

גיא מדמוני לנדאו, משרד עורכי דין

בית התאומים 1, יחידה מס' 12200
ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107
טל: 03-51905050 פקס: 153-3-5444180 נייד: 050-5778023
דוא"ל: guyl@landaulaw.co.il

תאריך: 26.7.2020

לכבוד

וועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

נתקבל

26.07.2020

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

הנדון: ערר הנחיות מרחביות

רצ"ב ערר התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל ע.ר, הגוף המקצועי המייצג את האדריכלים
ובוני הערים בישראל.

הערר מוגש בזאת ב 8 עותקים.

אודה על קבלתו לרישום אצל ועדת הערר.

בכבוד רב ובברכה

גיא מדמוני לנדאו, עו"ד

לוט:

הערר להנחיות המרחביות

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

העוררים: התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל ע.ר.

באמצעות גיא מדמוני לנדאו, עו"ד

זבוטינסקי 33 רמת גן

טל': 03-5190505 פקס: 03-5190500 נייד: 0505-778-023

guyl@landaulaw.co.il

-נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

באמצעות השירות המשפטי לעריית תל אביב

אבן גבירול 68 תל אביב

נתקבל

26.07.2020

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר בדבר אישור הנחיות מרחביות

להנחיות מרחביות בתחום הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

בשם מרשתי, התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל ע.ר., הנני לפנות אליכם ולהגיש ערר על אישור הנחיות המרחביות בתחום הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

1. ערר מרשתי פרוס על פני טבלה המפרטת מספר סעיף ונימוקי הערר לכל סעיף בנפרד. הערר נערך בחיפזון נוכח המועדים הקצרים מאז התברר כי פורסמו הנחיות מרחביות חדשות, ובהתחשב בכך כי מרשתי הינה גוף התנדבותי.

2. נוכח האמור מרשתי שומרת על זכותה להרחיב את נימוקיה להתנגדות כמו גם להוסיף נימוקים חדשים, היה ויעלה צורך מבקשת לזמן את נציגה והח"מ לדיון הערר.

גיא מדמוני לנדאו, עו"ד

היועץ המשפטי לעמותה

התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל ע.ר.

לוט:

• נימוקי הערר עורכים בטבלה המתייחסת לכל סעיף נשוא הערר

ה המורה ליסרה ב ה 27/6/20

1. שילוב של הנחיות מרחביות ו"מדיניות" באותו מסמך מבלבל ולא נכון.
2. יש לבטל או לפחות לצמצם את ההגבלות על החופש העיצובי (כמו גווני קירות, זיגוג, סוכך ורעפים, מרזב גלוי, חיזוקי בנין, מרפסות בולטות, מעקה בולט וכיו"ב).
3. יש להעדיף מדיניות של פתרון עיצובי על פני הנחיה ספציפית (כמו לגבי הפנית מרחבים מוגנים לרחוב).
4. יש להימנע מהנחיה מרחבית הכרוכה בשיקול דעת
5. יש להגדיר במדויק מה הכוונה למרפסות מדלגות. האם בדוגמאות הבאתי כאן, אלה מרפסות מכוערות ונורא לא ארכיטקטוניות וכל האדריכלים שתכננו בניינים אלה לא שווים ולא מבינים מהמקצוע כפי שיודעים ומבינים חכמי המדיניות וההנחיות בעירייה?
6. לא נתקלתי בהנחיות לגבי יציאות לגג. עוד אי אפשר לצאת לגג כמו בן אדם נורמלי עם חדר מדרגות מקורה, כפי שיש בכל הבניינים הישנים בתל אביב? עדיין מחייבים את הפתרון המטופש של החדרת מים לתוך הבניין ושלא יבלוט מבנה מעבר לגובה המעקה?!
7. לא מצליח להבין למה החברים העובדים ברשות המקומית לא הפנימו שיש צורך חיוני בחופש ביטוי כדי שהעיר תתפתח. כל עיר שסוגרים אותה בהנחיות כדי "לשמור על הצביון" מאבדת את התרבות שלה בסופו של דבר. רוב המכריע של הערים בעלות הצביון העיצובי נבעו מהשטח ולא בכפייה. אם זאת, נכון לשמור על המרקם העירוני ולפתח אותו בראיה כוללת, אך יש גבולות שאסור לעבור.

