התכנון שאהב את הרעיון ואישר
18 אותו. התקיים דיון מקצועי מול צוות התכנון וזה הסיכום. מה שביקש צוות התכנון
19 שאהב את הרעיון, זה שיפור של המרחב הציבורי ושלא תהיה פגיעה להתחדשות שאר
20 המבנים בעתיד. תציגו פתרון של להוריד כמה שאתם יכולים חניות כדי לפנות שטחים
21 לגינון. התכבדו האנשים והכינו תכנית צל. עם מעבר להולכי רגל וקישוריות טובה
22 ושטחי גינון ותוספת. אפשר גם לראות את החיבור העתידי לחניון התת קרקעי. זה
23 החניון שלנו וזה החיבור לחניון התת קרקעי שיהיה אם וכאשר יהיה. למה למנוע בצורה
24 דווקנית ולהגיד תעשו ככה או ככה? אז ענינו על דרישות הצוות. אחרי שהכל מושקע
25 ומתוכנן. האדריכל ממש הפריד את שטחי הגינון והגיע למצב טוב יותר ממה שביקש
26 צוות התכנון. הצללה כמעט מלאה על החניון. ופתאום חוזרים ואומרים לנו לעשות או
27 אחד או שתיים, לא להעביר כלום או את הכל. אבל הכי גרוע בעיני, מילא שהצוות קיבל
28 החלטות כאלה, האופן בו זה הוגש לוועדה המקומית, הם פשוט התחננו לאשר את
29 הפרויקט, וגם אמרו להם, תנו לו עוד הזדמנות, תנו לו 7 ימים, בואו נחליט לאשר
30 בתנאים, ואני כתושבת תל אביב רוצה להגיד שאני מוטרדת מהפרוטוקול הזה. פה ממש
31 רואים בצורה ברורה. והדברים אמורים להיות חשופים לציבור.

עו"ד עופר קרין:

34 אני מסכים שתשמיעי את ההקלטה. אבל לזה אני חייב להתנגד.

עו"ד אורטל דוידאן גדעוני:

37 אני ראיתי הטעיה של חברי הוועדה, הועלו ענייני תב"ע בלי להסביר שהפתרון לא מסכן
38 שום תב"ע עתידית בלי להסביר שהפתרון המוצע בבקשה לא מסכן שום תב"ע עתידית
39 אלא להפך. ולא הוצג בפני חברי הוועדה שקיימים שני בניינים שעברו כבר תמ"א
40 במגרש. אלא הם הוטעו לחשוב שזה הבניין היחידי שמבקש ומסכל לכולם. הם הוטעו

1 לחשוב שאין תכנית צל, אשמח אם תקראו את התמליל, ממש נאמר שהיזם סירב
2 לעשות תכנית צל. נטען שהיזם סירב לכל פתרון ולא הציג שום מסמך. נטען כאילו הוצעו
3 ליזם פתרונות טובים אבל הוא מסרב להכל. והכי חמור, נטען שהיזם רוצה להגיע לערר.
4 ואני שואלת, איזה יזם רוצה להגיע לערר? יזם רוצה שתתקבל החלטה בעניינו ויפה שעה
5 אחת קודם, בשעה שיושבים לו דיירים על הראש ובנקים וכדומה. זה מטריד. לסיכום
6 אזכיר את האינטרס הציבורי ששב ועולה בכל אחת מהפסיקות וגם שנושא החניות
7 משני לאינטרס הציבורי. אני ממש מרגישה שאני לא צריכה לטעון על פסיקות מול
8 הוועדה הזו. הכי מטריד, שבסוף הפרוטוקול לא כתוב בכלל מי הצביע בעד ומי נגד.
9 אזכיר שיש כאן בניין מאוד ישן עם 32 משפחות ש-100 מטרים ממנו נפל טיל והבניין
10 הזה פגוע. אשמח אם ירחיב מי שגר בבניין.

11
12 יו"ר:

13 אין צורך.

14
15 עו"ד אורטל דוידאן גדעוני:

16 לגבי הטענות הנוספות, בסוף אנחנו מבקשים לבצע את התיקונים שמוזכרים בהחלטה,
17 נבקש לתקן ונציין שלגבי שטחי הממ"דים, הם כבר תוקנו כך שהבקשה מתייחסת
18 לגירסה אחרת של הבקשה, זה כבר תוקן.

19
20 יו"ר:

21 נשמע את הוועדה המקומית.

22
23 עו"ד עופר קרין:

24 הערה לסדר, לגבי המצגת שאני מבין שהועברה לוועדת הערר, לא הועבר אלינו עותק
25 של מה שהוצג גם בדיון היום. אני סבור שזה לא תקין. יחד עם זאת אגיד שאנחנו
26 מעוניינים לאפשר ליווי של כל הטענות, לכן גם לא התנגדתי ואפשרתי להשמיע את
27 הטענות לגופן ואם יש טענה שהפרוטוקול שבדראפט לא משקף את הדיון שהיה בפועל,
28 זו טענה שאנחנו מוכנים לבדוק. אבל יש בעיה עם זה שנפתחות טענות לראשונה בדיון
29 ומפתיעות אותנו. לגופו של עניין, המדובר במגרש גדול מאוד, של כ-21 דונם. במיקום
30 מרכזי בעיר, בואכה רובע שדה דוב. מדובר במגרש שלפי מדיניות תמ"א 38 מחייב
31 תיאום תכנון. העוררת ידעה את זה וזה גם בתיק המידע. אני מפנה לסעיף 4.2.6
32 למדיניות תמ"א 38 שמדבר על תיאום תכנון שנדרש במגרשים מ-2 דונם ומעלה. ופה
33 מדובר על מגרש גדול מזה. כך שבדאי נדרש פה תיאום תכנון. ובתיאום תכנון בסוף
34 יש צוות מקצועי ויש לו עמדות וזה מה שבא לידי ביטוי. זכויות תמ"א אינן זכויות
35 מוקנות. לוועדה המקומית יש שיקול דעת, אני מפנה לפסיקה הענפה שצוטטה בתשובה
36 שלנו וגם לערר שהיה בפתאל 15, גם שם התוצאה היתה במידה רבה בגלל העובדה
37 שמדובר שם במגרש גדול וכאן המגרש גדול יותר.

