

מס' תיק: רג/08-  
ישיבה מס': 44/08  
תאריך: 3.07.08

**מדינת ישראל**  
**ועדת הערל לתכנון לבניה**  
**מחוז תל אביב**

<p><b>בפני:</b></p> <p>יו"ר הוועדה: עוזי מיכה גדרון חברי הוועדה: גבי טיגל לזרני - נציגת ציבור מר מיכאל גופר - נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים גבי גוזי עיני - נציגת מתכנתות המחו מר איתן הו - נציג ציבור</p> <p><b>תעורף:</b></p> <p>nican arlik על-ידי עוזי יוסף משעל</p> <p>- ננד -</p> <p><b>המשיבים:</b></p> <p>1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן 2. עיריית עופר לרינמן</p> <p><b>תאריך היישיבה:</b></p> <p>יום שני יג באייר תשס"ח - 16.06.08</p> <p><b>מזכירות הוועדה:</b></p> <p>אורית יואבי</p> <p><b>קלדנית:</b></p> <p>טל פרדוקין</p> <p><b>גופים:</b></p> <p>מטעם העורדים: עוזי יוסף משעל מטעם הוועדה המקומית: בלט יוסף, עוזי שמואל ארון, עוזי אמרי מודצקי מטעם המשייבים: ליאור קלין, בני בנען, עוזי עופר לרינמן</p> <p><b>נושא הערל:</b> סרו במתן תיתור לביקוח לתוכנית שינויים למבנה מגוריים לסטודנטים רחוב: ארלוורוב 36 ר'ג גוש: 6127 חלקה: 238 מט' בקשה: 2007123</p> <hr/> <p><b>עו"ד שמואל אובי:</b></p> <p>כך סברה הוועדה אחורי בקשה לשינויים ראשונה, מאייריל 2006. לאחר מכן שינתה את דעתה, וקבעה כי המשמעות כי הבניין בן נחרס, והבקשה נדחתה, ולכן אנחנו כאן.</p> <p>נשאלנו לגבי נושא העליות, כמה דבר כזה יכול לעלות בהקשר של שמירת חקיר, ואם ניתן לבנות מרתק חניה במצב לפני.</p> <p><b>עו"ד יוסף משעל:</b></p> <p>אין חולק וזה עולה מכתב התשובה של המשيبة שזו הייתה עמידה, בשל הנטה התוכנית והכללת חסיף, והן בזמן התייר, והן בזמן אמת, שבו בעקבות תיאום עם העירייה נותר על בנו קיר</p>	<p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 </p>
--	--

מס' תיק: רג/08/5064  
ישיבת מס': 08/44  
תאריך: 08.07.3

מ.ד.ינ.ת י.ש ר.א.ל  
וועדת העדר לתקנון ולבנייה  
מחוז תל אביב

1      אחד לאחר שנהרתו חלקים נוספים, במועד זה הוועדה חיינה צריכה לקבל החלטה, האם להrosis  
את התקנות ולהקדים מורתף חניה. אין חולק שאז היא החליטה.  
2  
3

יוסף בלט:

4      קונסטרוקטור. הועברו אליו קטיעות מותוכנית החגשה. ביקרתי במקום. נשאלתי מספר שאלות  
5      שעניתי עליהם בכתב. בקשר לשאלת הרשותה שנשאלתי, האם אפשר לבנות מרתף גלי כו אפס,  
6      מרתף חניה.  
7  
8      שאלת הייר', כיון מהבנייה חישן, האם ניתן לבנות מרתף מבלי שהקירות יקרים וווך בניה המרתף,  
9      אם כן, מה צריך לעשות, כמה עולה, והאם המרתף צריך לסגת מהקיר, ואם הוא צריך לסגת האם  
10      נשארה חניה למספיק רכבים,  
11      חקיק כשותחים לבנות, לשימור, אפשר היה לשמור על הקיר מבלי יקרים ולבנות מרתף.  
12

ער'ך יוסף משעל:

13      בשלב שעמד קיר, היו יסודות רפסודה בעומק של 15 מ".