הערות:

מבוא- מוצע לבחון גם את ההנחיות האזוריות

סעיף	- התנגדות
2.1	- הנחיה לא ברורה
2.6	- ההנחיה מבטלת למעשה אפשרות של תוספת ממ"דים בלבד
2.10	- לא נכון להתאים בניה חדשה לבניה ישנה שתכתיב העיצוב; - סעיף לא ברור. אין הבהרה מהו העיצוב שיש להמשיך אותו, והוא סותר את החלטת וועדה ערר שקבעה שאין לתת הערות עיצוביות לא ברורות שנסמכות על פרשנות אישית של כל בודק תכניות. עם זאת, יש לתת את הדעת לשאלה האם יהיה זה נכון לאפשר המשכיות של תכנון קיים שעיצובו שגוי? רק בשם האחידות התכנונית שדורשת הוועדה המקומית.
2.12	- הנחיה לא סבירה - סעיף לא ברור. אין הבהרה מהו העיצוב שיש להמשיך אותו, והוא סותר את החלטת וועדה ערר שקבעה שאין לתת הערות עיצוביות לא ברורות שנסמכות על פרשנות אישית של כל בודק תכניות. עם זאת, יש לתת את הדעת לשאלה האם יהיה זה נכון לאפשר המשכיות של תכנון קיים שעיצובו שגוי? רק בשם האחידות התכנונית שדורשת הוועדה המקומית.

2.13	- ראו הערה קודמת
2.14	- לא מבין את הטעם להציג חזיתות של מבנה שאינה נבנה. הרי אין הוועדה המקומית יכולה לחייב את השכן לבנות בתכנון של מישוהו אחר. חשוב לציין שתכנון לפי עיצוב של אדריכל אחר ללא הסכמתו עוברת על חוק ועל האתיקה המקצועית של האדריכלים.
2.17	- סעיף שהקריטריונים שלו לא ברורים. ולכן יש לבטלו.
2.19 ג'	- לבטל את "ככל הניתן". בהתאם להחלטת וועדה ערר, יש להורות על הנחיה מרחבית קובעת ללא שיקול דעת. או שידרשו את הפיר בתוך המבנה, או שיבטלו את הדרישה.
2.3	- המטרה היא למנוע חלונות קטנים - לדרוש שילוב בחזית - קיימים פתרונות רבים לכך כולל חלון ממ"ד גבוה - הגבלת גודל דירה במדיניות אינה חוקית ואינה יכולה לסתור תכניות מתאר. במקרים בהם התכנית לא קבעה צפיפות, מובן שניתן לבצע יח"ד בהתאם לנדרש ללא הגבלה. ככל צפיפות בניה הינה חלק מזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש. שינוי של זכויות הבניה שקולה לשינוי תכנית מתאר מקומית. חשוב לציין שלהבדיל משינוי תרנית מתאר, מדיניות אינה זוכה לדיון ציבורי, ולכן מוסרית יש לפסול צעד זה על הסף. עם זאת, יש לאשר ולפרסם מדיניות שאינה סותרת זכויות המוקנות בתכנית המתאר, ומאפשרות הבנה לכוונת הוועדה המקומית מבורכת.
2.4	- הגבלת גודל דירה במדיניות אינה חוקית ואינה יכולה לסתור תכניות מתאר. במקרים בהם התכנית לא קבעה צפיפות, מובן שניתן לבצע יח"ד בהתאם לנדרש ללא הגבלה. ככל צפיפות בניה הינה חלק מזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש. שינוי של זכויות הבניה שקולה לשינוי תכנית מתאר מקומית. חשוב לציין שלהבדיל משינוי תרנית מתאר, מדיניות אינה זוכה לדיון ציבורי, ולכן מוסרית יש לפסול צעד זה על הסף. עם זאת, יש לאשר ולפרסם מדיניות שאינה סותרת זכויות המוקנות בתכנית המתאר, ומאפשרות הבנה לכוונת הוועדה המקומית מבורכת.
2.5	- הגבלת גודל דירה במדיניות אינה חוקית ואינה יכולה לסתור תכניות מתאר. במקרים בהם התכנית לא קבעה צפיפות, מובן שניתן לבצע יח"ד בהתאם לנדרש ללא הגבלה. ככל צפיפות בניה הינה חלק מזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש. שינוי של זכויות הבניה שקולה לשינוי תכנית מתאר מקומית. חשוב לציין שלהבדיל משינוי תרנית מתאר, מדיניות אינה זוכה לדיון ציבורי, ולכן מוסרית יש לפסול צעד זה על הסף. עם זאת, יש לאשר ולפרסם מדיניות שאינה סותרת זכויות המוקנות בתכנית המתאר, ומאפשרות הבנה לכוונת הוועדה המקומית מבורכת.
2.20	- בסעיפי המשנה ישנן הגבלות מיותרות (ב', ג', י', י"ב) בס"ק ז' – במקום 1/3 רוחב מדרכה, לרשום עד 1 מ' מקצה מדרכה.
2.15	- לא הגיוני שקיר קיים באורך של 6 מ' יכתוב תכנון חדש.

