

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

Ariel Guez, Advocate (MBA)
Guy Feldman, Advocate & Notary (MBA)
Shachar Padeh, Advocate & Notary (MBA)

אריאל גיז, עורך דין
גיא פלדמן, עורך דין ונוטריון
שחר פדה, עורך דין ונוטריון

Avshalom Zehavi, Advocate & Notary (B.Sc)*
Of Counsel

אבשלום זהבי, עורך דין ונוטריון*
יועץ

28 בפברואר 2024
ירושלים

לכב'

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים

במיל וגם ידנית

שלומציון 1

ירושלים

נכבדיי שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה לתוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 101-0978031

בקשה שאינה כדין – תוספת חוות דעת אגרונומית

בהמשך להתנגדות שהוגשה בתיק (בקשה 44726), מצ"ב חוות דעת אגרונומית המתייחסת גם לשצ"פ וחשיבות שמירת העצים הנוגעים לתכנית.

בכבוד רב ובברכה,

אריאל גיז, עו"ד

העתק: הועדה מקומית לתכנון ובניה – ככר ספרא 1 ירושלים 9100701

בית ר.מ.פ.א רח' הרטום 12 הר-חוצבים ירושלים 9777512
R.M.P.E House Hartom 12 St. Har-Hotzvim Jerusalem 9777512
טלפון: 02-5826644 ; פקס: 02-5826640
Email: office@lawyer.org.il

\\files\משרד\התנגדות ישי עובד\מ - ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים - תוספת חוות דעת - להגשה.doc

26/2/24

חוות דעת אגרונומית- השלכות תכנית מס' 101-0978031 על עצים ותיקים בדרך ציבורית
בין רח' ישי 23 א לרח' עובד 7 ירושלים



חוות דעת מקצועית זו ניתנת לאחר עיון במסמכי התוכנית, שיחות עם שכנים החתומים בהתנגדות לתוכנית הנ"ל, ביקור במקום ומדידת שני עצים מסוג: איקליפטוס המקור ומייש דרומי, בהתאם לנוהל סקר עצים לתכנון ובניה כפי שפורסם על ידי משרד החקלאות נכון ל-22/7/2018 וכן מתוך "כללים להכנת סקר עצים בוגרים של פקיד היערות". חוות דעת זו מובאת מניסיוני המקצועי בתור אילנאי מוסמך המטפל בעצים במרחב העירוני ותו לא.

*גילוי נאות – כחלק משירותי המקצועיים הייני מטפל בגינות של שתי משפחות המתגוררות ברחוב ישי 23 ו23א. כפועל יוצא מכך, אני מכיר ומוקיר את תרומת העצים לסביבה הבנויה והטבעית ברחוב ובשכונה בעשור האחרון בקירוב.

ביום ב' ה'24/2/26 מדדתי והערכתי את שני העצים הנ"ל אשר נטועים בדרך ציבורית בין רח' ישי 23א לרח' עובד 7 ירושלים צפונית לחלקה 18 בתשריט הנ"ל. אלו הנתונים שמצאתי:

טבלת סקר עצים לתכנון ובניה

מס עץ	מין העץ	גובה העץ (מ')	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ (0-20)	רדיוס אזור שורשים מוגן (מ')	שווי העץ (ערך חלופי ב- ₪)	הערות
1	איקליפטוס המקור	16	5	5	3	5	18	13	109,872	עץ ותיק גילו מוערך בין-70 90 שנים
2	מייש דרומי	8	4	5	4	4	17	7.5	39,880	עץ בוגר גילו מוערך בין 40-50 שנים



שני העצים הללו אינם מסומנים במסמכי התוכנית כעצים לשימור, כפי שמוצג בתמונה לעיל, וזאת למרות היותם דוגמה מובהקת לעצים בעלי ערכיות גבוהה ומתאימים לשימור. העובדה כי שני העצים הללו מוערכים בכ-150,000 ₪ בא להדגיש את ערכם בעיני פקיד היערות וכתוצאה מכך גם בעיני אג"ף שפ"ע בעירייה ומעיד כי במקרה הנ"ל הפתרון הנכון ביותר הוא פתרון תכנוני שמציב אותם במקום הראוי.

שני העצים הללו, וביתר שאת איקליפטוס המקור הנ"ל, הינם עצים חשובים ביותר עבור המערכת הטבעית ברחוב ובשכונה ונושאים עליהם שירותי מערכת אקולוגיים קריטיים עבור בריאותן של אוכלוסיות מיני ציפורים, זוחלים, מכרסמים וכן מינים רבים נוספים. עצים בעלי חופת נוף שכזו מוערכים כבעלי יכולת לצנן את המרחב הבנוי בכ-2-5 מעלות צלזיוס וכן מהווים מיקרו אקלים בפני עצמם, מטהרים אוויר, מסוככים בפני סופות חול, אבק ומטרדי רעש והינם בעל ערך נופי חשוב ביותר גם לסביבה הנפשית של הסובבים אותם. לעצים אלו תוחלת חיים ארוכה למדי לפניהם: עשרות רבות עד 150 שנים קדימה. תרומה נכבדת לערך הבתים של הסובבים אותם וכו'.

לאחר קריאה ועיון במסמכים הנ"ל:

-הוראות תכנית מס' 101-0978031 - חתום להפקדה מתאריך 20/12/23.

-תשריט מצב מוצע – חתום להפקדה מתאריך 20/12/23, שנערך על ידי אדריכלית לאה סבן.

-תשריט מצב מאושר – 20/12/23 כפי שהובא בתכנית מדידה שנערכה על ידי אוהד קראוס.

-תיק תיעוד מקדים שנערך על ידי אדריכלית לאה סבן.

מובן כי הדרך הציבורית בין רח' ישי 23 לרח' עובד 7 תשמש כדרך שירות עבור אתר הבנייה ולמעשה צפויות לעבור בו נסיעות רבות של כלי צמ"ה ומשאיות כבדות, הנחת עומסים כבדים למשכי זמן ארוכים וכן סביר שיווצר מצב בו גם הדרך תכלול שטח התארגנות עבור פעילות זו.

דעתי כי בכל הנוגע לעץ מס' 1 בטבלה לעיל – מדובר בפרט ייחודי בנוף השכונה וכי לאפשר לו להיאבד מן הנוף בשל הצורך הלוגיסטי הצר של דרך שירות חוטאת לעיקרה של פקודת האילנות בהקשר היער העירוני, בהקשר לתוכניות ההצללה כחלק מהחלטת הממשלה 1022 מחודש ינואר 2022 ומדיניות המחלקה לקיימות בעיריית ירושלים.

השלכות של פעילות הנדסית בסמיכות כזו לעצים בוגרים הן בדר"כ קטלניות ורק לעיתים רחוקות כאלו שהעץ מצליח "לשרוד" אותן וגם זאת למשך תוחלת חיים שקוצרה. הקשר בין פיתוח לקריסה ותמותת עצים הינו קשר מוכח כיום לאור מקרים כה רבים של כשלים בעצים שבקרבתם הייתה התחדשות עירונית, הוחלפה מדרכה, הוטמן קו תקשורת חדש, נסלל נתיב נוסף וכו'. זאת הן בשל תנאי הגידול המתגרים ממילא בסביבה האורבנית והן בשל חוסר בידע, בקרה ופיקוח של הגורמים המתכננים והמבצעים. שימור עצים בוגרים הינו תהליך מורכב שמצריך שת"פ הדוק בין גורמים אלו ואף מצריך ליווי באחזקתו מס' שנים לאחר גמר הפרוייקט.

במקרה הנ"ל מדובר בשינויים דרסטיים בתנאי בית הגידול של עץ ותיק מאוד, איקליפטוס המקור, ועץ בוגר למדי, מייש דרומי, ידוע לנו כי שינויים עבור עצים ותיקים הם בעלי אפקט גדול מאוד ובמקרים רבים קטלניים. במהלך תקופת הבנייה ואחריה הם עלולים להוביל לסבירות כשל ברמה חמורה ובהתחשב בהיות הדרך הציבורית – כניסה ראשית עבור מספר בתי אב פוטנציאל הפגיעה עלול להיות קטלני בנפש וכן ולגבות מחיר גדול ברכוש.

אלו הם האיומים המרכזיים שמצאתי בהפיכת הדרך הציבורית לדרך שירות עבור אתר הבנייה:

- הידוק המצעים והדרך מסוג אבן משתלבת תחת עומסי המשקל של משאיות, משאבות בטון, מיכלי פסולת, משטחי חומרים וכו' – כתוצאה מכך יתרחשו פציעות

- וקריעות מכניות מרובות בשורשים גדולים של שני העצים. זו סכנה ממשית לחדירה והתפשטות של גורמי רקבון בגזעי העצים ועלול להוביל לקריסת ענפים במשקלים של חצי טון ומעלה שיובילו לפגיעה בנפש וברכוש. אפיון הסביבה (Target area) של כשלים אפשריים בענפים מובילים ומשניים בעצים אלו היא גבוהה מאוד. על כן פוטנציאל הפגיעה חמור גם כן.
- לאחר כל פגיעה, בכל רקמה ורקמה תתפתח עצת תגובה שכנראה לא תזכה לטיפול ובקרה – כפול מס' הפגיעות זהו תהליך לא בריא ואף מנוון עבור עצים בוגרים ומזמין נזקים נלווים.
 - היעדר יכולת אמיתית לשמר נהלים לעבודה בקרבת עצים לשימור – ראו נתוני רדיוס אזור שורשים מוגן עבור עצים אלו. 13 מ' רדיוס מגזע עץ מס' 1 ו-7.5 מגזע עץ מס' 2.
 - הידוק המצעים והקרקע יוביל לסביבה נטולת אוויר בבתי השורש של העצים יפגום קשות במערכי הובלת המים ועלול להוביל לניוון בצימוח נוף עליון (Dieback) ולניוון שורשים.
 - סכנה ממשית לקריסה מואצת של ענפי משנה באיקליפטוס המקור ולהגברת תופעת "קריסת ענפים קייצית/סופנטנית" המוכרת במחקר לגבי המין הזה.
 - הידוק המצעים והקרקע יוביל להתרוממות וחשיפת קרקע ושורשים באזורים אחרים ובתמורה חיתוך ופגיעה נוספת ומתמשכת בבית השורשים של העצים הותיקים האלו. תיקון בעיות בדרך הציבורית יוכל גם הוא להוביל לפגיעה נוספת בשורשים.
 - הידוק המצעים והקרקע יחסום מצעי חילחול ומשק המים של שני העצים עלול להיפגע פגיעה אנושה.
 - סיכון גבוה לפגיעה מכנית בנוף העליון של העצים על ידי מעבר כלי הצמ"ה וזרועות מנופים וכו' יוביל לחדירת גורמי ריקבון ואילוץ בענפי משנה ואף פנימה לגזע העץ.
 - פגיעה בעצים על ידי גיזום חריף שיקדים לשימוש בדרך על ידי קבלן מבצע – לצערנו פרקטיקה מקובלת בארץ בידי קבלנים רבים- תוביל לגיזום גירדום (Topping) היינו לקיצור חייהם, ניוון ענפים בריאים וכשלים פוטנציאליים בעצים.
 - חדירת מזמהי קרקע וחומרי בנייה, המלחת קרקע בקרבת העצים בשל הלוגיסטיקה של אזור התארגנות של אתר בנייה בסדר גודל כזה.

עוד נמצא כי בין המצב המובא בתשריט המאושר כיום וכן במצב המוצע ישנה סתירה כפי שהובא במסמכי התיק:

- "המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 79 התכנית מאושרת בתנאים הבאים 1. שימור המבנה - אין להרוס את המבנה הקיים. המבנה הינו היסטורי ומהווה חלק משכבה אופיינית בתולדות שכונת אבו-תור. המבנה כולל אבן אדומה בעיבוד עדין ומאפייניים סגנוניים של התקופה – קשתות שטוחות טרפזיות, ריצופים מעוטרים שנשמרו היטב, שער ברזל מעוטר וגדר אבן, גגוני בטון, מרפסות שקועות ועוד. כמו כן, המבנה ההיסטורי בנוי על גבי כל החלקה, גם מתחת לתוספות שנבנו בשנות ה-90. אין סיבה לקטוע את הבניין הקיים ולהותיר את המחצית השניה ללא ההקשר שלה 2. קווי הבניין ותכנית – יהיו בהתאם למבנה ההיסטורי הקיים. הבינוי החדש יתוכנן מעל המבנה ההיסטורי ובהמשך לקירותיו. יש להוסיף פרט הפרדה בין הבניין הישן לתוספות 3. החצר – בצפון החלקה (בו מבוקש הבינוי בתכנית 2), מוצעת הריסה מלאה של הגינה לטובת בינוי, חניות, חצר אנגלית ובחלק הזניח שנשאר פתוח מתוכננת חצר מרוצפת. התכנית פוגעת באופי השכונה הכולל בוסתנים וגינות סביב לבתים. להלן פירוט • קיימים עצים בוגרים מצפון למבנה המבוקשים בתכנית המוגשת לעקירה. העצים הינם בעלי ערך שימורי, אקלימי ונופי. אין לעקורם. הגינות והעצים מסביב לבתים הן חלק מאופי השכונה ההיסטורית שכללה בוסתנים נרחבים •. התכנית המבוקשת אינה מאפשרת גינון מספיק. כאמור יש לשמור על המבנה ההיסטורי וקווי הבניין יותאמו לקונטור

שלו • גריעה נוספת מהחצר היא החצרות האנגליות המבוקשות. יש לבטלן או לצמצמן באופן משמעותי."

בתור אילנאי, מומחה לעצים בסביבה העירונית ולאור כל שהובא כאן, אני מציע כי אין לאשר את התוכנית במצבה המוצע ללא התייחסות נאותה ומקיפה לבעיות העומדות בין תהליכי הפיתוח בקרבת שני עצים אלו לבין הצורך הברור – מעבר לכל ספק סביר – לשמרם. הנתונים שמצאתי והבאתי לפניכם בטבלה לעיל מראים כי מחד מדובר בעצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד שבכל סקר עצים, בבחינת ראה וקדש אמורים לקבל מעמד עצים לשימור ומאידך כי במקרה הנ"ל שימור העצים הינו האינטרס הציבורי וגובר על הצורך הפרטני לוגיסטי של התוכנית כפי שהובאה.

על החתום,

אביעד נחום



מומחה עצים אילנאי מוסמך

טופס בקשת התנגדות

מינהל התכנון - מינהל התכנון
מספר בקשה: 44726

פרטי בקשת התוכנית

שדות המסומנים בכוכבית (*) הם שדות חובה

שם התוכנית: תוספת יחידות דיור ותוספות בניה לבניין קיים
מספר תוכנית: 101-0978031

מי מגיש ההתנגדות?

אני המתנגד או המשיג בתוכנית ☐אני בא כוח ומייצג אחד או קבוצה של מתנגדים ☒

נושא הפגיעה

האם הפגיעה בגין:

נושא אישי ☒נושא ציבורי ☐

מהו מספר המתנגדים בהתנגדות זו?

מעל 20 מתנגדים ☐מתחת ל-20 מתנגדים ☒

פרטי בא כוח-המייצג

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)

027701366

שם משפחה

ג'ז

שם פרטי

אריאל

טלפון נייד

052-3374999

דואר אלקטרוני

arielgiz@gmail.com

תיאור בא כוח

פרטי המתנגדים

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
משה	רבי	056429194
טלפון	דואר אלקטרוני	
052-2603427	rabi8@bezeqint.net	
	סוג מתנגד	
	הרואה עצמו נפגע	

בר חוה איתי

מתנגדים 2

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
איתי	בר חוה	054902721
טלפון	דואר אלקטרוני	
	סוג מתנגד	
	הרואה עצמו נפגע	

כרמי חיים

מתנגדים 3

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
חיים	כרמי	000295634
טלפון	דואר אלקטרוני	
	סוג מתנגד	
	הרואה עצמו נפגע	

כרמי שרה

מתנגדים 4

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
שרה	כרמי	000375451
טלפון	דואר אלקטרוני	
	סוג מתנגד	
	הרואה עצמו נפגע	

רוז ענבל

מתנגדים 5

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
ענבל	רוז	068985134
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע
מתנגדים 6		
סדן - שטוק רחל		

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
רחל	סדן - שטוק	052253069
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע
מתנגדים 7		
שטיינברג יעקב		

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
יעקב	שטיינברג	010569309
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע
מתנגדים 8		
מנדל רלף		

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
רלף	מנדל	065525404
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע
מתנגדים 9		
ויסלר יוסי		

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
יוסי	ויסלר	032421000
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע

שקלר נחמה

מתנגדים 10

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
נחמה	שקלר	059788521
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע

מונייר יעקב

מתנגדים 11

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)
יעקב	מונייר	302540356
טלפון	דואר אלקטרוני	
		סוג מתנגד
		הרואה עצמו נפגע

פרטי ההתנגדות

יש להזין את מספר הגוש ומספר החלקה עליהם מוגשת ההתנגדות.

גוש	חלקה	לגישור "גוש חלקה"
30019	19	

פירוט ההתנגדות

לתשומת ליבך: להלן רשימת מסמכים שעליך לצרף להתנגדות זו.

קובץ פירוט ההתנגדות, להלן קישור לתבנית מומלצת לשימוש עבור פירוט ההתנגדות. הקובץ יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב לאחר העלאתו למערכת.

על כן, אין לצרף לקובץ ההתנגדות את התצהיר או פרטים מזהים אחרים שאין ברצונך לפרסם.

יש לבדוק כי הקובץ שמועלה לאתר תואם את הגדרת המסמך המבוקש, כמו כן, על הקובץ להיות מהסוגים הבאים: pdf , jpeg , tif , gif.

נפח כל הקבצים ביחד לא יעלה על 20 MB.

קובץ לפירוט ההתנגדות

מ - ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים - להגשה.pdf

קובץ מאוחד של תצהירי עו"ד לכל המתנגדים

תצהיר התנגדות.pdf

דף חתימות/יפויי כוח

יפויי כח מתנגדים.pdf

ניתן לצרף מסמכים נוספים

מסמך 1

מסמך

תיאור המסמך

חוות דעת אדריכלית

חוות דעת אדריכלית נמרוד איתן - מייקל שוורץ אדריכלים.pdf

סיום ושליחה

הערות נוספות להתנגדות

הצהרה

לתשומת ליבך, לאחר שליחת הבקשה, יתקבל 'מספר בקשה' שבאמצעותו ניתן יהיה לבדוק את סטטוס הבקשה. אין צורך בהגשת התנגדות בעותק קשיח. ההתקשרות תהיה רק באמצעות דוא"ל של בא כוח המתנגד, איש קשר מטעמו, או בהעדר ייצוג - המתנגד עצמו.

☒ בסימון תיבה זו אני מצהיר כי כל פרטי ההתנגדות הינם נכונים וכי ידוע לי שחלק מנתוני ההתנגדות יפורסמו לקהל הרחב

הטופס מיועד לשני המינים כאחד, אך לעיתים מנוסח בלשון זכר או נקבה.

טופס זה מכיל מידע מוגן על פי חוק הגנת הפרטיות.

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

Ariel Guez, Advocate (MBA)
Guy Feldman, Advocate & Notary (MBA)
Shachar Padeh, Advocate & Notary (MBA)

אריאל גיז, עורך דין
גיא פלדמן, עורך דין ונוטריון
שחר פדה, עורך דין ונוטריון

Avshalom Zehavi, Advocate & Notary (B.Sc)*
Of Counsel

אבשלום זהבי, עורך דין ונוטריון*
יועץ

27 בפברואר 2024
ירושלים

לכב'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים
שלומציון 1
ירושלים

נכבדיי שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה לתוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 101-0978031
בקשה שאינה כדין

בשם מרשיי, ה"ה איתי בר-חוה, חיים ושרה כרמי, ענבל רוז, משה רבי, רחל סדן-שטוק, יעקב שטיינברג, רלף מנדל יוסי ויסלר, נחמה שקלר, יעקב מויר, בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברח' ישי 23, 23א ו- 21 (גוש 30019 חלקות 13, 17 ו- 18), חלקות הגובלים בבקשה ואשר יש בבקשה כדי להשפיע על נכסיהם וזכויותיהם, מוגשים בזאת טיעוני ההתנגדות לבקשה.

כללי

1. להתנגדות זו **מצורפת** חוות דעתו של האדריכל נמרוד איתן – משרד מייקל שוורץ אדריכלים, והיא חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

2. קיימת בעיה עקרונית בבקשה, משום שהיא מהווה בסיס לחריגה מהותית הן ביחס למדיניות מספר הקומות באזור בהתאם להמלצת מהנדס העיר והן ביחס לגובה הכללי, תוך ניסיון להצניע את הדבר, כאילו הגובה המבוקש נובע מתוספת "קומה טכנית". ברור לחלוטין שאותה "קומה טכנית" לא רק שמהווה כאמור חריגה בפני עצמה, אלא תהפוך למעשה לתוספת של 2 קומות דיור בניגוד לדין! מדובר באזור הסמוך לאגן העיר העתיקה והמתכתב עם בתים היסטוריים. די בטעם זה לבדו, על-מנת לדחות את הבקשה לאישור התוכנית, וודאי לאור שאר הטעמים המפורטים להלן ובחוות הדעת האדריכלית.

בית ר.מ.פ.א רח' הרטום 12 הר-חוצבים ירושלים 9777512
R.M.P.E House Hartom 12 St. Har-Hotzvim Jerusalem 9777512
טלפון: 02-5826644 ; פקס: 02-5826640
Email: office@lawyer.org.il

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

3. ואכן, התוכנית המבוקשת מתעלמת לחלוטין מהמלצות מהנדס העיר! בכלל זה, ביחס לקווי בנין; יש בה בניית ממ"ד תוך חריגה מקווי בנין תוך פגיעה בחזית השימור ובחלקת המתנגדים ממערב, בלא שיש הצדקה בנסיבות הענין; בניית מעלית בחריגה מקווי הבנין ובניגוד להמלצת מהנדס העיר; אין בה סימונים ברורים כנדרש וכדין של קווי בנין (!); התוכנית אינה מכילה הוראות בדבר סטיה ניכרת תוך שהיא עלולה לאפשר בהמשך הכשרה שלא כדין של חריגות תכנוניות מהותיות; יש בה משום ניסיון לספח לדיראון עולם דרך שטח ציבורית שנועד לתועלת הציבור בכלל והמתנגדים בפרט, תוך שאותו שטח יהפוך למעשה לחניה פרטית של המבקשים! מדובר באבסורד גמור ואסור שמוסדות התכנון יפתחו את הפתח להשתלטות על שטח ציבורי. נהפוך הוא, יש לוודא כי שטחים אלו יישארו בשימוש חופשי של הציבור, תוך קבלת חוות דעת ושיתוף הציבור.

4. זאת ועוד. באופן מוזר, מתברר ממסמכי התוכנית כי עצים לשימור נעלמו משטח התוכנית, וברור שאם התוכנית תאושר במתכונתה, מעט העצים שנשארו, עצים מיוחדים לשימור וביניהם אקליפטוס ייחודי, לא יישרדו את הבניה המבוקשת במיוחד אלו אשר בשטח השצ"פ. לא ניתן לאשר את התוכנית בלא חוות דעת אשר תתייחס להעלמותם של אותם עצים ושיקום השטח מחדש.

5. בנוסף, מסמכי התוכנית ערוכים בלא התאמה בין התקנון, לנספח הבינוי ולתשריט, ובחוסר התאמה להמלצות מהנדס העיר.

וביתר פירוט:

גובה הבנין ותכנון הגג

6. התוכנית מציעה כביכול תוספת בינוי של 4 קומות מעל קומת מרתף "תת-קרקעית". תוכנית זו, שונה בתכלית מכל אופי הבניינים באזור והתוצאה היא שהבנין המבוקש יבלוט בגובהו ומימדיו מבין כל הבניינים הסמוכים אליו.

7. ואכן ובנוסף, אותה "קומה הטכנית" לא רק שחורגת בגובהה בכ- 5 מטרים (!) מעל הקומה שמתחתיה, אלא באופן פשוט תהפוך ל- 2 קומות מגורים נוספות. כלומר נקבל 6 קומות מעל לקומת המחסנים, **שאף היא בולטת ברוב חלקה מעל הקרקע**. מבחינה תכנונית מדובר בחריגה מהותית ובלתי אפשרית, תוך חריגה שלא כדין מהמלצת מהנדס העיר שקבע כי ניתן לבנות לכל היותר 4 קומות **בכל חתך**.

8. אם כן, ומאחר וקומת המחסנים בולטת מעל פני הקרקע, הרי שניתן להוסיף רק 3 קומות בלבד מעל הקיים בחלק הצפוני וגובה מקסימלי זה יהא גבול עליון לתוספת המבוקשת בחלק הדרומי של הבניין.

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

9. כמו כן וכאמור, תכנון שיפועי הגג, החורג מן המקובל בסביבה, יוצר הן חלל ענק, כביכול לצורך "הקומה הטכנית" והן הסתרה, צל וצפיפות לחלקות הסמוכות.
10. יש ליתן הוראות מדוייקות, כך שלא ניתן יהיה לעקוף את המדיניות המקובלת באזור, ובכלל זה לקבוע מהיכן בדיוק יחל שיפוע הגג ולא לאפשר הגבהה שרירותית של 60 ס"מ מפני הגג השטוח, ותוך התאמת כיווני השיפועים ומספר השיפועים (4) למקובל באזור. גובה גג הרעפים יכול להיות לכל היותר כ- 2 מטרים בחלקו הגבוה, על-מנת שישמש באמת כקומה טכנית לצורך דודים ומנועי מזגנים. כמו כן יש לקבוע הוראות בדבר איסור יציאה מהמעלית בקומת הרעפים, שכן אחרת זו תהפוך לקומת מגורים כאמור.

קווי בנין

11. בהתאם להמלצת מהנדס העיר, התוכנית אמורה לכלול הוראות ביחס לתוספת המבוקשת כך שתהא אך ורק על קווי הבנין לשימור הקיימים, שכבר הם חורגים מקווי הבנין. וכדברי הנחיית מהנדס העיר (סעיף 2): "קווי הבנין והתכנית יהיו בהתאם למבנה ההיסטורי הקיים. הבינוי החדש יתוכנן מעל המבנה ההיסטורי ובהמשך לקירותיו..."
12. התוכנית באופן תמוה ושלא כדין, אינה מפרטת באופן ברור את קווי הבנין, וברור שיש חריגה משמעותית מקווי הבנין הקיימים כמפורט בחוות הדעת האדריכלית, לרבות בחלק המערבי הפונה לחלקות המתנגדים.
13. בנוסף, אין כל סיבה תכנונית שהממ"ד והמעלית יחרגו מקווי הבנין הקיימים לשימור בצד המערבי. גם כל המרפסות המערביות המופיעות בתוכנית בקומות א', ב' ו-ג', ממוקמות תוך כדי חריגה מקווי הבנין ופגיעה בפרטיות לכיוון חלקת המתנגדים, ואין כל סיבה תכנונית מדוע לא ימוקמו לכיוון החלק הצפוני.

שטח השצ"פ ושימור העצים

14. התוכנית במתכונתה, מהווה פתח להשתלטות על השצ"פ, המיועד לטובת הציבור. מצד אחד המבקשים אינם נדרשים למצוא פתרון חניה בשטח החלקה, אך מאחר וקצה דרך השצ"פ חסום לכיוון מזרח, הרי שבלא הוראה האוסרת חניה על שטח השצ"פ ושימורו לטובת הציבור, התוצאה המיידית תהיה ששטח זה יהפוך לחניה שלא כדין בשימוש המבקשים.

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

15. על כן, יש גם לקבוע באופן ברור בתוכנית כי הגדר שנבנתה שלא כדין בגבול המערבי של חלקה 19 תוך חסימת השצ"פ ונסיון סיפוחו לחלקה, תהרס תוך שמירה על ייעוד השצ"פ, ומקביל ייבנו מחסומים / עמודים בחלק שבו השצ"פ בכניסה מכיוון רח' ישי הופך להיות צר לאחר עץ המאייש הבוגר, אשר יאפשרו מעבר של הולכי רגל, אך לא יאפשרו חניית מכוניות על שטח השצ"פ.
16. בנוסף להוראות אלו, יש לקבוע מתן ערבויות מתאימות לשימור השצ"פ והכל תוך קבלת חוות דעת מתאימות אשר יבטיחו ייעוד השצ"פ כאמור ושיתוף הציבור. אין מדובר בענין פרטי של המבקשים בכל הכבוד.
17. לא יתכן שיעשה ניסיון פסול להטעות את הועדה המחוזית, ולגרום לגריעה של שטח שצ"פ מהמרחב הציבורי.
18. כאמור, באופן מוזר נעלמו משטח התוכנית מספר עצים שנועדו לשימור. מדובר בענין חמור ולא ניתן להשלים עם העלמותם של עצים אלו כלאחר יד. התוכנית, צריכה לכלול התייחסות לעצים חסרים אלו תוך קבלת חוות דעת אשר תתייחס לאופן השיקום של השטח.
19. בנוסף, מעבר משאיות בשטח השצ"פ בזמן הבניה, יסכן את מעט העצים שנשארו, ויש להבטיח הן בהוראות מתאימות והן בערבויות את שימורם של עצים אלו תוך קבלת חוות דעת מתאימות.
20. כמו כן, חסרות הוראות בדבר שמירת קרקע לצרכי גינון ונטיעת עצים בוגרים, בהתאם להמלצת מהנדס העיר.

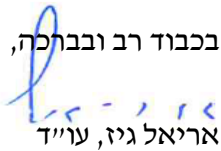
העדר הוראות מהותיות בדבר סטיה ניכרת

21. באופן מוזר ושלא כדין, אין בתוכנית הוראות בדבר סטיה ניכרת. כאמור בחוות הדעת האדריכלית, המינימום הוא לקבוע הוראות בדבר:
 - גובה וצורת הגג, תוך התייחסות גם לקומת המחסנים הבולטת מעל פני הקרקע;
 - זכויות בניה מירביות;
 - קווי בנין תוך התאמה לבינוי הקיים והוראות השימור בהתאם להמלצת מהנדס העיר;
 - הבהרה ברורה שאין לאפשר חניה על שטח השצ"פ ולשמור על ייעודו כמעבר חופשי להולכי רגל, לרבות נכים;
 - הריסת הגדר המערבית המהווה ניסיון לספח את שטח השצ"פ כגינה פרטית למבקשים, והחזרת שטח השצ"פ לשימוש הציבור;
 - שמירה על העצים קיימים בשצ"פ;
 - הוראות הקובעות שחיזוק המבנה יעשה אך מצידו הפנימי של המבנה תוך שימור ערכו ההיסטורי ומזעור הפגיעה בשימור.

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

לסיכום

22. בבקשה לתוכנית מתאר ספציפית באזור מיוחד זה, נפלו פגמים מהותיים ומשמעותיים לרבות ביחס לגובה הבנין והניסיון ליצור תקדים לתוספת שטחים בכסות של "קומה טכנית" בעליית הגג, וכסות של "קומת מחסנים" בחלק התחתון שאף היא מהווה קומה, והכל תוך חריגה מקווי הבנין לשימור, כפי המלצת מהנדס העיר.
23. הבקשה מתעלמת גם מנסיבות הענין המיוחדות המחייבות קבלת חוות דעת הן לנושא החניה וניסיון השתלטות שלא כדין על שטח השצ"פ תוך הפיכתו למקום חניה לדיירי חלקה 19, וכן חוות דעת לנושא שימור העצים שנעלמו והעצים שנותרו, תוך שיתוף הציבור.
24. הבקשה אינה יוצרת כל בהירות ביחס לנושא החשוב של קווי בנין.
25. הבקשה יוצרת השפעה סביבתית בשל גובה המבנה באזור מיוחד זה המתכתב עם אזור העיר העתיקה והבניינים הייחודיים של שכונת אבו-תור.
26. הבקשה נעדרת הוראות בדבר סטיה ניכרת, תוך ריקון מדיניות התיכנון מתוכן, ויצירת תקדים.
27. די בכל אחד מן הטעמים לדחות הבקשה על הסף, ודאי לאור משקלים המצטבר.
28. מרשיי מבקשים לזמנם לדיון ככל שיתקיים, ושומרים על זכותם להוסיף טענות ולהבהיר ככל שיידרש בעת הדיון.

