

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

---

ערר מס': תא/16/5198

תא/16/5193

תא/16/5202

תא/16/5204

תא/16/5205

תא/16/5206

תא/16/5211

תא/16/5214

תא/16/5215

תא/16/5231

תא/16/5169

גוש: -- חלקה: --

כתובת הבניה: תל אביב

העוררות בערר 5198/16: (1) ענת מוסרי  
(2) לילך אברמוביץ

העורר בערר 5193/16: דן דרין

העוררים בערר 5202/16: עמותת אדריכלים מאוחדים ע.ר. - ע"י עו"ד גיא  
מדמוני לנדאו

העוררים בערר 5204/16: (1) אדר' גידי בר אוריין  
(2) אדר' אודית מילבאור - אייל ואח'

העוררים בערר 5205/16: (1) אמיר ספיבק  
(2) נעם אגמי ואח'  
ע"י ב"כ עו"ד עופר טויסטר

העוררים בערר 5206/16: אדר' נטע דוידי - ע"י ב"כ עו"ד איל דוידי

העוררים בערר 5211/16: היוזמים פרויקטים ברחוב טשרניחובסקי בתל אביב – ע"י ב"כ עו"ד דוד לם

העורר בערר 5214/16: אנגל אמיר

העוררים בערר 5215/16: (1) לשכת המסחר תל אביב והמרכז  
(2) אקו סיטי אס. אל יזמות ובניה בע"מ ואח' ע"י ב"כ עו"ד עופר טויסטר

העוררים בערר 5231/16: פורום תושבים למען טבע עירוני ואיכות הסביבה תל אביב- ע"י ב"כ עו"ד גלית סמואל

העוררים בערר 5169/16: סלקום ישראל בע"מ – ע"י ב"כ עו"ד יוסי כץ/ עו"ד טל משיח

תאריכי הישיבות: יום שני, כ"ה בטבת תשע"ו, ה-23/01/17

הרכב ועדת הערר: יו"ר: עו"ד הילה סירוטה ליבנה  
מר מיכאל גופר - אדריכל ומתכנן ערים  
מר ניסים ארזי - נציג ציבור  
גב' טלי דותן- נציגת מתכננת המחוז

## החלטה

### מבוא

בפנינו עררים העוסקים באישורן של "הנחיות מרחביות" שנקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסמכות שהוקנתה לה בסעיף 145ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

בעררים אלו ערכנו מספר דיונים כדלקמן:

ביום 23.1.2017 התקיים דיון במסגרתו נשמעו הטענות הכלליות בעררים.

בימים 3.4.2017 ו- 15.5.2017 – 15.6.17 התקיימו דיונים במסגרתם דנו בטענות העוררים בכל הנוגע לפרק הכללי – הנחיות מרחביות עיצוב.

דיונים נוספים התקיימו בימים 22.6.2017, 10.7.2017, 28.9.2017, 11.12.2017, בהם דנו בפרקים נוספים של ההנחיות המרחביות.

חלקה הראשון של החלטה זו הינו חלק כללי בו נדון בטענותיהם הכלליות של העוררים ונכריע בהן וחלקה השני של החלטה זו – הינו חלק פרטני המתייחס לטענות העוררים בקשר להנחיות ספציפיות מתוך ההנחיות המרחביות לתכנון ועיצוב הבניין.

בחלקה האחרון של החלטה נתייחס לכל יתר קבצי ההנחיות המרחביות.

### חלק ראשון – חלק כללי

הוועדה המקומית תל-אביב-יפו פרסמה בסוף חודש יוני 2016 שורה ארוכה של הנחיות מרחביות באתר האינטרנט של הוועדה. הפרסום האחרון בעיתונות היה ביום 04.08.2016. ההנחיות המרחביות שפרסמה הוועדה חולקו לשבעה פרקים: פרק תכנון ועיצוב הבניין; פרק פיתוח חמגרש; פרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעת עצים; פרק תכנון וארגון אתרי הבנייה; פרק בנייה ירוקה, פרק בנושא חניה ופרק בנושא אצירת אשפה.

על הנחיות אלו הוגשו מספר רב של עררים. בחלק מן העררים עולות טענות כלליות בקשר להנחיות המרחביות ובכל העררים נתקפות הנחיות קונקרטיות כאלה ואחרות. ההחלטה החלקית תחולק כאמור לשני חלקים: בחלק הראשון, נתייחס לטענות הכלליות שהועלו נגד ההנחיות המרחביות. בהמשך, נתייחס לטענות שנטענו נגד הנחיות ספציפיות בפרק תכנון ועיצוב הבניין.

### תמצית הטענות הכלליות שנטענו על ידי העוררים נגד ההנחיות המרחביות

לטענת העוררים, ההנחיות המרחביות גורמות לפגיעה בלתי סבירה בזכות הקניין. העוררים טענו כי המנגנון שנקבע בחוק לעניין ההנחיות המרחביות מחייב את המסקנה כי כוונת המחוקק הייתה שההנחיות המרחביות תשמנה לסוגיות עיצוביות אשר לא כרוכה בהן פגיעה משמעותית בשווי הנכס. העוררים לומדים זאת הן לאור מנגנון הערר שנקבע לגבי הנחיות מרחביות, אשר לפיו מרבית מבעלי הנכסים אשר יגלו דבר קיומן של ההנחיות המרחביות רק לכשיבקשו בקשה להיתר, לא יוכלו לערור עליהן; הן לאור העובדה שלא ניתן לבקש הקלה מההנחיות

המרחביות שפורסמו; והן לאור כך שהחוק אינו מאפשר להגיש תביעת ירידת ערך בגין פגיעה שנוצרה כתוצאה מההנחיות המרחביות. לטענת העוררים, לאור מעמדה החוקתי של זכות הקניין, מן הראוי לפרש את הוראות סעיף 145ד לחוק באופן שאינו מתיר לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות הוראות שפגיעתן בשווי הנכס היא משמעותית. לטענת העוררים, חלק ניכר מן ההנחיות המרחביות מביא לידי פגיעה משמעותית בשווי המקרקעין אשר הינה בלתי מידתית ובלתי סבירה וספק אם פגיעתה בזכות הקניין עומדת בהוראות פסקת ההגבלה הקבועה בחוק יסוד האדם וחירותו.

לטענת העוררים, חלק נכבד מן ההנחיות שפורסמו כלל אינו בא בגדר סעיף 145ד(ב) לחוק. לטענת העוררים, העובדה שהמחוקק מצא לנכון לקבוע רשימה מצומצמת של סוגיות אשר רק בעניינן ניתן לקבוע הנחיות מרחביות הינה מתבקשת לאור הפגיעה שיכולה להיגרם, כאמור לעיל. עוד טוענים העוררים כי ההנחיות המרחביות כפי שפורסמו אינן מותירות שיקול דעת לוועדה המקומית ואינן מותירות מרווח גמישות כלשהו לוועדה המקומית. היעדרה של גמישות כאמור אינו סביר ופוגע ביכולת לתכנן תכנון מיטבי תוך מתן התייחסות מתאימה למקרים מיוחדים. לטענת העוררים, הדברים נכונים ביתר שאת לאור העובדה שההנחיות המרחביות נשוא הערר חלות על כל העיר, ללא התאמתן לאזורים שונים ולבנייני הקיים בהם, אשר אופיין עשוי להיות שונה. משהחליטה הוועדה המקומית להחיל את ההנחיות באופן גורף על כל העיר, הרי שלכל הפחות היה עליה להותיר במסגרת ההנחיות מקום לגמישות ולשיקול דעת.

לטענת העוררים, ההנחיות המרחביות אינן מותירות מקום לחופש עיצוב אדריכלי. ההנחיות נכנסות לפרטי הפרטים של תכנון הבניין באופן המותיר מקום מצומצם עד מאד לחופש העיצוב האדריכלי. כך למשל, מגבילות ההנחיות את הגוון בו ייצבע הבניין, קובעות את חומרי הגמר בהם ניתן יהיה להשתמש ומחייבות הקמת מרפסות חופפות ועוד. לטענת העוררים, הרזולוציה אליה מגיעות ההנחיות אינה מאפשרת לבעל הנכס, ליזם או לאדריכל מטעמם לבטא טעם אישי ותפיסה עיצובית.

לטענת העוררים, חלק מן ההנחיות המרחביות שפורסמו עומד בסתירה לקביעות בעניין תכנית הרבעים ומביא לכדי אבסורד את תחולתן של ההנחיות המרחביות על יתרת העיר. לטענת העוררים, במסגרת ההנחיות המרחביות נקבעו הוראות רבות אשר הוחלט שלא להחילן בתכנית הרבעים או לחילופין להחילן רק באזור הכרזת אונסק"ו (זאת לאחר איזון בין הצורך לשמר את אופיו של אזור ייחודי זה לבין

הצורך לשמירה על עיקרון הגמישות התכנונית). לטענת העוררים, משנקבע במסגרת תכנית הרבעים כי אין לקבוע הוראה עיצובית כזו או אחרת ברבעים 3 ו-4, או בחלקים מרבעים אלה שאינם כלולים בהכרזת אונסק"ו, הרי שאין מקום, בבחינת מקל וחומר, לאפשר כי הוועדה המקומית תחיל את אותן ההוראות העיצוביות מכוח הנחיות מרחביות על פני העיר כולה (למעט רבעים 3 ו-4 אשר בעניינם גוברת תכנית הרבעים על ההנחיות).

לטענת העוררים, חלק מן ההנחיות המרחביות מנוסחות בצורה עמומה וכללית, באופן אשר יקשה עד מאד על האדריכלים לתכנן בהתאם להן והן צפויות לעורר מחלוקות רבות בשאלה האם התכנון המוצע עומד בהוראות אלה אם לאו. לטענת העוררים, הוראות אלה אינן מקיימות את מטרתן העיקרית של ההנחיות המרחביות ליצור ודאות ושקיפות לציבור.

לטענת העוררים, חלק מן ההנחיות המרחביות אינן מתיישבות עם הצורך בקידום התחדשות עירונית ואינן מתאימות לפרויקטים של התחדשות עירונית. כך למשל, לגבי ההוראה האוסרת על הפניית ממ"דים לחזית הבניין (סעיף 2.4 לפרק עיצוב הבניין), הוראה האוסרת על הבלטת חלקי קומה מעבר לקונטור קומה טיפוסית (סעיף 3.3 לפרק עיצוב הבניין) וכו'.

לטענת העוררים, חלק מן ההנחיות המרחביות מפנות למסמכים חיצוניים אשר אינם מהווים מסמכים מחייבים ולמסמכי מדיניות. לטענת העוררים, הפניה למסמכים אלה הינה בלתי סבירה, היא מטילה עול בלתי סביר על מבקשי ההיתר והיא עומדת בניגוד להוראות החוק. לטענת העוררים, ההנחיות אף קובעות כי מסמכים אלה, על תיקוניהם, ייחשבו כחלק מן ההנחיות המרחביות. לטענת העוררים, הפניה למסמכים אלה הופכת שורה ארוכה של תקנים והנחיות, שהיום הינם בלתי מחייבים, לכאלה שהינם מחייבים בכל רחבי העיר, וזאת ללא שנערכה בדיקה מעמיקה באשר להשלכותיה של קביעה זו ומבלי שניתן יהיה לקבל מהנחיות אלה הקלה או להגיש בגינת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

לטענת העוררים, לא בכדי מעמדם של מסמכי ההנחיות השונים נקבע לעתים כבלתי מחייב ואין מקום להופכם למחייבים באופן זה. עוד מוסיפים העוררים כי ע"פ הוראות החוק, ההנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת קבלת תיק מידע, הן אלה שתחייבנה בנוגע לבקשה להיתר. לפיכך, מבקש ההיתר נדרש לבדוק בעת קבלת תיק המידע מהן ההנחיות הרלוונטיות לבקשתו. הדרישה כי מבקש ההיתר יבצע בדיקה מקיפה של כל ההנחיות והתקנים השונים שההנחיות המרחביות מפנות אליהם

מטילה עליו נטל בלתי סביר, בוודאי כאשר הפניה הינה גם לתיקונים של אותם מסמכים.

לטענת העוררים, לא נערך דיון ראוי בהנחיות המרחביות. הדיון שחתקיים היה קצר ולקוני, ולא נערכה במסגרתו בחינה מעמיקה של ההנחיות המרחביות טרם אישורן.

לטענת העוררים, חלק מן ההנחיות עלול לסתור הנחיות חיצוניות של רשויות מוסמכות (למשל, חברת חשמל, תאגיד המים וכו'). לטענת העוררים, סתירה זו עלולה לעכב את הוצאת היתר הבנייה ואין זה סביר להעמיד את מבקש ההיתר "בין הפטיש לסדן", קרי בין דרישותיה של הרשות המוסמכת לבין ההנחיות המרחביות.

### דיון והכרעה

לאחר ששמענו באריכות את טענות הצדדים, אנו סבורים כי דין הטענות הכלליות של העוררים להתקבל חלקית.

במסגרת הכרעתנו נקבע תחילה מהן המטרות אותן בקש המחוקק להשיג בכך שאפשר לוועדות המקומיות לקבוע הנחיות המרחביות במרחב התכנון שלהן, לאחר מכן נבחן את טענותיהם הכלליות של העוררים נגד ההנחיות המרחביות שקבעה הוועדה המקומית, זאת לאורן של אותן המטרות העומדות בבסיסן ולבסוף, על בסיס הכרעתנו בטענות הכלליות, נבחן את טענותיהם הפרטניות של העוררים נגד הנחיות מרחביות פרטניות.

לצורך בחינת הרציונל העומד בבסיס ההוראה המאפשרת את קביעתן של ההנחיות המרחביות והבנת המטרות אותן הן מבקשות להשיג, נבחן להלן את לשון החוק בכל הנוגע להליך הרישוי בכלל ובכל הנוגע להנחיות המרחביות בפרט, את דברי ההסבר להצעת החוק ואת התדריך **לכתיבת הנחיות מרחביות** מיום 29.08.2015 של מנהל התכנון (להלן: "התדריך").

### הליך הרישוי על פי דין

תיקון 101 לחוק מיום 07.04.2014 בקש לבצע רפורמה בתחום התכנון ובתחום הרישוי.

בתחום הרישוי הוצע לייעל ולשפר את הליכי הרישוי בדרך של יצירת מדרג ואבחנה בין מסלולי רישוי להיתרים. במסגרת זו נקבעו מסלולי רישוי הכוללים הליך רישוי מלא, הליך רישוי מקוצר ועבודות ושימושים שיהיו פטורים מהיתר. בהקשר זה



נקבע כי קביעת המסלולים השונים תיעשה בהתאם למאפיינים השונים של הבנייה או השימוש ותוך קביעת לוחות זמנים ומנגנונים שמטרתם להבטיח את עמידת רשויות הרישוי בהסדרים שנקבעו.

כמו כן, נקבעה בסעיף 145(א) לחוק החובה לקבלת מידע מרשות הרישוי בטרם הגשת בקשה להיתר שכן, המידע שניתן, מאפשר לעורך הבקשה לתכנן כראוי את הבנייה המבוקשת. הוראה זו לקבלת מידע, מטרתה להביא לייעול ההליך ולמנוע דרישות לתיקונים שונים הנובעים מהעדרו של המידע או מקבלתו לאחר תכנון הבנייה המבוקשת.

עוד נקבע בסעיף 145(א) לחוק כי היתר תואם תכנית יינתן על ידי רשות הרישוי, בלא צורך בדיון בוועדה המקומית, שכן היתר הבנייה "מוציא לפועל" את התכנית, ולכן ככל שהבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית, די בכך שרשות הרישוי תבחן את הבקשה ותיתן את ההיתר.

סעיף 145(ב) לחוק קובע כי לא יינתן היתר על ידי רשות הרישוי אלא אם כן העבודה או השימוש המבוקשים מתאימים לתכניות, להנחיות המרחביות שנקבעו ולתקנות אחרות לפי החוק.

את הליך הרישוי תאר לאחרונה בית המשפט בעת"מ (ת"א) 19599-06-17 דבורה אוסדיטשור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק כדלקמן:

### "3. הליך הרישוי על פי דין

כדי לבחון את הליכי הרישוי והאישור במקרה שלפניי, אעמוד בקצרה על הליך הרישוי כקבוע בדין.

חוק התכנון והבנייה קובע את הליכי התכנון והרישוי. התכניות השונות מקנות זכויות והליך הרישוי הוא ההליך למימוש הזכויות המוקנות בתכניות. היתר בנייה הוא הרישיון שמעניקה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לעבודות בנייה הדורשות היתר, בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תקנותיו ותקנים מחייבים. זאת, בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכניות החלות על המקום. בהיתר הבניה באות לידי ביטוי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכנית המתאר הארצית (תמ"א), ובתכנית בניין עיר (תב"ע).

היתר בניה מוצא מכוח תקנות על פי חוק. יש לציין ולהדגיש כי תקנות חדשות פורסמו במהלך הליכי הרישוי של הבניין שלפניי. תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016, פורסמו ביום 4.7.2016 (ק"ת, תשע"ו, מס' 7682 מיום 4.7.16, עמ' 1512, להלן: תקנות הרישוי החדשות). מרבית ההוראות נכנסו לתוקף חודשיים מיום הפרסום, היינו 4.9.16, וחלקן יכנסו לתוקף רק ביום 1.1.19. תקנות הרישוי החדשות אינן חלות על בקשה להיתר שהוגשה טרם כניסתן לתוקף, אלא אם כן ביקש זאת מבקש ההיתר. קודם לתקנות הרישוי החדשות, התקנות העיקריות שעסקו ברישוי הבנייה היו תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בניה, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 (להלן: תקנות בקשה להיתר).

שלב הרישוי כולל שלושה שלבים. השלב הראשון - שלב המידע, השלב השני - שלב הדיון בבקשה ומתן ההיתר, והשלב השלישי - שלב הביצוע, שעניינו בדיקה שהבנייה נעשית על פי ההיתר. שלב זה אינו רלבנטי להליך שלפניי (למרות שהעותרת העלתה טענות גם לעניין זה).

טרם הגשת בקשה להיתר על עורך הבקשה לבקש מהרשות המקומית, מכוח סעיף 145(א1) לחוק, מה שמכונה בחוק התכנון והבנייה "מידע להיתר" ובשפה המקצועית: "תיק מידע" או "דף מידע" - מידע בו מופיעות התכניות החלות על המקום, ייעוד הקרקע, השימושים המותרים, זכויות בנייה, הפקעות החלות על השטח, קווי בנין, מס' קומות, גובה וכיו"ב על פי תקנות הרישוי החדשות יש לבקש זאת באופן מקוון דרך מערכת רישוי זמין. המידע שנמסר מחייב את הועדה המקומית למשך שנתיים. יש לציין כי ניתן לבקש מידע גם מכוח סעיף 119א לחוק, שכותרו: "חובת מסירת מידע" והוא מחייב את הוועדה המקומית למסור בכתב, לכל המעוניין בקרקע, מידע בדבר תכניות הנוגעות לקרקע (תקפות, מופקדות או שפורסמה הודעה על הכנתן), תנאים החלים על הקרקע וחבות בהיטל השבחה (הכל, כמפורט בתקנות התכנון והבנייה (מסירת מידע), תשמ"ט-1989). יש להדגיש כי מדובר במידע מצומצם, שאינו נוגע



לבקשה להיתר בניה. עם זאת, ככלל, המידע הנכלל בעקבות בקשה מכוח סעיף 119א, נכלל גם במידע הנמסר מכוח סעיף 145 (א). לאבחנה זו חשיבות במקרה שלפניי.