ער'ך שמואל אורב:

14      בחלק האחורי היה ממ"ד, קיר וחדר מדורגות. הטענה שלנו שאפשר היה לעשות את המרתף חניה  
15      יחד עם הבניה מאחורה.  
16

יוסף בלט:

17      אם יש לנו בעיה כזו שהקיר שעומד פה, כבר נראה מחזק. הוא רותם לקרקע. במקרה כזה,  
18      קודחים קלונגסאות דיפון, אם זה כולל המגרש, בכלל המגרש אפשר לקודח שוב פעמי קלונגסאות,  
19      קלונגסאות של כ-15 מ" . יכולות להיות צמודים לקיר, כמעט צמודים.  
20      צריך קלונס ליד קלונס. בונים קיר תמך תחת קרקע. אחת השיטות קלונגסאות. בהתאם לעומק  
21      העלות. מעריכתי את זה, מדובר על כ-3.5 מיליון שקל. חום זו עלות אחרת.  
22      שאלת הייר', עלות הקלונגסאות מעוניינת אותו, תשובה, לא עשיית חשבון, יכול להיות מיליון וחצי.  
23      יש לבצע, אם הקיר קיים ובוניס מרתף, צריך לחסיף לו חיזוקים, אפשר לתופט עם קלונגסאות,  
24      וזה מוסיף עלות מסוימת. צריך לחסיף עלות של 10%. זה הפרעה, מפריע בקידוח, בחפירה.  
25      קיומו של הקיר לשימור אינו מעלה את עלות בנייה המרתף שכן בין כך ובין כך צריך לתמוך את  
26      החפירה של המרתף בклונגסאות. ההבדל היחיד הוא שקיומו של הקיר לשימור עשוי להפריע  
27      למוליך העבודה, ולפיכך הוא עשוי להעלות את עלות בנייה המרתף כלו ב-10%, שהם  
28      כ-300,000 שקל. עוד אציג, כי ניתן לבנות את הקלונגסאות ממש לצמוד לקיר, ולפיכך קיומו של  
29      הקיר אינו אמור לפגוע בגודל המרתף אותו אפשר לבנות.  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37

מ"ס' תיק: רג/08/5064  
ישיבת מס' 44/08  
תאריך: 3.07.08

מ"ד יונת ישראל  
ועדת העורר לציגנו ולבנינה  
מחוז תל אביב

אדר' עמירם בץ:

1 לשאלת תיויר, מה היה בינוי בשטח, הייתה חפירה בחלק הצפוני של המגרש, היו כלונסאות שיצרו  
2 את תחומי החניון, מפלס התanine מתחתי לפני הקרקע. חפירה בעומק של 8 מ' מפני הקרקע הטבעית.  
3 באותו זמן, החלק הדרומי של הבניין הצמוד לקיר לשימור כל החלק חזק של המבנה היה בינוי על  
4 פי הייזר, מבנה ישן לשימור, לא נחרס. אנצנו בינוי ישודות, הגענו למפלס האפס. ואנו התחליה  
5 חידלהה לגבי החלק הדרומי. האפס אפס לבניין הוא כמעט שני מטר מתחתי לאפס אפס של רחוב  
6 ארלווזרוב, שכן היסודות התחלו עד יותר נמוך, ואנחנו הגיעו בשבייל להגעה לאפס, אפס של רחוב  
7 ארלווזרוב, חצי מרתק היה חפור. התוצאה, בהסכמה ובתייחס עם העירייה שבכל מקרה נשמר את  
8 חקיי בניין לשימור. אבל התבקשנו לפרק את השלוש תקרות שישנסם במבנה, עשוינו וטיירום,  
9 קיבלנו אישור, חיזקו עם מבטחי מתכת. מה השתנה בבקשת שביקשנו שלוש תקרות אלה בלבד  
10 שהיו צבועות באפור בבקשת המקוריות נקבעו בכחול, כי הפכו להיות קירות בטון. כל זה במסגרת  
11 שטויים במהלך בנית.  
12 אני מחדש, שעמד פה הקיר, לא היה מצב שהרסנו את הבניין.