- 1 יו"ר:
2 זה נבע מאישורה של תמ"א 70. כתבת בתשובה שלך שהמגרש הזה לא מופיע ב-5555,
3 אז מה הכוונה התכנונית לגביו?
4
5 עו"ד עופר קרין:
6 הצוות ישיב על זה. אציין רק שנתנו להם אפשרות לתקן.
7
8 יו"ר:
9 אתה יודע כמה עולה לחפור קומת חניון? צוות תכנון, תסבירו לי את 5555.
10
11 גב' הילה ירושלמי:
12 זה לא דבר יוצא דופן שצוות התכנון מעורב, המדיניות מפנה לצוות התכנון יחד עם צוות
13 הרישוי. התיאום נעשה וחוות הדעת יוצאת על הנושא. אבקש להציג את התצ"א. מגרש
14 מאוד מאוד גדול, כשאומרים שמגרש כזה צריך תכנון כולל, אני סבורה שהכוונה מאוד
15 ברורה. המגרש היום, אם יוצאים מהצרכים של כל בניין בודד. מגרש גדול שברור שלא
16 מנוצל היטב לתכנון עתידי. ברור שכל תכנית שתהיה פה לא תהיה כזו שהתכנון העתידי
17 ישאיר כל בניין בעצמו וחניון תת קרקעי לצדו, בתכנון כולל המקום יכול לתת הרבה
18 יותר ויצטרכו לתכנן אחרת מבחינת שטחי ציבור והיחס לרחובות הראשיים. גם רחובות
19 שי עגנון ולוי אשכול עתידים בזמן הקרוב לעבור שינויים מהפכניים כתוצאה מהשכונה
20 שגובלת. לכן, מגרש כזה שיתוכנן, כיוון שהוא מגרש אחד שלם, שרק בניין אחד יעשה
21 בו שינוי זה לא אידיאלי לתכנון של המרחב כולו.
22
23 יו"ר:
24 בהנחה שזה הבסיס לתיאום תכנון, מאחר ומדובר במגרש גדול לא רוצים לייצר מצב
25 עובדתי בשטח שבו תכנון הבניין היחיד מונע תכנון מחדש של המגרש כולו. ולכן או
26 שלא יהיו חניות ולא יחפרו בתת הקרקע, כי זה ימנע תכנון עתידי, או שיורידו את כל
27 החניות למטה וזה לא ימנע תכנון עתידי.
28
29 גב' הילה ירושלמי:
30 בתגובה לזה שנאמר זה דווקא, אם היינו דווקאיים היינו אומרים ישר לא, אנחנו לא
31 רוצים לתמוך. אני מדברת תכנונית, זו בעיני היתה יכולה להיות אמירה דווקאית. זו
32 לא היתה האמירה, כיוון שכן רצינו לראות את האנשים ולתת להם אפשרות, לכן הצענו
33 לראות אם אפשר לעשות תוספת, כמו שנעשה בבראלי 6. אנחנו לא יכולים למנוע
34 תוספות של ממ"דים וכו', את זה כמובן לא נמנע. גם לא רצינו להגיד, אתם לא יכולים
35 להוסיף תוספת מכוח תמ"א 38 אז זה עוד צעד אחד הלאה. ועוד צעד אחד זה לא תוספת
36 ורק חניות, אלא נתנו סוג של פשרה בין העמדה שלנו לבין הרצון שלהם. כבר
37 האפשרויות שנתנו מגיעות מתוך מקום של פשרה. או שתורידו הכל לתת הקרקע ואז
38 לפחות תשפרו לי את המצב במגרש הזה, שמו לב כמה כביש וחניות ואספלט יש בכל
39 המרחב הגדול הזה. אז אמרנו, או שתורידו את הכל לתת הקרקע, או שהפוך. שלא תגעו
40 בתת הקרקע.

- 1
- 2 יו"ר:
- 3 כל זה לא קשור לתכנון העתידי.
- 4
- 5 גב' הילה ירושלמי:
- 6 אם היינו חושבים רק על התכנון העתידי, זה היה דווקא. הורדת החניות מפריכה
- 7 לתכנון העתידי, אבל מעט יותר.
- 8
- 9 חברת הוועדה מרים ארז:
- 10 מוצעות פה חניות בתת הקרקע מתחת לחניות קיימות.
- 11
- 12 חבר הוועדה גיל סלומון:
- 13 אם החניון העתידי יכול להתחבר לתת הקרקע בעתיד, זה רק עוזר לתכנון העתידי.
- 14
- 15 גב' הילה ירושלמי:
- 16 אסביר יותר, אם היום היינו יכולים לעשות תכנית עתידית, בוודאי שלא היתה לי רמפה
- 17 פה והיא היתה נכנסת לחניון שכולל את כל החלקה כולה. לא היתה לי רמפה פה. אז
- 18 להגיד שבקלות זה מתחבר לחניון עתידי, זה גם לא בקלות. לגבי תכנון עתידי, שני
- 19 דברים, עוד לפני 5555 תכנית 5000 לא מאפשרת לנו לעשות פה תכנית בשכונה הזו. יש
- 20 הערה שאומרת שאין תוספת שטחים במסגרת תכנית המתאר. אנחנו רוצים לתכנן
- 21 מקומות נוספים בשכונה הזו, לאורך הרחובות הראשיים שמתחדשים, כמו איינשטיין,
- 22 ראוי שתכנון חדש יהיה שם.
- 23
- 24 יו"ר:
- 25 לפי מדיניות איינשטיין, כל הבניינים יתחדשו במסגרת היתרי בנייה ולא תכניות.
- 26
- 27 גב' הילה ירושלמי:
- 28 יש תב"ע שעכשיו מקודמת כדי להסדיר את החזיתות. זה מראה שכשמתכננים נקודתי
- 29 בהיתרים קשה יותר לשנות את המרחב.
- 30
- 31 יו"ר:
- 32 תהיה פה תכנית כמו באיינשטיין?
- 33
- 34 גב' הילה ירושלמי:
- 35 אני מקווה. כדי להתאים לרוח של מה שנעשה, זה נעשה בהיתרים, אבל זה מצריך גם
- 36 תב"ע. גם בגלל זה אנחנו רוצים גם פה בתחום הזה של איינשטיין לעשות תכנון
- 37 שמתאים לסביבה הכוללת. לפי 5000 אני לא יכולה לעשות פה תכנית. לכן בעדכון של
- 38 5500 שינינו את הדבר הזה על מנת לאפשר. ב-5555 שהיא תכנית להתחדשות בניינית
- 39 אנחנו לא מאפשרים פה, כי התחדשות בניינית לא תיתן לי אפשרות לתכנן בצורה כוללת
- 40 למרות שברור שבמגרש כזה יהיה יותר טוב לתכנן בצורה כוללת. במבט גס יש פה כ-