לאחר קבלת המידע מוגשת הבקשה להיתר, בהתאם למידע. על פי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה חייבת להיות ערוכה ע"י אדריכל, מהנדס או הנדסאי. על הבקשה להיות חתומה על ידי מבקשי הבקשה, עורך הבקשה ומהנדס אחראי לשלד הבניין וכן על ידי בעלי הזכויות בנכס, על פי נסח טאבו עדכני שיש לצרף לבקשה. לבקשה להיתר יש לצרף את תכנית ההגשה, תרשים סביבה, מפה טופוגרפית, מפת מדידה מעודכנת בתוקף לשנה, על פי התקנות החדשות יש לצרף גם צילומים מהשטח.

לאחר הגשת הבקשה להיתר והגשת כל המסמכים הרלוונטיים לפי דרישת הועדה, התיק עובר לבדיקת הועדה. כאן יש שוני בין תקנות הבקשה להיתר לתקנות הרישוי החדשות, לפיהם נדרשים יותר הליכי בדיקה מקדמיים, אולם בכל מקרה הועדה מודיעה למבקש האם הוא עומד בדרישות להיתר. הסמכות למתן אישור להיתר בנייה או סירוב למתן היתר בנייה נמצאת בידי ועדת תכנון ובנייה של הרשות המקומית בה נמצא המבנה או השטח. מטרת הוועדה לדאוג שכל השטח הכפוף לרשות המקומית, עומד בתקני הבנייה, בתכנית בניין עיר שנקבעה ע"י הרשות ובתכניות ארציות.

ככל שמתבקשת הקלה (סטייה מתכנית שהוועדה המקומית מוסמכת לאשר), יש לציין זאת על גבי הבקשה להיתר. אם מתבקשת הקלה, יש לפרסם הודעה, בנוסח שקבעה הועדה המקומית. ההודעה מתפרסמת בעיתונים, ונשלחת לשכנים הגובלים במגרש ולכל מי שעלול להיפגע מאישור ההקלה.

אם הבקשה מאושרת אך מותנית בתנאים, תישלח הודעה על האישור והתנאים שיש לעמוד בהם. היתר הבנייה מונפק בפועל לאחר שהתמלאו דרישות הועדה, ושולמו כל התשלומים הנדרשים (אגרת רישוי, היטל השבחה וכיו"ב).

כדי להוכיח עמידה בתנאים יש להגיש לוועדה תכנית מתוקנת. התכנית המתוקנת תהיה חתומה גם היא ע"י המבקש, בעלי הזכויות בנכס, עורכי הבקשה והאחראי לביצוע שלד (על פי תקנות הרישוי החדשות גם על ידי האחראי לביקורת).

הן תקנות בקשה להיתר הן תקנות הרישוי החדשות מביאות למצב בו לפני רשות הרישוי, בבואה לקבל החלטה, יעמוד כל המידע הנדרש כדי להחליט אם לאשר או לדחות את הבקשה.

לאחר החלטת הועדה, וככל שהוצבו תנאים, אלו מולאו, יש להנפיק למבקש ההיתר את היתר הבנייה.

עולה מן המקובץ כי הליך הרישוי מתחיל בבקשה לקבלת מידע (סעיף 145(א) לחוק התכנון והבניה, כי תיק המידע כולל פירוט לגבי כל התכניות החלות על המקום, ייעוד הקרקע, השימושים המותרים, זכויות בנייה, הפקעות החלות על השטח, קווי בנין, מס' קומות, גובה וכיו"ב כי המידע שנמסר מחייב את הועדה המקומית למשך שנתיים וכי במסגרת הליך רישוי ניתן בסופו של יום היתר התואם את החוק התכנוני התקפות הרלוונטיות, וההנחיות המרחביות שנקבעו.

#### המטרות העומדות בבסיס הוראת סעיף 145ד לחוק לאור תיקון 101 לחוק – לשון החוק

תיקון 101 לחוק מיום 07.04.2014 הוסיף את סעיף 145ד אשר עניינו מתן אפשרות לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה. וכך קובע הסעיף:

"145ד. (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב). הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים פי שקבע שר האוצר.

(ג). הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או לחלק מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד). ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

(ה). לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו). הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.

(ז). הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח). על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט). רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

בהתאם לתיקון 101 לחוק כל הבקשות להיתרים נבחנות ומאושרות על ידי רשות רישוי, אשר תיתן היתר התואם את החוק התכניתי וההנחיות המרחביות שנקבעו. בבקשות בהן מתבקשות הקלה או שימוש חורג – קרי, בקשות שאינן תואמות את התכנית התקפה, הבקשה להקלה או לשימוש החורג מועברת לאישור הוועדה המקומית, אולם יתר חלקי הבקשה נבחנים ברשות הרישוי, אשר בוחנת את התאמתם של אותם חלקים תואמי תכנית, להנחיות המרחביות הרלוונטיות. משכך, ההנחיות המרחביות רלוונטיות לכל סוגי הבקשות באשר הן, גם לבקשות להיתר

התואמות תכנית וגם לאלו שאינן תואמות לתכנית והתבקשה במסגרתן הקלה או היתר לשימוש חורג.

מתוך לשון סעיף 145ד לחוק נלמד כדלקמן:

- א. הנחיות מרחביות אינן יכולות לסתור תכניות או את הוראות חוק התכנון וחבניה.
- ב. החוק נותן לוועדה המקומית את הסמכות לקבוע הנחיות מרחביות אשר יכולות להתייחס לחזונו ולמראהו של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבותו של הבניין בסביבתו, לחיבור הבניין לתשתיות וכו'.
- ג. ההנחיות המרחביות, נכנסות לתוקף במועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א לחוק, וניתן לערור לוועדת הערר על קביעתן בלבד בתוך 30 ימים מיום כניסתן לתוקף.
- ד. בהתאם להוראת סעיף 145ד(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- ה. בהתאם להוראת סעיף 145ד(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

מתוך נקודת מוצא זו הנלמדת מלשון החוק עלינו לגזור את היקפן ואופיין של ההנחיות המרחביות.

**המטרות העומדות בבסיס הוראת סעיף 145ד לחוק לאור תיקון 101 לחוק, לאור דברי ההסבר להצעת החוק ולאור התדריך לכתיבת הנחיות מרחביות**

בכדי להתחקות אחר המטרות העומדות בבסיס ההוראה המאפשרת קביעת הנחיות מרחביות סברנו, כאמור, כי נכון יהיה לבחון את שנכתב לגבי הוראה זו ולגבי תיקון 101 בכללותו בהצעת החוק, וכן לבחון את שנכתב בתדריך לכתיבת הנחיות מרחביות שהוציא מנהל התכנון, אשר אמנם אינו מסמך מחייב אך ראוי כי נבחן את תוכנו בטרם קבלת החלטה.

עיון בהצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 102) התשע"ג – 2013 (ה"ח 793, התשע"ג, 29.7.2013, 1194, 5-1234) מעלה כי מטרתן של ההנחיות המרחביות לקדם את המטרה העומדת בבסיס תיקון 101 בכלל – ייעול ושיפור הליכי הרישוי כאמור,

והן מפורסמות בכדי שיהיה בידי מבקש ההיתר מלוא המידע הדרוש לצורך הגשת הבקשה.

בתדריך לכתובת הנחיות מרחביות מיום 29.08.2015 של מנהל התכנון (להלן: "תדריך מנהל התכנון") נקבע בכל הנוגע למטרתן כדלקמן:

1.10" ההנחיות המרחביות אינן יכולות לגבור על מה שנקבע בתכנית שאושרה כדן (תב"ע). מצד שני - הן בהכרח גוברות על כל החלטה של רשות רישוי. רשות הרישוי איננה - רשאית להתיר חריגה, הקלה או להתעלם ממה שנקבע בהנחיות המרחביות.

1.11 יתרון הגדול של ההנחיות המרחביות על פני התהליך המקובל כיום, דהיינו קביעות עיצוביות שנקבעות לעת הליך הוצאת ההיתר הוא בוודאות והשקיפות שהן מייצרות. הן מבטיחות כי עורך הבקשה, בבואו לתכנן את המבנה, יידע מראש מה יידרש ממנו, גם בהיבט העיצובי, ולא ייתקל בדרישות בלתי צפויות. גם היזם יידע זאת עוד לפני שהשקיע בקניית הנכס ובתכנון הארכיטקטוני, ויידעו זאת גם תושבי העיר שההנחיות המרחביות יבטיחו אותם מפני "הפתעות" עיצוביות.

1.12 להנחיות המרחביות והפרטניות יש גם שני יתרונות בולטים על פני הוראות עיצוביות שנקבעו בתכניות מפורטות (תב"ע):

• פשטות תהליך קבלתן (החלטת ועדה מקומית, פרסום בעתון ופרסום באינטרנט. יתרון זה מאפשר ליחידת ההנדסה להציע לוועדה הנחיות חדשות, או מעודכנות, בכל פעם שיש בכך צורך (טכנולוגיות חדשות, חומרים חדשים, שינויים בתפישה האסתטית, וכדומה).

• היכולת לגבש שפה עיצובית כוללת, רחבת יריעה, הניזונה מתפישה עירונית מגובשת, ומותאמת לישוב כולו או לחלקים ממנו בהתאם להחלטה מושכלת. זאת בשונה מהנחיות עיצוביות בתכנית, המתייחסות רק לקו כחול של התכנית, ומתאימות לתקופה בה נערכה התכנית ולטעמו האישי של עורך התכנית.

ראו סעיף 2.1 להלן לגבי "ניקוי" מרחב התכנון המקומי מקביעות עיצוביות מזדמנות, אקראיות ומיושנות שנקבעו בתכניות מפורטות שונות."

בתדריך מנהל התכנון פורטו הנושאים המרכזיים אשר על ההנחיות המרחביות להתייחס אליהם, כדלקמן:

"2.4 לעת כתיבת ההנחיות המרחביות יש להתייחס לארבעה נושאים עיקריים: הנחיות עיצוב (מעטפת המבנה), במיוחד לגבי חומרי גמר, צבעים וכדומה; התייחסות למבני עזר; הנחיות פיתוח, שהחשובה שבהן היא קביעת מפלס הכניסה לכל בניין, אם התוכנית החלה לא קבעה זאת (מומלץ כי תכנית המחיקה לא תבטל התייחסויות לגבי מפלס הכניסה הקובעת); והנחיות לגבי המרחב הציבורי, שצריכות להיות מאד מפורטות.

2.4.1 בכל הקשור להנחיות עיצוב (מעטפת המבנה): ככלל, מומלץ להגביל את ההנחיות הללו למדיניות-עיצוב מגובשת, ולא להיגרר לקביעת הנחיות גחמניות, פרטניות, או כאלה שכופות אחדות גם כאשר אין לכך הצדקה.

2.4.2 מבני עזר: ההנחיות יתייחסו לעיצובם של מבני העזר, כגון מחסנים, סככות חניה, מכפילי חניה, פרגולות וכיו"ב. ההנחיות יעסקו בעיצובם של מבני העזר, גודלם, מיקומם ובשאלה אם מותר להציב אותם באזורים מסויימים או לא.

2.4.3 בכל הקשור להנחיות פיתוח: בשונה מהנחיות העיצוב, שניתן לדמיין מצב שבו הן כלל לא מתקיימות, להנחיות הפיתוח יש חשיבות רבה ביותר, וקשה להניח שאפשר "לנהל" עיר בלעדיהן. מדובר בעיקר בסוגיות כגון קביעת מפלס הכניסה הקובעת, מיקום החניה, ארגון החניה והכניסה אליה, אופי הנטיעות והיקפן, סוג וגודל של קירות תמך וגדרות, הממשק בין השטחים המיועדים לבניה לבין המרחב הציבורי הפתוח, ועוד.

2.4.4 המרחב הציבורי: במרחב הציבורי מהנדס הוועדה וצוותו מיצגים את ה"לקוח", את "בעל הבית", אך הם לא בהכרח מבצעי העבודה, ולפיכך עליהם להדגיר בצורה מפורטת ומדויקת את העיצוב. כך,



לדוגמה, כאשר חברת תשתית פותחת את הרחוב ואחר כך סוגרת אותו – ההנחיות המרחביות הן ההזדמנות האחרונה להורות לאותה חברת תשתית איך הרחוב המחודש צריך להיראות.

ההנחיות למרחב הציבורי יבטיחו ראייה רחבה וברורה לגבי עיצוב המרחב, ויבססו את אותה ראייה במסמך כתוב.

נציין כבר עתה כי אנו סבורים כי הוראות התדריך המפורטות בסעיף 2.4, אינן עולות בקנה אחד עם לשון החוק ועם מטרותיו, הכול כמפורט להלן.

אנו סבורים כי לשון סעיף 145 ד ס"ק (א) אשר נלמד ממנו כי הנחיות מרחביות אינן יכולות לסתור תכנית או חוק, כי לשון ס"ק (ב) המפרט את הנושאים אשר יכול שההנחיות המרחביות יתייחסו אליהם, כי לשון ס"ק (ה) אשר קובע כי לא ניתן לקבוע הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור תיאום או התייעצות, והעובדה כי החוק אינו מאפשר להתיר הקלה מההנחיות המרחביות, כל אלה מלמדים כי על ההנחיות המרחביות לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח, וכי מטרתן של ההנחיות המרחביות לקבוע קביעות עיצוביות ברורות בנושאים אשר ראוי כי לא יתנהל לגביהם דיון במסגרת בקשה להיתר וכי לא ניתן יהיה להפעיל שיקול דעת בעניינם במסגרת דיון בבקשה להיתר.

אנו סבורים כי רשימת הנושאים שניתן לקבוע לגביהם הנחיות מרחביות היא רשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות ועיצוב הבניין אשר הוועדה המקומית החליטה לגביהם כי היא אינה מעוניינת או כי היא אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני, ביחס לבקשה קונקרטית.

נוכח לשון החוק, הדגש לטעמנו הוא האם נושא מסוים כאמור בסעיף 145 ד(ב) לחוק הוא נושא בו צריך להפעיל שיקול דעת קונקרטי אם לאו, ולפיכך רק נושאים שבנוגע להם אין צורך בהפעלת שיקול דעת עובר לדיון בבקשה קונקרטית והם נוגעים לחזות ועיצוב הבניין וכו', הם כאלה אשר יכולים להיות מוסדרים בהנחיה מרחבית. ברי כי עניינים אלה על פי טיבם וטבעם הם עניינים שוליים יחסית שאינם מוסדרים בד"כ בתכנית, שאחרת נדרש בעניינם שיקול דעת פרטני.

לטעמנו, לא ניתן לקבוע הנחיות מרחביות לגבי כל נושא מהטעם היחיד שיש לו השלכה על חזות הבניין, שכן למעשה ניתן לומר כי כל קביעה בכל נושא בקשר לבניין, בסופו של דבר, ניתן לומר שיש לה גם השפעה על עיצובו של הבניין. כך

למשל, קביעה בקשר למסי יחידות הדיור בקומה הינה קביעה אשר יש לה השלכה לא מבוטלת על עיצוב הבניין, אך, לטעמנו, לא ניתן לקבוע בנושא מספר יחידות דיור בקומה הנחיה מרחבית, שכן לא מדובר בנושא שראוי כי ייקבע מראש במסגרת זו ללא אפשרות להפעלת שיקול דעת במקרה קונקרטי.

לטעמנו, במסגרת הנחיות מרחביות ניתן להסדיר נושאים שיש להם השפעה ישירה על חזות הבניין ועיצובו, אך מבלי שנדרשת בהקשרם הפעלת שיקול דעת בכל בקשה. אנו סבורים כי ניתן ללמוד זאת מלשון החוק, שהרי, אם לא כן, למעשה לא היה צורך במתן רשימת נושאים כפי שפורטו בס"ק (ב) הני"ל ולשון החוק היתה קובעת כי ניתן להסדיר כל עניין כהנחיה מרחבית.

בהקשר זה נבהיר כבר עתה כי אנו סבורים כי המילים "מפלסי הכניסה לבניין" שבסעיף 145ד(ב) לחוק אינם מתייחסים למפלס הכניסה הקובעת (ל – 0:0) כמובנו בחוק, בתקנות ובתכניות, אלא למפלסי הכניסה לבניין מבחינת עיצובם, זאת נוכח העובדה כי אין כל ספק כי נושא מפלס הכניסה הקובעת, הוא נושא אשר יש לו השלכה על עיצוב הבניין, אך הוא נושא אשר הוועדה המקומית אינה יכולה להחליט כי היא אינה זקוקה לשיקול דעת פרטני בנוגע אליו, הוא נושא המוסדר בתכניות ובתקנות ועל כן אינו יכול להיות מוסדר בהנחיות מרחביות. לכן אנו סבורים כי האמור בתדריך בהקשר זה אינו מדויק.

עוד נוסיף בהקשר זה כי אין מקום לקבוע במסגרת הנחיות מרחביות, הנחיות שמטרתן פירוט שיקול דעת המסור לוועדה המקומית בתכנית. הנחיות כאלה למעשה שוללות מהוועדה המקומית את האפשרות להפעיל שיקול דעת בקשר לבקשה קונקרטית ואף שוללות את זכותם של מבקשי ההיתרים כי שיקול דעת הקבוע בתכנית יופעל ביחס לבקשה שהוגשה על ידם. הנחיות מרחביות היוצקות תוכן לשיקול דעת הקבוע בתכנית למעשה מגבילות את שיקול הדעת ומונעות את האפשרות לבקש הקלה מהוראות התכנית. בכך למעשה הופכות ההנחיות המרחביות את הוראות התכנית אותה הן מפרטות, לכזו שכל סטייה ממנה, מהווה סטייה ניכרת שכן לא ניתן לבקש הקלה מהן.

עוד נוסיף כי הפרשנות המצמצמת שנתנו לנושאים שניתן לכלול בהנחיה מרחבית נלמדת גם מהאמור בסעיף 145ד(ט) לחוק. בהתאם לסעיף זה, רשות הרישוי לא רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים בעניינים אשר יכולים להיות מוסדרים בהנחיות מרחביות במסגרת, בקשה להיתר קונקרטי, אלא רק אם הם נקבעו בהנחיות מרחביות שפורסמו קודם לכן.

