

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מתוו תל אביב

עררים מס' 5140/00/תא  
תא/5144/00

תא/5140/00: סירוב מתן היתר לתוספת בניה  
תא/5144/00: דחיית התנגדות לתוספת בניה  
מס' בקשה 1490-199  
רח' זכרון קדושים 5 יפו  
גוש 7115 חלקה 9

Handwritten notes in Hebrew, including the number 9 and various illegible scribbles.

**בפני:**  
יו"ר הועדה: עו"ד ענת בירן (רקס)  
חברי הועדה: מר פנחס גולדשטיין - נציג ציבור  
מר אלי הללי - נציג ציבור  
אדרי עליוה וסרטייל - נציגת מתכנן המחוז

**העררים בתיק תא/5140/00:**  
1. יצחק כהן  
2. יעל סאידיאן-כהן (משיבים 2 בתיק ערר תא/5144/00)

**העררים בתיק תא/5144/00:**  
משיבים 2 בתיק ערר תא/5140/00  
1. יורם שדה  
2. זיוה יריב שדה  
3. יאיר שדה  
4. יונתן ונעמי כהן  
5. הינריך שפטר  
6. מריולח קרסיק  
7. אלי קמחניי  
8. חנה זיידמן  
9. לימור שינר  
10. מאשה זיידמן  
11. ציקו בילו  
ע"י ב"כ עו"ד אלי זילצניק

- נגד -

**המשיבה 1:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
(בתיקי ערר תא/5140/00, תא/5144/00)

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

עררים מס' תא/5140/00  
תא/5144/00

## החלטה

### 1. העררים

עומדים בפנינו שני עררים על החלטת חמשיבה 1 מיום 23.2.00 בה הוחלט לאשר באופן חלקי בקשה לחיתר בנייה לתוספת בנייה לבית מגורים קיים הנמצא ברחוב זיכרון קדושים 5 ביפו (חלקה 9 בגוש 7115).

על ההחלטה האמורה עררו מבקשי ההיתר והעררים בתיק ערר 5140/00, שיקראו להלך - המבקשים), שלא שבעו נחת מהתנאים והמגבלות שחציבה במניהם המשיבה 1. כמו כן עררו על ההחלטה מי שהתנגדו לבקשה והתנגדותם התקבלה רק בחלקה - בעלי בתים סמוכים ברחוב זיכרון קדושים (העררים בתיק ערר 5144/00, שיקראו להלך - חמתנגדים או השכנים).

### 2. תיאור הסביבה

רחוב זכרון קדושים הוא רחוב סטן בדרום יפו הבנוי על מצוק כורכר במרחק לא גדול מקו חים. הבניינים ברחוב נבנו בתחילת שנות הארבעים ע"י שלטונות המנדט הבריטי ושמשו למגורי קצינים ופקידים בריטיים. הבניינים הם דו משפחתיים, ונבנו במקור כיחידות בנות קומה אחת, אולם במשך השנים אושרו בחלק מהבניינים תוספות בנייה ובחלקם נבנתה קומה נוספת. בין היתר, ניתן היתר לבניית קומה נוספת ליחידה הצמודה לבית העוררים ככית דו משפחתי, ועל פי הנתונים שנמסרו לועדת הערר נמצאת הבנייה בעיצומה. בעת סיור שערכו חברי הועדה במקום ביום 26.7.00 ניתן היה לראות כי הבניינים שלא שופצו הם ישנים ובחלקם מוזנחים ממש, וכי במשך השנים נוספו לבניינים תוספות שונות ומשונות, חלקן מן הסתם, ללא היתרי בנייה.

### 3. רקע תכנוני

הרקע התכנוני של האזור מורכב מכמה רבדים:

א. הרובד הראשון הוא תכנית המתאר המקומית התקפה 689 שאושרה בשנת השבעים. על פי תכנית זו נמצא בית חמבקשים באזור מגורים א', והוראות הבנייה לגביו הן כדלקמן: 8 יחידות לדונם נטו, 25% בנייה, 2 קומות, קווי בניין - צדדיים 3 מ', ואחורי 5 מ'.

ב. רובד תכנוני מאוחר יותר, ונבוח בדרגה מתכנית המתאר המקומית, הוא תכנית חמתאר הארצית תמ"א 13 - חוף חים התיכון, שאושרה ע"י ממשלת ישראל ביום 31.7.83.

בין עקרונותיה של חתמ"א, נקבע העיקרון לפניו אין לדון בתכניות מיתאר בהן לא תיכלל הוראה כדבר איסור בנייה במרחק 100 מ' למחות מקו המים. על פי סעיף 6 לתכנית זו גוברות הוראותיה על חוראות תכנית מתאר מחוזית,

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

עררים מס': תא/00/5140  
תא/00/5144

אשר לסיכויי כי הבניין אכן יתמוטט - אנו סבורים כי יש לתת משקל לניסיון הרב שהצטבר אצל המשיבה 1 במקרים מסוג זה, וכי במקרה חנדון ההנחה כי הבניין יתמוטט אם ייחפר המרתף כמתוכנן - היא הנחה סבירה.

סיכומו של דבר - הבקשה להיתר כפי שהוגשה אינה מאושרת.  
יש לתקן את הבקשה - באופן שיכלול ביטול גג הרעפים, הנמכת הבניין, ביטול החלל בקומה העליונה ותכנונה מחדש תוך ניצול יעיל של שטחי הבנייה (הכוללים הקלה בשיעור 6%, וביטול חפירת המרתף במידה והוא מחייב הריסת רצפה ונקרה קיימות.



ההחלטה התקבלה בישיבה מס' 080/00 מיום ד' חשון תשס"א 2.11.2000 בהשתתפות: יו"ר הועדה, עו"ד ענת בירן (רקס), חברי הועדה: פנחס גולדשטיין, אלי הללי ואדרי' עליזה וסרטייל.

ענת בירן  
ענת בירן (רקס), עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל אביב

אפרת מנור  
אפרת מנור  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל אביב

המלצה  
לדעת  
המלצה  
לדעת  
המלצה  
לדעת