- 1 30% מהמגרש חניות ומיסעות. יכול להיות שבתכנית עתידית גם החזית לרחוב לוי
2 אשכול תשתנה. על אף כל זאת, לא פסלנו אפשרות של התחדשות של הבניין הזה, רק
3 בצורה שפחות פוגעת בהתחדשות עתידית.
4
5 **חברת הוועדה מרים ארז:**
6 אני מנסה להבין, במה זה פוגע? זו בנייה מתחת למגרש קיים.
7
8 **יו"ר:**
9 שלא יהיה פרויקט. עד שתהיה שם תכנית.
10
11 **גב' הילה ירושלמי:**
12 במדיניות תמ"א 38 יש סעיף שאומר שכשמוסיפים לחלקה אחת מעל 50 יחידות נדרשת
13 תב"ע. אין פה שיקול דעת. אנחנו לא נמצאים שם רק בגלל שתמ"א 38 הסתיימה.
14
15 **יו"ר:**
16 זה לא נכון, גם אם נכפיל 5 ב-8 זה ארבעים, לא מגיעים לחמישים.
17
18 **גב' הילה ירושלמי:**
19 כי לא חושבו פה דופלקסים, מבחינת צפיפות המגרש הזה יכול להגיע ליותר. זה היה
20 אחד הנושאים שעליהם דיברנו. זה רק לדוגמא לכך שמגרש מהסוג הזה שיש בו הרבה
21 מבנים שכולם ירצו להתחדש בשלב כזה או אחר וזה הגיוני ואפשרי, זה רק אומר שנדרש
22 בשביל זה תכנון כולל. דבר אחרון, קצת פרוצדורלי, אני מופתעת לשמוע שהעמדה היא
23 כזו שהגענו לוועדה וגילינו, זה לא נכון, תהליך תיאום התכנון כלל יותר מפגישה אחת,
24 נאמר להם שלא נתמוך בזה וגם הוצגו האפשרויות, זה גם גובה בעמדה של מהנדס העיר
25 שהדבר הובא אליו ספציפית. להציג את הדברים כך זה לא נכון.
26
27 **עו"ד עופר קרין:**
28 מעבר לנימוק התכנוני היו נימוקים נוספים, בין היתר, חישוב השטחים שלא היה תקין.
29 ואציין גם מספר גבוה של מתנגדים שהיו לבקשה הזו.
30
31 **עו"ד אורטל דוידיאן גדעוני:**
32 ואיפה המתנגדים? הם לא מופיעים כאן היום.
33
34 **עו"ד עופר קרין:**
35 ההתנגדות נגעה גם לחניה, התנגדויות 4 ו-14 למשל. 4 אומרת בין היתר, אנו חולקים
36 כביש כניסה, כך שזה נוגע לסוגיית החניה. גם התנגדות מספר 14, יש בה מספר גבוה
37 של מתנגדים לבקשה הזו וספציפית בהיבט החנייה, גם בהתנגדות 4 עולה הסוגיה של
38 החניה, אקריא מתוך הדראפט (מצטט) "אני חולקים כביש גישה" ובהתנגדות 14 מדובר
39 במפורש על החניון התת קרקעי והוועדה המקומית לאחר שהפעילה שיקול דעת ולאחר

1 דיון לא קצר בבקשה, החליטה על סמך מסמך המדיניות לא לאשר את הבקשה ולקבל
2 את ההתנגדויות. אנחנו חושבים שזו החלטה ראויה וסבירה.

מר יוסי חסון:

3
4 אני חושב שצדקת בזיהוי המוטיבציה של הוועדה המקומית, שלא יהיה פרויקט, אבקש
5 להזכיר למי ששכח אולי במחלקת התכנון שהם סירבו לקבל את הבקשה להיתר. מאיזה
6 טעם? מהטעם שהם אמרו, שלהוסיף 50 יחידות דיור מחייב תכנון מראש. אבל הם
7 שכחו שהסעיף הזה מדבר על הריסה ובנייה. עברנו עד המחלקה המשפטית כדי
8 שיאפשרו לנו, אחרי שפנינו דרך ענת בירן, אפשרו לנו בכלל לפתוח את הבקשה. עוד
9 משהו ששכחו לציין כאן, שסעיף 4.2.6 שלפני רגע ציטטו אותו מדבר על בניינים בהריסה
10 ובנייה ולא חיזוק, כל סעיף 4.2 כך. לכן, גם מהטעם הזה הם לא רצו לקדם את הבקשה
11 ואחרי שהראינו להם שהסעיף לא רלוונטי אפשרו לנו להגיש. יש כאן שנה וחצי של עינוי
12 סיני. בסופו של דבר אם כבוד הוועדה המקומית רוצה לעשות תכנון לכל הדונמים
13 האלה, שתתכבד לעשות אותו. איך חניון שלנו גורע מהיכולת שלהם לעשות תכנון עתידי
14 אופטימלי? במקום לעשות מלבן אחד, אנחנו עושים אותו מלבן משופר ומאפשרים חניה
15 תחתיו לאותו תכנון בדיוק, כך שאני לא מבין איך זה פוגע באפשרות לתכנון עתידי.