לטעמנו, המגבלה שבסעיף 145ד(ט) חלה רק על עניינים שאמורים להיות מוסדרים בהנחיות מרחביות, קרי, שראוי כי לא יהיה בהקשרם שיקול דעת במקרה קונקרטי, אך אינה חלה על עניינים שמלכתחילה לא אמורים להיות מוסדרים בהנחיות מרחביות – והם כל אותם עניינים אשר ראוי כי יותר לגביהם שיקול דעת. במצב דברים זה, רשות הרישוי, לאחר שהפעילה שיקול דעת, יכולה להוסיף תנאים בנושאים שבשיקול דעת, בהחלטה לאשר בקשה להיתר (למרות שלא פורסמו בהנחיה מרחבית שכן אינם ראויים להיכלל בהנחיות המרחביות), זאת, כמובן, בכפוף לכך שהם לא סותרים את החוק והתכניות התקפות. נזכיר ונבהיר כי עניינים אלה (שבשיקול דעת) יכולים וצריכים להיות מוסדרים במסגרת מדיניות (שתפורט אף היא בתיק מידע) אשר מחייבת הפעלת שיקול דעת במקרה קונקרטי.

הנה כי כן, אנו סבורים כי מסקנתנו זו מאפשרת להשיג את מטרתן של ההנחיות המרחביות שהינה בראש ובראשונה לייצר שקיפות וודאות בכל הקשור לנושא העיצוב וחזות הבניין, כך שעורך הבקשה, בבואו לתכנן את המבנה, יידע מראש מה ידרש ממנו, גם בהיבט העיצובי ולייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך לייעל את ההליך התכנוני.

הנושאים בהן עוסקות ההנחיות המרחביות כמו גם העובדה שלא ניתן לבקש הקלה מהן, מלמדת על היקף ומשמעות הנושאים שבהם הנחיות המרחביות אמורות לעסוק. לטעמנו הנחיות מרחביות אמורות לקבוע כללים מוחלטים ונוקשים בנוגע לנושאים אשר אין מקום או אין צורך כי יופעל בהקשר שיקול דעת עובר למתן החלטה בבקשה קונקרטית ולפיכך ברי כי השלכתם על הבקשה להיתר ועל התוצאה התכנונית קטנה מצומצמת ושולית, ועל כן אין מקום לאפשר מהן הקלה או לערור עליהן (מלבד בסמוך לאחר קביעתן של ההנחיות).

ככל שעסקינן בנושא משמעותי יותר – נושא שנמצא בקו התפר שבין מה שנכון שיוסדר בהנחיה מרחבית לבין מה שנכון שיוסדר בתכנית הרי שנושא כזה נכון שיוסדר במדיניות ברורה אך שיש בצידה אפשרות להפעלת שיקול דעת.

בהקשר זה נוסיף כי אין באמור בהחלטתנו זו כדי למנוע מחוועדה המקומית להוסיף תנאים להיתר אשר אינם קבועים בהנחיות המרחביות. אנו סבורים כי מטרת ההנחיות המרחביות אינה להחליף את שיקול הדעת שהיה מסור למהנדס העיר בתקנה 16 לתקנות (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970 אשר הוחלפה על ידי תקנה 20 תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

בהתאם להוראות תקנה 20 לתקנות הרישוי, ניתן שיקול דעת לוועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בנושא תברואה, דרכים, מדרכות, תחבורה וחנייה ומגבלות סביבתיות אחרות, בנושאים העוסקים בהגבלות ואמצעים לארגון האתר וסביבתו, לרבות עצים לשימור וכיו"ב ובנושאים העוסקים בכניסות ויציאות לרכב בהסדרי תנועה. תקנה זו מלמדת כי נושאים אלה הינם נושאים אשר הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאים בהקשרם והם בשיקול דעת הוועדה המקומית בנוגע לבקשה קונקרטיית להיתר ומכאן כי אין מקום שיוסדרו במסגרת הנחיות מרחביות וכי לא לכך כיוון המחוקק שעה שקבע כי ניתן לקבוע הנחיות מרחביות. עובדה זו אף היא מחזקת את מסקנתנו הנ"ל בכל הנוגע לאופיין של ההנחיות המרחביות.

מתוך נקודת מוצא זו נבחן להלן את טענות העוררים הכלליות.

### התייחסות לטענות העוררים

מקובלת עלינו טענת העוררים, לפיה המנגנון שנקבע בחוק לעניין ההנחיות המרחביות מחייב את המסקנה כי כוונת המחוקק, הייתה שההנחיות המרחביות תשמשנה בעיקר לסוגיות עיצוביות ואחרות כאמור בסעיף 145ד(ב), ככל שלא כרוכה בהן פגיעה משמעותית בשווי הנכס.

אנו סבורים כי הדבר מתחייב הן לאור מנגנון הערר שנקבע לגבי הנחיות מרחביות אשר אינו כולל מנגנון של יידוע אינדיבידואלי של כל מי שעלול להיפגע בקביעתן; הן לאור העובדה שלא ניתן לבקש הקלה מההנחיות המרחביות לאחר כניסתן לתוקף; הן לאור העובדה שהחוק אינו מאפשר להגיש תביעת ירידת ערך בגין פגיעה שנוצרה כתוצאה מההנחיות המרחביות והן לאור מעמדה החוקתי של זכות הקניין.

משמעות הדבר הינה כי בעת הבחינה הפרטנית של ההנחיות נשוא העררים נבחן, בין היתר, את השאלה האם הנושא המוסדר בהנחיות המרחביות מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית והאם ההנחיה המרחבית מביאה לפגיעה משמעותית בשווי המקרקעין והאם בשל כך יש להורות על ביטולה או על תיקונה כך שתאפשר גמישות מסוימת שתמנע הפגיעה בשווי המקרקעין.

כאמור סעיף 145ד(ב) מפרט שורה של נושאים שלגביהם רשאית הוועדה המקומית לאשר הנחיות מרחביות ובהם חזותו ומראהו החיצוני של הבניין, מפלסי הכניסה לבניין, השתלכות הבניין בסביבתו, חיבור לתשתיות ועניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.

אנו סבורים כי טענת העוררים, לפיה חלק נכבד מן ההנחיות שפורסמו כלל אינו בא בגדר סעיף 145ד(ב) לחוק, צריך להבחן באופן קונקרטי ולגופן של ההנחיות. מעיון בהנחיות המרחביות כפי שנקבעו ע"י הוועדה המקומית, עולה כי חלקן עוסקות בנושאים אשר עולים בקנה אחד עם האמור לעיל וחלקן חורג מהנושאים אותם ניתן להסדיר ולפיכך נבחן התאמתן בחלק הפרטני של החלטתנו זו.

אנו דוחים את טענת העוררים, לפיה יש לבטל את ההנחיות המרחביות, שכן הן אינן מותרות מקום לחופש עיצוב אדריכלי. אכן מן ההנחיות המרחביות כפי שפורסמו נפגע במידה מסוימת חופש העיצוב האדריכלי, אולם, במקרים המתאימים, לטעמנו מדובר בפגיעה שהיא מידתית, סבירה ואף עולה בקנה אחד עם כוונת המחוקק לייצר וודאות תכנונית ושקיפות גם על חשבון האינטרס של חופש העיצוב האדריכלי, בכך מתקבל איזון ראוי בין הפגיעה בחופש האדריכלי לבין האינטרס הציבורי של יצירת וודאות תכנונית. כזכור, המחוקק הורה על קביעת הנחיות מרחביות בנושאים כפי שפירטנו לעיל והנחיות מסוג זה מעצם טיבן וטבען יש בהן בכדי להגביל במידה מסוימת את יכולתו של היזם או האדריכל לבטא טעם אישי ותפיסה עיצובית. נציין בהקשר זה, כי הפגיעה האמורה הינה רק במישור הרישוי והיא אינה מונעת הכנת תכניות שתאפשרנה ביטוי לחופש אדריכלי נרחב ביותר, לעיצוב אישי או אדריכלי ייחודי ולתפיסה עיצובית ספציפית.

טענת העוררים לפיה חלק מן ההנחיות המרחביות שפורסמו עומד בסתירה לקביעות בעניין תכנית הרבעים תיבחן במסגרת ההחלטה המתייחסת לטענות הפרטניות של העוררים בהקשר זה.

טענת העוררים, לפיה ההנחיות מנוסחות באופן כללי ועמום תיבחן אף היא במסגרת ההחלטה המתייחסת לטענות הפרטניות של העוררים בהקשר זה.

טענות העוררים לפיהן חלק מן ההנחיות המרחביות אינן מתיישבות עם הצורך בקידום התחדשות עירונית ואינן מתאימות לפרויקטים של התחדשות עירונית, כמו גם טענותיהם לפיהן חלק מההנחיות מפנים למסמכים חיצוניים ועל כן אינן סבירות, תיבחנה במסגרת ההחלטה המתייחסת לטענות הפרטניות של העוררים בהקשר זה.

אנו סבורים שיש ממש בטענות העוררים לפיהן ההפניה שנקבעה בחלק מן ההנחיות המרחביות למסמכים חיצוניים אשר אינם מהווים מסמכים מחייבים ולמסמכי מדיניות, מטילה עול בלתי סביר על מבקשי ההיתר והופכת שורה ארוכה של תקנים



והנחיות, שעד כה היו בלתי מחייבים, לכאלה שהינם מחייבים בכל רחבי העיר, וזאת ללא שנערכה בדיקה מעמיקה באשר להשלכותיה של קביעה זו. אך, טענות אלה הן אינן טענות כלליות כנגד ההנחיות המרחביות ועל כן אף הן תבחנה במסגרת ההחלטה המתייחסת לטענות הפרטניות של העוררים בהקשר זה. כך גם בכל הנוגע לטענת העוררים, לפיה חלק מן ההנחיות עלול לסתור הנחיות חיצוניות של רשויות מוסמכות (למשל, חברת חשמל, תאגיד המים וכו').

בכל הנוגע לטענת העוררים, לפיה לא נערך דיון ראוי בהנחיות המרחביות, אנו סבורים כי גם אם נפל פגם בהתנהלות הוועדה המקומית בהקשר זה, החליך שהתקיים בפני ועדת ערר זו, ריפא את הפגם ולפיכך הטענה נדחית.

### לסיכום חלק זה

אנו סבורים כי על ההנחיות המרחביות לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח, וכי מטרתן של ההנחיות המרחביות לקבוע קביעות עיצוביות ברורות בנושאים אשר ראוי כי לא יתנהל לגביהם דיון במסגרת בקשה להיתר וכי לא ניתן יהיה להפעיל שיקול דעת בעניינם במסגרת דיון בבקשה להיתר. אנו סבורים כי רשימת הנושאים שניתן לקבוע לגביהם הנחיות מרחביות היא רשימה מצומצמת של נושאים שמשפיעים על חזות ועיצוב הבניין אשר הוועדה המקומית החליטה לגביהם כי היא אינה מעוניינת או כי היא אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני, ביחס לבקשה קונקרטית. נושאים שראוי כי יהיה לגביהם שיקול דעת אינם נושאים אשר מתאימים להיות מוסדרים במסגרת הנחיות מרחביות ואותם ניתן להסדיר בתכניות או במסגרת מדיניות כאמור לעיל.



## חלק שני – חלק פרטני

### הכרעה בעררים כנגד הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 1. כללי

<p>1.1 "מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים בתל אביב שנקבעו ... בהחלטות ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת"</p>	
<p><b>טענת העוררים:</b> למעשה נוסח זה של ההנחיה הופך את החלטות ועדות התכנון ומסמכי המדיניות להנחיות מרחביות.</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית:</b> לטענת הועדה המקומית לוועדה המקומית סמכות לאשר מסמכי מדיניות ולהנחות שיקול דעתה בהתאם למסמכי מדיניות</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים או סבורים כי סעיף 1.1 אינו מתאים להיות הנחיה מרחבית שכן מדובר בסעיף כללי שאינו מהווה הוראה הנוגעת לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין למפלסי הכניסה שבו להשתלבות הבניין בסביבתו ולחיבור לתשתיות והוא מפנה להוראות אחרות שאינן מפורטות בו ושלא ניתן לדעת האם הן עצמן מתאימות להיות הנחיות מרחביות כאמור בפרק הכללי. ברי כי הוראה מסוג זה אינה יכולה להוות הנחיה מרחבית שכן, הנחיה זו המצויה בחלק הכללי של פרק תכנון ועיצוב הבניין לו תאושר הלכה למעשה תהפוך את החלטות ועדות התכנון ואת מסמכי המדיניות של הועדה המקומית להנחיה מרחבית סטטוטורית. חוק התכנון והבניה קובע מהי הדרך על פיה מאושרת הנחיה מרחבית וברור שמסמכי המדיניות לא אושרו בדרך שנקבעה בחוק ועל כן אין מקום לאשר הנחיה זו ואנו מורים על ביטולה. לכך נסיף כי לאחר שקראנו את ההנחיות המרחביות 1.2 ו 1.3 בחלק הכללי אנו מורים על ביטולן מאותם הטעמים המפורטים לעיל ובחלק הכללי. הנחיה 1.2 למעשה נותנת מעמד בכורה להנחיות המרחביות דבר שמנוגד להוראות הדין והנחיה מרחבית מס' 1.3 למעשה מהווה המשך להנחיה מרחבית 1.1 הנ"ל ועל כן מאותם הטעמים אנו מורים על ביטולה.</p>	
<p>1.4 "חשוב להבהיר כי עמידה בהוראות ההנחיות המרחביות היא מחייבת כתנאי לאיכלוס או לקבלת תעודת גמר אף אם אינה מצוינת כמחייבת באופן מפורש בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>טענת העוררים:</b> הסעיף בלתי סביר שכן יש לקבוע את ההנחיות המרחביות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבניה ולא בעת מתן תעודת גמר לבניין, שלב בו לא ניתן לבקש הקלות. מרגע שהוצא היתר אם הבניין נבנה על פי ההיתר יש ליתן לו תעודת גמר.</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית:</b> כוונת ההוראה להבטיח תחולה של כל אותן ההנחיות המרחביות מפרק העיצוב אשר בשלב ההיתר אינן מפורטות מהטעם שמבקש ההיתר אינו יודע לפרט הבקשה בהקשרן, בשלב הגשת הבקשה. כך למשל צבע הבניין, סוג החיפוי וכיו"ב הינם נושאים שמבקש ההיתר לעיתים קרובות אינו יודע לפרטם בשלב הגשת הבקשה. הוראה זו מאפשרת הגשת בקשה מפורטת פחות אך מבקשת להבטיח תחולתן של ההנחיות.</p>

**החלטת ועדת הערר :**  
בהתאם להודעת הוועדה המקומית מיום 18.7.17 הנחיה מרחבית זו תמחק.

1.5 ייש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תוגש בשלב תיק המידע ויצורפו לה מסמכים המנמקים את הבקשה.

<b>תשובת הוועדה המקומית</b>	<b>טענת העוררים</b>
סעיף זה נובע מהוראות החוק (סעיף 145ד(ד), אשר קובע כי מבקש היתר אשר מעוניין לחרוג מן ההנחיות המרחביות עליו לבקש לעשות כן בשלב הבקשה לתיק מידע.	מבקשים כי הבקשה לחריגה מההנחיות תוגש במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה, מאחר ואין מקום שבשלב הגשת הבקשה לקבלת תיק המידע יידרש כי יתוכנן הבניין תכנון מפורט.

**החלטת ועדת הערר :**  
אנו סבורים כי אין מקום כי הנחיה מרחבית תקבע כי ניתן לבקש לחרוג מההנחיות המרחביות בשלב הגשת הבקשה לתיק מידע. להבנתנו כלל לא ניתן לבקש חריגה מההנחיות המרחביות אלא בהתאם להוראת סעיף 145ד(ד) לחוק התכנון והבניה או במקרה בו הנחיה מרחבית קובעת בעצמה את האפשרות לבקש לחרוג ממנה. ככל שישנם נושאים אשר ראוי כי יוותר לגביהם שיקול דעת ממילא נושאים אלה אינם מתאימים להיות נושאים המוסדרים בהנחיות מרחביות והם צריכים להיות מפורטים בתכניות תקפות שאז ניתן לפעול בדרך של הקלה המבטיחה גמישות תכנונית ראויה או במסגרת מדיניות מאושרת או במסגרת של הנחיה מרחבית פרטנית.  
כך גם, בהתאם לאמור בהנחיה זו, לא ברור כיצד ומי ידון בבקשה המוגשת במסגרת תיק המידע לחרוג מההנחיות המרחביות וגם בשל כך אין מקום להנחיה זו.  
על כן אנו מורים על ביטולה של ההנחיה זו.

1.6 "הנחיות אלה לא יחולו..."  
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.7.17 החליטה הוועדה המקומית לתקן את הנחיה מרחבית 1.6 ולהוסיף ס"ק (ד) כדלקמן:  
"בניינים לפי תמ"א 38 בנושאים בהם נקבעה מדיניות תכנונית"

	<b>טענת העוררים</b>
	בהתאם להתייחסות העוררים מיום 1.10.17 להודעת העדכון מטעם הוועדה המקומית נטען בכל הנוגע להנחיה 1.6 כי מאחר שמסמך המדיניות לעניין תמ"א 38 טרם פורסם, אין לעוררים כל דרך לדעת בשלב זה אם הצעת הוועדה המקומית נותנת מענה לקשיים שהציגו העוררים. כמו כן, מבוקש להוסיף במסגרת סעיף 1.6 הבהרה כי במקרה שתוגש בקשה הכוללת הקלות, לא יחולו ההנחיות המרחביות על הסוגיה נשוא ההקלה.

**החלטת ועדת הערר :** אנו סבורים כי היה מקום להוסיף הבהרה זו נוכח העובדה כי בבקשות מכוח תמ"א 38 מוקנה לוועדה המקומית שיקול דעת על פי הוראות תמ"א 38, וממילא, על פי הוראת סעיף 145ד(א) לא יתכן שהנחיות מרחביות ישללו שיקול דעתה של הוועדה המקומית אפריורית ועל כן אנו נותנים תוקף של החלטה לבקשת הוועדה המקומית ומורים כי יוסף ס"ק ד להנחיה 1.6 כאמור.

## הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 2. תכנון

<p>2.1 בתוספת לבניין קיים יישמר מפלס הכניסה הקובעת. תותר הנמכת מפלס הכניסה הקיים עד 0.5 מ'.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה זו נותרה כשהיתה.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b></p> <p>התקנות קובעות כי מפלס הכניסה הקובעת יהיה <b>עד</b> 1.2 מטרים ולכן רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי מפלס הכניסה הקובעת יהיה נמוך יותר. לעמדת הוועדה המקומית לשטחים הפתוחים הפונים למרחב הציבורי תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל והם אף תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות. לטענת הוועדה המקומית הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעבר לנדרש יוצרת מדרון מלאכותי ומחייבת יצירה של פתרונות הנגשה מיותרים. במקרים יוצאי דופן (מקרי קיצון נקבע בהנחיה 2.2(4) כי ניתן לאפשר חריגה של עד 20 ס"מ מהנחיה זו.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים סעיף 2.1 אינו ברור ויש לבטלו. לטענת העוררים ההנחיה אינה מתייחסת למצבי קצה.</p>
<p><b>החלטת וועדת העיר</b></p> <p>כאמור בחלק הכללי להכרעתנו אנו סבורים כי נושא מפלס הכניסה הקובעת אינו נושא אשר ראוי כי ייכלל בהנחיות המרחביות. אמנם נקבע כי הנחיות מרחביות יכולות להתייחס למפלסי הכניסה לבניין אך אנו סבורים כי אין הכוונה כי תקבענה הוראות, במסגרת הנחיות מרחביות, הנוגעות למפלס הכניסה הקובעת לבניין במיוחד כאשר התקנות מאפשרות כי מפלס הכניסה הקובעת יהיה <b>עד</b> 1.2 מטרים, משמע קובעות כי לוועדה שיקול דעת לקבוע מפלס כניסה קובעת עד 1.20. אנו סבורים כי לא יתכן שהנחיות מרחביות תצמצמנה שיקול דעת שניתן לוועדה המקומית על פי התקנות. לפיכך, אנו מקבלים את הערר בנוגע להנחיה מרחבית זו ומורים על ביטולה.</p>	
<p>2.2 בבניין חדש:</p>	
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.</p>	
<p>2. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1.00 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.</p>	
<p>3. ברחוב שבו קיים הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין המפלס הקיים של המגרש, תותר התאמת מפלס הכניסה הקובעת של המגרש למגרשים הצמודים לו.</p>	
<p>4. בכל מקרה יהיו פתרונות ההנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17, פרוטוקול הדיון מיום 3.4.17 והודעת העדכון</p>	

מטעם הוועדה המקומית מיום 18.7.17 ס"ק 4 של הנחיה זו תוקן כדלקמן:  
4. במקרים יוצאי דופן תתאפשר חריגה של עד 20 ס"מ מהמפלסים המצוינים לעיל בתנאים הבאים:

1. יצורף הסבר מנומק לצורך בחריגה.
2. פתרונות ההנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת לא יהיו בתחום המרווח הקדמי של הבניין.
3. השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה משורי ובהמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם." ס"ק 4 - נמחק.

<p><b>תשובת הוועדה המקומית:</b> לטענת הוועדה המקומית ההנחיה מבקשת להשיג מטרה של שמירה על מרווח קדמי אופייני שנשקף לעיני הולך הרגל וההנחיה המרחבית באה להשיג מטרה זו. קביעת מפלס כניסה גבוה מ- 50 ס"מ תביא לכך שיבנו גרמי מדרגות גבוהים בין המדרכה לבניין, ויחד איתם מערכות הנגשה שמחויבות ע"פ חוק, דבר שיביא לכך שהמרווח הקדמי שיתקבל לא ישיג את המטרה הנ"ל.</p>	<p><b>טענת העוררים:</b> העוררים סבורים כי מקום בו הוענק לוועדה המקומית שיקול דעת (בין מכוח חקיקה ובין מכוח תכנית) אין מקום להגביל שיקול דעת זה במסגרת של הנחיות מרחביות. לטענת העוררים מתן אפשרות להגבהת הכניסה הקובעת תאפשר אוורור חניונים, תאפשר להתמודד עם אזורים בהם מי התהום גבוהים, ותאפשר לתכנן 2 מרתפי חניה לצורך עמידה בתקן חניה. עוד נטען על ידי העוררים כי המגבלה שנקבעה עלולה להגביל ניקוז המגרש בשיפוע טבעי לשפת המדרכה ולהגביל מפלס יחסית למפלס ביוב בכביש.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b> כאמור, כאמור בחלק הכללי להכרעתנו אנו סבורים כי נושא מפלס הכניסה הקובעת אינו נושא אשר ראוי כי ייכלל בהנחיות המרחביות. מקובלת עלינו טענת העוררים לפיה מקום בו הוענק לוועדה המקומית שיקול דעת (בין מכוח חקיקה ובין מכוח תכנית) אין מקום להגביל שיקול דעת זה במסגרת של הנחיות מרחביות. לפיכך, אנו מקבלים את הערר בנוגע להנחיה מרחבית זו ומורים על ביטולה.</p>	

<p>2.3 דירת מגורים לא תקטן מ-35 מ"ר, אלא אם צוין אחרת בתכנית.</p>	
<p><b>תשובת הוועדה המקומית:</b> הוועדה המקומית הודיעה כי ההבהרה המבוקשת מקובלת על הוועדה המקומית.</p>	<p><b>טענת העוררים:</b> יש להבהיר כי גודל הדירה הינו השטח הכולל עיקרי ושירות.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b> אנו סבורים כי נושא ההנחיה גודל דירה מינימלית, נושא אשר קשור קשר הדוק לסוגיית הצפיפות, אינו נושא המתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית לאור הוראת סעיף 145ד(ב) לחוק התכנון והבניה המגביל כאמור את הנושאים אותם ניתן להסדיר בהנחיות מרחביות ולפיכך על אף ההסכמה שהושגה אנו מורים על ביטול ההנחיה.</p>	

<p>2.4 בבניין חדש לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במגרש פינתי שבו תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני. חלונות המרחב המוגן יופנו לחזית צדדית.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p>	
<p>"בבניין חדש לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במקרים הבאים: א. במגרש פינתי פתחי המרחב המוגן יופנו לחזית הרחוב המשני ב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב</p>	



<p><b>תשובת הועדה המקומית</b>  לטענת הוועדה המקומית בכדי לשמור על חזות העיר כאשר מייצרים חיזוקים ראוי לקבוע כי לא יתוכנן מרחב מוגן שמופנה לחזית הרחוב.</p>	<p><b>החזית"</b>  <b>טענת העוררים</b>  בהתאם להתייחסות העוררים מיום 1.10.17 להודעת העדכון מטעם הוועדה המקומית נטען כי קביעת איסור גורף יוצרת מגבלות תכנוניות משמעותיות ועל כן יש לבטל את המגבלה ולהסתפק בהנחיה לפיה במקום בו יתוכנן ממ"ד בחזית הפונה לרחוב, פתחי הממ"ד ישולבו ביתר הפתחים המתוכננים בחזית זו. (כפי שהובהר בדיונים בוועדת הערר). לחילופין, יש להוסיף הוראה לפיה הפניית הממ"דים לחזית הפונה לרחוב, תתאפשר במקרים חריגים. כמו כן, מבוקשת הבהרה לפיה בכל מקום בו יתוכנן ממ"ד בחזית הפונה לרחוב, תותר הורדת קירות הממ"ד ברצועה המפולשת.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b>  לאחר ששמענו את טענות הצדדים מקובלת עלינו עמדת העוררים לפיה מיקום ממ"ד בבניין חדש הינו נושא שאינו מתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית אלא במדיניות אשר תאפשר לוועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו כך שבמקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג ממנה.</p>	
<p>2.5 בבניין קיים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- המרחב המוגן יהיה בתוך קו הבניין</li> <li>- הקירות היורדים לקרקע לא יהיו בתחום רצועת העמודים המפולשת</li> <li>- הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין.</li> </ul>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  "בבניין קיים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. המרחב המוגן יהיה בתוך קו הבניין וימוקם בתוך מישור החזית.</li> <li>ב. הקירות היורדים אל הקרקע לא יהיו בתחום רצועת העמודים המפולשת. במקומות בהם תכנית מתירה שטחים מבונים בתחום רצועת העמודים המפולשת ניתן למקם קירות יורדים בתחום שטחים אלו.</li> <li>ג. הפתחים ישתלבו בעיצוב האדריכלי של הבניין."</li> </ol>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b>  עומדת על הוראת הסעיף כאשר ההנחיה שלא להתיר הקירות היורדים לקרקע ממילא אינה חלה על בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 ו/או על מגרש בתחום תכנית הרבעים ( אשר המתירה זאת).</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b>  א. מכיוון שמיקום ממ"ד מחוץ לקווי בניין ממילא מחייבת הקלה ומכיוון כי מקום בו נדרשת הקלה אזי אין תחולה להנחיות המרחביות, הרי שהוראת הסעיף מיותרת. לחילופין, ניתן להסתפק בדרישה כי הממ"ד ימוקם בקו הבניין או במישור החזית – אין הצדקה לשני התנאים</p>

	<p>במצטבר.</p> <p>ב. במקום בו לא חלה תכנית המחייבת הותרה של רצועת עמודים מפולשת, אין מקום לחייב הותרה במסגרת ההנחיות המרחביות תוך פגיעה בזכויות קנייניות. הפנייה לתכנית הרבעים לפיה הותרה סגירתו של שליש מרצועת העמודים. כמו כן, עמדת הוועדה המקומית מנוגדת לתיקון המוצע על ידה בסעיף 3.9 לפרק עיצוב ותכנון, שם נקבע כי תותר סגירתו של שליש מהרצועה המפולשת.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b></p> <p>לאחר ששמענו את טענות הצדדים מקובלת עלינו עמדת העוררים לפיה מיקום ממ"ד בבניין קיים הינו נושא שאינו מתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית אלא במדיניות אשר תאפשר לוועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו כך שבמקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג ממנה.</p>	

<p>2.6 בבניין קיים הבלטת מרחב מוגן מקווי בניין מאושרים (שתבוקש בהליך של הקלה) לא תחרוג מקו בניין צדדי 2 מ' וקו בניין אחורי 3 מ', אלא מטעמים מיוחדים שיצינו בכתב על ידי עורך הבקשה.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p> <p>"בבניין קיים הבלטת מרחב מוגן מקווי בניין מאושרים (שתבוקש בהליך של הקלה או בהליך בו נעשה פרסום ליידוע הציבור) לא תחרוג מקו בניין צדדי 2 מ' וקו בניין אחורי 3 מ', אלא מטעמים מיוחדים שיצינו בכתב על ידי עורך הבקשה".</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b></p> <p>יוסרו המילים "מטעמים מיוחדים שיצינו בכתב על ידי עורך הבקשה".</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b></p> <p>אין מקום לקביעת סעיף זה במסגרת הנחיות מרחביות, שכן עניינו של הסעיף בנסיבות בהן התבקשה הקלה, נסיבות בהן ממילא אין תחולה להנחיות המרחביות.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b></p> <p>לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו סבורים כי הבלטת מרחב מוגן מקווי בניין מאושרים הינו עניין אשר יש להסדירו בתכנית או במסגרת אישור הקלה מתכנית (או בהליך של יידוע הציבור שעה שהותר לעשות כן על פי תכנית) והוא אינו עניין המתאים להיות מוסדר בהנחיות המרחביות. מקובלת עלינו טענת העוררים לפיה עניינו של הסעיף בנסיבות בהן התבקשה הקלה, נסיבות בהן, ממילא, אין צורך כי עניין זה ייקבע בהנחיות המרחביות. לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה.</p>	

<p>2.10 יש להקפיד על רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, לגובה הקומות, לבנייה על הגג ולחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין הראשון שיבקש לממש את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות מאושרות.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p> <p>"יש להקפיד על רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, לגובה הקומות, לבנייה על הגג ולחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין שמימש זה מכבר את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות מאושרות"</p>	



<p><b>טענת הועדה המקומית:</b>          בדיון שהתקיים ביום ה- 3.4.17 הודיעה ב"כ הועדה המקומית כי יש למחוק מההנחיה לאחר תיקונה את צמד המילים "זה מכבר".          תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17 מוצע תיקון להנחיה כדלקמן:          "יש להקפיד על רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, לגובה הקומות, לבנייה על הגג ולחומרי הגמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין שמימש את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות מאושרות."</p>	<p><b>טענת העוררים</b>          בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: מסכימים לתיקון המוצע.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר</b>          לאחר שבחנו את טענות הצדדים אנו מקבלים את התיקון המוצע על ידי הוועדה המקומית אך סבורים כי יש לגרוע מתחולת הסעיף בתים פרטיים צמודי קרקע הבנויים בקיר משותף.</p>	

<p>2.11 יש להרחיק את המרפסות ב-1.5 מ' מגבול המגרש המשותף.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה זו נמחקה וקבלה מספר חדש 2.22</p>	
<p><b>טענות הועדה המקומית</b>          בהתאם לתשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17 הוצע כי הסעיף יימחק.</p>	<p><b>טענת העוררים:</b>          בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: מסכימים למחיקת הסעיף.</p>
<p><b>החלטה וועדת הערר:</b>          בהתאם להסכמת הצדדים הסעיף יימחק.</p>	

<p>2.12 יש להקפיד שקו הבנייה של החזית הפונה לרחוב יהיה על פי קו בניין מותר, גם אם לא תתקבל רציפות עם הבניין הסמוך.</p>	
<p><b>החלטת וועדת הערר</b>          בהתאם להסכמת הצדדים כאמור בדיון שהתקיים ביום 3.4.17 ההנחיה תותר בנוסחה המקורי.</p>	

<p>2.13 יש לעצב את תוספת הבנייה על הגג בהתאמה לזו הקיימת בגג השכן.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b>          בדיון שהתקיים ביום 3.4.17 הציע נציג הוועדה המקומית כי תתוסף הוראה לפיה הסעיף יחול בתכניות בהן חלה תכנית ג' לסוגיה או כאשר בניה הטורית מייצרת רצף.</p>	<p><b>טענת העוררים</b>          אין מקום להוראות כאמור שכן בבניה שאינה בו זמנית יתכן והבנייה הקיימת אינה איכותית דיה, אינה תואמת מגמות תכנון מודרני וכו' ועל כן אין מקום לדרוש כי הבניה החדשה תתאים לה. כמו כן הדרישה ל"התאמה" אינה ברורה דיה ולעיתים משמעותה דווקא הדגשת ניגודים וכו'</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר</b>          ניתן תוקף של החלטה להצעת הוועדה המקומית לפיה הסעיף יחול בתכניות בהן חלה תכנית ג' לסוגיה או כאשר בניה הטורית מייצרת רצף.</p>	

2.15 במקרה של בנייה בקיר משותף עם מגרש צמוד: אורך חקיר המשותף במגרש הבונה לא

יעלה על אורך הקיר הקיים. הנסיגה מהקיר המשותף תהיה שווה לקו בניין צדדי שנקבע בתכנית.	
<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>העוררים מבקשים שהבנייה החדשה תהיה לכל אורך קו האפס עד לקו הבניין האחורי, זאת, כאשר יש הסכמה של הדיירים של הבניין השכן שאז כאשר הבניין השכן יורחב אף הוא יוכל לנצל את כל אורך קו האפס. לטענת העוררים דרישה לנסיגה למעשה גורמת לפגיעה קניינית ותכנונית בבניין החדש. לטענת העוררים ניתן לראות במבוקש על ידם, בכפוף להסכמה, בניה של קיר בקו אפס בשלבים.</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית, לא ניתן להתיר את המבוקש שכן בשלב בו יבנה רק בניין אחד את הקיר המשותף תיווצר חצר פנימית בלתי חוקית מבחינת ממדיה וזאת עד לבניית הקיר של הבניין השכן. חצר כזו אפילו כאשר היא מהווה שלב ביניים לא ניתן להתירה.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר :</b></p> <p>לאחר ששמענו את הצדדים אנו דוחים את טענות העוררים זאת לאור לשון תקנה 2.11 "חצר חיצונית פתוחה" לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, אשר אינה מאפשרת הקמת קיר משותף בשלבים כאשר נוצרת חצר פנימית בלתי חוקית.</p>	

2.18 ברחובות מסחריים שבהם נקבעה בנייה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, וכן במקרים אחרים שבהם יוכח כי אין פתרון תכנוני אחר, יש לתכנן חדר אשפה מלבני שהדופן הצרה שלו תפנה לרחוב. בכל מקרה פתח חדר האשפה לא יפנה לחזית הרחוב.	
<p><b>טענת העוררים:</b></p> <p>מבקשים שפתרון פתח חדר האשפה ישתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין הקיים ולא יקבע כי "בכל מקרה פתח חדר האשפה לא יפנה לחזית הרחוב".</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית :</b></p> <p>לטענת הועדה המקומית התוצאה התכנונית שמתקבלת כאשר פתח חדר האשפה פונה לחזית הרחוב אינה ראויה ועל כן אין מקום להתערב בהנחיה מרחבית זו.</p>
<p><b>החלטה ועדת הערר :</b></p> <p>לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי אין מקום להתערב בנוסח ההנחיה המרחבית.</p>	

2.19 אזור שטחי מסחר (ארובות)	
א. בניין הכולל שטחי מסחר, חייב להציג פיתרון שיאפשר חיבור של כל יחידות המסחר לארובה. יש לתכנן את הפיתרון בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.	
<p><b>החלטה ועדת הערר</b></p> <p>כעולה מפרוטוקול הדיון מיום 3.4.17 העוררים חזרו בהם מטענותיהם כנגד הנחיה מרחבית זו.</p>	

2.20 סוכך מתקפל (מרקיזה) בחזית מסחרית או בתחום זיקת הנאה לציבור	
<p><b>החלטה ועדת הערר :</b> כעולה מפרוטוקול הדיון מיום 3.4.17 העוררים חזרו בהם מטענותיהם כנגד הנחיה מרחבית זו.</p>	

2.21
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הוספה הנחיה זו כדלקמן: "כאשר מפלס המגרש נמוך ממפלס הרחוב ב – 0.6 מ' ויותר, גובה הגדר יהיה 1.05 מ'".
<b>החלטת ועדת הערר:</b> מקובלת עלינו הודעת הוועדה המקומית ואנו מורים כי הנחייה זו תתווסף להנחיות המרחביות.

### הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 3. עיצוב המעטפת

<p>3.1 בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה וחמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.</p> <p>3.2 תוספת לבניין קיים תשתלב בבניין בלי להעלים את הפרטים האדריכליים ואת החומרים המקוריים של הבניין, ותימנע מפרטי בניה שאינם אופייניים לאזור.</p>	
<p><b>תשובת הוועדה המקומית</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית, ההנחיות המרחביות מבקשות לתת מענה למי שמבקש היתר במקרה בו אין עמו דיאלוג, כאשר החוק קבע זאת. במקרה כזה הוועדה המקומית מבקשת כי בניה חדשה תתאים לבנייה התל אביבית. הבניה החדשה צריכה להיות בהלימה לאופי הסביבה, לאדריכלות, כהנחיית על כללית.</p> <p>לטענת הוועדה המקומית בתוספת על בניין קיים כאשר אין דיאלוג בין הוועדה המקומית לבין מבקש ההיתר נכון לקבוע כי תוספת הבניה תהיה בסגנון הבניין הקיים.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים הסעיף אינו ברור ואינו מסוים מספיק. לא ברור מהם העקרונות, לא ברור מה הכוונה "יתאים לעקרונות הבינוי", לא ברור למי ניתן שיקול הדעת לקבוע אם זה מתאים לעקרונות ובאיזה שלב הוא יקבע זאת. לטענת העוררים תפיסת העולם של הנחיה זו היא תפיסת עולם טוטליטרית אשר אינה מותירה מקום לחופש הביטוי ופוגעת פגיעה קשה בזכות הקניין. לטענת העוררים הנחיה זו מבססת תפיסת עולם לפיה בניין מהווה רק רקע לרחוב ואין מקום ליצר שונות בין בניינים. לטענת העוררים תפיסה זו מעולם לא נבחנה על ידי הוועדה המקומית. לטענת העוררים לא בכל מקרה נכון לאשר תוספת בניה בסגנון הבניין הקיים וישנם מקרים בהם הרעיון העיצובי האדריכלי היה להדגיש את הפרופורציות של הבניין הקיים דווקא על ידי תוספת שאינה זהה בסגנונה לקיים.</p>
<p><b>החלטה ועדת הערר</b></p> <p>לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מקבלים את טענות העוררים ומורים על ביטולן של שתי ההנחיות 3.1 ו 3.2 בפרק עיצוב המעטפת. אנו סבורים כי ההנחיות כפי שנוסחו אינן יכולות לשמש הנחיות מרחביות שכן הן בלתי ברורות, בלתי מסוימות ויש בהן משום פגיעה בלתי סבירה בחופש הביטוי. ההנחיות אינן מפרטות מי יקבל ההחלטה האם הבקשה עומדת בהן, אינן מפרטות באיזה שלב יבחן הדבר ואינן מביאות בחשבון מצבים בהן התוצאה שתתקבל אינה ראויה (או ראויה פחות) מבחינה תכנונית. על כן אנו מורים על ביטולן. כאמור בחלק הכללי המחוקק לא קבע בתיקון 101 כי הוא מבקש ליצור מצב בו לא יתקיים דיאלוג בין מבקשי ההיתרים לבין הוועדה המקומית, אלא שהוא קבע כי דיאלוג כזה לא יתקיים לגבי נושאים ספציפיים הקשורים קשר ישיר לנושא עיצוב הבניין אשר בקשר אליו אין</p>	

צורך בהפעלת שיקול דעת. אנו סבורים כי אמירה כללית כפי שנקבעה בהנחיות מרחביות אלה אינה מיישמת את המטרה אשר לשמה נקבעו הנחיות מרחביות ועל כן אין להן מקום. לפיכך אנו מורים על ביטולן.