בכבוד רב ובברכה,

אריאל גיז, עו"ד

העתק: הועדה מקומית לתכנון ובניה – ככר ספרא 1 ירושלים 9100701

יפוי כח

אני הח"מ, רבי משה ת.ז. 05642919-4 ממנה בזה את עו"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

לחיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות המיני הנ"ל יהיה באי כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשיו ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 25.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


 משה ת.ז. 05642919-4
 עו"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן
 עורכי דין

יפוי כח

אני הח"מ, איתי בן-רחוב ת.ד. 054902721 מסמך כזה את ע"ד אריאל גיא ואני שואר מזה וטא גיא
פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

לחיות באי כוחי בעיניי, תמנת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו
תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות המיני הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות
הנבאות, טל' ומקצוע, הכל בקשר לענין הנ"ל והטובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולתת כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, תגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות
לערער, ערעור, חרטה, טענה, תובענה או כל חלק אחר חטבע או חטבע מחלקי הנ"ל ללא יוצא מן
הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם לחתום ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חזרות משיטות רגל, או מירוק גוף
משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והטובעות מהענין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למונחים או מוסדות אחרים
הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל ענין חטוב מהענין האמור לעיל למורדות ולחתום על שטר בדרך כפי שבא בחי ימצא
לנכון ולמתני.
6. להתפשר בכל ענין חטוב או חטוב מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתי של בא כחי ולחתום על
פשרה כזו בזהמייש או מחוצה לו.
7. לנכות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות תוצאות בימ"ש ושכר
טרכת ע"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחמץ ולחתום קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון
ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות
המוותרות עניי חוק החוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל
ענין חטוב מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולתת בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל
בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק
ולתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל ע"י דין.
11. ליתני ולתת בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם חשופיות ורשם אגודות
שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל
ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר חטוב לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף
משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל
זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מתן לע"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטור
ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיני ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא
לנכון ומתניל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף
יפוי כח זה מראש.

המילים הנבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 26.2.24

איתי בן-רחוב
רח' עובד 7
שכונת אבו תור
ירושלים

יחני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

יפוי כח

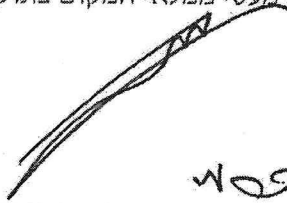
אני הח"מ, חיים כרמי ת.י. 01028563-4 ושרה כרמי ת.י. 375451 ממנה בזה את עות"ד
אריאל גיז ואו שחר פדה ואו גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)
להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו
תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות חמינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות
הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

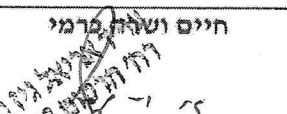
1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות
לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן
הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף
משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים
הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא
לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על
פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר
טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון
ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות
המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל
עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל
בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק
וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות
שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל
ברישומו או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף
משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל
זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם
ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא
לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף
יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 25.2.24


חיים ושרה כרמי

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עורך דין
20831
רח' תל אביב 2
ירושלים

יפוי כח

אני הח"מ, ענבל רוז ת.ז. 06898513 ממנה בזה את עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

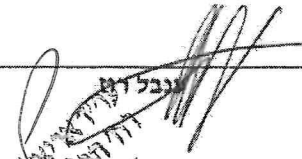
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל וחנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרים ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 25.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


 ענבל רוז
 עו"ד
 20031-0978031-7 רח' עובד 7
 ת.ז. 06898513

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

יפוי כח

אני הח"מ, יעקב שטיינברג ת.ז. 010569307 ממנה בזה את עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

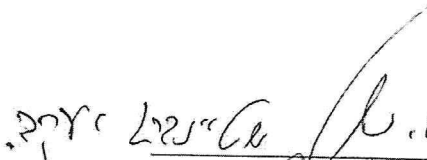
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 26.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


 יעקב שטיינברג
 עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן
 עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן

יפוי כח

65525404

אני הח"מ, רלף מנדל ת.ז. _____ ממנה בזה את עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא

פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם העמותות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולים ושינויים וכן כל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 25.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

רלף מנדל
עו"ד
משרד עו"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה
20001
מחלקת תביעות

יפוי כח

אני הח"מ, יוסי ויסלר ת. 03292/000 ממנה בזה את עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. ~~לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות.~~
2. ~~מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.~~
3. ~~להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.~~
4. ~~להעריך יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומוזעל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.~~

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 26.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.



 יוסי ויסלר
 עו"ד
 20821
 עורכי דין
 12
 20821

יפוי כח

059788521

אני הח"מ, שקלר נחמה ת.ז. _____ ממנה בזה את עו"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא

פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

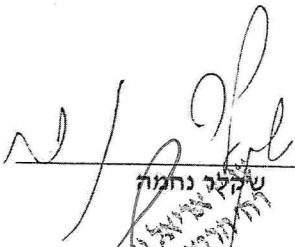
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 26.2.24

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


 שקלר נחמה
 עו"ד
 20321
 עו"ד
 20321

יפוי כח

אני הח"מ, יעקב מונייר ת.ז. 4525252 ממנה בזה את עוה"ד אריאל גיז ו/או שחר פדה ו/או גיא

פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)

להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-0978031 – רח' עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים;

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות תכנונית.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדוגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודת מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגי בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. לייצגי ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם העמותות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר ומדגמים, לרבות ביטולם ושינויים וכן כל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 25.2.24

יעקב מונייר

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין

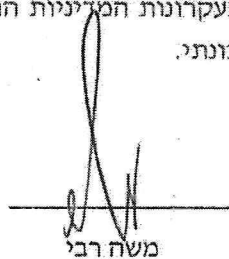
ת צ ה י ר

אני החתום מטה משה רבי ת.ז. 05642919-4 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:
אני עושה תצהירי זה במסגרת התנגדות לתוכנית מתאר 101-0978031 בר"ח עובד 7 שכונת אבו תור ירושלים.

אני מתגורר בר"ח ישי 23 בבנין הגובל בחלקה לגביה מבוקשת התוכנית.

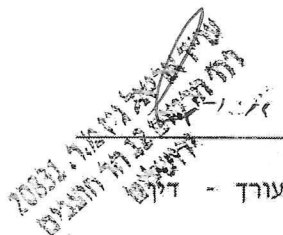
כל העובדות הדרושות לענין מפורטות בחוות דעתי של אדריכל נמרוד איתן והיא חלק בלתי נפרד מתצהירי זה.

בנוסף וכפי עולה מחוות הדעת, הבקשה הינה שלא כדין, חורגת מעקרונות המדיניות התכנונית באזור וחסרה הוראות מהותיות, והכל תוך פגיעה קשה במרקם השכונתי.


משה רבי

אישור

הנני מאשר כי ביום 25.2.24 הופיע בפניי מר משה רבי בעל ת.ז. 05642919-4, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את כל האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמ/ה עליה בפני.


עורך - ד"ר

21/02/2024
(001 OVED 7)

לכב'
עו"ד אריאל גיז

אריאל שלום,

הנדון : תוכנית 101-0978031

חלקה : 19 בגוש : 30019

חוות דעת אדריכלית

1. מזמין חוות הדעת הינם בעלי נכסים ברחוב ישי 23 ו-23א וישי 21, הנמצאים ממערב לחלקה ומצפון בה מבוקשת התוכנית (תוכנית בנין עיר). מכיוון שכך, תתמקד חוות דעת זו בהשלכות האפשריות של התוכנית על הבניינים הללו ובהקשר הסביבתי.
2. רקע סטאטוטורי :
 - א. התוכנית מחליפה את תכנית 2111 (אושרה ב 1978) שהייתה תקפה באזור .
 - ב. אין לשכונת אבו תור תכנית אב סדורה המהווה מדיניות.
 - ג. ביצענו ברורים נקודתיים בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית בנוגע לחלקות סמוכות, והייתה קורלציה ביניהן באשר למדיניות הנהוגה בחלק זה של השכונה, שכונה ותיקה בירושלים, הנמצאת באזור רגיש המתכתב עם העיר העתיקה של ירושלים ואשר יש בה בניינים ואלמנטים לשימור.
3. מטרת התוכנית המוצעת ועיקרי הוראותיה :
 - א. תוספת יח"ד, קביעת בינוי כביכול בגובה 4 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית, קביעת זכויות בניה, קביעת קווי בנין, קביעת מספר יחידות דיור, קביעת הוראות שימור לבנין הקיים, קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים ועוד.
4. זכויות בניה :

התוכנית מציעה זכויות בניה מרביות בהיקף של 148% מעל הקרקע.
5. מספר קומות :
 - א. התוכנית מציעה כביכול תוספת 3 קומות על גג הדירה הצפונית – 4 קומות מעל הקרקע.
 - ב. התוכנית מציעה תוספת 1 קומה מעל 3 קומות, באגף הדרומי של הבנין אבל מעל לקומת מחסנים הנמצאת ברובה מעל הקרקע (1.5 מטרים) למעשה מדובר ב-5 קומות.
 - ג. התוכנית מציעה גג רעפים דו כיווני (השיפועים פונים לצפון ולדרום , בכיוון המימד הארוך של הבנין).

אם כן, למעשה הבינוי המוצע גורם לקומה שישית שחלקה בגובה של 495 ס"מ מעל הקומה שמתחתיה(!) זו חריגה מהותית מהקיים בסביבה, ואינו תואם את המתואר בתקנון - למעשה 6 קומות במקום 4 קומות הרשומות בתקנון !

תוספת החלל בגג בשטח של כ-230 מ"ר , ועולה לגובה של עד 495 ס"מ, מהווה תוספת ניכרת לאחוזי הבנין הכוללים, מעבר ל-148% המצוינים בתקנון.

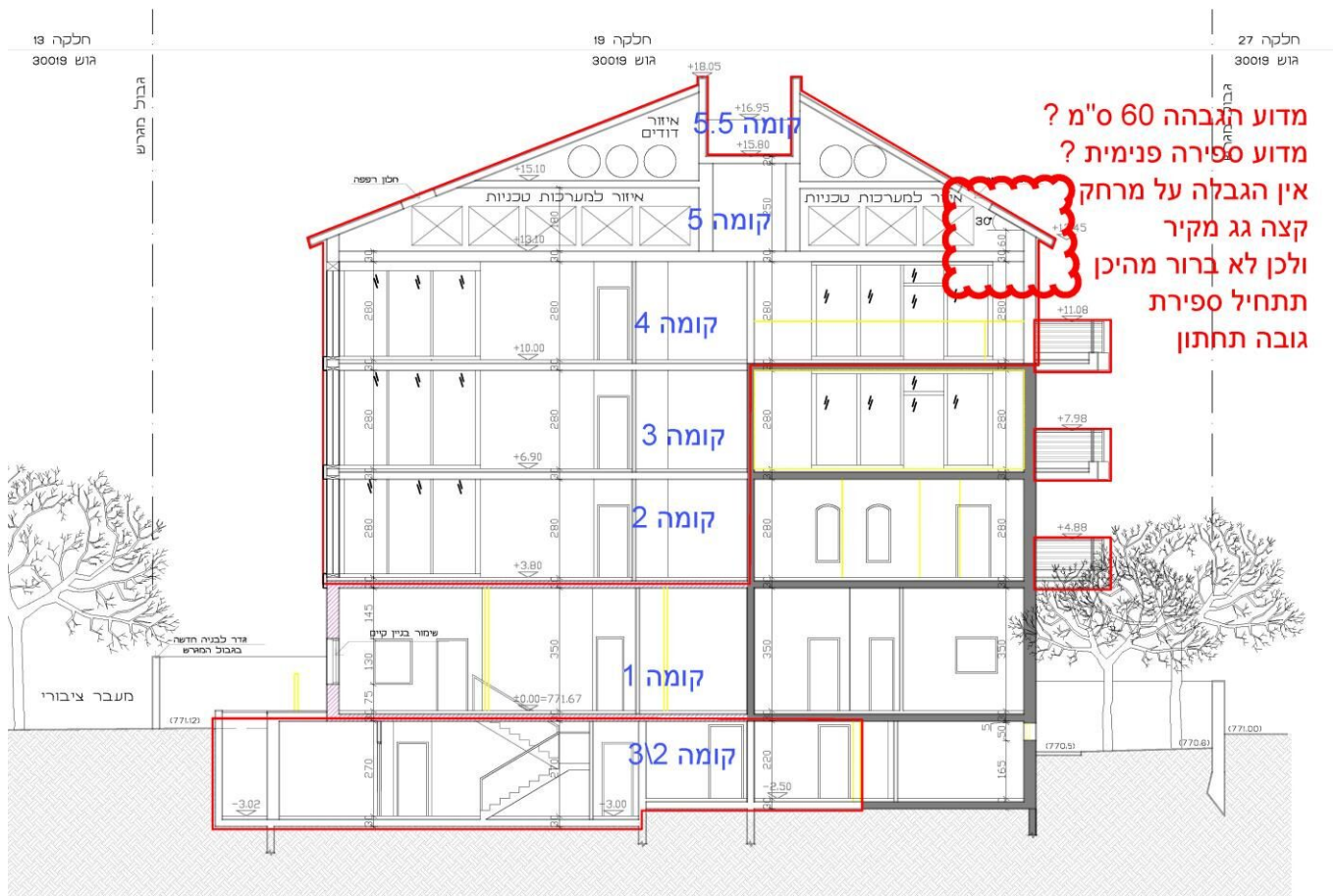
דבר זה קורה בדיוק במקום שבו קווי התוכנית מתקרבים ביותר לחלקה 18 ממערב, ודבר זה מזיק לחלקה 18 מבחינת הצפיפות, כניסת האור והפרטיות וגורם לה לפגיעה משמעותית.

יצוין שתחילת שיפוע הגג אינו ישירות על הגג, אלא 60 ס"מ גבוה מפני הגג, דבר שגורם להגבהת הגג בצורה משמעותית בכללותו.

הבנין הגבוה המוצע יטיל צל ויפגע בעצים והצמחיה בבניינים הסמוכים.

הגובה נרשם בפנים החלל – יש לרשום את מרחק קצה הגג מקיר הבנין ואת המפלס של תחתיתו מבחוץ.

יצוין, כי מניסיונו החלל הנוצר הוא גדול בהרבה מהנדרש לדודי השמש ולמ.א.



חתך א-א
קנ"מ: 1:100

אם כן, בפועל יש כאן בחלק המרכזי 6 וחצי קומות.

בהמלצת מהנדס העיר (סעיף 4) נרשם במפורש:

" אין לחרוג ממספר הקומות בהתאם למדיניות – 4 קומות בכל חתך ובהתאמה לסביבה "

נספח הבינוי המוצע, חורג מהמלצה זו ומגיע כדי 6 וחצי קומות מעל הקרקע.

יתרה מזאת, גגות הרעפים בסביבה הם ברובם ל-4 כיוונים (ועל כן ללא גמלון כלל), ובמעט הבניינים הסמוכים בהם גג משופע ל-2 כיוונים, נעשו השיפועים כלפי המימד הצר של החלקה, ועל כן לא נוצר גמלון כ"כ גבוה. קיימים בניינים בסביבה בהם קיים שילוב של גג שטוח המיועד לציוד טכני ובהיקפו שיפועי רעפים, וגם באופן זה נמנע גמלון כ"כ גבוה, אשר בנוסף להיותו בלתי תואם למרקם הסביבתי, פותח את הדרך לתוספת יחידות דיור שלא כדיון. יש לדרוש שיפוע הגג לארבעה כיוונים, או לכל הפחות לכיוון מזרח ומערב. תחילת שיפוע הגג צריכה להיות עם פני הרצפה (גובה 0) ולא מוגבהת 60 ס"מ. יש לקבוע גובה גג מתאים למיקום דוודים ומ.א. יש לתת מרחק קצה מזחלת מקיר הבנין והמפלס האבסולוטי שלה.



באדום – הבנין נשוא התביע

בספרה 4 – גגות עם 4 שיפועים

בספרה 2 – גגות עם 2 שיפועים בכיוון המימד הצר

6. לפי נספח הבינוי המוצע, המעלית עולה לחלל הגג. דבר זה מגביה את גובה פיר המעלית. שלא לצורך. עולה התהייה מדוע נדרש שמעלית תגיע לחלל טכני.

7. קווי בנין :

המדיניות הנהוגה בנוגע לקווי בנין היא : 3 מטרים מקו חלקה בכל כיווני החלקה (ולפי תב"ע 2111 שעל פיה בנויים הבניינים בסביבה, 4 מטרים).

בתב"ע הנדונה מוצעים קווי הבנין הבאים :

- א. קו בנין מזרחי : 3 מטרים. (זהו הצד המרוחק מחלקה 18).
 - ב. קו בנין דרומי : 3 מטרים (זה מעבר לקונטור הבנין הקיים ובניגוד להמלצת מהנדס העיר).
 - ג. קו בנין צפוני : 4.5 מטרים (באופן חלקי עם חזית הבנין קיים ובאופן חלקי מעבר לו). משמעות הדבר שהעץ המסומן לשימור בחזית זו, לא יוכל להישמר מעל הבניה תת קרקעית שאין הנחיות לגביה.
 - ד. קו בנין מערבי : 2 מטרים ו-3 מטרים (מעבר לקונטור הבנין הקיים) - כאן יש חריגה קיצונית מהמדיניות, וכאן הפגיעה הממשית והמהותית בחלקה 18. אין בתשריט ציון מידות של קווי הבנין החורגים הללו, וזה מנוגד להמחצת מהנדס העיר. השימושים החורגים מקו הבנין של 3 מטרים הינם :
- מעלית והרחבת חדר המדרגות :
אין הצדקה להבלטה רבה כ"כ.
המלצת מהנדס העיר (סעיף 5) : " ניתן למקם את המעלית על חשבון תוספת הבניה המאוחרת הצמודה לחדר המדרגות מצפון".
יש לקרב את המעלית לחדר המדרגות הקיים , ועדיין יוותר פודסט מספק למולה, ולהכלילה בתוך קווי הבנין הקיים.
ניתן להפנות את פתח המעלית כלפי המדרגות הקיימות, ואז אין צורך בהרחבת חדר המדרגות, מעבר לנדרש, ובכך להמנע מחלון קרוב וכלפי השכנים שיגרום לפגיעה בפרטיות.

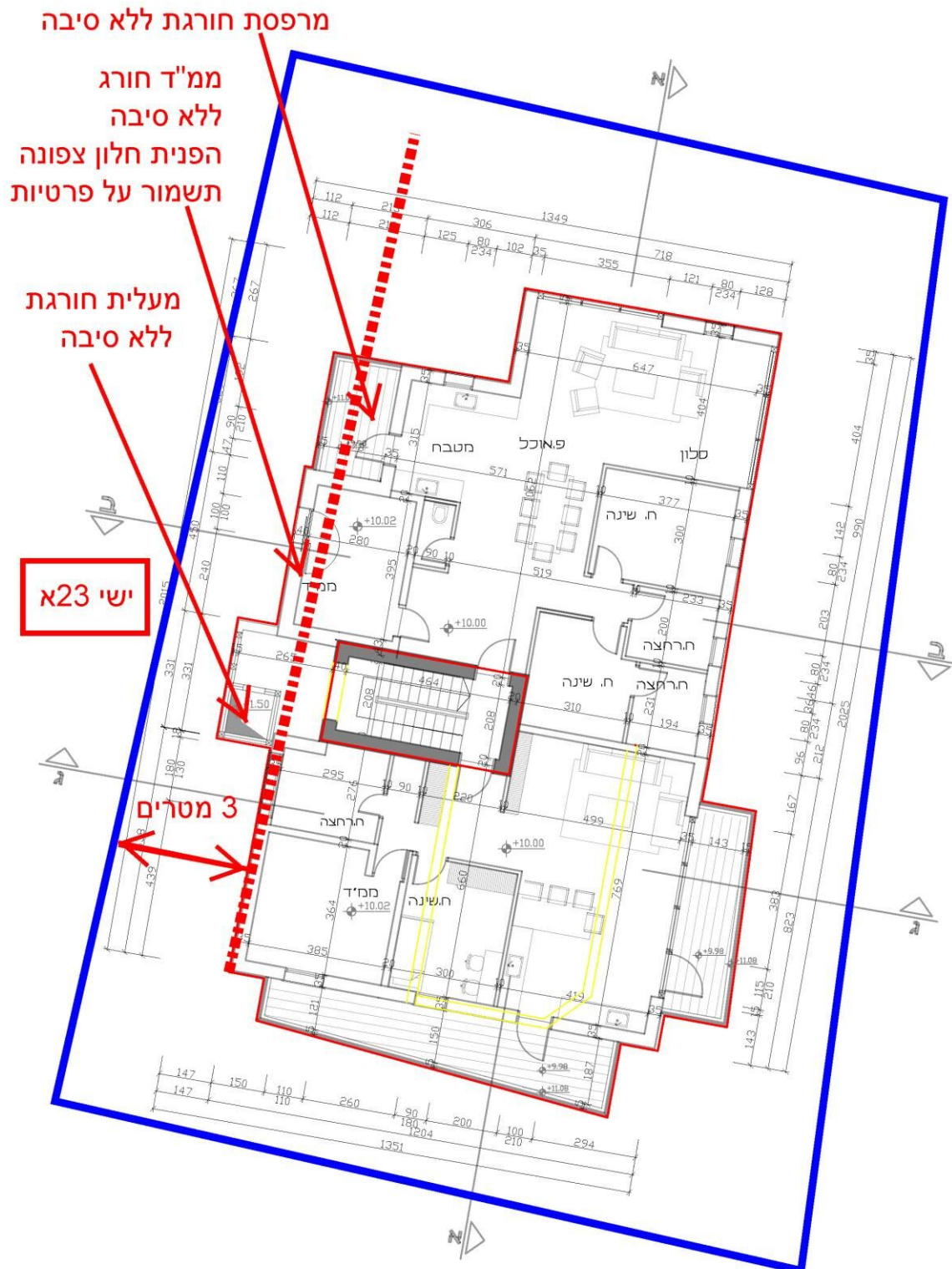
■ ממ"ד :

לצורך הממ"ד המוצע בנספח הבינוי תידרש הריסת קטע חזית מזרחית של הבנין ההיסטורי.
מכיוון שכבר נהרסת החזית, יש להזיז את הממ"ד עוד לתוך הבנין ולשמור על קו קונטור הבנין לשימור.
יש להבטיח שחלון הממ"ד יהא לכיוון לצפון תוך שמירת הפרטיות ב- 2 הבניינים. מרפסות הזיז המערביות (בקומות א, ב, ג) קרובות פחות מ-3 מטרים לקו חלקה – יש לצמצמן לתחום קו הבנין.
יש למקם מרפסות אילו בחזית הצפונית של המטבח המוצע ובאופן זה לשמור על מרחק נאות מקו החלקה המערבי. גם כאן, מיקום המרפסות בחזית הצפונית, ישרת טוב יותר גם את מבקשי התכנית.
בצד הצפוני המרחק מקו החלקה רב יותר, והמרפסת לא תחרוג מקונטור הבנין המוצע בצד זה.

8. ענין מהותי וחשוב לא פחות הוא שלא ברור מה ההבדל בין "קו בנין" לבין "קו בנין עילי" המופיעים בתשריט. קווי הבנין אינם מוצגים בנספח הבינוי.

בכל מקרה בתשריט מצב מוצע, "קו בנין" מופיע פעמיים באגף הדרומי ובחזית המערבית: פעם אחת כמו הבנין הקיים והמוצג בנספח הבינוי ופעם אחת מעבר לבנין הקיים (כאמור לא מופיע בנספח הבינוי).

המלצת מהנדס העיר (סעיף 2) : " קווי הבנין והתכנית יהיו בהתאם למבנה ההיסטורי הקיים. הבינוי החדש יתוכנן מעל המבנה ההיסטורי ובהמשך לקירותיו".
התשריט המוצע המופקד אינו עומד בדרישה זו.



9. חניה :

תוספת יחידות דיור מצריכה תוספת מקומות חניה. מכיוון שאין גישת רכב לחלקה, מציעה התוכנית מנגנון של קרן חניה במגרש ספורט סמוך. זהו מנגנון מקובל במצבים מסוג זה. בהעדר המשכיות פיזית של השצ"פ, כפי שמופיע בתשריט המצב הקיים, יש לרשום בצורה ברורה, כי החניה בתחום השצ"פ היא אסורה. יש לשמור על השצ"פ כך שלא תתאפשר חניה, ולא יסופח כגינה פרטית, יש לתת לכך פתרון תכנוני (נטיעת עצים במרכזו ולאורכו) העדר הקפדה בענין זה ימנע את מימוש עודד השצ"פ תוך פגיעה הן בדיירים הסמוכים והן בציבור בכללותו ואסור לאפשר מדיניות של סיפוח זוחל.

10. עצים :

בתשריט ובנספח הבינוי לא מוצגים העצים הבוגרים הקיימים במעבר ביעוד שטח ציבורי פתוח. יש לדרוש בתקנון את שימורם במהלך הבניה, ולהציב ערבות לכך. יש להתנות אישור איכלוס לבניה באישור אגרונום שהעצים השתמרו. יש לאסור מעבר רכב כבד בעת הבניה בשצ"פ. יצוין שקיים פער גדול בעצים לשימור בין התקנון המאושר לבין התקנון המוצע – לאן נעלמו העצים הללו ?



גם 4 העצים הסמוכים לקו חלקה מזרחי אינם קיימים בתשריט מצב מוצע.
מכאן ניתן להבין את החשש, כי העצים הקיימים לא ישארו.



קטע מתשריט מצב מוצע :

עץ מספר 1 נמצא מעל ובצמוד לתקרת קומה תת קרקעית חדשה – לא ניתן יהיה לשמר אותו בניגוד למדיניות.

עץ מספר 2 נמצא בצמוד לחדר המדרגות המבוקש – וגם הוא לא ישמר.

הקפדה על קווי הבנין הקיימים בחלק זה, סביר שיאפשרו שימור עץ 2, וודאי שאין לאפשר סיכנונו ללא כל הצדקה. הניסיון לתחוב מעלית בחריגה ובניגוד להמלצת מהנדס העיר ביחס למיקומה, מסכנים העץ שלא לצורך.

11. סעיף סטייה ניכרת :

לא קיים סעיף כזה בתקנון המוצע (קיימת דרישה לכך בסעיף 23 להמלצת מהנדס העיר).

יש לדרוש שהנושאים הבאים יופיעו תחת סעיף סטייה ניכרת :

א. גובה וצורת הגג (לאחר תיקון כאמור לעיל).

ב. זכויות בניה מרביות.

- ג. קווי בניה (לאחר תיקון כאמור).
 - ד. התניית קבלת היתר במתן מענה חניה בפועל.
 - ה. שמירה על העצים הקיימים בשצ"פ.
 - ו. התניית קבלת היתר בהחזרת השצ"פ בסמוך לחלקה 19, לשימוש הציבור ואיסור חניה בשצ"פ.
-
12. לא הוצג סעיף שמירת קרקע לצרכי גינון ודרישה לנטיעת עצים בוגרים – יש לכך דרישה בהמלצת מהנדס העיר.
 13. יש להוסיף סעיף שחיזוקי המבנה ככל שיידרשו לפי תקן 413, יבוצעו בפנים המבנה, ולא בצד החיצוני של קירותיו.

בברכה,

נמרוד

מייקל שוורץ אדריכלים
אדריכלות · תכנון ערים · עיצוב
נמרוד איתן אדריכל
רשיון מס' 101774
nimrod@msarchts.com Tel 972 (0) 2-5661622

טופס בקשת התנגדות

מינהל התכנון - מינהל התכנון
מספר בקשה: 44725

פרטי בקשת התוכנית

שדות המסומנים בכוכבית (*) הם שדות חובה

שם התוכנית: תוספת יחידות דיור ותוספות בניה לבניין קיים
מספר תוכנית: 101-0978031

מי מגיש ההתנגדות?

אני המתנגד או המשיג בתכנית ☐אני בא כוח ומייצג אחד או קבוצה של מתנגדים ☒

נושא הפגיעה

האם הפגיעה בגין:

נושא אישי ☒נושא ציבורי ☐

מהו מספר המתנגדים בהתנגדות זו?

מעל 20 מתנגדים ☐מתחת ל-20 מתנגדים ☒

פרטי בא כוח-המייצג

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)

050221589

שם משפחה

פלג

שם פרטי

איתן

טלפון נייד

050-5279041

דואר אלקטרוני

eitan@lawpeleg.co.il

תיאור בא כוח

בא כוחם של המתנגדים

פרטי המתנגדים

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)	שם משפחה	שם פרטי
053459624	לויט	רון
דואר אלקטרוני	טלפון	
	050-5635011	
ronleitt@gmail.com		
סוג מתנגד	הרואה עצמו נפגע	

בר מתיו דניאל

מתנגדים 2

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)	שם משפחה	שם פרטי
339737256	בר	מתיו דניאל
דואר אלקטרוני	טלפון	
סוג מתנגד	הרואה עצמו נפגע	

זליגמן דיייד

מתנגדים 3

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)	שם משפחה	שם פרטי
310841085	זליגמן	דיייד
דואר אלקטרוני	טלפון	
סוג מתנגד	הרואה עצמו נפגע	

לויט אירנה

מתנגדים 4

מספר זהות (כולל ספרת ביקורת)	שם משפחה	שם פרטי
010516912	לויט	אירנה
דואר אלקטרוני	טלפון	
	050-5635011	
ronleitt@gmail.com		
סוג מתנגד	הרואה עצמו נפגע	

יש להזין את מספר הגוש ומספר החלקה עליהם מוגשת ההתנגדות.

גוש	חלקה	לאתור "גוש חלקה"
30019	19	

פירוט ההתנגדות

לתשומת ליבך: להלן רשימת מסמכים שעליך לצרף להתנגדות זו.

קובץ פירוט ההתנגדות, להלן קישור לתבנית מומלצת לשימוש עבור פירוט ההתנגדות. הקובץ יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב לאחר העלאתו למערכת.

על כן, אין לצרף לקובץ ההתנגדות את התצהיר או פרטים מזהים אחרים שאין ברצונך לפרסם.

יש לבדוק כי הקובץ שמועלה לאתר תואם את הגדרת המסמך המבוקש, כמו כן, על הקובץ להיות מהסוגים הבאים: pdf , jpeg , tif , gif .
נפח כל הקבצים ביחד לא יעלה על 20 MB.

קובץ לפירוט ההתנגדות

G87262-V001.pdf

קובץ מאוחד של תצהירי עו"ד לכל המתנגדים

G87231-V001.pdf

דף חתימות/יפויי כוח

G87258-V001.pdf

ניתן לצרף מסמכים נוספים

מסמך 1

מסמך	תיאור המסמך
G86825-V001.pdf	יפוי כח רון לויט

סיום ושליחה

הערות נוספות להתנגדות

הצהרה

לתשומת ליבך, לאחר שליחת הבקשה, יתקבל 'מספר בקשה' שבאמצעותו ניתן יהיה לבדוק את סטטוס הבקשה.
אין צורך בהגשת התנגדות בעותק קשיח.
ההתקשרות תהיה רק באמצעות דוא"ל של בא כוח המתנגד, איש קשר מטעמו, או בהעדר ייצוג - המתנגד עצמו.

☒ בסימון תיבה זו אני מצהיר כי כל פרטי ההתנגדות הינם נכונים וכי ידוע לי שחלק מנתוני ההתנגדות יפורסמו לקהל הרחב

הטופס מיועד לשני המינים כאחד, אך לעיתים מנוסח בלשון זכר או נקבה.

טופס זה מכיל מידע מוגן על פי חוק הגנת הפרטיות.

Eitan Peleg (Pommerantz), Adv.

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד

Edouard (Itshak) Japhet, Adv.

יצחק יפת הלוי, עו"ד

Asaf Golan, Adv.

אסף גולן, עו"ד

Efrat Brandel, Adv.

אפרת ברנדל, עו"ד

26.2.2024

2712

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

בירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0978031

בשם של מרשיי ה"ה רון לויט ת"ז 053459624, מתיו דניאל בר ת"ז 339737256, דייויד זליגמן ת.ז. 310841085 ו-אירנה לויט ת"ז 010516912 (להלן: "המתנגדים"), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-0978031 (להלן: "התכנית").

וזו ההתנגדותכללי ורקע

1. המתנגדים מגישים בזאת את התנגדותם והם מתנגדים לתכנית על כל חלקיה.
2. התכנית הינה תכנית נקודתית ועניינה הבית הנמצא ברח' עובד 7' וא' והידוע כגוש 30019 חלקה 19 (להלן: "הבית נשוא התכנית").
3. המתנגדים מתגוררים בבית הנמצא ברח' עובד 7' גוש 30019 חלקה 20 (להלן: "בית המתנגדים"), כאמור בהעתק נסח רישום מרוכז הרצ"ב ומסומן נספח 1.
4. בית המתנגדים גובל ממזרח בבית נשוא התכנית, הכל כאמור בהעתק ממפת gis של עיריית ירושלים הרצ"ב ומסומן נספח 2.
5. הבית נשוא התכנית מורכב משני חלקים בקיר משותף. שני חלקי הבית נשוא התכנית היו במקורם בני קומה אחת. בשנת 1994, הוגשה בקשה להיתר בניה בנוגע לחלק הדרומי של המבנה. הבקשה נדונה במספר "גלגולים", לרבות דיונים בועדת הערר המחוזית ובסופו של דבר היא אושרה בתיק 1985/408.1, כך שנבנו עוד שתי קומות. החלק הדרומי מתואר כיום כשלוש קומות מעל קומת מרתף. בחלק הצפוני של הבית נשוא התכנית דירה אחת.
6. התכנית המוצעת, מבקשת לבנות עוד קומה מעל החלק הדרומי של הבית נשוא התכנית, וכן שלוש קומות מעל החלק הצפוני, שכיום הינו בן קומה אחת. בנוסף, מוצע לבנות בחלק הדרומי מרפסות בחזית הדרומית ובחזית המזרחית.
7. סך הכל הבינוי המוצע הינו בהיקף של 600.97 מ"ר. גובה הבית נשוא התכנית, כמוצע בתכנית הינו 18.1 מ' מעל מפלס 0.0.