עו"ד אורטל דוידיאן גדעוני:

16
17
18 אני מברכת על כך שגם גורמי התכנון אומרים שלא פסלנו את הבקשה ושהם בעד
19 הבקשה, תודה רבה. אבל בשורה התחתונה, הם כן פוסלים את הבקשה ויושבים בצוות
20 התכנון אנשים שעושים את תפקידם, אבל בסופו של דבר זה מנותק מהמצב בשטח, מה
21 זה אומר מגרש יוצא דופן, אז נגמור את האנשים? הם הגישו בקשה להיתר תואמת לכל
22 התכניות החלות. אז לבדוק אם הם יכנסו בתכנית שעוד לא הופקדה? האמא של התב"ע
23 באזור הזה לא נולדה בכלל. וזה שיקול דעת הוועדה. אנשים רוצים לחיות, תנו לאנשים
24 לחיות. אני מודיעה חד משמעית, אין שום מניעה לצרף את הבניין הזה ואת בראלי 6 ו-
25 14 לכל תב"ע עתידית שתהיה. אנחנו מדברים על דוב הוז. קרקעות מדהימות, תעשו שם
26 גורד שחקים אבל תנו לאנשים שהגישו בקשה ראויה. אי אפשר להגיד לא התנגדנו, חוזר
27 על זה אדר' חנני, אני לא מתנגד, אבל אי אפשר לעשות כזה דבר. זה סותר פסיקה וחוק,
28 זה קניין של אנשים, זכות הקניין של אנשים, זכותם להתמגן, להתחדש. הזכירו את לוי
29 אשכול, תרצו שזה מה שיהיה שם? זה מה שחורה.

30
31
32 יו"ר:

33 תודה רבה.

החלטה

34
35
36 בפנינו ערר שעניינו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 11.5.2025
37 (להלן "ההחלטה"), במסגרתה החליטה הוועדה המקומית לדחות בקשה להיתר,
38 לחיזוק מבנה קיים ועיבוי מכוח תמ"א 38/1 במקרקעין הידועים כרחוב בראלי 8 בתל

- 1 אביב גוש 7222, חלקה 48 (להלן "המקרקעין") הבקשה להיתר נדחתה בעיקר בשל
2 התנגדות לפתרון החניה המוצע וחשש לסיכול תכנון עתידי כולל של החלקה.
- 3 **רקע**
- 4 1. המגרש בו בנוי המבנה עומד על שטח של כ-21 דונם, הכוללים 7 בניינים ותיקים (בנייני
5 H) הרשומים בבית משותף. הבניין נשוא הערר הוא בראלי 8, בניין בן 8 קומות מעל
6 קומת עמודים, הכולל 32 יחידות דיור שנבנה בשנת 1972. הבניין הינו בניין טעון חיזוק
7 מפני רעידות אדמה מאחר ונבנה לפני 1980 על כן הבקשה להיתר הוגשה מכוח תמ"א
8 38.
- 9 2. הבקשה להיתר כוללת תוספת של 2.5 קומות (8 יח"ד חדשות), סגירת קומת עמודים
10 (2 יח"ד נוספות), הקמת ממ"דים, מרפסות, והסדרת פתרון חניה דו-מפלסי (עילי ותת-
11 קרקעי). קיימת הסכמה של למעלה מ-66% מבעלי הזכויות בבניין לביצוע הפרויקט.
- 12 3. הוועדה המקומית דחתה את הבקשה וזאת מהנימוקים הבאים:
- 13 4. פתרון החניה המוצע (שילוב חניה עילית ותת-קרקעית) אינו מיטבי ואף פוגע במרחב
14 הציבורי ובפוטנציאל התכנוני העתידי.
- 15 5. אישור הפרויקט בבניין בודד מתוך 7 הבניינים הקיימים במגרש ימנע אפשרות לפינוי-
16 בינוי או לתכנון כולל של כל 21 הדונמים במגרש.
- 17 6. כמו כן ישנה מחלוקת לגבי חסרים בפרסום הקלות, חישובי שטחים ומפרט טכני.
- 18 7. כך נכתב בתיאום התכנון שנעשה עם צוות התכנון כחלק מקידום הבקשה להיתר:

בתאריך 05/02/2024 התקבלה חו"ד צוות תכנון ע"י הילה ירושלמי:
צוות הדעת התכנונית המשותפת לצוות תכנון וצוות רישוי היא כי עומדות שתי חלופות להתקדמות במסלול
של חיזוק ותוספת:

1. חיזוק ותוספת ללא תוספת חניה מעבר לקיים.
 2. חיזוק ותוספת, ומעברת כלל חניות הבניין (קיימות ומתוכננות) לתת קרקע, כעדיפות למיקום
מתחת למיסעה הקיימת ברחוב הפנימי, לרבות הצגת תכנית צל לפתרון משותף עתידי עם כניסה
אחת בלבד לחניון בתחום המגרש (בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38 תא/9086).
- בשתי החלופות נדרש המשך תיאום מעודכן לאחר הצגת החלופה המועדפת.

לאור אי התאמת התכנית מיום 24.07.2024 להמלצת צוות התיכנון,
ניתנה המלצת הצוות מיום 19.3.2024 ע"י הילה ירושלמי:
מבוקשת תוספת 2.5 קומות לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, בהתאם לתמ"א 38/1.
הבניין נמצא על חלקה הכוללת 7 מבנים.

מבוקשת תוספת חניון תת קרקעי עבור חניות, ללא ביטול חניה על קרקעית קיימת בתחום המגרש.
צוות התכנון לא ממליץ על פתרון החניה המוצע, מכיוון שפתרון זה עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים
בחלקה במסגרת תכנון כולל בתביע עתידית. בתביע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיתכלל את סוגיות
החניה, הפיתוח והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית.

19

20

- 1 8. כך קבעה החלטת הוועדה:
- 2 לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- 3 1. פתרון החניה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על
- 4 המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות
- 5 התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות. הפיתרון
- 6 המבוקש עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של
- 7 תב"ע עתידית.
- 8 בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החניה, הפיתוח
- 9 והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
- 10 2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין
- 11 הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את
- 12 קווי הבניה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ'
- 13 מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
- 14 3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש,
- 15 בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן
- 16 לאשר מטבחונים על מרפסות הגג.
- 17 4. חישוב השטחים אינו תקין:
- 18 -שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
- 19 -שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.
- 20 9. ביום 22.12.25 קיימנו דיון בערר.
- 21 10. לאחר ששמענו את טענות הצדדים להלן הכרעתנו בערר.
- 22 טענות העוררת
- 23 11. לטענת העוררת, פתרון החניה המוצע תואם את תקני החניה, קיבל המלצה חיובית
- 24 מיועץ התנועה של מכון הרישוי, וכולל "תכנית צל" המאפשרת חיבור עתידי לחניונים
- 25 של הבניינים השכנים. דרישת הוועדה להורדת כל החניות לתת-הקרקע אינה סבירה
- 26 כלכלית ותכנונית.
- 27 12. לטענת העוררת בדיון בוועדת המשנה לא הוצגו נכונה בפני חברי הוועדה מלוא
- 28 העובדות הנדרשות. ראשית, לא הוצגה בפני חברי הוועדה העובדה ששניים מבין שבעת
- 29 הבניינים במגרש כבר חוזקו בהיתר בפני רעידות אדמה ונוספו להם ממד"ים. כלומר,
- 30 תכנון כולל של המגרש כולו ממילא כבר אינו רלוונטי. מדובר במידע חיוני לקבלת
- 31 החלטה במקרה דנן. שנית, לא הוצג בפני הוועדה המקומית הסדר החניה המוצע

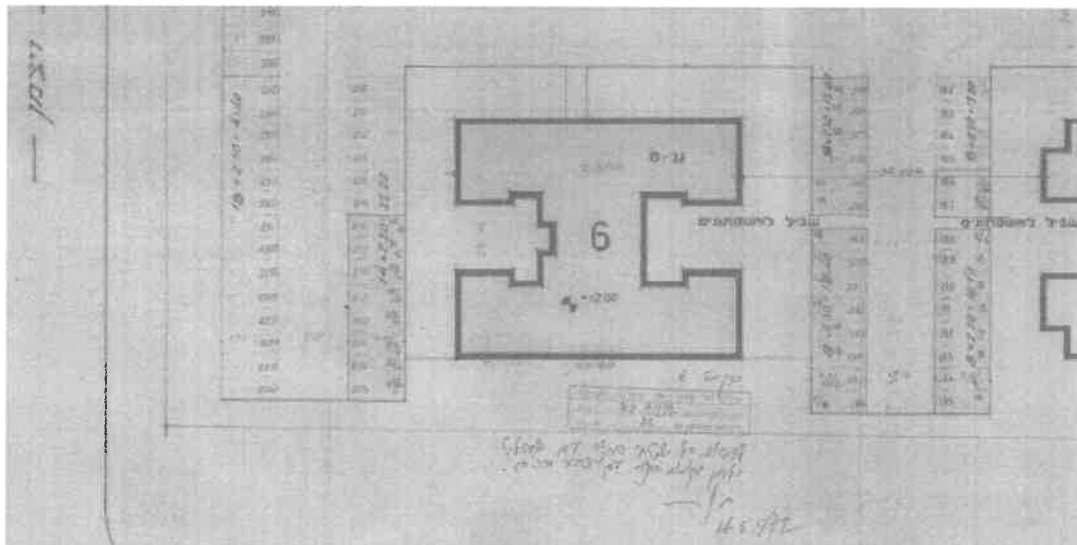
- 1 והשפעתו על המגרש לרבות תכנית הצל המבהירה כיצד יוכלו גם חניונים עתידיים של
- 2 יתר בנייני המגרש להתחבר באופן תת קרקעי.
- 3 13. **לטענת העוררת**, תמ"א 38 נועדה לעודד חיזוק מבנים. הוועדה המקומית אינה רשאית
- 4 לדרוש תנאים חדשים שלא פורטו בתיק המידע (לפי סעיף 145(ג) לחוק). דחיית
- 5 הבקשה בשל "תכנון עתידי עלום" מהווה פגיעה בציפייה הלגיטימית של היזם
- 6 והדיירים.
- 7 14. הוועדה המקומית מנועה מלטעון כנגד פתרון החניה לאחר שגורמי המקצוע שלה
- 8 (מחלקת תנועה) אישרו אותו בכתב בתוך דראפט ההחלטה.
- 9 15. לגבי הפגמים הנוספים, מדובר בליקויים טכניים הניתנים לתיקון ("פרסום משלים").
- 10 דחיית בקשה שלמה בשל פגמים טכניים שניתן לרפא בתנאים להיתר חורגת מעקרון
- 11 המידתיות ומהווה התנהלות בחוסר תום לב של הרשות. העוררת טוענת כי הגרסה
- 12 המעודכנת של הבקשה כבר תיקנה חלק מהליקויים והוועדה התעלמה מכך.
- 13 **טענות הוועדה המקומית**
- 14 16. הוועדה המקומית טוענת כי במגרש כה גדול (21 דונם), אישור פתרון חניה נקודתי
- 15 הכולל רמפה במרכז המגרש והשארת חניות עיליות ("מובלעת אספלט") פוגע אנושות
- 16 בכושר הנשיאה של השטח ובאפשרות לייצר פיתוח נופי איכותי בעתיד. הוועדה
- 17 מסתמכת על "עניין פטאי 15" וקובעת כי במגרשים גדולים יש להעדיף תכנון כולל
- 18 (תב"ע) על פני היתרים נקודתיים.
- 19 17. הוועדה המקומית מצידה טוענת, כי זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא
- 20 זכויות שבשיקול דעת (סעיפים 21-22 לתמ"א). תיקון 3א לתמ"א הרחיב את שיקול
- 21 הדעת של הוועדה לסרב לבקשה משיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים, גם ללא
- 22 "טעמים מיוחדים". מסמך המדיניות מתווה את הדרך לדיון במגרשים גדולים כגון
- 23 המגרש דנן, הוועדה מחויבת להסתכל על המגרש כמכלול ולא לאפשר העדפה תכנונית
- 24 של בניין אחד על חשבון השאר.
- 25 18. במסגרת תאום התכנון הובהר למבקשי ההיתר מה דרישת הוועדה המקומית ומה
- 26 החלופות המקובלות לגבי הסדר החניה קרי, כופר חניה מלא עבור הדירות החדשות
- 27 או העברת כל החניות לתת הקרקע. לכן הדבר היה ידוע היטב למבקשים אשר לא עמדו
- 28 בדרישות.
- 29 19. הבקשה כוללת חריגות בקווי בניין למרפסות שלא פורסמו כהקלה, חישובי שטחי
- 30 הממ"דים שגויים, והמפרט הטכני חסר (מטבחונים על הגג, מפלסי כניסה).

- 1 בתשובת המתנגדים לערר נטען כי הפרויקט המוצע הוא "טלאי על טלאי". הבניינים
2 ישנים מאוד ויש להעדיף מסלול של פינוי-בינוי לכל המתחם. הפרויקט הנוכחי ימנע
3 מהבניינים השכנים להתחדש בעתיד, יפגע בזכויות קנייניות בחצר המשותפת ויגרום
4 למטרדי בנייה קשים ללא פיצוי הולם (דמי שכירות נמוכים מדי בהסכם).
- 5 העוררת טענה כי מדובר ב"התנגדות סחטנית" או קנטרנית. אין כיום תכנית פינוי-
6 בינוי מופקדת או מאושרת, ודחיית התמ"א משמעותה השארת הדיירים בבניין מסוכן
7 ללא מיגון למשך שנים רבות. לגבי הטענות הקנייניות – המפקחת על המקרקעין כבר
8 נתנה פסק דין המאפשר את קידום הפרויקט בבניין זה כבית משותף נפרד לעניין
9 חיזוק.
- 10 דיון והכרעה
- 11 תמ"א 38 אשר מכוחה התבקש היתר הבנייה דנן, נועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות
12 אדמה. השימוש בתכנית זו ככלי להתחדשות עירונית הוא מוגבל. תמ"א 38 עוסקת
13 במבנה קיים או לכל היותר במבנים הבנויים באותו המגרש.
- 14 ככלל, תכנון מתחמי הרואה מספר מבנים כמתחם משותף הוא תכנון עדיף עבור
15 פרויקטים של התחדשות עירונית. מאידך, התכנון הנדרש על מנת להוציא לפועל
16 פרויקטים מתחמיים הוא ארוך יותר, ובזמן התכנון נותרים הבניינים לא מחוזקים
17 ולא ממוגנים.
- 18 על מנת שלא לחייב הכנת תכנית לתכנון מתחמי בכל מקרה של מגרש מורכב, מסמך
19 המדיניות של הוועדה המקומית לבחינת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 (להלן
20 "מדיניות תמ"א 38") כולל את סעיף 4.2.6 שענינו "הנחיות פרטניות/תיאום תכנון
21 כתנאי להגשת בקשה להיתר", סעיף זה קובע את המקרים בהם ידרש תאום תכנון
22 כתנאי להיתר מכוח תמ"א 38. בהתאם, נערך במקרה זה "תיאום תכנון" עם צוות
23 התכנון.
- 24 כך נקבע במסמך המדיניות: 25
- 25 "א. הוועדה המקומית קובעת כי במקרה של מגרשים בהם קיימים מספר מבנים
26 יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה
27 ובניה או עיבוי), יחויב לאישור תכנית צל שתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג
28 בינוי ופיתוח עתידי עבור כלל המבנים בתחום המגרש. תכנית הצל תהווה חלק
29 מהבקשה להיתר הבניה ותפורסם במסגרת הבקשה. התכנית נועדה לוודא אפשרות
30 מימוש עתידי של שאר המבנים על המגרש והינה תכנית מנחה בלבד .

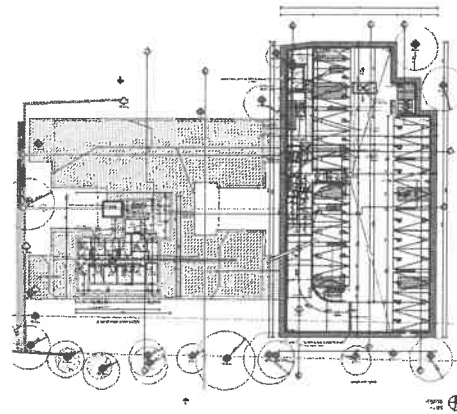
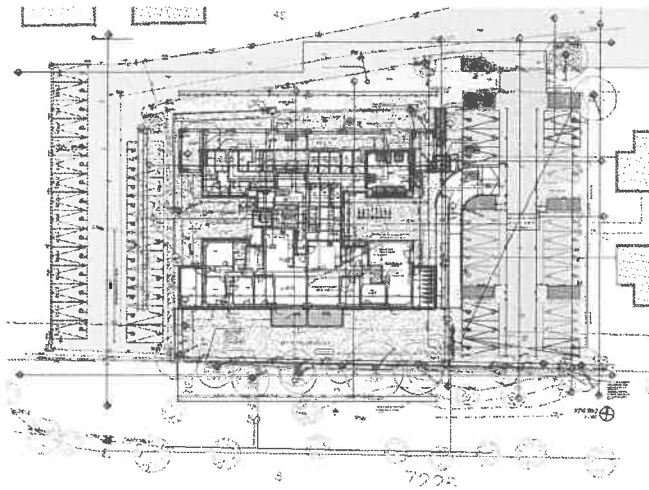
- 1 ב. במקרים הבאים יש לערוך תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי
- 2 להגשת בקשה להיתר. במגרשים ששטחם מעל 2 דונם ו/או בבקשות לאיחוד חלקות
- 3 בהתאם לתב"ע ו/או בבניה בקיר משותף ו/או במקרה בו מבוקש יותר ממבנה אחד
- 4 על מגרש במסגרת הקלה ו/או במידה והתכנית התקפה לא קבעה את קווי הבניין,
- 5 כולם או חלקם. ובהתאם למדיניות המפורטת בטבלה בסעיף 5 להלן."
- 6 לגבי הדרישה להכנת תכנית צל לפי סעיף א' למסמך המדיניות - הבניין דנן אינו הבניין
- 7 הראשון במגרש בו מוגשת בקשה להיתר מכח תמ"א 38. כבר באחד משני הבניינים
- 8 הקודמים בהם אושרה בקשה להיתר מכח תמ"א 38 היה על הוועדה המקומית לדרוש
- 9 תכנית צל למגרש. הוועדה המקומית לא טענה כי תכנית כזו נדרשה או הוכנה. בכל
- 10 מקרה, לעניין החניה, אכן נערכה על ידי העוררת תכנית צל, אולם זו לא הוצגה בפני
- 11 הוועדה המקומית ומתמליל הדיון אף עולה, כי ניתן להבין בטעות מדברי צוות הרישוי,
- 12 שהעוררת סירבה להגישה. תכנית הצל לחניה הוצגה בפנינו במעמד הדיון.
- 13 לגבי תיאום התכנון עצמו- בעניין זה נציין ראשית, כי מבנה מסמך המדיניות מפריד
- 14 בין הוראות הנוגעות להיתרים במסלול הריסה ובניה מחדש לבין היתרים במסלול
- 15 חיזוק ועיבוי (למעט למשל בעניין הכנת תכנית צל במגרש הכולל מספר מבנים, שם
- 16 צויין במפורש כי ההוראה חל הן בהריסה והן בחיזוק). משכך, ספק אם דרישת תיאום
- 17 התכנון המופיעה בסעיף 4.2.6 בפרק העוסק בהריסה ובניה מחדש, נדרשת גם
- 18 בפרויקט של חיזוק. לצורך הדיון, ומאחר ושטחו של המגרש דנן עולה על 2 דונם,
- 19 מוכנים אנו לקבל את הטענה כי תיאום תכנון אכן נדרש במקרה דנן, הגם שמדובר
- 20 בפרויקט של חיזוק.
- 21 במסגרת תיאום התכנון העלה צוות התכנון שתי חלופות לעניין החניה :
- 22 1. בניית תוספת יחידות דיור ללא תוספת חניה מעבר לקיים ותשלום כופר חניה.
- 23 2. העברת כלל חניות הבניין (קיימות ומתוכננות) לתת הקרקע, בעדיפות למיקום מתחת
- 24 למיסעה הקיימת ברחוב הפנימי, לרבות הצגת תכנית צל לפתרון משותף עתידי עם
- 25 כניסה אחת בלבד לחניון בתחום המגרש (בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38 תא/
- 26 (9086
- 27 התכנון שהוגש בסופו של דבר לא כלל את אחד מהפתרונות האמורים. משכך עלתה
- 28 התנגדותו של צוות התכנון אשר לא המליץ על פתרון החניה המוצע, מכיוון שפתרון
- 29 זה :

- 1 "עשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה במסגרת תכנון כולל בתב"ע עתידית.
- 2 בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיתכלל את סוגיות החניה, הפיתוח
- 3 והקישוריות לרחובות הסובבים בצורה מיטבית."
- 4 30. בעיקר בשל נימוק זה, נדחתה הבקשה להיתר.
- 5 31. בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר כבר הובהר, כי לאור האינטרסים כבדי המשקל
- 6 שעומדים מאחורי תמ"א 38, הרי שברירת המחדל היא שאין לסרב לבקשה להיתר
- 7 מכוח תמ"א 38 רק בשל רצון לקדם תכנון מתחמי. לפי הפסיקה, סירוב כאמור עשוי
- 8 להיות מוצדק רק במקום חריגים, כגון מקום בו מקודם על ידי הוועדה המקומית
- 9 תכנון מתחמי קונקרטי, או מקום בו במגרש קיימים אילוצים מיוחדים המגבילים את
- 10 האפשרות לקדם תכנון פרטני ראו לעניין זה ערר 1030-09-23 אמ"מ צ.ב. יזמות ובניין
- 11 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, התקבל 29.11.2023);
- 12 ערר 1036-12-23 א.י. ברזילי ניסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
- 13 (פורסם בנבו, התקבל 03.03.2024); עת"מ 28736-06-19 התאחדות בוני הארץ נ'
- 14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן (פורסם בנבו, 16.9.2019); ערר 1091/0819
- 15 אוחנה גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן ואח' (פורסם בנבו,
- 16 התקבל 26.11.2019)
- 17 32. דרישה לתכנון מתחמי, אשר כרוך בהסכמות מורכבות בין בעלי הדירות במגרשים
- 18 השונים – תביא לכך שחיזוקם ומיגונים של הבניינים מושא הבקשות להיתר ידחה
- 19 לשנים רבות, תוך הותרת הבניינים חשופים לרעידות אדמה ולפגיעות טילים. בנסיבות
- 20 המתוארות – בהן אין קושי מיוחד בקידום התחדשות עצמאית בכל אחד מהבניינים
- 21 בהתאם לתמ"א 38, ואף אין תכנון מתחמי קונקרטי בהכנה, ניתן לטעון כי אין כל
- 22 הצדקה להכבדה הכרוכה בדרישה לתכנון מתחמי.
- 23 33. במקרה דנן אין באופק תכנית שעניינה במקרקעין דנן. תכנית 5555 שעתידה להחליף
- 24 את תמ"א 38 בתחומי העיר תל אביב טרם אושרה להפקדה, תכנית תא/5500 מכוחה
- 25 ניתן יהיה אולי, לאשר תכניות לתוספת זכויות במגרש אושרה להפקדה אולם טרם
- 26 הופקדה. מכאן, שכוונת צוות התכנון להעדיף תכנון עתידי למגרש כולו, אינה מבוססת
- 27 על תכנון קונקרטי. משכך, אין הצדקה למניעת התכנון הנקודתי מנימוק זה.
- 28 34. גם אם נכונה האמירה, כי בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות
- 29 החניה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה
- 30 מיטבית, הרי שאין תכנית כזו באופק. הכניסות והציאות למגרש כפי שהן היום
- 31 תואמות את התכניות החלות ואת היתרי הבניה. דחיית הבקשה להיתר על סמך תכנון

- 1 עתידי אפשרי ארטילאי, חלף המצב התכנוני התקף והמחייב, אינה מקובלת. די
- 2 דברים אלו כדי להורות על ביטול החלטת הוועדה המקומית.
- 3 35. אולם, נוסף ונבחר כי ממילא, נימוק הוועדה המקומית אינו קוהרנטי. מחד, טוענת
- 4 הוועדה המקומית כי תכנון של חניה תת קרקעית חלקית כפי שהתבקשה, תהווה פגיעה
- 5 בתכנון המגרש במסגרת תכנון כולל עתידי בתב"ע. מאידך, תכנון של חניה תת קרקעית
- 6 מלאה עבור כלל החניות, חדשות וישנות, לא תהווה פגיעה וניתן לאשרה. ממה נפשך,
- 7 או שחניה תת קרקעית מהווה פגיעה באפשרות לתכנון עתידי או שאינה מהווה פגיעה.
- 8 לשם כך, אין כל נפקות לשאלה אם מדובר בתכנון של חניון עבור מלוא החניות או עבור
- 9 חלק מהחניות בלבד.
- 10 36. חשוב לייחס את החלטתנו גם למצב הקיים בהיתר נכון להיום. כיום מוסדרות החניות
- 11 עבור הדירות הקיימות בהיתר הבניה באופן הבא:



- 12
- 13 37. כלומר, מדובר בחניות אשר הגישה אליהן דרך שביל הגישה המשותף עבור 7 הבניינים,
- 14 אולם הן ממוקמות לצד הבניין בשביל המשמש עבור חניות הבניין בלבד ולא עבור יתר
- 15 הבניינים במגרש. על כן, השינוי בחניות הקיימות בהיתר וחפירת החניון החלקי אינו
- 16 משפיע על חניות יתר הבניינים במגרש או על זיקות ההנאה.
- 17 38. בשל אופן העמדת המבנים והחניות מתאפשרת חפירת חלק האספלט בו מצויות
- 18 החניות והורדה של חלק מהן למרתף החניה החדש. באופן הבא:



- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
39. על מנת להוריד את כל החניות הקיימות והחדשות אל תת הקרקע נדרשת חפירה של קומת חניון תת קרקעית נוספת, אחת או יותר, או כניסה לתחום חניות בהיתר של הבנינים הגובלים, בכל מקרה, הדבר כרוך בהוצאה כלכלית משמעותית אשר ספק אם יש הצדקה לדרישתה במסגרת פרויקט לחיזוק ותוספת, הכולל תוספת של 10 יחידות דיור בלבד בתמורה לחיזוק בנין בן 8 קומות על עמודים.
40. לגבי אי הסדרת חניות כלל וחלופת תשלום קרן החניה שהציע צוות התכנון, הרי שגם חלופה זו אינה טובה מזו המוצעת על ידי העוררת. בהינתן האפשרות להסדרת תקן חניה מלא במגרש עבור הדירות החדשות, מבלי לפגוע בחניות הקיימות, או בחניות של בנינים אחרים במגרש, אין הצדקה לדרוש תשלום עבור הסדרת חניות בחניון ציבורי באזור.
41. מובן לנו מדוע מעדיפה הוועדה המקומית את העברת כלל החניות אל תת הקרקע מסיבות של תכנון שטח פתוח במגרש חלף מגרש החניה הקיים, אולם דרישה כזו אינה יכולה להוות נימוק לדחיית בקשה להיתר בפרויקט חיזוק ותוספות מכח תמ"א 38.
42. לאור כל האמור לעיל, ובהינתן שפתרון החניה המוצע אושר על ידי אגף תנועה בצוות הרישוי, כמפורט בדראפט ההחלטה, דין הערר להתקבל במובן זה שאנו מאשרים את סידור החניה כפי שהתבקש.
43. לגבי יתר נימוקי הדחיה, הן לעניין המרפסות והן לעניין יתר הסוגיות הטכניות הדורשות תיקון, הבקשה להיתר תוחזר לוועדה המקומית לשלב הבדיקה המרחבית, תינתן לעוררת אפשרות לעריכת תיקונים אשר לאחריהם תקיים הוועדה המקומית דיון נוסף בבקשה.

מס' תיק: תא/1115/0625
מס' ישיבה: 51/25
תאריך ישיבה: 22/12/2025

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

לסיכום	1
דין הערר להתקבל בחלקו. אנו מאשרים את סידור החניה כפי שהתבקש ואושר על ידי אגף	2
התנועה בוועדה המקומית ומורים על החזרת הדיון לשלב הבדיקה המרחבית לשם עריכת	3
תיקונים טכניים נדרשים, וכן, במידת הצורך, פרסום הקלה לעניין המרפסות.	4
ההחלטה ניתנה התאריך: י"א טבת תשפ"ו; 31 דצמבר 2025, שלא במעמד הצדדים.	5
	6
	7
מיכל דגני הברשטס. עו"ד יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב	8
	9
אמיליה ינובסקי	10
מ"מ מזכירת ועדת הערר	11
מחוז תל-אביב	12
	13