3.3 הוראות סעיף זה חלות על בניינים מעל שתי קומות (קומת קרקע נחשבת לצורך מניין הקומות). לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל גזוזטרות (מרפסות).

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  
"דירוג בניה  
הבהרה: הוראות סעיף זה חלות על בניינים מעל שתי קומות (קומת קרקע נחשבת לצורך מניין הקומות).  
3.3 לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל גזוזטרות (מרפסות). אין בהוראה זו למנוע הבלטות שנועדו להדגשות עיצוביות של חלקי בניין וכן קירוי של מסתורים."

<u>תשובת הועדה המקומית</u>	<u>טענת העוררים</u>
<p>המענה שניתן עוסק בדירוג הבניה מבחינה תכנונית ונתן מענה רצוי וראוי לסוגיית הדירוג. הדיון בעררים גלש לדיון בסוגיית קירוי מסתורים לעניין זה מספק חסיפא שנוספה לסעיף המתוקן שהוצע על ידי הוועדה המקומית מענה. ככל שיידרשו תיקונים נוספים להבהרת קירוי המסתורים תיקונים אלו יינתנו בסעיף הרלוונטי.</p>	<p>בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: יש להוסיף להנחיה זו כפי שתוקנה כי: "אין בהוראה זו כדי למנוע... קירוי של מסתורים ונישות".</p>

**החלטת וועדת הערר:**  
אנו מקבלים את הצעת תיקון ההנחיה כפי שהוצע על ידי הוועדה המקומית ומורים כי ההנחיה תתוקן בהתאם.

3.4 לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן. בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 לא חל שינוי בהנחיה זו.

<u>תשובת הועדה המקומית</u>	<u>טענת העוררים</u>
<p>לטענת הוועדה המקומית קומה טיפוסית היא אחד המאפיינים המובהקים של חזית בניין מגורים ואחידות המופע של קומה טיפוסית לאורך רחובות המגורים מייצרת אופקיות ומראה רחוב המשכי, אשר מהווים מרכיב עיצוב מהותי ברחוב עירוני איכותי בעיר תל אביב. עוד טוענת הוועדה המקומית בתים בעלי מבנה של פטריה נוצרים לאור עיצוב בלתי ראוי שנובע מהרצון להעביר כמה שיותר שטחים מבונים לקומות העליונות בהם התמורה למ"ר בנוי גבוהה יותר.</p>	<p>לטענת העוררים יש לאפשר בליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית ולאפשר מבנים בהן קונטור הקומות העליונות רחב יותר (מבני פטריה) שקיימים כבר כיום בעיר תל אביב.</p>

**החלטת וועדת הערר:**  
אנו דוחים את טענות העוררים. מקובלת עלינו טענת הוועדה המקומית כי קומה טיפוסית היא אחד המאפיינים המובהקים של חזית בניין מגורים וכי אחידות

המופע של קומה טיפוסית לאורך רחובות המגורים מייצרת אופקיות ומראה רחוב המשכי, אשר מהווים מרכיב עיצוב מהותי ברחוב עירוני איכותי בעיר תל אביב.

3.5 לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  
"3.5 לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. תותר הבלטת גזוזטרא בחזית האחורית בלבד בחפיפה לגזוזטראות קיימות בתנאי שלא קיימת מרפסת גג בחזית זו. מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.

#### טענת העוררים

בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17 בקשו העוררים כי יובהר כי התנאים בס"ק א לתיקון המוצע הינם תנאים חלופיים ולא מצטברים.

#### תשובת הועדה המקומית

בהתאם לתשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17 הוצע כי:

א. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג למעט אם ההבלטה המבוקשת עומדת בתנאים הבאים:  
1. ההבלטה תהיה בפינת הבניין לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבת גיאומטרית שלמה.

2. ההבלטה תהיה בתוך קווי הבניין.

ב. תותר הבלטת גזוזטרא בחזית האחורית בלבד בחפיפה לגזוזטראות קיימות בתנאי שלא קיימת מרפסת גג בחזית זו. מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.

#### החלטת וועדת העיר:

אנו מקבלים את הצעת תיקון ההנחיה בהתאם להודעת הוועדה המקומית מיום 18.7.17 ומורים כי ההנחיה תתוקן בהתאם למוצע.

3.6 בתוספת קומות לבניין קיים - גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין.

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  
"3.6 בתוספת קומות לבניין קיים - גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין. בכל מקום שבו גובה הקומה קטן מ- 3.5 מטר ברוטו הקומות החדשות יתוכננו על פי הטבלה בסעיף 3.7"

#### טענת העוררים

בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: התיקון מקובל על העוררים.

#### תשובת הועדה המקומית 18.7.17

יתוקן כאמור בדיון "בתוספת קומות לבניין קיים - גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין. בכל מקום שבו גובה הקומה קטן מ- 3.5 מטר ברוטו הקומות החדשות יתוכננו על פי הטבלה בסעיף 3.7. במקרה



שנדרשת תקרת טרנספורמציה, לא יחושב גובה הקורות/ התקרה כחלק מגובה הקומה ובלבד שגובה הקומות/התקרה יהיה מינימלי"	
<b>החלטת וועדת הערר</b>	
נוכח הסכמת הצדדים ההנחיה המרחבית תתוקן בהתאם להצעת הוועדה המקומית מיום 18.7.17.	

3.7 בבניין חדש - גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) יהיה כמפורט להלן, אלא אם נקבע אחרת בתכנית:	
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן: ס"ק (5) שנמצא בעמודה של גובה קומת הקרקע. בגובה כללי של עד 29 מ' יתוקן כדלקמן: "5. ברחובות שבהם הוחלט על מדיניות אחרת שתימסר בתיק מידע, יהיה הגובה על פי הרשום בתיק המידע". נקבע כי יתווסף לטבלה נתון של גובה קומה טיפוסית בבניין תעסוקה - 4.5 מ'.	
<b>טענת העוררים</b>	<b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17</b>
בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: התיקון מקובל על העוררים.	ההנחיה תתוקן כדלקמן: גובה קומת הקרקע בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - 3.5 מ'. תותר הגבהה ל-4 מ' במקרה בו תידרש התקנת מעלית רכב בתחום קווי הבניין.
<b>החלטת וועדת הערר:</b>	
נוכח הסכמת הצדדים ההנחיה המרחבית תתוקן בהתאם להצעת הוועדה המקומית מיום 18.7.17.	

3.8 חיזוק קיר חוץ קיים באמצעות עיבוי בדופן בטון מזוין ייצור "קליפה" חדשה בהתאם להוראות להלן:	
א. הקליפה תהיה צמודה למישור החזית.	
ב. עובי הקליפה לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית.	
ג. גוזזטרות ומרפסות החורגות ממישור החזית לא יעובו.	
ד. לא יאושר חיזוק באמצעות אלמנטים בולטים ממישור הקליפה כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים.	
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן: "א. הקליפה תעוצב במשולב עם חזיתות המבנה ותובלט מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לחיזוק המבנה"	
<b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b>	<b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b>
התיקון אינו מקובל על העוררים. מדובר בדרישות קונסטרוקטיביות אשר בעניין יש לנהוג על פי הנחיות קונסטרוקטור ואין מקום לקביעת מגבלות לעניין זה במסגרת ההנחיות המרחביות.	א. הקליפה תהיה צמודה למישור החזית, ותעוצב בהתאמה למישורי החזית. לא יותר פתרון של עמודים וקורות על מישור החזית.
	ב. עובי הקליפה לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית.
	ג. לא יותר שינוי בעובי רצפת הגוזזטרא, ולא יותרו קורות מתחת לרצפת הגוזזטרא.



<p>ד. לא יאושר חיזוק באמצעות אלמנטים בולטים ממישור הקליפה כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים.</p>	
<p><b>החלטת ועדת הערר</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים או סבורים כי נושא חיזוק קיר חוץ קיים אינו מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית שאינה מאפשרת שיקול דעת אלא שיש להסדירו במדיניות מאושרת לפיכך או מורים על ביטול ההנחיה.</p>	

<p>3.9 בבניינים שבהם קיימת רצועת עמודים בקומה מפולשת (סטיו עמודים), יתוכנן החיזוק כמפורט להלן: א. יש לשמור על רצועת העמודים ואזור מפולש ברוחב שלא יפחת מ' 3 מ' מקו מישור חזית הבניין. ב. יותר עיבוי מינימלי של העמודים הקיימים.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן: "א. יש לשמור על רצועת העמודים ואזור מפולש ברוחב שלא יפחת מ' 3 מ' מקו מישור חזית הבניין. במקומות בהם תכנית מתירה שטחים מבונים בתחום רצועת עמודים מפולשת ניתן למקם קירות יורדים בתחום שטחים אלה."</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> א. יש לשמור על רצועת העמודים ואזור מפולש ברוחב שלא יפחת מ' 3 מ' מקו מישור חזית הבניין. משיקולים תכנוניים ניתן לבנות בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. ב. יותר עיבוי מינימלי של העמודים הקיימים."</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> במקום בו לא חלה תכנית המחייבת הותרתה של רצועת עמודים מפולשת, אין לחייב קיומה כאמור מכוח ההנחיות המרחביות. למצער, להבחיר כי תותר סגירתו של שליש מהרצועה המפולשת, וזאת לא רק לצרכי חיזוק המבנה.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים או סבורים כי בכל הנוגע לס"ק (א) - יש לתקן את הנוסח המוצע על ידי הוועדה המקומית מיום 18.7.17 ולהבהיר כי ההנחיה אינה מחייבת הותרת רצועה מפולשת מקום בו לא חלה תכנית המחייבת הותרתה, וכן כי יימחקו המילים "משיקולים תכנוניים", בכל הנוגע לס"ק (ב) או סבורים כי נושא חיזוק קיר חוץ קיים אינו מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית שאינה מאפשרת שיקול דעת אלא שיש להסדירו במדיניות מאושרת, לפיכך או מורים על ביטול ההנחיה.</p>	

<p>3.11 בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17</b> בבניין חדש - בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית. הוראה זו לא חלה על בניינים חדשים במגרשים שבהם מותרת בנייה בקו צדדי אפס, ובבניינים שאורך החזית שלהם</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17</b> מתנגדים לתיקון המוצע. אין הצדקה לקביעת מגבלה באשר לשטח המרבי של הפתחים בחזית הפונה לרחוב, וזאת בין היתר בהתחשב בכך שבבניה מודרנית שטח הפתחים הינו לעיתים גדול יותר ממגבלה זו.</p>

הפונה לרחוב קטנה מ-10 מטר".	<b>החלטת וועדת הערר</b> אנו סבורים כי הטעמים העומדים בבסיסה של ההנחיה הנ"ל שעיקרם הרצון ליצור איזון בין חלקים פתוחים לבנויים בחזית הקדמית לצורך שמירת האינטרס של הולך הרגל, לצורך יצירת חזית ראויה מבחינה אקלימית ולצורך קבלת מופע המתאים לאזור מגורים, הינם טעמים ראויים ועל כן אנו מקבלים את הצעת תיקון ההנחיה כפי שהוצע על ידי הוועדה המקומית ומורים כי ההנחיה תתוקן בהתאם למוצע.
-----------------------------	---

3.12 בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חנייה.	
<b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17</b> נדרשת הבחירה כי המגבלה האמורה אינה חלה במקום בו תוכננה נסיגה מקו הבניין בחזית הקדמית, וזאת בהתאם להסכמה שהושגה במסגרת הדיון.	<b>תשובת הוועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> <b>ההנחיה תתוקן כדלקמן</b> "בקומת הקרקע שאינה קומה מסחרית לא תאושר הפניה של דלתות, חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חנייה.
<b>החלטת וועדת הערר</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17 אך מורים כי יתווסף להנחיה זו ההנחיה תתוקן ויובהר כי היא אינה חלה מקום בו תוכננה נסיגה מקו הבניין בחזית הקדמית.	

3.13 לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.	
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן: "בכל הפתחים (למעט חדרי שירות) בהם יידרש פתרון הצללה, יהיה זה כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. הפתרון יהיה אחיד בכל חזית, צמוד ומקביל לפתח. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית."	
<b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> התיקון המוצע מוסכם	<b>תשובת הוועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, צלון) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור המעטפת. במקרה של סגירת מרפסת – ארגזי התריס ישולבו במישור המעטפת והתריס ימוקם בחלק הפנימי של המעקה.
<b>החלטת וועדת הערר</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17.	

3.15 על גבי חזיתות הבניין או בגוזזטרות לא יאושרו אדניות בנויות.	
<b>טענת העוררים</b> אין מקום לכלול את נושא האדניות במסגרת ההנחיות המרחביות ויש	<b>תשובת הוועדה המקומית</b> ההנחיה הוספה בכדי למנוע מצב שכיח בו לאחר פרק זמן האדניות אינן

להותיר ההחלטה בעניין זה למתכנן הבניין.	מתוחזקות כנדרש ופוגעות בעיצוב הבניין
<b>החלטת וועדת הערר</b>	
לאחר ששמענו את טענות הצדדים או מקבלים את טענות העוררים ומורים על ביטול ההנחיה המרחבית מס' 3.15.	

3.16 יש להתאים את השינוי בפתחים בבניין קיים לקנה המידה ולפרטי בנייה אופייניים לאזור.	
<b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> התיקון המוצע מוסכם.	<b>תשובת הוועדה המקומית 18.7.17:</b> הסעיף יתוקן בהתאם לאמור בדיון: "יש להתאים את השינוי בפתחים בבניין קיים לקנה המידה ולפרטי בנייה אופייניים לקומות הטיפוסיות בבניין"
<b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים או מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17.	

3.17 הסורגים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יתקן פנימה למישור הקיר, ולא יבלוט ממנו.	
<b>טענת העוררים</b> הסעיף אינו ישים שכן בעלי דירות מוסיפים סורגים או מסירים אותם שלא במסגרת של בקשה להיתר.	<b>תשובת הוועדה המקומית</b> לטענת הוועדה המקומית טענת העוררים נטענה בעלמא. מטרת הסעיף ליצור אחידות של פרטי בניין אופייניים אשר יילקחו בחשבון בעת התכנון הכולל של הבניין.
<b>החלטת וועדת הערר</b> לאחר שבחנו את טענות הצדדים או דוחים את הערר שכן ההנחיה המרחבית תחול לכתחילה רק במקרה בו בקשה להיתר כוללת בקשה להקמת סורגים בבניין. יחד עם זאת או מורים על תיקון ההנחיה כך שתחול על בניינים חדשים בלבד.	

<b>3.19 גגון מעל דלת</b>	
א. הקמת גגון תהיה כפופה להגבלות קווי הבניין שנקבעו בתכניות, למעט גגון שעומד בתנאים שנקבעו בתוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה.	ה. באזורים שבהם אין בתכניות המאושרות חוראות בינוי לגגון, יישמרו מרווחים כמפורט להלן:
ב. רוחב גגון בולט הממוקם מעל פתח כניסה לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.	1. בחצר – יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-2 מ' מגבולות המגרש בין הגגון לבין גבול המגרש.
ג. יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-1.5 מ' מגבולות המגרש.	2. בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-2 מ' מגבולות המגרש בין הגגון לבין גבול המגרש הקדמי.
ד. בדירות קרקע וגן ובניינים משותפים לא תאושר הקמת גגונים בתחום המרווח הקדמי.	3. בגג – יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-1.2 מ' בין מעקה הגג לבין הגגון.
<b>כרכוב</b>	
<b>הגדרת:</b> כרכוב (קרניו) הוא גגון בולט ממבנה המשמש להצללה או לנוי.	
א. כרכוב הממוקם מעל מרפסת עליונה יבלוט עד מחצית מבלטת המרפסת. הכרכוב ימוקם במפלס התקרה או מתחתיה.	ב. כרכוב הממוקם מעל חלון יבלוט עד 0.4 מ' ממישור חזית.