8. הבית נשוא התכנית וחצרו, נקבעו על ידי הועדה המחוזית בהחלטה מיום 27.11.2023 להפקיד את התכנית (להלן: **"החלטת ההפקדה"**), לשימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה בכפוף להוראות התכנית. העתק החלטת ההפקדה, רצ"ב ומסומן **נספח 3**.
9. בהחלטת ההפקדה נקבעו מספר הוראות אשר חלקן הינו תנאים מוקדמים לאישור התכנית, שללא התקיימות וללא הסדרת מרכיביהם **"התכנית אינה ראויה"**:
- א. פתרון החניה שנקבע בהחלטת ההפקדה, 4 מקומות חניה בלבד. אינו ניתן לביצוע בתחום המגרש ועל כן, פתרון החניה יהיה באמצעות קרן חניה. הועדה קראה לעירייה לבחון את האפשרות להקמת חניון תת קרקעי במסגרת קרן חניה לתכנית ולתכניות אחרות, **בתחום מגרש הספורט של מערב לתכנית**.
- ב. החלק הצפוני של חצר המבנה שנקבעה כחצר לשימור, ממוקמת בשטח ביעוד שביל ציבורי להולכי רגל. על כן, תנאי לאישור התכנית יהיה הריסת הקיר בתחום השביל הציבורי והקמתו מחדש בגבול התכנית ובגובה שלא יעלה על 1 מטר.
10. להלן יפרטו המתנגדים את טיעוניהם המבססים את התנגדותם.

אין פתרון חניה

11. סעיף 4 לתכנית, שכותרתו ייעודי קרקע ושימושים, קובע בסעיף 4.1.2ה' – כי פתרון החניה יהיה באמצעות קרן חניה **"בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית שבנדון"** (להלן: **"מגרש הספורט"**), הדבר נקבע, ככל הנראה, בהמשך להחלטת ההפקדה בכל הנוגע לפתרון החניה.
12. פתרון החניה המוצע אינו ישים, אינו זמין ואינו ניתן לביצוע כלל. היעוד של מגרש הספורט הינו מוסדות ציבור (בית ספר). על כן, כדי להקים בו חניון, יש צורך בהליכי תכנון שיביאו לשינוי היעוד.
13. מגרש הספורט הנמצא בגוש 30018 חלקות 40 ו-42, הוא בבעלות עיריית ירושלים אשר הגישה לוועדה המקומית ולתכנון ולבניה ירושלים (להלן: **"הועדה המקומית"**), בקשה להיתר בניה לבניית אולם רב תכליתי על שטח מגרש הספורט (בקשה מס' 2006/0453.03), הבקשה אושרה על ידי הועדה מקומית, חרף התנגדויות של כ-180 תושבי שכונת גבעת חנניה (אבו תור). עררים שהוגשו לוועדת הערר על החלטה זו, נידחו (עררים 1006/23 ו-1034/23). העתק החלטת ועדת הערר מיום 11.1.2024, רצ"ב ומסומן **נספח 4**.
14. המתנגדים טענו במהלך הדיונים בבקשת העירייה ובעיקר בערר, כי בניית האולם הרב תכליתי הנ"ל, תביא לכך, שמגרש הספורט היחיד בשכונת אבו תור, יחדל להתקיים ככזה.
15. עיריית ירושלים והועדה המקומית טענו, שהאולם הרב תכליתי ייבנה על שטח של כמחצית מגרש הספורט. כך בהחלטת הועדה המקומית מיום 18.12.2022, נקבע כי:

"האולם מתוכנן רק בחלק המערבי של המגרש ומשאיר את המגרש בחלקו המזרחי המאפשר המשך פעילות".

הועדה המקומית ועיריית ירושלים טענו לערר בסעיף 72 לתשובתן כי:

"המשיבות סבורות כי מגרש הספורט הנוסף שקיים בשטח המגש כמו גם החלק הנותר ממגרש הספורט, מהווים שטח מספיק לשימוש ילדי בית הספר ואף לשימוש תושבי השכונה.

דוגמא נוספת לטענות אלה, ניתן למצוא בדבריה של נציגת הועדה המקומית והעירייה בדיון בועדת הערר:

"למעשה זה מבנה חד קומתי. המבנה הוא מבנה חד קומתי, שבעצם מתיישב רק על חצי ממגרש הספורט, בחלקו ישאר פתוח מגרש הספורט ובחלקו האחר יהיה האולם הסגור."

העתק תשובת העירייה והועדה המקומית, רצ"ב ומסומן **נספח 5**.

דברי הועדה המקומית ועיריית ירושלים באו לידי ביטוי בהחלטת ועדת הערר נספח 4 לעיל, לרבות בסעיפים 14, 108 ו-130 להחלטה.

16. המשמעות המשפטית של האמור לעיל, הינה ברורה. עיריית ירושלים, שהיא הבעלים של מגרש הספורט, אינה מרשה ולא תרשה, לעשות כל שימוש לחניה או לחניון במגרש הספורט. **העירייה והועדה המקומית התחייבו כך מפורשות כלפי תושבי השכונה והתחייבות זו באה לידי ביטוי לא רק בעמדתן אלא גם בהחלטת ועדת הערר.**

17. מטעם זה לבדו, יש לדחות את התכנית בהעדר פתרון חניה, כפי שנדרש בדין (תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 ותכני 5166ב') ובהחלטת ההפקדה של הועדה המחוזית.

הבנין אינו כולו לשימור ולכן לא חל סעיף 14.1.4 לתכנית 5166

18. כאמור בסעיף 8 להחלטת ההפקדה, הועדה המחוזית החליטה להסתפק ב-4 מקומות חניה בלבד (2 מקומות ליחידה הנוספת על המבנה הדרומי ו-2 חניות ל-3 יחידות הדירור המוצעות על המבנה לשימור).

19. החלק הדרומי של המבנה אינו ולא היה מעולם, לרבות בעת הדיון בבקשה 1984/408.1, מבנה לשימור. על כן תקן החניה לחלק הדרומי הינו תקן רגיל ולא תקן לבנין לשימור.

20. על פי הוראות תכנית 5166ב', הבנין מצוי בשטח תקן חניה גבוה ועל כן לכל דירה יש צורך להקצות שני מקומות חניה.

21. בנוסף לכך, סעיף 14.1.4 קובע כי: "תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבנין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. סעיף זה החליף את סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 אשר נוסחו היה שונה: "תקן החניה עבור תוספת יחידות דיור בבנין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור **נוספות חדשות**". (ההדגשה אינה במקור א.פ.) הפרשנות המתחייבת לאור השוני בין שני הסעיפים היא שבתכנית 5166ב', יש צורך בפתרונות חניה לכל הדירות בין החדשות ובין הקיימות.

בבנין הקיים יש 4 דירות בחלק הדרומי ודירה אחת בחלק הצפוני

22. התכנית מתארת את המצב הקיים בחלק הדרומי, כאילו יש בו 3 קומות מעל קומת מרתף. **זה המצב התכנוני אך זה אינו המצב בפועל.** צילומים המתארים את הדירה וקומת המרתף, רצ"ב ומסומן **נספח 6**.
23. בפועל המרתף הינה דירה לכל דבר שהושכרה מעת לעת על ידי בעלי המבנה הדרומי. בדירה זו יש מטבח, שירותים וכל הדרוש לשימוש בה כדירה. רצ"ב תמונות המראות את הדירה, בה מותקנים מזגנים ועוד ציוד המשמש דירה ולא מחסן.
24. מוסדות התכנון אינם מאשרים תכניות אשר המבנה הקיים הינו בחריגות מחוק התכנון והבניה, לרבות חריגות שימוש.
25. התכנית קובעת כי בשני חלקי המבנה יהיו 8 דירות, 4 בכל חלק של המבנה, אך בפועל יהיו בו, אם תאושר התכנית, 9 יחידות דיור.

הריסת הקיר הצפוני

26. כאמור בסעיף 7.1 לתכנית **אישור התכנית מותנה בהריסת הקיר בתחום השביל הציבורי והקמתו מחדש בגבול התכנית ובגובה של יעלה על 1 מ'.**
27. התכנית אינה מדייקת באשר להוראות הועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה. הועדה המחוזית קבעה בסעיף 3 להחלטת ההפקדה, כי יש להסדיר את הפלישה ולממש את ההפקעה של השביל הציבורי על ידי עיריית ירושלים. **ההחלטה התקבלה כבר בחודש נובמבר 2022, אך עד עתה לא נעשה דבר. ההפקעה לא מומשה והקיר לא נהרס ולא נבנה מחדש.**
28. בנסיבות אלה לא ניתן לאשר את התכנית ויש לבצע את הנדרש בהחלטות הועדה המחוזית.

מרפסות ופגיעה בפרטיות

29. התכנית מציעה בניית מרפסות בכל אחת מקומות החלק הדרומי של המבנה. המרפסות המתוכננות, הינן בחזיתות הדרומית והמזרחית.
30. **מרפסות אלה, פוגעות בפרטיות המתנגדים, שכן הן משנות באופן יסודי את המצב הקיים, בו קיימת בקומות א' ו-ב' מרפסות משולשות שאינן חורגות מקונטור מהבנין.**
31. המרפסות המוצעות חורגות מקונטור הבנין הקיים, מזרחה בממוצע של 1.55 מ' מ' דרומה בחלק המזרחי של המרפסת כ-1.88 מ'.
32. מרפסות אלה, פוגעות באופן ניכר בפרטיות דירות המתנגדים, בעיקר אלו שדירותיהם נמצאות בצד הדרומי של בית המתנגדים.

הקומה הטכנית

33. הקומה הטכנית היא בגובה של כ-4.6 מ' בחלקה הגבוה.
34. לפי מיטב הבנת המתנגדים אין צורך בקומה טכנית כה גבוהה ויש חשש שמדובר בקומה שבסופו של דבר תהפוך לקומת מגורים, דבר שהוא חזיון נפרץ במקומותינו.

35. על מגישי התכנית להראות מדוע צריך גובה כל כך "מרשים" לקומה טכנית.

פגיעה בנוף ובאור שמש

36. המתנגדים המתגוררים בצד הצפוני של בית המתנגדים, דהיינו מר זליגמן ומר מתיו בר כן גב' אירנה לויט ייפגעו קשות מהבניה המוצעת בחלק הצפוני של הבית נשוא התכנית.

37. מדובר בבניה המתנשאת לגובה רב שתחסום את כל הנוף הנשקף כיום מדירותיהם של ה"ה הנ"ל.

38. בנוסף התכנית המוצעת תפגע קשות באור השמש ממנו נהנות דירות בית המתנגדים.

39. הבניה המוצעת תטיל צל על דירות המתנגדים במשך שעות רבות ביום ובייחוד אחר הצהריים.

תצהיר

40. להתנגדות זו מצורף תצהיר המתנגד רון לויט

סיכום

41. לאור כל האמור לעיל תתבקש הועדה הנכבדה לדחות את התכנית, שכפי שתיארה אותה הועדה הנכבדה, היא תכנית לא ראויה בהעדר פתרונות חניה והסדרת הפלישה לשטח הציבורי.

42. אין לתכנית המוצעת פתרון חניה, והפתרון המוצע אינו בר מימוש כלל.

43. לתכנית פגמים רבים אחרים, הכל כמפרט לעיל.

בכבוד רב,

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד



תצהיר

אני הח"מ רון לויט ת"ז 053469624 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-0978031.
2. האמור בהתנגדות זה הינו אמת לפי מיטב ידיעתי האישית, הטענות המשפטיות הן אמת לפי מיטב הבנתי ולפי עצה משפטית שקיבלתי.
3. אני מצהיר כי זה שמי, החתימה שלהלן היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



רון לויט

אישור

אני הח"מ, עו"ד איתן פלג מאשר בזאת כי ביום 25.2.2024, הופיע בפני מר רון לויט, אשר הזדהה בפני על ידי ת"ז 053469624 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת שאם לא כן יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות תצהירו הנ"ל וחתם עליו בפני.



חתימה/חותמת

יפוי כח

- אני החתום מטה לויט רון ת.ז. 053459624 ממנה בזה את עורכי הדין איתן פלג (פומרנץ) ו/או אסף גולן ו/או אפרת ברנדל יצחק יפת הלוי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי בעניין : התנגדות לתכנית 101-0978031
- מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מחעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מחעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. לחצוא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מחעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצירה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימוני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
 15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכולול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 1 לחודש פברואר 2024

לויט רון

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד

מ.ר. 12140
רח' וושינגטון 21 ירושלים 94187
טל: 02-6231155 פקס: 02-6236232

יפיו כח

אני החתום **מתיו דניאל בר ת"ז 339737256** ממנה בזה את עורכי הדין **איתן פלג (פומרנץ) ו/או אסף גולן ו/או אפרת ברנדל יצחק יפת הלוי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)** להיות באי כחי **בעניין : התנגדות לתכנית-101**
0978031

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליף אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמלאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפיו כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפיו כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 25 לחודש פברואר 2024

מתיו דניאל בר

איתן פלג (פומרנץ) ע"ש

איתן פלג (פומרנץ), ע"ש
מ.ר. 12140
ד"ר חושינגטון 21 ירושלים 34187
טל: 02-6231155 פקס: 02-6236232

יפני כח

אני החתום **אירנה לויט ת"ז 010516912** ממנה בזה את עורכי הדין איתן פלג (פומרנץ) ו/או אסף גולן ו/או אפרת ברנדל יצחק יפת הלוי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי בעניין: התנגדות לתכנית 101-0978031 מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לכוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהגני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בנוסף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 25 לחודש פברואר 2024

אירנה לויט
6'18 / 7'10

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

איתן פלג (פומרנץ) עו"ד
מ.ג. 12140
רח' וושינגטון 21 תל אביב 61187
טל: 02-6231155 מק' 02-6236232

יפוי כח

אני החתום **דייוויד זליגמן ת.ז. 310841085** ממנה בזה את עורכי הדין **איתן פלג (פומרנץ) ו/או אסף גולן ו/או אפרת ברנדל יצחק יפת הלוי (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד)** להיות באי כחי **בעניין : התנגדות לתכנית 101-0978031** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול לל את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 25 לחודש פברואר 2024

דייוויד זליגמן

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל **איתן פלג (פומרנץ) עו"ד**

מ.ב. 17140
רח' חשינגטון 21 ירושלים 94187
טל: 02-6231155 פקס: 02-6236132

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסח מרוכז	13
2	קטע ממפת GIS	17
3	החלטת ההפקדה	19
4	החלטת ועדת הערר בענין האולם הרב תכליתי במגרש הספורט	22
5	כתב תשובה בערר האולם הרב תכליתי מטעם עיריית ירושלים והועדה המקומית	56
6	תמונות דירה המרתף	93

נספח 1

נסח מרוכז

עמ' 13

39784

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30019 חלקה: 19

הנכס נוצר ע"י שטר:	12769/2009	מיום:	16/06/2009	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	601	5	מוסכם	22030/2004	14195/04
כתובת:	עובד 7, ירושלים				

הערות

הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	הערות:	תכנית מפורטת מס' 2111
12769/2009/1034		

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הערה:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
פורסם בילקוט פרסומים מס' 4103 מיום 22.04.93 (חלק)		
12769/2009/1035		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
96.60	קרקע	56/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	קרקע כולל מתחת לדירה	360
ד	אדום	גג שטוח	103.13
נ	אדום	מרפסת פתוחה	6

בעלויות

מכר ללא תמורה	מוריה אבנר	ת.ז.	52134848	בשלמות	2846/2013/1
---------------	------------	------	----------	--------	-------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מוריה הדסה	ת.ז.	00648782		2846/2013/2
הערות:	בגין התחיבות מיום 13.8.2012				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
85	קרקע	17/100



39784

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30019 חלקה: 19

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב	כחול	מרפסת פתוחה		96
ג		קרקע,	2-4	135
ט	כחול	חדר הסקה		10
כ	כחול, צהוב	כניסה לפרוזדור	2-3	10
ל	כחול	מרפסת פתוחה		10
מ	כחול, צהוב	קרקע	2-3	19

בעלויות

צוואה	פרנס נמרוד	ת.ז.	025301730	בשלמות	1009/2024/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
91	ראשונה	16/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג		קרקע,	2-4	135
ח	צהוב	מרפסת פתוחה		1.50
כ	כחול, צהוב	כניסה לפרוזדור	2-3	10
מ	כחול, צהוב	קרקע	2-3	19

בעלויות

צוואה	פרנס נמרוד	ת.ז.	025301730	בשלמות	1564/2024/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49	שניה	11/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג		קרקע,	2-4	135
ה	ירוק	מרפסת פתוחה		22
ו	ירוק	גג שטוח		34

39784

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30019 חלקה: 19

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ז	ירוק	גג מכוסה ברעפים		32

בעלויות

צוואה	פרנס נמרוד	ת.ז	025301730	בשלמות	948/2024/1
-------	------------	-----	-----------	--------	------------

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 2

קטע ממפת GIS

עמ' 17



נספח 3

החלטת ההפקדה

עמ' 19

- לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א וקובעת כי היקף התכנית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-15%.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. במסגרת התיקונים הטכניים נדרשת הקפדה יתרה על דיוק סימון קו הקרקע הטבעית וסימון המבנים השכנים בנספח הבינוי.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בתחום התכנית ובבניינים במגרשים המצרניים.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

15. תוכנית 101-0985663 - הרחבת 2 דירות גג בשכ' בית צפפה ירושלים

ירד מסדר היום

16. תוכנית 101-0978031 - תוספת יחידות דיור, בניית בניין חדש ותוספת בנייה לבניין

קיים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית עיון בהמלצת הוועדה המקומית וקיום סיור בשטח התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. הוועדה לאחר סיור שקיימו נציגיה יחד עם יועצי התנועה והשימור שלה ולאחר דיון בחלופת פתרונות הולמים, מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית והמלצת מחלקת השימור כי המבנה והגינה הינם חלק ממורשת בנויה בשכונה ועל כן ראויים לשימור ולשילוב בתכנון המרחבי.
2. הוועדה בחנה את נושא תועלת שימור המבנה הקיים, הסדרת הפלישה לתחום השביל הציבורי ומציאת פתרון חנייה ליחידות הדיור המוצעות בתכנית וסבורה כי ללא הסדרת מרכיבים אלו התוכנית אינה ראויה.
3. הוועדה בחנה את סביבת המבנה והמגרש, לרבות המערך התנועתי: רכבים – חניה – הולכי רגל, ומחליטה כי בכפוף למציאת פתרון חניה ציבורי הולם באמצעות מנגנון קרן חנייה, ובכפוף להסדרת הפלישה ולמימוש ההפקעה של השביל הציבורי מצפון למגרש על ידי הרשות המקומית, שימור המבנה והגינה יחזק את איכויות ורוח המקום המתקיימים כיום בשכונה.

- על כן הוועדה מחליטה כי יש לקבוע את המבנה והחצר לשימור לפי התוספת הרביעית לחוק הת"ב בכפוף להוראות תוכנית זו. נוכח האמור, יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים כמבנה לשימור בתשריט ובנספח הבינוי של התכנית.
4. תותר בניית תוספת שלוש קומות בקונטור המבנה ההיסטורי הקיים. קווי הבניין יקבעו בהתאם. גובה כל המבנה הקיים בחלקה לא יעלה על 4 קומות 160% בנייה.
5. בהמשך לאמור, לא תותר הקמת מעלית בקו בניין 0. המיקום ייקבע בתיאום עם לשכת התכנון.
6. בנוסף, הוועדה תציין כי על אף שמדובר בחצר איכותית ויפה, חלק מהחצר הקיימת ממוקמת בתחום שטח בייעוד שביל ציבורי להולכי רגל. נוכח האמור, ועל אף כי המשך השביל לכיוון רח' עובד חסום גם הוא, תנאי לאישור התכנית יהיה הריסת הקיר בתחום השביל הציבורי והקמתו מחדש בגבול התכנית ובגובה שלא יעלה על 1.0 מ'.
7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה תיאום פיתוח השביל הגובל בתחום התכנית עם אגף שפ"ע, וכי תנאי לאכלוס המבנה יהיה גמר פיתוח השביל בפועל. הוועדה תבהיר, כי לא תותר כריתת עצים בוגרים בתחום החלקה וככל שיש עצים הממוקמים בתחום השביל יש לכלול אותם בתכנונו עד כמה שאפשר.
8. חנייה- לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה לוועדה ובהתאם להוראות תכנית 5166 ב' הקובעת את תקן החנייה לירושלים, הוועדה קובעת כי מכיוון שהתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור, ניתן להסתפק ב-4 מקומות חנייה בלבד (2 מקומות ליחידה הנוספת על המבנה הדרומי ועוד 2 מקומות ל-3 יחידות הדיור המוצעות על המבנה לשימור). בנוסף, ולאור כך שפתרון חנייה בתחום המגרש, יפגע באופי המתחם לרבות החצר הקיימת, יחייב תמרון בתוך המגרש הסמוך ובכל מקרה אין דרך סטטוטורית המובילה אל החניה המוצעת בתכנית, פתרון החניה יהיה באמצעות קרן חניה ולא באמצעות מקומות חנייה בתחום המגרש. יתר הוראות החנייה יתואמו עם יועץ התחבורה של הוועדה.
9. בהמשך לאמור, הוועדה קוראת לעירייה לבחון את האפשרות להקמת חניון תת קרקעי במסגרת פתרונות קרן חניה לתכנית שבנדון ולתכניות אחרות, בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית שבנדון.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

נספח 4

**החלטת ועדת הערר בענין האולם
הרב תכליתי במגרש הספורט**

עמ' 22

נספח 4

1034/23 ו- 1006/23
(מספרנו: 1006/23-
1034/23)

מס' תיק :

מדינת ישראל

2006/0453.03

מס בקשה :

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד שרית אריאלי בן שמחון

חברי הועדה : מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור
נועה גולדשמיט, נציגת מתכנן המחוז
יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האדר'

העוררים בערר 1006/232 1. יובב צור
2. יערה שילה

העוררים בערר 1034/23 : תושבים משכונת גבעת חנניה
ע"י ב"כ עו"ד איתן פלג

-נגד-

המשיבים : 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד הילה רותם/ עו"ד הילה סירוטה-לבנה/ עו"ד הדס
יצחקי

2. המחלקה לתכנון מבני ציבור

ע"י ב"כ עו"ד הילה רותם/ עו"ד הילה סירוטה-לבנה/ עו"ד הדס
יצחקי

3. ויואן אדן

4. סוהיל אדרריס

5. שרה אודנהיימר

6. יסמין אוטמזגין

7. ניר אורבך

8. אינתסאר

9. אמאראת

10. עליזה אמויאל

11. אמיר
12. דן אמן
13. שמעון וג'וסי ארבל
14. אליהו, מתילדה והגר ארזי
15. סטיבן אשהיים
16. קינדה וג'סטין בולנד
17. ג'סי ביולו
18. תמר בלור
19. אדל בן דוד
20. יותם בנשלום
21. אלון ולינדה בצלאל
22. סטיבן בק
23. חנניה ושולמית בר
24. יהודית בראות
25. לטיציה ויצחק ברדה
26. חדוה בריליאנט
27. דן ואיטה גיבסון
28. רות ועמיר גינזבורג
29. שרי גנולין
30. אליס וג'קי גרוס
31. יהודית ויקב גרין
32. מירי גרמיזו
33. מיריי דאסה
34. אנדרו יוסף דויטש
35. לרי דנהין
36. מיכה דנציגר
37. אליאן ורז הנדלר
38. דפנה ועמנואל הרשקוביץ
39. דניאל ויסמן
40. שאול ורדי
41. נעמי זוסמן
42. אסתר זיו ויז'בצקי
43. דן זיסקינד
44. אהרן חנקין
45. חסן

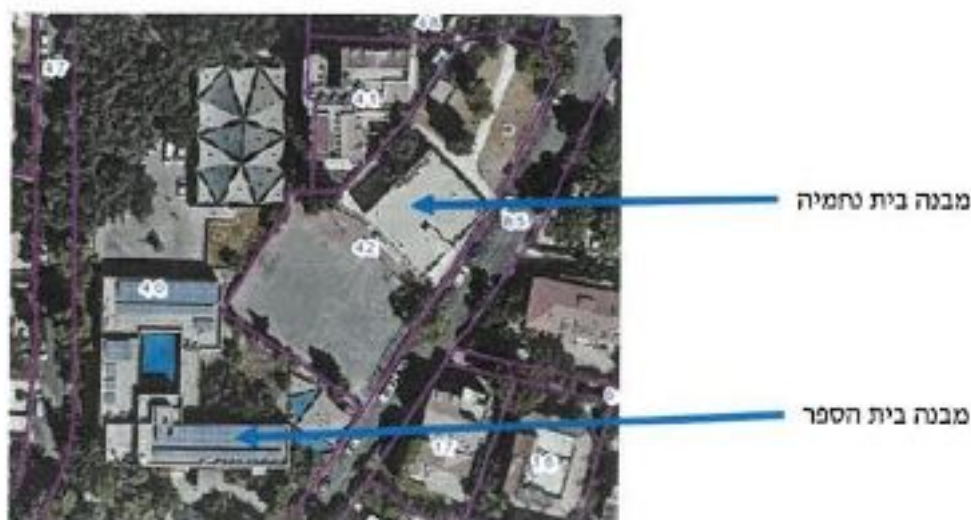
46. אסעד טוויל
47. אריקה ומאירה טורטלטאוב
48. נגה טרנופולסקי
49. ג'יין ודן טרנר
50. שרה יאנוש
51. רות ויוסף יודקוביץ
52. מארק יוסף
53. אסתר כהן אזולאי
54. אבי כורם
55. גילה להב שניר56. סימה לוי
57. רון לויט
58. אני לופז
59. משה לורברבוים
60. וולף וחנה לינדוור
61. דניאל לנדיס
62. בן לנדק
63. דוד מאיר אפשטיין
64. נעמי מדר
65. ג'ון, דניאל, קיי, סמואל, סלים, יעקב, ורואן מונייר
66. בלה מזרחי
67. אסתר ועמעד מימון
68. גד מרקוס וינה מרקוס
69. בנימין זאב נתנאלי
70. סאמר
71. סוזן סורקיס
72. דניאל ואריה סטרק
73. עאטף עמרו
74. עדי ענתבי בנשלום
75. גרסיאלה, דניאלה, ואריאל פילמר
76. נעמי פלדמן
77. דליה פנציאס
78. יצחק שלמה, עוזי ודבורה פרג
79. שרה פרומיסלוב
80. יעל פריד
81. אלן פרימן

82. אנה קוונצל
83. רות קוטינר
84. דניאל קופ
85. אריה ובטינה קופסקי
86. לאה ושמואל קראוס
87. משה רבי
88. שריל רבין
89. טליה רגב מור
90. אביגיל רוזנשטיין
91. איתי רון גלבע
92. ג'יליאן ריינגולד
93. שאלתיאל רצון
94. עדי שאנן
95. נהר שבתאי
96. בכר שויקי
97. אסיא שורץ
98. מיכאל שטרו
99. יצחק וטליה שטרית
100. תמר שכנאי
101. דניאל תמנה

החלטה

1. עניינם של העררים שבפנינו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן "הוועדה המקומית"), מיום 26.1.23, בבקשה 2006/0453.03, לבניית אולם רב-תכליתי במגרש הידוע כגוש 30018 חלקות 40-42 במגרש בשכונת גבעת חנניה (אבו תור) (להלן בהתאמה: "הבקשה", "ההחלטה" וה- "המגרש").
2. המדובר בתוספת מבנה חדש המיועד לאולם רב-תכליתי לבית ספר ולשימוש מועדון נוער הקיימים במגרש. הבקשה להיתר הוגשה על ידי אגף למבנה ציבור בעיריית ירושלים.
3. חלקות 40 ו-42 מהוות שתיהן מגרש תכנוני עליו קיים כיום בית הספר לחינוך מיוחד "בן יהודה" ומבנה בו פועל "בית נחמיה". באשר לבינוי הקיים בפועל, בחלקה 42 קיים מבנה היסטורי דו-קומתי לשימור "בית נחמיה" המשמש כמועדון נוער – מרכז עירוני להכנה לשירות משמעותי, ובצידה הדרומי של חלקה 42 קיים מגרש ספורט. בחלקה 40 קיים

מבנה בית ספר "בן יהודה", המדובר במבנה בן 4 קומות ששטחו הכולל 2,000.16 מ"ר וצפונית לו קיים שטח החניה והגינה. למתחם ביה"ס קיימות שתי כניסות: כניסה אחת - מצידה הצפוני של חלקה 42 מרחוב בת שבע, והכניסה השנייה מצידה המזרחי של חלקה 40 מרחוב ישי.



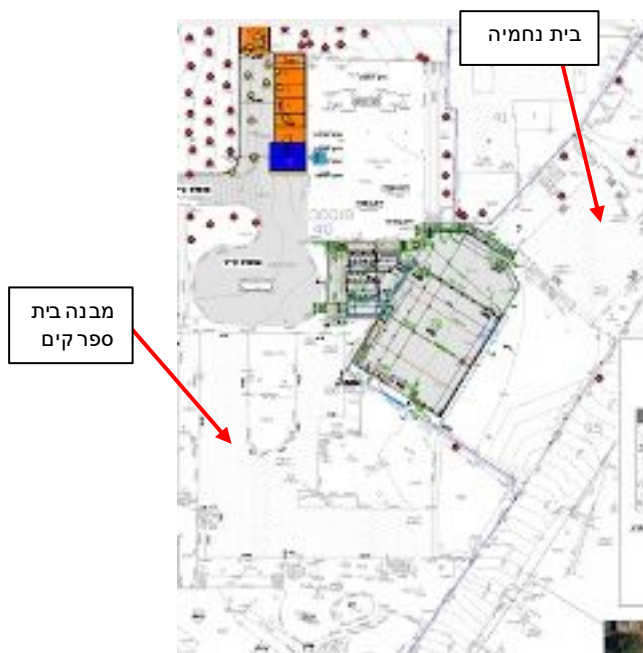
4. לעמדת עיריית ירושלים, מבקשת ההיתר, בינוי האולם הרב-תכליתי התבקש עבור פעילות בית ספר "בן יהודה" ועבור מועדון הנוער "בית נחמיה".
5. בפתח הדברים נציין, כי בית ספר "בן יהודה" הוא בית ספר ממלכתי לחינוך מיוחד. בית הספר פועל לקידום תלמידים לקראת חיים עצמאיים ואיכותיים, בהתאם ליכולתם. הוועדה המקומית ציינה כי בבית הספר לומדים כ-96 תלמידים. כיום מבנה בית הספר כולל אולם ספורט ששטחו כ-100 מ"ר. אולם זה נבנה בהתאם להיתר מס' 57353 - בקשה מס' 2006/435 משנת 2007, וסומן בהיתר
6. לעמדת האגף למבני ציבור, נועד האולם הרב-תכליתי מושא הערר, לשמש את תלמידי בית הספר במגוון פעילויות אשר יתרמו להעשרת תלמידי בית הספר כמרכז חינוכי משלים לפעילויות המתקיימות בבית הספר כיום, כאשר הדבר יביא לקידום התלמידים בתחומים רבים. להלן נציג את הבינוי הקיים כיום בבית הספר – עבור אולם דו תכליתי לצד האולם הרב תכליתי המוצע בבקשה.

אולם ספורט רב תכליתי קיים

בבית הספר



אולם רב תכליתי מוצע ומבני שירותים



7. כפי שצוין לעיל, בחלקה 42 קיים מגרש ספורט פתוח וכן מועדון נוער. מועדון הנוער "בית נחמיה" נפתח בשיתוף עיריית ירושלים כמרכז נוער בשנת 1967 על ידי חבריו לסיירת מטכ"ל של סרן נחמיה כהן ז"ל, שנפל במלחמת ששת הימים. לאורך השנים המקום עבר מספר שינויים והחל משנת 2014 פועל "בית נחמיה" כמרכז רשותי להכנה לשירות צבאי משמעותי. "בית נחמיה" מהווה בית לגופי הכנה לצבא הפועלים במקומות שונים ברחבי העיר ירושלים וחולקים חזון משותף של ערכים חברתיים ורוח ציונית. "בית נחמיה", אחראי על הקשר עם כלל המכילות הקדם צבאיות בירושלים ושנת השירות בעיר. כמו כן, המרכז מפעיל תכניות לעידוד שירות וחזוק החוסן המנטלי עבור בני ובנות נוער העיר ירושלים.