2.5	- לא ישים, נכון לותר על הקיר המקביל לחזית, הנצבים הם חלק מקומת העמודים
3.1	- בניה ישנה ולא תקנית לא יכולה להכתיב את הבניה החדשה - דרישה בלתי סבירה ולא אפשרית שיוצרת המון בעיות מוסריות.
3.2	- ראה סעיף 2.1
3.3	- ראה סעיף 2.12. האם אנו באמת רוצים שכל המיבנים יהיו קוביות? האם אנו לא רוצים לאפשר בתוך קוי בניין את האדריכלות הכי טובה שיש? בנוסף יש לבטל הנחיה זו לא רק מהטעם הקנייני, אלא שראוי לאפשר לאדריכלים לבטא את התרבות שבה הם נמצאים, למעט במקומות שיש להם ערכים שימוריים מבניים או מרקמיים. אסור לשכוח שאלו הנחיות מרחביות לכל העיר! ולא רק למרכז העיר שרוצים לשמר אותו
3.4	- לבטל !!! הנחיה כזו מבטלת אפשרות לתכנן מבנים ייחודיים, ביניהם כאלה שצירפתי כאן תמונות שלהם. - ראה סעיף 2.12. האם אנו באמת רוצים שכל המיבנים יהיו קוביות? האם אנו לא רוצים לאפשר בתוך קוי בניין את האדריכלות הכי טובה שיש? בנוסף יש לבטל הנחיה זו לא רק מהטעם הקנייני, אלא שראוי לאפשר לאדריכלים לבטא את התרבות שבה הם נמצאים, למעט במקומות שיש להם ערכים שימוריים מבניים או מרקמיים. אסור לשכוח שאלו הנחיות מרחביות לכל העיר! ולא רק למרכז העיר שרוצים לשמר אותו
3.5 (2)	- לבטל את ההגבלה על קיום מרפסת גג בחזית. - כנ"ל – סעיף שמתאים למרכז העיר אבל לא מתאים לכל השאר.
3.6	- לשיקול הקונסטרוקטור ולא מהנדס הרישוי – - לבטל את "מינימלי" – שכן שוב סותר את החלטת וועדת ערר לביטוי שלא ברור. אין דרך לעשות חישוב של תקרה מינימלית. זה תלוי בשימש של המבנה שמשתנה. ואין דרך לאכוף את זה.
3.7	- גובה קומה טיפוסית של 3.5 מ' קטן מדי למבני ציבור. - לאפשר סטיה למבנים מיוחדים – מעבדות מבני ציבור
3.8 ג	- לא עומד בתקן
3.8 ד	- לא עומד בתקן
3.9 ב	- נתון לויכוח עם מהנדס הרישוי
3.11	- לבטל הגבלת רוחב פתחים $\frac{3}{4}$ מהחזית.

	- דרישה לא הגיונית - מה לגבי קירות מסך? - מתאים למרכז העיר, ולא בטוח שמתאים לכל העיר. יש להעיר שבעיר הכי פלורליסטית בארץ ישנם הגבלות גורפות וחמורות כל כך, המגבילות את חופש היצירה. מוזר.
3.13	- לסייג חיוב של פתרון הצללה (כגון תריס) אחיד. בדירות רבות לא מתכננים הצללה במטבחים. - חיוב של תריס הוא כניסה חמורה לקניין הפרטי, ואינו נכון
3.14	- באמת לא מבין את ההנחיה. האם יציאת החירות לא צריכה להיות הכי קצרה. המשמעות של הסעיף הזה היא שיש לתכנן בכוונה יציאה מורכבת יותר, אם אפשר לבצע אותה בטיחותית.
3.16	- הנחיה לא ברורה. אם משנים את הפתחים הקיימים, לא ברור מדוע יש להתאימם למצב הקיים. - באמת לא מבין את ההנחיה. האם יציאת החירות לא צריכה להיות הכי קצרה. המשמעות של הסעיף הזה היא שיש לתכנן בכוונה יציאה מורכבת יותר, אם אפשר לבצע אותה בטיחותית.
3.17	- לסייג את ההנחיה לגבי בתים צמודי קרקע.
3.19	- חלק מההגבלות על מידות גגון אינן סבירות (ס"ק ג', ה'1). בליטת כרכוב 0.4 מ' אינה מספיקה להצללה. לתקן לפחות ל-0.6 מ'. - כרכוב- יש מקרים שיש רצון לתכנן הצללה ליותר מ 40 ס"מ (לפי תקן בניה ירוקה). הוועדה מונעת זאת מטעם לא ברור.
3.2	- סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות.
3.23	- לרשום שהרפפות יסוו את המתקנים, לא יסתירו. לרשום שהרפפות יסוו את המתקנים, לא יסתירו. - סעיף בלתי אפשרי, כי המסתור בא לאוורר את הכביסה. וכל מערכת הסתרה תבטל את המטרה שלשמה המסתור נבנה.
3.24	- במעקה למסתור כביסה יש לאפשר גובה נמוך מ-1.05. זה לא מעקה !!!, גובה בת הזוג שלי הוא 1.52 מ'. היא ממש יפה, אבל לא מגיעה לחבלי הכביסה !!! - לא מבין את הסיבה שהמסתור צריך להגיע עד החלון מתחתיו? מה קורה אם אין חלון בקומה למטה?
3.28	- לאפשר מסתור במרחק 3 מ' מקו חזית רחוב, גם אם הוא בולט מקיר צדדי.

	- סותר את סעיף 2.31 ב	
3.29	- מסתורים בחזית לרחוב. זה לא מנוגד לאיסורים של הצבת מסתורים כאלה? צריך הבהרות מדויקות. ראו סעיף 3.22.	
3.31 ב'	- לאפשר מסתור שמתיישר עם קיר חוץ מצד אחד, אבל צידו השני בולט מקיר חוץ שאינו באותו מישור. - יש לבטל את האיסור של הבלטת מסתור ממישור הקיר החיצוני בבניינים חדשים וקיימים. - לסייג ל 1.6 מ' לדירות חדשות	
3.31 ג'	- לא ברור מהו פתרון אדריכלי מספק. ולכן סותר את החלטת וועדה ערר.	
3.34	- סעיף שמתאים למרכז העיר. ולא מתאים לכל העיר. יש לאפשר חופש בתכנון המרפסות. מאז שבוטל החוק של "מרפסות מדלגות" התכנון הך לחופשי יותר וטוב. אין טעם להתגונן מחוק שכבר לא רלוונטי.	
3.34 א'	- - לאפשר מרפסות בולטות. - - למה יש איסור לאדניות בנויות?	
3.34 ב'	- - לבטל הנחיה: "הבניין לסביבה והאדריכלות למבנים הסמוכים"	
3.34 ג'	- לאפשר מעקה מחוץ לקו מרפסת.	
3.35	- ביוון, איטליה, ספרד מותר – אצלנו זה לא אותו ים תיכון?	
3.35 א	- יש להוסיף רק במקרים שהבליטה היא מעבר לקו בניין. שכן בתוך קוי בניין אין לוועדה את הסמכות להתערב בקניין.	
3.37 א'1	- לאפשר מצללה שאינה צמודה לחדר גג	
3.37 ב'1	- למה אי אפשר לקרות מרפסת של דירות בקומות העליונות בבניין? - - חייבים בסוכך?!	
3.37 ב'2	- הנחיה לא ברורה	
3.48	- לבטל סעיף - הדרישות של רוב מהנדסי המים והקונסטרוקציה היא לא להכניס מרזבים לעמודים וקירות. - למה לא לעשות מרזב חיצוני? יש לזה ערכים אדריכליים ארוכים ולבטלו לחלוטין לא מנומקת	