<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> לגבי סעיף 3.19(3) הנושא של דירות גן-גג ובתים פרטים יקבע במסגרת הנחיות מיוחדות וסעיף 3.19 בחלק המתייחס ל-"כרכוב" ס"ק (א) יימחק.</p>	<p><b>טענות העוררים</b> בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: התיקון המוצע בעניין הכרכוב מוסכם.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17 לפיה, סעיף "כרכוב" ס"ק (א) יימחק ויובהר במסגרת ההנחיה כי היא אינה חלה על דירות גן-גג אשר הנחיה לגביהן תקבע במסגרת הנחיות מיוחדות.</p>	

<p>3.21 בכל בקשה לקבלת היתר בנייה יהיה מסתור לכביסה ולמערכות דירתיות כדוגמת: מעבים, דוד מים.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> הסעיף יתוקן – יתווספו המילים "למעט בדירות גן-גג" כך שהסעיף יתוקן כדלקמן: "בכל בקשה לקבלת היתר בניה יהיה מסתור לכביסה ומערכות דירתיות כדוגמת מעבים, דוד ומים. סעיף זה לא יחול על דירות בנייני מגורים שבהן יש יחידה אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע (גן-גן)".</p>	<p><b>טענות העוררים</b> באזורים רבים בשל סיבות של זיהום אויר ופיח לא נעשה שימוש במסתורי כביסה על כן נכון להתיר מרפסת שירות חלף מסתור הכביסה. בנוסף אין מקום לחייב מסתור כביסה בדירות גן וגן. כמו כן נכון לקבוע מקיום מעבים על גג המבנה במקום מסתור וכן אין לקבוע בהנחיות היכן למקם את דוד המים.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17. אנו מורים כי תתווספנה להנחיה המילים "אשר יוכל לשמש למערכות..." כך שהסעיף יתוקן כדלקמן: "בכל בקשה לקבלת היתר בניה יהיה מסתור לכביסה אשר יוכל לשמש למערכות דירתיות כדוגמת מעבים, דוד ומים. סעיף זה לא יחול על דירות בנייני מגורים שבהן יש יחידה אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע (גן-גן)". אנו דוחים את יתר טענות העוררים.</p>	

<p>3.22 לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בניי.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> הסעיף יתוקן – "לא יאושר מסתור כביסה בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בניי או בדרך אחרת ובלבד שלא יוצמדו מסתורים או מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב".</p>	<p><b>טענות העוררים</b> במידה ויוסדר פתרון מסתור בתחום המרפסת עלול להיווצר מצב בו בחזית ראשית ימוקמו במסתור מזגנים ודודים. עדיף מבחינה עיצובית לפטור דירות אלה ממסתור. כמו כן הסעיף מתעלם ממקרים בהם מדובר בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, בהן אין מרפסת וממקרים בהן בקומות הקיימות קיימים מסתורים הפונים לחזית.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17.</p>	



<p>3.24 חלק המסתור המיועד לכביסה, ייבנה 0.90 מ' מעל פני הריצוף בדירה ועד לגובה 2.0 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת, לכל הפחות.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  "חלק המסתור המיועד לכביסה, ייבנה 1.05 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת ובבניינים קיימים יבנה עד לקצהו העליון של חלון הקומה שמתחת"</p>	
<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> התיקון המוצע מוסכם</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> הסעיף יתוקן- "חלק המסתור המיועד לכביסה ייבנה 1.05 מ' מעל פני הריצוף בקומה, ולכל היותר יבנה עד לקצהו העליון של חלון הקומה שמתחת.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17.</p>	

<p>3.26 בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח מחומרים עמידים כאלו. יש לנקות את המשטח למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.</p>	
<p>3.27 יש להתקין את יחידות מיזוג האוויר במקומות שאושרו בתכנית ההגשה.</p>	
<p>3.28 לא תותקן מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה (לפחות 5 מ').</p>	
<p>3.29 יש לבצע הכנה למזגנים מפוצלים כך שצנרת גז, חשמל וניקוז תהיה שקועה בחזיתות הבניין ולא תהיה גלויה. יש למקם את המעבים במסתור למערכות.</p>	
<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> בכל הנוגע לבניינים חדשים התיקון המוצע מקובל על העוררים, למעט לעניין דירות בהן ישנה רק חזית קדמית, בהן יש אפשרות למקם את מערכת מיזוג האוויר במסתור בחזית הקדמית. באשר לבניינים קיימים – מפנים לדבריו של אדריכל העיר, מר יואב דוד בדיון מיום 15.5.17 (עמ' 62 ואילך לפרוטוקול), לפיו ההוראה האמורה יוצרת בעייתיות בכל הנוגע לבניינים קיימים וצפויות להיקבע הוראות נפרדות לעניין זה. הפרדה כאמור לא באה לידי ביטוי בתיקון המוצע ע"י הוועדה המקומית. העוררים סבורים כי בכל הנוגע לבניינים קיימים, יש לקבוע כי ניתן יהיה להציב מערכת מיזוג אוויר בכל חזיתות המבנה ובלבד שהמערכת תותקן בתוך מסתור, לרבות מרפסת, וכי המסתור ישולב בעיצוב האדריכלי.</p>	<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b> 3.28 – "מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר תותקן במסתור בחזית צד או אחורית. אם המסתור מוכל בנפח הבניין (ללא בליטה מקו בניין), ניתן למקם את המסתור בחזית צד במרחק מינימלי של 3 מ' מהחזית הקדמית. אם המסתור בולט מקו בניין, ניתן למקם את המסתור בחזית צד במרחק מינימלי של 5 מ' מהחזית הקדמית" 3.29 - יבוטל</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17 וכן מורים כי תתווסף הוראה להנחיות אלו לפיה בכל הנוגע לבניינים קיימים, ניתן יהיה להציב מערכת מיזוג אוויר בכל חזיתות המבנה ובלבד שהמערכת תותקן בתוך מסתור, לרבות מרפסת, וכי המסתור ישולב בעיצוב האדריכלי.</p>	



<p>3.31 בבניין חדש: יש לעצב את המסתור בהתאם לכללים הבאים:</p> <p>א. המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבניין.</p> <p>ב. המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.</p> <p>ג. אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.0 מ'. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 החנחיה תוקנה כדלקמן:</p> <p>"ג. העומק של מסתור לא יפחת מ- 0.6 מ' ואורכו לא יפחת מ-2.0 מ'. ובדירות הקטנות מ-50 מ' לא יפחת מ- 1.40 מ'. בכל מקרה בו האורך מוגבל, יוצג במפורט פתרון אדריכלי מספק למערכות וייבוש כביסה טבעי."</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית 18.7.17:</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית אין מקום להקטין את עומק המסתור מ- 0.6 מ' מאחר והדרישה למסתור הינה מטעמים של הצנעת מעבי מערכות מיוזג האוויר וכן מטעמים של שימוש באנרגיה ירוקה לצורך ייבוש כביסה ובכך להפחית את היווצרותם של איי חום עירוניים. לטענת הוועדה עומק של 0.4 מ' אינו מספק מענה לתלית כביסה ואינו מהווה מענה להתקנת מזגנים.</p> <p>לפיכך הסעיף יתוקן כדלקמן:</p> <p>3.31 א - "עיצוב המסתור יהיה אחיד"</p> <p>ג- העומק של המסתור לא יפחת מ-0.6 מ' ואורכו לא יפחת מ-2.0 מ' ובדירות הקטנות מ-50 מ' לא יפחת מ-1.40 מ'. בכל מקרה בו האורך מוגבל, יוצג במפורט פתרון אדריכלי מספק למערכות וייבוש כביסה טבעי.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענות העוררים ככל שהדרישה בס"ק (א) הינה כי המסתורים ימוקמו אחד מעל השני הרי שבמקרים רבים לא ניתן יהי לעמוד בה נוכח התכנון הפנימי של הדירות שאינו אחיד. עוד ניתן כי ניתן להסתפק בעומק של 0.4 מ' כאשר המסתור אינו משמש למיקום מערכות וניתן להסתפק באורך מסתור של 1.4 מטרים שכן ישנם מקרים בהם רוחב חדר השירות קטן מ- 2 מטרים.</p> <p><b>בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b></p> <p>התיקון המוצע אינו מקובל. לעניין מידות מסתורי הכביסה, ניתן להסתפק בעומק של 0.4 מ' ובאורך מינימאלי של 1.4 מ'.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בתשובתה מיום 18.7.17. אנו דוחים את טענות העוררים כי יש לקבוע רוחב מינימאלי של מסתור הכביסה שך 0.4 מטרים מהטעמים שפורטו בעמדת הוועדה המקומית.</p>	

<p>3.32 הגדרות:</p> <p>א. גוזזטה היא מרפסת זיזית הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.</p> <p>ב. קו בניין קדמי אפס הוא הקו הקדמי של הבניין, כלומר: קו הרחוב.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b></p> <p>ההגדרה המופיעה בהנחיה זו תואמת את הגדרת המונח "גוזזטה" כאמור בהוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתר) התשנ"ב - 1992. מדיניות הוועדה המקומית אינה גורעת מהגדרה גוזזטה בהנחיה מרחבית זו.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים הגדרת גוזזטה מנוגדת להגדרה כפי שמופיעה במדיניות הוועדה המקומית וכפי שנקבעה על ידי בית המשפט בבר"מ 103/12.</p>
<p>החלטת וועדת הערר: אנו דוחים את טענות העוררים בכל הנוגע להנחיה זו.</p>	

<p>3.33 בבקשה לקבלת היתר הכוללת תכנון מרפסות מסוגים שונים, יש לציין את חזית הבניין ואת שני המבנים השכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרים ופרטי המרפסות במבנים השכנים.</p> <p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p> <p>"בבקשה לקבלת היתר הכוללת תכנון מרפסות מסוגים שונים יש לציין את חזית הבניין ואת שני המבנים השכנים מכל כיוון".</p>	
<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> ההוראה לפיה "יש לציין את חזית הבניין ואת שני המבנים השכנים לכל כיוון" אינה ברורה דיה, וזאת לאור הקושי בביצוע מדידה ושרטוט מדויקים של המצב הקיים בבניינים השכנים, לפיכך, יש להוסיף בסייפת ההנחיה "לרבות בדרך של צילום המצב הקיים".</p>	
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו מורים על תיקון ההנחיה המרחבית בהתאם למוצע על ידי הוועדה המקומית בהודעת העדכון מיום 18.1.17. בקשת העוררים כי תתוסף האפשרות להציג את המרפסות בדרך של צילום מצב קיים נדחית.</p>	

<p>3.34 עיצוב וחומרי גמר</p> <p>א. ככלל, המרפסות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר למרפסות "מדלגות". רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר 5 קומות של מרפסות חופפות וזהות תתאפשר מרפסת בגודל שונה.</p> <p>ב. יש לעצב את המרפסות והגוזזטרות של הבניין בהתאמה לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.</p> <p>ג. מעקה המרפסת או הגוזזטרה לא יבלטו מעבר לקונטור המרפסת או הגוזזטרה.</p> <p>ד. לא יאושר מעקה מרפסת מעץ, למעט מאחו יד.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p> <p>"3.34 עיצוב וחומרי גמר</p> <p>א. ככלל, הגוזזטראות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר למרפסות "מדלגות". רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר 5 קומות של גוזזטראות חופפות וזהות תתאפשר גוזזטרה בגודל שונה.</p> <p>ב. יש לעצב את המרפסות והגוזזטרות של הבניין בהתאמה לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.</p> <p>ג. מעקה המרפסת או הגוזזטרה לא יבלטו מעבר לקונטור המרפסת או הגוזזטרה.</p> <p>ד. לא יאושר מעקה גוזזטרה מעץ, למעט מאחו יד.</p>	
<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> התיקון אינו מקובל.</p> <p>א – יש לצמצם את המגבלה אך ורק לאיסור על מרפסות מדלגות, וכי יש לאפשר תכנון מרפסות שאינן חופפות במלואן (אך אינן מדלגות) ולהחיל</p>	<p><b>עמדת הוועדה המקומית</b></p> <p>א - לטענת הוועדה המקומית קומה טיפוסית אינה עומדת בסתירה למגוון של יחידות דיור בבניין ועל כן הטענה כי דירות בתמהיל מגוון מחייבות פתרונות של קומה לא טיפוסית ועל כן פתרונות עיצוב לא טיפוסיים אינה נכונה. לטענת</p>

ת  
נ

<p>הוועדה המקומית תכנון קומות שאינן זהות הוא בחירה יזמית שלא צריכה לבוא לידי ביטוי בחזית העירונית.</p> <p>ב - לטענת הוועדה המקומית לרקמה הבנויה ולבניינים ההיסטוריים יש ערך אורבני אדריכלי מתמשך. לטענת הוועדה המקומית כוונת ההנחיה היא כי הדברים יתאימו לסביבה מבחינה צורנית.</p>	<p>מגבלה זו רק לגבי החזית הקדמית שכן הטלת המגבלה על החזיתות הצדדיות והאחוריות יוצרת קשיים בתכנון המבנה. עוד מבוקש, כי יצוין במפורש שאין לסעיף זה תחולה בפרויקטים של התחדשות עירונית, וזאת לאור הקשיים בעמידה בו במסגרת פרויקטים אלה.</p> <p>ב – העוררים מתנגדים לקביעתה של הוראה עמומה לפיה עיצוב המרפסות יעשה "בהתאמה לסביבה האדריכלית ולבניינים סמוכים", והם עומדים על כל טענותיהם בערר.</p> <p>ג- אין להחיל את ההוראה האמורה על בניינים קיימים, מאחר ובמקרים רבים המעקה הקיים נמצא מחוץ לקונטור המרפסת, ולפיו ממוקמות מסילות התריסים, באופן שאינו מאפשר למקם את מעקה המרפסת בתוך קונטור המרפסת.</p>
<p><b>החלטה:</b> לאחר ששמענו את הצדדים אנו קובעים כדלקמן: אנו דוחים את טענת העוררים בקשר לס"ק (א). טענות הוועדה המקומית מקובלות עלינו בהקשר זה ולא מצאנו מקום להתערב בהנחיה זו.</p> <p>אנו מקבלים את טענות העוררים בכל הנוגע לס"ק (ב) ומורים על ביטולו. ההנחיה כפי שנכתבה אכן עמומה ועל כן אין לה מקום במסגרת ההנחיות המרחביות.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מפורטות יותר בהקשר זה אשר יבהירו את הכוונת צמד המילים "התאמה לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים".</p> <p>בכל הנוגע לס"ק (ג) מקובלת עלינו טענת העוררים לפיה אין מקום להחיל את הוראה על בניינים קיימים בהם קיים מעקה שאינו תואם את ההנחיה ולפיכך מורים כי יובהר בהנחיה זו כי היא אינה חלה במקרים כאלה.</p>	

<p>3.35 <b>בניין חדש</b>, בנוסף לאמור בסעיף 3.34, יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <p>א. אורך הגוזזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על כ-2/3 מאורך החזית.</p> <p>ב. בבנייה בקיר משותף תורחק הגוזזטרה ב-1.5 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי, אלא אם כן התקבלה הסכמת שכן במגרש הגובל.</p> <p>ג. יש לנקז את המרפסות והגוזזטרות במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).</p> <p>ד. לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת והגוזזטרה.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה 3.35(א) הוחלפה כדלקמן:</p> <p>"א. לא תאושר הבלטה של קורות בהמשך לבליטת הגוזזטראות"</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית:</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית בכל הנוגע לס"ק (ב) קיימת הצדקה ברורה להתייחסות שונה לבניה בקיר משותף היות ומדובר בשני בניינים צמודי דופן שאינם מתוכננים בעת ובעונה אחת.</p> <p>לטענת הוועדה המקומית המידה שנקבעה מקורה בתכניות עיר היסטוריות אך נוכח שינוי התקנות בכל</p>	<p><b>טענות העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים הגבלת אורך הגוזזטראות בס"ק א' עלולה להביא לפגיעה בזכויות דבר שאין לו מקום במסגרת הנחייה מרחבית ונוכח העובדה כי נקבע כאמור רק ביחס לאזור ההכרזה בתכנית הרבעים אין הצדקה להתייחסות לקבוע מגבלה כאמור לכלל העיר.</p>

<p>הנוגע לשטח מרפסת מותר, מקבלת הוועדה המקומית את טענה ביחס לגריעה בזכויות ועל כן מציעה לתקן את המרחק ל - 0.75 מ' (במצטבר 1.5 מ') ולקבוע שדרישה זו תחול רק אם אין גריעה בזכויות לפיכך מציעה הוועדה המקומית כי יימחק הסיפא לענין הסכמת שכן וירשם במקומה "למעט במקרים בהם הבניינים יתוכננו בהינף אחד".</p>	<p>בכל הנוגע לסי"ק ב' - לטענת העוררים אין הצדקה להתייחס באופן שונה לבנייה בקיר משותף שם יש מגבלה של שמירת מרחק כאמור לעומת מצב של שתי דירות צמודות באותו הבניין עליהן לא חלה המגבלה. עוד מוסיפים העוררים כי מגבלה כאמור עלולה לגרוע מהזכויות.</p> <p><b>בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b></p> <p>לענין סי"ק א' ככל שסעיף 3.34 יתוקן באופן שיאפשר מרפסות שאינן חופפות באופן מלא (וזאת באופן כללי או למצער בפרויקטים של התחדשות עירונית), יש לאפשר הבלטה של קורות בהמשך לבלית הגוזזטרות, כאלמנט עיצובי.</p>
<p><b>החלטה וועדת העיר</b></p> <p>לאחר ששמענו את הצדדים מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית ולפיכך אנו דוחים את הערר כנגד הנחיה מרחבית זו ונותנים תוקף לתיקונים המוצעים בס"ק (א) ו - (ב) כמפורט לעיל וכמוצע על ידי הוועדה המקומית.</p>	

<p>3.36 בתוספת לבניין קיים, בנוסף לאמור בסעיף 3.34, יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <p>א. במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה אין לעבות גוזזטרות החורגות ממישור החזית.</p> <p>ב. לא יאושר שילוב עמודי חיזוק של הבניין בתחום הגוזזטרה.</p> <p>ג. תוספת גוזזטרות תותר בתנאי שלכל הדירות באותה החזית יתוכננו גוזזטרות בעת ובעונה אחת.</p> <p>בקשה לתוספת גוזזטרה באגף מתוך כלל הבניין תצוין במסמכי "בקשה למידע להיתר" לשם קבלת הנחיות פרטניות.</p> <p>ד. לא תאושר סגירת גוזזטרה, אשר לא חושבה במניין שטחי הבנייה.</p> <p>ה. לא תאושר תוספת גוזזטרה בחזית שבה אושרה בעבר סגירת מרפסת, אלא אם בהתאם לתכנית מאושרת. (להלן נתייחס לסעיף זה כסעיף ה' הראשון ה.ס.ל.)</p> <p>ה. סגירת מרפסת שאושרה, תבצע מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום, מרופיל בלגי ודומיהם. לא יאושר שימוש בתריסי פלסטיק. (להלן נתייחס לסעיף זה כסעיף ה' השני ה.ס.ל.)</p> <p>ו. גוזזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה 3.36(ד) נמחקה</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית 18.7.17</b></p> <p>הסעיף יתוקן כדלקמן:</p> <p>א. לא יאושר שילוב עמודי חיזוק של הבניין בתחום הגוזזטרה.</p> <p>ב. תוספת גוזזטרות תותר בתנאי שלכל הדירות באותה החזית יתוכננו גוזזטרות בעת ובעונה אחת. בקשה לתוספת גוזזטרה באגף מתוך כלל הבניין תצוין במסמכי "בקשה למידע</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b></p> <p>א. אין מקום לקביעת הנחיות קונסטרוקטיביות במסגרת ההנחיות המרחביות. לענין זה יש לפעול בהתאם להוראותיו של קונסטרוקטור. יוזכר לענין זה כי אף במסגרת תכנית הרבעים הותרה הבלטתם של קירות הקשחה</p>

<p>להיתר" לשם קבלת הנחיות פרטניות.</p> <p>יובהר כי נושא דירות גן-ג ובתים פרטיים יקבע במסגרת הנחיות מיוחדות.</p> <p>ג. תותר תוספת גוזזטראות בחזית שבה קיימות גוזזטראות שנסגרו על פי דין בתנאי שלא יהיו צמודות.</p> <p>יובהר כי סעיף זה מתייחס לסוגיות עיצוביות בלבד ולא לחישובי שטחים.</p> <p>ד. סגירת מרפסת שאושרה, תבצע מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם. לא יאושר שימוש בתריסי פלסטיק.</p> <p>ה. גוזזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.</p>	<p>במסגרת המרפסת, ככל שנדרש לצורך חיזוק (סעיף 54.4.1(5) לדו"ח החוקרת).</p> <p>ב. תיקון מקובל.</p> <p>ג. אין הצדקה לא לאפשר הצמדת גוזזטרות חדשות לגוזזטראות שנסגרו על פי דין. לעניין זה יודגש כי בתכנית הרבעים הותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה חזית, ללא כל מגבלה לעניין הצמדתן של מרפסות אלה (ראו סעיף 53.4.1(8) לדו"ח החוקרת).</p> <p>ד. תיקון מקובל.</p> <p>ה. תיקון מקובל.</p>
--	---

**החלטה:**

לאחר ששמענו את טענות הצדדים הערר מתקבל בכל הנוגע לס"ק (א) להצעת תיקון ההנחיה כאמור בהודעת הוועדה המקומית מיום 18.7.17. אנו סבורים כי נושא חיזוק אינו מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית שאינה מאפשרת שיקול דעת אלא שיש להסדירו במדיניות מאושרת לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה בס"ק א'.