8. נציגי האגף למבנה ציבור בעיריית ירושלים, ציינו בפנינו כי הקמת האולם הרב תכליתי נועדה לשרת את בית הספר הקיים בחלקה וכן את מועדון הנוער "בית נחמיה", מתוך רצון להרחיב את היקף הפעילות בבית נחמיה ובבית הספר במבנה. עוד הובהר, כי אולם זה יעמוד גם לרשות הקהילה בשעות אחר הצהריים. תוספת האולם הרב-תכליתי מבוקשת במרכז המגרש. מבנה האולם הרב-תכליתי מוצע בצידה הדרום מערבי של חלקה 42, ומבנה השירותים מוצע במרכז חלקה 40. בהתאם לבקשה להיתר, כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית, הכניסה הראשית למבנה האולם תהיה מצפון המבנה והגישה אליו על ידי גרמי המדרגות ורמפות נגישות מצפון וממערב למבנה, הן עבור בית הספר והן עבור מועדון הנוער. הבינוי עבור האולם הרב-תכליתי מיועד לשמש כאולם ספורט וכאולם עבור אירועי כלל ביה"ס בשעות הבוקר, ולצורכי מועדון הנוער הקיים - במשולב. לעמדת

העירייה, הלכה למעשה מדובר בתוספת בינוי הנדרשת לשילוב פונקציות משולבות קיימות במגרש.

9. כנגד הבקשה להיתר הוגשו התנגדויות רבות של תושבי שכונת גבעת חנניה.
10. תושבי השכונה מתנגדים באופן נחרץ וחד משמעי לבקשה. לעמדת תושבי השכונה, המבנה יפגע אנושות במגרש הספורט היחיד הקיים בשכונה ומשמש את תושבי השכונה על כל חלקיה. במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית הוסיפו התושבים וטענו, כי הבקשה להיתר חורגת מהוראות תכנית 1066 החלה על המקרקעין ואשר קיבלה תוקף בשנת 1963 (להלן: "תכנית 1066"), במסגרתה נקבע יעוד החלקה נשוא הבקשה למבנה בית ספר. עוד נטען כי מדובר בתכנית ישנה, שאינה כוללת הוראות בינוי מפורטות או היקף זכויות בנייה, ומשכך לא ניתן להוציא בהסתמך עליה ומכוח ההוראות היתרי בנייה. בהקשר זה, התושבים הוסיפו וטענו, כי לכתחילה קודמה הבקשה כמבנה ציבור חדש – אולם רב תכליתי, וזאת נוכח תרומה כספית להקמת המבנה מאת ידידי בית נחמיה. עם זאת, לאחר מפגשי שיתוף ציבור, ומשהתברר לגורמים הרלוונטיים באגף מבני ציבור בעירייה כי קיים קושי משפטי הנובע מהוראות התכנית, שונתה מהות הבקשה – לבינוי אולם רב תכליתי עבור בית ספר קיים.
11. התושבים העלו טענות תכנוניות שונות, לרבות בענייני תנועה, חניה, בטיחות ופגיעה בשכונה ובתושביה.
12. הוועדה המקומית קיימה דיון בבקשה, ולאחר שנשמעו בפניה המתנגדים, נציגי העירייה וגורמים התומכים בפעילותו של "בית נחמיה", הגיעה לכלל החלטה לאשר את הבקשה ולדחות את כל טענות המתנגדים.
13. במסגרת החלטתה, ציינה הוועדה המקומית כי על אף שבהוראות התכנית התקפה לא נקבעו זכויות בנייה, הוצגה חוות דעת משפטית הקובעת כי הבינוי המוצע עומד במגבלות הבנייה על פי המדיניות האזורית, קרי - בינוי של עד 4 קומות, 160 אחוזי בנייה מרביים וקווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש הפונה למגרשי המגורים. על כן, ניתן היה לאשר את הבקשה גם ללא הכנת תכנית בינוי. הוועדה המקומית הוסיפה וקבעה בהחלטתה, כי היות ומוצעת תוספת של אולם רב-תכליתי המתאים ומשתלב בשימוש של בית הספר, אין צורך בתכנית בינוי.
14. לעמדת הוועדה המקומית, מדובר בבינוי בהיקפים נמוכים כפי שהיה מקובל בעת בה אושרה תכנית 1066 בראשית שנות השישים. במענה לטענת התושבים כי בינוי האולם הרב-תכליתי יביא לביטול מגרש הספורט היחיד המשמש את התושבים, קבעה הוועדה המקומית כי האולם מתוכנן בחלקו המערבי של המגרש בלבד ומותיר את המגרש בחלקו המזרחי פנוי להמשך פעילות. עוד נטען כי במרחק אווירי של כ-500 מ', כ-12 דקות הליכה מהמקום, מקודמת תכנית על ידי הרל"י במסגרתה מוצעים מתקני כושר ומגרש ספורט לשימוש תושבי השכונה.
15. הוועדה המקומית דחתה את התנגדות התושבים, כי הבקשה המוצעת מנוגדת להוראות תכנית 1066. הוועדה המקומית קבעה כי הוראות התכנית התקפה מאפשרות בינוי עבור

מבנה ציבור נוסף במגרש, האולם הרב-תכליתי, המיועד הן לבית הספר והן לשימוש ציבורי קיים במגרש, הוא מועדון הנוער, ואין מניעה לאשרו. הוועדה המקומית הוסיפה כי מדובר בפונקציה משלימה לבית הספר, למנהל הקהילתי ו-ל"בית נחמיה", שתשמש את תושבי השכונה במגוון פעילויות בתחומים שונים כגון הרצאות, חוגים וכדומה. שטח האולם המוצע הוא כ-530 מ"ר, סביב האולם ובשכונה קיימים שטחים פתוחים, כמו כן השכונה עצמה גובלת עם "פארק השלום" ו"פארק אבו תור".

16. לעמדת הוועדה המקומית, הצורך בהקמתו של אולם רב-תכליתי עולה ממכתבו של מנהל מנח"י ומנהל מנהל אגף לחברה בעיריית ירושלים, לפיו האולם ישמש את הפעילות של המנהל הקהילתי, התושבים, בית הספר ו"בית נחמיה". הוועדה המקומית הוסיפה וקבעה כי הפעילות באולם תהיינה מלוות ומפוקחות על ידי המנהל הקהילתי של שכונת בקעה רבתי, שבהנהלתה יושב נציג שכונת אבו תור, שילווה ויפקח על שעות הפעילות והתאמות של הפעילות לתושבים.

17. הוועדה המקומית דחתה גם את טענותיהם התכנוניות של העוררים באשר לעומסי החניה, פגיעה בעצים ופגיעה צפויה של רעש כתוצאה מהפעילות באולם. הוועדה קבעה כי לעבודות הפיתוח של החניה המוצעות תהיה פגיעה מינימאלית בעצים קיימים וכי התכנון מלווה על ידי אגרונום, כאשר אושרו להעתקה 14 עצים בלבד ויתר העצים הינם לשימור. כך גם האולם הינו מבנה סגור ולא צפוי להוות מפגע רעש, התכנון מלווה על ידי יועץ אקוסטיקה והבינוי ייעשה בהתאם להנחיות המקצועיות.

18. כנגד החלטה זו של הוועדה המקומית הוגשו העררים שבכותרת.

טענות העוררים

19. ערר 1006/23 הוגש ע"י שני חברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, מר יובב צור והגב' יערה שילה. בכתב עררם טוענים העוררים, שני חברי הוועדה המקומית, כי החלטת הוועדה המקומית נעדרת נימוקים בכלל ובוודאי נימוקים המניחים את הדעת לטענות משמעותיות שהועלו על ידי תושבי השכונה. בכתב עררם, אימצו שני חברי הוועדה את טענות תושבי השכונה, כפי שהגישו בכתב ההתנגדות שהוגש על ידם לוועדה המקומית.

20. בתמצית, טוענים העוררים לחוסר סמכות של הוועדה המקומית לאשר את הבינוי של האולם הרב-תכליתי עבור מועדון הנוער, וזאת בניגוד להוראות תכנית 1066; תכנית 1066 אינה כוללת את הפירוט הנדרש להוצאת היתרי בנייה מכוחה; התכנית אינה כוללת מקומות חניה כנדרש, וזאת בניגוד מוחלט לתכנית 5166 ותכנית 5166ב', תכנית החניה של ירושלים, בהקשר זה תיאור הבקשה כ"אולם רב-תכליתי לבית ספר קיים" הינו חוטא לאמת, שכן האולם נועד לצרכי "בית נחמיה" ו"המרכז לשירות משמעותי". השימוש העיקרי במבנה בית נחמיה נועד עבור מועדון הנוער, והשימוש במבנה לבית הספר הינו שימוש שולי ולא מרכזי; הבקשה לוקה בליקויים משמעותיים, העדר תכנית חניה ופגיעה בעצים.

21. ערר 1034/23 הוגש על ידי תושבי השכונה. לעמדת העוררים מטרת המבנה וייעודו הינם לשימוש התכנית לשירות משמעותי עבור בני נוער וחיילים מרחבי ירושלים והארץ, והכל ביוזמת מנהל השירות המשמעותי ובמימון בהיקף של 50% המתאפשר על ידי חוג ידידי בית נחמיה. לעמדת תושבי השכונה, אין בין המבנה והאולם הרב תכליתי לבין צרכי השכונה דבר וחצי דבר, ההפך הוא הנכון, המבנה יפגע אנושות במגרש הספורט היחיד הקיים בשכונה שמשמש את כלל תושביה. לבקשה הוגשו למעלה מ-180 התנגדויות המהוות את הרוב המכריע של תושבי השכונה. כך שהלכה למעשה, כמעט כל תושבי השכונה מתנגדים באופן נחרץ וחד משמעי לבקשה.
22. לעמדת התושבים הבקשה מהווה חריגה מתכנית 1066. סעיף 9 להוראות התכנית קובע מפורשות כי "השטח הצבוע בצבע חום ומתוחם בקו חום כהה, יהווה שטח להקמת בניין ציבורי (בית ספר)". העוררים, תושבי השכונה, טוענים כי מבנה רב-תכליתי לא נועד לשימוש בית ספר וכי לבית ספר "בן יהודה" כבר קיים אולם רב-תכליתי.
23. התושבים מוסיפים וטוענים כי מלכתחילה הוגשה בקשה להיתר בתיאורה כדלקמן: "מבנים חדשים: אולם רב-תכליתי + מבנה שירותים." (להלן: "**הבקשה המקורית**"). וזאת, ככל הנראה, היות והיוזמה להקמת המבנה, כמו גם 50% מהתקציב למימונו, מקורו באגודת ידידי בית נחמיה, יוצאי סיירת מטכ"ל. לעמדת התושבים, מעיון בתיק התורם שהוכן לעיריית ירושלים עולה כי נכתב מפורשות שהשאיפה היא להביא במסגרת פעילות "בית נחמיה" כ-40 אלף נערים לפחות בשנה מכל רחבי הארץ. עובדות אלו מלמדות כי המבנה הרב-תכליתי נועד לשמש את תכניות השירות המשמעותי ולהבאת נערים לפני שירות צבאי מרחבי הארץ למתחם.
24. תושבי השכונה, שהינה קטנה ביותר, לא שותפו כלל בהליך התכנון והבקשה. משנודע להם על דבר קיומה של הבקשה הם פנו לעיריית ירושלים, לרבות לאגף מבני ציבור ומחו על כך שמגרש הספורט היחידי בשכונה ייהרס ובמקומו ייבנה מבנה שאינו משרת ולא נועד לשרת את תושבי השכונה. התקיימו מספר פגישות בין התושבים לבין נציגי העירייה ואף הוחלפו תכתובות, אולם כל בקשות התושבים נדחו. לעמדת התושבים, לאחר קיום הפגישות עימם, ושמיעת טענותיהם לחריגה מהוראות התכנית, נקטה העירייה בגישה מתוחכמת, תוך ניצול סמיכות המקום בין בית ספר "בן יהודה" הקיים למגרש הספורט ושינתה במחי קולמוס את תיאור הבקשה המקורית, כך שנכתב במסמכי הבקשה המתוקנת השימוש עבור: "אולם רב-תכליתי לב"ס קיים, ת.ב. 2006/436". התושבים טוענים, כי מדובר בבקשה מלאכותית למראית עין בלבד, אשר נכתבה כך אך ורק כדי להטעות וליצור רושם מלאכותי.
25. התושבים טוענים כי אגף החינוך בעיריית ירושלים לא היה מעורב בבקשה והיא הוגשה וקודמה למעשה על ידי האגף למבני ציבור. כך גם, לעמדתם הנהלת בי"ס "בן יהודה" לא הייתה מודעת כלל שייבנה אולם רב-תכליתי במגרש בית הספר והיא אינה זקוקה לו כלל. בית הספר הוא לחינוך מיוחד, בו לומדים 96 תלמידים בלבד והוא לא זקוק למבנה מסוג זה, נהפוך הוא, דווקא קיים צורך משווע למגרש הספורט הקיים. התושבים ביקשו ללמוד

- מהחלטת ועדת הערר בערר 1110/20 ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין בעלז"). לעמדת העוררים העובדות כפי שהתבררו במסגרת החלטה זו תואמות אחת לעמדת העוררים נשוא ערר זה. גם שם, היה מדובר בתכנית ישנה ליעוד בית ספר, שם הייתה בקשה לבניית אגף עבור מנהל קהילתי בשטח שיועד לבית ספר. בהחלטתה דחתה ועדת הערר את טענות הוועדה המקומית באשר לעירוב שימושים, וגמישות בהוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בשטח שיועדו לבית ספר. ועדת הערר קבעה, כי לשון הוראות התכנית ברורה ואינה משתמעת לשתי פנים לפיה השימוש במגרש שם נועד לבית ספר, וככל שמבוקש להוסיף שימוש נוסף עבור מנהל קהילתי יש לקדם תכנון זה במסגרת תכנית.
26. התושבים טוענים, כי הוועדה המקומית קיימה דיון דל, שטחי ובלתי רציני בטענות משמעותיות שהועלו על ידי התושבים, אף שהבקשה להיתר העלתה שאלות משפטיות משמעותיות. לעמדתם, כפי העולה מפרוטוקול הדיון, היועצת המשפטית לוועדה המקומית, השיבה כי לא התעמקה בנושא נוכח קיומה של חוות דעת משפטית שניתנה על ידי עו"ד יניב טיאר.
27. התושבים הוסיפו וטענו כי תכנית 1066 הינה תכנית ישנה שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. באשר לסוגיות התכנוניות נטען כי הבקשה להיתר תביא לבעיות תחבורתיות, בטיחותיות, תנועתיות רבות. לא הוכן סקר תנועה ותעבורה כנדרש, זאת אל מול היקף בני הנוער והחיילים שאמורים לפקוד את המתחם. לסיכום הדברים נטען, כי תיגרם פגיעה משמעותית במגרש הספורט המשרת את תושבי השכונה ללא כל הצעה חלופית. בשכונה הקטנה, אבו תור, בת כ-600 משפחות, כבר קיימים היום שלושה מבני ציבור: בית נחמיה, בית ספר בן יהודה ומיח"א בנוסף לאולמות הקולנוע של יס פלנט. כל המבנים משרתים את כלל אוכלוסיית העיר ואין ולו מבנה ציבור אחד שמשרת את השכונה ואת תושביה.

תשובת הוועדה המקומית ועיריית ירושלים

28. הוועדה המקומית הגישה כתב תשובה מטעמה, במסגרתו מבוקשת דחיית העררים. לעמדת הוועדה המקומית החלטתה לאפשר תוספת מבנה חדש בחלקה עבור אולם רב תכליתי לביה"ס ולמועדון הנוער הקיימים במגרש, הינה החלטה ראויה ומותאמת לצרכים הציבוריים הקיימים במגרש.
29. הוועדה המקומית ציינה כי בהתאם לעמדת ראש מנהל התכנון בירושלים, השימוש באולם רב תכליתי יאפשר לתלמידי בית הספר להגדיל את מגוון הפעילויות שלהם, והדבר יתרום להעשרת בית הספר כמרכז חינוכי גם לפעילויות המתקיימות לאחר תום הלימודים. לצד זאת, השימוש באולם הרב-תכליתי ייתן מענה ראוי לפעילות "בית נחמיה" המתקיימת אף היא במגרש.
30. הוועדה המקומית טוענת, כי ערר התושבים דינו להידחות על הסף בהעדר זכות ערר. בקשה להיתר מושא ערר זה אושרה להקמתו של מבנה חדש לטובת שימושים מותרים

במגרש, מבלי שהתבקשה כל הקלה. בהקשר זה ציינה הוועדה המקומית כי פרסום הבקשה לידוע הציבור אינו מהווה פרסום מכח סעיף 149, ולפיכך לעוררים בערר 1034/23 אין זכות ערר.

31. לעמדת הוועדה המקומית דין העררים להידחות גם לגופם, שכן הבקשה להיתר להקמת אולם רב-תכליתי תואמת את יעוד הקרקע התקף על פי כל דין. השימוש אשר נעשה במסגרת בית הספר כיום, למבנה בית ספר ומועדון נוער, תואם הן את הניתוח התכנוני והמשפטי של התכניות החלות, והן את ההיתרים שיצאו במהלך השנים עבור מגרש ביה"ס הכולל שימוש של מועדון נוער.

32. לעמדת הוועדה המקומית, העוררים לא פירטו מה האופן בו הם נפגעים בהיבט התכנוני מאישור הבקשה, וטענותיהם מכוונות רובן ככולן לעניינים הנוגעים לניהולה של העיר או השכונה ומבני הציבור בה. הוועדה המקומית מציינת כי הבינוי המבוקש לאולם רב-תכליתי עבור שימושים מותרים במגרש, תואם לחלוטין את ייעודו התקף של המגרש בהתאם לתכנית 62 וכן תואם את הוראות התכנית המפורטת 1066 שאושרה מכוחה של תכנית 62 ובכפוף לה.

33. הוועדה המקומית מפנה לתכנית המפורטת החלה על המקרקעין, היא תכנית 1066 אשר הוכנה ואושרה על ידי הוועדה המחוזית ביום 25.7.1963. תכנית זו מייעדת את המגרש מושא הערר לשטח להקמת בניין ציבור (בית ספר). בהתאם להוראת סעיף 7 לתכנית 1066 נקבע כי התכנית כפופה גם להוראות תכנית מתאר 62. לעמדתה, השימוש עבור בית ספר אינו השימוש היחיד המתאפשר במקרקעין.

34. התכנית מסמנת בתחום שטח לבנייני ציבור את המבנה בו פועל בית נחמיה כמבנה קיים. לעמדת הוועדה המקומית, התכנית מאפשרת הקמת מבנה חדש לבית ספר, אולם אינה מגבילה את השימוש הציבורי אותו ניתן להתיר במבנה הקיים כחלק מהמגרש למבני ציבור - שבסופו של דבר נקבע למועדון נוער.

35. הוועדה המקומית טוענת, כי בהתאם להוראות תכנית 62 ייעודי המגרשים באזורי מגורים כוללים שימוש של "בנייני ציבור: בתי חינוך: בתי ספר, בתנאי שאיתורם ותכנוניהם אושרו על ידי הוועדה המחוזית". כמו כן, שימוש של בנייני ציבור הינו שימוש שכלול ברשימת השימושים "מקומות מיוחדים" על פי תכנית 62, אשר גם אותם רשאית הוועדה המקומית לאשר בהסכמת הוועדה המחוזית. בענייננו, בשנת 1963 אושרה כאמור התכנית המפורטת, היא תכנית 1066, ועל פיה יעוד המגרש הינו שטח להקמת מבני ציבור (בית ספר). מטרת התכנית הייתה המרת שטחים מאזור מגורים 1 לשטח להקמת בניין ציבורי ותשריט תכנית 1066 קבע את מגרש בית הספר ליעוד "בנייני ציבור (בית ספר)" כאשר המגרש, כולל מבנה קיים (לימים ישמש כמועדון נוער בית נחמיה) אשר ייעודו למבנה ציבור והשימוש בו אינו מוגבל לבית ספר, וניתן להיתר בו לכל הפחות שימוש נוסף ובכלל זה שימוש עבור מועדון נוער. לעמדת הוועדה המקומית כוונת הדברים עולה באופן ברור מלשונה של התכנית, לפיה בית הספר יוקם במבנה חדש במגרש, כאשר המבנה הקיים במגרש ייעודו מבנה ציבור.

36. פרשנות זו, לעמדת הוועדה המקומית, עולה בקנה אחד עם החלטות רשות הרישוי בהיתרים קודמים שהוצאו במהלך השנים. תימוכין לכך, מוצאת הוועדה המקומית בהיתר בנייה שהוצא להקמת בית ספר בן יהודה, אשר במסגרתו הוצג בתשריט הבקשה להיתר הבינוי הקיים במגרש במבנה הציבור - שימוש מותר במבנה "בית נחמיה" - הינו מועדון נוער. לעמדת הוועדה המקומית, לשימוש עבור מועדון נוער ב"בית נחמיה" במגרש בית הספר עומדת חזקת התקינות המנהלית. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת כי במקרה דנן, לא זו בלבד שעמדת הוועדה נתמכת בעוגנים סטטוטוריים בהתאם לתכניות החלות, אלא שהדבר בא לידי ביטוי באופן ברור בהיתר הבנייה אשר מעיד על יישומם של עקרונות שהוצגו על ידי הוועדה המקומית, הלכה למעשה, בהיתר הבנייה שהוצא עבור בית הספר וצוין בו שימוש מועדון הנוער ב"בית נחמיה" כשימוש מותר וכמצב קיים.
37. היתר הבנייה מתחילת שנות ה-70 בו מסומן מועדון הנוער מלמד כי היה שימוש קיים מותר עוד מתחילת שנות ה-70. בהקשר זה מזכירה הוועדה המקומית כי על גבי היתרי הבנייה האלו עוגנה הסכמת הוועדה המחוזית לתכניות הבנייה.
38. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת כי אולם רב-תכליתי הינו חלק מהחללים המאושרים כחלק אינטגרלי מבית הספר על פי פרוגרמת משרד החינוך, לצורך קיום שיעורי ספורט ואירועים כלל בית ספריים ופעילויות חברתיות רבות אחרות, והוא אמור לשמש את מועדון הנוער לצורך הרחבת גיוון השימוש במועדון. לעמדת הוועדה המקומית מדובר בתוספת בינוי הכלולה בשימוש המהותי של בית הספר או מועדון הנוער (לעמדת הוועדה המקומית שימושים מותרים במגרש) ואינה עומדת בפני עצמה כשימוש נפרד. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת, כי נוכח העובדה שהשימושים של ב"ס ומועדון נוער הינם שימושים מותרים במגרש ביה"ס, ממילא ניתן להתיר תוספת בנייה עבורם - של אולם רב-תכליתי הכלול בשימושים כשימוש מותר.
39. הוועדה המקומית טוענת כי טענת העוררים, לפיה הבקשה סותרת את השימושים המותרים במקרקעין לפי תכנית 1066, אין בה ממש. התכניות התקפות לא קבעו "שימוש בלעדי" במגרש.
40. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת כי נסיבות המקרה בערר 1110/20 בעניין בעלז הנזכר לעיל, אינן רלוונטיות לענייננו שכן באותו מקרה קבעה תכנית 3767 כי במגרש מושא הערר יחול שימוש לבית ספר בלבד. לעמדת הוועדה המקומית בענייננו תוספת אולם רב-תכליתי לשימוש ב"ס ומועדון הנוער תואם לחלוטין את הוראות התכנית התקפה.
41. לעמדת הוועדה המקומית, מעצם העובדה כי הוראות תכנית 1066 אינן כוללות הוראות מפורטות להוצאת היתרים, בהתאם לקבוע בסעיף 145(ז) לחוק, אין בה לאיין את האפשרות להוצאת היתרי בנייה מכח תכניות ישנות. לעמדת הוועדה המקומית, בשורה של החלטות שניתנו ע"י ועדת הערר, קבעה ועדת הערר כי בנסיבות מסוימות ניתן להתיר הוצאת היתרי בנייה גם מכח תכניות ישנות, שאושרו במועד שקדם לתיקון סעיף 145(ז) לחוק, ועל הוועדה המקומית להפעיל סמכותה לפי אמות מידה של המשפט המנהלי ולבחון כל בקשה להתיר על פי נסיבותיה הקונקרטיות. כך גם קבעה ועדת הערר כי לא

ניתן לומר באופן גורף כי תכניות ישנות הינן תכניות בלתי חוקיות השוללות באופן גורף כל אפשרות להוצאת היתרים מכוחן.

42. בנסיבות ענייננו, הבקשה להיתר מושא הערר מציעה בינוי בהיקף מינורי ומתוך התואם את היקפי הבנייה שאושרו במסגרת אישור התכנית המפורטת, כתוספת לבניין המכיל שימושים מותרים של מועדון נוער ובית ספר. הבינוי הקיים על המגרש כיום הינו מבנה בן 4 קומות בשטח כולל של 2000.16 מ"ר. אין חולק, לעמדת הוועדה המקומית, כי תוספת מבנה חד-קומתי ששטחו הכולל כ-532 מ"ר בלבד בן קומה אחת, במרכז המגרש, אינו סוטה מהבנייה אותה ניתן היה להתיר בעבר במגרש ובסביבותיו. שטחו של המבנה הרב תכליתי הוא 370 מ"ר בלבד.

43. במענה לטענות העוררים ביחס לנושא החניה השיבה הוועדה המקומית כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות תקן החניה, ומציגה 9 מקומות חניה בלבד. כל החניות מוצעות בתחום מגרש בית הספר, כך גם פתרון החניה אושר על ידי יועץ תנועה וע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעיריית ירושלים.

44. בכל הנוגע לטענות העוררים בקשר להיבטי תחבורה, וזאת בהלימה לשימושים שהתאפשרו באולם הרב-תכליתי, הרי שאין לכך כל השלכה תחבורתית משמעותית לבקשה. אולם רב-תכליתי לשימוש בית ספרי אינו מייצר השלכה תחבורתית כלשהו, ואף השימוש במועדון הנוער אינו מייצר הכבדה תנועתית משמעותית, שעה שעסקינן לכל היותר בתוספת שלושה אוטובוסים ביום פעילות אשר אינם נכנסים לשכונה.

45. הוועדה המקומית דוחה את טענות העוררים לפגיעה במגרש הספורט היחיד בשכונה. טענה זו מניחה למעשה כי שימוש קהילתי-שכונתי בשטח מגרש בית הספר מותר, שימוש שהעוררים (בניגוד לעמדת הוועדה המקומית) סבורים כי כיום אסור במגרש. לעמדת הוועדה המקומית, שימוש של ילדי השכונה במגרש הספורט כמו גם באולם הרב-תכליתי בשעות אחה"צ הינו שימוש מקובל במתקני בית הספר. הוועדה המקומית מציינת כי במרחק אווירי של כ-600 מ' ממגרש ביה"ס, קרי דקות הליכה בודדות, מקודמת בקשה להיתר במסגרתה מוצעים מתקני כושר וספורט אשר ישרתו את תושבי השכונה. לעמדת הוועדה המקומית יש לדחות את טענות העוררים להעדר הליך שיתוף הציבור. הבקשה פורסמה ליידוע הציבור והוגשו התנגדויות רבות, התקיים דיון בהתנגדויות ובסיומו ניתנה ההחלטה מושא הערר.

46. הוועדה המקומית מבקשת גם לדחות את הטענה כי אגף החינוך לא היה מעורב בהגשת הבקשה, והיא ממילא אינה רלוונטית לערר. הבקשה הוגשה על ידי האגף לתכנון מבני ציבור בתמיכת מנהל החינוך בעיריית ירושלים. הוועדה המקומית צירפה מכתב ראש מנהל החינוך בעיריית ירושלים מיום 13.12.20 אשר מבהיר כי מנהל החינוך תומך בבקשה.

ההליכים בפני ועדת הערר

47. ביום 10.7.2023 התקיים דיון בפני ועדת הערר, במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות רבה בכתב ובעל פה.
48. בפתח הדיון העלה ב"כ העוררים תושבי השכונה טענה מקדמית, לפיה ייצוג עיריית ירושלים כמבקשת ההיתר והוועדה המקומית על ידי בא כוח אחד, מהווה ניגוד עניינים בולט וברור. לעמדת ב"כ העוררים, אף שהוועדה המקומית ועיריית ירושלים ישויות משפטיות שונות, בהיותן מורכבות מאותם גורמים, יש בהן ניגוד עניינים מוסדי אפרורי מובנה. עוד נטען, כי הוועדה המקומית מלכתחילה לא יכלה לדון בבקשת העירייה משום שיש לה ניגוד עניינים מוסדי. בהקשר זה הפנה ב"כ העוררים לעע"מ 4443/03 עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה בישראל (פורסם בנבו).
49. הוועדה המקומית מצידה טענה כי דין הטענה להידחות עלהסך שכן כתב התשובה הומצא לידי העוררים כ-14 ימים קודם לדיון בפני ועדת הערר ולא הוצגה כל בקשה שהעלתה טענות אלה על הכתב. לגופם של דברים - השיבה הוועדה המקומית כי מדובר בטענה שאין בה דבר, שכן הוועדה המקומית היא מוסד תכנון על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") המוסמכת לדון בנושאים שחוק הסמיכה לדון בהם - ובכלל זה בקשות להיתרים. חוק התכנון והבניה, אינו מסייג את סמכותה של הוועדה המקומית לדון בבקשות להיתרים שהוגשו על ידי עיריית ירושלים ו/או של גופים אחרים.
50. באשר לייצוג הוועדה המקומית ועיריית ירושלים במאחד במסגרת ההליך בפני ועדת הערר, טענה הוועדה המקומית כי גם בכך לא נפל כל פגם. הוועדה המקומית הפנתה להוראת סעיף 20 לחוק, שם נקבע כי היועמ"ש של הרשות המקומית שמונה על פי חוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו - 1975, יהיה היועמ"ש של הוועדה המקומית. אשר על כן, לא נפל כל פגם בייצוג אחד של העירייה והוועדה המקומית כשני גופים בפני ועדת הערר.
51. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי ייצוג הוועדה המקומית ועיריית ירושלים במאחד נעשה כדבר שבשגרה, כך גם כשנתבעים משרדי ממשלה שונים, בין במסגרת הליכים מנהליים ובין במסגרת הליכים אזרחיים בביהמ"ש, הגם שאפשר שיש עמדות שונות של משרדי ממשלה, הם מיוצגים באופן אחד על ידי הפרקליטות.
52. במסגרת הדיון בפנינו, ולבקשת העוררים, ועדת הערר לא ראתה מניעה לקיים את הדיון לגופו של עניין, וזאת גם מכוח סמכותה לדון DE NOVO בהחלטה שהתקבלה על ידי הוועדה המקומית, וזאת ללא קשר לשאלת הייצוג בפני ועדת הערר. עוד הובהר לצדדים כי דינה של טענת העוררים לניגוד עניינים מוסדי של הוועדה המקומית לדון בתכניות המוגשות על ידי האגפים השונים של עיריית ירושלים להידחות, שכן הוראות החוק מאפשרות זאת.
53. באשר לשאלת הייצוג, הובהר כי תינתן לכך התייחסות ועדת הערר במסגרת החלטתה הסופית וכי אין בכך כדי למנוע את המשך קיום הדיון בפנינו.
54. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר כי בינוי המבנה הרב-תכליתי מיועד לשמש את בית הספר הקיים, ביי"ס בן יהודה, המהווה ביי"ס לחינוך מיוחד ובו כ-10 כיתות קיימות. כמו כן,

במקביל, נועד המבנה לשמש גם את פעילויות מבנה הנוער "בית נחמיה". הוועדה המקומית ציינה כי בבית הספר הקיים, קיים אולם ספורט דו-תכליתי בשטח של כ-100 מ"ר ברוטו, המבנה החדש נועד לשמש כמבנה רב-תכליתי כחלק מהפרוגרמה לבתי ספר (נוסף על אולם הספורט הקיים) וזאת לצורך פעילויות מגוונות של ילדי בית הספר כמקובל במבנה רב-תכליתי בבתי ספר שונים. מנהל אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים, מר אהרון בן נון, ציין בפנינו כי אולם רב-תכליתי הוא אולם הנותן מענה למגוון של שימושים ושירותים בבית הספר, הוא נכלל בפרוגרמות של משרד הבינוי והשיכון ושל משרד החינוך, ועל פי רוב מוקם מכספי תרומות, כדוגמת מפעל הפיס. בענייננו מדובר בבי"ס ישן שנבנה בשנות ה-70, להוספתו של אולם רב-תכליתי לבי"ס קיימת חשיבות רבה לפעילות ספורט, מסיבות סוף שנה, כינוסים לפעילויות משולבות של הורים וילדים. לצד זאת, תשולב באולם הרב-תכליתי גם פעילות של מועדון הנוער הקיים במגרש.

