

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

25 אוקטובר 2021
י"ט חשון תשפ"ב

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

(במייל: noam@kolodnylaw.co.il) (בדואר: דרך זבוטינסקי 7, רמת גן)	אורנה מורדי גמשידי ושרל דוראל ע"י עו"ד נעם קולודני
(במייל: arthurmuloka@gmail.com) (בדואר: יהודה הימית 18ה', תל אביב)	אברהמוב אלכסנדרה
(בדואר: יהודה הימית 18ג', תל אביב)	בלביסי זהרה
(בדואר: השלושה 2, תל אביב)	בן אבשיה גדעון
(במייל: gideon-b@barak.net.il) (בדואר: יהודה הימית 18, תל אביב)	בנפשיאן גדעון
(בדואר: חנקין 3ב', הרצליה)	גת דוד
(במייל: simspecial1985@gmail.com) (בדואר: יהודה הימית 18א', תל אביב)	דוח גאלב
(במייל: yacobch@hotmail.com) (בדואר: לבונטין 19א', ראשון לציון)	חן יעקב
(במייל: savariegomail@gmail.com) (בדואר: קיבוץ מצודה)	יצחקי סוזנה
(בדואר: יהודה הימית 18ה', תל אביב)	מולוקנדוב ארתור וליאנה
(במייל: adimishnayot@gmail.com) (בדואר: יהודה הימית 18ב', תל אביב)	משניות עדי
(במייל: aviparsha@gmail.com) (בדואר: יהודה הימית 18ב', תל אביב)	פרשה אברהם

המסגר 18 (פינת ריב"ל) קומה 4 תל-אביב	כתובת:
ת.ד. 7176 מיקוד 6107120	מען למכתבים:
ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 . יום ד' 08:00-16:30	קבלת קהל ומענה טלפוני:
03 – 7515084 שלוחה 1	טלפון:
03 – 7515086	פקס:

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

צור אור (בדואר: יהודה הימית 18א', תל אביב)
קוזוקרו (בדואר: התזמורת 14, ראשון לציון)
עו"ד ברק קינן (במייל: barakk@firon.co.il)
(במייל: השלושה 2, תל אביב)
רוזנטל ישי ושושן (בדואר: יהודה הימית 18א', תל אביב)

ו. מקומית לתכנון ובניה תל-אביב
ע"י מחלקת רישוי
ע"י המחלקה המשפטית
(בפקס: 5212939)
(בפקס: 7240113)

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/1031/0221
כתובת: יהודה הימית 18, תל אביב
גוש: 7081 חלקות: 86, 89

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 11/10/2021 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת: המסגר 18 (פינת ריב"ל) קומה 4 תל-אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.
טלפון: 03 – 7515084 שלוחה 1
פקס: 03 – 7515086

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

בפני : יו"ר הוועדה: עו"ד הילה סירוטה ליבנה
חברי הוועדה: מר ניסים ארזי - נציג ציבור
מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים
נציג מתכנתת המחוז – רונית קידר

העוררים: אורנה מורדי גמשידי ושרל דוראל

- נגד -

המשיבים:
1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו
2. אברהמוב אלכסנדרה
3. בלביסי זהרה
4. בן אבשיה גדעון
5. בנפשיאן גדעון
6. גת דוד
7. דוח גאלב
8. חן יעקב
9. יצחקי סוזנה
10. מולוקנדוב ארתור וליאנה
11. משניות עדי
12. פרשה אברהם
13. צור אור
14. קוזוקרו
15. קינן ברק
16. רוזנטל ישי ושושן

תאריך הישיבה: יום שני ה' בחשוון תשפ"ב, ה- 11/10/21

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

1

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30
טלפון: 7515084 – 03
פקס: 7515086 – 03

מס' תיק : תא/0221/1031
מס' ישיבה : 21/
תאריך ישיבה : 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

נוכחים :

מטעם העוררים : עו"ד נעם קולודני, מר יצחק חי
מטעם הוועדה המקומית : עו"ד שמואל שטר, גב' פרידה פיירשטיין, אדר'
נעמה רבן אדר' עופר סגל, אדר' אסף ארז
מטעם המשיבים : עו"ד ברק קינן, עו"ד נועה לוי קליר, עו"ד עידית הגלר
, אברהם פרשה, אור צור, קרן ענתבה, רוני דורי, נעה
מוינשיין, שחר גרינברג, גדעון בנפשיין, עדי משניות

נושא הערר: סירוב מתן היתר לבקשה לתוספות ושינויים

כתובת: יהודה הימית 18, תל אביב

גוש: 7081 חלקה: 86, 89

מזכיר הוועדה : עו"ד אור שחר

קלדן: נעמי אמיר

הדיון התקיים בהיוועדות חזותית באמצעות תוכנת ZOOM

פרוטוקול דיון

אדר' נעמה רבן:

לגבי הכניסות החיצוניות שהן לא מגרם המדרגות המרכזי זה המשרד הפיני אליו יש כניסה מהחצר המשותפת ומשרד נוסף שיש אליו כניסה מבחוץ. אני מציעה את אגף ג'.

שרל דוראל:

המסקנה הסופית היא הנכונה. יש כניסה נפרדת רק למשרד אחד וכל ששת המשרדים האחרים נכנסים מחדר המדרגות של הבניין. יש כניסה חיצונית שאני משכיר לחברי הוועדה שהיום היא הכניסה היחידה לכל המרתף הזה ומשם נכנסים והכל זה מרתף אחד גדול כך שהכניסה בפינה של הבניין היא הכניסה החיצונית היחידה. בפינה

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

2

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

המערבית צפונית ישנה כניסה חיצונית והיא היחידה. הבקשה מבקשת לחלק את זה ל7 יחידות של 7משרדים. הכניסה היא בהיתר. כל המעטפת החיצונית כולל הכניסות הן בהיתר. כל המבנה תואם לתכנית ע/1 ומה שנכתב בהחלטת הוועדה שם נרשם כי משתמשים לפי המצב המבוקש הוא לא נכון אלא שאני ביקשתי שיגיע שוב פיקוח מטעם העירייה והמפקח הגיע איתי ויחד עם בעלי הנכס ואכן טען שהוא לא מבין איך ממציאים את זה. האולם לא נבנה בו אף פעם שום דבר והוא מבנה אחד. בהחלטת הוועדה נכתב שכבר חילקו הכל. הקפדנו במיוחד להראות כי זה עומד בתנאים ואין שם שום דבר חריג כך שאין סיבה במיוחד שזה כבר שלוש או ארבע פעמים בוועדה. אין סיבה.

עו"ד נעם קולדני:

ראשית אני מבקש להפנות את הוועדה לערר שהוגש שהוא תמציתי וענייני ומפרט את עמדתנו ובקשתנו בצורה הכי פשוטה. אין סיבה איזושהי לדחות את הבקשה הזאת. הבקשה תואמת תב"ע, לא מפריעה להתקיימות תמ"א 38/1 בבנין, היא מסדירה שימושים שמקובלים בתכנית, הוועדה נחכה במקום וראתה את זה, היא לא מכבידה או מטרידה את הדיירים ולא מונעת התקיימות של תמא בעתיד במקרקעין. אם הוועדה תשאל מה הפיל בחדר בגינו מתנגדים המשיבים זה שהם רוצים לשפר את המשא ומתן המסחרי לקראת התקיימותה של תמא 387 בבנין ומעדיפים מחסן בדים על מבנה משרדים מסודר. אני לא חושב שהסיבה הזאת היא סיבה לדחות את הערר או לקבל את החלטת המשיבה. ע/1 מאוד ברורה, השימושים פה לגמרי סטנדרטיים, משרדים שישרתו במתחם הזה. זה לא מכביד. התכניות מאפשרות, המבנה עמו תואם ומאפשר את התקיימותם של השימושים המבוקשים ואין פה שום דבר חריג או יוצא דופן שמאפשר את דחיית הבקשה. הוועדה טענה שנעשה כר שימוש חורג וזה לא נכון השימוש הוא בדיוק לפי ההיתר. אין עדיין חלוקה למשרדים והוועדה הייתה שם והתרשמה כי החלטת הוועדה המקומית מבוססת על שגיאות. יש שם מחסן בדים שהפיכתו למשרדים לא יפריעו בשום צורה לאף אדם. מפנה לפסיקה שהפניתי אליה בערר. זה מקרה קלאסי ואין סיבה להחזיר את העוררים שוב עוד ארבע שנים. צריך לשים סוף לסאגה הזאת.

עו"ד שטטר:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

3

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 8:00-16:30

טלפון: 03 – 7515084

פקס: 03 – 7515086

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

אני רוצה להבהיר. התכוונו שהשימוש שיש זה משרד מכירות וזה לא תואם להיתר שניתן שהוא ארכיון בנק. השימוש הזה הוא הרשום בפועל. שאתה רוצה לעשות שימוש לבעלי מקצועות חופשיים אתה צריך לבקש את השימוש המבוקש. לא מספיק לכתוב משרד. זו החלטת וועדת הערר בעצמה, יש לפרט את השימושים וזה לא נעשה פה. אנחנו לא יודעים איזה שימושים יהיה שם. איזה מקצוע חופשי?

גב' פרידה פיירשטיין:
וטרינר, רופא או אדרי' זה שונה. מפנה לסעיף 8 לתכנית.

עו"ד שטטר:

זו קביעה של וועדת הערר עצמה. בעבר היינו מאשרים שימוש של מקצועות חופשיים וכשזה הגיע לוועדת ערר ברשות של גדרון שם נקבע כי צריך לכתוב ולפרט. היו מספר עררים עם החלטות דומות. אני מפנה לעמוד 4-6 לתשובה שלנו. כהבנתנו יש לפרט את אופי השימוש וזו הסיבה שהבקשה פה נדחתה. ציינו שהחלוקה המבוקשת מהווה חלוקה שלא מחייבת למשרדים ואם וועדת הערר רוצה לפרט מה היקף הפירוט שצריך, אנחנו נשמחו נפעל בהתאם.