בכל הנוגע לס"ק ג' – הערר מתקבל. תבוטל הקביעה כי המרפסות לא תהיינה צמודות. אנו סבורים כי נושא הצמדת גוזזטראות וכו' אינו מתאים להיות מוסדר בהנחיה מרחבית שאינה מאפשרת שיקול דעת אלא שיש להסדירו במדיניות מאושרת או בתכנית לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה בס"ק ג'.

אנו נותנים תוקף להסכמות הצדדים לתיקון ההנחיה המרחבית כמוצע בס"ק (ב), (ד) ו – (ה) לתשובת הוועדה המקומית מיום 18.7.17.

**3.37 מיקום ובליטות**

א. מצללה במרפסת גן:

- א. תמוקם צמוד לחדר יציאה לגן, לדירות על הגג או צמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
- ב. באזורים שבהם יש תכנית הכוללת הוראות בקשר למצללה, יישמרו מרווחים על פי הוראות התכנית. בכל מקרה אחר יישמר מרווח שלא יקטן מ-1.2 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.

ב. מצללה במרפסת שאינה בגן:

- א. תותר במרפסת עליונה שאינה מקורה בלבד.
- ב. יוכלה בלבוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו תבניין לנכול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו



מעקה המרפסת.	
<b>תשובת הועדה המקומית 18.7.17</b> הסעיף יתוקן כדלקמן: ס"ק (ב) - "באזורים שבהם יש תכנית הכוללת הוראות בקשר למצללה, יישמרו מרווחים על פי הוראות התכנית. בכל מקרה אחר יישמר מרווח שלא יקטן מ- 1.2 מ' בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה." לחלטה: לאחר ששמענו את הצדדים ואת דוחים את הערר כנגד הנחיה מרחבית זו ונותנים תוקף לתיקון המוצע כמפורט לעיל	<b>סענת העוררים</b> מבקשים כי יקבע בסיפא ההנחיה כי מדובר רק על חזיתות בהן קיימת הוראת נסיגה.

<b>3.38 עיצוב</b> א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן: צורה בליטה חומרי גמר פרטים וגוונים. ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי ג. משטח ההצללה יהיה אופקי. ד. המפלס העליון של המצללה לא יעל על מפלס רצפת הקומה מעל. ה. בקשה לתוספת מצללה בבניין שבו קיימות מצללות בחיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.	
<b>תשובת הועדה המקומית 18.7.17</b> לעניין ס"ק (ד) הסעיף יתוקן כדלקמן: "המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס רצפת הקומה מעל, למעט במקרים בהם המצללה נבנית בקומת הגג החלקית." לחלטה: לאחר ששמענו את הצדדים ואת דוחים את הערר כנגד הנחיה מרחבית זו ונותנים תוקף לתיקון המוצע כמפורט לעיל	<b>סענת העוררים</b> העוררים מבקשים כי יובהר כי ההנחיה אינה חלה על הקומה העליונה.

<b>מתקנים על החזית</b> 3.48 לא יותקן מרזב גלוי על גבי החזית הפונה לרחוב, למעט בקומת הגג. 3.49 מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח מגולוון וצבוע. בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה 3.49 תוקנה כדלקמן: "מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח (אבץ מגלון וכיו"ב) צבוע או בגוון טבעי" לחלטה וועדת הערר: ונתנים תוקף לתיקון המוצע אך מורים כי יוסף לתיקון המוצע כי "מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח (אבץ מגלון וכיו"ב) או שווה ערך, צבוע או בגוון טבעי"	
---	--

<b>3.54 פרטי עזר</b> הגדרה: פרטי עזר הם מצלמות, גופי תאורה, צופר אזעקה, וכל רכיב עזר אחר מעין אלה שהוא שימוש נלווה לבניין ומעוגן בו. א. לא תאושר התקנת פרטי עזר על גבי החזית הפונה לרחוב, אלא אם הותרה מפורשות בתכנית עיצוב ופיתוח שחלה על המקום. ב. במקומות שבהם מותרת התקנת פרטי עזר, לא יותקנו הפרטים באופן המסתיר או הפוגע ברכיבים ואלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).	
---	--

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן: "הגדרה: פרטי עזר הם מצלמות, צופר אזעקה, וכל רכיב אחר מעין אלה שהוא שימוש נלווה לבניין ומעוגן בו" החלטת וועדת הערר: אנו נותנים תוקף לתיקון המוצע.
---

3.55 מתקני ניקוי ואחזקה של מבנים רבי קומות
א. מבנים רבי קומות עם קירות מסך יכללו מתקנים קבועים לניקוי חזיתות הבניין.
ב. אופן הניקוי והאחזקה של קיר המסך יצוין בבקשה להיתר.
ג. מתקני הניקוי יוסתרו כשאינם בשימוש
בהתאם להודעת עדכון 18.1.17 יוחלף סדר הופעתם של סעיפים ב' ו - ג'.
החלטת וועדת הערר: אנו נותנים תוקף לתיקון המוצע.

#### הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 4. חיפוי מעטפת הבניין

4.2 חומר הגמר בתוספת לבניינים קיימים יהיו בחתאמה לחומר הגמר הקיים במבנה.	
<b>טענת העוררים</b> לטענת העוררים השימוש במילה "בהתאמה" אינו ברור ולא ניתן להבין מהי דרישת הוועדה המקומית בהקשר זה. הדבר יביא למחלוקות רבות בין מבקש היתר לבין מהנדסי הרישוי שבבסיסן השאלה האם המבוקש הינו בהתאמה לקיים אם לאו. העמימות בהנחיה זו עלולה להביא לתוצאות שונות ולהחלטות סותרות בהתאם לשיקול דעתו או לטעמו הפרטי של מהנדס הרישוי.	<b>תשובת הועדה המקומית:</b> מטרת הסעיף למנוע תוצאות חריגות וקיצוניות ולפיכך נעשה שימוש במילה בהתאמה ולא נקבעה דרישה של זהות בין חומרי הגמר.
<b>החלטת ועדת הערר:</b> לאחר ששמענו את הצדדים אנו מקבלים את הערר בנקודה זו ומורים על ביטול ההנחיה. אנו סבורים כי הנחיה כללית ובלתי מפורטת אשר יכולה להביא למחלוקות רבות בשאלה מהי ההתאמה הנדרשת אינה יכולה להוות הנחיה מרחבית שכן אינה משיגה את המטרה לשמה נקבעו ההנחיות המרחביות. לפיכך, ההנחיה תבוטל.	

4.3 חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויוקנו בהתאם לתקנים מאושרים.	
<b>טענת העוררים</b> העוררים טוענים כי יש להוסיף כי ההנחיה חלה למעט בכל הנוגע לטייחים מסורתיים.	<b>תשובת הועדה המקומית 18.7.17</b> הסעיף יימחק.
<b>החלטת וועדת הערר:</b> אנו מורים על מחיקת הסעיף.	

4.4 חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט לחלן או שילוב ביניהם:	
1. טיח בגוון בהיר בסוגי גמר שונים, לרבות בשיטות יישום היסטוריות.	2. בטון חשוף.

<p>3. לבני סיליקט בגוון בהיר.</p> <p>4. אבן טבעית נסורה בנוונים בהירים – רק בבניין רב קומות כהגדרתו בתקנות.</p> <p>5. עץ באישור FSC, בכפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.</p>	
<p><b>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ס"ק (4) להנחיה 4.4 תוקן כדלקמן:</b></p> <p>"4. בבניין רב קומות, כהגדרתו בתקנות, יותר שימוש באבן טבעית נסורה בגוון בהיר, וכן באריחים ובחיפויים ובתנאי שיותקנו בתלייה יבשה ויהיו בגוון בהיר"</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17</b></p> <p>הוועדה המקומית מעוניינת להותיר את הסעיף כאמור בהודעת העדכון מיום 18.1.17. הוועדה המקומית מעוניינת לשמר את מורשת העיר כך שבניינים שאינם רבי קומות, דהיינו מתחת ל-9 קומות, יהיו מחופים בטיית. לעומת זאת, בניין שהינו רק קומות (מעל 9 קומות) נחשב ל"בניין מודרני" ומכאן הוראת הסעיף.</p>	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> התיקון המוצע אינו מקובל והם עומדים על טענותיהם בערר לפיהן הוראות בהנחיה זו מטילות מגבלות גורפות ובלתי סבירות על חופש העיצוב האדריכלי.</p> <p>לטענת העוררים על מנת לאפשר רב גונית בפתרונות עיצוביים יש לאפשר מגוון ציפויים וגוונים רחב או לחילופין לפרסם הנחיות עיצוביות ייחודיות לכל אזור ואזור בעיר.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להתערב בשיקול דעת הוועדה המקומית בכל הנוגע להנחיה מרחבית זו ועל כן אנו דוחים את הערר.</p>	

<p>4.6 חומר גמר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה לתיק המידע ויינתנו לגביו הנחיות פרטניות</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית תיקון זה אינו אפשרי שכן תיקון 101 לחוק העביר את הנטל משלב הוצאת ההיתר לשלב תיק המידע בו נדרשת הוועדה המקומית ליתן את כלל המידע הנדרש למבקש ההיתר.</p> <p>לטענת הוועדה המקומית תכלית ההנחיות הינה לחסוך במשאבי זמן הן עבור הרשות והן עבור מבקש ההיתר שעה שמלוא המידע התכנוני הרלוונטי יונח בפני מבקש ההיתר עוד בשלב תיק המידע.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים המונח "שווה שאיכותו" אינו המתאים להנחיה מרחבית.</p> <p>לטענת העוררים לא ניתן לדעת בשלב הבקשה לתיק מידע מה יהיה חומר הגמר של המבנה ועל כן מבוקש כי ייקבע כי חומר גמר שווה באיכותו יצוין בבקשה להיתר.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b></p> <p>לאחר שבחנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי ההנחיה כפי שנוסחה אינה מתאימה להיות הנחיה מרחבית שכן היא מטילה על מבקש המידע לתכנן את בקשתו עד לפרטי חומרי הגמר כבר בשלב זה דבר שבמקרים רבים אינו אפשרי ולמעשה סותר את מטרתו של השלב של בקשה לתיק מידע בו מפורטת תשובת הוועדה המקומית לשאלה מה ניתן להתיר במגרש נושא הבקשה לתיק מידע. על כן מורים על תיקון ההנחיה כך שייקבע בה כדלקמן:</p> <p>"חומר גמר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה יצוין בבקשה להיתר והחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר"</p>	

<p>4.7 יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי המיועד לחוף בשטח שלא יעלה על כ-10% משטח החזית.</p>
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:</p>

11  
:  
גון  
77

"יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי המיועד לחוץ לשם הדגשות עיצוביות של החזית"  
**החלטת ועדת הערר:** אנו נותנים תוקף לתיקון המוצע.

4.8 הזיגוג יהיה בעל גוון נייטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות (Rf) של עד 17%. מעבר אור (NT) לא יפחת מ-50%.  
**החלטה וועדת הערר:** נוכח הודעת העוררים כי הם חוזרים בהם מהערר לגבי הנחיה זו, אנו דוחים את הערר כנגדה.

4.9 החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בהיר (כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.2%).	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית במרכז העיר צבע הבניין צריך להיות לבן ועל כן אין להתערב בהנחיה זו. לטענת הוועדה המקומית בנייני המגורים מהווים "תפאורת רקע" ואינם צריכים להתבלט. כמו כן גוונים כהים אינם מתאימים לאקלים המקומי ותורמים לצמצום קרינה ארוכת גל מהסביבה. עוד טוענת הוועדה המקומית כי רשימת האפשרויות על פי הנחיה זו רחבה ואינה פוגעת בחופש העיצוב האדריכלי.</p>	<p><b>טענת העוררים</b></p> <p>לטענת העוררים גוון 0.2% מייצר תוצאה של משטח לבן ללא כל קשר לגוון שנבחר. העוררים סבורים כי ניתן לראות הבדלים קטנים בין הצבעים רק החל מגוון עם כמות פיגמנטים שעולה על 0.4%. לטענת העוררים הוראה זו מטילה מגבלה גורפת ובלתי סבירה על חופש העיצוב האדריכלי. לטענת העוררים ההנחיה אינה ברורה שכן לא ברור מי יבחן את אחוז הפיגמנט וישנם אזורים בהם לא נכון להחיל הנחיה זו.</p>
<p><b>החלטת ועדת הערר:</b> לאחר ששמענו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להתערב בהנחיה זו ועל כן אנו דוחים את הערר כנגדה.</p>	

## הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 5. מעלית חיצונית

5.6 במקרים חריגים תיבחן בקשה להקמת פיר מעלית בתחום המרווח הקדמי בכפוף לתנאים הבאים:	
א. הוכח שלא ניתן למקם פיזית את המעלית במקום אחר. עורך הבקשה יגיש מסמך המפרט את הנימוקים לכך.	
ב. הפיר לא יבלוט מעבר לקו מרפסות קדמיות קיימות או כאלה שניתן להקימן כדין על מנת לשמור על רציפות דופן הרחוב.	
ג. לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה או של המבנים הגובלים.	
<p><b>טענת הועדה המקומית</b></p> <p>לטענת הוועדה המקומית ההנחיה המפורטת בס"ק (ב) יוצקת תוכן להוראת תכנית תא/מק/2710 והיא מפרטת באילו תנאים תאושר חריגה מקו בניין קדמי שחשיבותו ברורה. לטענת הוועדה המקומית ההנחיה המפורטת בס"ק (ג) מבקשת להתיר</p>	<p><b>טענת העוררים בערר:</b></p> <p>ההוראה בס"ק (ב) תביא לכך שבמקרים רבים לא ניתן יהיה להקים מעלית למשל במקרים בהם המרפסת בנויה לאורך כל חזית הבניין או שהמרפסת הקיימת צרה. לטענת העוררים יש לקבוע הוראה לפיה תותר הקמת מעלית במרווח הקדמי</p>

<p>גמישות תכנונית ומטרתה לדאוג לכך שהמעלית המתווספת לבניין קיים תשתלב בו.</p> <p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17</b>  <b>הודיעה הועדה המקומית כי היא תיתן</b>  התייחסותה בהמשך לאמור בסעיפים 5.6(ב), 5.12 ו- 5.13. התייחסות כאמור לא הוגשה.</p>	<p>בכפוף להוראות תכנית תא/מק/2710 ואין הצדקה לקבוע הוראה מחמירה יותר.</p> <p>לטענת העוררים ההוראה שבס"ק (ג) הינה הוראה כללית ועמומה ועל כן אינה מתאימה להיות הנחיה מרחבית.</p> <p><b>בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> הוועדה המקומית ציינה כי התייחסותה תינתן בהמשך. העוררים ביקשו להדגיש כי הערר התייחס גם לסעיפים 5.6(ב), 5.7, ו-5.11.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר</b>  אנו סבורים כי נושא ההנחיה המסדיר את מיקום פיר מעלית בתחום המרווח הקדמי, אינו נושא המתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית נוכח העובדה כי נושא זה אינו נושא שראוי כי לא יהיה שיקול דעת לגביו ולאור העובדה כי הנושא מוסדר בתכניות ובכללן בתכנית תא/מק/2710. לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה. נוסף בהקשר זה כי הרצון לצקת תוכן לשיקול דעת הקבוע בתכנית לא יכול להיות שיתמש במסגרת הנחיות מרחביות.</p>	

<p>5.7 עיצוב פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופייה של הסביבה.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b>  הנחיות מסוג זה מכוונות לעורכי הבקשות תוך התרת גמישות תכנונית מדובר בהנחיות המקובלות בשיח האדריכלי.</p>	<p><b>טענת העוררים בערר</b>  לטענת העוררים ההנחיה אינה ברורה ואינה מתאימה להיות הנחיה.</p> <p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b> הוועדה המקומית ציינה כי התייחסותה תינתן בהמשך. מבוקש להדגיש כי הערר התייחס גם לסעיפים 5.6(ב), 5.7, ו-5.11.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b>  אנו סבורים כי נושא ההנחיה הקובע הוראה בלתי מסוימת, כללית ועמומה לפיה פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופי הסביבה אינו נושא המתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית. לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה.</p>	

<p>5.8 הגישה למעלית תהיה מתוך שביל קיים.</p>	
<p>בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה 5.8 תמחק.</p>	
	<p><b>טענת העוררים בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17:</b>  מסכימים למחיקתו של הסעיף.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b> אנו מורים על מחיקת הסעיף.</p>	

<p>5.9 המשטח האופקי החיצוני (פודסט) יהיה בגודל המינימלי הדרוש.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b>  המונח "גודל מינימלי דרוש" נועד לתכלול את ההוראות השונות מתוקף תקנות ותקנים מבלי להידרש למידה מדויקת.</p>	<p><b>טענת העוררים</b>  לטענת העוררים לא ברור מי יקבע מהו הגודל המינימלי הדרוש כאמור בהנחיה זו.</p>
<p><b>החלטת וועדת הערר:</b>  לאחר ששמענו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להתערב בהנחיה זו ועל כן אנו דוחים את הערר כנגדה.</p>	



5.11 תגובה המרבי של פיר המעלית לא יעלה על 3.40 מ' ממפלס תחנת העצירה העליונה של המעלית, ובכל מקרה יעמוד בדרישות התקנות והתקנים.
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 הנחיה 5.11 תמחק
<b>החלטת וועדת הערר</b> : אנו מורים על מחיקת הסעיף.