55. מר בן נון ביקש להבהיר ולדייק כי מדובר בעירוב שימושים ממשפחת החינוך, לצד פעילות קהילתית כשימוש נוסף ונלווה בשעות אחר הצהריים כמקובל במבני בתי ספר בעיר, אולם אין המדובר בשימוש קהילתי למתנ"ס.

56. בדיון בפנינו, במענה לטענת העוררים כי מנח"י לא הייתה מעורבת בקידום הבינוי עבור האולם הרב-תכליתי, וזאת בניגוד למקובל בתוספות בינוי עבור בתי ספר, השיבה הוועדה המקומית כי ביום 13.12.22 ניתן מכתבו של ראש מנהל החינוך בירושלים, מר יואב זמרן, לתמיכה בדבר הקמת אולם רב-תכליתי מקורה לטובת תלמידי בי"ס בן יהודה.

57. העוררים טענו בפנינו, כי מדובר במסמך 'מוזמן' לצורך הדיון שהיה צפוי להתקיים בוועדה המקומית ירושלים. לכתחילה הוגשה הבקשה המקורית עבור "מבנים חדשים, אולם רב תכליתי + מבנה שירותים", בניין ציבורי ללא רווח, וזאת ללא אזכור או התייחסות לבית הספר הקיים. במסגרת שיתוף הציבור שביצע אגף מבני ציבור אל מול תושבי השכונה, נטענה הטענה כי בינוי של אולם רב-תכליתי כאמור, נוגד את הוראות התכנית התקפה על המקרקעין, המייעדת את השימוש במגרש לבתי ספר. אשר על כן, הבקשה תוקנה, כך שהבינוי המבוקש בה עודכן לבינוי עבור "אולם רב תכליתי לבי"ס".

58. במסגרת הדיון בפנינו, התרשמנו כי עיקר התנגדות העוררים, תושבי השכונה, הינו לשינוי או לפגיעה בפעילות הקיימת כיום במגרש הספורט הפתוח, והשימושים הקהילתיים הנעשים בו לאחר שעות פעילות בי"ס, כמגרש כדורגל עבור כלל ילדי שכונת אבו תור. כך גם, סבורים העוררים כי השכונה הקטנה בה הם מתגוררים, כוללת שימושים כלל עירוניים לא מבוטלים, ובכלל זה מרכז בתי הקולנוע יס פלנט. ככל שיש להוסיף בינוי או שימוש במגרש מושא הערר, הרי שלעמדתם ישנו צורך לתוספת שימוש קהילתי שכונתי לתושבי השכונה וזאת לאחר שתושלם תכנית האב לשכונה.

59. בסיום הדיון בפנינו, ביקשנו השלמות טיעון מאת העוררים להצגת תיאור הבינוי בבקשה המקורית. הוועדה המקומית ביקשה להגיש את עמדת מנהל החינוך בעיריית ירושלים להיקף הבינוי הנדרש למבנה רב-תכליתי לבי"ס בן יהודה, בהתאם לפרוגרמה הרלוונטית של משרד החינוך לבי"ס לחינוך מיוחד.

60. העוררים הגישו השלמת הטיעון מטעמם באשר לתיאור הבינוי כפי שנכלל בתיק התורם לבינוי האולם הרב-תכליתי. הוועדה המקומית הגישה השלמת טיעון מטעמה שהוגשה לוועדת הערר ביום 22.8.23. לה צורפה התייחסותה של הגב' נועה פחימה, הממונה על החינוך המיוחד במנח"י מיום 16.8.23 למר בן נון, מנהל אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים. במסגרת מכתבה הגב' פחימה הרחיבה על מהותו של ב"ס בן יהודה כבי"ס לחינוך מיוחד לתלמידים עם מוגבלות שכלית בינונית בגילאי 6 עד 18. ביה"ס כמסגרת חינוך מיוחד נועד להכין את התלמידים להשתלבות בחיי הקהילה, וזאת לצד פדגוגיה המאפשרת לתלמידים להתקדם בתחומים שונים: לימודית, רגשית, חברתית ושיקומית. בית הספר מבקש להקנות כישורי חיים ושילוב התלמידים בקהילה. לעמדתה של הגב' פחימה, בשנים האחרונות מנח"י מובילה פדגוגיה חדשנית, בונה ויוצרת מרחבי למידה חדשניים אשר מותאמים לצרכי התלמידים ויכולותיהם, ומקדמת למידה חדשנית, יצירתית ומותאמת. עוד נמסר כי ב"ס בן יהודה הינו מוביל מבחינה פדגוגית חדשנית, ואמון על עבודה מקצועית לקידום השילוב של תלמידיו בקהילה. חלק מהפעילות נעשית במפגשים של כלל בית הספר בימי שיא, מפגשים עם תלמידים מהחינוך הרגיל ומפגשים משותפים עם ההורים. גב' פחימה מציינת כי ב"ס בן יהודה זכה להיות במבנה סמוך ל"בית נחמיה". כתוצאה מסמיכות זו, קיימת שותפות בין המוסדות בפעילות משותפת של ב"ס בן יהודה עם בני נוער המיועדים לשירות ביטחון המגיעים לבית נחמיה. לעמדתה, שותפות זו תורמת לחברה בריאה וערכית יותר. הגב' פחימה מוסיפה ומציינת כי בביה"ס קיים היום אולם קטן שבקושי רב מצליח להכיל בצפיפות גדולה את תלמידי ביה"ס והצוות. באולם זה ניתן היום לקיים רק פעילות פסיבית של ישיבה בשורות, ולא ניתן לקיים פעילות אקטיבית כפי שמנח"י היה מבקש לראות בפעילויות כללית ספריות. לצורך הרחבת פעילויות הללו, ימי שיא, פעילויות הורים ותלמידים, פעילויות משותפות עם תלמידים מהחינוך הרגיל, חניכים ומלש"בים מבית נחמיה, זקוק ביה"ס לאולם גדול יותר שיכול להכיל מספר גדול יותר של אנשים בפעילויות אקטיביות שיקדמו את היעדים הפדגוגיים החשובים שעומדים בבסיס העבודה החינוכית של ביה"ס.

61. גב' פחימה מציינת כי אולם רב תכליתי כאמור, לא מתקצב במסגרת הפרוגרמה של משרד החינוך, כמו גם אולמות ספורט ובריכות טיפוליות. עיריית ירושלים מקדמת בנייה של אולמות רב תכליתיים לצד מבני החינוך בעיר, כך למשל לאחרונה מקדמת מנח"י הקמת בריכות שחיה טיפוליות לצד בתי ספר לחינוך מיוחד. הגב' פחימה סיכמה דבריה, כי אין ספק שאולם רב-תכליתי ישדרג וירחיב את העבודה החינוכית שנעשית בביה"ס בן יהודה. הגב' פחימה ציינה כי מעבר לצורכי בית הספר, ישמש האולם גם לפעילות קהילתית משלימה בשעות אחה"צ לתושבי השכונה.

62. בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 4.9.23 נדרשה הוועדה המקומית להשלמת טיעון נוספת באשר להיקף הבינוי של המבנה הרב-תכליתי בהתאם לפרוגרמות של משרד החינוך. בין לבין, הוגשה מטעם העוררים בקשה להוצאת השלמת הטיעון הראשונה מתיק ועדת הערר, בטענה כי השלמת הטיעון חורגת מהנחיות ועדת הערר בהחלטתה. העוררים

חזרו וטענו כי מנהלת ביי"ס בן יהודה, כלל אינה מודעת לעמדת העוררים באשר לתוספת הבינוי המבוקשת לאולם הרב-תכליתי.

63. לא מצאנו כי יש מקום להוציא את השלמת הטיעון של הוועדה המקומית מתיק ועדת הערר, השלמת טיעון זו שפכה אור על עמדת מנח"י באשר לבינוי המבוקש. עם זאת, ראינו לנכון לקבוע כי נדרשת השלמת טיעון נוספת. הוועדה המקומית הגישה השלמת טיעון נוספת, תוך התייחסות לפרוגרמות עבור בינוי בתי ספר לחינוך מיוחד, לרבות היקף אולם רב תכליתי. הוועדה המקומית ציינה כי בינוי האולם הרב תכליתי המבוקש אינו מהווה מענה פרוגרמטי בהתאם לדרישות משרד החינוך, אלא מבנה תומך חינוך אקסטרה פרוגרמטיים (מבנים רב תכליתיים, אולמות ספורט ואף בריכות שחיה טיפוליות). מבנים כאמור אינם מתוקצבות על ידי משרד החינוך והם מהווים מענה מעבר לפרוגרמה נוכח הצורך הרב בהקמתם. מבנים אלה מקודמים, בדר"כ על ידי האגף למבני ציבור. לעמדת הוועדה המקומית, מאחר ובפרוגרמה של משרד החינוך אין התייחסות לאולם רב-תכליתי ששטחו גדול יותר (מהקבוע בפרוגרמה) נדרש מימון חיצוני להקמתו של אולם מסוג זה. מימון כאמור יכול להיעשות על ידי משרד הבינוי והשיכון ותורמים שונים. ככל שמדובר באולם ספורט בדר"כ המימון מתקבל ממפעל הפיס או מגופים דומים אחרים.

64. העוררים הגישו תגובתם להשלמת הטיעון הנוספת מאת הוועדה המקומית. לעמדתם, על פי תשריט הבקשה להיתר להרחבת בית הספר בן יהודה שטח האולם הקיים נטו הינו 103.1 מ"ר אליו צמודים מחסן וחדר הלבשה בשטח של 19.6 מ"ר. אשר על כן, גם לפי הפרוגרמה הנ"ל, שטח האולם הרב-תכליתי כולל מחסן וחדר הלבשה המגיע לשטח של 122.7 מ"ר. בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך בבי"ס לחינוך מיוחד ששטחו קרוב ל-2,000 מ"ר נדרש אולם רב-תכליתי בשטח של 132 מ"ר כולל 21 מ"ר מחסן (כרף תחתון). על כן, עבור תוספת של 10 מ"ר חסרים לאולם הרב-תכליתי הקיים בונים "מפלצת" רב-תכליתית בשטח של 530 מ"ר. היקף בינוי זה מלמד על חוסר סבירות באישור הבקשה להיתר, אין מחלוקת כי היא נועדה לשימוש מועדון הנוער, ולא בכדי הוגשה על ידי האגף למבני ציבור ולא על ידי מנח"י.

דין והכרעה

65. בטרם נדון בטענות לגופן, נבקש להתייחס לטענות מקדמיות שהועלו על ידי העוררים באשר לסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכניות המוגשות ע"י עיריית ירושלים והייצוג האחד בפני ועדת הערר.

66. הוועדה המקומית הינה מוסד תכנון, כהגדרתו בסעיף 18 לחוק, והיא פועלת בתוקף ובמסגרת הסמכויות המוענקות לו בחוק, במסגרתו נקבע גם הרכב חברי הוועדה המקומית שהינו חברי מועצת הרשות המקומית (סעיף 11 לחוק). כך גם, בהוראות הנוגעות ניגוד העניינים כפי שנקבעו בחוק (סעיפים 47 ו-47א), לא נקבעה כל הוראה לעניין ניגוד עניינים אינהרנטי בו שרויה לכאורה הוועדה המקומית עת היא דנה בבקשות להיתר המוגשות לה ע"י העירייה. זאת ועוד, המחוקק קובע בסעיף 262 לחוק הוראה

לפיה מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה ושל כל רשות שהוקמה בחוק לפני שידון ויכריע בבקשות אחרות. ראה בהקשר דומה, הוראת סעיף 47א(ב) המאפשרת לוועדה המקומית לדון בהתנגדויות לתכנית שהיא יזמה. והדברים אמורים, מקל וחומר בענייננו.

67. כך גם, לא מצאנו את החלטת בית המשפט העליון בע"מ 4443/03 הנ"ל, רלוונטית בענייננו. שם דובר בזהות קיימת בין חבריי מועצת העיר ובין חברי הוועדה המקומית באשר לתביעת פיצויים המוגשת בהתאם לסעיף 197 לחוק, במקרה בו צד ג' הוא הנושא בנטל השיפוי בהתאם להסכם בינו ובין הוועדה המקומית. שכן, חיוב הוועדה המקומית בפיצוי עבור עיריית ירושלים כמוהו כהעברה מכיס לכיס.

68. מכל מקום, גם אם היה ממש בעמדה זו של העוררים, אין מחלוקת כי ועדת הערר יכולה לבוא בנעלי הוועדה המקומית ולשקול במקומה את נתוני התכנון ולקבל כל החלטה שהוועדה המקומית רשאית ומוסמכת לקבל.

69. באשר לטענת ניגוד עניינים בייצוג הוועדה המקומית והעירייה באמצעות בא כוח אחד בהליכים משפטיים ובהליכים בפני ועדת הערר, הרי שמדובר בטענה הקשורה באתיקה מקצועית של עורכי הדין ואין בה להשפיע על הדיון המתקיים בפני ועדת הערר. כללי האתיקה נועדו להגן, בין היתר, על הלקוחות המיוצגים על ידי עורכי הדין ולמנוע טענות לפגם בייצוג כאמור שיש בו להשפיע על עניינם וייצוגם. בהקשר זה, תשומת לב העוררים, כי בחוק התכנון והבניה נקבע כי היועץ המשפטי של הרשות המקומית הוא היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

התשתית הסטטוטורית החלה על המקרקעין

70. על המקרקעין מושא הערר חלות הוראות תכנית 62 והוראות תכנית 1066.

71. בהתאם להוראות תכנית המתאר 62 – (קודם אישורה של תכנית 1066) המגרש נכלל באזורי מגורים. הוראות תכנית מתאר 62, קובעת כי באזורי מגורים ניתן להתיר שימושים ציבוריים עבור "בנייני ציבור בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, בתנאי שאיתורם ותוכניותיהם אושרו על ידי הוועדה המחוזית" (עמוד 10 לתכנית המתאר, סעיף 5). שימושים ציבוריים עבור מבני ציבור נקבעו כשלעצמן בסעיף 12 עמ' 12 לתכנית מתאר ירושלים.

12. שטח לבנינים ציבוריים	בנינים ציבוריים; בתי יראה; בתי חינוך ותרבות; בתי נכות ותערוכות;
-----------------------------	--

72. בענייננו, על המגרש מושא הערר חלה תכנית נקודתית 1066 אשר אושרה בראשית שנות השישים. להלן נציג את הוראות תכנית 1066 ועיקריה:

6. מטרת התכנית: בטול דרכים, הרחבת שטחים מאזור מגורים 1 לשטח להקמת בנין צבורי ולשטח פתוח צבורי בגוש 30018 בגבעת חנניה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים, לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בהתאם להוראות שבתכנית בנין ערים מפורטת מס' 1066 זו.
8. שטח לבנין ציבורי: השטח בתשריט, הצבוע בצבע חום והמותחם בקו חום כהה, יהווה שטח להקמת בנין צבורי (בית ספר).
9. שטח פתוח צבורי: השטח בתשריט, הצבוע בצבע ירוק יהווה שטח פתוח צבורי. (הדגשות שלי ש.א.בש)

73. המחלוקת המרכזית העומדת לפתחנו הינה האם השימוש, כפי שנקבע בסעיף 8 להוראות תכנית 1066, המיועד לשטח להקמת בנין ציבורי, מוגבל לבינוי בית ספר בלבד, כפי שמופיע בסוגריים בסעיף זה.
74. כמפורט בסעיף 7 להוראות תכנית 1066, על המקרקעין ממשיכות לחול הוראות תכנית מתאר 62. סעיף 12 'שטח לבניינים ציבוריים' עמ' 12 לתכנית 62 ברשימת השימושים המותרת – נקבע כי שטח לבניינים ציבוריים יכלול את השימושים הבאים "בניינים ציבוריים; בתי יראה; בתי חינוך ותרבות; בתי נכות ותערוכות";.
75. הלכה ידועה היא כי תכנית הינה דבר חיקוק והכללים לפרשנותה הינם הכללים החלים על פרשנות דינים [ראו למשל: ע"א 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצל, פ"ד נג (4) 625 (פורסם בנבו, 31.08.1999), ע"א 8797/99 חנן אנדרמן ו-12 אח' נ' ועדת הערר המחוזית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 חיפה, פ"ד נו(2) 466 (פורסם בנבו, 20.12.2001). כמו כן, יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט (בדימ') ג'ובראן בע"מ 5447/06 דב גראו חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – השומרון, פס' 12 (פורסם בנבו, 14.12.2008):
- "נקבע כבר בפסיקה כי תוכנית בניין עיר היא בגדר חיקוק (ראו למשל, ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' ויסמרק, פ"ד מט(5) 713, 705 (1996). מכאן, שכאשר מפרשת הוועדה המקומית את התוכנית דומה פעולתה לפירוש של מעשה חיקוק. על פעולה מעין זו אין חל סעיף 12(ד) לחוק התכנון והבניה ואין לומר כי חל מתחם הסבירות על פרשנותן של המשיבות. לפיכך, עלינו לבחון האם הפרוש אותו מציעה הוועדה המקומית הוא הנכון והמתאים לאור כללי הפרשנות הרגילים..."

76. תורת הפרשנות מלמדת כי פרשנות מושג בחקיקה ראשית ובחקיקת מישנה נלמדת מניתוח תלת - שלבי המתמזג בסופו של דבר להווייה פרשנית הרמונית אחת: לשונה של הנורמה, תכליתה של הנורמה, ובמקום שניתן לאתר מספר תכליות אפשריות לנורמה - הפעלת שיקול דעת שיפוטי לבחירת התכלית הראויה מבין תכליות שונות (א' ברק פרשנות במשפט (כרך ב: פרשנות החקיקה, תשנ"ג), 80-81). הלשון הנקטת היא האמצעי המרכזי

שבאמצעותו מועבר המסר הפרשני בידי יוצר הנורמה. השימוש הלשוני הוא המסד שעליו נבנה הפירוש התכליתי, ומסד זה קובע את גבול התפרשותה של הנורמה המשפטית (השופט ברק בפרשת רשת כוללי האידרא, 736). מבין משמעויות לשוניות שונות, יש לבחור באותה משמעות המגשימה באופן המלא ביותר את תכליתה של החקיקה (ברק, פרשנות החקיקה לעיל, 85; ד"נ 40/80 קניג נ' כהן פד"י לו(3) 701, 715; ע"א 483/84 'קרנית' קרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים נ' אברהם, פד"י מא(4) 754, 761; ע"א 176/84 ברקסון נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"י מ(2) 589, 593).

77. בהיבט לשוני תחבירי שימוש בסוגריים נעשה למטרות מגוונות: תוספת מידע, דיוק, הבהרה, הסבר או פירוש, ציון מראה מקום, פירוט והבאת דוגמה, תרגום מילולי, הוספת מידע של נתון שהובא בגוף המשפט.

78. לשון הסעיף, מאפשרת פרשנות לפיה השימוש שנקבע בשטח הציבורי נועד במהותו לבית ספר. ניתן לומר כי קביעת שימוש עבור בית ספר - בסוגריים, נועדה לדייק ולהבהיר את השימוש הספציפי, אותו ראה לנגד עיניו מתקין התכנית בשטח להקמת הבניין הציבורי.

79. עם זאת, לשון התכנית בהחלט מאפשרת פרשנות רחבה יותר, לפיה אזכור השימוש עבור בית ספר בסוגריים, נועד לשם הבהרה ופירוט שימוש אחד מחייב, שיש חובה להכלילו עבור בית-ספר, כחלק מייעוד השטח ל"מבני חינוך ותרבות", אך לא שולל כל שימוש ציבורי-חינוכי אחר המתכתב איתו בכפיפה אחת - כמועדון נוער.

80. מתקין התכנית ביקש לוודא כי על מגרש בהיקף של כ- 8 דונם, יבנה בית ספר קרי 'מבנה חינוך' אולם אין בכך לפגוע, באפשרות להתיר ביתר שטח המגרש שימושים העולים בקנה אחד עם מבנה חינוך ותרבות. בהקשר זה, נציין כי אין אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית, לפיה לשון התכנית מכוונת לתוספת בינוי ב"ס חדש במגרש ללא כוונה לשלול שימושים ציבוריים כללים נוספים. כך גם, עצם העובדה, כי לעת אישור התכנית היה קיים מבנה נוסף במגרש (אשר לימים ישרת את בית נחמיה) אין בה לתמוך בטענה זו. בהעדר אינדיקציה נוספת בהוראות התכנית, ניתן להתייחס לבינוי בית הספר כמי שצובע במידה רבה את אופי השימוש במגרש למבנים המיועדים לחינוך.

81. פרשנות לשונית של התכנית, מאפשרת קבלת עמדת העוררים, לפיה הכללת השימוש לבית ספר בסוגריים נועדה להבהיר ולדייק את השימוש היחיד המתאפשר על המקרקעין. אולם, היא לא שוללת את האפשרות כי ציון בית הספר ניתן למשל כדוגמה לאחד מן השימושים, הנמנים על שימוש ציבורי עבור 'צורכי חינוך' במגרש בשטח של כ- 7 דונם - לשון התכנית בהחלט יכולה לשאת פרשנות כאמור.

82. לשון התכנית, היא נקודת המוצא, אולם אינה חזות הכול ויש לבחון אותה בחסות תכליתה ומטרותיה של התכנית, וכן אומד דעתו של מנסחה. על רקע האמור נבחן כעת את הפירוש הלשוני לתכנית על רקע התכלית של התכנית, הקשרם של דברים וזאת בהינתן האקלים התכנוני ומסמכי התכנית.

83. בהקשר זה יוסף ויוער, כי יש להעדיף פרשנות הרמונית, המבקשת ליישב בין הוראות החקיקה השונות ובין הוראות כלל התכנית עצמן (ובכך לייצר "הרמוניה חקיקתית")

וראו עעמ 4487/12 סטולרו נ' הוועדה המקומית דרום השרון, [פורסם בנבו] פסקה 12). ובענייננו הוראות תכנית מתאר 62 והוראות תכנית 1066.

84. הוועדה המקומית מטילה את עיקר יהבה על היתרים שהונפקו במהלך השנים עבור בינוי ביה"ס בראשית שנות ה-70, במסגרתם סומן בתשריט הבקשה להיתר בשטח המגרש קיומו של מבנה מועדון נוער. בתשריט ההיתר ובתרשים הסביבה מוצג השימוש בבית נחמיה כמועדון נוער. מכך, למדה הוועדה המקומית כי השימוש במבנה "בית נחמיה" כמועדון נוער הינו שימוש מאושר וקיים במגרש. הוועדה המקומית מבקשת להסתמך בהקשר זה על עצם העובדה כי היתר הבנייה 73/245, כפי שאושר עלידי הוועדה המקומית ביום 21.3.73, אושר גם על ידי הוועדה המחוזית עבור תוספת הבנייה ביום 22.5.73. כל זאת, כאשר אין חולק שהשימוש במבנה "בית נחמיה" מוצג בתשריט הבקשה להיתר כשימוש קיים.

85. רוצה לומר - מעצם העובדה כי הליך הרישוי לאישור הבקשה להיתר לתוספת בינוי לבית הספר, אושר על ידי הוועדה המחוזית - למדה הוועדה המקומית, כי קיימת חזקת התקינות המנהלית לבינוי ולשימוש הנוסף שהוצג בתשריט הבקשה להיתר - עבור המבנה הקיים למועדון נוער - "בית נחמיה".

86. עמדה זו של הוועדה המקומית מוקשית בענייננו. ראשית, בעת אישור תכנית 1066 אכן מסומן בתשריט התכנית במגרש הרלוונטי מבנה קיים. עם זאת, בתשריט התכנית אין כל התייחסות לשימוש הספציפי שנעשה במבנה, כאשר הוראות התכנית מנחות שימוש עבור ביה"ס. זאת ועוד, בשנת 1962, במועד בו אושרה התכנית, בוודאי שלא נעשה במקום שימוש עבור "בית נחמיה". שימוש כאמור החל, לעמדת כל הצדדים להליך, בשנת 1967 וזאת לאחר נפילתו של סרן נחמיה כהן ז"ל במלחמת ששת הימים.

87. כך גם, כלל ידוע הוא ששימושים עבור מבני ציבור נקבעים בהוראות תכנית ולא במסגרת היתרי בנייה. הוועדה המקומית לא הציגה בפנינו מסמכים מהליך הרישוי הרלוונטי במסגרתו ניתן לבסס את טענתה כי הוועדה המחוזית נתנה דעתה במסגרת אישור הבקשה להיתר לתוספת בינוי לבי"ס, לעצם הבינוי הקיים במבנה הנוער כשימוש שמתאפשר מכוח תכנית תקפה.

88. כידוע, עד להתקנתה של תכנית 4850, אשר אושרה למתן תוקף ב-1.2.96, כללה תכנית 62 הוראות רבות בהן נקבע כי תנאי לאישור מתן היתר בנייה הוא הסכמת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים. במצב דברים כאמור, בקשות להיתר רבות היו מועברות לאישור הוועדה המחוזית על ידי הוועדה המקומית כדבר שבשגרה. לא ניתן, לטעמנו, להסיק מעצם מתן אישור הוועדה המחוזית להיתר לתוספת בינוי למבנה קיים משום גופשנקא לקיומו של שימוש נוסף במגרש עבור מבנה מועדון נוער, ככל שיימצא עלידינו כי השימוש שנקבע בהוראות התכנית עבור ביה"ס הוא השימוש היחידי המתאפשר מכח תכנית 1066.

89. אפשר כי במהלך השנים, הוועדה המקומית פירשה את תכנית 1066, כתכנית המאפשרת שימוש נוסף במסגרת המבנה הקיים (טרם הקמתו של בניין בית הספר בשנות ה - 70) ואכן נעשה שימוש במבנה זה עבור מועדון נוער.
90. כעת עלינו לבחון, האם פרשנות כאמור, היא אכן הפרשנות התכליתית שיש ליתן ללשון התכנית.
91. כפי שיובהר להלן, שוכנענו כי פרשנות תכליתית נכונה וראויה לתכנית 1066, היא פרשנות המאפשרת בינוי מכוחה במגרש, ככל ומדובר במבני ציבור שנועדו ל'צורכי חינוך' או 'מבני חינוך'. זאת כפרשנות מקיימת של הוראות התכנית, העולה בקנה אחד עם פרשנות שניתנה בנסיבות דומות ע"י ועדת ערר זו במותבה הקודם, ומתיישבת הן עם הוראות תכנית 1066 והן עם הוראות תכנית מתאר 62. נבהיר את הדברים.
92. כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון, פרשנות תכנית בנין עיר חייבת להביא בחשבון את תכלית ההוראה התכנונית, תוך התאמתה לנסיבות המשתנות מאז הוכנה התוכנית. כך נקבע למשל בע"א 8797/99 אנדרמן נ' ועדת הערר המחוזית לפי חוק התו"ב, תשכ"ה-1965, חיפה (פורסם בנבו, 20.12.01), בעמ' 471 :

"פרשנות הוראות תכנית, כמוה כפרשנות חיקוק, יוצאת אמנם מנקודת המוצא של הפרשנות הטבעית של מילות החוק, אך אין היא נעצרת בפרשנות המילולית. הפרשנות חייבת להביא בחשבון את תכלית ההוראה התכנונית תוך התאמתה לנסיבות המשתנות מאז הוכנה התכנית בשנת 1956. מונחים בתכנית יש לפרש לאו דווקא במשמעות ההיסטורית אלא בשים לב להתפתחויות החברתיות ובכללן ההתפתחות ברפואת חולי הנפש ושיקום חולי הנפש."

(ההדגשות אינן במקור, ש.א.בש)

93. על חשיבות בחינת תכלית החקיקה בתהליך הפרשנות עמד גם הש' זוסמן בבג"ץ 58/68 שליט נ' שר הפנים, פ"ד כ"ג(2) 477, 513 (1970) :

"דיבור שבחיקוק הוא יצור החי בסביבתו. הוא מקבל צביונו מהקשר הדברים, ומכאן שיש לפרשו לפי המטרה שאותו חיקוק - הוא ולא אחר - בא לשרת."

94. בתכנית שונות שאושרו במהלך השנים בעיר ירושלים, כאשר הייתה כוונה לקבוע שימוש יחיד בלבד מכלל השימושים ציבוריים המתאפשרים בשטחים חומים, הדברים נקבעו באופן ברור שאינו משתמע לשתי פנים. כך למשל, היה בעניין בעלז, שם נקבע באשר לכל אחד מהמגרשים שיועדו למבנה ציבור, שימוש אחד בלבד. בעניינו, לשון התכנית אינה חד ערכית. הוראות התכנית קובעות כי השטח מיועד להקמת מבני ציבור (בי"ס). כמפורט לעיל, לנוסח כאמור, ניתן להתייחס באופן מצמצם כדיוק והבהרה לשימוש היחיד המתאפשר או לחלופין בראיה רחבה יותר, המחייבת בינוי של בית ספר במגרש כחלק ממבנים המיועדים לחינוך במתחם כולו.

95. נוכח פסיקת בית המשפט לעיל, לא מצאנו סיבה לאמץ פרשנות שיש בה, דווקא להגביל את הגמישות התכנונית המסוימת שנקבעה בתוכנית. נכון הדבר, כי אין אנו שותפים לעמדת הוועדה המקומית כי כל שימוש ציבורי נוסף מתאפשר מכוח התכנית לצד בינוי בית הספר, אולם בהחלט ניתן לאפשר פרשנות רחבה יותר המאפשרת תוספת שימושים

לצורכי חינוך – כדוגמת בית ספר, והשימושים ההרמוניים לו, כמקובל באותה עת, כגון מועדון נוער. קרי שימושים הנובעים מהייעוד הכללי אליו משתייך השימוש. בהקשר זה יצוין, כי בהוראות תכנית 62 נקבע השימוש עבור חינוך ותרבות נכלל כיייעוד אחד "במבנה חינוך ותרבות" אשר לו שימושים מגוונים. במובן זה, בית נוער בהחלט מהווה בית תרבות וחינוך לנוער.

96. פרשנות כאמור, מתיישבת עם הוראות תכנית מתאר 62 אשר אף היא חלה על המקרקעין, ועם הפרשנות שניתנה ע"י ועדת הערר באשר לתכנית אשר כללה נוסח דומה.

97. כך למשל בערר 229/15 מרים כץ ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (ניתנה ביום 6.7.2015) ועדת הערר באותו מקרה, קבעה כי ניתן לפרש הוראות תכנית במסגרתה נקבע שימוש ל- בניין ציבור (בית ספר) - ככוללות את שימוש בגני ילדים שיוקמו בשטח בית הספר. וכך קבעה ועדת הערר :

"על המקרקעין חלה תכנית מס' 977 משנת 1961 (להלן: התכנית). מדובר בתכנית ישנה, אשר מטרתה, אשר נקבעה בסעיף , היא "הקצאת מגרש לבניין ציבורי (בית ספר)". מהגדרת תקנון התכנית וכן מהתשריט שצורף, עולה כי מטרת התכנית הייתה לייעד את המקרקעין לשימוש בית ספר. כן צוין כי סעיף 7 לתכנית קובע כי "על תכנית זו תחולנה כל ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים 62".

...

בהיבט העקרוני אנו סבורים כי ניתן לפרש הוראות התכנית ככוללות את השימוש בגני ילדים שיוקמו בשטח בית הספר. בהקשר זה אנו מקבלים את עמדת המשיבה שלפיה פרשנות המצמצמת את השימוש לייעוד בית ספר לחינוך ילדים בני גיל 6 ואילך, אינה פרשנות סבירה. בהקשר זה יש גם משמעות לחלופ הזמן ממועד אישורה של התכנית לפני למלעלה מ – 50 שנה. במציאות הקיימת איננו רואים בהקמת חטיבות צעירות בשטחי בתי ספר קיימים, כסוטה מייעוד המקרקעין ל"בתי ספר". כך למשל, לא יכול להיות חולק לדעתנו כי הגורמים האמונים על קבלת ההחלטות בתחום החינוך, רשאים היו לקבל החלטה שלפיה וכחלק מבית הספר תקום חטיבה צעירה ולשם כך ייבנו כיתות לימוד לגני ילדים... נעיר, כי איננו סבורים שההחלטה אם הדבר חייב להתבצע כחלק מניהול בית ספר אחד היא סוגייה תכנונית.

זאת ועוד, הוראות התכנית קבעו את השימוש במקרקעין כ"בניין ציבורי (בית ספר)" להבדיל מהגדרת שימוש לבית ספר בלבד. דומה כי הגדרה זו מאפשרת גמישות מסויימת, אף אם היינו מקבלים פרשנות דווקנית ומצמצמת למונח "בית הספר". בהקשר זה נפנה גם להוראת סעיף 12, עמ' 12 בתכנית 62, במסגרתה נקבע השימוש ל"בתי חינוך" כחלק מהשימושים בבניינים ציבוריים..." (הדגשות שלי.ש.א.בש)

98. כך גם בענייננו, שוכנענו כי פרשנות תכליתית של התכנית מאפשרת שימושים נוספים ממשפחת "מבני חינוך".