סרג'ין:

13 באותו שלב שבו חאנט הדורי הצמוד לקיר הנתמך נהרס מצב הבנייה בשטח היה כזה שכבר בוצעו  
14 יסודות לבניין חלק האחורי של המגרש לרבות חפירת החניה על פי ההיתר דואז, שהיתה אמורה  
15 להתבצע בחלק צפוני של המגרש. חזרה לביצוע מרתק באותו שלב הייתה שינוע של כל הבנייה  
16 מתחת לפנים הקרקע ולרבות הרישת חלק ממאה שוחיה ביטחות. החלק של מרתקי החניה היה צרי  
17 לחרסו אותן.

עו"ד משעל:

18 אם וככל שהמסקנה הנכונה היא שכשעמד קיר בחזיות הדורי מפרשנות הנכונה של אותה  
19 הוראה בתב"י וביתר חיא夷 לשאות את הבניין אליו נהרס כלו, אז כמה החובה להקים אותו  
20 החנית, אז השאלה הזאת צריכה להיות להיבחן ונבחנה בזמן אמת על ידי הגוף שהכניות הוראה זו  
21 לתב"י ולהיתר, בוחן שאלה בזמן אמת, והכريع בה עניינית. טווע תבריר בכתב תשובה שהשיקול  
22 סביר, אני משוכם. במשך שנה שלימה הכרעה עד מהה על כנה מאי 2007 עד יולי 2008. בלחץ  
23 תושבים עם שיקולים לא עניינים, נוכרה חודעה שחפרשות נתנה לפני שנה לא מתאימה.  
24 ההחלטה אומרת בצורה מפורשת באלה מקרים חריגים ונדיירים יכולה ועדת מקומית שננתנה היתר  
25 לחזור בה. אדוני היושב להחלטת כועת ערר, האם החלטה של ועדת לחזור בה מהחלטה ראשונה  
26 שהה במשך שנה, צריך לשקל האם זה מקרה חריג ונדריך מן הסוג שעליו מדברת ההחלטה שבה  
27 יותר לוועדה מקומית לחזור מפסקה שלאה.  
28

אדר' עמירם בץ:

29 יש פה חוות דעת של יועץ חתנוועה שבאה ואומרת בפשטות, לא ניתן לתכנן מרתק חניה תקני  
30 למראות הקיר, לאחר ולאחר ירידת מרתק חניה צריך אורך שביל של 14 מ' (ציטוט).

מספר תיק: רג/08/5064  
תאריך ישיבת מס' 44/08:  
תאריך: 3.07.08

מדיינת ישראל  
ועדת העורר לתכנון ולבנייה  
מחוז תל אביב

1 פתרון החניה שישנו כאן שהוא מלא. נשאלת שאלה כפעם הקודמת, על פי היתור חינוי צריך למצוא  
2 פתרון לעשר מקומות חניה ומצאות. לפי חוות דעת זו אם הבניין היה נבנה מחדש לא הייתה מותכנן  
3 מתחת לבניין בגליל אילוצים גיאומטריים. מתחת לפני הקרקע זה מותר.

עו"ד משעל:

4  
5 אי אפשר לחתטלם מחוודה המקורית שתכננה את התוכנית, היא אומרת מה היו השיקולים  
6 שהנחו אותה להניט הוראה זו לתוכנית. עבשו ההוראה הקיימת, הטביר לנו עו"ד אורן מה  
7  
8 הייתה תכילת הוראת החקלאה בתב"ע.  
9

עו"ד שמואל אורן:

10 אני מזמין את הורודח לקרוא את מה שכתוב בכתב התשובה.  
11 לגופו של עניין, עסוקינו בעניין של פרשנות תב"ע. פרשנות תב"ע עשו אותה בית-המשפט. ובמקרה  
12 דנן זו הועודה כאן. פרשנות תב"ע צריך לכלת אל הלשון. הלשון של תב"ע/א/ כתוב, נהרס  
13 בניין מסיבה כלשוי, הכוונה היא לבניין הקיטט, והתהא הסיבה אשר תחא צריך להקים מרתף חניה.  
14 לדעתך צריך בשלב זה לעזרה. לא צריך לעבור לטוגניה של תכליות החקיקה.  
15 הפתIRONO שnitן צריך להיות פתרון של מרתף חניה, זה מה שהנחה את הועודה.  
16  
17

ארג'ו:

18 התשובה היא הבניין לא היה עומד בתקני החניה. התוכנית עונת על התקן של דרישת לחניה באנו  
19 לקראתה במכפלי חניה. הבניין הוא בניין שהחזית שלו לשימושו, ביקשו בועדה המקומית  
20 לשומר על המקום, מוקן לקלל פתרון מאולץ של מכפלי חניה.  
21  
22

עו"ד שמואל אורן:

23 העורר עצמו מודה שביצעת הרישת מעבר למזה שחייב צריך לבצע על פי היתור. להרישה זו אין חולק  
24 שעשה זאת בלי היתר. אחרי התב"ע אחריו שני התורי הבניה, קרה מסיבות אובייקטיביות  
25 שהמהנדס שלהם גילה, בתב"ע כתוב, אם הבניין נהרס מסיבה כלשוי. השאלה הפרשנות האם  
26 במצב שבו אין בניין, יש קיר אחד בלבד, האם אפשר להגדיר שהבניין נהרס או לא נהרס. מה שיש לי  
27 לומר, שעוסקים ברובד הלשוני של התב"ע, על-פי לפסיקות ביה-המשפט העליון מבוחן אובייקטיבי  
28 ולא סובייקטיבי, כל אדם שיסתכל על הבניין ויראה מה היה קודם, ומה עכשו, הבניין נהרס, והיה  
29 צריך להקים מרתף חניה שלא הוקם. את התב"ע צריך לפרש לפי חקיקה. סעיף 11/ז' ליצור נקודת  
30 איזון בין הרצון לשמור את הבניין לבין הרצון לתחשב בסביבה ולהביא לפתרון חניה סביר. נקודת  
31 האיזון הייתה במקומות מסוימים, ברגע שהרסו חלק שלא היו צורכית להרים בלי היתר נקודות האיזון  
32 חשתונתיה. נקודת האיזון, הבניין נהרס, והיה צריך להזקם מרתף חניה.  
33  
34 לשאלת הייר', ומה מכונות יש על מכפלי חניה בחיתר שיצא? אני הבנתי שהמנוע חוננות על  
35 מכפלי חניה.  
36  
37

מס' תיק: רג/08  
ישיבה מס': 44/08  
תאריך: 3.07.08

מדיינת ישר אל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

1 אדריכלי עמיירט בץ:

1 חלק למעלה, חלק למוטה, עשר מכבניות.

2 שאלות חיוך האס בתחום המגרש חום יש אפשרות לייצר עוד מקומות חניה לא על מכפלי חניה,  
3 התשובה, לא. כל שטח המגרש מוצח עד אפס.  
4 אי אפשר לייצר עוד מקומות חניה על המגרש.

ענ"ד שמואל אורן:

5 העדר שהונש נסב על מספר נקודות משפטיות.  
6

ענ"ד משעל:

7 נתן בקשר התכליות, אני רוצה להפנות את הוועדה לסעיפים 8, 9, 10-12.

11

12

13

14

15

16

17

10

11

12

13

14

15

16

17

מיכה גדורו, ענ"ד  
חיוך ועדות העיר  
מחוז תל אביב

אורית יואבי  
מצירות ועדות העיר  
מחוז תל אביב

- סוף תדיון -

18