עו"ד קינן:

אנחנו חייבים להאיר את עיניכם. אני אטען ואחריי אדרי'. קודם כל נחתם הסכם תמא על ידי החברה ועל ידי הדיירים. מבקש הבקשה לשימוש הבקשה הוא סרבן. אם כל דייר הדירה שלו שווה מאה שקלים ובתמא הוא מקבל יותר, אז המבקש כאן מבקש פי כמה וכמה ובינתיים לא חותם. אם אתם תחליטו לתת לו שימוש חורג זה רק יחזק את הסרבנות שלו והמשמעות היא שאין תמא. ראיתם את הבניין. חלק גדול מהעובדות לא הובאו בפניכם. המרתף הוא 17 אחוז מהרכוש המשותף ובלי החתימה שלו היות והוא סרבן אי אפשר יהיה לעשות את התמא. הוא לא דירה אחת אלא 17 אחוז מהשטח המשותף ולכן הוא לא חותם, מבקש דברים מעבר למה שמגיע לכל בעל דירה. הדיון האחרון היה לפני חמש שנים בוועדת הערר. ביולי 2017 עברו חמש שנים ואנחנו עוד פעם דנים בזה. צריך להבין את המטריה. יש הסכם חתום על ידי הדיירים והחברה, חייב לאשר תכנית עיצוב ביפו בתמא ואף היא אושרה והיא לא עומדת בקנה אחד עם הבקשה המדוברת כאן ואף סותרת אותה ולכן מה שתעשו כאן זה הבניין הזה

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

4

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

שמצבו מאוד ירוד זה יקבע את החיים של 44 דירות. להחתים אנשים ביפו זה מאוד קשה, בדרך כלל נסח הטאבו משובש, אנשים בחול, יורשי יורשים ויפו באמת יותר קשה ולהביא לחוזה חתום ולתכנית עיצובית שברור לכולנו שיש היתר תוך שנתיים וזה על 44 דירות שאנו מבקשים להוסיף עוד 20 דירות במסגרת התמא וכעת להוסיף לזה עוד משרדים? זה סותר כל היגיון. אני לא מבין מה קורה כאן. בוועדת ערר ב-2017 אם תפתחו את כתב התשובה שלי אני מצטט שם את דברי העורר כאן שאומר שאם תהיה תכנית הוא יסכים... המבקש הוא סרבן. מי שמעכב את ההיתר זה כמובן המבקש. הוא הגיש עכשיו בקשה לצמיתות למרות שנקבע בהחלטת וועדת הערר לחמש שנים.. הוא הגיש לצמיתות. אני מפנה לערר. אם העורר ובא כוחו מבהירים לפרוטוקול שזה לא לצמיתות זה לחמש שנים או עד היתר, אני מוותר ואומר הלאה. בפרסום נרשם לצמיתות. אני מפנה לדרפט. הם עושים צוהק מכולנו. לאור הפרסום ומה שהבנתי אני והוועדה המקומית, עושים צוהק מהחלטות הוועדה ונרשם לצמיתות על אף שנקבע אחרת. אם תאשרו את זה הם ימשיכו לעשות צוהק. יש החלטה שקבעה חמש שנים זמני או עד היתר ועל אף זאת הוגש לצמיתות. גם בערר סעיף 30.3 נרשם לא מסכימים להצעת וועדת הערר כאילו זו הייתה הצעה, זו הייתה החלטה. כשבא הסרבן ומבקש תמורה של פי עשרים ממה שמגיע לו ובמקביל מגיש את הבקשה הזאת לצמיתות בניגוד להחלטת וועדת הערר הוא בעצם מסכל את הפרויקט בסיכול ממוקד. כרגע יש שם מכירות של בדים בפועל עם מחסן בדים ואין לזה היתר למחסן בדים הזה. הכלים של להגיש תביעה למפקחת ולהתעסק בזה שנתיים זה לא כלי יעיל. כשזה הופך ממחסן למשרד הדרישות שלו יעלו פי עשרים. אם יש לו מחסן ועכשיו זה יהפוך למשרד זה שווה הרבה יותר, הוא לא יחתום לעולם. כלי המפקחת הוא כלי בעייתי וזה מסכל את הפרויקט בפרקטיקה. יש פה דיירים שיושבים בנתיים בשקט וקשה להם אבל עם בעל דירה יבקש לבנות חדר זמני על הגג הוא יקבל היתר לחדר על הגג ויש פסיקות לא לתת חדר זמני או הרחבה ורק לאחרונה התעסקנו בהחלטות שאומרות לא לאפשר דברים שיסכלו את הפרויקט. אם מישהו יקבל היתר לחדר על הגג ויקנה אותו, הוא יגיד שלטובת גילוח החדר הוא מבקש פי ארבע ואין פרויקט. אנחנו פעם רביעית פה.

הכניסות האלה למשרדים העתידיים, 500 מ"ר משרדים, זה כניסות מרכוש משותף. צריכה להיות להם כניסה רק דרך חדר המדרגות. אם הוא פותח דלת ברכוש משותף זה חריגת בנייה ושימוש שלא כדין. עוד דבר שקשור הוא שהוגשה נגדו תביעה על ידי

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

5

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

וועד הדיירים שהוא לא משלם דמי ועד, יש לו חריגות בניה, הוא עושה שימוש ללא היתר בניה, אז עכשיו תתנו לו פרס? יש כאן 44 בעלי דירות שניזוקים. מעבר לזה שאין חניה ואין לאפשר עוד כניסה של משרדים ומבקריהם בחדר המדרגות הצפוף הזה, יש חשש כבד שבסוף זה יהיה דירות ולא משרדים ומהסיבות האלה אין לאשר את זה. כל ההתנהלות- אי תשלום ועד, אי הסכמה על חתימת חוזה, הגשת הבקשה שלא בהתאם להחלטת הוועדה, אנשים עובדים פה קשה מאוד ואין סיבה להקשות עליהם יותר. מה שאתם עושים עכשיו זה להקשות ולסכל. מעבר לזה שאי אפשר לעשות כניסות מהרכוש המשותף.

אדר' עופר סגל:

אני רוצה להתייחס לשתי נק'. הכניסה למשרד שקיימת מבחוץ היא מאושרת בהיתר, אני בדקתי את הנושא לעומק. הייתה פעם אחת שהוגש לזה היתר לפני הרבה שנים וזה נדחה על ידי הדיירים ולא חזר למהנדס העיר. מעבר לזה שהיא לא בהיתר, אני ביקשתי לעשות כניסות למרתף הזה והתשובה שנענית לי זה שבשום פנים ואופן לא יתירו דבר כזה ממשרד מהנדס העיר. לעניין התמא 38 אנחנו נמצאים מספר ימים לאחר קבלת תכנית עיצוב. זה עבר ועדת משנה. אושר.

עו"ד קינן:

אנחנו נמציא את החלטת וועדת המשנה.

אדר' עופר סגל:

ההחלטה התקבלה בפרוטוקול.

אדר' עופר סגל:

מדובר בערך בשנה וחצי שנתיים ורוב הדברים מוסדרים בתכנית עיצוב כזאת. נותר רק לקבל את הגושפנקא. במהות של תמא 38 אנחנו עוטפים את הבניין בבטון מה שנותן לנו את היציבות. אנחנו מורידים ממדים שמחזקים את הבניין ומוסיפים פאות בטון. נכון ששומרים על חלונות לאורך כל הבניין ומורידים ממדים אך זה לא תואם את התכנית המבוקשת על ידו כרגע. אני לא יכול להוריד ממ"ד במקום מסוים והוא יסגור את חלון המשרד או מה שזה לא יהיה.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

6

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

יש קושי אדיר להתחשב ברצונות של הדיירים ואיפה ממקמים ממדים. מגיעים להסכמה שמבוססת על הדירות.

עו"ד קינן:

ברור לכולנו שאף שוכר לא ישכיר לכך והמשמעות היא התנגדות לתמא והמשמעות היא סרבנות וסיכול הפרויקט.

גב' נועה מולשין:

אני גרה בבניין מילדות משנת 81. אני רוצה להתייחס לכניסה החיצונית למחסנים. אני התגוררתי שעוד היה ארכיב של בנק דיסקונט. לא הייתה כניסה מהאזור. הגדר הייתה רציפה עד קופת החולים. הכניסה לארכיב הייתה מתוך הכניסות הפנימיות של הבניין. אני באופן אישי מנסה להוביל מהלך של תמא כבר 15 שנים מאחר ולא הגענו להסכמה על שיפוץ הבניין בשל הרכב האוכלוסייה. הבניין כבר מט ליפול עם תשתיות ומרצפות וכו' ואני מנסה לקדם את נושא התבע כבר המון זמן ורק בשלוש שנים אחרונות הצלחנו. זה עלה במאמצים אדירים להגיע ליזם שהיה מוכן לקחת את המורכבות של הפרויקט. המבנה הוא מבנה ח' והוא מאוד עמוס. הגענו ליזם שלקח על עצמו ועברנו את אישור החתימות בשישים אחוז, המון פרויקטים נופלים כי לא מצליחים להחתים וזה המצב הכי טוב שהיינו מאז הקמת הבניין. כל מהלך של בעל נכסים בתוך הבניין שיעשה מאמצים עילאיים לעצור את הפרויקט הזה בעיניי זו סכנת חיים. הבניין עצמו עלול לקרוס. אני מכירה כל לבנה בבניין הזה. אנחנו רצנו בעימותים הקודמים למדרגות בלי יכולת הגנה לחדרי המדרגות שבחוץ.

לעניין הצפיפות, מאחר וחמשת הכניסות גם היום צפופות ביותר, מדובר בכניסות עם ילדים ועגלות ואופניים והן מאוד עמוסות. המצב הנוכחי הוא גם בלתי אפשרי תוסיפו על זה עוד חדרי מדרגות או הסרתם לטובת ממדים או מעלית וכו' אתם תיצרו עומס נוראי בבניין.

מר אבי פרשה:

חייבים להבין שמדובר כאן בדייר שלא משלם ועד כבר המון זמן, הוא חייב לועד 40 אלף שח שאיננו יכולים בגין החוב הזה לתחזק את הבניין. הוא משקיע משאבים משפטיים אדירים והלך ושינה בנסת הטאבו את מי שמחזיק על מנת לבזבז לנו

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

7

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

ולחסום לנו את הדרך לעשות תמא. זה לא אדם שמשותף פעולה לאחר מאמצים מטורפים שלנו אנחנו נמצאים קרוב לרוב הנדרש וזה בגלל שיש לו 17 אחוז. מי שחוסם את הפרויקט הזה זה הוא והאחוז חסר פרופורציה שנוצר שיש לו והוא מנצל את זה. אם הוא ילך ליזם ויפעיל עליו לחצים והוא מבקש יותר משלוש דירות בפרויקט כדי להסכים לחתום, עבור מה ולמה? אם יהיה לנו יזם שנמצא על הקשקש אנחנו נסבול פה. יש פה מי שמשקיע כל שקל שלו על מנת לחסום אותנו. זה מגדיל את כוח המיקוח שלו ואני לא חושב שאנחנו ממש קרובים לקידום הפרויקט אם ניתן לו זאת.

מר אור צור:

אני ישבתי מול הוועדה בדיון הקודם ונפגשנו בסיוור ונאמר לי שהפתרון הטוב ביותר הוא לעשות תמא והלכנו ועבדנו ימים כלילות בשביל לעשות הסכם ולמצו איזם. לא יוצא מזה כלום חוץ מהרמה הפרקטית. עשינו את כל המאמצים ואנחנו צריכים לחיות בתנאים האלה. עשינו את כל זה, הביאו תכניות לוועדה ואישרו אותם, עשינו את מה שנדרש מאיתנו ובסוף צריך להבין שכל האמירות הן לא סיסמה ומעבר לזה שהדייר הזה לא משלם ויש לנו בעיות של מים איתו והוא עושה הכל בכוונה נגדנו, נגישנו אליו בתום לב והוא לא התנהג בתום לב הוא הגיש את הבקשה בשל זאת. ברור לנו מהיכולת הכלכלית שלו שכל זריקת מרץ שתהיה לו הוא ישתמש בה והוא ימשיך להערים קשיים וירים התנגדויות ולא ירשה להיכנס לנכס ואנחנו לא צריכים לאפשר לו שום פרס כי הוא מנסה לסחוט.

עו"ד קינן:

מבחינה תכנונית המקום לא מתאים. לא מבחינת החניות, לא מבחינת הצפיפות, לא מבחינת חדרי המדרגות, לא מבחינת הכניסות המוצעות מהרכוש המשותף שאינן מתאימות לעניין. זה פשוט לא מתאים למשרדים. מבחינת התמא, המשפטית, יש גם פסיקות של וועדת הערר, בקשה להיתר סותרת את התכנון של התמא ואת המגמה התכנונית של התמא בכך שיש חלונות שמסתירים את החלונות וממד אחד סותר כניסה ויש תכנית עיצוב מאושרת כבר והבקשה הזאת סותרת אותה ועלולה לסכל אותה. יש פסיקה לעניין זה.

מס' תיק : תא/0221/1031
מס' ישיבה : 21/
תאריך ישיבה : 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

מבחינת תום לב, אתם גוף שיפוטי ואתם שוקלים בעיקר שיקולי צדק ויעילות. לבוא לכאן בפעם הרביעית ולהגיש בקשה בסתירה מהחלטת הוועדה המקומית, להיות סחטן ולבקש דברים סחטניים, יש פה חוסר תום לב קיצוני כשהבקשה הזאת שמוגשת כחמש שנים לאחר שיש הסכם חתום ותכנית עיצוב. אתם שוקלים גם שיקולי תום לב. יש כאן עסק שמתנהל ללא שימוש חורג לעסק עצמו והכניסה אליו היא בחריגת בנייה אז אתם נותנים פרס וזה מקשה מאוד עלינו. זה פשוט חוסר צדק.

עו"ד שטטל:

תכנית העיצוב אושרה ביום רביעי האחרון בוועדת המשנה. יצא פרו'. לאחר שתכנית העיצוב אושרה הם יכולים להוציא את התיק מידע.

אדר' דוראל- העורר:

אני הייתי אחראי לפרסום ואני פרסמתי ואני גם הופתעתי זה פשוט ההליך שימוש חורג הרגיל של הוועדות. אני יכול להציג את בקשת קבלת הפרסום. אני אוכל להעביר את זה לוועדת הערר אחר שאבקש את זה. אני מתחייב לסגור את החלונות בכל מגדלי הממדים שלא תהיה בעיה כזאת עם תכנית העיצוב. ודבר אחרון- אני מתחייב לעזור במידת האפשר להצלחת התמא 38.
אני משלים ואומר שכל מה שקשור ויכול לעזור בתכנון התמא אני אשתף פעולה.

עו"ד נעם קולדני:

מעבר להערות של המשיבים הטענות של המשיבים אין בהן דברים. עו"ד קינן טעם ארבעים פעם חוסר תום לב. בכל טענות המשיבים לא הייתה טענה עניינית אחת. הטענות הן בין חוסר תום לב לבין זה שהוא לא משלם את הועד. דיירת אחרת העלתה זיכרונות מילדותה שגם בהן אין דבר. לא נשמעה תכנונית או עניינית גם לא מטעם הוועדה המקומית. אני מקבל את טענתו של עו"ד קינן בעניין מצבו הכספי של היזם במצב היוצא של הפרויקט הזה. אני בטוח שהפרויקט יתקיים גם בשימוש חורג של משרדים. הוא מנסה לשכנע את הדיריים שיש בזה כדי לסכל את הפרויקט אבל אני בטוח שזה לא נכון ואין בזה שום דבר. אם הוא צריך להתקיים או יתקיים כך או כך. לגבי חמש השנים, אין על זה מחלוקת. הדיון הזה הוא דיון סרק. זה אכן לחמש שנים. הטענות שהועלו פה שעה שלמה הן על גבול ההומור. לא הייתה טענה עניינית שמונעת

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

9

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 03 – 7515084

פקס: 03 – 7515086

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

סיפורים על משרדים פה. כשמציבים את התכנית ממדים, רואים שהממדים הן בפינות הרחוקות ולא משליכים על חלונות או מרתפים. האדרי לא הצליח למצוא סיבה אחת למנוע את השימוש הזה. הוא העלה טענות מן היקב ומן הגורן אך לא היה בהן דבר.

מר גדעון בנפשיאן:

אני גר בבניין. בזמן ההוא שהייתם בסיוור ראיתם את המצב של הבניין. אני היחיד שמטפל מתוך 44 דיירים. כל אחד עושה משהו אבל כעקרון אף אחד לא מכיר את המבנה כמו שאני מכיר. הבן אדם הזה אני נלחם איתו כדי לקבל את הועד בית יש לנו דיון חודש אחד. הבת שלו מאיימת עליי, הוא שולח לי מכתבים, הוא נכנס איתי לקופת חולים...
הבניין במצב גרוע. כל יום נוסף זה הכי מסוכן להוסיף עוד משרדים ומבקרים וחניות.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי דין הערר להתקבל חלקית.

אנו סבורים כי אין בטעמים שפורטו בהחלטת הוועדה המקומית כדי להצדיק דחיית הבקשה באופן גורף וכמו כן טענות המתנגדים, שרובן טענות קנייניות הנוגעות לניהול הבית המשותף ולמו"מ שמתנהל בין בעלי הדירות ליזם פרויקט חיזוק הבניין, אף בהן אין להצדיק דחיית הבקשה.

נציין כי בהמשך להחלטתנו בערר 5131/16 מיום 29.6.2017 במסגרתה אפשרנו לעורר להגיש בקשה מתוקנת לשימוש חורג במרתף, בהתאם לדרוש תיקון על פי החלטת הוועדה המקומית וללא צורך בהכנת תכנית בינוי, הגיש העורר ביום 18.2.20 בקשה לשימוש חורג מארכיון בנק (השימוש המותר על פי היתר), לשימוש של 7 משרדים בכל שטח קומת המרתף, היא הבקשה נשוא הערר שבפנינו.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

10

כתובת: רה' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

מס' תיק : תא/0221/1031
מס' ישיבה : 21/
תאריך ישיבה : 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

נציין כי בניגוד לקבוע בהחלטתנו הנ"ל לפיה תקופה השימוש החורג שניתן לבקשה תהיה ל – 5 שנים או עד להוצאת היתר בניה לפרויקט תמ"א 38 המוקדם שביניהם, תקופת השימוש החורג שהתבקשה בבקשה נשוא הערר היא לצמיתות.

לאחר ששמענו את טענות המתנגדים וקבלנו עדכון לגבי התקדמות פרויקט חיזוק הבניין על פי תמ"א 38, ולפיו, בשלב זה, אושרה תכנית העיצוב בוועדת המשנה, אנו סבורים כי, ניתן להתיר שימוש חורג למשרדים זאת רק לתקופה מוגבלת של 5 שנים או עד להוצאת היתר בניה לפרוייקט תמ"א 38 המוקדם שביניהם, אך זאת בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר בלבד.

השימוש החורג יעשה בחלקו הצפון מערבי של המרתף (במשרד 1, משרד 2, וחלק ממשרד 3 על פי הבקשה נשוא הערר), אשר הכניסה אליו תהיה חיצונית בלבד מצידו המערבי של המרתף ויותר בו רק שני חדרי השירותים המסומנים במשרד 1 ו – 2 בבקשה נשוא הערר.

מובהר כי תהיה הפרדה מוחלטת בין יתר חלקי המרתף שבהם לא הותר שימוש חורג למשרדים, אשר בהם ניתן יהיה לעשות את השימוש המותר לארכיב בלבד.

השימוש החורג אותו ניתן יהיה להתיר בשטח המשרד יהיה אחד השימושים המפורטים כדלקמן - עריכת דין, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות, שמאות. לא יותר שימוש חורג לחדרי כושר וסטודיו לריקוד.

בכל הנוגע לשימוש, ייקבע תנאי בהיתר לפיו שימוש חורג למשרדים בשטח העולה על 120 מ"ר יביא לביטול ההיתר לשימוש חורג למשרדים באופן מיידי וללא צורך בנקיטת הליך נוסף.

כמו כן, יקבע תנאי נוסף לפיו המשך השימוש בפועל ללא היתר, ביתרת שטח המרתף שאינו בתחום ה – 120 מ"ר, אף הוא יביא לביטול ההיתר נשוא הערר ללא צורך בנקיטת הליך נוסף.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

11

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 08:00-16:30.

טלפון: 03 – 7515084

פקס: 03 – 7515086

מס' תיק: תא/0221/1031
מס' ישיבה: 21/
תאריך ישיבה: 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

בכל הנוגע לתקופת ההיתר לשימוש חורג, כאמור, אנו קובעים כי תקופת השימוש החורג למשרדים תהיה ל – 5 שנים או עד לאישור בקשה להיתר לתמ"א 38, המוקדם מבין השניים.

נבהיר כי בבואנו לבחון בקשה לשימוש חורג מארכיב למשרד למקצוע חופשי כמבוקש השאלות אשר עלינו להכריע בהן במסגרת החלטתנו הן האם השימוש המבוקש תואם את תכנית ע"1 והאם ניתן להתירו בהתאם למבחן ההתאמה בהיותו שימוש חורג מהיתר. על מנת להשיב על שאלות אלה עלינו לבחון בראש ובראשונה את השאלה האם מדובר במשרדים למקצוע חופשי שאינם מטרד למגורים.

בכדי לקבוע כי מדובר בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים על הועדה המקומית ועלינו בנעליה לערוך בחינה קונקרטית של השימוש או השימושים המבוקשים לרבות היקפם, אופיים ועצמתם, אל מול מאפייני הבניין והמגרש שבו מתבקש ההיתר ובמסגרת זו לקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה שהשימוש המבוקש אינו מהווה מטרד למגורים. כמו כן, מאחר ומדובר במקרה דנן בבקשה "לשימוש חורג מהיתר", מעבר לתנאים הקבועים בתכנית ע"1 הנ"ל יש לבחון את הבקשה על פי "מבחן ההתאמה" - דהיינו האם השימוש המבוקש מתאים למרתף ולבניין הקיים, אשר נבנה מראש לשימוש שונה מהמבוקש בבקשה.

כאמור, במסגרת הבקשה התבקש שימוש חורג מהיתר מארכיב במרתף ל – 7 משרדים למקצועות חופשיים בשטח 464 מ"ר לצמיתות.

בהמשך לסיור שקיימנו במקום ובהתחשב בצורתו של הבניין מצבו הפיזי ודרך הגישה לקומת המרתף, אנו סבורים כי השימוש המבוקש בהיקף שהותר, אינו מתאים לבניין המגורים הקיים, ואינו מאפשר דו קיום סביר בין שימוש המגורים שהינו השימוש העיקרי בבניין לבין השימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. בסיור שערכנו אנו במרתף התרשמנו כי מדובר בשטח רחב ממדים אשר ניתן לאכלס בו עשרות עובדים ולקוחות.

אנו סבורים כי שימוש של משרדים בשטח כולל של 464 מ"ר בקומת מרתף כמבוקש אינו סביר ואין לנו ספק כי היקף השימוש המבוקש ייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

12

כתובת: רח' המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 08:00-16:30

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

מס' תיק : תא/0221/1031
מס' ישיבה : 21/
תאריך ישיבה : 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

זאת גם לו ניתן היה להיכנס לכל שטח המרתף מכניסה נפרדת (חוקית) ומקל וחומר שעה שהמשתמשים במרתף (עובדים ולקוחות) חלקם יכנסו אליו דרך חדר המדרגות המשותף. עוד אנו סבורים כי מצבו הפיזי של הבניין אינו מתאים לתוספת משמעותית של חדרי שירותים כמבוקש.

אנו סבורים כי בכדי שניתן יהיה להתיר שימוש למשרדים בקומת המרתף בהתאם לתכנית ע'1 יש להורות, במקרה דנן, על צמצום משמעותי בהיקפו של השימוש המבוקש ואין מקום להתיר את הבקשה נשוא הערר.

אנו סבורים כי השימוש המבוקש אינו תואם את השימוש אותו ניתן להתיר לפי תכנית ע'1 אשר קבעה במפורש כי עסקינן בשימוש למשרדים למקצוע חופשי **שאינם מטרד למגורים**. לטעמנו היקף השימוש המבוקש, ללא קשר לאופי המשרדים הינו כזה אשר הגורם מטרד למגורים במידה העולה על זו שתכנית ע'1 התכוונה להתירה.

כפי שקבענו בעבר ברי כי בכל מקרה בו מבקשים שימוש למשרדים בקומת מרתף, בוודאי אם הכניסה לאותם משרדים הינה מחדר המדרגות המשותף, ישנה תוספת מטרד מסוימת, בהשוואה למצב קודם בו כלל אין משרד. על כן, השאלה אינה האם ישנה תוספת מטרד לעומת המצב הקיים אלא האם נגרם מטרד למגורים אשר עולה על הסביר ואשר אינו מאפשר דו קיום בין השימושים השונים, זאת בהתייחס לפרטי הבקשה לרבות לאופי המשרד והיקף הפעילות המבוקשת.

בערר 5415/10 אורי זילבר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב קבעה ועדת הערר כי לאור לשון סעיף 2.ב.10 לתכנית ע'1, יש להגדיר בהיתר הניתן לשימוש במרתף על פי הסעיף האמור, את סוג השימוש המבוקש, וכי שימוש זה חייב להיות מוגדר בהיתר הניתן על ידי הועדה המקומית. וכך נקבע באותו ערר:

" המונח " משרד לבעלי מקצועות חופשיים" הוגדר בצורה רחבה מאד

בתוכנית ע 1:

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

13

כתובת: רה" המסגר 18 (פינת ריב"ל), תל אביב

מען למכתבים: ת.ד 7176 מיקוד 6107120

קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 8:00-16:30.

טלפון: 7515084 – 03

פקס: 7515086 – 03

**"כגון: עריכת דין, רפואה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב/
מקצועות, ואשר לגביהם יינתן אישור של היחידה לאיכות הסביבה שאינם
מטרד לדירות המגורים בבניין"**

**סעיף 10.ב.2) לתכנית ע'1 מאפשר עשיית שימוש במרתף אשר כאמור
נבנה ללא היתר, או שבנייתו לא נכללה בזכויות הבנייה המותרות על פי
התכנית הראשית על פיה הוקם הבניין. כפועל יוצא, אין מדובר בשטח
אשר תוכנו מלכתחילה לשמש כמשרד. לפיכך, יש לבדוק כל מקרה ומקרה
לגופו, איזה סוג של משרד לבעלי מקצועות חופשיים מתאים להפעלה
במרתף באפן שפעילותו לא יגרום מטרד למגורים בבניין.**

הליך הפרסום ושמיעת ההתנגדויות המחויב לפי התוכנית לפי סעיף
10.ב.4) לתוכנית ע'1 אמור לאפשר לוועדה המקומית לעמוד על המטרדים
אשר עשויים להיגרם לדיירי הבניין כתוצאה מהשימוש המבוקש.

כך לדוגמה, כאשר קיים מרתף אשר הכניסה היחידה האפשרית אליו היא
דרך חדר המדרגות המשותף של הבניין, ייתכן ולא יהיה מקום לאשר
באותו מרתף פעילות של בעל מקצוע חופשי עתירי לקוחות כגון רופא ילדים
או רופא משפחה וכיו"ב.

עם זאת, יהיה ניתן לאשר במרתף כזה פעילות של בעל מקצוע חופשי כגון
משרד אדריכלים, רואה חשבון וכיו"ב, משרדים שלא מגיעים אליהם
לקוחות רבים.

יוצא, כי לאור הוראת הסעיף הקובעת כי הועדה המקומית רשאית לאשר
שימוש במרתפים לבעלי מקצועות חופשיים "שאינם מטרד למגורים", על
הועדה המקומית לקבוע בכל מקרה ומקרה לגופו לאיזה סוג של בעל
מקצוע חופשי יש לאפשר השימוש במרתף, ואין היא יכולה לתת היתר
לשימוש במרתף "לבעלי מקצוע חופשי". כפועל יוצא הועדה המקומית

מס' תיק : תא/0221/1031
מס' ישיבה : 21/
תאריך ישיבה : 11/10/2021

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

**אינה יכולה לאשר היתר לשימוש חורג לבעלי מקצוע חופשי במרתף
לצמיתות. "**

דברים אלה יפים לענייננו.

**לאור כל האמור אנו סבורים כי ניתן להתיר שימוש חורג למשרדים בהיקף מצומצם,
כאמור לעיל.**

לפיכך הערר מתקבל חלקית.



הילה סירוטה-ליבנה עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב



אור שחר, עו"ד
מזכיר ועדת הערר
מחוז תל-אביב