3.35 א	- לבטל
3.35 ב	- מדוע בנין קיים מכתוב תכנון
3.35 ד	- מה הסיבה?
3.36 א	- בעיית תקינה
3.54	- ישנם אזורים ללא תכנית עיצוב ופיתוח. יש לאפשר בהם התקנת פרטי עזר (במגבלות מסויימות).
3.77 ב'2	- מותר או לא מותר לצאת עם מרפסות (בהקלה), 40% מקו בניין!! - באזור ההכרזה, בבנין קיים לא לשימור, למה אין אפשרות להוסיף מרפסות בחזית לרחוב? - באותו אזור, גובה קיר ההפרדה בין מרפסות צמודות מותר עד גובה המעקה. לא מספיק. צריך עד גובה העליון של היציאה למרפסת. זה ימנע ריבי שכנים וייתן פרטיות מתבקשת.
4.4	- מה קורה עם בנינים גבוהים חדשים אזורים קיימים - שיכון ל' למשל - ?מה הגדרת הדגשות? - נתון למצב רוחו של מהנדס הרישוי
4.6	- אישור מהנדס העיר אינו יכול להיות הנחיה מרחבית.
4.7	- סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות. - מתי זה הדגשה ומתי לא? אם זה לא ברור יש לבטל את הסעיף
4.9	- מתאים למרכז העיר ולא לכל העיר!
4.10	- סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות.
5	- מדוע בכלל נכנס סעיף זה? - יש תכנית 2720 המתייחסת לכך
5.2	- סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות.
5.3	- הגדרת רמת שירות - לא קשור להנחיות מרחביות
5.5	- סותר את תכנית 2720
5.6 ג	- סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות.

5.7	- לבטל - הפיר יכול להיות מחמרים שונים לגמרי - מה לכל ה@%\$^& הוא אופי הסביבה? - מי מגדיר אותו? - סעיף לא ברור שסותר את החלטת וועדה ערר שכן אינו נותן קריטריונים ונתון לפרשנות של בודק התכניות.
6	- התרת יציאה לגג עליון - הנחיות רשות הכבאות
6.4	- מתקנים טכניים יכולים להיות גם בקומות טכניות ובמרתפים, לא רק בגגות.
7.01	- לא אפשרי ברוב המקרים ולא ברורה הדרישה לרוב הבעלים. - יש מקרים רבים שזה סותר את תקנון הבית המשותף
7.08	- דרושה הבהרה שאין צורך לשפץ אלמנטים שמצבם תקין, כגון איטום, ניקוז וכיו"ב.

הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין – 3. עיצוב המעטפת

3.1 בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו. 3.2 תוספת לבניין קיים תשתלב בבניין בלי להעלים את הפרטים האדריכליים ואת החומרים המקוריים של הבניין, ותימנע מפרטי בנייה שאינם אופייניים לאזור.	
טענת העוררים 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 לייצר 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.	תשובת הוועדה המקומית 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. 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.
החלטה ועדת העיר 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	