

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הועדה:	עו"ד מיכה גדרון
2		חברי הועדה:	גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור
3			אדריכל מיכאל גופר - נציג לשכת האדריכלים
4			מר איתי הוז - נציג ציבור
5			
6	<u>העורר/ים:</u>		דיק יעקב – ע"י ב"כ עו"ד אשר כהנא
7			
8			- נגד -
9			
10	<u>המשיב/ים:</u>		(1) הועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב
11			(2) אבנר שנצר
12			(3) אסתר מנדלבוים
13			(4) גבריאל פיימן
14			(5) ו.הבית מכבי 5א', תל-אביב
15			(6) יוסי כהן
16			(7) יעל פוקס
17			(8) מנשה לב-רון
18			(9) פאולה ברונפלד
19			
20	<u>תאריך הישיבה:</u>		יום שני, כ"א בתמוז תשס"ט, ה- 13/7/09
21			
22	<u>מקום הישיבה:</u>		ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב –
23			בית קלקא – דרך מנחם בגין 116, תל-אביב
24			
25	<u>מזכירת הועדה:</u>		ענת בן-יהושע
26			
27	<u>קלדנית:</u>		עפרה ארגס
28			
29	<u>נוכחים:</u>		
30	<u>מטעם העוררים:</u>		מוטי כהן – אדריכל, עו"ד אשר כהנא
31	<u>מטעם המשיבים:</u>		מנשה לב רן , אבנר שנצר, אסתר מנדלבוים

- 1 **מטעם הועדה המקומית:** עו"ד רונה רכס, פרידה פיירשטיין
2 נושא הערר: סירוב מתן היתר לבקשה לתוספת בניה ולפיצול דירות
3 כתובת הנכס: המכבי 7, תל-אביב
4 גוש: 7226 חלקות: 77

פרידה פיירשטיין:

7 מבקשים תוספת בניה בפניה הצפון מערבית של הבניין, של ממ"קים והגדלת אחת
8 הדירות, בתוך מגרעת המצויה בבניין הקיים, כאשר הבניה מתבצעת בתוך קוי
9 הבניין. הבניה מתבצעת בקומות קרקע, א' ו-ב'. וכן יש שינויים פנימיים בתוך
10 הדירות. בקומה ג' ו-ד' יש תוספת בניה בחלק האחורי של הבניין, ביטול מדרגות
11 פנימיות לעליה לקומה החמישית, דהיינו ביטול דירות דופלקס. בקומה החמישית
12 תוספת בניה בחלק האחורי של הבניין, פלוס ממ"ד, ובניית מדרגות פנימיות לגישה
13 לגג, עבור חדרי יציאה לגג. באופן עקרוני כל הבניה שתוארה עד כאן, מבוצעת
14 במסגרת זכויות הבניה הקיימות, בכפוף לבדיקה פרטנית של מהנדס רישוי ותיקון
15 חישוב השטחים. יידרשו תיקונים בהיתר בקומות האלה על מנת לבצע התאמה
16 סופית של שטחי הבניה לבניה המותרת.
17 בקומה שישית יש הגדלת חדר יציאה לגג כאשר חדר אחד נשאר בגודל המקורי,
18 החדר המזרחי וכן מבוקש להגדיל את החדר המערבי והחדר הצפוני כאשר לצורך
19 הגדלת חדרים אלה ביקש מבקש ההיתר לנייד 37 מ' מכל הקומות אל קומת הגג
20 ולצורך כך התבקשה ההקלה.

מנשה לב רן:

23 אני מתגורר ברח' המכבי מס' 5 א. שהוא בעצם הבניין הסמוך לבניין נושא הערר,
24 גובל אליו מצד מערב. דירתי מצויה בקומה השניה, כשמעל דירתי מתגורר מר
25 שנצר. אני גר שם כבר מילדות, הבניין הזה בשנים האחרונות הפך למעין סלאמס.
26 הדירות הפכו לדירות קטנות, הקטינו את הדירות כדי לאכלס יותר דיירים בתוך
27 הבניין. המעבר בין הבית שלנו לבית מס' 7 הוא בערך כ-2 מ' בסך הכל, הם ניסו
28 לפני כמה שנים לעשות בתוך המגרש, בחצר הפנימי, מגרש חניה. הם רצו להכניס
29 מכוניות לתוך הכניסה המשמשת גם כניסה לבית שלנו. שמנו שם גדר מבטון,
30 חסמנו את המקום כדי לא להכניס לשם מכוניות. לאט לאט התחילו להכנס לשם
31 דיירים מפוקפקים, עם כל מיני כניסות בכל מיני צורות. במשך תקופה מסוימת היה

1 במקום גם בית בושת. ועל אף כל הבקשות שכמובן פנינו למשטרה, בסופו של דבר
2 כנראה בגלל ריב שהיה להם עם שכנים, הם הוחלפו בדיירים אחרים שמתחלפים
3 מדי שבועות. המקום הפך למקום של זוהמה, לכלוך. אני מבין שהיתה ועדה
4 שהגיעה לבניין לביקורת והיא החליטה שהיו עבירות בניה. הסיבה שבגללה אני
5 מתנגד להקלה המבוקשת, מאחר ואנחנו רואים את המצב הקיים כפי שהוא נראה
6 עכשיו, אנחנו מתארים את המצב שיהיה יותר גרוע, כאשר יהיו דיירים נוספים.

אבנר שנצר:

9 אני מתגורר בבניין מכבי 5 א' בקומה שניה. שמעתי כל מילה, אני חושב שאם קראו
10 לנו לכאן גם הועדה המקומית וגם הועדה הזו חזקה על משרד הפנים ועל העיריה
11 שיש לנו זכות להתנגד. לפי ההזמנה שקיבלנו שכל הבניה הנוספת שהוא רוצה
12 להוסיף, זכותנו להגיד עליה משהו. לפני כמה שנים נעשתה כבר בניה. נוספו לו
13 הרבה דירות. לדעתי בכלל מה שנוסף, כל הפרצלציות שנעשו שם, זה נעשה בלי
14 רשיונות, שלא כחוק. וזה קם כקביעת עובדה בשטח, פעולה מאוד לא אזרחית ולא
15 מתאימה.

אדריכל מוטי כהן:

18 בקומת קרקע יש ארבע דירות ובכל קומה יש שלוש דירות.

פרידה פיירשטיין:

21 לפי התכנית בקומת הקרקע יש חמש.

עו"ד כהנא:

24 מספר הדירות הוא כמותר בתב"ע.

אבנר שנצר:

27 נחצבו דלתות בחצרות, יש הרבה דירות קטנות. ברחוב הזה אין אף בניין שנעשו בו
28 כאלה תוספות. המדינה נתנה לו פעם אחת את הרשות להוסיף קומות הוא הוסיף
29 קומות ודירות, עשה חלוקת דירות לדירות קטנות, כפי שמקובל היום בתל אביב.
30 עכשיו למה שתינתן לו הזכות לעשות כך פעם שניה? יש שם המון דיירים

1 שמתחלפים בקצב מהיר. אני מתנגד להקלה כיון שאני לא חושב שיש מקום לעוד
2 דיירים בבניין. הם רוצים להגדיל עוד את הבניין ולהכניס עוד דיירים.

3
4 **גב' אסתר מנדלבוים:**

5 אני מתגוררת ברח' מכבי 5 א' בקומה שניה. בניה שנעשתה בזמנו היתה צריכה
6 להיעשות תוך שנה וארכה 4.5 שנים על חשבוננו. שבר לנו את הקירות, את הכניסה,
7 את החצר, את הגדר, וכשאמרנו לו, לא היה לו אכפת. הוא כמו אחד שדורך על
8 מתים.

9
10 **פרידה פיירשטיין:**

11 אני יכולה לחשוב מה היה מול עיני הועדה המקומית כשהוחלט לקבל את
12 ההתנגדות. החדרים על הגג הם חדרים גדולים, לפעמים יותר גדולים מהדירה
13 עצמה שמתחת לחדר שנוצר. הם התנגדו לצפיפות ושמעתם התנגדות מאסיבית
14 לצפיפות בבניין. אם אנחנו מסתכלים על התכנון ורואים שמוסיפים חדר של 30 מ'
15 לדירה כמעט בגודל זהה, למשל בדירה 17, או 16, שיש חלוקה לצד אחד ולצד שני,
16 שיש כמו יחידה נפרדת, יכול להיות שהועדה התרשמה מכך שיש חלוקה למספר
17 גדול של דירות ויש התנגדות מסיבית לתוספת יחידות דיוור בבניין הזה וכל
18 ההיסטוריה של הבניין שהייתה גם בקשה קודמת שלא הייתה מסומנת הצפיפות
19 כפי שצריך, יכול להיות שלפי כל זה הועדה החליטה לקבל את התנגדות השכנים.
20 אין לי ידיעה ברורה מדוע הועדה המקומית דחתה את הבקשה להקלה, כל מה
21 שאמרתי לעיל, אני מניחה כי זה היה הנימוק, לאור ניסיוני.

22
23 **עו"ד רכס:**

24 מן הדראפט עולה כי הצוות המקצועי לא התנגד לבקשה, לרבות להקלה.

25
26 **עו"ד כהנא:**

27 הדברים ברורים, גם לגבי ההיתר שהוא על פי התב"ע. לגבי ההקלה, שמענו שאין
28 קשר בין ההתנגדויות להקלה. אפשר לחלק את ההתנגדויות לשניים מבחינת התוכן.
29 אחת היא לצפיפות וכל מה שכרוך מסביבה, שזו התנגדות לתב"ע לב העיר שהוסיפה
30 זכויות בניה.

1 אני חוזר על כל מה שכתבתי בכתב הערר. הסטנדרטים של רווחת הדיור של הבניין
2 השתנו במשך השנים. הסיבה שמבקשים העברה של זכויות לגג היא כדי לאפשר
3 ניצול יותר טוב של הגג מכיוון שהיום כדי לנצל דירת גג עם מרפסת גג רוצים שחדר
4 המגורים יהיה למעלה וחדר המגורים לא יכול להיות בשטח של 23 מ².

9 החלטה

10
11
12
13 לאחר ששמענו את המשיבים ועיינו בבקשה להיתר, לא מצאנו נימוק שלא לאשר
14 את ההקלה המבוקשת של ניווד זכויות לקומה העליונה.

15
16 החלטת הועדה המקומית, שלא לאשר את ההקלה האמורה, אינה מנומקת. גם
17 בדברי המשיבים, שהתנגדו להקלה בפני הועדה המקומית, לא מצאנו כל נימוק לאי
18 אישור ההקלה המבוקשת.

19
20 לפיכך אנו מאשרים את ההקלה.

21
22 עם זאת, אנו מורים על הגשת בקשה מתוקנת להיתר בניה לועדה המקומית אשר
23 תשקף את חישובי השטחים הנכונים, את תיקון קוי הבניין, את ההנחיות
24 המקצועיות המופיעות בדראפט, ואת ביטול המטבחים הכפולים המסומנים
25 בבקשה להיתר.

26
27 כמו כן יוכנס תנאי בהיתר כי לצורך איכלוס הבניין יידרש מתן טופס 4 וזאת על
28 מנת לבדוק כי החלוקה הפנימית של הבניין ומספר הדירות שייבנו בפועל יהיו
29 תואמים להיתר.

30

מס' תיק: תא/09/5167
ישיבה מס': 51/09
תאריך: 13/7/09

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

- 1 בשולי הדברים נעיר כי תכנון הדירות מאפשר את פיצולן בקלות יחסית, ואנו תקווה
- 2 כי אין בכוונת העוררים לעשות כן בעתיד, ומכל מקום אנו מתירים בעוררים להמנע
- 3 מכל פיצול של דירות בעתיד.
- 4
- 5
- 6 ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

ענת בן-יהושע
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

- סוף הדיון -

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