5.12 גובה הפיר לא יעלה על גובה הקומה העליונה המלאה (לא כולל חדרי יציאה לגג).
בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:
"גובה הפיר לא יעלה על גובה מעקה הגג התחתון (לא כולל חדרי יציאה לגג)"

<b>טענות העוררים בערר</b>	<b>תשובת הוועדה המקומית</b>
תוצאה לפיה לא ניתן להגיע עם המעלית לקומת הגג הינה בלתי סבירה ואין לה כל הצדקה. לטענת העוררים אין מקום לקבוע הוראה כזו אשר פוגעת בדירות הגג ובשוויי במסגרת הנחיות מרחביות.	לפי תכנית תא/מק/2710, הצבת מעלית במרווח קדמי הינה חריג לכלל וממילא בקשה זו נתונה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ועל כן טענות לפגיעה בשווי הדירות אינן רלוונטיות. לטענת הוועדה המקומית הנחיה זו מבקשת לשמור על קו הפרספקטיבה של מעקות הגג התחתון. לטענת הוועדה המקומית ניתן לאשר תחנת עצירה בקומת הגג בתנאים הקבועים בהנחיה מרחבית 5.13
<b>טענת העוררים</b> : בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17, העוררים לא יתייחסו לנוסח המוצע והם שמרו על זכותם להגיב לנוסח העדכני שיוצע על ידי הוועדה המקומית.	<b>תשובת הוועדה המקומית מיום 18.7.17</b> : הוועדה תיתן התייחסותה בהמשך.

<b>החלטת וועדת הערר</b>
אנו סבורים כי נושא ההנחיה המסדיר את גובה פיר המעלית בתחום המרווח הקדמי, בקומת הגג, אינו נושא המתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית נוכח העובדה כי ראוי שיהיה לגביו שיקול דעת ומאחר והנושא מוסדר בתכנית תא/מק/2710. לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה. כאמור, הרצון לצקת תוכן לשיקול דעת הקבוע בתכנית לא יכול להיות שיתממש במסגרת הנחיות מרחביות.

5.13 למעליות הממוקמות במרווח הצדדי והעורפי ניתן לאשר בהליך של הקלה תחנת עצירה במפלס חדרי היציאה לגג בתנאים הבאים:
א. פיר המעלית ימשיך את הבנייה על הגג ויחובר אליה באמצעות שטח מקורה.
ב. פיר המעלית לא יבלוט מעל מעקה הגג בחזית הרחוב.

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 החנחיה תוקנה כדלקמן:
"למעליות הממוקמות במרווח הצדדי והעורפי ניתן לאשר תחנת עצירה במפלס חדרי היציאה לגג בתנאים הבאים:
א. פיר המעלית ימשיך את הבנייה על הגג ויחובר אליה באמצעות שטח מקורה.
ב. פיר המעלית לא יבלוט מעל מעקה הגג בחזית הרחוב.

<b>טענת העוררים</b>	<b>תשובת הוועדה המקומית מיום 17.7.17</b>
בהתאם להודעת העוררים מיום 1.10.17: העוררים לא יתייחסו להנחיה זו והם שמרו על זכותם להגיב לנוסח העדכני שיוצע על ידי הוועדה המקומית	הוועדה תיתן התייחסותה בהמשך.

<b>החלטת וועדת הערר</b>
אנו סבורים כי נושא ההנחיה המסדיר את גובה פיר המעלית בתחום המרווח הצדדי והעורפי, בקומת הגג, אינו נושא המתאים להיות מוסדר במסגרת הנחיה מרחבית

נוכח העובדה כי ראוי שיחיה לגביו שיקול דעת ומאחר והנושא מוסדר בתכנית תא/מק/2710. לפיכך אנו מורים על ביטול ההנחיה.

### הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 6. גגות

6.1 בבניין גבוה (מעל 13 מ') לא יאושרו גגות משופעים, למעט באזורים שבהם חלה תכנית המאשרת זאת.

**החלטת וועדת הערר:** נוכח הודעת העוררים בדיון שהתקיים ביום 15.6.17 כי אין להם טענות כנגד הנחיה מרחבית זו הערר בהקשרה נדחת. נוסף כי טענתם הכללית של העוררים כי הוראות תכניות ג' ו - ג'1 מיושנות, אינה רלוונטית להנחיות המרחביות אשר אינן מחליפות ואינן יכולות להחליף הוראות הקבועות בתכנית תקפה.

6.9 גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה המעקה, למעט מתקני תקשורת.

בהתאם להודעת עדכון מיום 18.1.17 ההנחיה תוקנה כדלקמן:  
"גובה המתקנים יהיה על פי הקבוע בתכנית ג' ו ג'1"

#### **תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17**

לאחר בחינה מחודשת חזרה בה הוועדה המקומית מהתיקון הנ"ל שהוצע שכן ההנחיה מתייחסת ל"גג העליון" ולא לגובה הגג אליו מתייחסות תכניות ג' ו ג'1. לפיכך מציעה הועדה המקומית כי ייקבע כי "גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה המעקה, למעט מתקני תקשורת כאמור בהנחיה 6.12(ג)".

#### **טענת העוררים**

לטענת העוררים יש לקבוע בהנחיה גובה מירבי של 5 מטרים כפי שנקבע בתכניות הרובעים או לחילופין כי יובהר כי ניתן יהיה לקבל הקלה בגובה מתכנית ג'.

#### **בהתאם להודעת העוררים מיום**

**1.10.17:** בנוסף להחרגתם של מתקני תקשורת ממגבלת הגובה הקבועה בסעיף, יש להחריג גם גנרטורים מחוראותיו של סעיף זה.

**החלטת ועדת הערר:** לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, מקובלת עלינו טענת הוועדה המקומית לפיה הנחיה זו מטרתה להבהיר מהי התוצאה העיצובית אותה מבקשת הוועדה המקומית להשיג. לפיכך, אנו נותנים תוקף לתיקון המוצע על ידי הוועדה המקומית מיום 18.7.17 אך מוסיפים כי נוכח החלטתנו בקשר להנחיה 6.12 שלהלן, יוסף בסיפא סעיף 6.9 כדלקמן: "... ולמעט מתקני תקשורת ומתקנים נלווים אותם ניתן להתיר בהתאם להוראות תמ"א 36"

#### **6.11 מערכות סולריות (קולטי שמש דוודי אגירה)**

- אין למקם את דוודי האגירה של המערכת הסולרית על הגג בבנייה חדשה או בתוספת קומרת.
- יש לציין בתכנית הנבקשה להיתר את מיקום המערכות הסולריות והחיבורים הדרושים להן וגובה חלקי שלהם.
- בבניינים שבהם לא מתוכננות מערכות סולאריות, יש לציין מיקום עתידי להתקנת מערכות אלה ככל שיוחלט להקימן בעתיד, ולבצע הכנות לחיבורים עתידיים.
- בגג משופע יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג.

#### **טענת העוררים**

בהתאם להנחיה למעשה נדרשים להכניס את כל המערכות הסולריות לתוך המבנה ולא למקמם, לא במסתורי הכביסה ולא בגג.

#### **תשובת הועדה המקומית**

לטענת הוועדה המקומית הנחיה זו מבקשת לצמצם את המתקנים הטכניים שנמצאים מחוץ לבניין וזאת בין היתר בכדי לשמור על החזית חמישית פנויה, כאשר כיום אין צורך תפקודי כי דוודי האגירה יהיו על הגג.

**החלטת וועדת הערר:** לאחר ששמענו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להתערב בהנחיה זו ועל כן אנו דוחים את הערר כנגדה.

**6.12 מתקני תקשורת:**

- א. מתקני תקשורת, למעט אנטנות משתפלות, יותקנו במרחק של 2 מ' לפחות ממעקה הבניין.
- ב. יש למקם מתקנים נלווים למתקני התקשורת בתוך מבנה קיים בלבד.
- ג. יש למקם אנטנות על תורן במרכז הגג העליון, בקו אחד הניצב לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ד. יש למקם אנטנות עוקץ (אנטנות בגובה עד 3.5 מ' הצמודות למעקה הגג) ואנטנות משתפלות (אנטנות צמודות לקיר החיצוני של הבניין) באופן סימטרי לחזית הבניין לרחוב.
- ה. יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בחיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ'.
- ו. תוספת אנטנות סלולריות על גבי תרנים קיימים בחיטר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בחיטר ללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

**טענות העוררים**

לגבי ס"ק (א) יש להחריג ממנו גם אנטנות מסוג עוקץ שכן תמ"א 36 מעניקה זכויות בניה להצבת 6 עוקצים על גג מבנה. ההנחיה מאיינת את זכויות הבניה מכוח התמ"א.  
 לגבי ס"ק (ב) – ההגבלה על מיקומם של מתקנים נלווים מנוגדת להוראות תמ"א 36 אשר מתירה הקמתם על גג הבניין כברירת מחדל.  
 לגבי ס"ק (ג) – המגבלה שקבועה בו לפיה יש למקם אנטנות על תורן במרכז הגג, לא רק שלא תואמת לתמ"א, היא עומדת בסתירה לגמישות ההנדסית שרצו לתת בידי החברות הסלולריות, אשר פועלות לפי רישיון ויש להן רשימה ארוכה של דרישות וחובות, וחובתן הראשונה זה להציב אנטנות ולאפשר קליטה ושידור בכל רחבי הארץ.  
 לטענת העוררים אין סמכות באופן עקרוני לקבל הנחיה שסותרת תכנית מתאר ארצית, והנחיות לעיצוב אליהן מפנה הוועדה המקומית אינן קובעות כי ניתן לקבוע הנחיות בניגוד לתמ"א אלא שנקבע בהן כי ניתן לקבוע הנחיות אך ורק בנוגע לעיצוב התורן אך לא הנחיות בקשר למבנה ולמתקנים הנלווים.

**תשובת הוועדה המקומית:**

לטענת הוועדה המקומית רשימת הנושאים המפורטים בסעיף 145ד(ב) לחוק התכנון והבניה אינה רשימה סגורה ועל כן הוועדה רשאית לקבוע הנחיות מרחביות שעניינן מתקני תקשורת ובלבד שהן אינן סותרות את הוראות התכניות והחוק.  
 לטענת הוועדה המקומית ההנחיות בנושא זה דרות בכפיפה אחת עם הוראת תמ"א 36 אי שכן בהתאם לסעיף 33 ו – 32 לתמ"א 36 א' כוונת המתכנן היתה להותיר את החלק העיצובי לשיקול דעתה של הוועדה המקומית כמאשרת הבקשה.  
 לטענת הוועדה המקומית בהסתמך על הוראת התמ"א הנ"ל קבעה הוועדה המקומית את ההנחיה הנוגעת למתקני תקשורת. זאת בהתאם להוראת סעיף 145ד(ב) לחוק ועל מנת ליצור וודאות תכנונית בעת הגשת בקשה להיתר.  
 לטענת הוועדה המקומית ההנחיות המרחביות בהקשר זה יוצקות תוכן לשיקול הדעת המסור לוועדה המקומית בהתאם לתמ"א 36 א'.  
 בפרוטוקול הדיון מיום 15.6.17 הודיעה הוועדה המקומית כי בס"ק (א) יוחרגו גם אנטנות מסוג עוקץ.

**החלטה:**

לאחר ששמענו את הצדדים אנו מורים כדלקמן:  
 ס"ק (א) יתוקן בהתאם להסכמת הוועדה המקומית לפיה יוחרגו גם אנטנות מסוג עוקץ  
 ההנחיות שבס"ק (ב) ו – (ג) יבוטלו מאחר והנחיות אלה מצמצמות את שיקול דעת הוועדה המקומית לעומת שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית בהוראות תמ"א

36א'. כמו כן, ההוראה הקבועה בס"ק(ב) אינה מתאימה להיות הנחיה מרחבית. בהתאם להוראות תמ"א 36א' לוועדה המקומית שיקול דעת בכל הנוגע להקמת המתקנים על פיה ולפיכך אין מקום לקביעת הנחיות מרחביות המצמצמות שיקול דעת זה. טענות העוררים בקשר לס"ק (ו) נדחות.

<b>6.13 גג שטוח</b>	
<p>א. לא יאושר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.          ב. לא יאושר שימוש ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות.          ג. חומרי הנמר של גגות ומשטחים אופקיים יהיו בעלי מקדם בליעה של קרינה עד 0.35.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית</b>          לטענת הוועדה המקומית מדובר בסעיף שמטרתו הפחתת ספיגת חום קרני השמש בבניין באמצעות קביעת חומרי גמר לגגות בגוונים בהירים. לעטנת הוועדה המקומית ס"ק (א) ו 0 (ב) מסייגים את האפשרות שהשכבה הביטומנית לא תטופל כראוי.</p>	<p><b>טענת העוררים בערר</b>          לטענת העוררים ס"ק (א) ו – (ב) אינם מבהירים מה כן יאושר ולא ברור מי יבחן את מקדם הבליעה הקבוע בס"ק (ג).</p>
<b>החלטת וועדת הערר</b>	
לאחר ששמענו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להתערב בהנחיה זו ועל כן אנו דוחים את הערר כנגדה.	

<b>6.14 גג משופע</b>	
<p>א. יש לחפות גג משופע בחומרים בעלי קיום ארוך, תחזוקה קלה ונוחה.          ב. גג משופע יהיה בגווני אדמה או אפור.          ג. יש לפרט את חומרי חיפוי הגג וגוון החיפוי בבקשה להיתר.</p>	
<p><b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17</b>          הסעיף יתוקן כדלקמן:          "גג משופע</p> <p>א. יש לחפות גג משופע בחומרים בעלי קיום ארוך, תחזוקה קלה ונוחה.          ב. גג מחופה רעפי חרס יהיה בגווני אדמה או אפור.          ג. גג מחופה רעפי סוגי מתכת יהיה בגוון טבעי.          ד. יש לפרט את חומרי חיפוי הגג וגוון החיפוי בבקשה להיתר.</p>	<p><b>טענת העוררים</b>          מאחר וגג משופע יכול להיות מחומרים שאינם רעפים אלא גג מחופה בסוגי מתכת יש ליתן התייחסות לאפשרות זו.</p>
<b>החלטת וועדת הערר:</b>	
אנו נותנים תוקף לתיקון המוצע	

## הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 7. שיפוף

7.01 דרישה לשיפוף שהתקבלה במסגרת היתר על פי חוק התכנון והבנייה או שהתקבלה כדרישה לפי חוק עזר עירוני, תחייב בביצוע כמפורט בטבלה שלהלן.	
<b>טענת העוררים:</b>	<b>תשובת הועדה המקומית מיום 18.7.17:</b>
בבתים פרטיים כשמוסיפים בנייה מכוח תמ"א 38 אין מקום לחייב בשיפוף מלא של הבניין.	כאמור בדיון, הנושא של דירות גן-ג ובתים פרטיים יקבע במסגרת הנחיות מיוחדות, כמו כן, סעיף 1 בטבלה שבסעיף 7.01 יוסר.
<b>החלטת ועדת הערר:</b>	
אנו סבורים כי נושא השיפוף אינו צריך להיות מוסדר במסגרת של הנחיות מרחביות לפיכך אנו מורים על ביטול פרק זה של ההנחיות המרחביות.	

7.05 יש לזמן את נציג העירייה לביקורת על עבודות השיפוף במועדים הבאים: (1) לפני תחילת העבודות, (2) בכל שלב משלבי הביצוע; (3) לפני פירוק פיגום.	
<b>טענת העוררים בערר:</b>	<b>תשובת הועדה המקומית:</b>
לטענת העורר הנחיה זו צריכה להיכתב כחלק מההיתר המילולי.	לטענת הועדה המקומית בסמכותה לקבוע הנחיות מרחביות מסוג זה.
<b>החלטת ועדת הערר:</b>	
אנו סבורים כי נושא השיפוף אינו צריך להיות מוסדר במסגרת של הנחיות מרחביות לפיכך אנו מורים על ביטול פרק זה של ההנחיות המרחביות.	

7.08 שיפוף מלא כולל את כל העבודות ברשימה שלהלן: ....	
<b>החלטת ועדת הערר:</b>	
כאמור אנו סבורים כי נושא השיפוף אינו צריך להיות מוסדר במסגרת של הנחיות מרחביות לפיכך אנו מורים על ביטול פרק זה של ההנחיות המרחביות.	

### בכל הנוגע ליתר קובצי ההנחיות המרחביות אנו קובעים כדלקמן:

אנו סבורים כי ההוראות הקבועות בקובץ ההנחיות לנושא בניה ירוקה אינו יכול להיות כלול בהנחיות המרחביות שכן אין המדובר בנושא בו ראוי כי תקבענה הוראות ללא שיקול דעת תכנוני לפיכך אנו קובעים כי הנחיות אלו יבוטלו.

אנו סבורים כי ההוראות הקבועות בקובץ ההנחיות לשמירה העתקה כריתה ונטיעת עצים אינן יכולות להיות כלול בהנחיות המרחביות שכן אין המדובר בנושא בו ראוי כי תקבענה הוראות ללא שיקול דעת תכנוני וממילא נושא זה מוסדר בחוק, לפיכך אנו קובעים כי הנחיות אלו יבוטלו.

אנו סבורים כי ההוראות הקבועות בקובץ ההנחיות לנושא גידול וקירוי לאורך אתרי בניה אינן יכולות להיות כלול בהנחיות המרחביות שכן אין המדובר בנושא אשר מתאים להיכלל בהנחיות מרחביות שכן אינו נושא המפורט בסעיף 145ד לחוק



התכנון והבניה וכן אינו נושא בו ראוי כי תקבענה הוראות ללא שיקול דעת לפיכך  
אנו קובעים כי הנחיות אלו יבוטלו בנוסף קיימות תקנות בנוגע לנושא זה וגם בשל  
כך נושא אינו מתאים להיות מוסדר בהנחיות מרחביות.

כך גם אנו סבורים כי ההוראות הקבועות בקובץ ההנחיות לנושא אשפת אינן  
מתאימות להיות מוסדר בהנחיות המרחביות שכן אין המדובר בנושא בו ראוי כי  
תקבענה הוראות ללא שיקול דעת תכנוני לפיכך אנו קובעים כי הנחיות אלו יבוטלו.

נוכח האמור אנו מורים על ביטולן של ההנחיות המרחביות בכל הנושאים הנ"ל  
וסבורים כי נושאים אלו אשר אינם מתאימים להיות מוסדרים בהנחיות מרחביות  
ניתן להסדירם במסגרת מדיניות שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

בכל הנוגע להוראות הקבועות בקובץ הנחיות בנושא חניה ובנושא פיתוח המגרש,  
אנו סבורים כי חלק מהן יכול להיות כלול בהנחיות מרחביות ומורים לוועדה  
המקומית לתקן פרקים אלה בהתאם לאמור בחלק הכללי של החלטתנו זו  
ולעקרונות המפורטים בו. לאחר תיקון קובצי ההנחיות המרחביות בנושאים אלה  
ופרסומן ניתן יהיה להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

לפיכך העררים מתקבלים חלקית כאמור לעיל.

עוד נוסיף כי כל הנושאים אשר קבענו כי אין מקום להסדירם במסגרת הנחיות  
מרחביות, אנו קובעים כי הם יהוו, עד להחלטה אחרת של הוועדה המקומית,  
מדיניות מאושרת, אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי  
בתיק מידע להיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה בתאריך : 21 פברואר 2019 ; ט"ז אדר א' תשע"ט.

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

  
עו"ד חן-אליאל  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב