

**העררים:**

<p><b>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו</b>  ע"י מהנדס העיר האדריכל עודד גבולי  משדרות בן גוריון 60, ת"א  טל': 03-5217280 פקס': 03-5216820  ע"י עוה"ד הראלה אברהם- אוזן ו/או לירון רותם ו/ או רונה רכס ואח'  השירות המשפטי, עיריית ת"א-יפו  רח' אבן גבירול 69, ת"א-יפו  טל': 03-5218357 פקס': 03-7240113</p>	<p>ערר 50/14</p>
<p><b>דוד חרמש</b>  ע"י עו"ד עמיחי שושנים  מרחוב מצפה 23, ת.ד 1712, שוהם 6082123  טל': 054-6417007 פקס': 03-9772277</p>	<p>ערר 51/14</p>
<p><b>נדב בסון</b>  ע"י ב"כ ממשרד עוה"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון  מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב 69731  טל': 03-6967272 פקס': 03-6967276</p>	<p>ערר 52/14</p>
<p><b>טלילה נשר וענת זוזובסקי-פז</b>  ע"י ב"כ עוה"ד ע. טויסטר ו/ מ. טויסטר רוזנטל  ו/ או ש. הרשקוביץ ו/ או א. חותה ו/ או ח. פרס  מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב  טל': 03-5228445 פקס': 03-5228446</p>	<p>ערר 54/14</p>
<p><b>לשכת המסחר תל אביב והמרכז</b>  <b>אקו סיטי אס אל יזמות ובנייה בע"מ</b>  <b>התחדשות עירונית אורבנית בע"מ</b>  <b>אנשי העיר התחדשות עירונית ותמ"א 38 בע"מ</b>  <b>י.ח. גרינברג</b>  <b>ינושבסקי א. הנדסה ובניין בע"מ</b>  <b>אגם שביט יזמות בע"מ</b></p>	<p>ערר 55/14</p>
<p>ע"י ב"כ עוה"ד ע. טויסטר ו/ או מ.טויסטר ו/ או  ש. הרשקוביץ ו/ או א. חותה ו/ או ח. פרס  מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב  טל': 03-5228445 פקס': 03-5228446</p>	<p>ערר 56/14</p>
<p><b>בוקי בן יוגלי 17 בע"מ, אבי גולדשטיין</b>  ע"י ב"כ עוה"ד ע. טויסטר ו/ מ. טויסטר רוזנטל  ו/ או ש. הרשקוביץ ו/ או א. חותה ו/ או ח. פרס</p>	<p>ערר 56/14</p>

מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב טל': 03-5228445 פקס': 03-5228446	
<b>ועד שיכון הקצינים בשם תושבי שיכון הקצינים</b>	ערר 58/14
ע"י ב"כ עוה"ד אלי וילצ'יק / או מירב ברנע / או אח' ממשרד עוה"ד כהן, וילצ'יק קמחי ושות' מרח' אבא הלל 14, רמת גן 52506 טל': 03-6119000 פקס': 03-7519191	
<b>יורשי כרמלה הרצל ז"ל</b>	ערר 59/14
ע"י ב"כ עוה"ד שמעון רייסמן / או מורן גור / או ורד קלקה / או עמיר רייסמן / או אור דבוש-דבורי / או אוראלי לוי / או / או מאיר דויטש / או ניסים אהרון / או אסף נחמיאס מרח' הארבעה 21 תל אביב טל': 03-5611777 פקס': 03-5612014	
<b>אורבניקה ייזום ובנייה (1994) בע"מ ח.פ. 511921546</b>	ערר 60/14
ע"י ב"כ עו"ד חמי אורן אשר מענו ברחוב אבא הלל סילבר 14, רמת גן 52506 טל': 03-6006800 פקס': 03-6006900 דוא"ל: <a href="mailto:hemi@horenlaw.co.il">hemi@horenlaw.co.il</a>	
<b>דוד ודפנה גילת</b>	ערר 62/14
ע"י ב"כ משרד הררי טויסטר ושות' עוה"ד אילנה בראף-שניר / או שוקי חן ואח' מגדל בסר 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 52573 טל': 03-7553800 פקס': 03-7553801	
<b>קוסטיל בע"מ</b>	ערר 70/14
ע"י עו"ד נטלי סלטון ישועה משרד רון וקסלר, ברגמן ושות' רח' יהודה הלוי 23, תל אביב טל': 03-5119393 פקס': 03-5119394	
<b>עמותת תושבי מתחם אסותא</b>	ערר 72/14
ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן (רקם) ואח' מדרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה, ר"ג בניין גיבור ספורט קומה 14 טל': 073-2525600 פקס': 073-2525601	
<b>יוכנד בלהוסקי ורחל זבולון</b>	ערר 75/14
ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן (רקם) / או דפנה תמיר / או אפרת לרנר / או ורד מאירוביץ / או אסף עירוני מדרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה, ר"ג	

בניין גיבור ספורט קומה 14  
טל': 073-2525600 פקס': 073-2525601

**יהודה לוי**

ערר 80/14

ע"י ב"כ עוה"ד מ. גלוסקה ואח'

מרחה אבא הלל 15, ר"ג

טל': 03-7526006 פקס': 03-7525004

**- נ ג ד -**

- 1. המשיבים :** **הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב**  
מקרית הממשלה, דרך מנחם בגין 125, תל אביב 67012  
טל': 03-7632580 פקס': 7632581
- 2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו**  
ע"י עוה"ד הראלה אברהם- אוזן ו/או לירון רותם ו/ או רונה רכס ואח'  
השירות המשפטי, עיריית ת"א-יפו  
רח' אבן גבירול 69, ת"א-יפו  
טל': 03-5218357 פקס': 03-7240113
- 3. ארגון אונסק"ו**  
ע"י ד"ר דלית אטרקציי מזכ"לית הועד הישראלי לאונסק"ו  
משרד החינוך, רח' דבורה הנביאה 2, ירושלים 911911  
טל': 02-5603746/7 פקס': 02-5086605
- 4. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל**  
בית ספר חקלאי מקווה ישראל 58910  
טל' 03-5086604 פקס' 03-5086605

#### **חברי הועדה :**

עו"ד משה גולן, יו"ר, משרד המשפטים

הגב' שירא שפירא, מינהל התכנון.

הגב' עינת גנון, משרד השיכון

מר איתמר בן דוד, ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה

מר עמיר ריטוב, נציג השלטון המקומי

### **החלטה**

#### **מבוא**

א. בפנינו עררים על החלטת הוועדה המחוזית תל אביב בדבר אישור שתי תכניות מתאר מקומיות לרבעים 3 ו- 4 בתל אביב, תא/3616 א ו- תא/3729 א (להלן: "התכניות"). התכניות חלות על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/ 2650 / ב') או בתכניות אחרות.

ב. גבולות רובע 3: בין הרחובות "אוישקין" בצפון; "הירקון" במערב, "בוגרשוב", "בן ציון" ו"מרמורק" בדרום, ו"אבן גבירול" במזרח (לא כולל החלקות שלאורכו לפי שתכנית לרחוב זה תקודם בנפרד).

גבולות רובע 4: בין הרחובות "בני דן" ו"קוסובסקי" בצפון, "אבן גבירול" במערב (לא כולל החלקות שלאורכו), "שאול המלך" / "הרב גורן" בדרום; ו"דרך נמיר" / "נתיבי איילון" במזרח.

ג. מטרות התכניות הנן:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מקסימלית לבנייני המגורים.

2. הטמעת עקרונות בנייה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובעים 3 ו-4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

3. עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38, תוך התאמתם למרקם האורבני של הרבעים, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג).

ד. רבעים 3 ו-4 ממוקמים במרכז העיר, ולהם מרקם בעל איכויות אורבניות ייחודיות לעיר תל אביב. לא בכדי הוכרז חלק מרבעים אלה על ידי אונסק"ו כאתר מורשת עולמית "העיר הלבנה" (להלן: גם "אזור ההכרזה"). אזור זה (שבכללו גם אזור החיץ המקיף אותו), תופס כמחצית מרובע 3 (מחציתו הדרומית) ומשתרע על פני חלק קטן בדרום מערב רובע 4, מהווה את טבורה ההיסטורי של העיר תל אביב. האזורים המשיקים לו ברובעים 3 ו-4, גם הם בעלי חשיבות רבה, בשל המאפיינים האורבניים הייחודיים שלהם, שנקבעו בתכניות ההיסטוריות שהוכנו עבור העיר בשנות ה-40 של המאה הקודמת.

ה. ברובע 3 חלה "תכנית גדס", והוא מאופיין במגרשים קטנים (פחות מחצי דונם), רחובות צרים, וכמות גדולה של מבנים בסגנון הבינלאומי. מרבית המבנים בני שלוש קומות על עמודים. ברובע 4, המצוי מזרחית לרחוב אבן גבירול, מרבית המבנים הינם בני שלוש קומות על עמודים, אשר נבנו לפני 1980 והם בנויים על מגרשים גדולים יותר. בתוך הרובע ממוקמים מתחמי ה"שיכונים", עם מגרשים קטנים ועליהם בנייה נמוכה. ברובע קיימת גם בנייה גבוהה נקודתית ומתחמית.

ו. לתכניות שבדיון השפעה רבה על עיצוב פני העיר בעשורים הבאים, ולפיכך יש בהן הקפדה על שמירת צביון הרחובות הקיים, ורוחם. בכלל זה מבקשות התכניות לשמור על השטחים הירוקים.

ז. התכניות קובעות זכויות והוראות בנייה בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש, כמפורט במסמכי התכנית. על מבנים הנמצאים בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו חלות הוראות נוספות. התכניות קובעות אבחנה בין הריסה ובנייה חדשה לבין תוספת על מבנה קיים, תוך קביעת סל זכויות גדול יותר לבנייה החדשה, מתוך מטרה לעודד בנייה מודרנית בסטנדרטים משופרים. התוספות על המבנים הקיימים נקבעו בהתאמה לנפח המבנה הקיים, וליכולת הנשיאה שלו.

ח. לשם שמירה על המרקם, מוגדרות הגבלות הבנייה בתכניות באורח נפחי. דרך כלל מגלמות הגדרות הבנייה שבתכניות זכויות בנייה (הקבועות בשורה של תכניות היסטוריות, החלות זו על גבי זו) והקלות שניתנו עד כה, תוך הוספה על אלה. מאידך מגבילות התכניות מתן הקלות נוספות. כאמור, התכניות החדשות קובעות באורח פשוט ובהיר מצב תכנוני חדש. לתכניות הוגשו התנגדויות רבות, כשחלק מהמתנגדים – בעיקר בעלי זכויות בנכסים שבתחומי התכניות ובמקרים מסוימים מהנדס העיר – ביקשו תוספת זכויות, קומות, והקלות בבינוי שנועדו להגדיל את הזכויות שהוצעו בתכניות המופקדות ואפשרויות מימושן. מאידך, אונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל התנגדו לתכניות בטענה כי תוספת הזכויות, הקומות והקלות הבינוי המוצעות באזור ההכרזה הכולל את אזור החיץ אינה תואמת את עקרונות הכרזת אונסק"ו, ועלולה לסכן את הכרזתו כאתר מורשת עולמית.

ט. לאחר הגשת ההתנגדויות, התקיימו דיונים משותפים בין נציגי הועדה המקומית לבין נציגי אונסק"ו, שבמסגרתם הושגו הסכמות בחלק מהנושאים, אך נותרו במחלוקת נושאים, שעיקרם הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין צידי, ותוספת קומות במקרים מסוימים ברחובות שאינם מסחריים.

י. לשמיעת המתנגדים מינתה הוועדה המחוזית כחוקרת את האדריכלית שרי קלאוס. לחוקרת ולוועדה הוגשה חו"ד כלכלית שנעשתה ע"י יועצת שמאית של הועדה המחוזית. חוה"ד הועמדה לעיון המתנגדים, ואלה הגישו התייחסויות לה. בעקבות התייחסויות אלה, עודכנה חוה"ד השמאית כך שלקחה בחשבון הקלות נהוגות. עוד צוין כי התכנית תואמת בעיקרה את מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו בנוגע ליישום תמ"א/38 (להלן: "התמ"א").

יא. המלצות החוקרת התייחסו לסיכומי הישיבות של הוועדה המקומית ונציגי אונסק"ו, ולאינטרס הציבורי הכללי של התחדשות עירונית בלב העיר תל אביב, ושל מיגון וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. החוקרת החליטה לאמץ, במידה המרבית, את הסכמות המשתתפים בדיוני השולחן העגול, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך ההבהרות המשותף. מאידך, מצאה היא לנכון לייחד בהמלצותיה גמישות להוראות באזור ההכרזה, שלא תמיד תאמה את דרישות אונסק"ו, לצורך הגדלת האפשרויות לחידוש העירוני.

יב. בפני הועדה הוצגו בכל נושא ובכל אזור ההתנגדויות, עמדת הועדה המקומית והמלצות החוקרת. הוועדה החליטה לאמץ את המלצות החוקרת למעט מספר עניינים, וזהו לשון ההחלטה:

**"כעקרון כללי, סבורה הועדה כי אין לאפשר תוספות או הקלות באזור ההכרזה מעבר לאלה שהוסכמו על דעת אונסק"ו, למעט בנושא הממ"דים במבנים קיימים ככל שהדבר חיוני על מנת להבטיח מיגון הדירות הקיימות.**

**מחוץ לאזור ההכרזה התייחסה הועדה בשיקוליה לצד האינטרסים הציבוריים החשובים של התחדשות עירונית, חיזוק ומיגון מבנים קיימים, גם לצורך בשמירה על המרקם הבנוי האורבני, וליכולת המוגבלת של התשתיות הקיימות, לרבות מערכת הדרכים ושטחי הציבור הקיימים, לשאת תוספת משמעותית של יח"ד. יש לציין כי עפ"י חוות הדעת הכלכלית, קיימת במצב המוצע התכנות כלכלית להתחדשות העירונית לפחות באחת החלופות (עיבוי/ הריסה ובנייה מחדש).**

**יש לציין כי התכנית נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א/38, כאשר מטרתה הייתה לשמור על מאפייני הבינוי הייחודיים של אזורים אלה המצריכים התייחסות מיוחדת ומצדיקים הגבלות בנושאים כגון מרווחים בין-בניינים, שפה אדריכלית, שימור אופי בינוי (לדוגמא: "העיר הלבנה" ברובע 3 ומבני**

השיכונים ברובע 4), תוך מתן אפשרות לחיזוק ומיגון בניינים בתחומיהם. במקרים שבהם החליטה הוועדה, בהתאם להמלצות החוקרת, להוסיף קומות (וכפועל יוצא-זכויות), נעשה הדבר משיקולי תכנון והתאמה לסביבה, ולא על יסוד תחשיב כלכלי המבסס הכרח בתוספת זכויות לשם מימוש החיזוק והמיגון."

### **הכרזת אונסק"ו**

יג. "העיר הלבנה של תל אביב" הוכרזה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית על ידי ועדת המורשת העולמית של ארגון החינוך, המדע והתרבות של האו"ם. הוועדה מצאה שהמרקם העירוני של תל אביב, כפי שבא לידי ביטוי במימוש "תכנית גדס" בעיר והמבנים שנבנו בסגנון הבינלאומי, "מהווים שילוב בעל משמעות יוצאת דופן של מספר זרמים בתנועה המודרנית בארכיטקטורה ובתכנון עירוני בתחילת המאה העשרים. השפעות אלה הותאמו לתנאים התרבותיים והאקלימיים של המקום והוטמעו במסורות המקומיות." להכרזה משמעות תדמיתית, כלכלית ומדינית.

יד. תכנית השימור של תל אביב 2650/ב', אשר הפקדתה שימשה מנוף להכרזה, כוללת כ- 1,000 מבנים לשימור, אינה "מכסה" את כל תחום ההכרזה, ואף לא את מרביתו. לפיכך, התחייבה עיריית תל אביב בפני ארגון אונסק"ו, כתנאי להכרזה לא לפגוע במאפיינים הפיסיים של האתר. העירייה התחייבה שקו הרקיע האופייני ישמר ע"י איסור הגבהת מבנים וע"י איסור איחוד חלקות. כן התחייבה העירייה כי יוגדרו מאפייני השפה האדריכלית של האזור לצורך שילוב חדש בקיים, ויוגדרו מאפיינים מחייבים לכל המרחב של אזור ההכרזה.

טו. המאפיינים המרכזיים של תכנית גדס הנם: היררכיה של רחובות - שדרות, רחובות עסקיים ומסחריים לצד רחובות אינטימיים ושקטים למגורים, תוך יצירת ניתוק בין השניים; בלוקים עירוניים הנוצרים ע"י גריד הרחובות, ובמרכזם גינות ציבוריות. כל בלוק שונה ממשנהו ויוצר גיוון עירוני; מבנה בודד על כל חלקה בגובה 3-4 קומות; עצים לאורך הרחובות, גינות כיס, שדרות וגינות ציבוריות. תוצאת כל אלה הנו בינוי של קוביות לבנות מוקפות בגינות, קובייה על כל מגרש, קנה מידה אנושי, גגות שטוחים, מבנים אופקיים, ועל כך נוספים חומרי הבנייה ופרטי הבניינים.

טז. חלק ניכר מתחום תכניות רובע 3 ורובע 4 נכללים בשטח המוכרז על ידי אונסק"ו ובאזור החיץ, עם זאת, האיכויות התכנוניות של תכנית גדס נפרשות גם מעבר לאזור ההכרזה, מצפון לרחוב ארלוזורוב. באזור זה ניתן לזהות עד היום את המרקם ההיסטורי הייחודי המאפיין את תכנית הגנים של גדס.

### **טענות הוועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל**

יז. כאמור, דיוני השולחן העגול בין הוועדה המקומית לוועד הישראלי לאונסק"ו הניבו פשרות ניכרות משני הצדדים. דרך כלל, מסכימים הוועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרים עם הוראות התכנית המאושרת. יחד עם זאת סבורים הם כי מספר הוראות אינן תואמות את המתחייב מכך. בכלל הוראות אלה הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבניין צידי, ותוספת קומות במקרים מסוימים ברחובות שאינם מסחריים מעל חמש קומות וקומה חלקית, וכן מתן אפשרות לסגירת מרפסות בקומת התוספת מעל מבנים קיימים. הוועד הישראלי לאונסק"ו מצייין כי בסיכום דיוני השולחן העגול נכללה הסכמה לפיה תנאי להיתר בנייה באזור ההכרזה יהיה הבטחת שיפוץ המבנה, השטחים המשותפים והגינות עפ"י קובץ הנחיות מהנדס העיר ותחזוקתם לאורך זמן באמצעות התחייבות בעלי הזכויות.

יח. המועצה לשימור מוסיפה התנגדותה להגדרה נפחית של מגבלת הבנייה, שכן לדעתה, הגדרה זו פרוצה יחסית ויכולה להביא לתוספות בנייה החורגות מקונטור המבנה ועל כן הן יפגעו במרקם ההיסטורי של העיר הלבנה. כן סבורה היא שיש לכלול בתכניות התייחסות לקידום תכנית ניהול סטטוטורית כוללת לאזור המוכרז, וקידום מנגנון אכיפה לתחזוקת המבנים באזור המוכרז (ואולי אף לכל אזורי העיר), בהתאם לסיכום דיוני השולחן העגול.

יט. מתוך הבנת כורח המציאות והצורך באיזון מכלול אינטרסים ששימור הנו רק אחד מהם, בהם אינטרסים להבטחת חיותה וחיוניותה של העיר כמו גם ביטחון תושביה, לא הגישו הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרים ערר על הוראות התכניות המאושרות. יחד עם זאת חוזרים הם בתשובתם על טענותיהם בעניין זה. מובן כי משלא הוגשו עררים אין וועדה זו מוסמכת לדון בטענות ולהכריע בהן. יחד עם זאת נציין, כי בכל הנוגע לתנאי של שיפוץ למתן היתר בנייה, הרי שיש להניח כי כפועל יוצא מן ההסכמה, תיתן וועדת הרישוי דעתה לעניין זה בדונה בבקשה להיתר בנייה באזור המוכרז. אשר למנגנון הניהול והאכיפה, הרי שיישום ההסכמה בעניינם אינו טעון אזכור בתכניות.

### **דיון בטענות העוררים**

כ. בפנינו 14 עררים, שבחלקם טענות כלליות משותפות. אנו מוצאים לנכון לדון תחילה בטענות אלה.

#### **טענות כגד קיום תנאי הכרזת האו"ם והעדפת שיקולים אדריכליים**

כא. לטענת חלק מן העוררים, קיום תנאי אונסק"ו להכרזה, אינו ראוי משום שהוא מציב שיקולי אדריכלות ויחסים בינלאומיים מעל מגמת התכנון העירוני של ציפוף באיזורים מבונים ומעל צרכי הציבור בהתחדשות עירונית ובמיגון, ותוך פגיעה בקניינו. אנו דוחים את הטענה. כללי התכניות שבדיון נקבעו לא רק מתוך רצון בכיבוד התחייבות כלפי האו"ם ומתוך כך קידום אינטרסים דיפלומטיים וכלכליים, אלא גם מתוך שיקולים אדריכליים של רשויות התכנון, ושיקולים של רווחת הציבור ואיכות חיו, וכן מתוך איזונים הראוי של כל אלה אל מול צרכים אחרים כצורך במיגון והתחדשות עירונית. אשר לטענת הפגיעה בזכות הקניינית, הרי שמעבר לאיזון האמור, עומדת הזכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון" או "חוק התכנון והבניה"), ככל שיש בתכניות משום פגיעה.

כב. טענה נוספת היא שעל מגבלות אונסק"ו לחול רק באזור ההכרזה ולא לזלוג לאזורי החיץ. איננו מקבלים טענה זו. תפקיד אזור החיץ הינו שמירה על אזור מוכרז. אזור החיץ סביב אזור ההכרזה של העיר הלבנה מקורו בתנאי הכרזת אונסק"ו, אך טעמו אינו רק בכך ובהיותו נחוץ לשמירת אזור ההכרזה, אלא גם משום היותו בעל ערכים כשל אזור ההכרזה. משכך, אזור ההכרזה ואזור החיץ אחד הם מבחינת המשטר התכנוני.

כג. עוד עולה טענה כי התכניות אינן מתחשבות בצרכי הבינוי ארוכי הטווח במרכז תל-אביב. ככלל, צרכי הבינוי ארוכי הטווח של תל-אביב אינם נבחנים באזור כזה או אחר, כי אם במבט כלל עירוני.

כד. במקומות שבהם סברנו כי מתוך איזון האינטרסים ניתן להוסיף זכויות לבינוי ולהגמיש מגבלות הבינוי, עשינו כן.

## טענה לפגיעה בזכויות שלפי תמ"א 38

כה. בחלק מן העררים עלתה הטענה, כי התכניות המאושרות גורעות מהזכויות שלפי התמ"א. לפיכך, התבקשו לקבוע כי לא ניתן לפגוע בזכויות אלה, גם לא לפי סעיף 23 לתמ"א, שכן הזכויות המוענקות בהן פחותות מהזכויות לפי התמ"א. אין בידינו לקבל טענה זו.

כו. ראשית, הגם שדרך כלל הגשת בקשה להיתר התואם את כללי תמ"א 38 תניב תשובה חיובית הרי שהתמ"א עצמה קובעת כי מדובר בעניין שבשיקול דעת הוועדה המקומית ורשאית היא לדחות הבקשה מטעמים מיוחדים (סעיף 22 לתמ"א).

כז. מכל מקום, לפי סעיף 23 לתמ"א ניתן לקבוע תנאים השונים מן הקבוע בה בענייני שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה, וזאת בתכנית מקומית לתמ"א התואמת את תנאיו היחודיים של המקום. כאלה הן התכניות הנדונות.

כח. נטען בפנינו, כפי שנטען בפני הוועדה המחוזית, שסעיף 23 נועד למקרים בהם תוספת יחידות דיור על פי תמ"א 38 אינה מספיקה למימון חיזוק המבנים, ומטרתו לאפשר הגדלת הזכויות. צדקה החוקרת במענה שנתנה לטענה באומרה –

**"ככלל, אמירה זו נכונה, אך אם הרציונל הינו הוספת זכויות לצורך מתן אפשרות לחיזוק, הרי שגם הרציונל ההפוך תקף: אם מטרת הסעיף היא להבטיח הענקת זכויות בהיקף שיאפשר חיזוק, הרי ישנם מקומות בהם, משיקולים שונים, נכון לכוון לתוספת זכויות מינימלית למבנים, תוך וידוא שהפחתת הזכויות המפורטות בתמ"א 38 עדיין מאפשרת את מימון החיזוק, או את רובו."**

כט. עוד נטען, כי השיקול שביסוד תמ"א 38 הנו זה של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה וכי השיקול של שמירה על המרקם העירוני שנקבע כאחת המטרות המרכזיות של התכניות, חוטא למטרת התמ"א. אין הטענה נכונה. התמ"א עצמה קובעת זכויות מוגבלות מסויימות מתוך איזון כנגד שיקולים אחרים, ולא בכדי מאפשרת היא לוועדה לסרב ליתן היתר בנייה מטעמים אחרים הנזכרים בסעיף 22 לתמ"א כטעם אדריכלי. גם שיקול השימור נזכר בתמ"א בסעיפים 14א' ו-19.

## כדאיות כלכלית

ל. במסגרת שמיעת העררים נשמעו טענות כי זכויות הבנייה הניתנות בתכנית המופקדת להריסה ובנייה מחדש או בתוספת לבניין קיים, אינן מספקות ערך מוסף שיש בו משום בסיס כלכלי לביצוע הבנייה. על כן, מבוקש להגדיל את סל הזכויות המרבי לבנייה. עוד נטען כי גם כאשר לפי התכנית המאושרת קיימת היתכנות כלכלית לתוספת בנייה על הקיים, אין בכך די, שהרי אין חולק שישנה עדיפות לביצוע הריסה ובנייה מחדש, ויש לאפשר את ביצועה.

לא. לצורך בחינת הנושא הסתמכה החוקרת על בדיקה שמאית, שהעלתה כי על פי הוראות התכנית המופקדת, בכל המקרים קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין בדרך של תוספת על הקיים. בעקבות החלטת הוועדה המחוזית לאמץ את מרבית המלצות החוקרת, שדרך כלל מוסיפות על הזכויות שבתכנית המופקדת, והחלטתנו עתה להוסיף גם על אלה, ניתן להניח שהכדאיות הכלכלית גבוהה אף יותר. על בסיס חוות דעת שמאיות אחרות טוענים עוררים, כי הערכת השמאית אינה נכונה. הערכת שמאית



הוועדה המחוזית נראית סבירה על פניה, ואיננו מוצאים יסוד לקבוע כי הסתמכות הוועדה המחוזית עליה הנה מוטעית.

לב. עולה אם כן, כי לפי התכניות שבדיון קיימת כדאיות כלכלית לפחות באחד ממסלולי תוספת הזכויות (הריסה ובנייה או תוספת לבנין קיים). אמנם יש להעדיף ביצוע הריסה ובנייה מחדש, ובשל כך הוראות התכניות אכן קובעות דרך כלל זכויות עודפות בבנייה במסלול זה. מאידך, זכויות הבנייה אשר נקבעו בכל מקרה הן תוצאה של איזון בין מכלול של אינטרסים. יש ומכלל איזון זה נמצא שלא לקבוע יותר זכויות מכפי שנקבע בתכניות הנדונות, תוצאה כזו אינה בלתי סבירה.

לג. כוונת תמ"א 38 היא ליצור תמריץ לחיזוק המבנה ע"י בעלי הדירות, בכדי לשפר את מיגונם ואיכות חייהם. נוכח ערכי הקרקע במרכז הארץ, ובתל אביב באופן מיוחד, הרי שגם תוספת לא גדולה למבנה עשויה להספיק ליצירת התמריץ האמור. כמובן רצוי כי לשם תמרוץ הבנייה, די יהיה בתוספת על שטח הבניין כדי לשמש למימון את הבנייה בכל אחד משני המסלולים, כגון בדרך של עסקת קומבינציה. אך ייתכן שלא יהיה בזכויות העודפות שנמצא כראוי ליתן מתוך איזון האינטרסים, כדי לממן זאת באופן מלא. לא מן הנמנע, שמקום בו הנכס מושבח, ישתתפו בעליו במימון הפרוייקט, בתוספת תשלום מכיסם.

### הקלות

לד. חלק מהעוררים טענו לזכותם להקלות שונות שהיו מקבלים לפי תכנית תקפה, אלמלא הליך תכנוני זה, וטענו שיש להתחשב באלה בקביעת הוראות תכניות הרובעים. גם טענות אלו אין בידינו לקבל.

לה. האפשרות לקבל הקלה אינה בגדר זכות מוקנית. לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145. בסעיף 149 לחוק קבוע הליך קבלת ההחלטה בבקשת הקלה, הכולל פרסום הבקשה להתנגדויות, ודיון בהן. מובן כי גם בלא התנגדויות עשויה הוועדה המקומית לדחות הבקשה לפי שיקוליה (ר' למשל עע"מ 8445/06 זלצמן נ' וועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' (2010) (נבו), בפסקאות 5 ו-6).

לו. מכל מקום, ככל שנכונה הטענה שאישורה של תכנית מתאר פוגע בערכה של קרקע נוכח הקלות שהיו ניתנות במצב התכנוני הקודם, הרי שעשויה היא לשמש בתביעה לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

לז. כן עלתה הטענה כי התכניות אוסרות באופן גורף אישור הקלות ומגדירות כסטייה ניכרת שינוי במספר הקומות וקווי הבניין, ובכך שוללות סמכות הוועדה המקומית לשקול לגופם של מקרים מתן תוספת זכויות. איסור גורף זה מנוגד לפסיקת ביהמ"ש העליון בע"א 6291/95 בן יקר גת בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין ואח', פ"ד נא(2) 825, 856.

לח. משיבות הוועדה המחוזית והוועדה המקומית תל אביב, כי התכניות המאושרות מציעות סל זכויות הכולל בתוכו מיסוד הקלות שהיו נהוגות עד להליך התכנון הנדון כאן. התכנית אינה מאפשרת קבלת הקלות באותם נושאים בהם הוטמעו ההקלות בהוראות התכנית. זאת ועוד, מדובר בתכניות בהן הגדרות הבנייה הן נפחיות, הגדרות אשר מהותן קביעת נפח נתון בקווי הבנין. משכך אין מניעה כי התכנית תכלול הוראות הקובעות כי כל חריגה מאלה מהווה "סטייה ניכרת" כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון, ולפיכך אין לאפשרה במסגרת בקשה להקלה.

לט. עסקינן בסוגיה נכבדת. בפרשת **בן יקר גת**, גם כן, היתה טענת רשויות התכנון כי התכנית שוללת הקלות משום שהיא כבר מטמיעה הקלות שהיה נהוג לתת. ביהמ"ש קובע שם, כי אין בכוחו של מחוקק משנה – ובמקרה ההוא – הוועדה המחוזית, לשלול מניה וביה סמכות שניתנה בחוק מתוך כוונה לאפשר התייחסות פרטנית לכל מקרה לגופו. ביהמ"ש התייחס לסעיף 63(3) לחוק התכנון, וקבע כי הסמכות הנתונה שם לקבוע בתכנית "**תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית**" אינה כוללת סמכות לאסור לגמרי מתן הקלות. ביהמ"ש קובע כן יחד עם אזכורה של פסיקה של ביהמ"ש העליון עצמו בזכות השימוש המדוד במוסד ההקלות, על מנת שלא יהפך הכלל שבתכנית לכדי חריג.

מ. מאז ניתן פסק דין זה בוטלו תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), תשכ"ז-1967, ותוקנו תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. בתקנות אלה נקבעו מקרים בהם תחשב סטיה מתכנית לניכרת, ובכלל חריגים אלה נקבע בתקנה 19)2( כי כזו תחשב "**סטייה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת**". בפסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בירושלים בעת"מ 400/07 **מרדכי חי-ארנון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, נקבע כי הוראה זו אינה יכולה לשנות מהלכת בן יקר גת הפוסלת שלילה גורפת של הסמכות למתן הקלה. אכן אף זוהי הוראתו של מחוקק המשנה שאינה משנה מהוראתו של המחוקק הראשי. בערר (ת"א) 5554/07 **גונטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** נזקקה ועדת הערר למחוז תל אביב לשאלת משמעות הוראת תקנה 19)2( ותשובתה הנה שיש לפרש התקנה כמתייחסת להוראה בתכנית שאינה מבטלת את ההזקקות לבקשות להקלה באורח גורף. לדעתה, ניתן למשל לקיים הוראה כזו בתכנית שהנה מוגבלת ביחס למקרים שבהם נשללת אפשרות ההקלה ולאזור בהם היא נשללת.

מא. אנו סבורים כי המשמעות שניתן ליתן לתקנה זו הנה כזו הנותנת תוקף לשלילת היזקקות לבקשות להקלה, כאשר הרשות המתכננת מוצאת כי בסוג מסויים של מצבים, בהתאם למדיניות התכנונית, לא תימצא סיטואציה בה ראוי יהיה להיענות לבקשת הקלה (והשווה: בג"ץ 2624/97 **רונאל ידיד ואח' נ' ממשלת ישראל ואח'**, פ"ד נא(3) 71, 77). במקרים שכאלה ראוי שלא לאפשר קיומם של הליכי בירור של בקשות להקלה אשר יכבידו לשווא על הרשות ועל התושבים.

מב. בדיקת התכניות לאורה של מסקנה זו נותנת כי ככלל ראוי לקיים את הוראות הסטייה הניכרת ביחס לתחום ההכרזה ואזורי החיץ בלבד. באזורים אלה הגבלת האפשרות ליתן הקלה נובעת מאופים המיוחד והאינטרס המיוחד לשומרם.

מג. אנו מבינים את השיקולים שביסוד הרצון להימנע מהקלות גם באזורים אחרים שברבעים 3 ו-4, אך נראה לנו שלגביהם לא יהיה בהוראות הסטיה הניכרת כדי לקיים הוראת המחוקק כאמור. ביחס לאלה, יש לקבוע כי הוועדה המקומית רשאית לתת הקלות במסגרת היתר הבנייה.

## ממ"דים

מד. בעררים נטען, כי יש לאפשר הקמת ממ"ד בחריגה מקווי בניין, לרבות בנייה בקו בניין אפס, לאור חשיבות המיגון. במקרים מסוימים אף נטען כי נעדרת כדאיות כלכלית לבניית ממ"דים באזור ההכרזה. הצורך באיזון בין שמירה על המרקם והחזות לבין צרכי בטחון, הביא לכך שבתכניות המאושרות נקבעו קווי בניין אחוריים וצידיים מקילים לבניית ממ"דים במסלול של תוספת על מבנה קיים. תוך הקפדה על קווי הבניין הקדמיים, לשמירת חזות רחוב אחידה. קווי בניין מקילים אלה נקבעו גם באזור ההכרזה. חריגה

מקווי הבנין המקלים אף לא נקבעה כסטייה ניכרת שאינה יכולה להיות מותרת בדרך של הקלה. כד, אף לא באזור ההכרזה (ר' סעיף 34 בדו"ח החוקרת, וסעיף 2(ה) להחלטת הוועדה המחוזית המאשרת את התכניות).

מה. התכניות אף אינן מחייבות פתרון מיגון בדמות ממ"ד, והן מציינות כי המיגון יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

מו. הוועדה קוראת לקיים דיאלוג בין גורמי התכנון לפיקוד העורף למציאת עמק השווה בין צרכי הביטחון לשיקולי התכנון האחרים. לא מצאנו כמתאים לקיים דיאלוג זה במסגרת דיונו.

### **התכנית אינה תכנית לשימור**

מז. בעררים, עלתה הטענה כי התכניות הינן תכניות שימור על פי סעיף 1 לחוק התכנון, ומכוח סעיף 5 לתוספת הרביעית, היה על הוועדה המחוזית למסור הודעות אישיות לבעלי הנכסים שבתחומן. העוררים מפנים לסעיף 1 לתוספת הרביעית, הקובע שבתכנית לשימור אתרים ניתן יהיה לקבוע הוראות לשימור "בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון היא בעלת חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית". לפיכך, כך נטען, כאשר מדובר בהוראות המתייחסות גם לרובע או אזור שלם ולא על מקום, מבנה או אתר בודד, נדרשת תכנית לשימור אתרים לפי התוספת הרביעית.

מח. אין בידנו לקבל כי התכניות בענייננו הינן תכניות שימור. אכן, בבסיס התכנית בא לידי ביטוי הרצון לשמר את ייחודו של המרקם העירוני ברובעים 3 ו-4 בכלל, ובאזור ההכרזה בפרט, אך עקרון זה אינו הופך אותה לתכנית לשימור, שעיקרה בשימור מבנים קיימים, בדרגות שימור שונות. התכניות קובעות מאפייני בנייני שנועדו לשמירה על עקרונות מרכזיים של בנייני אחיד באזור. מטרה של שמירה על המרקם הבנוי, הקבועה כאחת ממטרות תכנית מתאר אינה הופכת תכניות מתאר לתכנית שימור.

מט. בכלל מטרות התכניות הנדונות גם התחדשות עירונית, ולצורך כך, מעודדות התכניות דווקא הריסה ובנייה מחדש של מבנים בתחומה.

נ. אין בכך שהסביבה כוללת מבנים לשימור כדי להפכה לאתר לשימור כמשמעו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לחוק התכנון. המבנים בסגנון הבינלאומי שנמצאו ראויים לשימור נכללו בתכנית השימור תא/2650/ב ו/או בתכנית שימור ספציפיות, והן אינם חלק מתכניות אלו.

נא. מעבר לנדרש, יצוין כי התוספת הרביעית אינה קובעת מסלול בלעדי לקידומה של תכנית שימור. בענין זה נזכיר את פסק הדין עת"מ (ת"א) 1036-08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה – ועדת משנה ואח (2011) (פורסם בנבו).

### **מבני ציבור**

נב. בעררים שבפנינו אין התייחסות לצורך בתוספת של שטחים מבונים לצרכי ציבור לרובעים 3 ו-4. עניין שטחי הציבור עלה רק כטיעון כנגד תוספת של יחידות דיור, אשר תעמיס על שטחי הציבור, החסרים ממילא כבר עתה, כפי שהציגו בפני ועדת הערר אנשי עיריית תל אביב-יפו. משכך, ומאחר והנושא לא נידון בפנינו, מנועים אנו להתייחס אליו באורח אופרטיבי בהחלטה זו. יחד עם זאת, איננו רואים אפשרות שלא להתייחס לעניין זה. אין ספק כי ראוי להביא לתוספת של שטחים מבונים לצרכי ציבור להשלמת

החסר, במיוחד נוכח תוספת יחידות הדיור הנעשית בתוכניות הנדונות, ובכלל זה תוספת הנעשית בהחלטתנו זו. כעת נדון תיקון 4 לתמ"א 38, ובמסגרת הדיון עוסקים הגורמים העושים במלאכה גם בנושא תוספת שטחי הציבור. מובן כי מאחר והתכניות הנדונות נעשות במסגרת סעיף 23 לתמ"א, הרי שהוראה כללית שתיעשה בתמ"א לא תחול על רבעים 3 ו-4. סבורים אנו, כי נושא זה צריך להישקל ולקבל מענה כלשהו גם ביחס לכאן.

## דיון פרטני בעררים

נג. במהלך הדיון בעררים, הגיעו הוועדה המחוזית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדות") לכלל הסכמה ביניהן בדבר התקרבות כלשהי לעמדת עוררים בנקודות מסוימות. ההסכמות סוכמו בתם ההליך בהודעות שהגישו (להלן: "מסמך ההסכמות"). את מרבית ההסכמות מצאנו לאמץ. להלן נציג את טענות העוררים ותשובת הוועדות עליהן.

### ערר 50/14, עררה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו

1. הגדרת בניין חדש: העוררת מבקשת להרחיב גדר המקרים שיפלו בתחום הגדרה זו, בכך שתתווסף לה תוספת כדלקמן: "בניין שהיה בהליכי רישוי ובנייה בפועל בתקופת הפקדת התכנית ייחשב כבניין חדש, ובלבד שנבנה מחדש על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת".
2. קו בניין קדמי: טוענת העוררת, כי הנפח הנוצר בשל ביטול זכויות הבנייה לא מאפשר גמישות אדריכלית בחזית הבניין. על כן יש לאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשעור של עד 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה בשטח דומה.
3. קווי בניין למגרשים מעל 500 מ"ר: העוררת מציינת כי קווי הבניין הינם מרכיב חיוני וחשוב, המגדיר את הרקמה הבנויה, ומאפשר מתן אור ואוורור לדירות המגורים. לפיכך מבקשת היא כי במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר, קו הבניין הצידי יהיה 3 מ' וקו הבניין האחורי יהיה 5 מ'. זאת בשונה מן הקבוע בתכנית שהוחלט לאשרה: 2.5 ו- 4.5 מ' בהתאמה. כמו כן, מבקשת העוררת, כי ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, גם מחוץ לאזור ההכרזה יקבעו קווי בניין צידי 3 מ' ואחורי 5 מ' בכל המגרשים, כולל מגרשים פינתיים. התכנית המאושרת קובעת כי ברחובות אלה, מחוץ לאיזור ההכרזה, בכל המגרשים למעט הפינתיים, קווי הבניין יהיו 2.5 ו- 4.5 מ' בהתאמה.
4. גובה הבינוי ברחובות ראשיים ברובע 4: העוררת טוענת שעל מנת לשמור על היררכיית הרחובות בתכנית המתאר של ת"א (תכנית תא/5000) ועקרונות העיצוב העירוני, יש לקבוע כי ברחובות הראשיים ברובע 4, ניתן יהיה לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית בשיעור 65% משטח הגג, במקום 8 קומות וקומת גג חלקית כפי שנקבע בתכנית שאושרה. יצוין כי הרחובות הראשיים עפ"י התכנית המאושרת הם: אורלזרוב, דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי וויצמן.
5. תוספת על בניין קיים ברחובות ראשיים ברובע 4: לפי התכנית המאושרת, ברחובות הראשיים ברובע 4 ניתן יהיה להשלים בנייה על גבי בניין קיים עד 8 קומות וקומת גג, בדומה לבנייה חדשה כאמור לעיל. העוררת טוענת כי ההחלטה מנוגדת לעיקרון המנחה בתכנית, לפיו בבניינים קיימים היקף התוספת הוא קומה אחת וקומה חלקית ללא תלות במספר הקומות הקיים. העוררת מציינת כי אפשרות זו נבחנה ע"י

שמאית הוועדה המחוזית ונמצאה כלכלית לביצוע חידוש וחיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה. לעמדת העוררת, תוספת גדולה יותר על בניין ישן תעמיס באופן משמעותי על תשתיות הבניין הקיים, ותבטל את התמריץ להריסה ובנייה חדשה במגרשים אלה.

6. תוספת על בניין קיים ברחובות דזינגוף ובן יהודה ברובע 3: המלצת החוקרת שאומצה ע"י הוועדה המחוזית בהחלטה, קובעת כי גובה הבינוי הן בבנייה חדשה והן בתוספת על בניין קיים יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית. העוררת טוענת כי יש לשמר את ההפרדה בין הריסה ובנייה מחדש לבין תוספת על בנייה קיימת, גם ברחובות הראשיים ברחובות דזינגוף ובן יהודה. תוספת הקבועה עתה על בניין בן שתי קומות הנה תוספת בלתי סבירה. בבניינים אלה קיימת כדאיות כלכלית לבנייה נמוכה יותר. העוררת מציעה כי לכל אורך רחובות דזינגוף ובן יהודה (הן בתחום הכרזת אונסק"ו והן מחוצה לה), תותר השלמת בנייה ל-6 קומות + קומת גג חלקית, למעט בבניינים בני 2 קומות בהם תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג.

7. "מגרשים מדרוניים": עוד טוענת העוררת כי יש לבטל את הגדרת מגרשים מדרוניים, ואת האבחנה ביניהם לבין מגרשים אחרים, ולא לאפשר הקמת יחידות דיור נוספות בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. לטענת העוררת נושא זה יבחן בבחינה כלל עירונית של נושא המרתפים, במסגרת עדכון תכנית 1/ע (תכנית המרתפים בעיר). עוד נטען כי קיים קושי להוכיח שקומה מדרונית ממוקמת על קרקע טבעית מדרונית (בהיתרים הישנים לא מופיע קו הקרקע הטבעית). העוררת מבקשת כי רק במקרים של הריסה ובנייה מחדש, במגרשים בהם קיימת בהיתר, ערב הריסת הבניין, יחידת דיור עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תותר בנייתה מחדש, בנוסף למניין השטחים המותרים בתכנית ובלא שיחידה זאת תחשב במסגרת הצפיפות המותרת.

#### **תשובת המשיבה 1 – הוועדה המחוזית**

8. כאמור, במהלך הדיון הגיעו הוועדה המחוזית והוועדה המקומית (להלן: "הוועדות") להסכמות אשר סוכם בהודעה מטעמן (להלן: "מסמך ההסכמות"). בהחלטתנו מצאנו לאמץ ההסכמות, ומשכך לא נפרט טענות המשיבה 1 בתשובתה לערר.

#### **משיבה 21 – מתחם אסותא**

9. המשיבה מבקשת לדחות את הערר בכל הנוגע לשינוי קווי הבניין מחוץ להכרזה ברובע 3. לטענתה, האבחנה שמבקשת העוררת לייצר בין מגרשים הגדולים מ-500 מ"ר לקטנים מכך, אינה ראויה.

10. כפי שמתואר בהחלטתנו דלקמן, החלטנו לאמץ הסכמה אליה הגיעו הוועדות בעניין זה. לפי ההסכמה האבחנה תיעשה בין מגרשים הגדולים מ-750 מ"ר לכאלה הקטנים מאלה. מדברי המשיבה בעררה לא עולה התנגדות לאבחנה שכזו, וזו גם לא מצאה לטעון כנגד מסמך ההסכמות בעניין זה.

#### **משיבה 23 – חברת תמיר בארי ויצמן נדל"ן**

11. תשובת המשיבה 23 מתייחסת לבקשת העוררת בערר להקטין את גובה הבנייה ברחובות הראשיים ברובע 4, הן בחלופה של הריסה ובנייה חדשה, והן בחלופה של תוספת בנייה על הקיים כמפורט.

12. המגרש נשוא הערר הוא מגרש פינתי ייחודי בפינת הרחובות בארי- ויצמן וארלוזורוב בשטח של 1,976 מ"ר, עליו בנוי בניין "רכבת" בן 3 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע מסחרית, ובו 24 יחידות דיור.

13. המלצות הוועדה המקומית, המצמצמות את תוספת הזכויות מכח תמ"א 38, פוגעות בבניין באופן משמעותי, מכיוון שבניין כה מאסיבי, עם מספר רב של דירות ובעלי זכויות – מקשה באופן משמעותי על ביצוע פרויקט לתוספת זכויות, ומקל וחומר, לביצוע פרויקט של הריסה ובניית בניין חדש.
14. המלצות הוועדה המקומית בערר אף פוגעות, בחלופה של תוספת זכויות, ביחס לתכנית המופקדת (המאפשרת תוספת של 230% בשלוש קומות).
15. לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף על הקיים 2.5 קומות לכל הפחות, ובחלופה של הריסה ובנייה חדשה, ניתן להגיע לגובה של 8.5 קומות. דהיינו, הוועדה המקומית מבקשת לשלול קומה שלמה מכוח תמ"א 38, ברחוב ראשי, הן בתוספת והן בהריסה – ללא כל הצדקה תכנונית.
16. בחוות הדעת הכלכלית שהוגשה במסגרת ההתנגדות לתכנית המופקדת, נטען כי אין כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט של תוספת / הריסה ובנייה חדשה על פי הוראות התכנית המופקדת. מיותר לציין כי לא תהיה כל כדאיות כלכלית לבצע פרויקט אם תתקבלנה המלצות הוועדה המקומית שהובאו בערר.
17. אין מקום לאבחנה שעורכת התכנית המופקדת לעניין תוספת זכויות בין בניינים אשר ניצלו את זכויותיהם לבין אלו שלא. אין להפלות לרעה מי שמסיבותיו לא מימש את מלוא זכויות הבנייה.
18. כך, במיוחד ברחובות ראשיים בשל הצורך בשמירה על רציפות גובה הבניינים, ומכיוון שהם קרובים לנתיבי תחבורה ציבורית דבר, המאפשר תוספת זכויות לבניינים הקיימים בלא תוספת חניה.
19. הוועדה המחוזית קיבלה בצדק את המלצות החוקרת להשוות את גבהי הבניינים בהריסה ובנייה חדשה ובתוספת בנייה ברחובות הראשיים, וקבעה כי ברחובות הראשיים ברובע 4 ניתן להגיע ל-8 קומות + קומת גג חלקית בשתי החלופות.

### **תשובה לערר מטעם המשיבים 31-33**

20. המשיבים מתייחסים לבניינים שברחוב דיזנגוף 259, וברחוב בן יהודה 191, ומתנגדים לבקשת העוררת להקטין גובה תוספת הבנייה המותרת בבניינים בני שתי קומות עד לגובה של חמש קומות וקומה חלקית. לטענתם, קבלת הבקשה תביא לאבדן תמריץ כלכלי לפרויקטים של התחדשות עירונית, ותמנע היכולת למגן ולחזק את הבניינים הקיימים מפני רעש אדמה ואיומים ביטחוניים.
21. כן מתנגדים המשיבים לשינוי הוראות הנוגעות לקווי הבניין בבניינים אלה. כפי שיובהר להלן, אין עוד מחלוקת בעניין זה, נוכח הסכמת הוועדות.
22. כן טוענים המשיבים כי הבניין ברחוב שד' חן 13 המצוי בתוך אזור ההכרזה נפגע פגיעה חמורה בשל הגבלת תוספת הקומות. בבניין זה מתאפשר על פי תכנית רובע 3 לבנות קומה + קומת גג חלקית דבר שכאמור לעיל, יהפוך את היכולת לביצוע הפרויקט לבלתי כלכלי, ועל כן בבניין זה מבוקש לקבוע כי תותר השלמת הקומות עד לגובה 6 קומות וקומת גג חלקית.
23. לבסוף מבקשת המשיבה, כי תינתן האפשרות לבניית ממ"דים עד לקו בניין אפס כפי הוראת סעיף 15 לתמ"א 38 תיקון 3. הני"ל יאפשר גמישות תכנונית לצורך מתן פתרון ריאלי לבעיות המיגון.
24. יצוין כי בשתי הטענות האחרונות אין וועדה זו מוסמכת לעסוק לפי שאינן עולות בערר זה, והן יידונו מקום שהן עולות בעררים שהוגשו.

## משיב 52 (יוסף מור)

25. בתשובתו תומך המשיב בטענות העוררת ביחס להגדרת "בניין חדש", טענות שהסכימה להן גם הוועדה המחוזית, וכאמור בהחלטתנו דלקמן, מצאנו לקבלן.

## משיב (רינדר יוסף)

26. המשיב טוען כי הוא עשוי להיפגע במידה ויתקבל הערר שבנדון לעניין ההבחנה שבין מגרשים ששטחם עד 500 מ"ר לבין מגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר. כאמור, בעניין זה הגיעו הוועדות לכלל הסכמה אשר אומצה על ידינו, הסכמה המתיישבת עם טענות המשיב.

## תשובת העוררות בערר 55/14 (לשכת המסחר ואח')

27. העוררות מתנגדות לביטול תוספת קומות במסלול בנייה על בניין קיים ברחובות הראשיים ברובע 4, המוצע במסמך ההסכמות. לטענתן, יש בכך גריעת זכויות מהותית מהתכניות המוקדמות. צמצום זה אף יוביל לפערי גובה ניכרים בין בניין שיחודש במסלול הריסה ובניה לעומת בניין שיחודש במסלול תוספת על קיים. העוררות פירטו את מגוון החסרונות של מגרשים הנמצאים בצירים ראשיים, חסרונות המחייבים תוספת זכויות כפי שהחליטה החוקרת.

28. העוררות מתנגדות לשינויים בהוראות המתייחסות למרתפים. הצעת הוועדות מבטלת את הגדרת המגרשים המדרוניים. בינוי בתת הקרקע כמרתף מלא או מרתף חלקי הינו מצב שכיח ביותר בתחומי התכניות. לכן, מן הראוי לקבוע בתכניות הוראות פשוטות שיימנעו מחלוקות בפרשנות המצב הקיים (מרתף או קומה רגילה) ויוכלו לתת מענה למגוון השימושים הנעשים ביחידות אלה. כשקיימת יחידה נפרדת במרתף בבעלות פרטית, הרי שהיעדר מענה תכנוני הולם ליחידה זו מהווה גם חסם קנייני.

29. טענת הוועדה המקומית שהנושא מטופל בתכנית על 1, נכון לגבי מרתפים, אך לא לגבי מגרשים מדרוניים שאינם עונים להגדרת מרתף. בנוסף, על פי נוסח הנוכחי של תכניות הרבעים, לא ניתן להקים חניון במפלס זה כיוון שחלקו הגדול יהיה מעל הקרקע. מאידך, אין כל הגיון כלכלי להשתמש בשטחים עיקריים על קרקעיים לקומה זו כיוון שהיא נחותה באיכותה מהקומות העליונות. התוצאה היא שלא ניתן לעשות שימוש יעיל בשטח זה, וכתוצאה מכך שטח זה צפוי להיוותר כקומת עמודים ריקה, על כל המפגעים לבניין המשתמעים מכך (לכלוך, העדר אפשרות להצמדת גינות וכיו"ב).

30. יוער עוד, כי לאור טענת הוועדה המקומית כי רובעים 3 ו-4 אינם מאופיינים בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים, הרי שאין זה ברור מדוע מתנגדת הוועדה למתן ההטבה למגרשים בודדים העומדים בקריטריון המחמיר שהציבה החוקרת של הפרשי גובה מינימליים של 2.5 מ'.

31. העוררות מבקשות לקבוע:

א. כמוצע במסמך ההסכמות תותר בניית שטחים מתחת למפלס הכניסה בנוסף לשטחים המותרים מעל לקרקע ולצפיפות המותרת.

ב. ייקבע מפורשות שההוראות חלות על כל יחידה שמפלס רצפתה נמוך ממפלס הכניסה הקובעת. נציין שנבנו במקור יחידות רבות בחצי מפלס בלבד מתחת לרחוב, הרי שכיום הוועדה המקומית אינה מוכנה להכיר בהן כיחידות במרתף, למרות שנבנו כך בהיתר המקורי.

ג. ההוראות יחולו על כל יחידה קיימת בבניין כגון מחסן, חדר הסקה, משרד, דירת מגורים וכו'.

ד. ייקבע שניתן להקים יחידות חדשות בהתאם לקיימות לפי השימוש הנוכחי.

ה. במסלול תוספת על בניין קיים קומה שרצפתה נמצאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תחשב במניין הקומות המותר בתכניות. ללא הוראה זאת בניינים רבים יאבדו זכויות חדשות בהיקף ניכר על הגג, במיוחד בתחומי רובע 3 באזור ההכרזה.

ו. תוחזר המלצת החוקרת להוספת סעיף בעניין מגרשים מדרוניים, לצורך מענה תכנוני למצבים מיוחדים בהם המגרש בנוי במדרון שניתן לנצלו לתוספת זכויות. בטופוגרפיה של תחום התכניות לא מדובר במצב שכיח ולכן תוספת הדירות הצפויה בגין סעיף זה הינה זניחה במושגים כלל עירוניים.

## החלטה

32. הגדרת בניין חדש: קיימת הסכמה בין הוועדות, כי הגדרת בניין חדש תשונה ותנוסח באופן הבא: "בניין חדש אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, וכן בניין שהיתר הבנייה שלו ניתן אחרי החלטת ההפקדה, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת". "בניין קיים" מוגדר בתכנית כ-"כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני מתן תוקף לתכנית זו." הסכמה זו מתיישבת עם טענות כל הצדדים, והיא מקובלת עלינו. אנו מתקנים התכניות כאמור בה.

33. קו בניין קדמי: קיימת הסכמה בין הוועדות כי תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: מרפסות לא יעברו את קו הבניין המקורי ביותר מ-1.6 מ'; תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע, ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות התכנית; בבניין פינתי, יידרש אישור מהנדס העיר.

34. העוררות בערר 55/14 (לשכת המסחר ואח') תומכות בשינוי המוצע, אך מסתייגות מן התנאי לפיו תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו. העוררות מתנגדות לתוספת ההסתייגות האמורה, שמשמעותה לטענתן, גריעת זכויות מנפח הבניה ופגיעה בתכנון מיטבי בקומה או קומות הגג וקומת הקרקע. על כן מבוקשת מחיקת ההוראה המחייבת נסיגות מקו הבניין הקדמי. כן מוצע לאפשר נסיגה המותאמת לשינוי בקו הבניין לאחר ביצוע הבלטה.

35. הוועדות סבורות כי יש לדחות ההסתייגות משום שהנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג בהתאם הינן אופציה עיצובית, שאינה מחייבת ובכל מקרה אין שינוי בעומק הנסיגה.

36. נראית בעינינו הסכמת הוועדות ואנו מורים לתקן התכנית כהצעתן.

37. הוראות בנייה לבניינים חדשים/ קווי בניין: קיימת הסכמה בין הוועדות כי קוי הבניין לבנייה חדשה במגרשים מעל 750 מ"ר יהיו – 3.0 מ' קו בניין צידי (במקום 4.0 מ') ו- 5.0 קו בניין אחורי (במקום 6.0) (קו בניין קדמי ללא שינוי, על פי התכנית התקפה במגרש). ברובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה יהיו קווי הבניין - 2.5 מ' לצד ו- 4.5 מ' לאחור. גם כאן, ההסכמה מתיישבת עם טענות הצדדים אחרים, והיא מקובלת גם עלינו, ואנו מתקנים התכניות בהתאם.



38. הוראות בנייה לבניינים חדשים / גובה / רובע 4 / הריסה ובנייה מחדש: הוסכם בין הוועדות, כי ברחוב ארלוזורוב בהריסה ובנייה מחדש, תותר בנייה של עד 7 קומות וקומה חלקית, במקום הוראת התכנית המאושרת (8 קומות וקומה חלקית). בכוונת עיריית תל אביב לקדם תכנית מפורטת לרחוב זה. תכנית זו, כמו התכנית המקודמת לרחוב אבן גבירול, תתייחס למאפיינים הייחודיים של הרחוב, כולל מיקומו במערכת העירונית, ומעבר הרכבת הקלה בתחומו. אנו מחליטים לאמץ את הסכמת הוועדות ביחס לרחוב זה, על אף התנגדותם של חלק מהמשיבים בערר, וזאת נוכח אי הבהירות הקיימת כיום לגבי תכנונו העתידי והיתרון שבקידום תכנית כולל לרחוב. יחד עם זאת, רואים אנו להגביל את ההתייחסות החריגה לרחוב זה. ככל שלא תוגש תכנית מתאר מפורטת לגביו תוך שנתיים מיום מתן החלטתנו, יחול לגביו הכלל החל ביחס לשאר הרחובות הראשיים ברובע 4.
39. אשר לרחובות ראשיים אחרים ברובע 4, נראית לנו עמדת הוועדה המחוזית שלא לשנות בעניין זה מהגדרת הבנייה מחדש שבתכנית המאושרת, ולהתיר בנייה של עד 8 קומות וקומה חלקית.
40. תוספות למבנים קיימים ברחובות ראשיים: לפי מסמך ההסכמות גם ברחובות הראשיים ברובע 4, יש לשמר את ההפרדה בין הריסה ובנייה מחדש לבין תוספת על בנייה קיימת, כך שהתוספת על בניין קיים תהיה קומה וקומה חלקית משטח הגג. ברחובות בן יהודה ודיזינגוף, ברובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה, ניתן יהיה להוסיף ולבנות על מבנים קיימים עד לגובה 6 קומות וקומה חלקית, למעט בניינים בני 2 קומות, עליהם תותר השלמת הבנייה עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית. להסכמה זו מתנגדים המשיבים 31 – 33 בכל הנוגע לרחובות בן יהודה ודיזינגוף, וכן העוררות בערר 55/14.
41. ככלל, אנו מוצאים כי ראוי לשמר הבדל בין הזכויות הניתנות בהריסה ובנייה מחדש, לאלה הניתנות בתוספת בנייה. עם זאת, ברחובות ראשיים, בהם אנו רוצים לעודד עירוניות ואינטנסיביות עירונית וחזית אחידה, כמקובל היום בתכנון עירוני בעולם כולו, יש לאפשר להגיע לגובה אחיד. לפיכך, ניתן יהיה לבנות, גם במסלול של תוספת בנייה על הקיים, ברובע 4 (להוציא רחוב ארלוזורוב כאמור) עד לגובה של 8 קומות וקומה חלקית, וברובע 3 עד 6 קומות וקומה חלקית, כפי שנקבע בתכנית המאושרת. אשר לבניינים בני שתי קומות מקובלת עלינו עמדת הוועדות לפיה יש להתיר תוספת של עד חמש קומות וקומה חלקית. תוספת כזו מהווה תמריץ מספיק לחיזוק הבניין. זאת ועוד, יש להמנע מעומס יתר שבבנייה נוספת, ותמריץ הריסה ובנייה מחדש.
42. ביטול הגדרת מגרשים מדרוניים: להצעת הוועדה המקומית בעניין זה מתנגדות העוררות בערר 55/14. הוועדות משיבות לטענות העוררות באומרן כי נושא המרתפים ייבחן באופן יסודי ומהותי בתכנית כלל עירונית מפורטת.
43. הוועדה המחוזית מקבלת בקשת הוועדה המקומית כי במקרים של הריסה ובנייה מחדש, במגרשים בהם קיימת בהיתר, ערב הריסת הבניין, יחידת דיור עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תותר בנייתה מחדש. בנוסף, מוצע שעקרון זה יחול גם על כל שימוש עיקרי אחר הקיים בהיתר, שאינו שימוש חורג המוגבל בזמן.
44. נראית בעינינו עמדת הוועדות. הקושי להוכיח שקומה מדרונית ממוקמת על קרקע טבעית מדרונית אינו מקבל כל מענה בטענות העוררות בערר 55/14. לאור העובדה שבטופוגרפיה של תחום התכניות לא מדובר במצב שכיח ולכן תוספת הדירות הצפויה בגין סעיף זה הינה זניחה במושגים כלל עירוניים, אנו מורים

לתקן התכניות בביטול המלצת החוקרת שבסעיף 17 לדו"ח, ובקביעה כי לגבי שימושים קיימים במרתפים בהיתר, במקרה של הריסה ובנייה מחדש, ניתן יהיה לשחזרם בבנייה חדשה בנוסף לשטחים העיליים או לניידם כקומה נוספת במידה שבמרתף מוקם חניון תת-קרקעי

### עורר 51/14 של דוד חרמש

45. העורר הינו בעלים בחלק מבניין מגורים, המצוי ברח' פיבל 12 בת"א, שברובע 4. בטבלה המסכמת להמלצות החוקרת הומלץ כי השטח הבנוי על הגג יושלם לקומה מלאה, תותר הוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בשיעור הבנייה הקיימת על הגג ועד 65% משטח קומה. העורר מבקש לקבוע כי השטח המותר לבנייה, במקרים בהם קיימת בנייה על הגג בהיתר, יהיה עד 65% משטח הגג, ולא על פי שיעור הבנייה הקיימת על הגג. עוד מבקש העורר, כי ככל שיקבע כי ניתן להוסיף על הגג רק את שיעור הבנייה שהיתה קיימת עליו, יתאפשר ניוד של זכויות מקומת הקרקע החלקית אל קומת הגג.

### משיבות

46. בעת הדיון בערר הובהר ע"י הוועדה המחוזית כי היא מקבלת את טענות העורר. עמדה זו מקובלת על הוועדה המקומית, וצוינה במסמך ההסכמות שנוסח ע"י המשיבות.

### החלטה

47. על פי סעיף 13 למסמך ההסכמות, תיווסף הוראה כי בתוספת בנייה, במקרה של בנייה קיימת על הגג למגורים בהיתר (דירת גג או חדר יציאה לגג שנבנו מכח תכנית לבנייה על הגג), ניתן יהיה להשלים את הבנייה, לפי העניין (חדר יציאה או דירת גג) לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף, קומה חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג.

48. אנו מוצאים לאמץ את ההסכמה תוך תיקון. כפי שקבענו לקמן בסעיף 303, הרי שמחוץ לאזור ההכרזה רואים אנו לבטל את מגבלת ה- 65% של קומת הגג החלקית, ולהסתפק בדרישות הנסיגה הקדמית והאחורית.

### עורר 54/14 של טלילה נשר וענת זוזובסקי-פז

49. העוררות בעלות קרקע ברחוב פנקס 37 שברובע 4. הקרקע כלולה מחד בתחום תכנית השיכונים 117 ולפי התכנית המאושרת ניתן לבנות בבנייה חדשה עד 4 קומות וקומה חלקית. מאידך, ברחוב פנקס, המוגדר כרחוב ראשי, תותר על פי התכנית המאושרת במסלול של תוספת בנייה, בנייה של עד 8 קומות וקומת גג חלקית. לטענת העוררות, מצב זה אינו סביר ויש לאפשר בניית 8 קומות וקומה חלקית, הן בבנייה חדשה והן במקרה של תוספת בנייה.

50. לבניין שבבעלות העוררות קיר משותף לבניין סמוך שברחוב פנקס 39. לפי המלצת החוקרת שאושרה, במצב זה ניתן לבנות תוספת של עד 8 קומות וקומה חלקית רק במקרה של בנייה סימולטנית בשני הבניינים גם יחד. העוררות טוענות כי אין להתלות את מימוש הזכויות בתחום תכנית 117 בבנייה בקיר משותף. לטענת העוררות קביעה זו יוצרת מצב בלתי אפשרי בו העוררות הינן בנות ערובה של בעלי הזכויות במגרש הגובל, והדבר מביא לפגיעה קשה בעוררות ולחוסר יכולת מצדן למצות זכויותיהן.

## המשיבות

51. בתשובתה לערר הייתה עמדת המשיבה 1 שנוכח אופי המתחם בה, של מגרשים קטנים בנייה נמוכה ורחובות צרים, לא ראוי לאפשר בנייה במתחם זה של יותר משש קומות וקומה חלקית. אשר לבניין הצמוד לאחר בקיר משותף, סבורה היא שיש לוותר על הדרישה הסימולטאנית כתנאי בתכנית, אך לבחון שאלה זו לעת הוצאת ביתר הבנייה.
52. בתשובתה סברה המשיבה 2, שבתוספת בנייה אין לאפשר בנייה של יותר מקומה וקומה חלקית גם ברחובות ראשיים, ובבנייה מחדש יש לאפשר כאן בהיות המבנה ברחוב ראשי בנייה של עד 7 קומות וקומה חלקית, כעמדתה לגבי מגבלת הבנייה הראויה ברחובות ראשיים ברובע 4 בכלל.
53. במסמך התגובה לתגובה למסמך ההסכמות, הסכימו המשיבות, כי בבנייה חדשה במגרש הנדון, כאשר הבנייה לא תיעשה סימולטאנית עם זו שבמגרש הסמוך, תותר בניית 6 קומות וקומה חלקית, ללא תלות בגודל המגרש ובמיקומו. הוועדה המחוזית מציינת, כי זוהי הכפלה של הזכויות הקיימות.
54. כאמור לעיל בדיון בערר הוועדה המקומית, במסמך ההסכמות הגיעו המשיבות לכלל הסכמה, כי בתוספת בנייה, גם זו הנעשית ברחוב ראשי, לא תותר בנייה יותר מקומה וקומה חלקית.

## החלטה

55. רואים אנו לאמץ ההסכמות אליהן הגיעו המשיבות. אכן, ראוי ליתן ביטוי לעובדה שמדובר בקרקע שעל רחוב ראשי, וכן אין להתנות הבנייה באחד הבניינים הצמודים בבצוע בנייה באחר. מאידך ראוייה הגבלת הבנייה בסיטואציה של בנייה שאינה סימולטאנית באופן שניתן יהיה לבנות עד 6 קומות וקומה חלקית בלבד. כך, משני טעמים. האחד, הוא שכל אחד משני המגרשים הנו מגרש קטן, והאחר הנו שראוי לתמרץ את בעלי הזכויות במגרשים לפעול לבנייה משותפת של הבניין, ובכך לתרום לאחידות הבנייה.
56. במקרה של בנייה בהינף אחד בשני המגרשים, ניתן יהיה לבנות עד 8 קומות וקומה חלקית, כהחלטתנו בערר הוועדה המקומית.
57. כן רואים אנו לאמץ הסכמת המשיבות לפיה לא ניתן יהיה לבנות במסלול של תוספת בנייה יותר מאשר קומה אחת וקומה חלקית, כאמור בדיונונו בערר הוועדה המקומית.

## ערר 52/14 נדב בסון

58. העורר הינו בעלי חלקה המצויה ברחוב לווי מארשל 10 ברובע 4. לטענתו, אימוץ החלטת החוקרת על ידי הוועדה המחוזית, בהגבלת התכנית במגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר ב-50% משטח המגרש, פוגע בזכויות העורר ואחרים, מבלי שניתנה להם הזדמנות להשמיע טענותיהם, לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון.
59. העורר טוען כי בהשוואת הזכויות בין תכנית רובע 4 לזכויות לפי תמ"א 38, נפגע הוא בשלושה היבטים: קווי בנייה, מספר קומות, וניוד זכויות.

## משיבה 1

60. עבור המגרש נושא הערר, שהינו מגרש גדול ברחוב שאיננו ראשי, אחוזי הבנייה על פי התכנית המופקדת לא עלו על 250% (הוראות סעיף 4.1.2א(2) לתכנית המופקדת, המגבילה את אחוזי הבנייה על פי טבלת

סעיף 5 לתכנית ל- 250%), ולפיכך ניתן היה לבנות בו בהיקף של 2,668 מ"ר בלבד (וזאת בתנאי שאחוזי הבנייה אכן היו נכנסים במגבלות הנפחיות), ולא כפי שנטען בערר (5,405 מ"ר). בהחלטה לאשר את התכנית, נקבע כי זכויות הבנייה לא יוגדרו על פי אחוזי בנייה אלא על פי המגבלות הנפחיות בלבד, כאמור, וכי במגרשים שאינם ברחובות ראשיים ניתן יהיה לבנות 6 קומות ועוד שתי קומות חלקיות. לפיכך, ניתן יהיה לבנות במגרש הנדון כ-4,000 מ"ר, ובכל מקרה יותר מאשר זכויות הבנייה שניתן היה לקבל עפ"י התכנית המופקדת בתחשיב של אחוזי בנייה. לפיכך, אין ממש בטענה כי החלטת הוועדה להגביל את התכנית במקרים של הריסה ובנייה מחדש פוגעת בעורר.

61. אשר למגבלת התכנית בחלופה של עיבוי ותוספת בנייה, הרי שהכוונה הנה להחיל את מגבלת 50% רק על חלופת הריסה ובנייה מחדש.

62. משכך אף הטענה כי יש לנקוט הליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק נעדרת כל בסיס.

63. המשיבה עונה לטענות בעניין פגיעה בזכויות הקבועות בתמ"א 38. ראה בעניין זה דיון בפרק הכללי.

## **המשיבה 2**

64. טענותיה כטענות המשיבה 1.

## **החלטה**

65. מקובלת עלינו טענת המשיבות לפיה לא היה בהוספת מגבלת התכנית כדי להקטין אפשרות הבנייה במגרש הנדון, וממילא איננו מוצאים שהיה מקום לקיים בעניין זה דיון לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון.

66. לפי מסמך ההסכמות, ההוראה לפיה במגרשים גדולים מ-750 מ"ר התכנית הבנויה לא תעלה על 50%, לא תחול על חלופת תוספת לבניין קיים. אנו מאמצים ההסכמה בעניין זה.

67. בהתאם למסמך זה הנ"ל קווי הבניין לבנייה חדשה במגרשים מעל 750 מ"ר יהיו – 3.0 מ' קו בניין צידי (במקום 4.0 מ') ו- 5.0 קו בניין אחורי (במקום 6.0) (קו בניין קדמי ללא שינוי, על פי התכנית התקפה. אנו מאמצים הסכמה זו

68. בטענות בעניין פגיעה בזכויות הניתנות על פי תמ"א 38, דנו במסגרת הפרק הכללי, ומצאנו לדחותן.

## **ערר 56/14 בוקי בן יוגלי 17 בע"מ, אבי גולדשטיין**

69. העוררים הינם בעלי זכויות במקרקעים ברחוב בן יוגלי 17 המצוי ברובע 3 בתחום ההכרזה בת"א. המדובר בבניין בן שתי קומות, הבנוי על מגרש קטן מ-500 מ"ר, ואלה טענותיהם:

70. התכנית המאושרת מונעת את האפשרות לנצל את מלא זכויות הבנייה שהוקנו למקרקעין בתכניות קודמות, הן במצב של הריסה ובנייה מחדש, והן במצב של תוספת לבניין קיים.

71. על פי התכנית החלה על המקרקעין עובר להפקדת תכנית רובע 3, ניתן היה להקים במגרש זה בניין בגובה 4 קומות על עמודים וחדרי יציאה לגג, שהן 5 קומות וחדרי יציאה לגג. כן, ניתן היה לאשר הקלה במספר הקומות כדי למצות את זכויות הבנייה התקפות, וכן ניתן היה לאשר הקלות באחוזי הבנייה.

72. בהתאם לאמור, העוררים הגישו בקשה להיתר בנייה ובה בקשה להקלה לתוספת שתי קומות, ובסה"כ שבע וחצי קומות. הוועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר והעוררים הגישו על החלטת הוועדה המקומית ערר, אשר טרם הוכרע עד למועד הדיון.
73. על פי המלצת החוקרת אשר אומצה על ידי הוועדה להשלמת תכניות, הבניין נשוא הערר, אשר הינו בן 2 קומות, זכאי לתוספת קומה וקומה חלקית, בסה"כ 3 קומות וקומה חלקית. עוד קבעה החוקרת כי מגרשים בהם לא נוצלו מלא זכויות הבנייה לפי התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של קומה אחת. מכאן, הבניין דנא זכאי לקבל תוספות כך שגובהו המקסימאלי יהיה 4 קומות מלאות וקומה חלקית.
74. בחלופה נוספת של הריסה ובנייה מחדש, התירה התכנית המופקדת – 5 קומות וקומת גג חלקית, אך גם בכך לא ניתן למצות את מלוא זכויות הבנייה על פי תכניות תקפות טרם הפקדת תכנית הרבעים.
75. זאת ועוד, לפי דו"ח החוקרת, תוספת קומות מעבר לתוספת עליהן המליצה החוקרת, תהווה סטייה ניכרת מהוראותיה, ומשום כך, לא ניתן יהיה למצות הזכויות גם במקרים ייחודיים, כגון מקרה זה.
76. זאת ועוד, הגבלת גובה הבנייה לפי תכנית רובע 3 גורמת לכך כי אין לעוררים או לבעלי מגרשים דומים כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין ומיגונו בפני רעידות אדמה.

### משיבה 1

77. על פי ההחלטה, במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר באיזור ההכרזה, נוכח ייחודו של האזור, ובשים לב להשפעת מרכיב הגובה על המרקם, לא תותר בנייה של יותר מ-5 קומות וקומה חלקית. באפשרות העוררים להרוס את המבנה הקיים, ולבנות במקום 2 קומות קיימות, 5 קומות וקומה חלקית.
78. לעניין בניית תוספת על הקיים, מכוונים העוררים לאפשרות שהיתה במצב הקודם לקבל הקלות, ואולם לעוררים לא היתה זכות קנויה לקבל ההקלות, במיוחד כשמדובר באיזור ההכרזה.
79. זאת ועוד, בערר 49/10 פרידוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים (פורסם בנבו) נקבע שאין להתחשב בצפייה להקלות במצב תכנוני קודם, אלא במקום בו נתבססה הציפייה לקבלן בראיות ממשיות. בענייננו הונחתה היועצת השמאית לקחת בחשבון המצב הקודם אף הקלות שנהגה הוועדה המקומית לתת. תוצאות הבדיקה הראו כי אף כך, בכל המקרים אין פגיעה בזכויות במצב החדש.
80. התכנית לא מכוונת לתת מענה למקרים פרטניים באשר הם. אין מקום להוסיף במסגרת תכנית זו הוראות מיוחדות למגרשים המצויינים בערר, אך ניתן לבחון אפשרות לקדם תכניות נקודתיות.

### משיבה 2

81. אין מחלוקת כי על פי תכנית מ' (התכנית החלה על המגרש) במצב של הריסה ובנייה מחדש ניתן להקים על המגרש בניין בן 4 קומות על קומת עמודים בתוספת חדרי יציאה לגג.
82. בסעיף 5 לתכנית רובע 3 המופקדת, נקבע עבור מגרש זה במקרה של בניין חדש - 5 קומות + קומת גג. זכויות אלו לא השתנו בהחלטת הוועדה. משכך, במצב של הריסה ובנייה מחדש, הוראות תכנית רובע 3 לא גרעו מזכויותיהם של העוררים ערב הפקדת תכנית רובע 3.

83. גם במצב של תוספת לבניין קיים, לא נגרע דבר מהעוררים. על פי הוראות תכנית רובע 3 המאושרת, במצב של תוספת בנייה, יכלול הבניין סה"כ 4 קומות וקומת גג חלקית. במצב של תוספת בנייה לבניין קיים, אין תחולה לתכנית מ' שאינה חלה על מבנים שאינם כוללים קומת עמודים, כבמקרה דנא.
84. מטרתה העיקרית של תכנית מ' הינה הסדרת תוספת הבנייה עבור מרפסות, ועידוד הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים על קומת עמודים עבור חניה. תכנית מ' הסדירה נוהג שהיה קיים במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר, אשר אפשר תוספת בנייה של קומת קרקע חלקית בהיקף של 65%, והטמיעה זכויות אלו בעמוד 9 בטבלה של התכנית.
85. במקרה של שטח המגרש דן, ששטחו 402 מ"ר הנמצא ברחוב ברוחב של 10 מ' ויותר, בתחום תכנית 58, תכנית מ' התיירה בנייה של 146% המורכבת מ- 40%\*65 + 3%\*40, וחייבה הקמת קומת עמודים.
86. מכאן, גם במצב של תוספת בנייה על פי התכניות הראשיות, היא תכנית 44, זכאים העוררים להוסיף בסה"כ קומה אחת + חדרי יציאה לגג. על כן, הוראות תכנית רובע 3 לא גרעו מזכויותיהם של העוררים ערב הפקדת תכנית רובע 3, כי אם הוסיפו קומה על המצב התכנוני טרם הפקדתה.
87. הקלה הינה זכות המצויה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ואינה זכות מוקנית. בעע"מ 8445/06 זלצמן נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' (פרסם בנבו) נקבע שלא מוטלת חובה על הוועדה לאפשר הקלה, גם אם הדבר נועד למיצוי אחוזי הבנייה המוקנים בתכניות התקפות.

### החלטה

88. כפי שקבענו במסגרת הפרק הכללי דלעיל, מקובלת עלינו גישת המשיבות שלא לאפשר מתן הקלות על מגבלות הבנייה הקבועות בתכנית באזור ההכרזה, והפתרון צריך להינתן בקביעת תכנית מתאר נקודתית במקרים מיוחדים המצדיקים זאת.
89. אנו מוצאים לקבל טענות המשיבות לפיהן אין בתכנית המאושרת משום פגיעה באפשרות הבנייה שניתנה על פי התכנית הקודמת, בהתעלם מאפשרות ההקלה שהייתה לפי התכנית הקודמת. מכל מקום, ככל שיש בתכנית החדשה משום פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון, ניתן מענה בפיצוי הקבוע שם.

### ערר 58/14 ועד שיכון הקצינים בשם תושבי שיכון הקצינים

#### ערר 62/14 דוד ודפנה גילת

90. שני העררים עוסקים באותו נושא ובהן טענות דומות, ומשכך ניחד להם פרק אחד בדיונו.
91. "שיכון הקצינים", הנו שכונת בתים צמודי קרקע בתל אביב, הממוקמת מאחורי בית החולים איכילוב, ונתחמת ברחובות "הנרייטה סולד" ו-"דפנה". השכונה מתאפיינת במבנים דו קומתיים, במגרשים בשטח של כ-250 מ"ר, ברחובות "התמר", "הרימון", "הגפן", "הזית" ו"התאנה".
92. לטענת העוררים, שינויים שנעשו ביחס לתכנית המופקדת - קביעת זכויות נפחיות תחת מגבלת אחוזי הבנייה, הוספת רחוב ויצמן ברשימת הרחובות הראשיים, ביחד עם תוספת קומה לבניינים ברחובות הראשיים ברובע 4 וצמצום קווי הבניין, הינם שינויים מהותיים, בהיותם מוסיפים על הצפיפות באזור, ודורשים הפקדה מחדש של התכנית או לחלופין פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון.

93. העוררים טוענים, כי תכנית רובע 4 במתכונתה המופקדת, והסרת מגבלת אחוזי הבנייה בתכנית המאושרת, נעדרת התייחסות להשלכה על שיכון קצינים בהיבטים הבאים: היבטי תחבורה ועומסי תנועה, אי השתלבות במרקם. בדיקה כלכלית מראה שגם ללא ביטול מגבלת אחוזי הבנייה ישנה כדאיות כלכלית לבצוע חיזוק והתחדשות עירונית.

94. לטענת העוררים, עפ"י תשריט התכנית, תכנית רובע 4 חלה גם על מתחם דפנה הסמוך לשכונתם.

95. לטענתם, הגדרת בנייה נפחית סותרת את תקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992, המחייבת אבחנה בין שטח עיקרי ושטח שרות.

### משיבה 1

96. לטענת המשיבה, השינוי מקביעת אחוזי בנייה, לקביעת זכויות נפחיות, אין בו כדי להשפיע באופן מהותי על זכויות העוררים. נראות הבניין נגזרת מקווי הבניין והגובה ולא מאחוזי הבנייה. ההסתכלות הנפחית מפשטת את הליך היתר הבנייה, שמה דגש על קווי הבניין והגובה – הנתונים המהותיים בתכנית, ומונעת אנומאליות שעלולות להיווצר בהסתכלות צרה על אחוזי בנייה במגרש. אשר לתוספת הגובה, מדובר בקומה אחת שהמשיבה סבורה כי ראוי להוסיף במקום זה.

97. עוד מציינת המשיבה, כי שיכון הקצינים ממוקם בתוך המרקם העירוני של רובע 4, ומשיק לרחובות ראשיים ומסחריים להם ניתנו זכויות בנייה וגובה קומות המתאים למיקומם ותפקידם ברובע. הממשק ביניהם, כמו גם פערי גובה, קיימים כבר היום. שיכון הקצינים מהווה מובלעת של אזור בינוי נמוך ופרברי בלב אזור עירוני אינטנסיבי, נהנה מיתרונותיו הפנימיים של המתחם אך אינו יכול לצפות לעצירת הפיתוח העירוני בסביבתו המתפתחת. התחדשות עירונית טומנת בחובה פעילויות מועצמות במרחב העירוני, הכוללות תוספת יחידות דיור מגוונות והגברה מסויימת של תנועת רכב.

98. עם זאת, מציינת המשיבה כי השפעת תוספת יחידות הדיור המוצעת באזור הינה שולית להשפעת הפעילות המתקיימת כבר עכשיו בסביבת השיכון – ביה"ח איכילוב, בית המשפט, מגדלי המשרדים, הקריה ועוד. תוספת יחידות דיור לאזור הינה מבורכת ומאזנת את הפעילויות האחרות. כמו כן, יש לזכור כי גם בדרך נמיר וגם ברחוב ארלוזורוב מתוכנן קו של הרכבת הקלה, שצפוי שיתן מענה של הפחתת עומסי התחבורה באזור.

99. לטענת המשיבה, השינויים שנערכו בתכנית אינם משמעותיים ולא חייבו הפקדה מחדש או נקיטת הליך לפי סעיף 106(ב) לחוק.

100. אשר לקביעת שטחי השירות, הרי שלאור קביעת זכויות הבנייה נפחיות, מוצע כי יקבע בהוראות התכנית שמינימום 20% מהשטחים יהיו שטחי שירות.

101. מתחם דפנה הסמוך לשיכון הקצינים הינו בעל מאפיינים ייחודיים שהוחלט בגינם להכריזו כמתחם לפינוי בינוי, ולכן קודמה תכנית המיוחדת לו. בימים אלה נשמעות התנגדויות לתכנית המופקדת של מתחם דפנה, ובהן בין היתר התנגדות העורר. אין מקום לדון במסגרת ערר זה בתכנית מתחם דפנה.

## משיבה 2

102. המשיבה דוחה את הטענה לתחולת תכנית רובע 4 על מתחם דפנה. בימים אלו נידונה תכנית מתחם דפנה (תכנית תא/3885) על ידי הוועדה המחוזית, ועומדת בפני הכרעה. הניסיון לחלוק על הוראות תכנית מתחם דפנה במסגרת ערר זה, דינו להידחות על הסף.
103. ביחס לרחובות הראשיים עליהם חלה תכנית רובע 4, קבעה הוועדה המחוזית בהמלצת החוקרת כי גובה הבינוי יהיה 8 קומות וקומת גג חלקית בהריסה ובנייה מחדש. הוועדה המקומית עצמה טענה כנגד תוספת זו בעררה.
104. הכללת רחוב וויצמן כרחוב ראשי הומלצה על ידי הוועדה המקומית והתקבלה על ידי החוקרת בסעיף 5 לדו"ח, מן הטעם שהרחוב הינו ייחודי במערכת העירונית, בתפקודו ובחזותו ונמצא מתאים להיכלל בהגדרת רחוב ראשי.
105. לעניין ביטול מגבלת אחוזי הבנייה וקביעה כתכנית נפחית, נפחי הבנייה הוגבלו על-ידי מספר קומות, קווי בניין ועוד. מעבר לשיטה הנפחית נדרש כיון שבשיטת אחוזי הבנייה, לעיתים עלה השטח הנגזר על השטח הניתן לניצול לפי התכנית, ולהיפך. ההנחיות הנפחיות מתאימות יותר להגדרות מרקם עירוני.
106. הגדלת הצפיפות תואמת מגמות תכנון עירוניות ולאומיות על פי ס' 11.4.1 לדו"ח החוקרת.
107. לעניין עומסי התחבורה, תכנית רובע 4 עוסקת בהתחדשות עירונית במרקם בנוי, ומוגבלת על ידי דרכי גישה קיימות ועומסי תנועה הנובעים מקרבתה למבני ציבור. לפיכך, ובהתחשב בקרבת מתחם דפנה לדרכי תחבורה ראשיות, הוכנה תכנית תא/3885 שנותנת גם מענה בהיבטים של מקומות חניה ודרכים.
108. לטענה לפיה קווי הבניין שבתכנית המופקדת שונו לחלוטין, משיבה הוועדה המקומית כי קווי הבניין ביחס למגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר, ומאפיינת את הטיפולוגיה של המגרשים במתחם דפנה, על פי התכנית המופקדת הינם קו קדמי על פי תכנית מאושרת, קו בניין צידי עד 4 מ', וקו בניין אחורי עד 6 מ'. קווי בניין אלו לא השתנו במסגרת התכנית המאושרת.
109. השינויים בתכנית רובע 4 אינם שינויים מהותיים הטעונים פרסום מחדש לפי סעיף 106(ב), עסקינן בשינויים הנובעים מהתנגדויות שהוגשו לתכנית, אשר אינם פוגעים במי שלא הייתה לו הזדמנות להשמיע טענותיו. תוספת קומה אחת מתוך 8 קומות ועליית גג, והוספת רחוב ויצמן המרכזי ממילא, כרחוב ראשי על פי תכנית זו, אינם מהווים שינויים מהותיים כלשהם.
110. לעניין עומסי התחבורה, תכנית רובע 4 עוסקת בהתחדשות עירונית במרקם בנוי, ומוגבלת על ידי דרכי גישה קיימות ועומסי תנועה הנובעים מקרבתה למבני ציבור משמעותיים. לפיכך, ובהתחשב בקרבת מתחם דפנה לדרכי תחבורה ראשיות, הוכנה תכנית תא/3885 שנותנת גם מענה בהיבטים של מקומות חניה ודרכים.
111. סעיף 9 לתקנות חישוב שטחים עוסק בקביעת יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, עבור תכניות הקובעות אחוזי בנייה ולא עבור תכניות המתייחסות לנפחי בנייה.



112. לצורך הבהרת לשון סעיף 8.4.1 (2) להחלטת החוקרת, מוצע לשנות הניסוח המקורי לפיו: "שטחי השירות המינימליים יהיו על פי החוק", ובמקומו לכתוב: "שטחי השירות יקבעו על פי החוק, ולא פחות מהמינימום הנדרש לפי החוק."

### החלטה

113. אנו מוצאים לקבל את טענת המשיבות לפיה אין בתכנית שאושרה כדי להוסיף תוספת משמעותית על הצפיפות בסביבת מגוריהם של תושבי שיכון וותיקים מעבר לצפוי מן התכנית המופקדת, במיוחד נוכח העובדה שאת השכונה סובבת ממילא סביבה עירונית צפופה ותוססת.

114. האמור נכון הוא אף יותר נוכח הסכמת המשיבות במסמך ההסכמות בדבר הוספת סעיף חדש בתכנית רובע 4, לפיו - מתחילת תוקפה של תכנית תא/3885 (בשטח מתחם דפנה), לא יחולו על שטח הוראות תכנית רובע 4. יצויין כי בינתיים אושרה תכנית זו.

115. העורר טוען כי הסכמה זו עצמה הינה בגדר שינוי מהותי המחייב פרסום מחדש להתנגדויות. כאמור, איננו סבורים כך, ואנו מאמצים הסכמה זו.

116. יצויין כי אמנם גם המשיבה 2 סברה שתוספת קומה בבנייה מחדש ברחובות הראשיים הנה מיותרת אך זאת מטעם אדריכלי, של שמירה על היררכיית הרחובות.

117. אשר לטענה בדבר אי התאמת ההגדרה הנפחית לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992, הציעו המשיבות שבבנייה חדשה, לפחות 20% משטחי הבנייה יהיו שטחי שירות, ועל אלו יחולו הוראות התקנות.

118. העוררות בערר 55/14 (לשכת המסחר ואח') מתנגדות לקביעת רף תחתון של אחוזי שירות. לטענתן, הוספת סעיף כזה לתכניות מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקבועות בתכניות, ולא ניתן להוסיפו בשלב מסכם זה של הדין בעררים בפני ועדת זו. מדובר בשינוי מהותי שאינו מופיע בתוכנית המופקדת או בהחלטת הוועדה המחוזית שאישרה את תכניות הרבעים כתוכניות נפחיות, ואף אינה מופיע במי מהעררים. זהו עניין שלא עמד לכל ביקורת ציבורית ולא ניתנה לציבור כל הזדמנות להתייחס אליו.

119. על טענה זו משיבה המשיבה 1 כי לנושא ניתנה התייחסות עוד בתשובתה לערר 58/14 (בסעיף 69) ולא נמנעה ממי מהעוררים הזכות להגיב על כך.

120. התכנית המופקדת קבעה אחוזי בנייה, ובתוך כך אחוזי שירות שאינם נופלים מ-20%. מבחינה זו אין בתכנית הנדונה כדי לפגוע. אחוזי הבנייה לשטחי שירות המוצעים הנם אחוזים מינימאליים. ההצעה לתיקון התכנית עלתה כבר בתשובת המשיבה 1 לערר 58/14 והעוררות יכלו להתייחס לכך, לכל המאוחר בתשובתם הנדונה עתה.

121. הסכמה זו בדבר אחוזי שטחי השירות נראית בעינינו, ואנו מאמצים אותה מבלי להכריע בטענת המשיבה 2 לפיה אין התקנות מתייחסות להגדרת בנייה נפחית.

## ערר 59/14 יורשי כרמלה הרצל ז"ל

122. העוררים הם בעלי זכויות ברח' רופין 38 בתחום אזור הכרזת אונסק"ו שברובע 3. לטענתם לפי התכנית אין כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים. משכך, אין התכנית מתיישבת עם מהות סעיף 23 לתמ"א 38, המאפשר התאמת מטרות התמ"א לתנאי המקום. מטרת השמירה על המרקם העירוני שבעקרונות התכנית סותרת את מטרות התמ"א.
123. העוררים טוענים שכבר כיום באזור ההכרזה בנייה גבוהה (מעל 6 קומות) ואין ממש בהגבלה ובשמירה על מרקמיות גובה הבניינים באזור ההכרזה. העוררים מביאים לצורך כך דוגמאות לבניינים המצויים בסביבת הנכס (רחוב רופין 39, רחוב רופין 42, רחוב ארנון 22, רחוב ארנון 8) הבנויים בבנייה גבוהה.
124. כתמיכה לערר מצורפת חוות דעת מיום 9.7.2014 הנתמכת בחוות דעת הנדסית מיום 13.7.2014 על פיה עלויות החיזוק ותוספת הבנייה הינן גבוהות יותר ביחס לבנייה חדשה, בין היתר בהתחשב בשלבויות ומורכבות הביצוע ומשכך אין כדאיות כלכלית למימוש התכנית.
125. כן נטען שאין כדאיות כלכלית להקמת ממ"ד בלבד, כמשתמע מהמלצות החוקרת באזור ההכרזה.

### משיבה 1

126. המגרש נשוא הערר מצוי ברובע 3, בתחום ההכרזה. השמאית המייעצת לועדה בדקה ומצאה כי במקרה של תוספת על הקיים, קיימת במגרש זה כדאיות כלכלית בתוספת לפי התכנית, לעומת המצב הקיים.
127. תשובת המשיבה בנושא השוואת התכנית לתמ"א 38 ושאלת הכדאיות הכלכלית נדונה בפרק הכללי.

### משיבה 2

128. חוות הדעת מטעם העוררים מהוות ראייה חדשה, הן לא עמדו בפני הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית ואין להתיר את צירופן בשלב זה. במידה וועדת ערר זו תאשר את הגשתן, הוועדה המקומית מבקשת לשמור על זכותה להתייחס לחוות הדעת מטעמה.
129. לעניין הטענה בדבר הזכויות מכח תמ"א 38, כאמור מובאת ונדונה התשובה בפרק הכללי.
130. עוד טוענת המשיבה בעניין זה כי סעיף 23 לתמ"א 38 מאפשר לועדה המקומית להכין תכנית אשר מתאימה לצרכי היישוב ולשיקולי התכנון והשיקולים האדריכליים המנחים את הוועדה המקומית, ובכלל זה אף לקבוע בתכנית זו כי יחולו בה רק חלק מהוראות התמ"א ולשנות מהוראות התמ"א בנושאים שונים, דוגמת קווי בניין, גובה וכיו"ב.
131. לטענה כי כבר כיום אזור ההכרזה בנוי בבנייה גבוהה כך שאין ממש בהגבלה ובשמירה על מרקמיות גובה הבניינים באזור ההכרזה, משיבה הוועדה המקומית כי אכן, ברחבי העיר, לרבות באזור ההכרזה, קיימת רקמה אקראית הכוללת תכנון נקודתי, שנוצר במשך השנים וכולל בנייה גבוהה. עם זאת, המבנים הללו הם מבנים חריגים ואינם מייצגים את חלקה הארי והמכריע של הרקמה הבנויה.
132. לעניין הכדאיות הכלכלית, תכנית רובע 3 כוללת 2 חלופות למימוש, חלופה של הריסה ובנייה מחדש וחלופה של תוספת בנייה לקיים. די בכך שתוכח כדאיות כלכלית באחת מן החלופות על מנת לאפשר

חיזוק הבניין והתחדשותו. על פי חוות הדעת השמאית לילך בן פורת, בחלופה של תוספת בנייה נמצא כי יש כדאיות כלכלית.

### החלטה

133. אנו מוצאים לקבל תשובות המשיבות ולדחות את הערר.

### ערר 60/14 אורבניקה ייזום ובנייה (1994) בע"מ

134. העוררת טוענת כי יש לקבוע בתכניות, שאיסור הפגיעה בזכויות בנייה קיימות יחול ביחס לכל התכניות החלות על המגרש, ולא רק ביחס לתכניות הראשיות, כהגדרתן בתכניות.

135. לטענת העוררת, ביטול זכויות מכוח תכניות מאושרות שאינן תכניות ראשיות (לדוגמה תכנית מ'), יש בה כדי להביא לביטול זכויות בנייה מוקנות.

136. העוררת טוענת, כי יש להגדיר באופן "נפחיי" גם את גובה הבניינים במסלול של תוספת בנייה. בתוך כך נטען, כי יש לקבוע, במסלול של תוספת בנייה (כפי שקיים במסלול של בנייה חדשה) גובה מקסימלי, וליצור האחדה של גבהי הבניינים הקיימים.

137. העוררת טוענת כי יש להותיר לוועדה המקומית שיקול דעת להשוות במקרים מתאימים זכויות בחלופה של בנייה חדשה לחלופה של תוספת בנייה, לרבות לעניין גובה הבנייה.

138. העוררת קובלת על ההחלטה לאפשר בניית קומה אחת פחות מזו שבעמדת מהנדס העיר, במגרשים שמעל 500 מ"ר, ברחובות שאינם ראשיים בתכנית רובע 3.

139. העוררת מבקשת לפרסם נוסח סופי ומאוחד של הוראות התכנית, וכן לקבוע בחינה מחודשת של התכניות בחלוף 3 שנים.

### משיבה 1

140. לטענת המשיבה, הזכויות שניתנו בתכניות שאינן ראשיות, כולל ההקלות המקובלות שנלוו אליהן (קווי בניין ואחוזי בנייה) הוטמעו בתכנית. לא בכדי לא הצביעו העוררים על הקלות כאלה שלא הוטמעו.

141. אשר לבניין חדש לעומת בניין קיים, יש חשיבות להבחין בין השניים. לבנייה החדשה ערך מוסף מבחינה סביבתית, איכויות בינוי גבוהות יותר, דירות חדשות בסטנדרטים עכשוויים העמדת מבנה התואם את המרקם המתחדש, פתרונות חניה וכדומה. לפיכך, סוברת המשיבה כי ראוי להבחין בין בנייה זו לבין תוספות למבנה קיים, בהיקף זכויות הבנייה. בנסיבות אלה, אף אין מקום להותיר מתן זכויות אלה לשיקול דעת הוועדה המקומית, מה גם ששיקול דעת כזה יפגע בוודאות התכנונית.

142. עוד מציינת המשיבה, כי בניגוד לאמור בערר, מהנדס העיר בהתנגדותו לא ביקש לתת את אותן זכויות בנייה במקרה של תוספת על בניין קיים, כזכויות הניתנות במקרה של הריסה ובנייה מחדש, ולא התנגד לתכנית המופקדת בעניין זה.

143. לעניין בחינת התכנית בעוד שלוש שנים, מדובר בתכנית בשטח נרחב, שאמורה להיות מיושמת לאורך שנים. במידה והוועדה המקומית תסבור שיש לשנות חלקים מן התכנית היא תיזום תכנית חדשה. אין להוסיף לתכנית הוראת בחינה שכזו, שלא ברור אופן יישומה, ועלולה ליצור אי וודאות תכנונית.

144. אשר לבקשה לפרסם נוסח מאוחד של התכנית שהוחלט לאשר, אין צורך לפרסם נוסח כזה עובר להחלטה בעררים.

## **משיבה 2**

145. חלק מטענות העוררת לא נטענו כלל בהתנגדויות לתכניות, הגם שהיו ידועות לה טרם ההחלטה, על פי נוסחה של התכנית המופקדת.

146. מטרת התכניות הינה קביעת סל זכויות מקסימלי לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יבטיח התחדשות עירונית לצד שמירה על אופיו וייחודיותו של המרקם הבנוי.

147. התכניות מחליפות ומבטלות תכניות על ידי איגוד ואיחוד זכויות התכניות המבוטלות, ותוספת זכויות, שקודם לכן היה ניתן רק לבקשן בהקלה. בהתאם, קבעו התכניות בסעיף 1.6, את היחס בין לבין תכניות מאושרות, על מנת להבהיר כי הוראות התכניות הנושאות, כאמור לעיל, מבוטלות. אף שתכנית מ' בוטלה בתחום התכניות הרי שכל זכויותיה מוטמעות הלכה למעשה בזכויות המוענקות לתוספת בנייה בתכנית הרבעים, במסגרת סל הזכויות הנוספות על התכניות הראשיות.

148. ההוראה לעניין הפגיעה בזכויות חלה רק ביחס לזכויות בנייה מכח התכניות הראשיות התקפות ולא מכח תכניות מאושרות אחרות. באופן זה, ככל שנתרו זכויות לניצול מכח תכניות קודמות, לא ניתן יהיה לנצלן במסגרת התכניות שממילא מעניקות שכבת זכויות נוספת מעבר לשכבת הבסיס. תוספת הזכויות אינה קטנה מזכויות הבנייה הלא מנוצלות מכח התכניות המאושרות הקודמות.

149. בהתאם לאמור לעיל, מבקשת הוועדה המקומית לתקן, בנוסח תכנית רובע 4 המאושרת את הוראות סעיף 1.6 "יחס לתכניות", באופן שביחס שבין תכנית רובע 4 ובין תכניות 753, 763, ו-1738 יירשם "ביטול" במקום "שינוי". אשר לתכניות רובע 3, התכניות הרלבנטיות מבוטלות בתחום התכנית.

150. במסגרת ערר 5457/13, נבחנה שאלת הזכויות הבנייה במגרש העוררת ברחוב לייסין 13-7, מכח תכנית מ'. שם התקבלה טענת הוועדה המקומית, כי לפי תכנית זו אין זכות לקומה נוספת היות שלא נבנתה קומת העמודים לצורכי חניה כנדרש על פיה. לעומת זאת, תכנית רובע 4 מעניקה למגרש, תוספת של קומה מלאה וקומה חלקית.

151. אליבא דחוקרת, על פי המלצותיה ביחס לטענות כלכליות שנטענו בלא שצורפה אליהם חוות דעת כלכלית, ערכה בדיקה מדגמית של מגרשים הכלולים בתכנית הרבעים, על בסיסה הגיעה לכלל מסקנה כי התכנית המופקדת הינה כלכלית, לפחות באחת מן החלופות המוצעות בתכנית. העוררת, העדיפה שלא לבחור, בתחום רובע 4, בחלופה של הריסה ובנייה מחדש.

152. אין לקבל הדרישה להאחדת גבהים, לאחר מימוש תוספת בנייה בבניינים הקיימים, כיון שמדובר בתכניות שבבסיסן, נועדו לאפשר לכל מגרש בתחום התכנית, במצב הקיים, מסלול להתחדשות, תוך שמירה על המרקם הבנוי בתחום התכניות.

153. במסלול של תוספת הבנייה בתכניות ניתנו זכויות מקסימליות, בין היתר בקווי בניין, הכוללות גם מיסוד ההקלות שיכולות היו להינתן למגרש טרם תכנית הרבעים, דוגמת הקלות בקווי בניין, ומשכך אין הגיון לאפשר הקלות שכבר הוטמעו בתכנית מלכתחילה.

154. זאת ועוד, מדובר בתכניות שהינן במהותן תכניות נפחיות, כאשר החלטת הוועדה המחוזית הפכה אותן הלכה למעשה לתכניות נפחיות. בתכניות מסוג זה, הקובעות הגדרת נפח הבנוי בתחום קווי בניין וגובה נתון, הכולל בתוכו את מירב השטחים האפשריים, אין מניעה ואף מוצדק כי תכנית שכזו תכלול הוראות הקובעות כי חריגה מכך מהווה סטייה ניכרת.

155. בבניין חדש יתרון על פני תוספת בנייה בכך שנבנה מן היסוד, באופן כוללני ומושכל כיחידה אחת שלמה. בניין חדש נותן מענה למשמעויות התכנוניות הנגזרות מתוספת הקומות, תוך כדי בנייה באיכות גבוהה. כל זאת, במסגרת הזכויות שמעניקות לו התכניות, ותוך שמירה ככל הניתן על המרקם הבנוי ומבלי שנדרש, כמו במקרה של תוספת בנייה, להבלטות בתכנית, וחריגות בקווי בניין. מכאן שאין מקום לגזור גזירה שווה ודין שווה לזכויות הניתנות לבניין חדש ולזכויות עבור תוספת בנייה.

156. הוועדה המקומית המליצה, במסגרת התנגדות מהנדס העיר, כי בבנייה חדשה במגרשים גדולים של מעל 500 מ"ר, תתאפשר בנייה של 6 קומות ו-2 קומות חלקיות (קומה אחת מעל התכנית המופקדת).

157. כבקשת העוררת, יפורסם נוסח של התכניות אשר יכיל את כל התיקונים שנקבעו וייקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית והמועצה הארצית. במידה והוועדה המקומית תסבור כי יש לבצע שינויים בתכניות, בחלוף הזמן, הסמכות לעשות כן מוקנית לה בחוק, ואין צורך בקביעת הוראות בעניין בגוף התכניות.

### החלטה

158. במסמך ההסכמות מוצע בנוגע לסעיף 1.6 לתכנית רובע 4, כי ביחס בין תכנית רובע 4 ותכניות 753, 763, 1738 יירשם "ביטול" במקום "שינוי". אנו מאמצים הסכמה זו.

159. אשר למספר קומות במגרש גדול, במהלך הדיון בפנינו, הסבירה הוועדה המקומית כי היא נסוגה מעמדתה בעניין זה, ומצטרפת לעמדת הוועדה המחוזית כי יש לאשר 6 קומות וקומה חלקית אחת, בשל הצורך בהאחדת גבהים נוכח מאפייני הרובע.

160. אשר לעניין הקלות ובענין היעדר כדאיות כלכלית, דנו בפרק הכללי.

161. אנו מקבלים את טענות המשיבות בשאר העניינים ודוחים לגביהם את הערר.

### ערר 70/14 קוסטיל בע"מ

162. נכס החברה מושא הערר, הינו חלקה הממוקמת ברובע 4, שמחוץ לתחום ההכרזה, ברחוב ברנדייס פינת אריסטובלוס. על החלקה בנוי מבנה גדול בגובה שלוש קומות. לטענת העוררת, התכנית המופקדת אפיינה את תחום תכנית 478 כאזור קוטג'ים, ואילו כאן מבנה של 2 קומות על קומת עמודים, ובו 4 יח"ד. המבנה ממוקם בסמיכות למבני ציבור גדולים ופונה לרחוב ברנדייס שזכויותיו הינן 6 קומות וקומה חלקית. כן, היתר הבנייה למבנה התקבל לפני שאושרה תכנית 478 שקבעה את ייעודו לקוטג'.

163. טענת העוררת כי היה על הוועדה לאמץ את המלצת החוקרת, שנוכח הגדרות הבנייה ברח' ברנדייס, והגדרות הבנייה בשאר היקף תחום תכנית 478, ושיקולי הכדאיות שבהריסה ובנייה מחדש, קיבלה הטענה והמליצה שתותר בנייה של מבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית, במסלול הריסה ובנייה, ולא 4 קומות וקומת גג כפי שנקבע.

164. העוררת טוענת כי אין כדאיות כלכלית בחלופה של הריסה ובנייה מחדש, וטוענת כי החלטת הוועדה המחוזית פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תמ"א 38 למגרש, בלא שתהא הנמקה לפגיעה זו. לטענתה, אין טעם בהכנת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 המאפשרת מימוש חלקי בלבד של זכויות תמ"א 38.
165. העוררת טוענת כי איסור גורף של הקלות בתחום תכנית רובע 4 מהווה חריגה מסמכות.
166. העוררות צירפה לעררה חוות דעת שצרפה להתנגדותה, המפרטת את הרקע התכנוני ועורכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם ובין המצב התכנוני המוצע על פי תכנית רובע 4. תמצית הנטען בחוות הדעת:
- א. לזכויות מכח תכנית ס' המאפשרת דירת גג בשטח של 150 מ"ר.
  - ב. תכנית מ' המאפשרת במגרש 128% בנייה כוללים ב- 5 קומות על עמודים.
  - ג. תכנית ג' המאפשרת בינוי של חדרי יציאה בגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה.
  - ד. נלקחות בחשבון הקלות לפי תכניות שבמצב הקודם.
  - ה. העוררת טוענת כי התכנית פוגעת בזכויות תמ"א 38.
- ו. העוררת טוענת כי שטחי השירות שנקבעו בתכנית המופקדת אינה מספקים והדבר יוצר הכרח להגדיל שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים.
- ז. נטען שמדובר בתכנית פוגעת המקטינה את זכויות הבנייה לפי תכניות קודמות ונעדרת כדאיות כלכלית.
167. העוררת צרפה חוות דעת נוספת מטעמה, אשר הוגשה ביום 30.1.2014 בעקבות חוות דעת משלימה של שמאית הוועדה המחוזית הכוללת חישובי כדאיות כלכלית.

### **המשיבה 1**

168. לטענת הוועדה המחוזית, מינוי חוקר אין משמעותו התפרקות הוועדה מסמכותה. על מוסד התכנון לדון בהמלצת החוקר ולקבל החלטתה לפי שיקול דעתה (סעיף 107א (ד) לחוק התכנון והבניה).
169. מתחם השיכונים הינו מתחם ייחודי, וחשוב לשמור על אופיו. לפיכך נתקבלה בעניין זה המלצת הוועדה המקומית תל אביב ולא המלצת החוקרת, לאפשר מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית.
170. אשר להגבלת מתן הקלות תטען המשיבה כי תקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002, קובעת כסטייה ניכרת מתכנית לעניין סעיף 151 לחוק "סטייה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת".
171. במסגרת התכניות הוקדשה תשומת לב רבה לנפח הבנייה, המוגבל על ידי קווי הבניין והגובה. מתן אפשרות ליתן הקלות בנקודות אלה, תעשה פלסטר את כוונות התכנון במקרה זה, המחייב שמירה קפדנית על עקרונותיו.

### **המשיבה 2**

172. הוועדה המקומית תומכת בהחלטה לאפשר בנייתן של 4 קומות וקומה חלקית בבנייה חדשה במגרש, לאור מאפייניו המיוחדים של המתחם בו נכלל המגרש, הכלול בתכנית 478.

173. החלטת הוועדה המחוזית לא להחריג את המגרש נשוא הערר מתכנית 478 הינה ראויה תכנונית היות ומתבססת על שמירת מרקם הבנייה הנמוכה ברובע 4, שממילא הינו מצומצם ואקראי, ומאפשרת התחדשות מידתית, תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים של המרקם.

174. המגרש כלול בתחום תכנית 478 המתאפיינת בחלקה בסביבת המגרש בבנייה ייחודית נמוכה. חזיתו הדומיננטית של המגרש, באורך של כ- 38.7 מ', הינה החזית לכיוון דרום, לרחוב אריסטובלוס, שהינו סמטה צרה, שבצידה האחד מצויים בניינים וחניות (לרבות המגרש נשוא הערר) ובצידו האחר שדרת עצים ורצועת גינון. הדופן המזרחית, הפונה לרחוב ברנדייס הינה חזית צרה, שאורכה כ- 16.7 מ' בלבד. באופן זה, חזיתו העיקרית של המגרש אינה פונה לכיוון רחוב ברנדייס.

175. מכאן, קבלת הטענה ביחס לחזית מצומצמת לרחוב ברנדייס, אין בה הצדקה להחרגת המגרש ממאפייני הבנייה הנמוכה המצויה מכל עבריו. קבלת טענת העוררת יש בה משום מתיחת הגבולות התכנוניים בבסיס התכנון ואיון המרקם הייחודי של תכנית 478.

176. לעניין הטענה באשר לזכויות לפי תכניות קודמות:

א. תכנית מ' לא חלה על המגרש, היות ותכנית 478 הקובעת את זכויותיה והמהווה שכבה תכנונית הקודמת לתכנית מ', אינה כלולה בנספח לתכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' מעניקה זכויות בנייה בהיקף של 7% עבור מרפסות לבנייני מגורים אשר לא כלולים בנספח שלה.

ב. תכנית ס' לא חלה על המגרש היות ועל פי הוראותיה היא אינה חלה על בניין עם קומת עמודים.

ג. תכנית ג' אינה חלה שכן שונתה על ידי תכנית 2723 אשר בתוקף משנת 1997, לעניין בניית עליות גג. יצוין כי אף מימוש זכויות מכח תכנית 2723 הינו במקרה של שימוש של מגורים, כאשר כאמור בענייננו הבניין הקיים משמש למרפאות.

177. הקלה הינה זכות המצויה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינה זכות מוקנית. הקלה לתוספת קומה לא התאפשרה במצב הקודם, לאור הפרסום שנעשה עוד ביום 15.1.2005 ביחס להגבלות להוצאת היתרי בנייה לפי ס' 78 לחוק התכנון, בתכנית תא/ 3458. בכלל זה, סעיף קטן (ג) לפרסום קבע כי קו הרקיע המתחמי יישמר על ידי קביעת גובה מרבי כפי שהותר בתכניות התקפות וחריגה בגובה או במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת.

178. לעניין הטענה בדבר זכויות מוקנות מכח תמ"א 38, ר' דיון בפרק הכללי.

179. תכנית רובע 4 כוללת 2 חלופות: הריסה ובנייה מחדש ותוספת בנייה לקיים. די בכך שבחלופה אחת קיימת תוספת זכויות ביחס למצב הקודם כדי לומר כי המדובר בתכנית משביחה. בחוות הדעת מטעם העוררת נטען כי אין כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובנייה מחדש. חוות הדעת לא פירטה תחשיב כלכלי ומשכך לא ברור על מה מסתמכת. בתכנית ישנה הגדלה משמעותית של זכויות בנייה כמו גם תוספת יחידות דיור כדי פי 2 מהמצב הקודם. על פי חוות הדעת השמאית לוועדה המחוזית, גם במסלול בנייה חדשה נמצא כי יש כדאיות כלכלית, בין היתר לאור תוספת שטחים ויחידות דיור, כאשר במצב הקודם לא אפשרו התכניות הקודמות, כולל הקלות, כדאיות כלכלית לבנייה חדשה.

180. שטחי שירות בתכנית ביחס לשטחים עיקריים: הטענה כי אין מספיק שטחי שירות והגדלתם באה על חשבון השטחים העיקריים מתייתרת היות והתכניות הפכו לנפחיות, ובוטלה הוראת התכניות בנוסח המופקד, המחייבת הקמת מחסן בשטח של 9 מ"ר. לצורך הבהרת לשון סעיף 1.4.8(2) להחלטת החוקרת,

מוצע לשנות הניסוח המקורי לפיו: "שטחי השירות המינימליים יהיו על פי החוק", ובמקומו יבוא:  
"שטחי השירות יקבעו על פי החוק, ולא פחות מהמינימום הנדרש לפי החוק".

181. העוררת צירפה חוות דעת נוספת מטעמה, אשר הוגשה ביום 30.1.2014. חוות הדעת מהווה ראייה חדשה בערר ואין להתייחס אליה. ככל שיוחלט על ידי ועדת הערר לקבלה, מבקשת הוועדה המקומית להגיש התייחסות ביחס לחוות הדעת המשלימה.

182. איסור הקלות: תכנית רובע 4 מוסיפה זכויות בנייה מקסימליות שניתן היה לקבל בגין התכניות המאושרות הקודמות, ובתוך כך מתכללת גם הקלות שניתן היה לתת במצב הקודם. בהתחשב בכך שהמדובר בתכנית שהינה נפחית, אשר מהותה קביעת נפח נתון בקווי הבניין, הרי שאין מניעה כי התכנית תכלול הוראות סטייה ניכרת ולא תאפשר עוד הקלות מכוחה.

183. עת מדובר בתכניות עם הוראות מפורטות, אשר הטמיעו בין היתר הקלות כמותיות, הקלות בקווי בניין, הקלות לניוד זכויות והקלות לבנייה בשני מפלסים, הכול לפי העניין, שניתנו לאורך השנים, הרי שההוראה לעניין אי מתן הקלות עולה בקנה אחד עם פסיקת בתי המשפט בפרשת בן יקר גת ובפרשת חי- ארנון וכן עם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בעניין גונטר, אשר אוזכרו בכתב הערר.

### החלטה

184. לאחר בחינת הטענות אנו מוצאים כי הגם שמקובלות עלינו תשובותיהן העקרוניות של המשיבות, רואים אנו לאמץ את המלצות החוקרת בנסיבותיו של מתחם 478 לאורך רחוב ברנדייס. מתחם זה מאופיין במגרשים גדולים יחסית להיותו מתחם "שיכונים". הבניינים לאורך גבולות המתחם נהנים מהגדרות הבנייה שברחובות הסובבים את המתחם, למעט רחוב ברנדייס, ולא מצאנו לנכון להחריג מכך דווקא הבניינים שלאורכו. החלטתנו מתייחסת אם כן לכלל הבניינים שלאורך רחוב ברנדייס שבמבנן זה.

185. לעניין ההקלות התייחסנו בהחלטתנו בפרק הכללי.

### ערר 72/14 עמותת תושבי מתחם אסותא

186. הערר מתייחס לאזור שברובע 3, מצפון לאזור ההכרזה. עיקר הערר עוסק בנושא החלטות הוועדה המחוזית ביחס לבנייה חדשה. בהסתמך על חוות דעת שמאי, נטען להיעדר כדאיות כלכלית בבנייה.

187. העוררת טוענת כי לאור העובדה שהחלטה אימצה את תוצאות דיוני "השולחן העגול" בין הוועדה המקומית לאונסק"ו, נדרש להמציא המסמכים נשוא הדיונים לציבור המתנגדים לתכנית.

188. לטענתה, יש להשוות את גובה הבניינים המרבי ברובע 3, מחוץ לאזור ההכרזה, לגובה הבניינים ברובע זה ברחובות בן יהודה ודיזנגוף קרי 7.65 קומות במקום 6.65 קומות, ולכל הפחות לגובה המאושר ברובע 4 מחוץ לתחום השיכונים קרי 6 קומות + 2 קומות חלקיות. לשיטתה, כך תהיה היתכנות כלכלית לחלופת ההריסה והבנייה מחדש.

189. לטענתה, כריכת הנמקת הגבלת הבנייה במחסור בשטחי ציבור אינו תואם את המצב העובדתי ברובע ואת עמדת הוועדה המקומית כפי שעולה מהתנגדות מהנדס העיר.



190. לטענתה, קיימת פגיעה בזכויות המוקנות למגרשים במצב הקודם, לרבות הקלות צפויות ולכל היותר אין תוספת משמעותית (בבנייה חדשה), שגם אינה כדאית לביצוע. העוררת טוענת כי ההחלטה אינה משנה משמעותית את היקפי הבנייה על פי המצב התכנוני התקף, לדוגמא מכח תכנית מ' ותכנית ג'.
191. לטענתה, המלצות החוקרת מנוגדות לעמדת הוועדה המקומית התומכת במסלול של הריסה ובנייה חדשה.
192. לטענתה, תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה אמורה לאיין את תמריצי תמ"א 38. הוועדה המחוזית לא עמדה בנטל ההוכחה הנדרש על מנת לשלול באופן גורף את זכויות תמ"א 38 במתחם אסותא.
193. יש לאפשר בחלופה של הריסה ובנייה מחדש שמירה על קווי בניין קיימים לצורך התכנות כלכלית.
194. יש לאפשר הקמת ממ"ד בחריגה מקווי בניין, לרבות בנייה בקו בניין אפס לאור חשיבות המיגון.
195. מגבלות אונסק"ו צריכות להיות רק באיזור ההכרזה ולא לזלוג לתחום החיץ וכמשתמע מכך למתחם אסותא – מכך משתמע כי התכנית הינה תכנית שימור במסווה.

## משיבה 1

196. רחובות בן יהודה ודיזינגוף הינם רחובות ראשיים ומסחריים באופיים. אין בסיס להשוואה לגובה הקבוע בהם. אין גם בסיס להשוואה בין הרובעים 3 ו-4, שמאפייניהם שונים, בין היתר ברוחב הרחובות; צפיפות הבנייה הקיימת; גודל המגרשים; גובה המבנים במצב הנכנס. לא בכדי נערכו להם תכניות נפרדות.
197. לרבעים מאפיינים ייחודיים והמגבלות שבתכניות אינן נובעות מן ההכרזה בלבד. איכויות הרקמה בצפון רובע 3 לא נופלות מאיכויות הרקמה באזור ההכרזה.
198. תפקיד אזור החיץ- שמירה וקיום של האזור המוכרז. הטענה שאזור החיץ עתיד להתבטל שגויה. משנת 2003 מדיניות אונסק"ו לגבי אזורי חיץ החמירה. כיום הצעת ההכרזה לא הייתה מתאשרת כפי שהיא.
199. הטענה לפיה אין התכנות כלכלית בחלופת בנייה מחדש נבדקה על ידי השמאית המייעצת לוועדה, לגבי המגרשים הנזכרים בערר. לפי בדיקתה קיימת התכנות כלכלית. לדעתה בסיס החישוב מוטעה.
200. מטרת התכנית היא קומפילציה של התכניות הקיימות, קביעת אופי בינוי אחיד מבחינת גובה, קווי בניין והוראות נוספות, יחד עם תוספות בנייה כשהדבר מתאים, אולם אין מטרתה ריבוי זכויות בנייה ויהי מה.
201. טענות לעניין פגיעה בזכויות שלפי תמ"א 38, ר' דיון בפרק הכללי. בנוסף צוין כי התכנית מעניקה זכויות בנייה נפחיות שלא היו קיימות; מאפשרת סגירת קומת עמודים באופן חלקי, ותוספת גובה ומקטינה את גודל יחידות הדיור, דבר המאפשר הגדלת מספרן.
202. לעניין הבקשה לשמר את קווי הבניין הקיימים גם בחלופת הריסה ובנייה מחדש, התכנית נותנת זכויות רבות יותר בבנייה חדשה, זאת על מנת לעודד בנייה זאת ולשפר בין היתר את אופן העמדת הבניין.
203. אשר לממ"דים בקו בניין 0, התרתם תהווה פגיעה במרקם. לממ"דים נקבעו קווי בניין מקילים. לטענת העוררת בדבר העדפת שמירה על מרקם עירוני על פני ביטחון התושבים, קווי הבניין צומצמו עד למקסימום הסביר. קבלת הערר תיצור מצבים מעוותים, כבנייה בקו בניין 0 לרחוב בהפקעה. אישור קווי בניין על פי הקיים, עלול לפגוע בזכויות המגרשים השכנים, מהם נדרש קו בניין על פי התכנית.

204. לעניין מסמך ההבנות הנזכר בין עיריית תל אביב לבין אונסק"ו הרי שמסמך זה אינו חלק ממסמכי התכנית, וודאי שאינו מהווה מסמך סטוטורי מחייב. החוקרת והוועדה לא אימצו את ההבנות כלשונן כי אם דנו בעקרונותיהן. מכל מקום, ב"כ העוררים קיבלה לידיה את המסמך ולא ידוע למשיבה על פרוטוקולים שנערכו לדיונים אלה והללו לא הוצגו בפני המשיבה.

205. אשר לטענה בדבר אי תאימות לתכנית תא/5000, תכנית המתאר תא/5000 המופקדת (סעיף 5.4) מציינת במפורש כי: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729 א // תא/3616 א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729 א // תא/3616 א".

206. אשר לדעת אד"ר יסקי, הרי שהמלצתה החוקרת נעשתה לאחר שמיעתו. נדחתה טענתו באשר לגובה הבנייה והתקבלה טענתו באשר לצפיפות, והמלצת החוקרת שהתקבלה, הייתה להגדיל את הצפיפות.

## משיבה 2

### דיוני השולחן העגול ביחס לאזור ההכרזה

207. התנגדות מהנדס העיר, שהוגשה לתכנית המופקדת, ביקשה להוסיף זכויות בנייה, באיזור ההכרזה ובכפוף לאישור אונסק"ו. דיוני השולחן העגול ותוצאותיו הינם ביחס להסדרת הזכויות בתחום אזור ההכרזה – כאשר כלל הנכסים נשוא הערר אינם כלולים באזור ההכרזה.

208. תוצאות ההבנות שהושגו במסגרת דיוני השולחן העגול ויישומן בהמלצות החוקרת משתקפות בהחלטת הוועדה המחוזית, הן במבוא לדו"ח החוקרת, והן בגוף המלצות החוקרת.

### הזכויות לבנייה חדשה ברובע 3 לעומת רובע 4

209. רובע 3 מאופיין במרקם הומוגני של טיפוסי מגרשים, ברחובות צרים ובצפיפות רבה, להבדיל מרובע 4 שהמגרשים בו יכולים לשאת נפחים גדולים יותר. הנפחים הנוספים לרובע 3 באזור נשוא הערר הינם הנפחים המקסימליים המומלצים בהתחשב במאפייני הרובע 3 וכושר נשיאתו, בין היתר בהתחשב בתוספת יחידות דיור, תוספת תחבורתית, תוספת תשתיות וצרכים גדלים של שטחי ציבור.

210. תכנית רובע 3 מאפשרת זכויות מקסימליות ומימוש זכויות נרחב, שעד כה היה נדרש לבקש הקלה ביחס אליו: בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, בבנייה חדשה, גובה הבניינים ברחוב דיזנגוף ובן יהודה יהיה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומה מסחרית; כאשר מחוץ לאיזור ההכרזה, ברחובות שאינם ראשיים, בוטלה האבחנה בין גודל המגרשים ורוחבם באופן שהלכה למעשה מתכנסים כל המגרשים לגובה אחיד של 6 קומות וקומת גג חלקית. ביחס לחלק מהמגרשים מדובר בתוספת קומה כלפי התכנית המופקדת ובשתי קומות ביחס לתכניות קודמות. החלטת הוועדה המחוזית השוותה את קווי הבניין בבנייה חדשה, בכל מגרשי המגורים בתחום תכנית רובע 3 המצויים מחוץ לאיזור ההכרזה והקטינה עוד יותר את קווי הבניין שניתן לאפשר: קו בניין צדדי – 2.5 מ' קו בניין אחורי – 4.5 מ'.

### מסלולי תכנית הרבעים

211. נקודת המוצא של הכנת התכניות הינה תמרוץ התחדשות באחת מהחלופות - הריסה ובנייה מחדש או ותוספת בנייה, שכל אחת מהן מאפשרת סל זכויות שונה מהאחרת ובהתאמה לכושר הנשיאה במגרש.

212. הוועדה המקומית קיבלה החלטה על הפקדת תכנית רובע 3, בשתי החלופות לעיל, בסל זכויות נפרד לכל מסלול מתוך ראיית האינטרס הציבורי הגלום בה, של שמירה על ערכי האיזור והמרקם הבנוי ברובע 3 אל מול התחדשות הרובע. חלופת תוספת הבנייה נבדקה ונמצא כי היא כדאית כלכלית.

#### הגבלת קומות למגרשים גדולים מ-500 מ"ר

213. הוועדה המחוזית החליטה ליצור גובה אחיד לכל המגרשים של 6 קומות וקומה חלקית, ללא תלות בשטחם או ברוחבם, בנוגע לגובה הבניין בבנייה חדשה באיזור שמחוץ להכרזה ברובע 3.

#### שטחי הציבור ברובע 3

214. כבר טרם המלצות החוקרת, התקבלו נתונים מובהקים ששיקפו מחסור בשטחי ציבור ברובע 3. הנתונים עולים מניתוח פרוגרמטי (הנכון לשנת 2009) שערכה היחידה לתכנון אסטרטגי בשיתוף צוות תכנון מרכז מאגף תכנון העיר, בגין התוספת הצפויה של יחיד חדשות לרבות מכח תכנית הרבעים. טרם הפקדת התכנית, קל וחומר במימוש תוספת היחידות, זהו הרובע הצפוף בעיר, הסובל ממחסור במבני ציבור.

#### מצב תכנוני קודם בבנייה חדשה לעומת החלטת הוועדה המחוזית

215. העוררת צירפה לערר חוות דעת מטעמה, אשר הוגשה ביום 12.8.2014, הכוללת חישובי כדאיות כלכלית. לטענת המשיבה, חוות הדעת מהווה ראיה חדשה בערר ואין להתייחס אליה.

216. לעניין הפגיעה בזכויות ביחס לתכניות מאושרות קודמות, לרבות תמ"א 38 והקלות, ר' דיון בפרק כללי.

#### קווי הבניין בבנייה חדשה

217. הוועדה המחוזית אימצה את המלצת החוקרת לפיה אין להתיר בנייה חדשה על פי קווי הבניין הקיימים, והוחלט שקווי הבנייה יהיו על פי התכנית המופקדת, לפיה אין הבחנה בין מגרש גדול לבין מגרש קטן ביחס לקווי הבניין.

218. הוועדה המקומית מציעה להבחין בין מגרשים קטנים מ-500 מ"ר למגרשים גדולים מכך ברובע 3, ולקבוע כי במגרש ששטחו גדול מ-500 מ"ר קו הבניין הצדי הינו 3 מ' וקו בניין אחורי הנו 5 מ', בכל המגרשים כולל מגרשי הפינה.

#### קווי בניין לצורך בנית ממ"ד

219. קווי הבניין כפי שאושרו על ידי החוקרת, תואמים את קווי הבניין המומלצים ע"י מהנדס העיר, ונובעים מהמגמה לשמור על בנייה מרקמית, התואמת את התכניות מכוחן נבנו מרבית המבנים בתחום הרובע.

220. חרף החשיבות שבשמירה על קווי הבניין כאמור בסעיף 4.1.2 להוראות תכנית רובע 3, הוקטנו קווי הבניין לתוספת ממ"דים וחיזוק מבנים. מאידך, מאזן הסעיף צרכים נוספים של שמירת מרחקים מינימליים בין בניינים לצורך הבטחת אור, אוויר, פרטיות גישה למערכות וכיו"ב.

221. תכנית רובע 3 המאושרת על פי סעיף 35.4.1 להמלצת החוקרת ביחס לסעיף 4.1.3 ב(10) – המופיע גם בתכנית רובע 4 (שלא נקבעו בו קווי בניין לממ"ד על פי התכנית המופקדת), קובעת קווי בניין מקלים לצורך הוספת ממ"דים.

222. על פי סעיף 4.1.3 (3) לתכנית רובע 3 המופקדת ניתן בהסכמת בעלים, ופרסום לפי סעיף 149 להרחיב דירות לצורך תוספת ממ"דים גם על ידי הארכת קיר משותף מעבר לחפיפה הקיימת.
223. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, הוראות תכנית רובע 3 (כמו גם תכנית רובע 4) אינן קובעות כי חריגה מקווי הבניין שנקבעו ביחס לקו בניין צדי ואחורי מהווה סטייה ניכרת (להבדיל מסטייה בקו בניין קדמי). משכך, הרי שהוראות התכנית אינן מונעות את הזכות לבקש, בהקלה, את צמצום קווי הבניין מעבר ל-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור.

### הוראות הבנייה ברובע 3

224. הוראות הבנייה ביחס לרובע 3 כפי שנקבעו בתכנית המופקדת, ושהתבקשו על ידי הוועדה המקומית במסגרת התנגדות מהנדס העיר, לא נקבעו בשל זיקה לאזור ההכרזה, אלא בהתאם למאפייני הרובע כולו והקלות מקסימליות שניתן היה לתת לגבי המגרשים ברובע 3.
225. הקביעה כי איזור ההכרזה ואיזור החיץ מהווים מוצר תכנוני אחיד ושלם מקורה בתנאי הכרזה אונסק"ו. משכך, תקיפת העוררת את הוראות התכנית לעניין זה חסרת יסוד.
226. זאת ועוד, תכנית רובע 3 אינה תכנית שימור אלא היא תכנית הקובעת מאפייני בינוי שנועדו לשמור על מרקם בינוי אחיד באזור. השפעת מאפייני הבינוי על אופי הסביבה מתקיימת כדבר שבשגרה, ואין בכך שהסביבה כוללת מבנים לשימור כדי להפכה לאתר לשימור.

### החלטה

227. במהלך הדיון בפנינו הוסכם ע"י הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, כי קווי הבניין ברובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה, יהיו 2.50 מ' לצד ו-4.50 מ' לאחור. אנו מאמצים ההסכמה.
228. אשר למספר קומות במגרש גדול, במהלך הדיון בפנינו, הסבירה הוועדה המקומית כי היא נסוגה מעמדתה בעניין זה, ומצטרפת לעמדת הוועדה המחוזית כי יש לאשר 6 קומות וקומה חלקית אחת, בשל הצורך בהאחדת גבהים נוכח מאפייני הרובע. מקובלת עלינו עמדה זו.
229. אנו מוצאים לקבל את טענות המשיבות ביתר העניינים ולדחות הערר מטעמיהן.

### ערר 75/14 יוכבד בלהוסקי ורחל זבולון

230. הבניין נשוא הערר הוא בניין משותף בן 2 קומות הבנוי על שני מגרשים בשטח של 251 מ"ר כל אחד, ברחוב ועידת קטוביץ' 48. המגרשים מצויים בתוך תחום תכנית 122 המכונה בתכנית המאושרת "תכנית שיכון". תכנית 122 משתרעת על שטח גדול וקובעת הוראות בנייה למגורים מסוגים שונים. המגרשים נשוא הערר כלול באזור בו מותרים בתים משותפים בני שתי קומות כפי שאף נבנה בפועל.
231. העוררים מציינים כי מדובר בבניין רעוע שלאור גילו וסטנדרט הבניין שלו, מתבקש להרסו ולבנות תחתיו בניין חדש ומודרני. עפ"י התכנית המאושרת ניתן יהיה להוסיף לבניין נשוא הערר קומה אחת ועוד קומה חלקית בשטח של 65%, הן בחלופה של הריסה ובנייה חדשה והן בחלופה של תוספת לקיים.
232. העוררת טוענת כי המשמעות היא כי זכויות הבנייה שמעניקה התכנית המאושרת אינן גדולות מהזכויות שהוקנו למגרש עוד לפני אישור התמ"א, ולדעת העוררת, אף קטנות מהן.

233. העוררות טוענות כי בתכנית 122 ישנם ייעודי קרקע שונים, ובכל מקרה רחוב ועידת קטוביץ אינו איזור של קוטגיים שיש להותירו בבנייה נמוכה. יש להשוות את הזכויות שניתנו ברחוב ועידת קטוביץ, לזכויות שניתנו ברחובות בני דן ויהודה המכבי (דהיינו 6.65 קומות בהריסה ובנייה מחדש), שאף הם מצויים בתחומי תכנית 122, וכי ההסתכלות על המגרש נושא הערר כמגרש "שיכון" שגויה בבסיסה.
234. העוררות טוענות כי החלטת הוועדה המחוזית הינה שרירותית, ואינה מנומקת, ולא ברור מדוע הרחוב מופלה ביחס לרחובות אחרים בתחום תכנית השיכונים, שהחוקרת המליצה להתייחס אליהם אחרת.
235. העוררות טוענות שתכנית רובע 4 מאיינת את הזכויות לפי תמ"א 38, ולמעשה מאיינת אותה משום שכל התמריצים המוקנים בתמ"א נשללו באופן גורף, וספק אם ניתן לאשר התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
236. העוררות צירפה לעררה חוות דעת שהוגשה להתנגדויות לתכנית רובע 4, המפרטת את הרקע התכנוני ועורכת השוואה בין המצב התכנוני הקודם ובין המצב התכנוני המוצע על פי תכנית רובע 4, ולפיה:
- יש זכויות לפי תכנית 763 המאפשרת בניית קומה נוספת בכפוף להקמת קומה על עמודים לחניה.
  - חלה תכנית מ', המאפשרת במגרש 148% בנייה ב- 5 קומות על עמודים.
  - נלקחות בחשבון במצב הקודם, הקלות מכח תכניות מאושרות.
  - פגיעה בזכויות תמ"א 38.
  - לאור זאת, נטען בחוות הדעת כי התכנית הינה תכנית פוגעת, המקטינה את זכויות הבנייה על פי תכניות קודמות, מורידה את שווי המקרקעין ומונעת חיזוק המבנים.
237. העוררות מבקשות להבהיר בהוראות התכנית כי ניתן לבנות מרתפים בגבול המגרש ולא בקונטור הבניין.
238. העוררות טוענות כי החלטת הוועדה המחוזית לא הביאה בחשבון את העובדה שיש לראות בבניינים הבנויים על שתי חלקות כמגרש תכנוני אחד.
239. העוררות מבקשות לקבוע קו בניין אחורי התואם את תכנית 122 – 4 מ' וקו בניין צדי של 2.5 מ'.

### משיבה 1

240. לעניין תמ"א 38, ר' דיון בפרק הכללי.
241. לעניין השוואת הזכויות לאלה שברחובות אחרים, הרי שהוראות התכנית המופקדת מבחינות בין הבניינים השונים לפי גובהם, בין מבנים הנמצאים ברחובות מרכזיים לבין רחובות פנימיים יותר כדוגמת רחוב ועידת קטוביץ. הוועדה סברה כי יש לשמור על צביונם המיוחד של הרחובות הפנימיים, ושל המבנים הנמוכים בהם, ובכלל זה המבנה נושא הערר, כפי שניכר היטב בתמונות שצורפו בערר.
242. ברחבי השטח עליו חלה תכנית 122 קיימים 3 טיפוסים בנייה עקרוניים: המבנים שלאורך רחובות "מיוחדים", בני דן ויהודה המכבי שלאורכם ממוקמים מבנים בני 3 קומות על עמודים או 2 או 3 קומות על קומת מסחר. שאר המבנים הינם מטיפוס של קוטגיים או מבנים משותפים בני שתי קומות. רחוב ועידת קטוביץ מאופיין רובו ככולו בבנייה בת 2 קומות או בנייה של 2 קומות על קומת חניה, על פי תכנית נושאת. אין כל סיבה תכנונית לשנות את הקביעה של התכנית המאושרת שכן, המרקם "הרד" שבתוך צפון רובע 4 הוכר כמרקם שראוי לשמרו ככל הניתן.

243. בתחום תכנית 478 שטחי המגרשים עולים על 700 מ"ר לעומת מגרשים קטנים בתחום תכנית 122 (שטחם של רוב המגרשים, שלא אוחדו, לא עולה 250 מ"ר), ומכאן השוני בזכויות שניתנו.
244. אשר למרתפים, התכנית המופקדת מאמצת את הוראות ע"1 בנושא התרת הקמת מרתפים עד גבול המגרש אך מחייבת תכנית של 85% במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר. ראו סעיף 4.1.2 ז. להוראות התכנית. הוראות התכנית המופקדת גוברות על כל הנחיה המתפרשת מנספח הבינוי, עליו נסמכים העוררים.
245. לגבי ההתייחסות למגרש התכנוני, הרי שהתכנית אינה קובעת מגרשים, והללו נקבעו בתכניות קודמות.

## משיבה 2

### קיימת הצדקה תכנונית לשמירת המגרש בבינוי נמוך

246. המגרש נשוא הערר דן מצוי בתחום המתחם הייחודי של תכנית 122. הבנוי בתחום זה, מאופיין בבנייה נמוכה, על מגרשים קטנים, המצויים במארג צפוף ומגרשים קטנים המהווים טיפוס בנייה שונה, על רקע הבנייה המקיפה אותו ברובע 4, ומאופיינת במגרשים גדולים.
247. משכך, זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית המופקדת, הותאמו לכושר הנשיאה של המגרשים הכלולים בתכנית 122 ולנפח הבנייה המקסימלי שביכולתו של המרקם לשאת. באופן זה, בתכנית רובע 4 המופקדת, התאפשרה בבנייה חדשה בתחום תכניות לבנייה נמוכה 117,122, 478, בנייה של 3 קומות וקומה חלקית.
248. יחד עם זאת, בתכנית 122 קיים טיפוס נוסף של בינוי הדומה למבנים הטיפוסיים ברובע 3 (של 3 קומות הכוללות קומה מסחרית ו-3 קומות על קומת עמודים). באופן זה, עוד בתכנית המופקדת התקיימה אבחנה בין בנייה נמוכה בתכנית 122 ובין בנייה של 3 קומות.
249. החלטת הוועדה המחוזית, שמרה על הסיווג הקבוע בתכנית 122 והתואם לסוגי הבניינים שהותרו בתכנית 122, בהתאם לכושר הנשיאה של המגרשים.

### תמ"א 38

250. לעניין הטענה בדבר הזכויות מכח תמ"א 38, ר' דיון בפרק הכללי.
252. תמ"א 38 מאפשרת לכל היותר הרחבה של 25 מ"ר שכן:
- א. תמ"א 38 מציבה שלושה תנאים מצטברים לתחולתה ביחס לתוספות הבנייה המפורטות בסעיף 11 שבה. באופן זה, בניין שגובהו אינו עולה על פי תכנית מפורטת מאושרת על 2 קומות ושטחו הבנוי אינו עולה על 400 מ"ר ונמצא בתחום תחולת תקן 413, אינו זכאי לתוספת בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א 38.
- ב. בנתוני הבניין, הרי שמותר לבנותו (על פי תכנית 122) ב-2 קומות ושטחו הבנוי מסתכם כ-289 מ"ר בלבד. באופן זה, זכויות סעיף 11 לתמ"א 38 אינן ניתנת למימוש במגרש, ולכל היותר ניתן היה (בשיקול דעת) להרחיב את שטח הדירות הקיים ב-25 מ"ר, ללא תוספת צפיפות או קומות.

### מענה לטענות העוררות העולות מחוות דעת שמאי המקרקעין שצורף לערר

253. ביחס לתכניות מאושרות קודמות:

א. תכנית 763 חלה על מגרשי מינימום של 500 מ"ר וכאן מגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר.

ב. תכנית מ' אינה חלה על המגרש שכן תכנית 122 אינה כלולה בנספח תכנית מ'. יחד עם זאת, בשימוש למגורים יכול הבניין לקבל תוספת 7% אחוזי בנייה עבור מרפסות.

254. הקלות: ר' בעניין זה דיון בפרק הכללי.

#### לטענות בדבר פגיעה בשווי המקרקעין ושאלת הכדאיות הכלכלית שבבנייה

255. במסלול של תוספת בנייה נמצא על ידי שמאית הוועדה המחוזית כי קיימת כדאיות כלכלית. לחוות הדעת מטעם העוררות לא צורף תחשיב כלכלי המשווה שווי המקרקעין במצב קודם מול מצב חדש.

256. לפי חוות הדעת שמאית הוועדה המחוזית נוכח זכויות הבנייה על פי התכניות המאושרות הקודמות, כולל הקלות, אין כדאיות כלכלית להריסה ובנייה מחדש. אולם, נוכח פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 14-04-36933-04 סי. בי. סטאר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 28.7.2014) הרי שלא היה מקום להתחשב בהקלות, בהיעדר ציפיות סבירה במצב הקודם, נוכח פרסום שנעשה לפי סעיף 78 לחוק התכנון ביחס לתכנית תא/ 3458. לכן נוכח המלצת החוקרת להוספת שטחים ויחידות דיור, קיימת כדאיות כלכלית גם בהריסה ובנייה חדשה.

#### תכסית קומת המרתף

257. לפי סעיף 1.2.14(1) בתכנית רובע 4 המופקדת, זכויות והוראות הבנייה למרתפים הינם לפי תכנית ע'1. נספח הבינוי המנחה נועד להמחיש ויזואלית את טיפוסי הבנייה השונים בתחום תכנית רובע 4 ואין בו כדי לקבוע לעניין היקף קומת המרתף במגרש.

#### גם אם יאוחדו החלקות אין בכך כדי להשפיע על מספר הקומות

258. המגרש עליו בנוי הבניין כיום אינו מהווה מגרש תכנוני אחד שכן מורכב משתי חלקות קטנות. הוועדה המקומית לא תקדם ולא תאשר תכנית לאיחוד חלקות שתעניק זכויות של מגרש גדול, נוכח הרצון לשמור על הבנייה המרקמית הקיימת. אף אם יבוצע איחוד חלקות למגרש שמעל 500 מ"ר לצורך בנייה חדשה, הרי שהדבר אינו מעלה ואינו מוריד לעניין מאפייני המרקם הקיים, כאשר גובה הבינוי במקום זה אינו תלוי בגודל החלקה.

#### החלטה

259. הוועדה המקומית והוועדה המחוזית הבהירו כי התכנית התקפה למגרש מאפשרת קו בניין אחורי של 5 מ' ולא של 4 מ' כטענת העוררת. המשיבות הסכימו כי קו הבניין האחורי במגרשים שהינם בתחום תכניות השיכונים, בהן הבנייה החדשה אינה עולה על 4 קומות וקומת גג חלקית, יהיה 4.5 מטר. בנוסף, הוסכם להוסיף הוראה להוראות תכנית רובע 4, כי בבנייה חדשה התכנית אינה פוגעת בקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות. עוד הסכימו המשיבות כי בתחומי השיכונים יהיה קו בניין צדי של 2.5 מ'. אנו מאמצים ההסכמה.

260. הגם שנראות לנו תשובות המשיבות לטענות שבערר, רואים אנו להכניס שינוי מסוים. אחד ההסברים הניתנים ע"י המשיבות להגדרת הבנייה במתחם תכנית 122 הוא גודלם הקטן של המגרשים במתחם זה. רואים אנו לקבוע, כי במגרשים אשר יימצא כראוי לאחדם תכנונית לכדי מגרש בן 500 מ"ר ומעלה (ולא

רק במקרה הנדון בערר זה), ניתן יהיה לבנות במסלול של הריסה ובנייה מחדש קומה אחת נוספת, מעבר לגובה הקבוע בתכנית המאושרת. באופן זה גם יינתן תמריץ לבנייה במסלול זה, שהנו מעבר לזה הניתן במסלול של תוספת בנייה על הקיים.

### ערר 80/14 יהודה לוי

261. העורר הוא בעל זכויות ב-4 דירות מתוך 12 בבניין שברחוב קוסובסקי 48. העורר קובל כנגד ההחלטה לפיה בניגוד להוראות תמ"א 38, לא ניתן יהיה לקבל הקלה להקמת ממ"דים בקו בניין קדמי. עסקינן בבניין הבנוי בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו, ולא ניתן לאפשר חריגה בקו בניין צדי.

#### משיבה 1

262. לטענת המשיבה, חריגה מקו הבניין בחזית הקדמית עלולה להביא לפגיעה מצטברת בחזות הרחוב. זאת ועוד, התכנית אינה מחייבת מיגון בדמות ממ"ד, וקובעת כי המיגון יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

#### משיבה 2

263. הזכויות על פי תמ"א 38, אינן זכויות מוקנות אלא מסורות לשיקול דעת הוועדה המקומית. סעיף 23 לתמ"א 38, מאפשר לוועדה המקומית להכין תכנית מפורטת בשל תנאים תכנוניים ייחודיים של איזור, כפי שנעשה במקרה דנא. כאשר מאושרת תכנית מעין זו, הרי שעל פי סעיף 23 לתמ"א, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א.

264. ההחלטה בדבר קווי הבניין נועדה מחד, לאפשר תוספת ממ"דים, ומאידך לאזן צרכים נוספים של שמירת מרחקים בין בניינים ושמירת המרקם הבנוי. ישנה חשיבות רבה לקו הבניין הקדמי, לאור השלכתו וכובד משקלו בשמירה על קו הבינוי ברחוב, גינון קדמי, וחלל הרחוב, שהינו מאפיין מרכזי במרחב הציבורי.

265. ישנן פתרונות נוספים לתוספת ממ"ד לכלל דיירי הבניין מלבד הפתרון המוצע על ידי העורר.

#### החלטה

266. מקובלת עלינו תשובת המשיבות. נוכח כך, ודברינו בעניין זה בפרק הכללי, אנו מוצאים לדחות את הערר.

### ערר לשכת המסחר 55/14

#### א. טענותיהן הכלליות של העוררות

267. טוענות העוררות, כי התכניות הינן תכניות שימור, וצריכות להתקיים בהן הכללים החלים על תכניות שכאלה בדין.

268. עסקינן בתכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38. שלא כנדרש בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009, לא לווה אישור התכניות בחוות דעת כלכלית המצדיקה קביעתן כתכניות מיוחדות למקום. לעמדת העוררת, חוות הדעת הכלכלית/ שמאית שנעשתה בדיעבד אינה מוכיחה כדאיות כלכלית שתעודד את ביצוע התמ"א ברבעים נשוא התכנית.

269. לעמדת העוררת, התכניות מסבות שלושה נזקים עיקריים:

א. אינן מספקות וודאות תכנונית מקסימלית, הנדרשת להתחדשות עירונית.



- ב. אינן מציעות תמריצים מבוססי זכויות להריסה ובניה של בניינים חדשים ומגלמות בתוכן הנחת עבודה סמויה לפיה בעלי הדירות המעוניינים בחלופה זו יצטרכו להשתתף במימונה.
- ג. דרישות עיצוביות הפוגעות למעלה מן המידה בקניין ופוגעות בהתחדשות העירונית.

270. כן טוענות העוררות כי התכניות אינן תואמות את מגמת התכנון העירוני לציפוף וניצול שטחים בנויים, חרף המחסור בקרקע בייחוד בגוש דן. למרות הצהרות התכנית בדבר תמיכה במסלול הריסה ובנייה, הרי שבפועל הוראותיה הרבות כוללות הוראות המכשילות הגשמת יעד זה לא נערך דיון מעמיק מנקודת המבט של צרכי הבינוי ארוכי הטווח במרכז תל אביב, למרות השפעת התכניות הנדונות על העתיד.

271. מיגון ובטיחות: למיטב ידיעת העוררות, לכל אורך הליכי התכנון לא התבקשה, ומן הסתם לא התקבלה, חוות דעת מקצועית מטעם הגורם המוסמך בפקוד העורף, ביחס להוראות התכנית והתאמתן לצורכי המיגון האמיתיים. העוררות יטענו כי העדפות עיצוב ומרקם עירוני גברו לכל אורך הליכי התכנון על הצורך במתן פתרונות מיגון ראויים. ברוב שטח התכניות לא קיימת היתכנות כלכלית לביצוע מסלול הריסה ובנייה (הכולל פתרונות מיגון תקניים), ומנגד במסלול תוספת על בניין קיים התכניות לא מאפשרות הקלות מספקות או גמישות מספקת לצורך הקמת ממ"דים. קיום "שולחן עגול" בין אונסק"ו לבין הועדה המקומית תל אביב, מפר את העקרון בדבר פומביות הדיון, שנקבע בסעיף 107 לחוק התכנון, וכי הבנות שהושגו במסגרת זאת הוטמעו בהמלצות החוקרת, ללא מתן אפשרות תגובה למתנגדים, בניגוד לסעיף 106ב' לחוק.

272. מרבית הטענות נידונו במסגרת הפרק הכללי שבראשית החלטתנו. להלן נדון בטענות שלא נדונו, ובתשובות המשיבות עליהן.

#### תשובת הועדה המחוזית

273. בנוגע לקיום "שולחן עגול" בין אונסק"ו לבין הועדה המקומית תל אביב, הועדה המקומית ביקשה לבדוק אל מול אונסק"ו את התנגדות מהנדס העיר ובעקבות דיוניה עם אונסק"ו הוגש מכתב הבנות. אין מדובר בחלק ממסמכי התכנית או בפרי החלטה כלשהי של הועדה המחוזית. מסמך ההבנות אף לא גרם לכל שינוי מהותי בהוראות התכנית המופקדת, ולא היה מקום לקיים הליך נוסף לפי סעיף 106(ב) לחוק.

274. חו"ד כלכלית נדרשת כשהתכנית מבקשת להוסיף זכויות מעבר לקבוע בתמ"א. לא זוהי מטרת התכניות הנדונות.

#### תשובת הועדה המקומית

275. דרישת חוזר מנכ"ל מס' 1/2009, לחוות דעת כלכלית מתייחסת במפורש לתכנית הבאה להעצים זכויות, שלא כתכניות שבדיון.

#### החלטה

276. מקובלות עלינו תשובות אלו של המשיבות.

#### ב. טענות פרטניות

נציין כי הסעיפים אליהם מפנה העוררת הנם על פי מספרם בתכנית המופקדת.

### שינוי הגדרת גודל מגרש ברובע 3 (סעיף 1.9 לתכנית רובע 3)

277. לטענת העוררות יש לשנות את הגדרת מגרש גדול משטח של 500 מ"ר למגרש ששטחו 400 מ"ר ומעלה, שכן גודל של 500 מ"ר אינו מהווה נקודת חיתוך טובה שכן מגרשים רבים נמצאים מעט מעליה או מעט מתחתיה. יש להגדיר נקודת חיתוך שתאפשר תמריצי זכויות מקסימאליים בכמה שיותר מגרשים בעלי ממדים דומים.
278. עוד טוענת העוררת כי החלטת הועדה המחוזית לאמץ נקודת חיתוך לגודל מגרש ברף של 500 מ"ר תגרום לכך שרוב המגרשים בתחומי רובע 3 יוכלו להיבנות במסלול הריסה ובנייה אך לגובה של 5 קומות + קומת גג חלקית, גובה אשר זהה למסלול של תוספת בניה על הקיים.
279. העוררת טוענת כי לעניין יחס התכנית להפקעות שבוצעו בפועל או הפקעות צפויות שטרם בוצעו יש לקבוע הוראות בסעיף חדש לנושא זה שיש לו השלכות רוחביות על סעיפים שונים בתכנית (גודל מגרש, קווי בניין, גובה ועוד). במסגרת זו יש לקבוע, כי זכויות הבניה יחושבו על פי שטח המגרשים ברוטו, דהיינו לפני ביצוע הפקעות.

#### משיבה 1

280. בקשת העוררת לקבוע שמגרש גדול יהיה מגרש ששטחו 400 מ"ר, ומעלה סותרת את החלטות ההכרזה הקובעת כי לא תהיה חריגה מהגובה המותר עפ"י תכנית מ'. הקטנת מגרשים גדולים תשפיע מהותית על הוראות הגובה שנקבעו בתכנית, הנגזרות מגודל המגרש.
281. לטענה כי יש לקבוע הזכויות לפי שטח המגרש ברוטו לפני ביצוע הפקעות, הרי שיש לקבוע הזכויות לפי שטח המגרש בפועל, כפי שנקבע בתכניות.

#### משיבה 2

282. האבחנה בין מגרש גדול מ-500 מ"ר למגרש קטן מ-500 מ"ר, מקורה בתכניות הראשיות ההיסטוריות ברובעים 3 ו-4, אשר קבעו את התשתית לרקמה העירונית במרכז העיר, בהגדירם את רוחב הרחובות, קווי הבניין ומספר הקומות. תכניות הרובעים מתבססות על תכניות היסטוריות אלה, ולפיכך שומרות על הגדרת גדלי המגרשים בהתאם.
283. עוד יצוין, כי באזור שמחוץ להכרזת אונסק"ו, גובה הקומות אינו מושפע משטח המגרש.
284. ביחס לטענה לפיה יש לקבוע כי זכויות הבניה יחושבו על פי שטח המגרשים לפני הפקעה, למגרשים שבוצעה בהם הפקעה, נקבע קו קדמי מקל של 3 מ"ר לעומת הקו שע"פ התכנית החלה.
285. ביחס למגרשים מחוץ לתחומי ההכרזה, הרי שמכיוון שחישוב הזכויות הפך נפחי, קו הבניין מקל, וגובה הקומות אינו מושפע משטח המגרש, הרי שהפקעה אינה גורעת מזכויות הבניה.
286. ביחס לתחום ההכרזה, נבחן כל מקרה לגופו, כאשר ניתן דגש לשמירה על המרקם הקיים כמפורט בסעיף 2.4.2 להמלצת החוקרת לאמור: "לדחות את ההתנגדויות: באזור ההכרזה יותרו זכויות בניה ביחס לגודל המגרשים. זאת, על מנת לשמור, ככל האפשר, על הזכויות המותרות בתכניות תקפות ערב ההכרזה, ולהגן, ככל האפשר, על המרקם הקיים."

287. מקובלת עלינו תשובת המשיבות.

**תחולת התכניות על בניינים לשימור [סעיף 2.2. יא לתכניות רובע 3 ורובע 4 (להלן: "התכניות")]**

288. תמ"א 38 על שינוייה הטילה מגבלות על מימוש התמריצים הקבועים בה במבנים לשימור מתוך הכרה בחשיבות התייחסות אדריכלית ספציפית בתחום זה. הוועדה המקומית תל אביב יפו פעלה לאישור תכנית שימור מקיפה (תא/2650ב') המסדירה את אפשרות חידושם של בניינים לשימור ברחבי העיר.
289. לטענת העוררת, ניסיון היזמים הפעילים בתחום השימור מאז אישור התכנית מלמד כי כמעט בלתי אפשרי לחזק ולשמר בית משותף לשימור הנמצא בבעלות מבוזרת.
290. לפיכך, טוענת העוררת, יש להותיר שיקול דעת לוועדה המקומית, לאשר תוספת זכויות למבנים לשימור, במקרים בהם לא יהא בכך כדי לגרום לפגיעה בערכי השימור.
291. לעמדת העוררת יש לשנות את נוסח הסעיף באופן הבא: "התכנית אינה חלה על מבנים לשימור, אלא אם החליטה הוועדה המקומית כי ניתן לאשר תוספת זכויות על פיה מבלי לפגוע בערכים האדריכליים של בניין ו/או בניינים לשימור".

**משיבה 1**

292. אין מקום לשנות את תכנית השימור, שהינה תכנית ייחודית העוסקת בפירוט רב בבניינים ספציפיים לשימור, באמצעות החלה כללית של זכויות תכניות הרובעים על מבנים אלה. בחינת האפשרות לשינוי תכנית השימור, ראוי שתעשה במסגרת דיון על תכנית זאת, ולאחר בחינה מדוקדקת של הנושאים הייחודיים שעולים בה ולא ניתן לעשות זאת כבדרך אגב, בהחלה גורפת של תכניות הרובעים על המבנים נושא השימור.

**משיבה 2**

293. תכנית השימור 2650ב', הינה חלק בלתי נפרד מהכרזת "העיר הלבנה" על ידי ארגון אונסק"ו, במסגרתה בוצעה בדיקה מעמיקה ל- 981 מבנים הכלולים בה מחד, ונקבעו כלים ומנגנונים להתחדשותם, מאידך.
294. טענתן של העוררות, הינה למעשה ניסיון לתקוף את הוראות תכנית השימור 2650ב', אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2009, ומלכתחילה יצרה הגבלות ברורות על תוספות הבניה, דבר אשר ברי, כי לא ניתן לעשות בשלב זה ובשיהוי כה ניכר.
295. לפיכך, לטענת המשיבה, יש לדחות את ניסיון העוררות, לעקוף כיום, לאחר למעלה מעשור של הליכי תכנון הן של תכנית 2650ב' והן של תכניות רובעים 3 ו-4 כל אחת בנפרד, את הוראות תכנית 2650ב', על משמעויותיה הייחודיות, ותרומתה הייחודית לתיעוד ההיסטוריה של עם ישראל בארץ - ישראל, בכלל, ובעיר תל - אביב בפרט.

## החלטה

296. אנו דוחים הטענה. תכנית השימור מתייחסת באורח ספציפי לנושא השימור. אין מקום לשנותה אגב אישור תכנית כללית לאזור, גם לא בדרך של הרחבת שיקול דעת הוועדה המקומית.

## מגבלות אחוזיות

297. העוררות מציינות כי המלצת החוקרת שאושרה בהחלטת הוועדה המחוזית, לבטל ההוראות לענין אחוזי הבנייה הינה ראויה ותואמת את רוח התכנית שהינה נפחית במהותה. עם זאת נותרו בתכנית מס' הוראות אחוזיות הפוגעות בעקרון התכנון הנפחי מצד אחד, וגורמות לגריעת זכויות בנייה משמעותית מצד שני.

298. לטענת העוררות יש לבטל הוראות אחוזיות אלה כדי לשפר את ניצול הזכויות במגרש ולאפשר היתכנות כלכלית משמעותית למסלול הריסה ובנייה. בהקשר זה מציינת העוררת כי לצורך עידוד הריסה ובניית בניינים חדשים נדרש תמריץ זכויות גדול בהרבה בתוספת קומות ושינוי קווי בנין. על תוספות אלה עומדת העוררת בהמשך טענותיה.

## משיבה 1

299. המשיבה 1 מציינת, לגבי הקומה החלקית שעל הגג, האחוזים נגזרים מהיקף הקומה שתחתיה ליצירת מדרג ולפיכך יש חשיבות להותרת החישוב האחוזי בגודל קומה אחת.

## משיבה 2

300. לטענת הוועדה המקומית, הגבלת התכסית עד 65% מהקומה שמתחתיה, נדרשת על מנת למתן את נפח הבניה על הגג, ומופעו כלפי הרחוב והסביבה.

301. יצוין כי תכניות הרובעים המופקדות כללו הוראות לנסיגה בחזית הקדמית והאחורית, ובטלו את הנסיגות בחזיתות הצדיות שהיו קבועות בתכניות שקדמו לה (תכנית ג'). כן אפשרו התכניות להגדיל את התכסית הבנויה עד 65% משטח הגג בכפוף לנסיגות דלעיל.

302. בשלב ההתנגדויות הועלתה על ידי העוררות טענה כי יש לבטל את הנסיגות האחוריות על מנת לאפשר הקמת ממ"דים בקומות התוספת. טענה זו התקבלה על ידי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית בכפוף לשמירת תכסית של 65% בקומת הגג החלקית (סעיף 1.4.31(1) לדו"ח החוקרת).

## החלטה

303. אנו מוצאים כי מכלל המגבלות המושתות על הבניה לשמירה על המרקם הקיים, ולהבטחת מטרות חשובות שונות עליהם עמדנו בהחלטה זו, הרי שמחוץ לאזור ההכרזה, יש לוותר על הדרישה לפיה קומת גג לא תעלה על 65% אחוזים משטח קומה. אנו סבורים כי די בעמידה על דרישת הנסיגה הקדמית של 3 מ' ונסיגה אחורית של 2 מ' (דרישות המשתנות במצבים מסוימים בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות). לפיכך מושג "קומה חלקית" שבהחלטתנו זו, פירושו - קומה לגביה מתקיים חובת נסיגה כאמור.

## הגבלות גובה [סעיף 4.1.2 ב(1) לתכניות]

304. העוררת מציינת כי גובה הבניינים המוצע בתכנית הופך לפרמטר המשמעותי ביותר בקביעת זכויות הבנייה שמקבלים מגרשים בתחומי התכנית. לפי הגדרות התכנית קומת קרקע מפולשת / מפולשת חלקית נחשבת כקומה רגילה במניין הקומות המותרות לבנייה. בהקשר זה מבהירה העוררת כי בקומת הקרקע אין אפשרות לנצל שטחי בנייה עיקריים למגורים בהיקף משמעותי בשל הפונקציות הציבוריות שנדרשות בצירוף נסיגה משמעותית ליצירת רצועה מפולשת בחזית. כפועל יוצא, באזור ההכרזה לא קיימת כל היתכנות כלכלית לביצוע מסלול הריסה ובנייה כפי שעולה גם מחוות הדעת השמאית שהוגשה לוועדה המחוזית.
305. כמו כן טוענת העוררת כי בחלקו הצפוני של רובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה, אושרה ביחס להריסה ובניה מחדש, בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, המהווה תוספת של קומה אחת בלבד לעומת המותר במסלול תוספת לבניין קיים. בכך בוטל סיכוי המימוש של מסלול הריסה ובניה מחדש בכל תחומי תכנית רובע 3. לפיכך, יש להשוות את הגבהים במסלול זה להוראות תכנית רובע 4.
306. העוררות מלינות כנגד החלטת הוועדה המחוזית אשר התירה בתחום תכנית רובע 4, מחוץ לתחום השיכונים ומחוץ לתחום ההכרזה, בניית 6 קומות + 2 קומות חלקיות.
307. לאחר שמיעת ההתנגדויות החוקרת המליצה לבטל את הנסיגה בקומה השביעית (הראשונה מבין 2 הקומות העליונות), וליצור ברוב רובו של רובע 4 בינוי אחיד בגובה 7 קומות טיפוסיות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית אחת.
308. העוררות תומכות בהמלצת החוקרת מתוך הבנה כי תכנון של 2 קומות עליונות בנסיגה יוצר מספר בעיות מהותיות ולכן ראוי לבטלו לחלוטין בהוראות התכנית וזאת מן מטעמים של תכנון לקוי.
309. לטענת העוררות, הוראות הבניה ביחס לתכניות השיכונים, אינן ברורות דיין, ויוצרות שעטנז של גובה בניינים ללא הצדקה תכנונית. בהריסה ובניה מחדש יש לאפשר גובה אחיד של 7 קומות וקומת גג חלקית, וברחובות ראשיים 8 קומות וקומת גג חלקית. כל זאת הן בתחום תכנית רובע 3 והן בתחום תכנית רובע 4.

### משיבה 2

310. לטענת הוועדה המקומית, עסקינן בטענה בעלמא שאינה מתייחסת לנכס ספציפי, ולא ניתן לבחון אותה. ראוי לציין, כי ביחס למצב הקיים, התכנית כוללת שימוש בקומת הקרקע המהווה תוספת שטח, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
311. למעלה מן הצורך, יצוין כי תוספת הזכויות המוצעת על פי התכנית, נעשתה בהתאמה לכושר הנשיאה של המרקם הבנוי מבחינת תשתיות, היקף שטחי ציבור ומאפייני המרקם הקיים, תוך מתן אפשרות להתחדשות באחד משני המסלולים: הריסה ובניה מחדש או תוספת לבניין קיים.
312. בצפון רובע 3 קיימים מבנים רבים בני 2-3 קומות, או 3 קומות מעל קומת עמודים, כך שבבניה חדשה בנפח של 6 קומות וקומת גג חלקית, קיימת תוספת של 2-4 קומות וקומת גג חלקית, תוספת משמעותית ביחס למצב הקיים, וביחס למסלול של תוספת לבניין קיים.

313. יתרה מכך, צפון רובע 3, שרבים הבניינים בו העתידים להכפיל את גובהם במקרה של הריסה ובניה מחדש, הינו אזור משופע ברחובות צרים. לפיכך, בהתחשב בכושר הנשיאה המוגבל של התשתיות, ובחינת היחסים הרצויים בין גובה הבינוי למרווחים בין הבניינים, לרבות חתך הרחוב, לא ניתן לאשר שם בניה גבוהה יותר.

314. אשר למגבלת שש קומות ושתי קומות חלקיות ברובע 4, חתך זה, ממתן את מופע הבניינים כלפי הרחוב, וכלפי הבניינים הגובלים, ומאפשר אור ואוורור לדירות הקיימות בקומות התחתונות.

315. כמו כן, החלטת הועדה המחוזית אף נתנה דעתה לנסיגות בבניה חלקית על הגג, ביחס לכלל המגרשים, באמצעות ביטול הנסיגה בחזית האחורית (סעיף 31.4.1(1) לדו"ח החוקרת), ובמגרשים ספציפיים - כגון מגרשים פינתיים במסגרת סעיף 22.4.1 לדו"ח החוקרת.

316. אשר למתחמי השיכונים, בדומה ליתר תחומי תכנית רובע 4, גם כאן נקבעה מערכת גבהים המתבססת על הרקמה הקיימת הכוללת מגרשים קטנים (בשטח של כ-250 מ"ר) ורחובות צרים. שינוי מערכת הגבהים באזור תכניות אלה וקביעת גובה אחיד לכלל הרובע יוביל להרס הרקמה. הדוגמאות שהובאו בערר לתכניות לבניה גבוהה אשר קודמו בצמידות לבניה נמוכה, אינן רלוונטיות היות ומדובר בדוגמאות לבניה במתחמים בעלי נתונים יוצאי דופן.

#### משיבה 1

317. לטענה כי יש לשנות את הגבהים שנקבעו בתכנית - קביעות אלה נערכו על בסיס בחינה מדוקדקת של האזורים והמתחמים השונים נושא התכניות. כך, התכנית נשוא הערר מאפשרת בניית 8 קומות וקומת גג חלקית ברחובות הראשיים. בשאר הרחובות (שאינם ראשיים ואינם בתחום השיכונים): 6 קומות ו-2 קומות חלקיות.

318. כמו כן, חשוב להותיר מדרג זה בין הרחובות הראשיים לשאינם ראשיים. מדרג שהינו בעל משמעות אף כלפי הבניה הנמוכה ממנו בתחום השיכונים (בגבהים משתנים ועד גובה מרבי של 6 קומות וקומה חלקית).

#### החלטה

319. במסמך ההסכמות הוסכם **ביחס לסעיף 4.1.2ב(1) בתכנית רובע 4 המופקדת**, שבבניה חדשה ברחובות שאינם ראשיים מחוץ לתחום תכניות השיכונים, הגובה המותר יהיה 6 קומות ו-2 קומות חלקיות.

320. מקובלות עלינו תשובות הוועדות, ובכללן - תיקון התכנית כהסכמתן.

#### קווי בניין [ה.4.1.2(1) לתכניות]

321. העוררת מציינת כי קווי הבניין (יחד עם גובה הבניין) מהווים למעשה את מסגרת מימוש זכויות הבנייה במגרש ולכן סעיף קווי הבניין הינו בעל השלכה כלכלית משמעותית לסיכויי יישום מסלול הריסה ובנייה.

322. עוד מציינת העוררת שלקווי הבניין השלכה תכנונית עקרונית שכן התכנית מתייחסת להריסת בניינים קיימים ובניית חדשים במקומם. יש לקחת בחשבון שרוב הבניינים ברבעים אלה נבנו מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית, במיוחד לנוכח העובדה שכמעט כל המרפסות בבניינים הישנים נבנו

מעבר לקווי בניין אך בפועל הפכו לחלק אינטגרלי משטח הדירה. משמעות מצב עניינים זה היא שהתכסית החדשה לשטח מגורים תהא ברוב המקרים קטנה יותר מתכסית הקומה הקיימת בפועל במגרש.

323. זאת ועוד לפי התכניות גם שטח הלובי הקומתי יגדל. אף בניה ירוקה המתחייבת על פי התכניות, מחייבת בניית קירות עבים יותר.

324. לטענת העוררות, קביעת קווי הבניין המינימליים כמפורט בסעיפים 12.4.1 (1) ו-(2) לדו"ח החוקרת, בצירוף העובדה כי רוב הבניינים בתחומי התכניות נבנו בקווי בניין מצומצמים, בייחוד לאור קווי הבניין של המרפסות הבולטות משמעותית מקווי הבניין הצדיים, לא יאפשרו תכנון ראוי, ועל כן יש לבטלם.

325. ברובע 4 מגרשים רבים הגדולים מ-750 מ'. צירוף מגבלת קווי הבניין והתכסית ביחס למגרשים הגדולים מ-750 מ"ר, מובילים לכך שהגבלות הבניה בהריסה ובניה מחדש במגרשים אלו, מפלות לרעה לעומת מגרשים הקטנים מ-750 מ"ר. לעניין זה משוות העוררות בין מגרש ברחוב שרת 38 בשטח של 719 מ"ר, לעומת מגרש ברחוב רמז 30 בשטח של 812 מ"ר. זאת ועוד, סעיף הגבלת התכסית אף אינו מאפשר תוספת לבניה קיימת. בנוסף, יצירת שוני בקווי בניין בין מגרש גדול לקטן, תיצור מרקם עירוני לא אחיד. משכך מוצע לצמצם את קווי הבניין ולבטל את מגבלת התכסית.

326. לטענת העוררות, יש לאפשר חריגה בקו הבניין הקדמי של עד 0.5 מ' ביחס לקו הבניין הקבוע בתכנית התקפה כדי לאפשר גמישות תכנונית.

327. בקביעת קווי הבניין יש לקחת בחשבון גם את העובדה שציפוף הבניה הנו צו השעה, שתמ"א 38 אפשרה הקלה בקווי בניה עד כ-2 מ' בקו בניין צידי ו-3 מ' בקו אחורי, שתכנית 2650' קבעה קו בניין אחורי של 3 מ', ושתכניות בניין עיר מעודכנות בגבעתיים ורמת גן, מותירות גמישות תכנונית ביחס לקו הבניין הקדמי.

## משיבה 2

328. לטענה זו משיבה הועדה המקומית כי מרבית הבניינים בתחום תכניות רובעים 3 ו-4, נבנו במסגרת קווי הבניין המותרים, ובמסגרת ההקלות המותרות. קווי הבניין בתכניות הנדונות הינם קווי בניין מצומצמים ביחס לתכניות התקפות ולמעשה הוטמעו בהם ההקלות שניתן היה להתיר בהם (ולעיתים אף יותר מכך).

329. בבניה חדשה, ניתנת ההזדמנות ליצור תנאים מיטיבים מבחינת תשתיות חדשות, מרתפי חניה תת קרקעיים, ומרווחים נאותים בין הבניינים עבור דיירי הבניין וסביבתם. אין לאפשר שיחזור של חריגות היסטוריות בקווי בניין בעיקר לנוכח העובדה כי נפח הבניינים צפוי לגדול.

330. קווי הבניין המינימליים שנקבעו הינם בהתאם לקבוע בתמ"א 38, ומטרתם להבטיח מרווח מינימלי לצורך שמירה על אור ואוורור בין הבניינים.

331. המרחקים בין הבניינים, נמדדים ממישור הבניין ולא מהמרפסות הבולטות.

332. קווי הבניין במגרשים גדולים בתחום תכנית רובע 4, הינם פועל יוצא מכך שעסקינן ברקמה בנויה מרווחת יותר ביחס לרקמה הבנויה בתחום תכנית רובע 3. כמו כן, עפ"י התכניות התקפות (תכנית "מ") נערכה הבחנה בין ייעוד מגורים 2, בו הותרו במגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר קווי בניין של 4.60 מ' צידי ו- 7.20 מ' אחורי, לייעוד מגורים 3, בו הותרו במגרשים מעל 500 מ"ר קווי בניין של 3.60 מ' צידי ו- 6.20 אחורי. הבחנה זו, באה לידי ביטוי בתכניות הנדונות.
333. אשר להשוואה שעורכות העוררות בין המגרשים ברחוב שרת 38 ורמז 30, הרי שהטענה מועלית בעלמא, מבלי לצרף שרטוטים נדרשים המגובים בחוות דעת מומחה.
334. בקביעת קווי הבניין נלקחו בחשבון צרכים של הבטחת אור, אוויר, פרטיות גישה למערכות, ושמירת המרקם הבנוי.
335. בתכניות נקבעו קווי בניין מקלים לצורך הוספת ממ"דים של עד 2 מ' מקו בניין צדי, ועד 3 מ' מקו בניין אחורי בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
336. הועדה המקומית מבקשת להדגיש את חשיבותו של קו הבניין הקדמי, לאור השלכתו וכובד משקלו בשמירה על קו הבינוי ברחוב, גינון קדמי, וחלל הרחוב, שהינו מאפיין מרכזי במרחב הציבורי. המרחב הציבורי, הינו נושא בעל חשיבות מרכזית במסגרת תכנית זו, ולפיכך לא ניתן לאפשר בו את החריגה המבוקשת בערר זה.
337. אין בטענה באשר לנקודות מנחות בקביעת קווי הבניין כל ממש. שיקולי תכנון עיר בעיר אחת אינם דומים מבחינת ערכים אדריכליים והיסטוריים לשיקולי תכנון עיר בעיר שכנה, ויתרה מכך, וכפי שמצביעות תכניות רובעים 3 ו- 4, גם בתוך אותה עיר, שיקולי התכנון שונים ממתחם אחד לרעהו בתחום תכנית אחת. אשר לתכנית 2650' הרי שלפיה קו הבניין נקבע על פי התכניות החלות, שלא יפחת מ- 3 מ'.

#### משיבה 1

338. ההוראות בדבר קווי הבניין הינן כאמור הוראות מהותיות בתכנית, המשליכות על אופי הבניה והרצון לשמר את המרקם הקיים. מה גם שקווי הבניין בתכנית, צומצמו יחסית לקווי הבניין בתכנית המופקדת והם דומים לקווי בניין שאושרו בהקלות לתכניות התקפות.
339. יחד עם זאת, באשר למרחקים המינימליים בין הבניינים מוצע כי ניתן יהיה לחרוג מהם, לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית לעת מתן היתר.

#### החלטה

340. כפי שקבענו בפרק הדין בטענות כלליות, הרי ששלילת האפשרות להקלה מהוראות מסוימות שבתכניות ובדבר זה בקווי בניין, תתקיים רק באזור ההכרזה ובאזורי החיץ, למעט נושא הממ"דים וסגירת המרפסות.
341. במסמך ההסכמות שהוגש לפנינו הציגו המשיבות הסכמתן לשינוי בקווי הבניין כמפורט להלן. הוסכם ביניהן כי ביחס לסעיף 4.1.2(1) לתכנית רובע 4 המופקדת, קווי הבניין לבניה חדשה במגרשים מעל 750 מ"ר יהיו- 3 מ' קו בניין צדי (במקום 4 מ') ו- 5 מ' קו בניין אחורי (במקום 6 מ')



(קו בניין קדמי ללא שינוי, על פי התכנית התקפה במגרש). ברובע 4, בתחום תכניות השיכונים, קו בניין צדי יהיה 2.5 מ' (במקום 3 מ'), בהתאמה לתכנית הראשית. ברובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה יהיו קווי הבניין 2.50 מ' לצד ו- 4.50 מ' לאחור. אנו מאמצים הסכמה זו ומתקנים התכניות בהתאם.

342. כן מקובלת עלינו הסכמת הוועדה המחוזית לפיה ניתן יהיה לחרוג מן ההוראות באשר למרחקים בין הבניינים לפי שיקול דעת הוועדה למתן היתר.

343. בשאר העניינים מקובלות עלינו תשובות המשיבות וטענות העוררת נדחות.

#### **אורך מרפסות (סעיף 1.4.1.2 לתכניות)**

344. בסעיף 15.4 לדו"ח נקבע כי באזור ההכרזה ממדי המרפסות בחזית הראשית לא יעלו על שני שלישי מאורך החזית. הגדרה זאת תתווסף לסעיף 6.3 בתכנית המופקדת.

345. מגבלה זאת תיצור בעיה מהותית ביצירת איזון בין בעלי דירות שכן במקרים רבים לא ניתן יהיה להציע שטחי מרפסות זהים לדירות באגפים שונים.

346. בנוסף לכך כבר כיום קיימים מבנים רבים בהם קיימות מרפסות לכל אורך החזית, חלקם מבנים בסגנון הבינלאומי ולא ברור מדוע נדרשת הגבלה עיצובית חדשה שתגרום לגריעת זכויות שכן כיום מרפסות מהוות אלמנט מרכזי באיכות החיים בדירות.

347. לפיכך מבקשת העוררת למחוק ההוראה בדוח בסעיף 15.4.2: "ממדי המרפסות בחזית הראשית לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. הגדרה זו תתווסף לסעיף 6.3 בתכנית המופקדת."

#### **משיבה 2**

348. הועדה המקומית משיבה כי הוראה זו יוחדה לאזור ההכרזה, ומקורה בזיהוי מאפיין עיצובי חשוב בשפה האדריכלית בבניינים שבאזור זה הקשור במרכיבי החזיתות - מישורים בנויים (הכוללים פתחים) ומרפסות. מרכיבים אלו מאפיינים את רוב רובם של המבנים באזור ההכרזה. הגבלה זו חלה על החזית הפונה לרחוב בלבד.

#### **החלטה**

349. אנו מקבלים תשובה זו, ודוחים את טענת העוררת בעניין זה.

#### **הגבלת תכסית מרתף [סעיפים 1.4.1.2 ו- 1.4.1.3 יא].**

350. לטענת העוררות יש לבטל את מגבלת התכסית עבור מרתפים בשיעור של 85% מהתכסית, ולהתיר בניית מרתפים לצורך הקמת חניונים תת קרקעיים בהיקף של 100% משטח המגרש (כפי שמאפשרת גם תמ"א 38), בכפוף להצגת פתרון סביר לקליטת מי נגר עילי.

351. לפי המלצת החוקרת ניתן להסתפק בפתרון חלחול רק למגרשים הקטנים מ-500 מ"ר. לעמדת העוררת יש להחיל את ההוראה לגבי כל המגרשים, ולא רק על המגרשים הקטנים. בנושא בינוי קיים בפועל בשטחי מרתפים ותת הקרקע: החוקרת קבעה שבבניינים בהם קיימות יחידות דיור נפרדות

בקומת המרתף שאינן מחוברות לדירות בקומת הקרקע יתווסף שטחן של יחידות אלו לשטחי הבניה המותרים ולא ייכלל שטחן בחישוב השטח הכולל הממוצע ליחידת דיור.

352. העוררות טוענות כי במקרים אלו יש צורך בזכויות בניה נוספות, בנוסף לזכויות הבניה שמקנות התכנית, על מנת שניתן יהיה להעתיק את יחידות הדיור מן המרתף לקומות העליות ו"לשחרר" את השטח שבקומת המרתף לצורך חניית.

353. הבעיה היא שלנוכח המעבר לשיטת חישוב נפחית, הרי שאין משמעות להמלצת החוקרת להוסיף זכויות בגין יחידות תת הקרקע הקיימות, שכן בנייה של שטחים אלה מעל מפלס הקרקע תבוא בהכרח על חשבון שטחי הבנייה המותרים בנפח הבנייה ולא בנוסף להם.

354. פתרון אפשרי לבעיה הקיימת במקרים אלה היא לאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית לתוספת קומה בגובה שתשמש לניצול זכויות נפחיות נוספות שיאפשרו היתכנות כלכלית לפרויקט.

355. בנוסף לכך, העוררות מבקשות לקבוע כי המלצת החוקרת תחול על כל יחידה בנויה בקומת מרתף ו/או קומת מרתף חלקית (לא קבורה במלואה - כלומר יחידה שאינה מוגדרת כמרתף על פי ההגדרות דהיום) ולא רק על יחידות דיור (הגדרה מצמצמת).

356. כן מבקשות העוררות להוסיף הוראה במסלול תוספת על בניינים קיימים (שכן הסעיף מתייחס לחדשים ולקיימים גם יחד) לפיה יחידות קיימות בקומת המרתף יהיו זכאיות לזכויות הרחבת דירה הזרות ליחידות שמעל פני הקרקע. במצב הדברים דהיום, תכנית ע'1 לא נותנת מענה לבעיה מהותית זאת ולכן נוצר מצב אבסורדי בו אגף שלם מורחב מעל פני הקרקע אך יחידה בתת הקרקע לא יכולה להתרחב ולכן ניזוקה מקירות יורדים של ההרחבות שמעליה.

#### משיבה 1

357. התכנית שמרה על גמישות בהקשר לתכנית המרתף במגרשים קטנים. התרת תכנית של 100% בכל מקרה תפגע בחלחול מי נגר עילי, וצמחיה, ולפיכך הועדה אינה סבורה שנכון יהיה לאשר זאת.

358. לטענה כי יש לאפשר הרחבת יחידות דיור שבתת הקרקע - התכנית כאמור הינה תכנית נפחית המבוססת על גובה וקווי בניין מהם כאמור אין לחרוג.

#### משיבה 2

359. מגבלת התכנית נובעת מהוראות תכנית מתאר ארצית 4/ב34 תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - איגום, מים עיליים, החדרה, העשרה, הגנה על מי תהום, ומדיניות הועדה המחוזית בדבר שמירת קרקע פנויה לצורך חלחול מי נגר, נטיעות וגינן בתחום המגרש.

360. במסלול של תוספת על בניין קיים, הוראות התכנית אינן מחייבות הקמת קומת מרתף לחניה, ופתרונות החניה ברוב תוספות הבניה על בניינים קיימים לא יכללו הקמת קומת מרתף. טענת העוררות, לפיה במקרה בו קיימת יחידת דיור במרתף, יש להוסיף קומה, הרי שזו רלוונטית רק למסלול הריסה ובניה מחדש. התכנית נקבעו בהתאם לכושר הנשיאה של הרקמה העירונית הקיימת, וכל בניין ייבחן לאור מאפייניו במצב הנכנס.

## החלטה

361. לא מקובלות עלינו תשובות המשיבות, שהינן בגדר חזרה על טענותיהן הכלליות. לגבי מצב של הריסה ובנייה מחדש, מקובלות עלינו טענות העוררים, כפי שסברה גם החוקרת, כי יש להוסיף את שטחי המרתפים (שישמשו בבינוי החדש כחניות), מעבר לנפח הבנייה. לגבי חלחול במגרשים מעל 500 מ"ר, במטרה לייעל את ניצול תת-הקרקע, יש להותיר את שיקול הדעת לוועדה המקומית בכפוף להוראות תמ"א 4/ב34.

### הגבלת תכסית במגרשים מעל 750 מ"ר

362. התכנית המאושרת כוללת סעיף הקובע מגבלת תכסית של 50% לשטח קומה בנויה משטח המגרש. לעמדת העוררת, סעיף זה יוצר אפליה מהותית לרעה למגרשים ששטחם גדול מ- 750 מ"ר ביחס למגרשים קטנים יותר.

363. פגיעה מהותית זאת נגרמת בשל הטיעון התכנוני לפיו מגבלת התכסית מטרתה להבטיח שמירה על סדר הגודל הבנייה במרקם.

364. העוררת טוענת כי מופע הבניין כלפי הרחוב אינו משתנה בהכרח גם לנוכח מגבלת התכסית, שכן על פי רוב תתוכנן מגרעת פנימית בחלק העורפי של מרכז המגרש ולא דווקא לחזית, ולכן סביר להניח שמגרשים גדולים בעלי חזית רחבה ייבנו עם חזית רחבה כלפי הרחוב ואילו והשטח הפנוי מאחור יישאר לצורך גינות לדירות. במצב זה ניתן יהיה לבנות מבנים גדולים בניגוד לכוונת התכנית.

365. נטען שגריעת הזכויות שתגרם למגרשים גדולים (ויש רבים כאלה במיוחד בתחום רובע 4) מהווה פגיעה שאינה סבירה וצפויה להכשיל לחלוטין ביצוע פרויקטים במסלול הריסה ובנייה דווקא במגרשים שלכאורה אמורים היו להיות המתאימים ביותר למסלול זה. החלופה היא שבעלי דירות בבניינים אלה יעדיפו באופן מובהק מסלול של תוספת על בניין קיים במסגרתה יוכלו לנצל הרחבות משמעותיות לדירות הקיימות.

366. תוצאת סעיף התכסית תגרום לביטול כל יתרון באיחוד מגרשים רגילים למגרש מאוחד גדול לצורך יצירת היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט הריסה ובנייה. מצב סביר של איחוד שני מגרשים בני 500 מ"ר, לכדי מגרש מאוחד בן דונם, אמור היה לשפר את יחס הזכויות (בשל ניצול המרווח הצדי שבין המבנים), לצד יתרונות בתכנון חניון תת קרקעי.

367. ברגע שתחול מגבלת תכסית זו יבוטל כל יתרון באיחוד מגרשים ובניינים רבים לא יוכלו להיכנס כלל למסלול הריסה ובנייה המוגדר כמועדף על פי הוראות התכנית עצמה.

368. לפיכך העוררת מבקשת למחוק את הסעיף הכולל מגבלת תכסית למגרשים גדולים.

### משיבה 1

369. לטענה כי יש לבטל את מגבלת התכסית במגרשים ששטחים עולה על 750 מ"ר הן בבניה חדשה והן במסלול הרחבות לבניין קיים (תוספת אגף) משיבה הוועדה המחוזית, כי ביחס לבניה חדשה - הגבלת התכסית במגרשים אלה תבטיח תכנון ראוי של מבנה שלא ישתרע על כל השטח באופן המוגבל רק בקווי הבניין.

370. אשר לתוספת אגף בבניין קיים, מציעה הוועדה המחוזית לקבל חלקית את הבקשה ולאפשר את הרחבות הבניה במקרה כזה, עד קווי הבניין, בבהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

#### משיבה 2

371. בהתאם להתנגדות מהנדס העיר, הוחלט להוסיף לתכניות סעיף הקובע כי במגרשים הגדולים מ-750 מ"ר, התכנית הבנויה לא תעלה על 50%, לא כולל מרפסות. הצורך בכך התחזק נוכח ההחלטה לאמץ אמות מידה נפחיות, ולבטל את מגבלת זכויות הבניה. ללא כך, עלולים היו להיווצר נפחי בניה גדולים מדי, תוך חסימה של אור, נוף ואויר לסביבתם.

372. איחוד מגרשים, אינו נמנה על מטרות התכניות.

373. הוועדה המקומית אינה מתנגדת להגבלתו של סעיף זה לתחולה על בניינים חדשים בלבד, כך שלא יחול על תוספת לבניינים קיימים.

#### החלטה

374. במסמך ההסכמות הסכימו הוועדות כי ברובע 3 תכנית הבניה במגרשים שהנם גדולים מ-750 מ"ר תהיה של 55%, בשל העובדה שברובע זה גובה הבניינים המותר נמוך מזה שברובע 4.

375. מקובלת עלינו תשובת המשיבות. בהתאם לה אנו מחליטים לתקן את התכניות ולקבוע כי הגבלת התכנית לא תחול במסלול של תוספת בנייה, ושברובע 3 תכנית הבניה במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תהיה של 55%.

#### **בנייה חדשה/שמירת רצועה מפולשת [סעיף 4.1.2.1(1) לתכניות]**

376. בדו"ח החוקרת נקבע שיש להרחיב את מגבלת הבינוי בחזית קומת הקרקע ולהותיר רצועה מפולשת של 3 מטרים לפחות. מבין שיקוליה, מציינת החוקרת כי החיוב בשמירת סטיו העמודים אינו מהווה גריעה מזכויות הבניה, שכן התכנית היא נפחית.

377. לטענת העוררות, החוקרת טעתה בנימוקה, שכן בתכנית נפחית כל הוראה בדבר נסיגות נדרשות, משמעותה בפועל היא גריעת זכויות בניה.

378. הדרישה הדרקונית לשמירת רצועה מפולשת בחזית כל בנין חדש יוצרת קשיים רבים ופוגעת במאזן הכלכלי הדרוש למימוש הריסה ובניה. משכך יש לבטל או לצמצם הוראה זו.

#### משיבה 1

379. הוראה זו מהותית לשם שמירה על המרקם הקיים. הותרה סגירת חלק מאורך החזית מאפשרת פתרונות מיגון.

#### משיבה 2

380. התכנית המאושרת על ידי הוועדה המחוזית מאפשרת סגירה של חלק מקומת העמודים המפולשת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 19.4 להמלצת החוקרת כלהלן:  
**"תתאפשר סגירה של 1/3 מאורך החזית במקרים הבאים:**

- (א). במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת מ- 2/3 מאורך החזית.
- (ב). בניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות".

381. בתוספת על בניין קיים, בו לא קיימת קומה מפולשת, אין דרישה ליצור רצועה מפולשת חדשה.
382. רצועת העמודים המפולשת הינה מאפיין אדריכלי משמעותי, מקורו בסגנון הבינלאומי אשר מרכיביו שזורים באופן בלתי נפרד בבניוי הקיים ברובעים 3 ו-4. זהו אחד ממאפייני העיר ההיסטורית, שכה חשוב לשמרם.
383. הכרזת אונסק"ו הדגישה את החיבור שבין שני הרעיונות המרכזיים של סר פטריק ג'דס. מחד, תל-אביב כעיר גנים, ומאידך, היישום האדריכלי בתוך עיר הגנים בסגנון בינלאומי שכלל קומת עמודים מפולשת כאחד מהעקרונות המרכזיים.
384. סטיו העמודים, משמש לרוב כחלל תווך בין המבנה וחלקו החיצוני, המטשטש את הגבול בין הפנים והחוץ. שהייה בחלל האכסדרה נותן מצד אחד תחושה של חוץ ומצד שני שייכות למבנה.
385. התפיסה המודרנית בתכנון ערים מתבססת על הפרספקטיבה של הולך הרגל לו שני קווי פרספקטיבה: קו גגות וקו קומת הקרקע. כאשר קו הבניין בקומת הקרקע זהה לקומה שמעליו, ללא נסיגה, תחושת הולך הרגל נחותה לחלוטין ושונה מזו הקיימת כאשר מתקיימת אותה נסיגה ונוצרת קומת עמודים מפולשת. בניית קומה מפולשת יוצרת חלל רחב יותר, היררכיה ברורה יותר של המרחב הציבורי והפרטי, ומעבר מדורג ביניהם.
386. בנייה מעין זו מאפשרת לחיי הרחוב את הרווחה במרקם הצפוף ברחובות הצרים של העיר,
387. קומת עמודים חלקית, הינה פשרה המאפשרת שמירה על העיקרון של המרחב הציבורי הנראה לעין לצד צרכי הזמן בו אנו מצויים.

#### החלטה

388. ככלל, מקובלת עלינו תשובת המשיבות בעניין זה, תוך שימת לב לכך שמצאנו לנכון לאפשר הקלות על מנת להבטיח את הגמישות הנדרשת למימוש הזכויות ובנייה אפקטיבית של יחידות דיור.

#### בניה בקיר משותף [סעיף 4.1.2 ט לתכניות]

389. בדו"ח החוקרת נכללה המלצה לאפשר ניצול שטחי בנייה משמעותיים יותר בבנייה בשני מגרשים נפרדים בקיר משותף. עם זאת לא נקבעה באופן מפורש הוראה לפיה על כל מגרש יחולו הוראות לבנייה התואמות מגרש רגיל, ולא הוראות למגרש גדול משותף.
390. העוררות מדגישות כי ברוב המגרשים תהיה היתכנות להריסה ובנייה רק במצב של ניצול נפחי בנייה גדולים יותר בבנייה של שני מגרשים בקיר משותף (או בחלקות מאוחדות), אך קביעת מגבלת תכסית של 50% מבטלת לגמרי את היתרון שצומח מפרויקט משותף על שני מגרשים.
391. באזור ההכרזה נקבעה הוראה בהמשך לסיכום בדיוני השולחן העגול עם ארגון אונסק"ו לפי בניה בקיר משותף ו/או איחוד מגרשים בשטח העולה על 500 מ"ר לא יקנו זכויות של מגרש גדול. גם

הוראה זאת מבטלת יתרונות מובנים בשיתוף שתי חלקות שכן מדובר בהפסד של קומה שלמה בנפחי הבנייה.

392. משכך, מבקשות העוררות למחוק את ההוראה הקובעת כי באזור ההכרזה בניה בקיר משותף ו/או איחוד חלקות לא יקנו זכויות של מגרש גדול, וכן להוסיף הוראה מפורשת לפיה בבניה בקיר משותף, כל ההוראות לעניין קווי הבניין ותכנית הקומה נותרות ללא שינוי, ובהתאם לגודלו של כל מגרש בנפרד.

#### משיבה 1

393. יש לדחות הטענה שיש לבטל את ההוראה הקובעת כי באזור ההכרזה בניה בקיר משותף ו/או איחוד חלקות לא יקנו זכויות של מגרש גדול, שכן יש בהוראה כדי לשמור על המרקם הקיים.

394. לטענה כי יש להוסיף הוראה מפורשת לפיה בבניה בקיר משותף כל ההוראות לעניין קווי בניין ותכנית קומה נותרות ללא שינוי ובהתאם לגודלו של כל מגרש בנפרד, המשיבה סבורה כי הדבר ברור, אולם ניתן להוסיף הוראה כאמור לתכנית.

#### משיבה 2

395. לעוררות טענות סותרות. לצורך בחינת מספר הקומות, טוענות הן שבניה בקיר משותף צריכה להקנות זכויות של מגרש גדול. מאידך, בעניין קווי הבניין ותכנית (המצומצמים במגרש גדול על פי התכנית המאושרת), טוענות שיש לקבוע לפי גודלו של כל מגרש בנפרד.

396. הטענה מתעוררת כששני בניינים בנויים בקיר משותף, האחד נהרס ונבנה מחדש, ולעומתו, השני בחר בחלופה של תוספת לבניין קיים. כך לדוגמא, בניינים א' וב' בנויים בקיר משותף בתחום תכנית רובע 3, באזור ההכרזה. בניין א' במגרש הקטן מ-500 מ"ר, נהרס ונבנה מחדש בגובה של 5 קומות + קומת גג חלקית. בניין ב' בן שלוש קומות, המבקש תוספת קומות, וזכאי להוסיף קומה וקומה חלקית. לגישת העוררות יש להשוות את גובהו של בניין ב' לגובה בניין א'. לטענת הועדה המקומית, אין להשוות את קומת בניין ב' לבניין א', אשר מתוכנן טוב יותר כלפי המרחב הציבורי, ובעל תשתיות טובות וחזקות יותר. השוואת הזכויות, תיתן תמריץ שלילי להריסה ובניה מחדש.

#### החלטה

397. ככלל, אנו מקבלים תשובת המשיבות בצד תיקון התכניות ע"י הוספת קביעה כי בבניה בקיר משותף כל הוראות התכנית לעניין קווי בניין ותכנית קומה נותרות ללא שינוי ובהתאם לגודלו של כל מגרש בנפרד.

398. יחד עם זאת, רואים אנו טעם בכך שבבנייה בקיר משותף ו/או חלקות שאוחדו כדין ושגודלן המשותף עולה על 500 מ"ר, במידה שהבנייה תיעשה בהינף אחד ניתן יהיה לבנות ע"פ הזכויות של מגרש גדול. זאת מתוך תפיסה של השוואה למצב של מגרש מקורי שגודלו עולה על 500 מ"ר, שבו ניתן לבנות בנין איכותי יותר, הנותן בין היתר פתרונות מיטביים גם לנושא החניה התת-קרקעית. מאידך ראוי להמנע מפגיעה העשויה להיות כרוכה בכך במרקם אזור ההכרזה. משכך, רואים אנו לקבוע כי בסיטואציה זו, קבלת זכויות בנייה של מגרש גדול תהיה טעונה אישור בדרך של הקלה. בדרך זו, תוכל הוועדה המקומית לבחון מידת הפגיעה במרקם בסביבת המבנה המסוים, לעת בקשת ההקלה.

## בניה על הגג - נסיגות ותכסית [סעיף 4.1.2.4.1(1),(2) לתכניות]

399. החוקרת המליצה להשאיר מגבלה אחוזית בחישוב קומת הגג האחרונה כפי שנקבע בתכנית המופקדת ולבטל בהריסה ובניה את הנסיגה בקומה השביעית (כפי שנתבקש בהתנגדות מהנדס העיר). בהחלטת הוועדה המחוזית הוחלט לשנות את המלצת החוקרת ולעמוד על נסיגה של 3 מ' מחזית הבניין בקומה השביעית.
400. צירוף המגבלה האחוזית הנ"ל לקומת הגג החלקית יחד עם החלטת הוועדה על נסיגה בקומה השביעית גורמת לכשל תכנוני נוסף בתכנית המאושרת. הקומה השביעית מחויבת בנסיגה של 3 מ'. לכן קומת הגג החלקית כעת מוגבלת לשטח של 65% מהקומה שמתחתיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 י (1), (2). כלומר הקומה החלקית הופכת לקטנה מאוד באופן שלא מאפשר תכנון סביר ואיכותי ואף גורם לגריעת זכויות משמעותיות.
401. בהקשר זה טוענות העוררות כי לא ניתנו הוראות ברורות לגבי מגרשים פינתיים בהם תידרש או לא תידרש נסיגה משתי החזיתות בקומה השביעית. נסיגה משתי החזיתות בקומה השביעית (תידרש או לא), מה יהיה היקפה, ואיך צריכה לסגת הקומה החלקית שמעליה.
402. הערפול בהוראות משמעותיות כל כך בשלב האישור בו נמצאת התכנית (אישור למתן תוקף) הינו בעייתי שכן בעלי זכות הערר אף אינם יודעים בוודאות מה הוחלט באופן סופי וחד משמעי.
403. לעמדת העוררות יש לקיים דיון מעמיק נוסף בסוגיית תכנון דירות הגג כדי לייצר הוראות המאפשרות תכנון מיטבי ללא אילוצים מיותרים.
404. לפיכך מבקשת העוררת למחוק את הסעיף הקובע את מגבלת הבינוי בהיקף של 65% משטח הגג.

### משיבה 1

405. הועדה המחוזית סבורה שאין לאפשר בינוי מעבר להיקף זה, על מנת לשמר את חלקיות הקומה.

### משיבה 2

406. קומת הגג מוגדרת כך בתכניות, על מנת למתן את נפח הבניה על הגג ומופעו כלפי הרחוב וסביבתו.
407. תכניות הרובעים המופקדות כללו הוראות לנסיגה בחזית הקדמית והאחורית, וביטלו את הנסיגות בחזיתות הצדדיות שהיו קבועות בתכניות שקדמו לה, עד לתכסית של 65% משטח הגג.
408. התכניות מצמצמות חובת הנסיגה במקרים מסוימים, כגון ביטול גורף של חובת הנסיגה בחזית אחורית בתוספת בנייה (סעיף 4.1.31(1) לדו"ח החוקרת), וצמצום החובה בבנייה מחדש כאשר השטח הנותר קטן (סעיף 4.1.22(8) לדו"ח).
409. שלא כטענת העוררות התכניות קובעות הוראות ברורות בדבר חובת הנסיגה בכל המקרים.
410. ההנחיות לתכסית הבניה המקסימלית לקומת הגג הינן נפחיות, אולם מבוטאות באחוזים ומהוות ביטוי של תכנית כלל עירונית לבניה על גגות (ג') שהוטמעה בתכניות.

## החלטה

411. כאמור בסעיף 303 דלעיל, מבטלים אנו את מגבלת ה- 65% ביחס לקומת הגג החלקית, מחוץ לאזור ההכרזה, ומסתפקים בנסיגה של 3 מ' מלפנים ו- 2 מ' מאחור. מקום שבו מותרת בניית שתי קומות גג חלקיות, הרי שבהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תיבנה קומת הגג החלקית התחתונה בנסיגה של 3 מ' מלפנים, בלבד. קומת הגג העליונה תחל מן קצה הקדמי של הקומה שמתחתיה ותסתיים בנסיגה אחורית של 2 מ'.

### שטח הגג לצורך חישוב תוספת בניה [סעיף 3.4.1.3 ב(3) לתכניות]

412. סעיף 28 בדו"ח החוקרת מתייחס להמלצתה בנושא הגדרת שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה שהינה נגזרת באחוזים (165% לפי התכנית) משטח הגג הקיים.
413. טוענות העוררות כי הוראות הסעיף וההמלצות אינן ברורות. בנוסף, הוראה זאת מקבעת צמצום משמעותי של היקף הזכויות בפרויקטים שהינם קטנים מאוד מלכתחילה.
414. נוסף לכך אי הוודאות בדבר שיטת חישוב שטח הגג וגריעת הזכויות מהוות חסם למימוש פרויקטים.
415. על בסיס נימוקים מבקשת העוררת לשנות את הוראות הסעיף ולקבוע נוסח פשוט וחד משמעי התואם את הוראות תמ"א 38, קרי, קו ההיקף של הקומה האחרונה הקיימת, וכולל גם מרפסות מקורות קיימות או מרפסות שייקורו וייסגרו במסגרת היתר הבניה בפרויקט.

## משיבה 1

416. המרפסות יכולות לחרוג מקו הבניין אך שטח קומת הגג אינו יכול להגזר מחריגה זאת.

## משיבה 2

417. חישוב שטח קומת התוספת המלאה הינו שטח הקומה הטיפוסית. במידה וחזית הבנין כוללת מרפסות בין אם פתוחות ובין אם סגורות, יותרו מרפסות דוגמת הקיים בקומת התוספת. מכאן, שאין ממש בטענה בנושא גריעת הזכויות.
418. הכוונה התכנונית היא כי קומת התוספת תהיה עוקבת לקומות הטיפוסיות מבחינה עיצובית, גם בנושא המרפסות. במידה וחזית הבניין כוללת מרפסות בין אם פתוחות ובין אם סגורות, יותרו מרפסות דוגמת הקיים בקומת התוספת.

## החלטה

419. כאמור, החלטנו לבטל את מגבלת הבנייה של 65% בקומת הגג, מחוץ לאזור ההכרזה ולהסתפק בדרישת הנסיגה מלפנים ומאחור. יובהר כי הקו ממנו תימדד הנסיגה הנו שטח קומה טיפוסית, לא כולל מרפסות.

### בנייה קיימת על הגג [ס' 3.4.1.3 ב(5) לתכניות]

420. לטענת העוררת, לנוכח שטחי הבנייה המצומצמים מלכתחילה בפרויקטים במסלול תוספת על קיים, הרי שקיומם של שטחים בנויים בגג מהווים מכשול משמעותי ביותר למימוש פרויקטים שכן מצטמצם השטח שניתן להוסיף. בנוסף לכך בשל גילם המבוגר של הבניינים ותייעוד לקוי במנהל



ההנדסה, במקרים רבים לא ניתן לאתר היתר בנייה מסודר לחלק משטחי הבנייה, אף אם ניתן להם בזמנו היתר חוקי. לכך מצטרפת העובדה שפעמים רבות בנייה חלקית בגג על פי היתר הורחבה ברבות השנים בתוספות להן לא התקבל כלל היתר מעולם, אך עדיין מדובר במצב נתון היוצר מכשלה משמעותית לחידוש וחיזוק בניין שלם.

421. החוקרת המליצה להרחיב זכויות הבנייה באופן שבנייה בהיתר על הגג תאפשר בניית כל שטח הגג ועליו להוסיף קומה וקומה חלקית, אלא שגם המלצתה אינה מהווה פתרון מספק.

422. העוררות מבקשות שבאזור ההכרזה, היות ובהריסה ובניה מחדש ניתן לאשר 6 קומות וקומת גג חלקית, הרי שגם בחלופה של תוספת יש להתיר 2 קומות וקומת גג חלקית, כך שתוספת תאפשר עד ל- 6 קומות וקומה חלקית. במסלול של הריסה ובניה מחדש יש לאפשר הקמת 7 קומות וקומת גג חלקית.

423. ביחס לבניינים מחוץ לאזור ההכרזה – הרי שבמקרה של בניה חלקית על הגג, מתאפשרת השלמת הבניה על הגג, תוספת קומה, ותוספת קומת גג חלקית בשטח הבניה הקיים היום בהיתר. שטח הקומה החלקית על הגג צריך להיות עד 65% משטח קומה טיפוסית.

#### משיבה 1

424. אין לחרוג באזור ההכרזה מגובה הבניה שנקבע בתכנית. במגרש בשטח עד 500 מ"ר תותר השלמת קומות, ובלבד שגובה הבניין לא יעלה על חמש קומות וקומת גג חלקית. ובמגרש בשטח מעל 500 מ"ר, תותר השלמת קומות ובלבד שגובה הבניין לא יעלה על שש קומות וקומת גג חלקית.

425. לטענה כי במבנים בהם קיימת בניה על הגג, לאחר שזו תושלם לקומה מלאה ותבנה מעליה קומה נוספת, אין להגביל את הקומה החלקית שמעליהן, להיקף הבינוי הקיים בפועל כיום בקומה החלקית, אלא לאפשר השלמה של עד 65%, נשיב כי מוצע לקבל טענה זאת.

#### משיבה 2

426. הגבהים המפורטים ביחס לאזור ההכרזה מקורם בהכרזת אונסק"ו, והתחייבות הועדה המקומית לשמור על בניה מרקמית המתבטאת בראש ובראשונה בשמירה על גבהים. עצם העובדה כי בהריסה ובניה מחדש, תתאפשר הקמת קומה נוספת לעומת תוספת לבניין קיים, הינו עקרון מנחה בתמ"א 38 ועובר כחוט השני בתכניות רובעים 3 ו-4. אין בנתון זה כדי ליצור אמתלה להגבהת המרקם כולו, המצוי כאמור תחת תחום ההכרזה.

#### החלטה

427. מקובלת עלינו תשובת המשיבות בתיקון זה שכאמור, החלטנו לבטל את מגבלת הבנייה של 65% בקומת הגג שמחוץ לאזור ההכרזה, ולהסתפק בדרישות הנסיגה.

#### גובה קומת התוספת [סעיף 4.1.3.ב(7) לתכניות]

428. המלצת החוקרת בדוח קובעת גובה מקסימלי לקומה החדשה המלאה ולקומת הגג החלקית של 3.40 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

429. כוונת הסעיף היא לשמור על גובה אחיד למבנה, אך הלכה למעשה הוא יוצר חסם תכנוני הקשור בהיבט הנדסי של פרויקטים אלה.

430. כדי לאפשר גמישות מסוימת קבעה החוקרת כי על פי חוות דעת הנדסית כאשר נדרשת רצפת מעבר שתצריך גובה העולה על 3.40 מ' ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

431. לעמדת העוררות לא סביר להפוך עניין הנדסי ותכנוני פונקציונאלי ושכיח בפרויקטים של תוספת על בניין קיים לנושא ויכוח עם מהנדס העיר, מה גם שאולי תדרוש הוועדה המקומית פרסום להקלה ואז יתארכו משמעותית הליכי התכנון וייפתח דיון מול מתנגדים באשר לנחיצות הגובה.

432. ניתן לקבוע הוראה פשוטה ונוחה בסעיף המגדירה באופן פוזיטיבי את גובה רצפה-תקרה נטו בקומות החדשות כ- 3 מ' כפי שקבעה התכנית בסעיף 4.1.4.d. בדרך זאת עיבוי רצפות מעבר לא ייחשב בחישוב גובה קומה ותהיה אפשרות למציאת פתרונות תכנוניים ראויים.

#### משיבה 1

433. עמדת הוועדה המחוזית היא כי צורת החישוב המוצעת על ידי החוקרת (מרצפה לרצפה) נהירה יותר.

#### משיבה 2

434. הנוסח הקיים שומר על הפרופורציות של הבניין הקיים, ומונע הגבהת קומות. יחד עם זאת, החלטת החוקרת מותירה שיקול דעת לתוספת במקרים בהם על פי חוות דעת הנדסית, תידרש רצפת מעבר. באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לאשר קומה גבוהה יותר (ר' סעיף 1.4.30.4(1) לדו"ח).

#### החלטה

435. אנו מקבלים את תשובת המשיבות. יחד עם זאת, רואים אנו להקל בעניין זה על ההליך, באופן שלא יידרש אישור מהנדס העיר, וניתן להסתפק בחוות דעת הנדסית.

#### נסיגות בקומת התוספת [ס' 4.1.3(8) לתכניות]

436. הסעיף העוסק בנסיגות קובע את קווי הנסיגה מקו החזית הקדמית והעורפית ללא מרפסות ובליטות. לעמדת העוררת, התכנית צריכה להתייחס אל קצה המרפסות כקו החזית וזאת בהתאם להוראות תמ"א 38 ובמטרה לאפשר ניצול זכויות מקסימלי. כן יש להתיר ביטול של הנסיגה החזיתית בקומת הגג, לצורך גישה ממעלית לדירת הגג.

#### משיבה 1

437. לעמדת הוועדה המחוזית, יש לדחות את בקשת העוררת בענין הנסיגות כאמור, ולהשאיר עניין זה לשיקול דעת הוועדה המקומית, אשר תברר בקשה לתוספת כזו תוך איזון אל מול השיקולים האדריכליים.

#### משיבה 2

438. הוראת הנסיגה שבתכנית הנה ממישורי הבניין הממוקמים בדרך כלל לפי קווי הבניין, כך שהקומה החלקית ממוקמת בנסיגה ואינה ניכרת בחתך הרחוב.

439. הנושא נבחן ע"י החוקרת ונמצא כי בשל האופן בו מוצגת חזית הבניין הקדמית כלפי הרחוב נדרשת בקרת מהנדס העיר ושיקול דעת הוועדה.

440. בתחום ההכרזה נדרשת התייחסות שונה ולא הותרה הבלטת מעלית, על מנת לא לפגוע בחזית הבניין, היות ומדובר באלמנט זר לשפה האדריכלית של אזור ההכרזה.

### החלטה

441. מקובלות עלינו תשובות המשיבות.

### קווי בניין לממ"דים [ס' 4.1.3 ב(10) לתכניות]

442. לטענת העוררות, קביעת קווי הבניין מצומצמים לממ"דים (2 מ' לצד, ו-3 מ' לאחור) אינם מספקים מהסיבות הבאות:

1. המצב השכיח הוא שהבניינים בתחום התכניות בנויים כבר עתה על קו בניין צדי של 3 מ' ועל קו בניין אחורי של 5 מ'. קירות הממ"ד הם לכל הפחות בעובי חצי מ' מצטבר: 20 ס"מ לקיר ממ"ד שנצמד לקיר הבניין הקיים + 30 ס"מ לקיר הממ"ד החיצוני. הקלה לקו בניין צדי של 2 מ' בלבד, תשאיר רוחב רצפה בממ"ד של חצי מ' בלבד.

2. ההשלכה של בעיה זאת אף חמורה יותר משום שלא מגדל ממ"דים לדירות קיימות קשה לתכנן ביסוס תקני התואם את דרישות פיקוד העורף לממ"ד העליון של דירות חדשות על הגג.

3. בנוסף לכך מגדלי ממ"דים מהווים פתרון חיזוק מיטבי וללא בנייתם נדרשת מעטפת בטון מאסיבית במיוחד סביב הבניין, אך ללא תוספת שטחי מגורים לרווחת הדירות הקיימות.

443. מן הראוי שהיחס לנושא הממ"דים יהיה מגובה בחוות דעת מקצועיות שכן שימור חיי אדם עדיין חשוב יותר משימור מרקם עירוני.

444. על בסיס נימוקים תכנוניים ועקרוניים אלה מבקשת העוררת שינוי יסודי בהוראות לעניין ממ"דים לרבות אפשרות לבניית ממ"ד בקו אפס בכל תחומי התכנית, לרבות באזור ההכרזה.

445. בנוסף לנושא הממ"דים כולל דוח החוקרת הוראה שכלל אינה שייכת לנושא פתרון המיגון בסעיפים 35.4.1 סעיף קטן (3) ו- 35.4.2 סעיף קטן (3) + (4). לעמדת העוררות יש למחוק הוראות אלה מסעיף קווי הבניין לממ"דים. בנוסף, לבקשת העוררת יש לבטל כל דרישה לתיאום עיצובי מול מחלקת השימור לעניין מיקום הממ"דים.

### משיבה 1

446. יש לדחות את הטענה. ישנה חשיבות בשמירה על קווי הבניין בתכנית, בראש ובראשונה לצורך השמירה על המרקם של הרובע. הצורך באיזון בין הצרכים, הביא להתרה מסויימת של חריגות מקווי הבניין במסלול תוספת על גבי מבנה קיים. עיקר החריגות נקבעו בקווי הבניין האחוריים והצידיים, תוך הקפדה על קווי הבניין הקדמיים, להקניית חזות רחוב אחידה. חשוב לשמר שיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית להיתר על פי קווי הבניין המקילים.

## משיבה 2

447. חרף החשיבות שבשמירה על קווי הבניין המפורטים בתכניות, כאשר עסקינן בתוספת ממ"דים הוקטנו קווי הבניין לאפשר תוספת ממ"דים תוך איזון אל מול צרכים נוספים - הבטחת אור, אוויר, פרטיות גישה למערכות וכיו"ב ושמירת מרקם הבנוי.
448. לעניין הדרישה כי באזור ההכרזה, יקבע מיקום הממ"ד לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, והתייעצות עם מחלקת השימור, משיבה הועדה המקומית כי הדרישה נובעת בשל העובדה כי עסקינן בנושא בעל רגישות גבוהה.
449. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרי שבמקרים חריגים תיוותר בידי הועדה המקומית הסמכות להפעיל שיקול דעתה ולאשר קוו בניין צידי בהתאם מפורט בסעיף 4(א)(1)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## החלטה

450. לאור חשיבותו של נושא המיגון, אנו רואים לנכון לאפשר הקלות בנושא זה, לרבות באזור ההכרזה, בכפוף להוראות תמ"א 38 סעיף 11ה' וע"פ חוק התכנון והבניה, שעיקרן כפיפות שיקול דעת תכנוני של מהנדס הוועדה המקומית.

## רכיבי חיזוק הבניין [סעיף 1.3.4.1(11) לתכניות]

451. לעמדת העוררת, הקביעה לפיה תשמר רצועה מפולשת בהיקף המוגדר בתכנית, פוגעת גם בתכנון רכיבי החיזוק בחזית הבניין. זוהי דרישה לא סבירה בתכנית שמטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. העוררות מצטטות מהחלטת וועדת הערר למחוז ת"א בערר 5278/13 בו ממליצה הוועדה על לאפשר גמישות רבה יותר ע"י השארת העניין לשיקול דעת הועדה המקומית.

## משיבה 1

452. התכניות מאפשרות לסגור שליש מן הרצועה המפולשת, בין היתר על מנת לאפשר רכיבי חיזוק. אין לבטל הדרישה לחלוטין.

## משיבה 2

453. לעניין זה משיבה הועדה המקומית כי מדובר בדרישה עיצובית המהווה רכיב מהותי בשפה האדריכלית של הבניה בתחום רבעים 3 ו-4. התכניות מאפשרות בניה של חלק משטח הרצועה המפולשת.

## החלטה

454. מקובלת עלינו תשובת המשיבות. אנו מוצאים כי הוראות התכניות כעת מבטאות איזון נכון של הצרכים, יחד עם זאת יובהר כי גם לענין זה ניתן לבקש הקלות.

### הבלטת חדרי מדרגות ומעליות [תוספת סעיף 4.1.3 ב לתכניות]

455. החוקרת נותנת מענה לבעיה שכיחה בפרויקטים של תוספת לבניין, בכך שמתאפשר היפוך ("הצרכה") בין חדר מדרגות למעלית, כך שחדר המדרגות הקיים נהרס ונבנה בבליטה החוצה מקונטור הבניין, ופיר המעלית נבנה בסמוך לדלתות הכניסה לדירות, כך שמתאפשרת נגישות גם לבעלי מוגבלויות, ללא מכשול מדרגה. עם זאת החוקרת לא אישרה חילוף תכנוני זה בקו בניין קדמי במקרים שחדר המדרגות פונה לחזית הקדמית ולא ניתן לבצע הבלטה לצד או לעורף הבניין.
456. שלילת האפשרות בחזית הבניין שגויה שכן את פיר המעלית מתירה התכנית למקם בחזית הבניין כפי שאף מתירה תכנית מעליות 2710 ובוצע בפועל ברחבי העיר מזה שנים.
457. עוד טוענת העוררת שבאזור ההכרזה דו"ח החוקרת (סעיף 37.4.2) שולל כלל את ביצוע החילוף האמור בין חדרי מדרגות למעליות בקווי בניין צדי ואחורי. משמעות הדבר היא שבבניינים רבים בתחום אזור ההכרזה לא ניתן יהיה להסדיר מעלית נגישה לבעלי מוגבלויות.
458. לכך מצטרפת החלטה נוספת בדוח (סעיף 37.4.3) לפיה תבוטל הוראה קיימת בתכנית מעליות 2710, כך שבאזור ההכרזה תימנע כל אפשרות לבניית מעלית בחריגה מקווי הבניין הקדמיים.
459. הוראה מחמירה זאת מצטרפת למכלול טענות העוררות בדבר היות התכנית הלכה למעשה תכנית שימור הפוגעת בבעלי הזכויות ומונעת מהם אפשרות לשיפור איכות חייהם וחיזוק המבנים.
460. לפיכך סבורה העוררת כי יש לאפשר חריגה מקו בניין צדי אחורי וקדמי לבניית חדר מדרגות מעבר לקווי בניין, כאשר חדר המדרגות מתחלף עם פיר המעלית, עד 1 מ' מגבול המגרש. כן יש לאפשר חריגה לצורך חדר מדרגות גם באזור ההכרזה. ויש לקבוע שהתכניות גוברות על תכנית 2710.

#### משיבה 1

461. לעמדת הוועדה המחוזית, יש לשמר את קווי הבניין שנקבעו בתכנית. אשר להוראות תכנית 2710, הרי שהתכניות כפופות לאמור בה, למעט מה ששונה.

#### משיבה 2

462. סעיף 37 להחלטת החוקרת קובע שהוראות בדבר תוספת המעלית יהיו חופפות להוראות תכנית 2710, המותירה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בחריגה מקווי בניין לצורך תוספת המעלית.
463. קביעת קו הבניין צדי שלא יפחת מ- 2 מ', דרושה להבטחת אור, אוורור ופרטיות הן של הבניין בו התנוספה המעלית, והן של הבניינים הגובלים.
464. החריגה המבוקשת ביחס לאזור ההכרזה, עומדת בסתירה לערכים אדריכליים והיסטוריים באזור, ולחשיבות הרבה בשמירתם.

#### החלטה

465. לפי המלצת החוקרת אשר אומצה על ידי הוועדה המחוזית, הרי שמחוץ לאזור ההכרזה – "בקו הבניין הקדמי, במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות... תותר

חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תכנית 2710... (סעיף 37.4.1 לדו"ח החוקרת). לפיכך מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לבצע ההצרכה בתנאים אלה.

466. מעבר לכך, מקובלות עלינו תשובות המשיבות

### תוספת לבניינים קיימים - גובה בצירים ראשיים בתכנית רובע 3 [סעיף 3.4.1.3 ג.1] לתכנית רובע 3

467. לטענת העוררות, יש לאפשר תוספת לבניין קיים של עד 7 קומות וקומת גג חלקית בצירים הראשיים באזור ההכרזה שבתחום תכנית רובע 3, כפי שהדבר מותר בצירים אלה שמחוץ לאזור זה. העוררות מציינות כי הדבר יתרום להיתכנות הכלכלית, הבעייתית ממילא נוכח העובדה שהריסת הבניין ובנייתו מחדש לא תביא עמה יצירת פתרון חניה לדירות החדשות, דבר המפחית מערכן. ערך זה מופחת גם בשל חשיפה למפגעי רעש, תנועה ומסחר, בצירים אלה. בסיכום הטיעון בעניין זה מבקשות העוררות להחיל הגובה המבוקש על כלל רובע 3, ואפשר להבין כאילו אינן מתייחסות רק לצירים הראשיים ברובע זה.

#### משיבה 1

468. ככלל לנושא הגובה חשיבות יתרה בתכנית בשמירה על המרקם הקיים. התכנית מבטאת נקודת איזון בין שמירה על המרקם הקיים ובין תוספת יחידות דיור, ואין מקום לשנות הוראותיה בנושא אין הצדקה להוסיף את הקומות המבוקשות בערר, לאור הכדאיות הכלכלית שהוכחה בבדיקות שמאית הועדה המחוזית.

#### משיבה 2

469. רחובות דיזינגוף ובן יהודה הובחנו משאר הרחובות בהיותם צירי תנועה רחבים במיוחד, וכשר נשיאתם מבחינת תחבורה, תשתיות, והתחושה במימד האנושי, לא יפגעו מתוספת הגובה.

470. טוענות העוררות, כי יש להרחיב צירים ראשיים נוספים בתחום תכנית רובע 3, מבלי להתייחס לצירים אליהם מכוונות כוונות העוררות. לפיכך, לגישת המשיבה, בשלב זה נותרו כוונות העוררות כוונות עלומות, שלא ניתן לנתחן מכל בחינה שהיא, ולו מטעם זה דינן של טענות אלו להידחות.

471. כמחצית תחום תכנית רובע 3 מצוי בתחומי ההכרזה, שעניינה בשמירה על בניה מרקמית, ובראש ובראשונה באמצעות שמירה על גבהים. תוספת קומות בצירים אלה וצירים נוספים בתחום תכנית רובע 3, אינה עולה בקנה אחד עם ההכרזה.

#### החלטה

472. בערר הוועדה המקומית (ערר 50/14), החלטנו כי ככלל, גם ברובע 3 שמחוץ לאזור ההכרזה, ניתן יהיה להוסיף ולבנות על מבנים קיימים עד לגובה 6 קומות וקומה חלקית, למעט בניינים בני 2 קומות, עליהם תותר השלמת הבנייה עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית. עם זאת, ברחובות ראשיים, בהם אנו רוצים לעודד עירוניות ואינטנסיביות עירונית וחזית אחידה, כמקובל היום בתכנון עירוני בעולם כולו, יש לאפשר להגיע לגובה אחיד של 8 קומות וקומה חלקית. מעבר לכך, מקובלות עלינו תשובות המשיבות.

### תוספת קומות בשאר רחובות רובע 3 [סעיף 3.1.4.1.3 ג.2] לתכנית רובע 3

473. העוררת מציינת כי תכניות הרבעים קבעו, כעקרון יסודי, תיעדוף פרויקטים מסוג הריסה ובניה על פני תוספות על קיים. העוררות סבורות כי ניתן לקבוע באופן גורף שתוספת הזכויות לצורך "תעדוף" הריסה ובניה באזור רובע 3 אינה מספקת ולכן המסלול היחיד שימומש ברובע זה הינו תוספת על בניין קיים.
474. למרות זאת, עדיין נותרה תוספת הקומות בבנייה על קיים במגבלה של קומה ועוד קומת גג חלקית, זאת בטענה שיש לעודד את בעלי הדירות לבצע מסלול הריסה ובנייה ולכן ראוי להגביל את זכויות הבנייה במסלול תוספת על הקיים.
475. לעמדת העוררות קיים כשל לוגי מובנה בטענה זאת: אם סל הזכויות להריסה ובנייה אינו מספק, ודאי שלא ראוי לגרוע זכויות ממסלול תוספת על הקיים, במיוחד לנוכח ההבנה שמבחינה תכנונית של גובה בניינים ועומס על תשתיות ציבוריות גם תוספת שתי קומות וקומת חלקית אינה מגיעה לנפחי הבינוי של הריסה ובנייה.
476. לעמדת העוררות יש לאפשר בכל תחומי רובע 3 תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית, וכך גם בכל תחומי רובע 4 (למעט בצירים הראשיים בכל רובע בהם תינתן תוספת קומות משמעותית יותר כמפורט בערך) במטרה לאפשר תמריץ ממשי ומשמעותי להתחדשות ברובעים אלה.

### משיבה 2

477. טענתן של העוררות כי מימוש תכנית רובע 3 אינה כלכלית, הינה אמירה בעלמא, ועל כן יש לדחותה על הסף. יתרה מכך, מכיוון שהעוררות אף אינן מתרכזות בנכס ספציפי, כי אם בחרו לטעון טענה גורפת ובלתי ממוקדת, ואף לא תמכו טענותיהם ולו בראשית ראייה, הרי שלא ניתן לבחון טענה זו לגופו של עניין.
478. מעבר לאמור לעיל, וכפי שעולה מהוראות התכנית והחלטת הועדה המחוזית, כמחציתו של תחום תכנית רובע 3 מצוי בתחומי הכרזת אונסק"ו, אשר לב עניינה הינו שמירה על בניה מרקמית, בראש ובראשונה באמצעות שמירה על גבהים. מטעם זה, הרי שהאפשרות לתוספת קומות כמבוקש על ידי העוררות, אינה עולה בקנה אחד עם ההכרזה.
479. בתחומי תכנית רובע 3 מחוץ לתחום ההכרזה וביחס למגרשים בתחומי ההכרזה הגדולים מ- 500 מ"ר, הרי שבהריסה ובניה מחדש, הגובה המקסימלי אליו ניתן יהיה להגיע הינו 6 קומות + קומת חלקית על הגג. הבניה הטיפוסית הקיימת בחלק משמעותי מתחום רובע זה הינה 3 קומות על עמודים, אשר בתוספת עולים כדי 165%, ולפיכך גובהם המקסימלי יעלה כדי 5 קומות + קומה חלקית על הגג. הנה כי כן, הבדל של קומה אחת בין הריסה ובניה מחדש לבין תוספת קומה הינו הבדל ראוי, אשר מתמרץ הריסה ובניה מחדש, דבר אשר עולה בקנה אחד אף עם מטרות ונוסחה של תמ"א 38.
480. למעלה מכך, במקרים ספציפיים בהם הייתה קומת גג חלקית, התירה הועדה המחוזית, השלמת קומה לקומה טיפוסית + קומה טיפוסית + קומה חלקית על הגג (סעיף 26.4.1 לדו"ח החוקרת). החלטה זו ניתנה גם בהתאם להמלצת הועדה המקומית במסגרת התנגדות מהנדס העיר.

481. זאת ועוד, יש להתחשב בכך שתוספות הבניה כפי שאושרו מהוות את תוספת הקומות האפשרית המקסימלית אף בהתחשב בכושר הנשיאה של תשתיות, שטחי ציבור, הדרכים הצרות ברוב תחומי התכנית, ומקומות חניה.

#### החלטה

482. מקובלת עלינו תשובת המשיבה, לצד הסרת מגבלת התכסית של 65% בקומת הגג מחוץ לאזור ההכרזה. לעניין כלכליות מעשה ההתחדשות ראה דיוננו בפרק הכללי.

#### תוספת קומות ברובע 4 ברחובות שאינם ראשיים ואינם שיכונים [סעיף 3.1.4.ג(2) לתכנית רובע 4]

483. לעניין רובע 4 טוענות העוררות כי גם לאחר תוספות נפחי הבנייה שאושרו בהמלצת החוקרת בחלק ניכר מהמגרשים לא תהיה היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט הריסה ובנייה. גובה הבנייה בתחומי רוב רובו של הרובע בהריסה ובנייה יגיע למסגרת של 7 קומות / או 8 קומות ובנוסף קומת גג חלקית. לפי המלצת החוקרת רוב בנייני הרובע במסלול תוספת על בניין קיים יגיעו לגובה סופי של 5 קומות וקומת גג חלקית – קרי פער של 2 עד 3 קומות שלמות בין המסלולים. מכאן עולה שאין כל טעם תכנוני או עיצובי למנוע בכל תחומי רובע 4 תוספת נפח על בניין קיים בהיקף של 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית כמבוקש בכתב ערר זה. לפיכך סבורה העוררת כי יש לקבוע שבכל הבניינים הקיימים ברובע (שאינם בצירים הראשיים), לרבות באזור ההכרזה, תותר תוספת קומות בהיקף של 2 קומות מלאות ובנוסף קומת גג חלקית.

#### משיבה 2

484. לעניין זה משיבה הועדה המקומית כי האמירה שמימוש תכנית רובע 4 אינה כלכלית, הינה אמירה בעלמא, אותה מבקשת הועדה המקומית לדחות על הסף. יתרה מכך, מכיוון שהעוררות אף אינן מתרכזות בנכס ספציפי, כי אם בחרו לטעון טענה גורפת ובלתי ממוקדת, ואף לא תמכו טענותיהם ולו בראשית ראייה, הרי שלא ניתן לבחון טענה זו לגופו של עניין.

485. מעבר לאמור לעיל, וכפי שעולה מהוראות התכנית והחלטת הועדה המחוזית, חלק מתחום תכנית רובע 4 מצוי בתחומי הכרזת אונסק"ו, אשר לב עניינה הינו שמירה על בניה מרקמית, בראש ובראשונה באמצעות שמירה על גבהים. מטעם זה, הרי שהאפשרות לתוספת קומות כמבוקש על ידי העוררות, אינה עולה בקנה אחד עם ההכרזה.

486. אף אם לצורך הדיון בלבד, נצא מנקודת ההנחה של העוררות, כי הגובה המקסימלי אליו ניתן להגיע במקרה של תוספת בניה לבניין קיים ברוב תחומי התכנית הינו 5 קומות וקומת גג חלקית (הנחה שאינה נכונה שכן חלק מהבניינים הינם בני 4 קומות על עמודים, ובמקרה של תוספת לבניין קיים יגיעו ל- 6 קומות + קומה חלקית על הגג), הרי שבהריסה ובניה מחדש, הגובה המקסימלי אליו ניתן יהיה להגיע הינו 6 קומות + 2 קומת חלקיות על הגג. הנה כי כן, הבדלים אלו בין גובה הבניין במצב של הריסה ובניה מחדש, לבין גובהו במצב של תוספת לבניין קיים, הינם הבדלים ראויים, אשר מתמרצים הריסה ובניה מחדש, ואף עולים בקנה אחד אף עם מטרות ונוסחה של תמ"א 38.

487. למעלה מכך, במקרים בהם ישנה קומת גג חלקית, מתירה התכנית השלמת קומה לקומה טיפוסית + קומה טיפוסית + קומה חלקית על הגג (סעיף 26.4.1 לדו"ח החוקרת)..



488. זאת ועוד, יש להתחשב בכך שתוספות הבניה שאושרו מהוות את תוספת הקומות האפשרית המקסימלית אף בהתחשב בכושר הנשיאה של תשתיות, שטחי ציבור, והדרכים ברוב תחומי התכנית, ובמקומות חניה.

#### החלטה

489. מקובלת עלינו תשובת המשיבה. אשר לטענות בדבר כלכליות הבנייה, ראה דיונונו בפרק הכללי.

#### **תוספת לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה ברובע 4 [ס' 4.1.3 ג(2) לתכנית]**

490. לטענת העוררות, עלויות החיזוק והשיפוץ של בניינים גבוהים הינן יקרות יותר בהכרח ולכן לא סביר לצמצם במבנים אלה את תמריץ הזכויות הניתן. כמו כן סיכויי ההיתכנות הכלכלית למסלול הריסה ובנייה במבנים אלה הינם נמוכים מאוד ומסלול ההתחדשות היחיד שזמין להם הוא תוספת על בניין קיים. לכן יש להתיר במבנים אלה תוספת מלאה של 2 קומות וקומת גג חלקית.

#### משיבה 2

491. לעניין זה, משיבה הועדה המקומית, כי בניינים אלו, הינם בלאו הכי חריגים לגובה סביבתם, והבלטתם מעבר לכך, אינה עולה בקנה אחד עם המרקם הבנוי של סביבתם.

492. בקשה זו סותרת את עקרונות הכרזת אונסק"ו, ולפיכך בתחומי ההכרזה, טעם נוסף לדחייתה.

493. ביחס לבניינים בני למעלה מחמש קומות בתחום רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה, קיבלה החוקרת באופן חלקי את ההתנגדויות וקבעה בסעיף 42.4.1 (1) כי לבניינים אלו שהוצא להם היתר בניה קודם ליום 1.1.1980, תותר תוספת של 165% משטח הגג.

494. ביחס לבניינים בני למעלה משבע קומות בתחום רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, קיבלה החוקרת באופן חלקי את ההתנגדויות וקבעה בסעיף 44.4.1 (1) כי לבניינים אלו שהוצא להם היתר בניה קודם ליום 1.1.1980, תותר תוספת של 265% (2 קומות + קומת גג חלקית בשיעור של 65%) משטח הגג. יצוין כי ערר 50/14 מטעם הועדה המקומית התייחס גם לנושא זה, וביקש לקבוע את שיעור התוספת ל- 165% בלבד (קומה + קומת גג חלקית בשיעור של 65%).

#### החלטה

495. מקובלת עלינו תשובת המשיבה.

#### **תוספת זכויות וקומת למבנים קיימים בתכניות השיכונים [ס' 4.1.3 ג(3) לתכנית רובע 4]**

496. לטענת העוררות, אזורי תכניות השיכונים סובלים ממי תהום גבוהים מאוד, ומכאן שפתרונות חנייה אפשריים מבחינה טכנית גם במסלול תוספת על קיים, הופכים יקרים מאוד בשל הצורך בפתרונות הנדסיים לחפירה ודיפון במי התהום.

497. ראוי לאפשר גם לכל המבנים בתחומי תכניות השיכונים תמריצי חיזוק משמעותיים. לכן טוענת העוררת כי גם בתחומי תכניות השיכונים יש לאפשר תוספת מלאה של 2 קומות מלאות בתוספת קומת גג חלקית. החריג היחיד לכך הם מבנים פרטיים בני יחידת דיור אחת שאינם זקוקים לתמריץ זכויות משמעותי בדומה לבית משותף.

## משיבה 2

498. לעניין זה משיבה הועדה המקומית כי התכנית מבקשת לשמור על הגבהה פרופורציונאלית של הבינוי בהתאם לקיים. תכניות השיכונים יוצרות מרקם ייחודי, עליה מבקשת הועדה המקומית לשמור, ולאפשר בו תוספות בניה המתאימות למרקם זה.

499. התכנית לא פסחה על שטחן של תכניות אלו, ואפשרה בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות, בהם קיימת יותר מיחידת דיור אחת, תוספת בניה של 165% בשתי קומות.

500. הגבלת הבניה בתוספת לבניין קיים גם בתחום תכניות השיכונים, מתחשבת אף בכושר הנשיאה של המרקם הבנוי הקיים מבחינת תשתיות, דרכים, שטחי ציבור ומקומות חניה, מה גם, שכפי שמדגישות העוררות, באזור זה קיימת בעיה להסדיר מקומות חניה תת קרקעיים לאור מפלס גבוה של מי התהום

## החלטה

501. מקובלת עלינו תשובת המשיבה.

### תוספת בניה לבניינים קיימים/צפיפות [סעיף 4.1.3.ה(1) לתכניות]

502. לטענת העוררות מכיוון שישנם בניינים בהם לא נוצלה הצפיפות המרבית האפשרית על פי התכניות הקיימות, וכיוון שהתכניות שבדיון קובעות כי מספר יחידות דיור בקומת התוספת המלאה יהיה על פי קומה טיפוסית, יש לקבוע כי בבניינים בהם לא נוצלה הצפיפות לפי התכנית הראשית, בקומות התוספת ניתן יהיה לאפשר צפיפות על פי התכניות הראשיות בתוספת מספר היחידות המותר לפי התכניות הנדונות, בקומת הגג החלקית.

## משיבה 1

503. נושא זה לא נקבע בתכניות שבדיון כסטייה ניכרת, ולפיכך ניתן יהיה לבקש זאת כהקלה לפי שיקול דעת הועדה המקומית, שתבחן כל מקרה לגופו.

## משיבה 2

504. לעניין זה משיבה הועדה המקומית כי יש לדחות את טענות העוררות, היות ושינוי מספר יחידות הדיור בקומת התוספת יגרור אחריו צורך בתוספת ממ"דים, אשר מטבע הדברים יתוכננו בחתך שונה מהקומות הטיפוסיות תחת קומת התוספת, ולפיכך תיווצר תוצאה תכנונית לא ראויה.

## החלטה

505. מקובלת עלינו תשובת המשיבות.

### תוספת בניה לבניינים קיימים/הרחבות [סעיף 4.1.3.ו לתכניות]

506. לטענת העוררת, נוסח פסקת המבוא בסעיף ההרחבות משאיר שיקול דעת שכן נוקט בלשון "...רשאית הועדה המקומית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר..." ולכן יוצר אי ודאות תכנונית משמעותית. העוררת מבקשת למחוק לשון זו.

507. הרחבת הדירות הקיימות בבניין הינו תמריץ משמעותי ביותר לצורך עידוד חיזוק מבנים וחיידושם, והן פתרון אופטימאלי להסדרת מיגון תקני בדרך של מגדלי ממ"דים. הסעיף ממשיך וקובע בסעיפים קטנים (1) ו-(2) כי ההרחבות יבוצעו במסגרת קווי הבניין המותרים. אין הצדקה תכנונית להשאיר שיקול דעת כאשר מדובר בביצוע הרחבות לדירות קיימות בתוך קווי בניין.
508. לביצוע ההרחבות יש לאפשר בסעיף קטן (א) קווי בניין מקלים בהתאם להוראות תמ"א 38 לביצוע הרחבות לדירות קיימות עד קו בניין צדי של 2 מ' וקו בניין אחורי של 5 מ'.
509. לחשיבות שילוב ממ"דים במערך חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מפנה העוררת לחוות דעת מקצועית.
510. סעיפים קטנים (1), ו-(2) קובעים כי "תוספת זו תכלול מרחב מוגן על פי חוק", בניגוד להוראות התמ"א המאפשרות שיקול דעת בעניין זה. התכנית אינן מאפשרות פטור באותם מקרים בהם לא ניתן לבצע הרחבה תוך בניית ממ"ד תקני. תרחיש זה מתממש במצבים רבים. יש לתקן את הסעיף כך שייצמד להוראות התמ"א ולא יוסיף ויחמיר עליהן.
511. לעניין הגדרת האגף בדוח החוקרת בסעיף 50 נקבעה הוראה חדשה לפיה גם בביצוע הרחבות לדירות תחול מגבלת תכסית של 50% שטח קומה משטח מגרש במגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר. יש לבטל את הוראות סעיף מגבלת התכסית גם במסלול הרחבות לבניין קיים.

#### משיבה 1

512. לטענה כי יש לבטל את שיקול הדעת של הועדה המקומית להתיר תוספת שטחים להרחבות דירתיות לצרכי חיזוק ולהתירם ללא שיקול דעת משיבה הועדה המחוזית כי כאמור בדו"ח החוקרת, נדרשת התאמה עיצובית לבניה בעת ובעונה אחת,, ולפיכך נדרשת בקרה של גוף תכנוני מתכלל.

#### משיבה 2

513. ככל שכוונת העוררות הינה לכלול את השטח הכלוא בין קירות הממ"דים הבולטים עד קווי בניין מקסימליים (2 לצד, 3 אחורי), גם אם בקומות הרגילות אין מדובר בממ"ד, הועדה המקומית אינה מתנגדת לכך.

#### החלטה

514. מקובלות עלינו תשובות המשיבות. התכניות יתוקנו באופן שייאמר כי בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ניתן לסגור שטח הכלוא בין ממ"דים.

#### תוספת לבניינים קיימים / שמירה על רצועה מפולשת [סעיף 4.1.3 ח. לתכניות]

515. בדו"ח החוקרת נקבע שיש להרחיב את מגבלת הבינוי בחזית קומת הקרקע ולהתיר רצועה מפולשת של 3 מ' לפחות גם במסלול תוספת על בניין קיים, בנוסף נקבעה הוראה עיצובית לפיה הבינוי שיאושר בשיקול דעת הועדה יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים.
516. איסור הבנייה ברצועת העמודים המפולשת בחזית מסיט את כל שטחי השירות בקומת הקרקע אל עומק הקומה ולכן גם גורע שטחי מגורים שניתן לנצל בקומת הקרקע – גם כך תוך התמודדות עם

קושי תכנוני לא מבוטל. ההתעקשות על שמירת הרצועה המפולשת משקפת תפיסת שימור מובהקת תוך התעלמות ממכלול הבעיות הנגזרות מדרישה זאת.

517. פתרון הביניים אותו הסכימה הוועדה המקומית לאשר ואשר אומץ בדוח החוקרת הינו מתן שיקול דעת לוועדה המקומית לאפשר סגירת חלקית של הרצועה המפולשת עד כדי 1/3 מאורך החזית הבנויה.

518. לעמדת העוררות מדובר בפתרון מאולץ ומיותר לחלוטין שכן במקרים רבים לא ניתן להסתפק כלל בשליש סגירה; במקרים רבים קירות ההקשחה והחיזוק הנדרשים אינם ממוקמים בהתאמה לשדרת העמודים הקיימת ומטעמים אלה הוועדה המקומית כבר דחתה בקשות להיתרים בטענה שנדרשת התאמה עיצובית "משופרת" לפי שיטתה; ההחלטה מתעלמת מהצורך לפצות את בעלי דירות הקרקע שבמקרים רבים סופגים מפגעים תכנוניים בצמוד לדירותיהם; ועוד אילוצי תכנון רבים נוספים המחייבים בצורה חד משמעית ביטול מוחלט של ההוראה הנ"ל ולא פשרות חסרות טעם – שהרי ברגע שאושרה סגירה חלקית של שדרת העמודים – מתבטל האפקט העיצובי הנכסף ממילא.

519. לפיכך סבורה העוררת כי יש לשנות את סעיף 4.1.3 ח' באופן הבא:

1. מחיקת המשפט הבא מהסעיף: "...ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין."

2. מחיקת סעיף קטן (2) בדוח החוקרת המגביל בנייה ברצועה המפולשת בהיקף של 1/3 לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

3. מחיקת סעיף קטן (3) בדוח החוקרת לעניין מגבלת בנייה במגרשים פינתיים.

4. מחיקת סעיף קטן (4) בדוח החוקרת לעניין בינוי המותאם לעמודים הקיימים.

5. מחיקת ההוראה בסעיף קטן (5) בדוח החוקרת הקובע כי הפונקציות המשותפות ימוקמו בתחום קומת הקרקע "למעט בתחום הרצועה המפולשת".

6. כנ"ל לגבי סעיף קטן (6) בדוח החוקרת.

## משיבה 2

520. לעניין חשיבותה של שמירת קומת העמודים המפולשת, והמקור התכנוני לדרישה זו, מפנה הוועדה המקומית לתשובתה לטענות העוררת כנגד דרישה זו בהקשר של בנייה חדשה.

521. עוד מציינת הוועדה המקומית כי המלצת החוקרת בסעיף 52.4 לדו"ח אפשרה בתוספת על בניין קיים, בניה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית בתחום הרצועה המפולשת, ועל 2/3 מאורך החזית הקדמית במקרה של בניין פינתי.

522. עמדת הוועדה המקומית על פיה יש לשמור על רצועה מפולשת בחזית הבניין, נבחנה ואושרה יועצי קונסטרוקציה מטעמה, שקבעו כי שמירה על רצועה מפולשת אינה מונעת את חיזוק הבניין.

523. מספרן הרב של בקשות להיתר לחיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אשר אושרו בתקופה של השנתיים האחרונות, כאשר נשמרה בתכנון וביצוען רצועה מפולשת, ותוך תמיכת הבקשה להיתר בחישובי חוזק כפי שנדרש על פי נספח 2 לתמ"א 38, מדברות בעד עצמן.

#### החלטה

524. אנו מקבלים תשובת המשיבה, בשים לב לכך שמצאנו לנכון לאפשר הליך של הקלה מחוץ לאזור ההכרזה. הליך זה יאפשר גמישות הנדרשת למימוש הזכויות ובנייה אפקטיבית של יחידות דיור.

#### תוספת מרפסות בבניינים קיימים [ס' 4.1.3 ט לתכניות]

525. משיקולי שימור ולפי סיכומי השולחן העגול נקבע בדוח החוקרת שבאזור ההכרזה לא תותר תוספת מרפסות. נוסף על כך נקבע ש"בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקומות הקיימות ללא סגירה".

526. לטענת העוררות לשתי הוראות חדשות אלה תהיינה השלכות שליליות למימוש פרויקטים באזור ההכרזה. איסור תוספת מרפסות חדשות בחזית (אלא רק בעורף) יוצרת אפליה משמעותית בין דירות חזית ועורף. כל יצירת חוסר איזון מסוג זה בתכנית התחדשות עירונית הינה מכשלה קשה שכן הפער בין האגפים מקשה מאוד על השגת הסכמות פנימיות בין בעלי הדירות.

527. לעמדת העוררות יש לבטל את המגבלה להוספת מרפסות חדשות בחזית קדמית.

528. לעניין איסור סגירת המרפסות בקומות התוספות: סעיף זה יוצר הלכה למעשה גריעת זכויות משמעותית בשטחי הבנייה המצומצמים בלאו הכי. חלק ניכר מהבניינים באזור זה תוכננו עם שטחי מרפסות גדולים יחסית המהווים 15% עד 25% משטח הדירות.

529. הוראה חדשה זאת לפיה שטחי מרפסות סגורות בקומות הקיימות, ייבנו בקומות החדשות כמרפסות פתוחות בלבד תהפוך פרויקטים רבים לחסרי כל סיכוי כלכלי בשל גריעת הזכויות לשטחי מגורים.

#### משיבה 1

530. יש לשמר הוראות התכנית שאף כאן באות לשמור על המרקם הקיים, המוקפדת יותר באיזור ההכרזה.

531. המשיבה מסכימה שתותר תוספת מרפסות סגורות בקומת התוספת בתנאי שהמרפסות בקומות הקיימות הינן מרפסות סגורות, ובאישור הוועדה המקומית.

#### משיבה 2

532. תוספת המרפסות בחזית הקדמית מאפשרת למעשה יצירת חזית חדשה המעלימה את החזית המקורית של הבניין. לפיכך, באזור ההכרזה בו חזיתות הבניינים המקוריות כוללות שילוב של קירות בנויים עם פתחים ומרפסות, נמצא כי תוספת המרפסות תשנה את פני הבניין ואין להתיר תוספת מרפסות.

## החלטה

533. מרפסות הן אלמנט חשוב בחזית המבנים וממאפייניה הבולטים של העיר הלבנה. משכך, אנו סבורים כי הגם שניתן להניח כאפשרות סגירת מרפסות בקומות התוספת, כשהמרפסות בקומות הקיימות כבר סגורות כדין, הרי שאפשרית גם דרישה לפתיחת מרפסות שכבר נסגרו, וזאת כחלק משיקומו של הבניין. משכך, אנו סבורים, כי לצד קביעת האפשרות לסגירת מרפסות בקומת התוספת באזור ההכרזה, יש לקבוע כי הדבר ייעשה לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תוך היוועצות בוועדת השימור.

### סעיף 4.1.3' לתכנית רובעים 3 ו-4 – סגירת מרפסות בבניינים קיימים [סעיף 4.1.3 י לתכנית]

534. בהחלטת הוועדה המחוזית לאחר קבלת דו"ח החוקרת נקבע כי סגירת מרפסות תתאפשר בהתאם להוראות התכנית ולאחר היוועצות עם יחידת השימור העירונית.

535. העוררת מציינת כי סגירת מרפסות מותרת על פי הוראות תכנית מ' שקיבלה תוקף עוד בשנת 1982 ועל כן ניתנו היתרי בנייה רבים לסגירת מרפסות בבניינים קיימים מאז ועד היום.

536. מאז שתכנית השימור 2650ב' קיבלה תוקף בשנת 2008 הצטבר בתחום ניסיון רב לעניין כשלי מימוש התכנית בבניינים משותפים, כאשר סיבת הכישלון העיקרית היא חובת פתיחת מרפסות סגורות בחזית בניינים. מכך למדה העוררת כי אותו כשל שמונע שימור של מאות מבנים בבעלות מבוזרת, חוזר עתה אל תוך תכנית התחדשות עירונית שחלה על מרחב תכנון עצום (ולא רק על אלף מבנים כבתכנית השימור). בכל בקשה להיתר עלול היזם והמתכנן להידרש לחוות דעת מחלקת השימור בנושא שהגמישות התכנונית לגביו היא אפסית

537. אילו יידרשו פרטים מיוחדים, פתיחה חלקית ו/או מלאה של מרפסות סגורות ועוד דרישות עיצובית יצירתיות, הרי שלא תהיה כלל התחדשות עירונית בכל הרובע.

538. לפיכך סבורה העוררת כי יש לבטל את הדרישה להיוועצות עם יחידת השימור העירונית בבקשה לסגירת מרפסות והוספת הוראה פוזיטיבית לפיה תותר סגירת מרפסות קיימות בכל הבניינים לרבות באזור ההכרזה.

### משיבה 1

539. לטענה כי יש לבטל את הדרישה להתייעצות עם יחידת השימור העירונית בבקשה לסגירת מרפסות, מוצע כי הוראה זאת תיוותר על כנה באזור ההכרזה בלבד.

### משיבה 2

540. אופן סגירת המרפסות הינו עפ"י קובץ הנחיות עירוני. יחד עם זאת באזור ההכרזה קיימת חשיבות רבה להתאמת סגירת המרפסות להנחיות עיצוביות בנושא. מוצע כי חובת היוועצות עם מחלקת השימור תהיה בבניינים באזור ההכרזה בלבד.

### אונסק"ו והמועצה לשימור אתרים

541. המשיבה מבקשת שלא לאפשר באזור ההכרזה סגירת מרפסות בקומת התוספת מעל מבנים קיימים.

## החלטה

542. אנו מקבלים תשובת המשיבות ומתקנים התכניות באופן שסגירת מרפסות תצריך היוועצות ביחידת השימור העירונית באזור ההכרזה בלבד.

### תכניות רובעים 3 ו-4 – מרתפים [סעיפים 4.1.2 ו 4.1.3 יא לתכניות]

543. לטענת העוררות יש להתיר בניית מרתפים לצורך הקמת חניונים תת קרקעיים בהיקף של 100% משטח המגרש, בכפוף להצגת פתרון סביר לקליטת מי נגר עילי. במקרים בהם קיימות יחידות במרתף או כזה שרק חלקו מתחת למפלס הקרקע, תותר הרחבתן בהתאם לסעיף ההרחבות בתכנית החל על הרחבת דירות שמעל לקרקע.

544. נימוקי הערר מתייחסים לגמישות נדרשת להתאמת תקן חניה, והתאמה להוראות סעיף 14.א.ב. לתמ"א 38, המתירה מרתפי חניה בשטח של 100% משטח המגרש.

545. עוד מבקשות העוררות כי שטח יחידות דיור במרתף, שאינן מחוברות לדירות בקומת הקרקע, יתווסף לשטחי הבניה המותרים, אך לא ייכלל בשטח הכולל הממוצע ליחידת דיור.

## משיבה 2

546. לעניין זה משיבה הועדה המקומית כי מגבלת התכסית נובעת מהוראות תכנית מתאר ארצית 4/ב34 **תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - איגום, מים עיליים, החדרה, העשרה, הגנה על מי תהום**, ומדיניות הועדה המחוזית שנועדה לשמור על קרקע פנויה לצורך חלחול מי נגר, וכן נטיעות וגינון בתחום המגרש.

547. ביחס לטענת העוררות כי שטח יחידות דיור במרתף, שאינן מחוברות לדירות בקומת הקרקע, יתווסף לשטחי הבניה המותרים, אך לא ייכלל בשטח הכולל הממוצע ליחידת דיור, אין המשיבה מוצאת טעם, וכן העוררות לא הצביעו על טעם ראוי לכך.

548. בהתייחס לטענות העוררות כי יש לאפשר תוספת ממ"דים להרחבות ביחידות מתחת לפני הקרקע, הרי שלוועדה המקומית אין התנגדות להרחבתן ולהקמת ממ"דים עבור יחידות דיור אלו בתנאי שניתן להן היתר כדין, ובכפוף לעמידה בהוראות התכניות, לרבות בניה ברצף עם ההרחבות והממ"דים בדירות שמעל מפלס פני הקרקע.

## החלטה

549. אנו מקבלים את תשובת המשיבה, ומחליטים לתקן את התכניות באופן שייקבע, כי תתאפשר גם הרחבת יחידות דיור שמתחת לפני הקרקע, על פי היתר, ובכפוף לעמידה בהוראות התכניות להרחבה, לרבות בניה ברצף עם ההרחבות והממ"דים בדירות שמעל מפלס פני הקרקע.

550. מקובלת עלינו המלצת החוקרת ונוכח ההגדרה הנפחית הקיימת בתכניות, אנו מוסיפים וקובעים כי ככל שהמרחב המשמש עתה לדיור ישמש בעתיד לחנייה, יש להתייחס לשטח זה כאילו המדובר בשטח הבנוי עתה על גג הבניין, ולאפשר בנייה במגבלות הקבועות בסעיף 29 לדו"ח החוקרת, בשינויים שהוכנסו בתכניות בהחלטתנו זו.

### תכניות רובע 3 ו-4 - בניה בחצאי קומות [סעיף 4.1.3 לתכניות]

551. המלצת החוקרת בדו"ח להתמודדות עם בניינים קיימים הבנויים בחצאי קומות היא לאפשר הגבהת חלק מקומות התוספת כדי ליישר את קו מפלס הגג. החוקרת קובעת שכאשר תוספת הגובה נדרשת בעורף הבניין הרי שהיא מאושרת על פי התכנית, אך כאשר היא נדרשת בחזית הקדמית היא תלויה בחוות דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.
552. הלכה למעשה, ברוב הבניינים שנבנו בחצאי קומות, מפלס החזית הוא הנמוך והעורף הוא הגבוה. מכאן יוצא שההגבהה הדרושה על פי רוב הינה בחזית.
553. לעמדת העוררת, מדובר בשינוי עיצובי זניח שלא פוגע כלל בחזות הבניין ובאמצעותו ניתן ליצור דירות גג ללא מכשול פנימי של מדרגות בתוך פנים הדירה. לכן ראוי לבטל את שיקול הדעת ולאפשר הגבהה ליישור מפלס כמבוקש באופן מלא במסגרת התכנית, שכן מצב תכנוני של דירות חדשות עם מדרגות פנימיות אינו סביר.

#### משיבה 1

554. הוועדה המחוזית משיבה כי יש צורך בגוף מתכלל שיבקר את כל הבקשות הללו בראיה עירונית רחבה ולפיכך יש להותיר את ההוראה, כאמור לעיל, על כנה.

#### משיבה 2

555. הגבהת חלק מקומות התוספת הקבועה בהמלצת החוקרת מתייחסת לחזית הפונה לרחוב. שמירה על קצב הבינוי הקיים ברחוב, ובכללו התאמת גבהי הקומות המתווספות מכוח תכנית זו לקומות הקיימות, הנו בעל ערך אדריכלי. מאחר והגבהת הקומה העליונה תיצור קומה גבוהה ביחס לקומות התחתונות, יש צורך בבדיקה מקדימה ובהפעלת שיקול דעת כנדרש בתכניות.

#### החלטה

556. מקובלת עלינו תשובת המשיבות.

### תכניות רובע 3 ו-4 - מזגנים [סעיף 6.1 א לתכניות]

557. ביחס למזגנים קבעה החוקרת בסעיף 62.4.1 לדו"ח כי "תתאפשר תליית מזגנים על גבי חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מן הרחוב". לעמדת העוררות לא סביר להשאיר מרווח לדיונים חוזרים עם הוועדה המקומית באשר לשאלה אם מסתור מזגנים על חזית צדית נראה מהרחוב אם לאו שכן מדובר בקביעה מעורפלת למדי. יש להסתפק בהסדרה מקובלת של מזגנים במסתורים אחידים ולא ניתן להזיזם הרחק לעומק המגרש במקרים רבים. לפיכך סבורה העוררת שיש למחוק הוראה זו.
558. עוד סבורה העוררת כי הקביעה שיש לאפשר הצבת מעבים למזגנים בחזיתות קדמיות רק בתחום מרפסות אינה סבירה. יש להסתפק בהוראה על פיה אלו יוסדרו במסתורים אחידים.
559. לא תמיד ניתן להוסיף מרפסת מבחינת נתוני הבניין. באזור ההכרזה לא ניתן להוסיף מרפסת. מכל מקום, לא תמיד מרפסת שניתן בכל זאת להקים מתאימה מבחינת עומקה להצבת מעבה למזגן. וכשהיא מתאימה, המעבה והחום הנפלט ממנו מפריע לשימוש במרפסת. הצבת המעבה במרפסת,



עלולה להאריך את צינורות המזגן באופן שיפגע ביעילות המיזוג וייקר עלותו. הדרישה כי מעקה המרפסת יהיה אטום בשטח הצבת המזגן אינה ישימה בשל החום הנפלט על ידי המזגן.

560. מכל הטעמים הנזכרים לעיל סבורה העוררות כי ראוי לבטל את דרישות התכנית המותאמות לבניינים לשימור. בנוסף טוענת העוררת כי איסור הבלטת מרפסות שירות ממישור החזית אינו סביר ומהווה גריעת זכויות משמעותיות. משכך סבורה העוררת כי יש לבטל איסור הבלטת מרפסות שירות ומסתורי מזגנים ולהתירו בהתאם לחריגות המותרות בחוק התכנון והבנייה.

#### משיבה 2

561. עמדת המשיבה כאמור בתכנית המופקדת, הייתה כי בבניה חדשה יש להתקין את המזגנים בפיר ייעודי או במרפסת שירות, ובלבד שלא יובלטו מהחזיתות, וביחס לתוספת בניה, יש להתיר מזגנים על הגג העליון, או לחלופין במרפסות מאחורי המעקה. המלצת החוקרת שאומצה מאזנת בין גישת העוררות והמשיבה, בקבעה שניתן לאשר מזגנים גם בחזיתות צדיות ואחוריות במסתורים אחידים. ככל שהדבר לא מתאפשר, מחוץ לתחום ההכרזה ניתן להציב מזגנים גם בחזית קדמית בתחום המרפסות, ובתחום ההכרזה באישור הוועדה המקומית.

562. גישה זו מאפשרת לעוררות את הגמישות המרבית אותה ניתן לתת ביחס להצבת המזגנים, עניין משמעותי במראה הבניין נשוא הבקשה להיתר בפרט, ומבחינת השכנים, והציבור בכלל.

#### המשיבה 1

563. יש לקבל בחלקו את הערר באופן שהצבת המעבה מאחורי מעקה מרפסת שאינו אטום תותנה באישור הוועדה המקומית.

#### החלטה

564. ככלל, מקובלת עלינו תשובת המשיבות, אנו מוצאים לתקן התכנית ברוח הצעת המשיבה 1, אם כי אנו מוצאים להסתפק באישור מהנדס העיר בלבד.

#### תכנית רובע 3 ו-4 – מסתורי כביסה [סעיף 6.1 ב לתכנית]

565. הסעיף בדו"ח החוקרת קובע כי כל יח"ד קיימת וחדשה תחויב במסתור כביסה גם בפרויקט תוספת על בניין קיים וזאת בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני בנושא זה. על פי רוב קיימים מסתורי כביסה, או חבלי תלייה ללא מסתור, בבניינים קיימים מחוץ לקו הבניין. ככל שהדבר נוגע לתוספות בנייה הסעיף מתעלם מהמצב הקיים בפועל ואף מייצר תוצאה אדריכלית מוזרה שכן מסתורי הכביסה לדירות הקיימות יבלטו מקו החזיתות (בפרויקט תוספת לא ניתן לבנות מסתורים לדירות קיימות שאינם בולטים מקו החזית) בעוד שמסתורי הכביסה של היחידות החדשות יובלעו בתוך קו החזית.

566. העוררות מציינות כי קובץ ההנחיות מתיר הבלטת מסתורי כביסה ופיר מרפסות שירות מקו הבניין הצדי והאחורי וכי רק בחזית קדמית נדרשת בניית פיר מרפסות שירות ללא בליטה מקו החזית כדרישה סבירה. דרישת התכנית לאסור הבלטת מסתורי כביסה ומרפסות שירות מקו החזית אינה מתיישבת עם הוראות קובץ ההנחיות העירוני, אך גרוע מכך יוצרת גריעת זכויות בנייה משמעותית ביותר.

567. לפי קובץ ההנחיות שטח מסתור כביסה נדרש הוא כ- 3 מ"ר רבועים (1 מ' X 3 מ'). בבניין טיפוסי בו קיימות 3 עד 4 דירות בקומה מדובר בגריעת שטח מגורים בהיקף של 9 עד 12 מ"ר מנפח הקומה המותרת לבנייה לפי קווי הבניין. במגרשים רבים מדובר בגריעה של כ- 5% משטח הקומה הכללי ואף יותר מכך משטח עיקרי למגורים (להבדיל משטחי השירות הקומתיים). במצב עניינים בו המתכנן נאבק על כל מ"ר בתכנית הקומה בכדי לסדר את פאזל הדירות הקיימות שצריכות להיבנות מחדש בבניין העתידי, הרי שגריעת שטח זה לטובת מרפסות שירות אינה סבירה ואינה מידתית, ויש להסיר דרישה זאת מהוראות התכנית.

568. מכל האמור לעמדת העוררות יש לקבוע הוראות נפרדות למסלול הריסה ובנייה לעומת מסלול תוספת על בניין קיים.

569. העוררת סבורה שיש לתקן את הסעיף באופן הבא :

1. במבנים בהם קיימים מסתורי כניסה בולטים מקו חזית הבניין, תותר הסדרת מסתורים אחידים, או שיינתן פטור מבניית מסתורי כביסה ללא צורך בפרסום הקלה.

2. יש להתיר מסתורי כביסה ומזגנים בחזיתות צדדיות ואחוריות בחומרים אחידים ולכלל גובה הבניין, ותותר הבלטתן מעבר לקו חזית בהתאם לחריגות המותרות בתקנות התכנון והבניה, וללא צורך בפרסום הקלה. יחד עם זאת, מסתורי כביסה ומזגנים שיבנו בחזית הקדמית לא יבלטו מחזית הבניין.

#### משיבה 1

570. אין מקום לאפשר בליטות מעבר לקווי הבניין שעל חשיבותם כאמור עומדת המשיבה.

#### משיבה 2

571. לטענה זו משיבה הועדה המקומית כי אין כל ספק כי מסתור כביסה הממוקם בחזית בניין הינו מפגע ויזואלי שיש לעשות את המרב על מנת למנוע היווצרותו, כפי שמשקף במסגרת הוראות התכנית המופקדת.

572. העובדה כי הועדה המקומית גילתה התחשבות ביחסה כלפי דירות קיימות, ולא דרשה תכנון הדירות מחדש על מנת לייצר מסתורי כביסה התואמים להוראותיה ביחס ליחידות חדשות, בוודאי אינה צריכה לעמוד לה לרועץ כנגד דרישתה הלגיטימית כלפי הדירות הנוספות, שבמסגרת תכנון מחדש, ניתן לתת את הדעת ולעמוד בדרישות הועדה המקומית ביחס למיקומם של מסתורי הכביסה.

573. עוד מציינת הועדה המקומית כי ההנחיות העירוניות אליהן מפנות העוררות הינן המתייחסות לכלל רחבי העיר, אינן עומדות מבחינה היררכית במעמד מקביל ואו גובל על מעמדה של תכנית בסמכות ועדה מחוזית, וברי כי אין מתייחסות לערכים אדריכליים, מרקמיים והיסטוריים, עליהם באות התכניות להגן.

## החלטה

574. נראית בעינינו תשובת המשיבות, למעט באשר לתוספת למבנים קיימים. איננו רואים טעם בהקמת תוספת בנייה החורגת מן המראה הכללי של הבניין. משכך אנו משנים את התכניות באופן לפיו במבנים בהם קיימים מסתורי כניסה בולטים מקו חזית הבניין, תותר הסדרת מסתורים אחידים.

### תכניות רובע 3 ו-4 – בריכות שחיה בקומת הגג [סעיף 6.1 לתכניות]

575. לטענת העוררות, יש לאפשר בתכנית הקמת בריכות שחיה על גגות מבנים במפלס קומת הגג החלקית או במפלס קומת הגג העליון. לעמדת העוררת, בריכות אלו יכולות ליתן תוספת ערך כלכלית שתסייע ביישום החיזוק ויש בהן כדי לשפר את איכות החיים של דיירי דירות הגג.

576. העוררות טוענת ששילוב הוראה מפורשת בתכנית נחוצה, בשונה מעמדת החוקרת, משום שבכך יתבטל הצורך בפרסום הקלה להקמת בריכה על גג המבנה, כפי שדורשת הוועדה המקומית כיום.

#### משיבה 1

577. המשיבה אינה רואה מניעה להתיר בריכות שחיה בקומת הגג החלקית, אך לא בגג העליון, שיש לשמר לטובת מערכות טכניות או שימושים אחרים הנחוצים לטובת הבניין.

#### משיבה 2

578. המשיבה המליצה בפני החוקרת כי ייקבע בתכנית:

”תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג תחתון בהתאם להוראות הבאות:

א. גובה הבריכה יהיה במסגרת הגובה המותר בתכנית.

ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.

ג. יותר מעקב שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.

ד. לא תותר הקמת בריכה בקומת הגג העליון (גג הקומה החלקית).”

579. החוקרת דחתה ההמלצה בצינה כי סעיף זה אינו נדרש לפי שניתן לבקש היתר לבנות בריכה.

## החלטה

580. ככלל, אנו מקבלים תשובת המשיבה 2, אך מוסיפים את האפשרות להקים בריכת שחיה גם בגג העליון בכפוף למציאת פתרונות ראויים למתקנים ולמערכות הטכניות. לפיכך אנו מתקנים את התכניות לפי הנוסח שהוצע ע"י המשיבה 2.

### סעיף 6.3 לתכניות רובעים 3 ו-4 - הוראות למגרשים בתחום הכרזת אונסק"ו [סעיף 6.3 לתכניות]

581. לטענת העוררות, התכניות באזור הכרזת אונסק"ו, הינן תכניות שימור, המעדיפות שימור אזורים שלמים על חשבון התחדשות עירונית וניצול מושכל של תמ"א 38 על מנת לאפשר חיזוק מבנים וממ"דים. ההסכמות שגובשו מול ארגון אונסק"ו מחמירות מהתכנית המופקדת. לפיכך, מתבקשת מחיקת סעיפים מסעיף 67.2.3 כלהלן: א1, א2, א6, א7, א10, א11, א12, א13.

## משיבה 2

582. תכניות רובעים 3 ו-4, אינן תכניות שימור, הועדה המקומית מפנה לתשובתה לטענת העוררת המקדמית לפיה התכנית הינה תכנית שימור.

583. עוד מציינת הועדה המקומית כי באזור הכרזת אונסק"ו נדרשת בקרה רגישה לתוספות הבניה על בניינים קיימים ולהריסה ובניה חדשה על מנת להבטיח את אי הפגיעה במרקם הקיים הכרוכה בפעולות אלה. הסעיפים המפורטים בסעיף 67.2.3 עוסקים במרווח הקדמי של המגרש והבטחת הפיתוח והגינון בו, וכן בפרקטיקה הנדרשת בהוצאת התרי בניה באזור ההכרזה.

## החלטה

584. ראה דיון בנושא זה במסגרת הפרק הכללי.

### תכניות רובעים 3 ו-4 – חניה [סעיף 6.6 לתכניות]

585. העוררת מציינת כי במסלול תוספת על בניין קיים יש להתמודד עם מציאות קיימת במגרש גם לעניין החניות. במגרשים רבים הוסדרו לאורך השנים מס' כניסות חנייה (בהיתר או ללא היתר), וחלק ממקומות החנייה אף הוצמדו בטאבו כקניין פרטי של דירות מסוימות בבניין. המלצת החוקרת מאפשרת, מחוץ לאזור ההכרזה, הסדרת 2 כניסות לחלקה גם במקרים בהם קיימת חניה בהיתר. לעמדת העוררת, הוראה זאת לא נותנת מענה למגרשים בהם קיימות כיום 2 או יותר חניות בהיתר המשתמשות כל אחת בכניסת חנייה נפרדת למגרש (מצב לא חריג במיוחד).

586. כדי להתמודד עם האיזון בין הרצון לשמר חניות ציבוריות ברחוב מצד אחד, אך לאפשר שימור מקומות קיימים (במיוחד לנוכח קושי קנייני) ולהוסיף מקומות חדשים נדרשים, סבורה העוררת כי יש לקבוע כי במגרשים בהם קיימות כניסות חניה בפועל בהיתר או בלעדיו, תותר לפחות כניסה אחת נוספת לצורך הסדרת פתרון חניה לדירות חדשות.

587. עוד טוענת העוררת שיש למחוק ההוראות לעניין הצמדת מתקן חניה ו/או מיקום תא קליטת הרכבים למרווח הצדי משום שלרוב מסיבות הנדסיות אין אפשרות לכך ויש לאפשר זאת במרווח הקדמי.

588. עוד מבוקש כי הוראות התכנית לאזור ההכרזה יהיו זהות לאלה שמחוצה לאזור ההכרזה.

## משיבה 1

589. לעניין תוספת כניסה – סבורה המשיבה 1 כי אין לשנות מן החלטה האמורה.

590. להוראות המחייבות הצמדת מתקן החניה ו/או מיקום תא קליטת הרכבים למרווח הצדי, יש להוסיף את המלים "ככל הניתן".

591. אישור אזור המתנה מחוץ לתחום המגרש, יפגע בתנועה ובנגישות מחוץ למגרש.

592. יש לדחות הבקשה להשוואת ההוראות באזור ההכרזה ומחוץ לו.

## משיבה 2

593. תחומי תכניות רובעים 3 ו-4 מאופיינים במגרשים שהמרווח הקדמי שלהם מלווה את הרחוב עם גדר נמוכה וחצר מגוננת. הצמחייה והגינות בחזיתות הבתים מהווים מאפיין בולט וחשוב הן מבחינת הצביון של הרחוב והן מבחינה סביבתית אקלימית. רבים מהעצים והצמחייה ברובעים אלה הנם תולדה של נטיעות היסטוריות בחצרות הבתים.

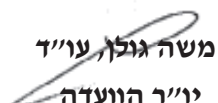
594. לאורך הרחובות בצמוד למדרכה מוסדרת לרוב חניה ציבורית.

595. לאורך שנים התוותה הועדה המקומית מדיניות האומרת כי הסדרת מקום חניה במגרש, הבאה על חשבון הורדת מקום חניה ברחוב (בשל הסדרת הכניסה למגרש) תותר בתנאי שיוסדרו לפחות 3 מקומות חניה בתחום המגרש בכניסה אחת למגרש.

596. צמצום הכניסות למגרש מטרתו לשמור על רצף חצרות מגוננות וגדרות עם צמחיה חיה לאורך הרחובות. מכיוון שמגרשים רבים ברובע 3 ו-4 הינם מגרשים עם חזית צרה, התוצאה של ריבוי כניסות היא הריסת רצף גינות והפיכתו לספורדי וחסר משמעות אמיתית.

## החלטה

597. מקובלת עלינו תשובת המשיבות. אנו מוצאים לאמץ המלצת המשיבה 1 ולקבוע כי הגישה לחניה תוצמד לדופן הצדדית של המגרש, ככל האפשר. כאמור, ניתן לבחון גם נושא זה במסגרת הקלות.

  
משה גולן, עו"ד  
יו"ר הוועדה

היום: 29/11/2015