99. בענייננו, השימוש הקיים במבנה בית הנוער, המשמש לפעילות 'בית נחמיה' עונה לטעמנו על השימושים הנכללים בשימוש ציבורי 'צורכי חינוך' במסגרת חינוך בלתי פורמלי לבני נוער. מדובר במסגרת חינוכית לבני נוער במסגרתה מתקיימת מסגרת חינוכית להכנה לשירות צבאי משמעותי, הכנה למכינות ושירות אזרחי. לקיומו של מוסד בית נחמיה לצד בית הספר לחינוך מיוחד בן יהודה (המיועד לתלמידים עם מוגבלות שכלית בינונית בגילאי 18-6) יש ערך מוסף, כחלק מפדגוגיה המבקשת לתרום לכישורי החיים ושילוב התלמידים בקהילה.

100. כפי שניתן להתרשם מאתר האינטרנט של משרד החינוך - המינהל הפדגוגי אגף חינוך מיוחד - פעילות החינוך הבלתי פורמלי כוללת את הנושאים הבאים: הכנה לשירות משמעותי ושירות צבאי; התפתחות אישית ומעורבות חברתית; חינוך בלתי פורמלי טיולים ופעילויות מונגשות, מסע לפולין, שירות משמעותי ושירות אזרחי, תנועות נוער. החינוך הבלתי פורמלי – הינו חינוך ערכי חברתי קהילתי כפי המופיע באתר משרד החינוך כדלקמן¹:

"...מנהל חברה ונוער אחראי על החינוך הערכי-חברתי-קהילתי (החינוך הבלתי פורמלי) לכלל בני הנוער במדינת ישראל לאור מטרות החינוך (חוק חינוך 2000). חיזוק החינוך לערכים, טיפוח החשיבה וההתנהגות המוסרית והחינוך למעורבות ולאחריות חברתית הם בליבת התפיסה החינוכית של כל תחומי המנהל, ומהם נגזרים התכנים, העקרונות המנחים ומסגרות הפעולה כאחד. (מתוך מנהל חברה ונוער). בדומה לתכנון הפדגוגי בתחומי הדעת, גם בתחום החינוך החברתי-קהילתי, מתבססות תכניות העבודה לתלמידים עם מוגבלות, על תכניות ויוזמות של החינוך הרגיל. שיתוף הפעולה של אגף א' חינוך מיוחד עם מנהל חברה ונוער הניב מהלכים שונים להתאמת התכניות לתלמידים עם מוגבלות.

פעילויות פנאי במסגרות החינוך הבלתי פורמלי מותירות רישום משמעותי על המשתתפים ומספקות הזדמנות ייחודית לבחינת כישורים ולהתנסות חברתית (גילור, קליבנסקי, כפיר 2015). וקיימת חשיבות רבה לקחת חלק בפעילויות השונות במהלך שעות היום במסגרת הלימודים ובשעות אחה"צ..."

101. באשר לפעילות הכנה לשירות משמעותי ושירות צבאי – להלן נביא את הדברים כפי שהם מופיע באתר משרד החינוך במלואם וכלשונם²:

"...זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות ומחויבותה של החברה בישראל לזכויות אלה, מושתתות על ההכרה בעקרון השוויון, על ההכרה בערך האדם שנברא בצלם ועל עקרון כבוד הבריות. (עקרון יסודי בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות).

השירות הצבאי מהווה מימוש חובה אזרחית המתבטאת בנכונותם ובמוכנותם של בני הנוער ליטול על עצמם אחריות אישית תוך מעורבות חברתית והזדהות עם המטרות המוצבות בפני צה"ל.

משרד החינוך הציב מטרה לחזק את החינוך לערכים ציוניים, יהודיים, דמוקרטיים וחברתיים באמצעות משימת עידוד גיוס/התנדבות בני הנוער לצה"ל ולשירות הלאומי-אזרחי ובכללם תלמידים עם מוגבלות. בצה"ל קיים מגוון של תכניות, אשר מקדמות את מימושה של מטרה זו, בהתאם ליכולות ולבחירות האישיות של התלמיד והוריו..."

¹ <https://edu.gov.il/minhal/pedagogy/Special/pedagogy/informal/Pages/informal.aspx>

² <https://edu.gov.il/minhal/pedagogy/Special/pedagogy/informal/Pages/idf.aspx>

102. ראה גם מהותו של החינוך הבלתי פורמלי כפי שבאה לידי ביטוי באתר מועצת ארגוני

הילדים ונוער (<https://coyo.org.il>) :

"..ארגוני חינוך בלתי פורמלי הם ארגונים המבקשים לחנך ילדים וילדות, נערים ונערות – למציאות החיים המודרנית, בתנאים שלהם ובהתאם לצורכי הנוער במאה ה-21. כך, ארגוני הילדים והנוער, פועלים לעודד ילדים ובני נוער לעשייה חברתית – תחת כלי לחיים שמעניין את אותם בני ובנות נוער ויוכל לשרת אותם בעתיד. בשיתוף פעולה בין הארגונים לבין עצמם, ויחד עם משרדי הממשלה – מקדמים במועצת ארגוני הנוער באמצעות ארגוני הנוער פעילות חינוך בלתי פורמלי היוצרת מרחב להתפתחות ולמימוש הפוטנציאל הגלום בכל ילד וילדה, נערה ונער ולטיפול מעורבות ואחריות חברתית..".

103. בהקשר זה נוסף ונציין כי אין מחלוקת בין הצדדים כי החל משנת 1967 פועל במבנה הקיים מועדון נוער המשמש את "בית נחמיה" ואף העוררים בפנינו אינם מלינים על שימוש כאמור במבנה, ואינם מתנגדים להמשך שימוש כאמור במבנה כמועדון נוער ו/או לצורך פעילות "בית נחמיה".

104. בנסיבות אלו, ועדת הערר שוכנעה כי פרשנות תכליתית של התכנית החלה על המקרקעין 1066 מאפשרת גמישות לתוספת שימושים נוספים הנובעים מהיעוד הכללי קרי - "מבנה חינוך" אליו משתייך השימוש עבור בית ספר. פרשנות זו, מביאה להרמוניה חקיקתית, בשים לב גם להוראות סעיף 7 לתכנית 1066 הקובעת כי על הוראות תכנית זו ימשיכו לחול ההוראות הכלולות בתכנית מתאר 62. פרשנות כאמור מתיישבת לטעמנו גם עם החלטת ועדת הערר בעניין כץ, פרשנותה של הוועדה המקומית במהלך השנים אשר אפשרה את השימוש הנוסף במגרש מזה במשך 70 שנים, ובוודאי עם פסיקת בית המשפט העליון המבקשת, ככל הניתן, לאפשר פרשנות המקיימת את הוראות התכנית בהינתן חלוף השנים.

105. מגמת החינוך היום מבקשת ליישם פדגוגיה חדשנית הכוללת מרחבי למידה רחבים, חדשניים, ואינה מסתכמת אך במערכי שיעור בכיתות לימוד בלבד. הדברים אמורים ביתר שאת, כאשר מדובר בתלמידי חינוך מיוחד כאשר חלק מהמענה הפדגוגי מקצועי מבקש להפנות משאבים לפעילויות לקידום שילוב התלמידים בקהילה. כפי שציינה הגב' פחימה במכתבה הנ"ל, חלק מפעילות כאמור נעשית במפגשי בי"ס, ימי שיא ושילוב של פעילות תלמידי החינוך המיוחד עם תלמידים מחינוך רגיל ומפגשים ופעילות משולבים עם בני הנוער המגיעים לבית נחמיה.

106. אולם רב תכלתי המוצע, מהווה בינוי חדשני לצד מלתחות ומבני שירותים ויאפשר הרחבת הפעילויות המשותפות.

107. נוכח האמור לעיל, הגענו לכלל מסקנה כי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, לאולם רב תכליתי לבית הספר הקיים ובו תתאפשר פעילות גם לחינוך הבלתי פורמלי המקיים בבית נחמיה.

108. בהקשר זה ראוי להוסיף ולציין, כי העוררים אשר מתנגדים לבניית האולם הרב תכליתי, בטענה כי הוא נועד לשמש באופן בלעדי את "בית נחמיה" ועל כן חורג מהשימוש המתאפשר בתכנית לבית ספר, מבססים את פגיעתם מתוספת הבינוי המוצע, ברצונם

לשמור על מגרש הספורט הקיים, המשמש לעמדתם את כלל ילדי השכונה לפעילות קהילתית לאחר שעות פעילות בית הספר. כפי שיובהר להלן, ועדת הערר אינה פוסלת קיומו של שימוש כאמור, בשעות אחר הצהריים כחלק מעירוב שימושים לקהילה, הן במגרש הפתוח שיותר והן באולם הרב תכליתי החדש.

היקף הבינוי המבוקש על רקע הוראות תכנית 1066 והבינוי הקיים בחלקה

109. אכן, במסגרת הוראות התכנית לא נקבעו זכויות בנייה ו/או קווי בניין עבור מבנה הציבור, במידה רבה מדובר בהיתר בנייה כאשר על פני הדברים נעדר את הפירוט הנדרש להוצאתו, כפי שנקבע בהוראות סעיף 145(ז) לחוק במסגרת תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה. עם זאת, בענייננו מדובר בתכנית ישנה אשר אושרה שנים רבות קודם לתיקון סעיף 145(ז). 110. ועדת ערר זו נתנה דעתה לבינוי כאמור במבנה ציבור מכוח תכניות ישנות שאושרו לפני שנת 1996, ותיקון סעיף 145(ז) לחוק התכנון והבנייה. בהחלטתנו העקרונית, בערר בעניין בעלז, נדרשנו להוצאתם של היתרי בנייה בשטחים חומים מכוח תכניות ישנות הנעדרות פירוט, על רקע פסיקה עדכנית של בתי המשפט שהתפתחה במהלך השנים והדברים שם נכונים גם לענייננו. כלל ידוע הוא, כי על היתר בניה לעלות בקנה אחד עם הוראות התוכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה. רמת הפירוט הנדרשת נגזרת גם מאופי ההיתר המבוקש, הבנייה המתוכננת והשלכותיה על סביבתה. לא ניתן להחליף תכנון מפורט, שתנאי מוקדם לו הוא מתן אפשרות התנגדות לציבור מעוניין, בהליך של מתן היתר. בפסיקה העדכנית הובהר כי אף אם ע"פ הוראה מסוימת מוסמכת הוועדה המקומית להחליט על מתן היתר בנייה גם בלא תכנית מפורטת, עליה להפעיל סמכותה לפי אמות המידה של המשפט המנהלי ולבחון כל בקשה להיתר על נסיבותיה הקונקרטיות. הישענות ועדה מקומית על הוראה המסמיכה אותה להחליט בבקשה למתן היתר בלא אישור תכנית מפורטת, עלולה לחרוג ממתחם הסבירות. כל מקרה נדרש להיבחן לגופו ולנסיבותיו, ויש לבחון האם יהיה זה סביר להוציא מכוחה של תכנית שאינה מפורטת דיה היתרי בניה. רוצה לומר, סמכות לחוד ושיקול דעת לחוד. בהחלטתנו **בערר 1110/20 בעניין בעלז**, דחינו את עמדתה העקרונית של הוועדה המקומית לפיה, בהינתן הוראות התכניות הישנות החלות על המקרקעין, הנעדרות פירוט, נתון לוועדה המקומית שיקול דעת מלא בהתייחס לזכויות הבינוי, והוראות בינוי במקרקעין וכי אין היא נדרשת לתכנון מפורט.

111. עם זאת הבהרנו, כי המחוקק היה ער לכך שבעבר נתקבלו תכניות שאינן כוללות הוראות בנושאים מסוימים, והנזכרים בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבנייה. כך גם, לא ניתן לומר באופן גורף כי תכניות אלו בלתי חוקיות, וכאמור לעיל, כל מקרה נדרש לבחינה פרטנית. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם העצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד. ככל שימצא כי הבינוי נוגע בחוסר סבירות קיצונית הדבר עולה גם כדי פגיעה בחוקיות. אכן יתכנו מקרים בהן הבינוי המבוקש במסגרת ההיתר, יהא בינוי בהיקף בניה סביר וראוי התואם את רוח

התקופה בה אושרו התכניות הישנות. ראה גם החלטת וועדת הערר בראשותה של עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן, בערר (ת"א) 6074/17 **וסרלאוף יוסי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת - ים** (פורסמה בנבו).

112. בעניינו התרשמנו כי המקרה דנן, נמנה על אותם מקרים בהם המדובר בהיקף בנוי סביר, התואם את סביבתו. באשר להיקף הבינוי המוצע, מצאנו כי תוספת השטחים המוצעת עולה בקנה אחד עם היקף השטחים שניתן היה לאשר עבור ביי"ס במועד אישור התכנית מושא הערר. המדובר בתוספת מבנה חד קומתי ששטחו הכולל כ-532 מ"ר בלבד במרכז המגרש ואינו סוטה מהבנייה שניתן היה להתיר בעבר, ומהבנייה במגרש ובסביבתו. הבינוי הכולל על מגרש ביה"ס במצב המוצע מציע תוספת אולם רב-תכליתי בצמידות לביה"ס הקיים.

113. שטח המגרש עומד על כ-8 דונם. בחלקה קיים היום בית ספר בן 4 קומות, ומבנה "בית נחמיה" בן 2 קומות שמשמש כמועדון נוער. במסגרת הבקשה מושא הערר מתבקשת תוספת מבנה חד קומתי במרכז החלקות עבור מבנה רב-תכליתי ומבנה שירותים. הבקשה מציעה אולם רב-תכליתי מקורה שיאפשר פעילות לאורך כל השנה כאשר נותר שטח למגרש ספורט פתוח, משולב (כדורסל/קט-רגל). שטח המבנה המבוקש 532.48 מ"ר, קרי 23 אחוז משטח חלקה 42 (שהינה 2.323 דונם) וכ-7% משטח המגרש כולו. למעשה סך הכל הבינוי הקיים במגרש העומד על כ-2,300 מ"ר והבינוי המוצע בבקשה העומד על כ-530 מ"ר מגיעים לכדי כ-35% מהשטח הבנוי המגרש. אין מחלוקת כי בהינתן החלטות קודמות שיצאו תחת ידה של ועדת ערר זו, מדובר בהיקף בינוי המתאפשר עבור מבנה ציבור (ואפילו בהיקף נמוך יחסית) בהתאם לתכנית הישנה החלה על המקרקעין.

114. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי העוררים לא העלו כל טענה באשר להיקפי הבינוי המבוקשים במסגרת עררם, אלא מבקשים לחלוטין להימנע מכל בינוי במגרש עצמו.

115. **קיומו של אולם ספורט דו תכליתי בבית הספר** - מבנה בית ספר בן יהודה הקיים, ואשר הוקם בשנות ה-70, כולל אולם ספורט דו-תכליתי. כשמו כן הוא - אולם ספורט לביה"ס המשמש גם כ"אולם רב-תכליתי" לפעילות ילדי בית הספר. בהתאם לפרוגרמות של משרד החינוך בעבור בתי הספר, פעילות הספורט מתקיימת במגרש בתי הספר, ועל אדריכל מתכנן להציג על גבי תכנית שטחים הדרושים לפעילות גופנית בהתאם לתקנים, ובכלל זה אולם ספורט. עם זאת, כפי שקבענו בהחלטתנו בערר 1056/23 **אדר' שלמה אסולין נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין ביי"ס פלא**"), משרד החינוך אינו מתקצב בנייתו של אולם ספורט או מבנה אף שהדבר נדרש פרוגרמטית:

"העוררים טענו כי הוראות התכניות התקפות כוללות בינוי עבור בתי ספר ומגרשי ספורט בלבד אולם אינן מאפשרות הקמת אולם ספורט. אין בידינו לקבל טענה זו של העוררים. אולם הספורט הוא חלק אינהרנטי מהפונקציות הנדרשות עבור פעילות בית הספר, וכחלק מבינוי בית הספר. בפרוגרמות

המוצעות מאת משרד החינוך קיימת התייחסות מחייבת להכללת מגרשי ביי"ס כשטחים הנדרשים לפעילות הגופנית של ילדי בית הספר ולא יכוח שהייתם בבית הספר. ללא הצגה של שטחים כאמור לא תאושר הפרוגרמה לביה"ס על ידי משרד החינוך ולא יינתן גם התקצוב. באשר לאולמות ספורט, אין חולק שהם נכללים כחלק מהפרוגרמות הנכללות לבינוי עבור בתי ספר, עם זאת, משרד החינוך אינו מתנה את אישור הפרוגרמה בהקמתם, אלא מציין את היקף בינויים בשלב מאוחר יותר ככל שהוא לא מתאפשר לעת בינוי בית הספר. אולם הספורט אינו נכלל בתקצוב שניתן לבית הספר על ידי משרד החינוך ועל פי רוב אולם בית הספר נבנה מתרומות ייעודיות עבור חינוך, למשל מאת מפעל הפיס. עם זאת, ככל ובינוי אולם בית הספר מתאפשר לעת בינוי בית הספר בכללותו, בוודאי שזהו מצב ראוי שיש לשאוף אליו ובוודאי שאין למנוע זאת בהיותו פונקציה הכלולה בפרוגרמת בתי הספר. בהקשר זה מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי אולם הספורט, מהווה חלק אינטגרלי משימוש בית הספר היסודי, וחלק אינטגרלי מחללי הלימוד של המבנה, וכי המקור התקציבי של אולם הספורט אינו משנה את אופיו כאולם ספורט בית ספרי."

116. ראה גם החלטתנו בעניין בית ספר ארגנטינה, ערר 1079/22 **ארביטשור אברהם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן – **"עניין ביי"ס ארגנטינה"**). שם

כללה למשל פרוגרמת הבינוי אולם ספורט ומבנה אודיטוריום לשימוש בית הספר.

117. תוספת של אולם רב-תכליתי חדש ומרווח עבור ביי"ס בן יהודה כפי המוצע במסגרת הבקשה להיתר מושא ערר זה תהווה תרומה ממשית ומהותית לרווחת תלמידי ביה"ס, שיזכו ליהנות מאולם ספורט העומד בפני עצמו לצורך פעילות הספורט בביה"ס, ולצד זאת תתאפשר פעילות מבורכת נוספת במסגרת אולם רב-תכליתי שקיומו נדרש ממילא על פי הפרוגרמה. ודוק - בהתאם להנחיות משרד החינוך, בתי ספר במצב של בינוי אופטימלי, נדרשים לכלול אולם ספורט ובהינתן היקף כיתות מסוים גם אולם רב-תכליתי. תוספת הבינוי עבור האולם הרב-תכליתי המוצעת בבקשה מושא ערר זה תאפשר מצב אופטימלי זה. במצב כיום, שתי הפונקציות דרו בכפיפה אחת באולם הספורט שזכה לכינוי "אולם ספורט דו-תכליתי".

118. לא נעלם מעיני ועדת הערר, כי היקף הבינוי המוצע עבור האולם הרב תכליתי, חורג מהבינוי המינימלי הנדרש בפרוגרמה, כך גם, העובדה כי המימון להקמת האולם הרב-תכליתי, כפי שהוצג בתיק התורם מקורו בידידי עמותת "בית נחמיה", המעוניינים כי השימוש באולם יתאפשר גם לצורכי פעילות העמותה.

119. ועדת הערר ערה לכך, כי בראשית הדרך הבקשה המקורית להיתר, קודמה באופן עצמאי הקמת אולם רב-תכליתי העומד בפני עצמו כמבנה חדש, שנועד ככל הנראה, לשרת את פעילות "בית נחמיה" לצד פעילות בית הספר. כמפורט לעיל, משמצאנו כי השימוש בבית נחמיה תואם את הוראות התכנית התקפה, הרי שאין פגם בכך כי יעשה באולם הרב תכליתי שימוש לפעילות המתקיימת שם.

120. מכל מקום, הבקשה תוקנה וכיום עומדת בפני ועדת הערר בקשה תכנונית לתוספת בינוי עבור אולם רב-תכליתי לבית הספר בן יהודה אשר ישמש גם את פעילות בית נחמיה. ככזו - היא ראויה תכנונית ותואמת את הוראות התכנית החלה על המקרקעין.

121. במובן זה, גם העובדה כי האולם הרב תכליתי, נבנה בהיקף גדול יותר מהקבוע בפרוגרמה לבית הספר הקיים, אין בה לשנות מקביעתנו כי מדובר בבינוי ראוי התואם את הוראות התכנית התקפה, הן משום גודלו המשמעותי של המגרש והעובדה כי המבנה צפוי לשרת שימוש נוסף הקיים המגרש עבור בית נחמיה.

122. בהקשר זה, נציין, כי אין כל מניעה כי באולם הרב-תכליתי תתבצע פעילות לטובת ילדי השכונה ותושבי השכונה בשעות שהאולם אינו מצוי בשימוש בית הספר או בית נחמיה. אחר הצהריים. גם על כך עמדנו בהחלטתנו בעניין ב"ס פלא והם יפים גם בענייננו :

"למען הסר ספק יובהר, כי השימוש באולם הספורט נועד לבית הספר ועבור תלמידי בית הספר כחלק מהשימוש החל על המקרקעין. אין חולק בענייננו, כי השימוש המותר בהתאם לתכנית התקפות במגרש מס' 1 הינו עבור ב"ס ולא מותר בינוי עבור מנהל קהילתי או מתנ"ס (ראה והשווה בהקשר זה החלטתנו בעניין מוסדות חינוך בעלז בערר 1110/20). עם זאת, וכפי המקובל בבתי ספר בעיר, בשעות אחה"צ מתקיימת לעיתים בבתי הספר פעילות נוספת עבור תלמידי ביה"ס תושבי השכונה, כפעילות קהילתית וכשימוש נלווה לשימוש העיקרי עבור בית הספר ובכך אין אנו רואים פסול, להיפך, יש בכך ניצול יעיל של משאב הקרקע."

123. העוררים טענו, כי יש ליישם בעניין דנן, את תוצאת החלטתנו בערר 1110/20 **בעניין בעלז**.

בעניין בעלז התכנית שחלה על המקרקעין קבעה באופן מפורש, ברור ושאינו משתמע לשתי פנים כי היעוד החל על המקרקעין הוא בית ספר – הא ותו לא. במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר שקודמה שם התבקשה תוספת בינוי עבור אגף קהילתי, כשלוחה של מתנ"ס. כידוע, השימוש עבור מתנ"ס אינו נמנה על שימושים ציבוריים ממשפחת "החינוך", כי אם שימוש קהילה לטובת כלל האוכלוסייה בשכונה (ילדים, נשים, גברים, קשישים ואוכלוסייה מבוגרת, חוגים ופעילות לכלל המשפחה). כך גם קבענו כי הוספת אגף למנהל קהילתי אף אינו משתייך למשפחת השימושים המתאפשרת במסגרת "בתי חינוך", כפי שנקבע בהוראות תכנית מתאר 62, שכן מדובר בתוספת שימוש עיקרי וציבורי חדש עבור מוסד קהילתי. בעניין בעלז הגענו לכלל מסקנה כי מדובר בעירוב שימושים ציבוריים ממשפחות שונות של 'חינוך' ו'מוסדות קהילה'. בעניין בעלז שוכנענו, מעמדת הצוות המקצועי כפי שנשמעה לפנינו ומהמסמכים שהוצגו בפנינו כי הפעילות המיועדת לאגף הקהילתי נרחבת ומתאימה לפעילות לכלל הקהילה כיאה לשלוחת מתנ"ס. על כן, ובהינתן הוראות התכנית המפורטת שחלה שם על המקרקעין, מצאנו כי מדובר בשימוש נוסף על הקרקע כשימוש קהילתי עבור מתנ"ס, אשר אינו תואם את הוראות התכנית התקפה החלה על המקרקעין. בהקשר זה חזרנו על קביעתה של ועדת ערר זו במותבה

הקודם, בערר 412/10 **רינה כהן נ' הוועדה המקומית לתו"ב בירושלים** (פורסם בנבו), כי מקום בו התכנית קובעת מגרש לבניית בניין ספציפי באופן מפורש, הרי שאין היא מותירה כל גמישות ביעוד או בשימוש אחר.

124. אין זה המקרה בענייננו. מועדון נוער אינו מהווה שימוש קהילתי מובהק, שכן מדובר בפעילות חינוכית וערכית המיועדת לבני נוער, כדוגמת הפעילות הקיימת בבית נחמיה. כך גם, אין המדובר בפעילות המיועדת לכללה אוכלוסייה על גווניה השונים כדוגמת פעילותם של מנהלים קהילתיים, כי אם פעילות חינוך ותרבות לשירות משמעותי עבור לבני נוער.

125. בהקשר זה, יצוין כי זהות הגורם המממן את הקמת המבנה, בין אם מדובר בנדבן יהודי כזה או אחר מחוץ לארץ, בנדבן מקומי, לרבות ידידי עמותת בית נחמיה או מפעל הפיס – אין בה להשפיע את פרשנות הוראות התכנית התקפה. הכרעתנו בחלטה זו, מהווה החלטה תכנונית של מוסד תכנון באשר להתאמת הבינוי לתכנית החלה על המקרקעין.

126. בהקשר זה נציין, כי בעניין בעלז, התייחסות ועדת הערר לזהות הגורם האמון על מימון המבנה שם (מפעל הפיס), הייתה נדבך נוסף בקביעתנו אשר דחתה את עמדת הוועדה המקומית שם, כי הבינוי מיועד לכיתות לימוד עבור בית הספר הקיים. תוספת הבינוי שם יועדה לבינוי מינהל קהילתי, כפי שנקבע במסמכי המענק של מפעל הפיס – שימוש שלא התאפשר מכוח הוראות התכנית התקפה.

127. פעילות האולם הרב תכליתי – הוסברה לתושבי השכונה גם במסגרת הליך שיתוף ציבור שקיימה הוועדה המקומית. נספח 6 לערר 1034/23 מציג סיכום דיון שהתקיים ביום 18.11.2021 ב"בית נחמיה" בהשתתפות חברי ועד הפעולה של שכונת אבו תור, מנהל אגף מבני ציבור אהרליה בן נון, מנהל אגף חברה, אליאסיף פרץ, הממונה על הנוער באגף החברה, צופית ארבל, יועץ ראש העיר, מנהל בית נחמיה, יו"ר המנהל הקהילתי, מנהל המנהל הקהילתי, מתכנתת אורבנית ועוד נציגים מהשכונה ובעלי תפקידים שונים במנהל הקהילתי.

128. עיון בפרוטוקול הישיבה מלמד כי ועד הפעולה של השכונה הלין על הזנחה של שנים של השכונה לעמדתם, שהובילה היום למציאות בה אין מבנה קהילתי לתושבי השכונה. עוד נטען שחסרים מבני ציבור ייעודיים לפעילויות רב גילאיות, גני ילדים ובתי כנסת. מר בן נון, הבהיר לתושבים כי הבינוי של המבנה הרב-תכליתי כמבנה ציבור עלה כצורך ציבורי על מנת לאפשר מענה ראוי לבית הספר, לאגף נוער, וגם לתושבים. עוד הובהר כי האולם יעמוד גם לרשות תושבי השכונה. מר בן נון הוסיף והבהיר כי הדרישה לקיומו של האולם הרב תכליתי הייתה משולשת ועלתה מהנהלת "בית נחמיה", אגף חברה ונוער ומנח"י. לעמדתו, בניית האולם נותנת כאן מענה משולש: לקהילה, לבי"ס ול"בית נחמיה". נציגי הציבור מצידם העלו אפשרות כי חלף בינוי האולם הרב-תכליתי ייעשה שימוש בשטח ביה"ס לצורך שימושים קהילתיים. מר בן נון הבהיר כי ילדי ביה"ס ראויים אף הם לעשות שימוש באולם הרב-תכליתי. התושבים ביקשו להמתין לסיום הכנת תכנית האב לשכונה ולא לאפשר את הקמת המבנה הרב-תכליתי.

129. התושבים הוסיפו וטענו כי הבינו על מחצית ממגרש הספורט הקיים, יביא לפגיעה בתפקודו של מגרש הכדורגל המיועד לשימוש לילדי השכונה מכל המגזרים, יהודים וערבים השומר על מרקם יחסי השכונות הטובים בין הצדדים.

130. נציגי עיריית ירושלים ציינו בפנינו כי לאחר שעות פעילות ביה"ס לא תהיה מניעה כי כלל ילדי השכונה, מכל המגזרים, יוכלו להמשיך ולשחק ביתרת המגרש הפתוח שנותרה וגם באולם הרב-תכליתי אשר יכלול אולם כדורסל. באשר למגרש הכדורגל ציינה הוועדה המקומית כי בסמיכות למקרקעין במרחק של כ-600 מ' וכ-12 דקות הליכה ממגרש ביה"ס מקודמת בקשה להיתר (2022/0451.11) בה מוצעים מתקני כושר ומגרש ספורט, אשר ישמשו את תושבי כלל השכונה.

131. סוגיית החניה - במסגרת הבקשה להיתר מוצע פתרון חניה הכולל תשעה מקומות חניה. כל החניות מוצעות בתחום מגרש בית הספר. מאזן החניה נעשה עבור מבנה רב-תכליתי שאמור לשמש כשימוש עיקרי גם את בית הנוער. ועדת ערר זו קבעה לא אחת, כי ככל שהאולם הרב-תכליתי נועד לשימוש ביה"ס והוא מהווה חלק מהפרוגרמה של ביה"ס, הרי שאין צורך לדרוש חניות ייעודיות לאולם הרב-תכליתי, ויש לעמוד בתקן החניה הנדרש עבור ביה"ס. ראה בהקשר זה החלטתנו בעניין ב"ס פלא, ובעניין ב"ס ארגנטינה שם קבענו כי :

"...אין בידנו לקבל את טענות העוררים באשר להיקף החנייה הנדרש, הכולל מענה חנייה נפרד עבור אולם הספורט והאודיטוריום. המדובר בשימושים אינהרנטיים לבית הספר, הנכללים בפרוגרמות משרד החינוך לבית ספר בהיקף של 18 כיתות, הכוללות אולם ספורט ואודיטוריום. העובדה כי בינוי אולם הספורט והאודיטוריום אינו מתקצב על ידי משרד החינוך אינה צובעת את השימוש בהם כפונקציה נפרדת מבית הספר..."

132. בענייננו, היות והוועדה המקומית ראתה לנכון כי השימוש העיקרי במבנה הרב-תכליתי יהיה משותף הן למועדון הנוער והן לביה"ס, היא ביקשה לקבוע את מאזן החניה לאולם רב-תכליתי העומד בפני עצמו. בהתאם להוראות תכנית 5166 ו-5166' (להלן: "**תכנית החניה**") אולם רב-תכליתי נדרש ל-9 מקומות חניה בחישוב של מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר.

133. פתרון החניה אושר על ידי יועץ תחבורה ועל ידי הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים כאשר הכניסה לחניה נעשית דרך רחוב נחשון, היא הכניסה הקיימת למגרש.

134. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי תוספת האולם הרב-תכליתי לשימוש בית הספר בוודאי שאינה מייצרת השלכה תחבורתית כלשהי נוספת לבית הספר. באשר לשימוש המתאפשר עבור מועדון הנוער, גם שימוש כאמור אינו מייצר הכבדה תחבורתית משמעותית שכן, כפי שציינה הוועדה המקומית, עסקינן לכל היותר בתוספת של עד 3 אוטובוסים ביום פעילות, אשר אינם נכנסים לשכונה, מפרצי ההורדה הינם בסמיכות למתחם יס פלנט, משם הנערים צועדים ברגל אל "בית נחמיה".

135. הליך שיתוף הציבור - בענייננו העלו העוררים טענות כנגד הליך שיתוף הציבור שהתקיים והעובדה כי אגף החינוך לא היה מעורב בהגשת הבקשה. כפי שצוין בפרק העובדתי לעיל הבקשה להיתר פורסמה לידוע הציבור, הוגשו התנגדויות רבות, התקיים דיון ארוך וענייני בו נשמעו התנגדויות התושבים ולאחר מכן התקבלה ההחלטה מושא הערר. כמו כן, להליך ההתנגדויות קדם הליך שיתוף ציבור, במסגרתו נפגשו נציגי האגף למבני ציבור ומבני חברה בראשותו של מר אהרלי'ה בן נון עם נציגי ועד הפעולה של התושבים והמנהל הקהילתי.

136. כפי שצינו לעיל, ככל שמדובר במבנה רב-תכליתי המיועד לשימוש עיקרי של ביה"ס, הרי המדובר בהיתר התואם את הוראות התכנית התקפה. כך גם, מששוכנענו כי פעילות מבנה הנוער בית נחמיה עולה בקנה אחד עם צורכי חינוך, הרי שאין מניעה כי יעשה שימוש משותף במבנה זה לטובת פעילות בית נחמיה. עם זאת, טוב עושה הוועדה המקומית כאשר היא נוהגת במקרים בהן עסקינן בתכניות ישנות לפרסם את הבקשה לידוע הציבור ומקיימת הליך שמיעת התנגדויות.

137. באשר לטענה כי אגף החינוך לא היה מעורב בהגשת הבקשה, הרי שכפי שהובהר בפנינו, הבקשה קודמה על ידי האגף לתכנון מבני ציבור וזאת בתמיכת אגף מנח"י. ראה בהקשר זה את מכתבו של ראש מנהל החינוך בירושלים מיום 13.12.22. אכן, כאשר מקודמת תוספת בינוי עבור בתי ספר ובכלל זה בתי ספר לחינוך מיוחד, קידום הבקשה נעשה על פי רוב על ידי אגף מנח"י. במסגרת השלמת הטיעון שהוגשה על ידי הוועדה המקומית הוצגה בפנינו עמדתה של הגב' פחימה, הממונה על החינוך המיוחד במנח"י, אשר ציינה את החשיבות לתוספת הבינוי של האולם הרב-תכליתי לשיפור הפעילות הפדגוגית-חינוכית של בית הספר. אפשר כי אכן בתחילת הדרך, קודמה הבקשה על ידי האגף לתכנון מבני ציבור וזאת בהתאם לנקודת המוצא עליה התבסס הצוות המקצועי בוועדה המקומית, לפיה במגרש מושא ערר זה מתאפשרים מכח התכנית התקפה הן השימוש עבור מועדון נוער והן השימוש עבור הבי"ס. כך גם, היות ומדובר בבינוי המתקצב על פי רוב שלא על ידי משרד החינוך אלא על ידי גורמים חיצוניים, ובענייננו אין מחלוקת כי מדובר בתורם הנמנה על "ידידי בית נחמיה", קודמה הבקשה במלואה על ידי האגף למבני ציבור.

138. העובדה כי בקשה להיתר קודמה בתחילת הדרך על ידי האגף הכללי למבני ציבור ולא על ידי האגף הספציפי במנהל החינוך בירושלים, אין בה כדי להפחית מהתועלת שבהוספת אולם רב תכליתי לבי"ס בן יהודה, כך שזה יוכל ליהנות מאולם ספורט חדש ותקני ומאולם רב-תכליתי נוסף על קיים בבי"ס. כך גם, אין בהתנהלות מנהלית כאמור לשנות מהחלטתנו העקרונית כי שני השימושים הקיימים על המגרש מהווים 'מבני חנוך'. תרומת תוספת האגף הרב-תכליתי לביה"ס התבהרה גם ממכתבה של הגב' פחימה. כמו כן, גם מפרוטוקול סיכום הישיבה שהתקיים באוגוסט 2021, בין נציגי האגף למבני ציבור לבין תושבי השכונה, ציין מנהל האגף באופן מפורש כי ילדי בית הספר ראויים אף הם לאולם רב-תכליתי. הדברים אמורים ביתר שאת בענייננו, כאשר מדובר באולם רב-תכליתי בבי"ס לחינוך מיוחד.

סוף דבר

139. נוכח כל האמור לעיל, אנו מאשרים את הבקשה להיתר כמבנה רב תכליתי המיועד לבית הספר בן יהודה, כשימוש מהותי ואינהרנטי לבית הספר ושימוש משותף לפעילות מועדון הנוער "בית נחמיה", כחלק מפעילות חינוכית משותפת לשני הגופים. כמו כן, בוודאי ובוודאי שאין מניעה כי לאחר שעות פעילות בית הספר ניתן יהיה לעשות שימוש באולם הרב-תכליתי לצורך פעילות מועדון הנוער ובשעות המתאימות גם לצרכים קהילתיים של כלל תושבי השכונה.

140. העררים נדחים.

141. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, א' בשבט תשפ"ד, 11 ינואר 2023.



שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים



קרן יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

נספח 5

**כתב תשובה בערר האולם הרב
תכליתי מטעם עיריית ירושלים
והועדה המקומית**

עמ' 56

במני ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
 ערר י-ם 1006/23
 ערר י-ם 1034/23
 קבוע ליום 25.6.2023

העוררים בערר:

- 1006/23:
 1. יובב צור, חבר תועדות המקומיות לתכנון ובניה ירושלים
 2. יערה שילה, חברת תועדות המקומיות לתכנון ובניה ירושלים

שניהם עיי חבר המועצה מה יובב צור
 מכבר ספרא 4, ירושלים
 נייד: 054-6834482
 דוא"ל: yovav_t2@jrusalem.muni.il

- 1034/23:
 1. תושבים משכונת גבעת חנניה ואח'

עיי ב"כ עו"ד איתן פלג ואח'
 רחוב ורשינגטון 21, ירושלים
 טל: 02-6231155 פקס: 02-6236232
 דוא"ל: office@lawpeleg.co.il

- נ ג ד -

- חמשיבות:
 1. תועדות המקומיות לתכנון ובניה ירושלים

2. אגף מבני ציבור - עיריית ירושלים

חמשיבות 1 ו-2 עיי ב"כ עו"ד הדס יצחקי ואח'
 אגף הינוץ המשפטי עיריית ירושלים
 ככר ספרא 8, ירושלים
 טל: 02-6297587 פקס: 03-6297125
 תל די ב"כ עוה"ד לירון רותם ואו
 עוה"ד חילה סירוסה-ליבנה
 רותם, סירוסה ושות' משרד עורכי דין
 רחוב הנדיב 71, הרצליה 4648583
 טל: 09-7702255 פקס: 09-7881100
 מייל: Liron@rslaw.co.il

3. ויואן אדן ו- 105 מתנגדים נוספים

על פי רשימת מצ"ב כנספח 3

כתב תשובה מטעם חמשיבות 1 ו-2

בקשה להיתר מס' 2006/433.03
 נוש 30018 חלקת 40 ו- 42, רחוב
 בת שבע 14, אבו תור, ירושלים

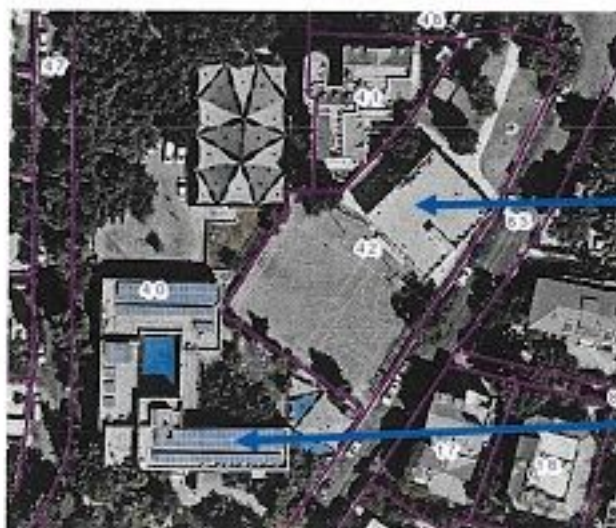
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן – "הועדה המקומית") ואגף מבני ציבור – עיריית ירושלים (להלן – "עיריית ירושלים") מתכבדים להגיש תשובתם לעררים אשר הוגשו כנגד החלטת הועדה המקומית לפי שהתקבלה בישיבת ועדה מקומית מיום 18.12.22 במסגרתה החליטה הועדה המקומית לאשר בתנאים במגרש הידוע כגוש 30018 חלקות 40-42 (להלן – "מגרש בית הספר") את הבקשה הבאה:

בקשה להיתר לתוספת מבנה חדש בחלקה: אולם רב תכליתי לבי"ס ולמועדון נוער קיימים במגרש (להלן: "הבקשה להיתר").

העתק החלטת הועדה המקומית מיום 18.12.2022 מצורף ומסומן **נספח 1**.

רקע כללי נדרש

1. כאמור, חלקות 40 ו-42 מהוות שתיהן את מגרש בית הספר. בחלקה 42 קיים מבנה היסטורי דו קומתי לשימור "בית נחמיה" המשמש כמועדון נוער. בצידה הדרומי של חלקה 42 קיים מגרש ספורט. בחלקה 40 קיים מבנה בי"ס "בן יהודה" בן 4 קומות ששטחו הכולל 2,016 מ"ר וצפונית לו קיים שטח חניה וגינה. למתחם בית הספר קיימות 2 כניסות: האחת – מצידה הצפוני של חלקה 42 מרחוב בת שבע, והשניה מצידה המזרחי של חלקה 40 מרחוב ישי.
2. המבנים הקיימים כהגדרתם להלן במהלך תשובה זו מסומנים בתשריט שלפנינו ויכוננו לשם נוחות הדיון "מבנה בית הספר", ו"מבנה בית נחמיה":

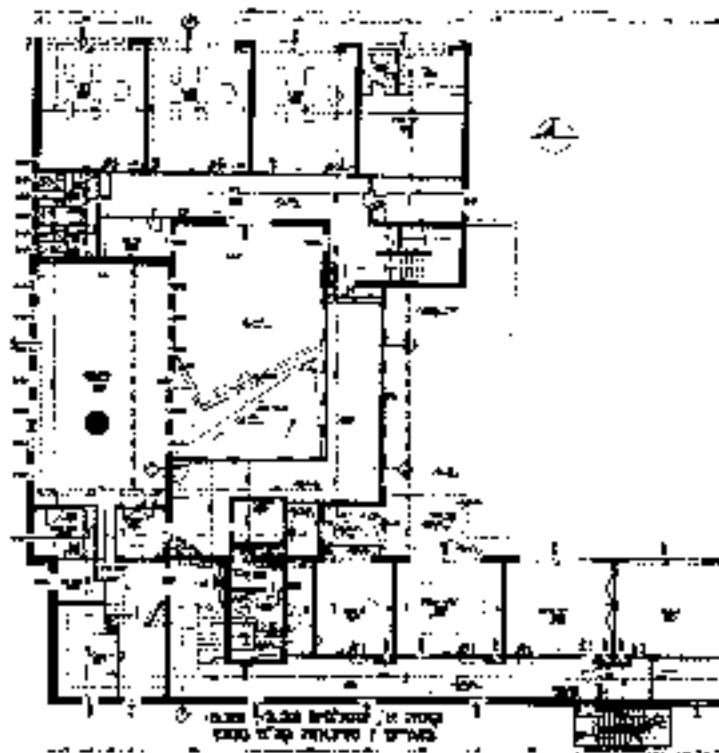


3. האולם הרב תכליתי מבוקש עבור פעילות בית הספר בן יהודה ועבור מועדון הנוער בית נחמיה.
4. הערר הוגש, כאמור, כנגד החלטת הועדה מקומית לאשר בתנאים בקשה להיתר לתוספת אולם רב תכליתי לבי"ס ולמועדון הנוער הקיימים (על פי היתר) במגרש.
5. יוסבר כי בית הספר בן יהודה הוא בית ספר ממלכתי לחינוך מיוחד לקידום תלמידיו לקראת חיים עצמאיים ואיכותיים, בהתאם ליכולתם. בית הספר מאפשר לתלמידים לממש את הפוטנציאל הקוגניטיבי, הרגשי והחברתי שלהם תוך מתן דגש על איכות חייהם של התלמידים ושמירה על כבודם. בבית הספר כ- 96 תלמידים

כיום מבנה בית הספר אינו כולל אולם רב תכליתי ואולם הספורט הקיים בו (מבנה בהיתר מס' 57353 בקשה 2006/435 משנת 2007 - אולם ספורט דו תכליתי) (בקומת א') שטחו כ- 100 מ"ר בלבד וחוא אינו מספק את הצרכים והפעילות הדרושה לצורך פעילותו ותפקודו כאולם ספורט מודרני.

בהתאם לעמדת ראש מינהל תחינוך בירושלים אולם רב תכליתי ישמש את תלמידי בית הספר במגוון פעילויות אשר יתרמו לתעשרת תלמידי בית הספר כמרכז תינוכי משלים לפעילויות המתקיימות בבית הספר כיום ויקדמו את התלמידים בתחומים רבים וגם בשל כך נדרש להוסיף מבנה אולם רב תכליתי כמבוקש במסגרת הבקשה מושא הערר.

להלן מתוך תשריט בקשה להיתר שינויים משנת 2007 מוצג אולם הספורט הקיים:



6. עוד יסבר כי בית נחמיה נפתח בשיתוף עיריית ירושלים כמרכז נוער עוד בשנת 1967 ע"י חברת לסיירת מטכ"ל של סך נחמיה כהן ז"ל, שנפל במלחמת ששת הימים. לאורך השנים המקום עבר מספר שינויים והחל משנת 2014 מועל בית נחמיה כמרכז רשותי להכנה לשירות משמעותי.

בית נחמיה מהווה בית לגופי המנהל לצבא הפועלים במקומות שונים בעיר ירושלים אשר חולקים חזון משותף של ערכים חברתיים ורוח ציונית, הוא משמש כבית מקצועי עבור חיילי הנח"ל בפרק המשימה אשר משרתים בעיר, ואחדאי על הקשר עם כלל המכינות הקדם צבאיות בירושלים ושנת השירות בעיר. כמו כן, המרכז מפעיל תכניות של עידוד שירות ושל חינוך החוסן המנטאלי עבור בני ובנות ירושלים.

כיום מבקרים בסה"כ כ- 80 בני נוער ביום במהלך שעות פעילותו של בית נחמיה. בני הנוער מגיעים בהסעות מאורגנות באמצעות 2 אוטובוסים בלבד במהלך שעות פעילותו. האוטובוסים שמביאים את בני הנוער **אינם** נכנסים לתחום השכונה. האוטובוסים מורידים את הנוסעים

באזור חורדת נוסעים במתחם היס פלנט או במתחם התחנה ומשם בני הנוער בליווי צוות מורים מגיעים בחליכה קצרה של מסי דקות אל מועדון הנוער.

יובהר כבר עתה כי פעילות בני הנוער בבית נחמיה מאורגנת ומתואמת מראש עם משרד החינוך וכאמור, הסעות התלמידים אינן נכנסות לשכונה.

לצורך המשך תפקודו של בית נחמיה והרחבת פעילותו, כך שיבקרו בו כ - 200 - 250 בני נוער בימי הפעילות, מבוקש להוסיף למבנה בית נחמיה אולם רב תכליתי כמבוקש במסגרת הבקשה מושא הערר.

7. תוספת האולם הרב תכליתי מבוקשת במרכז המגרש. מבנה האולם הרב תכליתי מוצע בצידה הדרום-מערב של חלקה 42 ומבנה השירותים מוצע במרכז חלקה 40. בהתאם לבקשה מבוקש כי הכניסה הראשית למבנה האולם תהיה מצפון המבנה והגישה אליו ע"י גרמי מדרגות ורמפות גישות מצפון וממערב למבנה, הן עבור בית הספר והן עבור מועדון הנוער.

8. הבינוי עבור האולם רב תכליתי ישמש כאולם ספורט וכאולם עבור אירועי כלל בית הספר בשעות הבוקר ולצורכי מועדון הנוער הקיים במגרש (בהיתר) במשולב. תוספת הבינוי נדרשת לשילוב פונקציות משולבות קיימות במגרש.

רקע תכנוני

9. תכנית 62 - תכנית מתאר של ירושלים

על המגרש חלה תכנית מס' 62 - תכנית המתאר של ירושלים (אושרה ביום 16.7.1959 י.פ. 687) (להלן: "תכנית 62"). ייעוד המגרש על פי תכנית 62 "אזור מגורים 1".

9.1 בהתאם לתכנית 62, בחלק ב' - פירוש מונחים, הוגדרו המונחים "מגרש" ו - "מקום מיוחד" כלהלן:

"מגרש בניה - 'מגרש' פירושו שטח קרקע שאושר במגרש בניה בתכנית חלוקה או מקום שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית.

מקום מיוחד - 'מקום מיוחד' פירושו מקום שיאושר מזמן לזמן, לפי תכנית זו לשימוש כל - שהוא מהשימושים הרשומים בתוספת השימושים בסימן 'מקומות מיוחדים'".

9.2 בהתאם לרשימת השימושים המפורטת בתוכנית 62 - נקבע כי באזורי מגורים מותרים מספר רב של שימושים ובכללם שימושים לבנייני ציבור בתנאי שאיתורם ותוכניותיהם אושרו על ידי הוועדה המחוזית.

ראו נא לענין זה סעיף 5 לרשימת השימושים לאזורי מגורים כלהלן:

"(5). בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי ספר ובתי מלון, בתנאי שאיתורם ותוכניותיהם אושרו ע"י הוועדה המחוזית;"

9.3 בכל חנוגע ל"מקומות מיוחדים" קובעת תכנית 62 כדלקמן:

"מקום מיוחד" פירושו מקום שיאושר מזמן לזמן, לפי תכנית זו לשימוש כל-שהוא מהשימושים הרשומים בתוספת השימושים בסימן "מקומות מיוחדים"

9.4 וברשימת השימושים נקבע לגבי "מקומות מיוחדים" כי :

"כל שימוש חדש בנספח המצורף בכתרת 'מקומות מיוחדים' יהיה מותר בכל מקום, בתנאי כי מקום זה אושר לאתו שימוש ע"י הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית, חרשאית להתנות תנאים במטרה לשמר את אופיה הכללי של הסביבה כפי שנקבע בתכנית זו."

9.5 בנוסף סעיף 10(ב) לתכנית 62 קובעת בלהלן :

"(ב). באישורה של הועדה המחוזית תהיה מוסמכת הועדה המקומית להרשות להשתמש בקרקע או בבנין לתכנית שלא מורשה ברשימת השימושים לגבי אותו אזור, בכפוף לתנאים, שיהיו נדאים לה, בהתחשב עם אופייה של הסביבה, שבה נמצאים הקרקע או הבנין, כפי שנקבע בתכנית זו."

9.6 בתכנית 62 מפורטת טבלה המגדירה עבור כל אחד מחאזורים במוגדרים בה את שטח המגרש המינימלי, אחוזי תבנית המותרים, קווי הבנין, מסי הקומות וכו'.

10. תכנית מפורטת למגרש בהתאם ובכפוף לתכנית המתאר 62 - תכנית בנין ערים מפורטת מס'

1066

10.1 בשנת 1962 הוכנה ואושרה על ידי הועדה המחוזית ביום 25.7.1963 תכנית בנין ערים מפורטת מס' 1066 תיקון מס' 11, שנת 1962 לתכנית מתאר ירושלים מס' 62 הקצאת שטחים לחקמת בנין ציבורי (בית ספר) ולשטח פתוח ציבורי בגוש 30018 בנבעת חנינה (להלן : "תכנית 1066").

10.2 תכנית 1066 מייעדת את המגרש מושא הערר לשיטח לחקמת בנין ציבורי (בית ספר).



מבנה בית תמיה - סלמן ככר בתשריט
התכנית כמבנה קיים במגרש.



10.3 בהתאם להוראת סעיף 6 לתקנון תכנית 1066 מטרת התכנית הינה כדלקמן :

"בטול דרכים, הרחבת דרך, המרת שטחים מאזור מגורים 1 לשטח להקמת בנין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי בגוש 30018 בגבעת חנינה.

10.4 בהתאם להוראת סעיף 7 לתכנית 1066 נקבע כי התוכנית כפופה להוראות תכנית מתאר 62 ובסעיף 8 לתכנית 1066 נקבע לגבי שטח לבנין ציבורי כדלקמן:

"8. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט ... יהווה שטח להקמת בנין ציבורי (בית ספר)."

10.5 התוכנית אינה קובעת זכויות בניה תכנית 1066 ואף אינה קובעת כי נדרשת הכנתה של תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.

10.6 התכנית מסמנת בתחום השטח לבנייני ציבור את בית נחמיה כמבנה קיים. כאשר לגבי מבנה בית נחמיה התכנית אינה מגבילה את השימוש הציבורי אותו ניתן להתיר במבנה הקיים כחלק מהמגרש למבני ציבור, שבטופו של דבר נקבע למועדון נוער (ר' בהקשר זה החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר (י-ם) 1110/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (ניתנה ביום 14.7.2020) וכן החלטת ועדת הערר בהרכב קודם בערר 229/15 מרים כץ ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (ניתנה ביום 6.7.2015).

10.7 תכנית 1066 מייעדת את המגרש הציבורי שטח לבנין ציבורי **"להקמת בנין ציבורי (בית ספר)"** ונראה כי כוונת הדברים העולה מלשונה הברורה של התכנית הינה כי בית הספר - **יוקם** במבנה חדש במגרש, כאשר המבנה הקיים במגרש - ייעודו מבנה ציבור שהשימוש בו אינו מוגבל לבית ספר וניתן להתיר בו לכל הפחות שימוש נוספים ובכלל זה שימוש כמועדון נוער. יצוין כבר עתה כי האמור עולה בקנה אחד עם התנהלות המשיבות וההיתרים שהוצאו במהלך השנים.

11. מדיניות אזורית על פי ירושלים 2000

11.1 בהתאם למדיניות התכנון האזורית נקבע כי יותר באזור המגרש בינוי של עד 4 קומות 160% בניה מרביים וקווי בנין של 3 מ' מגבול המגרש הפונה למגרשי המגורים.

11.2 כאמור במגרש מושא הערר קיים מבנה בית ספר בן עד 4 קומות ומבנה בית נחמיה בן 2 קומות אליהם מבקשים להוסיף מבנה רב תכליתי בן קומה אחת.

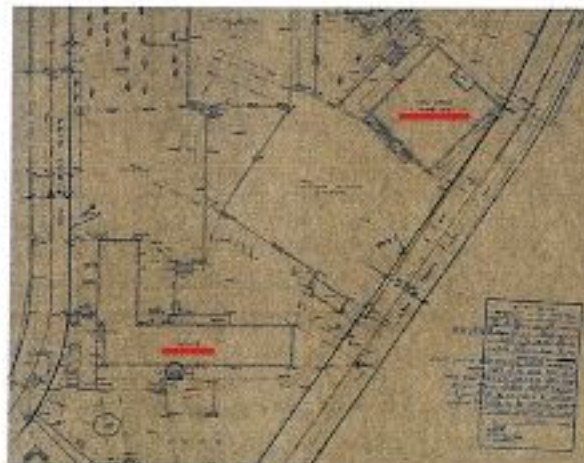
חליכי רישוי

12. בתיק בנין 73/245 נמצא תשריט בקשה לחיתר בניה לתוספת בניה לבנין ציבורי קיים במגרש בהתאם להוראות תכנית 1066. ועדת המשנה המקומית החליטה לאשר את הבקשה ביום 21.3.1973 והועדה המחוזית אישרה את הבקשה לתוספת הבניה ביום 22.5.1973.

13. כעולה מתשריט הבקשה להיתר הועדה המקומית והמחוזית אישרו תוספת בניה לבנין קיים למטרת בית ספר - חכוללת קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' בשטח של 600 מ"ר:

14. בהתאם לתשריט ההיתר (תשריט מתוך תיק הבניין שאושר בשנת 1972) נראה כי הותרה תוספת בניה לבניין בית ספר "בן יהודה" וצויין בתשריט ההיתר ואף בתרשים הסביבה כי השימוש בבית נחמיה כמועדון נוער הינו שימוש מותר במבנה בית נחמיה הקיים במגרש.

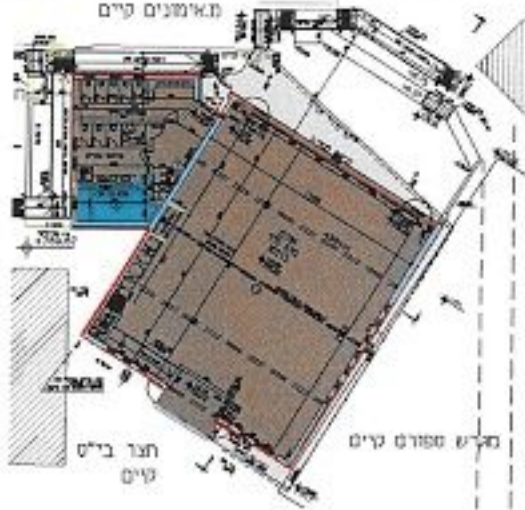
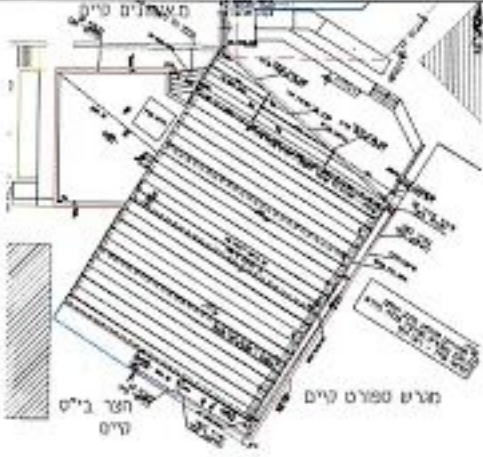
להלן מתוך תשריט הבקשה להיתר משנת 1972 :



15. בנוסף, מאז שנת 2007 יצאו מס' היתרים למגרש בית הספר : היתר עבור שיפוצים בבניין קיים ותוספת בניה בבי"ס "בן יהודה" (בת.ב. 2006/435), היתר עבור שיקום חצר בי"ס עירוני (בת.ב. 2006/435.1) ואף יצא היתר עבור שינויים להיתר מס' : 57353 (בת.ב. 2006/435.2).

16. תיאור הבקשה מושא הערר :

כאמור לעיל, במסגרת הבקשה מושא הערר מבוקשת תוספת מבנה חד קומתי (במרכז החלקות) עבור אולם רב תכליתי ומבנה שירותים - שימש את הפונקציות השונות הקיימות שבמגרש - בית הספר ומועדון הנוער :

	קומת כניסה אולם רב תכליתי 370 מ"ר מבנה שירותים וממ"מ סה"כ שטח מוצע – 532.48 מ"ר
	קומת חג גג שטוח, גג רעפים של אולם במפלסים שונים.
טבלת מאזן חניה : עבור מבנה רב תכליתי 443 מ"ר תקן 1:50 נדרשים 9 מ"ח סה"כ, ומתוכנים 9 מ"ח. כנדרש	פתרון חניה מוצעות 9 מקומות חניה ומתוכם 1 חנית נכה. מיקום החניות מוצע בצד הצפוני של חלקה 40 בגבולות המגרש.

17. תוספת השטח הנובעת מהבקשה מושא הערר הינה כדלקמן:

- 17.1 **השטחים הבנויים הקיימים במגרש הינם כמפורט להלן :**
 מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי של 1,872 מ"ר, ושטח שירות של 111.02 מ"ר.
 מתחת הכניסה הקובעת : שטח עיקרי של 144 מ"ר, ושטח שירות 137.49 מ"ר.
 סה"כ עיקרי : 2,016 מ"ר
 סה"כ שירות : 137.49 מ"ר
סה"כ קיים : 2,264.51 מ"ר
- 17.2 **במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח כדלקמן :**
 מעל הכניסה הקובעת : תוספת שטח עיקרי 444.47 מ"ר ותוספת שטח שירות 88.01 מ"ר.
 סה"כ מוצע כאמור תוספת שטח כולל של **532.48 מ"ר** בלבד.

18. לבקשה התקבלו, טרם דיון בה, כל האישורים הדרושים ובכלל זה אישור מחלקת תנועה, איכ"ס, דרכים, תברואה, ושפ"ע.

19. נוכח התאמת הבקשה למדיניות תבנית חרלונטית, היקפי הבניה המינוריים המבוקשים בה כתוספת לבינוי הקיים במגרש, מיקום המבנה במרכז החלקות, העובדה כי עסקינן במגרש בנוי, ונוכח העובדה כי הוחלט שתבקשה תפורסם ליידוע הציבור, סברה הועדה כי לצורך מתן החלטה בבקשה היא אינה נדרשת להכנת ואישור תוכנית בינוי.

20. בהתאם ביום 7.10.2022 פורסמה הבקשה ליידוע הציבור כדלקמן:

"ליידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חד קומתי בחיקף של 532.48 מ"ר, במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש לאולם רב תכליתי לשימוש הפונקציות שבמגרש ושירותים."

21. לאחר פרסום הבקשה הוגשו 183 מכתבי התנגדויות (יצוין כי חלק מכתבי ההתנגדות הוגשו מסי פעמים על ידי בני אותה המשפחה).

22. העוררים בערר 1034/23 הינם תושבי שכונת גבעת חנינה שהגישו התנגדותם באמצעות עו"ד איתן פלג. תמצית התנגדותם הינה כדלקמן:

- תכנון המבנה הוא על שטח מגרש ספורט קיים היחיד בשכונת אבו-תור ומשמש את כל תושבי השכונה ואת בייס בן יהודה.
- הבקשה אינה תואמת את תכנית מס' 1066 החלה על המקום. בה נקבע ייעוד המקרקעין האמורים ל: "בנין ציבורי (בית ספר)". המבנה רב תכליתי אינו בהגדרה של בייס ועל כן הבקשה מנוגדת לתב"ע.
- תיאור הבקשה אינו תואם את הבקשה שעניינה אולם רב תכליתי ללא שום קשר לבייס. נכתב כי למיטב ידיעתם של מרשיו בית הספר אינו זקוק למבנה זה והוא משוע זזוקא למגרש הספורט הקיים. עצם הבקשה המשייכת את האולם לבייס הקיים אינה עומדת בחובת תוס הלב.

23. העוררים בערר 1006/23 הינם שני חברי ועדה מקומית. במסגרת הערר שהוגש על ידם הפנו העוררים לטענות שעלו בכתבי ההתנגדות שהגישו מתנגדים באמצעות עו"ד איתן פלג וכן להתנגדות שהגישו מתנגדים נוספים באמצעות עו"ד רפי אטינגר. עיקרי טענות ההתנגדות בנוסף לאמור לעיל, הינם כדלקמן:

- הבקשה להיתר מקודמת כבקשה "תואמת תכנית" בעוד שלמעשה היא סותרת את השימוש הבלעדי המותר במקרקעין עפ"י תכנית מס' 1066 שהינו "בנין ציבורי (בית-ספר)".
- אין כל תכנית מפורטת מכוחה ניתן לחתור את הבניה המבוקשת. תכנית שכזו חייבת להיות תכנית מפורטת, שכן תכנית מס' 1066 חסרה את רמת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה, ובין היתר אינה קובעת אחוזי בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות, אלא אך ורק את הייעוד לבנין ציבורי (בית-ספר).
- תכנית מפורטת כזו חייבת לעבור הליכי פרסום ומתן זכות התנגדות לציבור בהתאם לחוק התכנון ותבניה

- חניה: היעדר מקומות חניה בניגוד לתכנית 5166 ו-5166-ב, לפי תקן החניה לאולם כינוסים נדרשות לפחות 44 מ"ח ולצורך הכשרת החניה יעקרו עצים המיועדים לשימור.
 - אולם רב תכליתי מהסוג המתואר שיבנה בלב שכונת מגורים תפגע בתושבים. ישנה עצומה עליה חתמו כ-300 תושבים.
 - האולם מתוכנן על שטח מגרש הספורט היחיד בשכונת אבו-תנור ומשמש את כל תושבי שכונה ולא הוצעו חלופות למגרש הספורט.
 - עומס תחבורתי ומחסור בחניות בשכונה.
 - מצג שווא: האולם המתוכנן לא נועד לשימושים של "בית ספר" אלא ישמש מרכז לפעילות "בית נחמיה" הסמוך ובשעות הערב לפעילויות קהילתיות נוספות. הוצג מצג שווא כי הבקשה היא "אולם רב תכליתי לבתי הספר".
 - איסור עירוב שימושים: ישנו תקדים לעניין זה, ערר 1110/20 שם בוטלו היתרי בניה עבור שימושים ציבוריים מעורבים במרכז שכונת מגורים. אגף קהילתי, כשלוחה של מתמ"ס, אינו נמנה על שימושים ציבוריים ממשפחת ה - "חינוך".
24. ביום 18.12.2022 התקיים דיון בפני המשיבה 1 אשר החליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים כדלקמן:

"הוועדה דנה בבקשה להקמת תוספת מבנה חד קומתי עבור אולם רב תכליתי ומבנה שירותים - בשטח של 532.48 מ"ר, שישמש את בית הספר, המרכז הקהילתי והמונקציות הנוספות שבמגרש בשכונת אבו-תנור-גבעת חנניה, רח' בת שבע 14. בגוש 30018 בחלקות: 40,42, על המקום חלה תכנית 1066 משנת 1963. סעיף 7 קובע כפיפות לתכנית מתאר 62 סעיף 8 קובע שטח להקמת בנין ציבורי (בית ספר).

התוכנית אינה קובעת זכויות בניה. כמו כן לא קבעה כי, נדרשת תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית כתנאי להיתר בניה. בדבר כך התקבלה חו"ד משפטית כי "הבינוי המוצע עומד במגבלות הבנייה עפ"י המדיניות האזורית- בינוי של עד 4 קומות 160% בניה מרביים וקווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש הפונה למגרשי מגורים, לכן ניתן להימנע מתוכנית בינוי".

כיוון שמוצעת תוספת של אולם רב תכליתי המתאים ומשתלב בשימוש של בית ספר, אין צורך בתכנית בינוי.

מדובר בבינוי מינורי, בהיקפים נמוכים מאוד, מדובר במגרש ובו קיים מבנה לשימור, לכן לא יקודם בינוי מעבר למוצע.

הבקשה פורסמה ליידוע הציבור והוגשו כ-183 מכתבי התנגדות. לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב ובחנה לעומק את טענות הצדדים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענת בדבר עומס תחבורתי ומחסור בחניות ובמדרכות בשכונה. במסגרת הבקשה החניות מוצעות בהתאם לתקן בתיאום ואישור מח' הסדרי תנועה. לכן הוועדה דוחה טענה זו.

ביטול מגרש הספורט המשמש את התושבים.: האולם מתוכנן רק בחלק המערבי של המגרש ומשאיר את המגרש בחלקו המזרחי המאפשר המשך פעילות.

בנוסף, במרחק אווירי של 500 מ' וב-12 ד' מקודמת תכנית ע"י הרל"י אשר מוצעים בה מתקני כושר, מגרש ספורט אשר ישמש את תושבי השכונה ולכן לא ניתן לומר שאולם הספורט יהרוס את השכונה.

יש לציין שבמגרש הסמוך קיים מתחם מתקני ספורט ומתקני כושר לרווחת תושבי השכונה.

לכן הוועדה דוחה טענה זו. הבקשה המוצעת מנוגדת לתב"ע.

התכנית החלה במקום 1066, קובעת כי השטח מיועד להקמת בנין ציבורי (ב"ס) ולכן הבקשה תואמת את התכנית.

ישנה החלטה של וועדת ערר לפיה, מאפשרת לנו לבנות עפ"י מתאר כאשר מדובר במבנה קטן, כמו המקרה שלפנינו: מבנה חד קומתי, עצימות קטנה באופן יחסי ומשלב פרוגרמטית את הדרוש לבי"ס.

וכן התקבלה חו"ד עו"ד יניב טיאר המאפשרת את בנייתו של האולם הרב תכליתי. לכן הוועדה דוחה טענה זו.

אין צורך באולם רב תכליתי בשכונה.

מדובר בפונקציה משלימה לבי"ס למנהל הקהילתי ולבית נחמיה וישמש את תושבי השכונה למגוון פעילויות בתכנים שונים כגון הרצאות חוגים וכו'.

התקבל מכתב ממנהל מנה"י ומכתב ממנהל אגף חברה אליסף פרץ לפיו האולם ישמש את הפעילות של המנהל הקהילתי, התושבים, בי"ס ובית נחמיה.

ולכן הוועדה דוחה טענה זו.

מגיעה בעצם:

מיקום האולם הרב תכליתי אינו פוגע כלל בעצים הקיימים.

במסגרת העבודות לפיתוח תחניה תהיה פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.

התכנון מלווה ע"י אגרונום ואושרו להעמקה 14 עצים בלבד.

ושאר העצים תינם לשימור.

יש לבדוק באם ניתן לצמצם / להעתיק מס' מופחת יותר של עצים ובכך הפגיעה תהיה פחותה.

הוועדה דוחה טענה זו.

רעש מהאולם העתידי.

מדובר באולם קטן, האולם הינו מבנה סגור והתכנון מלווה ע"י יועץ אקוסטיקה ונפעל עפ"י הנחיותו המקצועיות.

שעות הפעילות באולם תהיינה מפוקחות ובהתאם לנהוג בכל המנהלים הקהילתיים ועפ"י הנחיות העירוניות ובהתחשב בתושבי האזור.

כמו כן, הפעילות באולם תהיינה מלוות ומפוקחות ע"י המנהל הקהילתי של שכונת בקעה רבתי, שבהנהלתה יושב נציג שכונת אבו תור שילווה ויפקח על שעות הפעילות והתאמת הפעילויות לתושבים. יש לציין כי פעילות באולם סגור (כפי שמתוכנן) מרעישה פחות מבמגרש הפתוח.

הוועדה דוחה טענה זו.

מבקשים מבנה שלא ישרת את תושבי השכונה.

האולם הרב תכליתי המוצע, ישמש את תושבי השכונה במגוון רחב של פעילויות ואת ילדי בי"ס הסמוך.

התקבל מכתב ממנהל אגף חברה, אליסף פרץ, לפיו, האולם ישמש את הפעילות של המנהל הקהילתי, התושבים, בי"ס ובית נחמיה.

הוועדה דוחה טענה זו

גורם לצמצום שטחים פתוחים בשכונה.

מגרש זה הינו שטח חום, המיועד לבניית מבני ציבור עפ"י תכנית 1066 החלה על המקום. שטח האולם המוצע הינו כ-530 מ"ר, סביב האולם ובשכונה, קיימים שטחים פתוחים ותשכונת עצמה גובלת עם "פארק השלום", "פארק אבו תור" וגיא בן הינום".

הוועדה דוחה טענה זו

מגרש חספורט שומר על השלום והביטחון בין יהודים לערבים ומונע פיגועים.

השלום בין העמים אינו תלוי במגרש הכדורגל. ישנה הסתה גם בלי מגרשי כדורגל.

כמו כן, הנגרע הינו מגרש אחד ומתווסף אולם שישמש את כל האוכלוסייה, יהודים וערבים באותה המתכונת קודם הקמת האולם.

אלא, שהפעם, התוכנית מציעה אולם מקורה שיאפשר פעילות לאורך כל השנה ובנוסף, נותר שטח למגרש ספורט פתוח, משולב(כדורסל/ קט רגל) לתושבי השכונה.

הוועדה דוחה טענה זו "

25. החלטה זו היא ההחלטה מושא הערר.

תמצית טענות העוררים בערר 1006/23 ובערר 1034/23

26. העוררים בערר 1006/23 הינם שני חברי וועדה מקומית. העוררים מלינים על כך שהחלטת הוועדה המקומית אינה מתייחסת לנימוקי המתנגדים ועל כך שנקבע בתשרי התכנית התקפה החלת על חמגרש כי ייעוד המגרש "שטח להקמת בניין ציבורי (בית ספר)" ולפיכך ההחלטה להתיר מבנה רב תכליתי סותרת את השימוש חבלעדי המותר במקרקעין.

27. העוררים בערר 1034 הינם תושבי שכונת גבעת חנינה.
28. לטענת העוררים אין כל קשר בין המבנה מושא הבקשה לבין צרכי בית הספר או השכונה. אין פרוגרמה שמעידה על חצורך לבית הספר ואף לא לשכונה. לטענת העוררים בבית הספר 65 תלמידים חינוך מיוחד אשר זקוקים למגרש חספורט. הבקשה פוגעת במגרש הספורט הקיים ללא הצגת חלופה.
29. לטענת העוררים המבנה יפגע קשות במגרש הספורט היחיד בשכונה יתר מגרשי הספורט מרוחקים מעל 100 מ"ר מהשכונה, וכמעט כל תושבי השכונה מתנגדים להקמת המבנה.
30. לטענת העוררים הבקשה חורגת מהוראות התכנית והחלה על המגרש שקובעת את ייעוד החלקה לבית ספר ומבנה רב תכליתי אינו מבנה לטובת בית הספר אלא לטובת בית נחמיה. לבית הספר יש אולם רב תכליתי מספק ובהתאם לפסיקה אין המחוקק משחית מילותיו לריק.
31. לטענת העוררים הבקשה חורגת מהוראות תכנית 1066 שאינה כוללת הוראות בינוי מפורטות ולא ניתן להוציא חיתורים מכוחה. העוררים מפנים לערר ירושלים השקופה – 1110/20. לטענת העוררים התכנית היא תכנית ישנה, לא ניתן להוציא מכוחה חיתורים ולא הוכח שהבינוי סביר.
32. תבקשה אינה ראויה מבחינה תכנונית בהיבטי תנועה וחניה. שכונת גבעת חנינה הינה שכונה קטנה בת 1800 תושבים. רחובות השכונה צרים, דו סטריים ברובם ללא מדרכות. לטענת העוררים הבקשה פוגעת בבטיחות תושבי השכונה וברוחתם. לא הוכן סקר תנועה בניגוד לסיכום דיון מיום 18.11.21 9.2.22, וההבטחה שנערים יגיעו באוטובוסים לבית נחמיה ויעשו שימוש באולם חרב תכליתי, לא יכנסו לשכונה, אינה רצינית בוודאי לא ביחס לפעילות בערב (סעיפים 43 – 51 לערר).
33. לטענת העוררים פתרון החניה (של 9 מקומות חניה בלבד) ניתן מחוץ למגרש ברחוב נחשון. למעשה על חשבון 3 מקומות חניה קיימים, זאת כאשר המגרש אינו ממוקם בקרבה למערכת הסעת המונים.
34. לטענת העוררים תושבי השכונה לא השתתפו בהליך התכנוני מלכתחילה ואף אגף החינוך של עיריית ירושלים לא היה מעורב בהגשת הבקשה.

תשובת הועדה המקומית לטענות העוררים

הערך זכות ערר

35. לעמדת המשיבות, העוררים בערר 1034/23 נעדי זכות ערר בגין החלטת הועדה המקומית מיום 18.12.2022 וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן.
36. סעיף 152 לחוק התכנון והבניה קובע את המקור למתן זכות הערר, ולפיו:
- "הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר לפי פרק זה או לדחות התנגדות שהוגשה לפי תוראות סעיף 149(א) רשאי לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהוטצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחייה...."**

37. זכות העדר קמה כנגד החלטה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר או לדחות התנגדות לפי סעיף 149(א)(3) לחוק התכנון והבניה, קרי: כנגד החלטה של הוועדה המקומית לדחות התנגדות לחקלה או שימוש חורג.

38. במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר התבקשה חקמתו של מבנה חדש לטובת השימושים המותרים במגרש, **מבלי שהתבקשה כל חקלה**.

בהקשר זה יובהר כי פרסום הבקשה ליידוע הציבור אינו מהווה פרסום חקלה מכח סעיף 149, ומשכן לעוררים בערר 1034/23 אין זכות ערר.

39. עוד נוסף כי העניין שבפנינו, אף אינו נמנה עם אותם מקרים לגביהם הרחיבה הפסיקה את האפשרות להגיש ערר, למקרים בהם לא פורסמה חקלה, אולם עולה בהם טענה כי הבקשה נוגדת את הדין ו/או התכניות התקפות (ראו לעניין זה השופט עמית בע"מ 317/10 אהוד שפר ואח' נ' מורן סקאל נ"ב ואח' (23.8.2012, פורסם בבב"י) וע"מ 2015/08 רוני ובינה בר און נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטת יהודה ואח' (31.12.2012, פורסם בבב"י).

40. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העוררים לא פירטו מהו האופן בו הם נפגעים מבחינה תכנונית מאישור בקשה זו להיתר ונראה כי טענותיהם מכוונות רובן ככולן לעניינים חנוגים לניהולה של עיר/שכונה ובנייני הציבור שבה.

41. כפי שהובא לעיל ואף יפורט להלן, הבקשה – **לאולם רב תכליתי עבור שימושים מותרים במגרש**, תואמת לחליטין את ייעודו התכנוני התקף של המגרש בהתאם לתכנית 62 וכן תואמת את הוראות התכנית המפורטת שאושרה מכוחה של תכנית 62 ובכפוף לה.

42. היקפי הבינוי הושלמו אף על פי סעיף 145 (ז) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לשם ניצולו המיטבי של המגרש ומילוי צרכי בית הספר ומועדון הנוער הקיימים בו על פי המצב התכנוני התקף.

43. למען הסדר הטוב יודגש כי העוררים לא העלו כל טענה ביחס להיקפי הבינוי המבוקשים במסגרת הערר שהוגש על ידם והדברים מפורטים על ידי הוועדה המקומית למען הסדר הטוב ונוחות ועדת הערר הנכבדה בלבד.

44. הנה כי כן, בהעדר כל טענה מכוחה ניתן ללמוד על סטייה מהוראות הדין ו/או התכניות החלות באישורה של בקשה להיתר מס' 2006/435.03, יש לדחות את ערר 1043/23 על הסף שכן הבקשה תואמת את התכניות החלות.

דין העררים להידחות לגופם - הבקשה להיתר להקמת אולם רב תכליתי תואמת את ייעוד הקרקע התקף על פי כל דין

45. כמפורט לעיל, השימוש אשר נעשה במגרש בית הספר (מבנה בית ספר ומועדון נוער) תואם הן את הניתנות התכנוני והמשפטי של התכניות החלות, והן את ההיתרים שיצאו במהלך השנים עבור מגרש בית הספר הכולל שימוש של מועדון נוער, וכל זאת כלהלן.

46. כאמור לעיל, על פי תכנית 62 ייעודי המגרשים גם באזורי מגורים כולל - שימוש של **"בנייני ציבור.. בתי חינוך.. בתי ספר בתנאי שאיתורם ותוכניותיהם אושרו ע"י הוועדה המחוזית"**.

47. כמו כן שימוש של בנייני ציבור הינו שימוש הכלול ברשימת השימושים ל"מקומות מיוחדים" על פי תכנית 62, אשר גם אותם רשאית היתה הועדה המקומית לאשר בהסכמתה הוועדת המחוזית. על פי תנאי התכנית הועדה המחוזית חיתה רשאית להתנות במסגרת אישורה כאמור את שימור האופי הכללי של חסביבה.
48. כמפורט לעיל, בשנת 1963 אושרה תכנית מפורטת על ידי הועדה המחוזית (תכנית 1066) ועל פיה ייעוד המגרש הינו - שטח להקמת מבנה ציבור (בית ספר). מטרת התוכנית חמרת שטחים מאזור מגורים 1 לשטח להקמת בנין ציבורי ותשריט התכנית 1066 קבע את מגרש בית הספר לייעוד "בנייני ציבור (בית ספר)", כשהוא כולל את בית נחמיה.
- כאמור המשיבות סבורות כי כוונת הדברים העולה מלשונה תבוררה של התכנית הינה כי בית הספר - יוקם במבנה חדש במגרש, כאשר המבנה הקיים במגרש - ייעודו מבנה ציבור.
49. בהתאם לתכנית זו ומכוחה הוצא היתר להקמת בית הספר בן יהודה (שאינו מצוי בתיק הבניין), וכן הוצא היתר לתוספת בניה לבית ספר, כמפורט לעיל, אשר במסגרתו נרשם כי השימוש המותר במבנה בית נחמיה - הינו מועדון נוער. נוכח האמור, לטענת המשיבות לשימוש של מועדון נוער בבית נחמיה במגרש בית הספר, עומדת חזקת התקינות המנהלית.
50. במקרה דנא, לא זאת בלבד שעמדתה של הועדה המקומית נתמכת בעוגנים סטטוטוריים על פי מסמכי התכניות החלות, אלא, שבמקרה דנא, נמצא היתר בניה אשר מעיד על יישומם של העקרונות שהובאו לעיל, ובאים לידי ביטוי הלכה למעשה בהיתר בניה אשר הוצא כדון ומצין שימוש של מועדון נוער בבית נחמיה כשימוש מותר וכמצב קיים. ממסמכי הבקשה להיתר לתוספת בניה מתחילת שנות ה - 70 עולה כי הותר במגרש בית הספר גם שימוש של מועדון נוער כחלק מהשימושים המותרים במגרש בית הספר, על פי התכנית המפורטת וכמצב קיים עוד מתחילת שנות ה - 70.
51. ודוק, על גבי תשריטי ההיתרים מצוין המקור הסטטוטורי לאישורם מכוח תוכנית 1066, ויתרה מכך על גבי היתרי הבניה הנ"ל אף עוגנה הסכמת הועדה המחוזית לתוכניות הבניה.
52. הנה כי כן, מגרש בית הספר מונה 2 מבנים אשר הוקמו כדון, על פי היתרי בניה באישור הועדה המחוזית, לרבות בכל הנוגע לשימוש בהם כבית ספר ומועדון נוער והם תואמים את ייעודם על פי התכניות התקפות ובמסגרת הבקשה ההותרה הקמתו של אולם רב תכליתי לבי"ס ולמועדון נוער קיימים במגרש כדון.
53. בהקשר זה יוסבר כי אולם רב תכליתי הינו חלק מהחללים המאושרים כחלק אינטגרלי מבית ספר על פי פרוגרמה של משרד החינוך לצורך קיום שיעורי ספורט ואף אירועים כלל בית ספריים ופעילויות חברתיות רבות אחרות והוא אף ראוי לשמש את מועדון הנוער, לצורך הרחבת וגיוון פעילותו של המועדון.
54. המדובר בתוספת בינוי הכלולה בשימוש העיקרי המהותי של בית ספר או מועדון נוער (שימושים מותרים במגרש על כך אין חולק) והיא אינה עומדת בפני עצמה כשימוש נפרד. נוכח העובדה שהשימושים של בית ספר ומועדון נוער הינם שימושים מותרים במגרש בית הספר ממילא ניתן להתיר תוספת בניה עבורם - של אולם רב תכליתי הכלול בשימוש העיקרי המותר.

55. לפיכך טענת העוררים לפיה הבקשה סותרת את השימוש הבלעדי המותר במקרקעין על פי תכנית 1066 אין בת ממש. התוכניות התקפות לא קבעו "שימוש בלעדי" במגרש.

56. הקמת האולם הרב תכליתי כמבוקש בשטח מגרש בית הספר למטרותיו ונאמנת הן את חנייתו התכנוני והמשפטי של התכנית החלטה, והן את ההיתרים שיצאו במהלך השנים עבור מגרש בית הספר, המלמדים כי הותר במגרש, בהתאם להוראות התכנית המפורטת מבנה בית ספר חדש ושימוש למועדון נוער במבנה בית נחמיה הקיים.

57. הנה כי כן, במגרש שיועד שטח להקמת מבנה ציבור (בית ספר) ושהותר להקים בו מועדון נוער (לכל המאוחר כבר בשנת 1972), הקמת תוספת של מבנה שמטרתו אולם רב תכליתי לטובת בית הספר ומועדון הנוער, תואמת את ייעודו של המגרש על פי התכנית התקפה.

58. בשולי הדברים יצוין כי נסיבות המקרה בערר (י-ס) 1110/20 "ירושלים שקופות" – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' תועדת המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בגבו) אינן רלוונטיות לענייננו שכן באותו המקרה קבעה התכנית 3767 כי במגרש מושא הערר שם יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

10. שטח לבניין ציבורי	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
א) חסימותם של המגרשים במסגרת:	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
ב) במגרש חדש מס' 9 בעין חם, נין ילדים ובית ספר.	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
ג) לא יבוצע קליטת על קירות המגרשים בבנין אלא מתאב	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
ד) קירות חוק שר לירושלים, יקלט, חתמים - 1980.	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
ה) מבני למען דובר בלוח הוא כחלק מהמטרה, העברות	המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.
ו) המטרה של תכנית זו היא להקנות מעמד של חשיבות מיוחדת למגרש, על ידי הקמתו של מבנה ציבורי, אשר יתאים למטרותיו, ויבטיח את חשיבותו כמגרש ציבורי.	

נוכח ההוראה המפורשת בסעיף 10(א) לתכנית 3767 כי במגרש 11 יוקם בית ספר, קבעה ועדת הערר שם כי "כי לשון הוראות התכנית בדרה ואינה משתמעת לשתי פנים השימוש במגרש 11 נועד לבית ספר". נסיבות המקרה שם אינן דומות לענייננו, בו נרשם ייעוד המגרש ל"בניין ציבורי (בית ספר)". בהקשר זה מופנית ועדת הערר הנכבדת להחלטה בערר 229/15 מרים כץ ואח' נגד תועדת המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בגבו) (ניתנה ביום 6.7.2015) שם קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"זאת ועוד, הוראות התכנית קבעו את השימוש במקרקעין כ"בניין ציבורי (בית ספר)" להבדיל מהגדרת שימוש לבית ספר בלבד. דומה כי הגדרת זו מאפשרת ומישרת מסוימות, אך אם היינו מקבלים פרשנות דוקנית ומצמצמת למונח "בית ספר", בהקשר זה נמנה גם להוראת סעיף 12, עמ' 12 בתכנית 62, במסגרתה נקבע השימוש ל"בתי חינוך" כחלק מהשימושים בבנינים ציבוריים.."

הדברים יפים גם לענייננו, שהרי תוספת אולם רב תכליתי לשימוש בית הספר ומועדון הנוער תואם לחלוטין את הוראות התכנית הנלקפה בשטח שיועד "להקמת מבנה ציבורי (בית ספר)".

אישור תוספת בניה לבית הספר ומועדון נוער במגרש עליו חלה תוכנית מפורטת אשר אינה כוללת את כל הנדרש על פי סעיף 145(ז) לחוק

59. כפי שיובא להלן, טענת העוררים על פיה במצב התכנוני משפטי דחוי, לא ניתן לאשר בקשות להיתר להקמת אולם רב תכליתי על פי התכניות התקפות שאינן מפורטות, נטולת כל יסור.

60. ועדת ערר נכבדה זו דנה לעומקם ולרוחבם של דברים לעניין מעמדן הסטטוטורי של תוכניות ישנות בלתי מפורטות והאפשרות להתיר בניה על פיהן. ר' החלטותיה בעניין ערר (י-ם) 10/18/20 "ירושלים שקומח" – שקיפות במנהל הציבורי ירושלים נ' ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (י-ם) 8.11.2020, פורסם בנבו) (להלן – "החלטת בעניין ערר בית ספר בית יעקב"), וערר (י-ם) 1011/19 ניסים בינבנישתי ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' (29.12.2019, פורסם בנבו) (להלן – "החלטת בעניין בינבנישתי").

61. האמור בהחלטות ועדת הערר הנ"ל בנוגע לאפשרות הוצאת חיתרי בניה מכח תכנית 62 ומכוח תכניות תרשי"צ נכון בבחינת מקל וחומר במקרה דנן וביחס לאפשרות להוצאת חיתרי בניה מכוח תוכניות מפורטות ישנות שאושרו על ידי הוועדה המחוזית כדוגמת תוכנית 1066 ואף הוצאו חיתרים מכוחן.

62. במסגרת החלטות אלו, נסקרו העוגנים והנדבכים אותם קבעה החקיקה בעניין זה וכן נסקרו אמות המידה הרלוונטיות על מנת לבחון הוצאת חיתרים לתוספות בניה לבניינים שהוקמו מכוח תוכניות שאושרו שנים רבות לפני שנת 1996.

63. לשם נוחות הדיון ויישום המסקנות על עובדות המקרה דנא, יובאו עיקרי הדברים בקצרה כלהלן:

בכל הנוגע לתוכנית 62 עצמה - מתוך החלטת ועדת הערר הנכבדה בהחלטת בעניין ערר בית ספר יעקב, סעיפים 40 - 42 כלהלן:

40. בהקשר זה צודקת הוועדה המקומית, כי תכנית 62 הינה תכנית אשר ניתן היה להוציא מכוחה חיתרי בניה, בהתקיים תנאים מסוימים, וזאת לצד היותה תכנית "בתנאים". החלקה מושא בקשה זו, מצויה בתחום כתם המיועד למגורים. בעמוד 10 להוראות תכנית 62 נקבע כי במסגרת אזורי מגורים ניתן לאפשר שימוש עבור בנייני ציבור וכן בנייני חינוך בתנאי שיתורם ותכניתיהם אושרו על ידי הוועדה המחוזית בפסקה 5.

41. בהתייחס להוראות תכנית 62 נוסף ונציין, כי נקבעו גם הוראות עבור "מקום מיוחד" אשר פירושו "מקום שיאפשר מזמן לזמן, לפי תכנית זו לשימוש כל שהוא מהשימושים הרשומים בתוספת השימושים בסימן "מקומות מיוחדים". בהתאמה נקבע בעמוד 11 להוראות תכנית המתאר לירושלים בסעיף 6 כי "כל שימוש הרשום בנספח המצורף בזה, "מקומות מיוחדים" יהיה מותר בכל מקום, בתנאי כי מקום זה אושר לאחוזו שימוש ע"י הוועדה המקומית ובהסכמה של הוועדה המחוזית, הרשאית להתנות תנאים במטרה לשמר על אומייה הכללי של הסביבה, כפי שנקבע בתכנית זו".

42. הינה כי כן, היות והבינוי בחלקה עבור בית הספר אושר בשנות ה-60, הרי שיש להניח כי בהתאם לחזקת תקינות המעשה המנהלי, כי חיתר הבנייה עבור שימוש לבית הספר על חצרתינו ניתן כדין (לרבות אישור הוועדה המחוזית) כשימוש ציבורי באזורי מגורים, בין מבחן הוראת פסקה 5 בעמוד 10 כשימוש מותר באזור מגורים ובין משום הוספתו כשימוש מיוחד בהתאם לקבוע בעמוד 11 להוראות התכנית סעיף 6. כך או כך, השימוש הקיים לבית ספר בחלקה הותר כדין, לרבות חצרתינו."

64. הנה כי כן, תכנית 62 (וכמפורט להלן אף התוכנית המפורטת שאושרה למגרש – תכנית 1066) חינו המצב הסטטוטורי התכנוני חתקף מכוחו ניתן להתיר במגרש שימוש של בית ספר ומועדון נוער ומכאן להתיר הקמתו של אולם רב תכליתי עבור בתי ספר ומועדון חנוער במגרש.

65. במקרה דנא, ניתן להתיר את המבוקש, היות ואין מחלוקת בדבר ייעוד מגרש בית הספר ובדבר היקף השינוי שהותר במגרש ואף אין מחלוקת כי התוכנית המפורטת אשר אושרה על ידי הוועדה המתווית עצמה קבעו כי ייעוד המגרש שטח להקמת בניין ציבורי (בית ספר). כך גם, אין מחלוקת כי במסגרת היתרי הבניה שהוצאו מכח תכניות אלה הותר אף שימוש של מועדון נוער במגרש וכאשר תטען הוועדה המקומית כי השלמת הוראות מפורטות בדבר לזכויות בניה, קווי בנין וגובה בניינים ככל שלא נקבעו במלואם בתכניות המפורטות, עומדת לזכותה של הוועדה המקומית, כל עוד הוראת סעיף 147(ז) לחוק התכנון והבניה עומדת בתוקפה.

65.1 הוועדה המקומית הפעילה ומפעילה את שיקול הדעת המסור לה על פי סעיף 147(ז) לחוק התכנון והבניה בהקפדה יתרה, תוך יישום הזין וההלכה שהתגבשה בעניינים אלו על ידי ועדת הערר הנכבדה ובהתאמה לענייננו בבחינת מקל וחומר, לפיה מקום בו נעשה שימוש במקור זה, הוא נבחן ביחס להיקפי הבניה אותם ניתן היה לאשר במועד אישור התכניות המפורטות החלות. כך נהגה הוועדה המקומית גם במקרה זה.

65.2 ודוק, ועדת ערר נכבדה זו, עסקה זה מכבר בסוגיה המתייחסת למעמדן של בקשות לתוספות בניה לבניין אשר הוגשו משנת 1999 ואילך עבור בניינים שהוקמו מכוח חוק הוראות שיכונים ציבוריים, במועד בו מצבם הסטטוטורי היה כמצבם של תכניות בנין עיר, וקבעה בהחלטה בענין ערר בית ספר יעקב, שם, כלהלן:

”... 51. המבקשים מוסיפים וטוענים כי בהוראות תכנית 62 לא נקבעו קווי בנין עבור מבנה ציבור, או אחוזי בנייה ועל כן, מדובר בהיתר בניה הנעדר את פירוט הנדרש להוצאתו בהתייחס לאחוזי הבניה, קווי הבניה והייעוד הציבורי. גם טענות אלו אין בידנו לקבל בנסיבות העניין במינו.

52. במסגרת החלטתנו בערר (י-ם) 1110/20 בעניין תלמוד תורה בעלז, נדרשנו להצאתם של היתרי בנייה בשטחים חומים מכוח תכניות ישנות הנעדרות פירוט, וחדברים שם נכונים גם לענייננו. בהחלטתנו התייחסנו להוצאת היתרי בניה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכניות ישנות, אשר אינן כוללות את הפירוט הנדרש להוצאת היתרי בנייה, על רקע פסיקה עדכנית של בתי המשפט שהתפתחה במהלך השנים. כלל ידוע הוא כי על היתר בניה לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולחינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה. רמת הפירוט הנדרשת נגזרת גם מאופי ההיתר המבוקש, הבנייה המתוכננת ותשלכותיה על סביבתה. לא ניתן להחליף תכנון מפורט, שתנאי מוקדם לו הוא מתן אפשרות התנגדות לציבור מעוניין, בהליך של מתן היתר. במסגרת הפסיקה העדכנית הובהר כי אף אם ע"פ הוראת מסוימת מוסמכת הוועדה המקומית להחליט על מתן היתר בנייה גם בלא תכנית מפורטת, עליה להפעיל סמכותה לפי אמות המידה של המשפט המנהלי ולבחון כל בקשה להיתר על נסיבותיה הספיקריות. הישענות וועדה מקומית על הוראה המסמיכה אותה להחליט בבקשה למתן היתר בלא אישור תכנית

מפורטת, עלולה לחרוג ממתחם הסבירות. כל מקרה נדרש להבחין לגופו ולנסיבותיו, ויש לבחון האם יהיה זה סביר להוציא מכוחה של תכנית שאינה ממורטת דיה היתרי בניה (ע"ס 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה ואח' (פורסם בנבו) 12.8.2013). רוצה לומר, סמכות לחוד ושיקול דעת לחוד. בהחלטתנו בערר 1110/20, [פורסם בנבו] דחינו את עמדתה העקרונית של הוועדה המקומית לפיה, בהינתן הוראות התכנית הישנות החלות על המקרקעין, הנעדרות פירוט, נתון לוועדה המקומית שיקול דעת מלא בהתייחס לזכויות הבינוי, והוראות בינוי במקרקעין וכי אין היא נדרשת לתכנון מפורט.

53. עם זאת הבהרנו, כי המחוקק היה ער לכך שבעבר נתקבלו תכניות שאינן כוללות הוראות בנושאים מסוימים, והנזכרים בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה. כך גם, לא ניתן לומר באופן גורף כי תכניות אלו בלתי חוקיות, וכאמור לעיל, כל מקרה נדרש לבחינה פרטנית. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד. ככל שימצא כי הבינוי נוגע בחוסר סבירות קיצונית הדבר עולה גם כדי פגיעה בחוקיות.

מהכלל אל הפרט : עסקינן בתוספת בניה שבנדאי עולה בקנה אחד עם היקפי הבניה אותם ניתן היה לאשר במועד אישור התכנית המפורטת והם אינם סוטים מהיקפי הבניה בסביבת המגרש

66. כעולה מן האמור, במקרה דנא יש להידרש לשאלה האם ניתן לאשר את הבניה המבוקשת בבקשה להיתר מס' 2006/0435.03 כאשר הקריטריון הינו כי הבניה המבוקשת אינה סוטה באופן מהותי מהבניה אותה ניתן היה לאשר במועד בו אושרה התכנית המפורטת והיא אף אינו סוטה מסביבתה כיום.

67. על פי כוחן המצטבר של תכניות 62 והתוכנית המפורטת 1066, הוצאו, במגרש במהלך השנים היתרי בניה למבנה בית הספר בן יהודה (מבנה בן 4 קומות בשטח כולל של 2,016 מ"ר) ואף הותר שימוש לש מועדון נוער בבית נחמיה.

68. כעולה המקובץ, בקשה להיתר 2006/435.03 מציעה בינוי בהיקף בניה מינורי ומתון, התואם את היקפי הבניה אשר אושרו במועד אישור התכנית המפורטת, כתוספת לבנין, המכיל שימושים מותרים של מועדון נוער ובית הספר, תוספת שתאפשר הן למבנה בין הספר והן למועדון הנוער לענות את הצרכים הפרוגרמטיים העדכניים של מוסדות חינוך אלה.

69. אין חולק כי תוספת מבנה חד קומתי ששטחו הכולל כ- 532 מ"ר בלבד בן קומה אחת במרכז המגרש אינו סוטה מהבניה אותה ניתן היה להיתר בעבר ומהבניה במגרש ובסביבתו. הבינוי הכולל על מגרש בית הספר במצב המוצע, מציע תוספת אולם רב תכליתי אשר מיקומו ושטחו המוצעים יאפשרו לשני השימושים המותרים במגרש לעשות בו שימוש ראוי ונדרש על פי תקנים מודרניים לבית ספר ולצרכי מועדון הנוער.

מענה לטענות העוררים ביחס לנושא החניה

70. מבלי לגרוע מטענת המשיבות כי דין ערר 1034/23 להידחות על הסף להלן תתייחסנה המשיבות לטענות העוררים בערר זה ביחס לנושא החניה.

71. לטענת המשיבות יש לדחות את כל טענות העוררים ביחס לעמידה בדרישות תקן החניה. תקן החניה הנדרש עבור הבקשות נשוא ההיתר הינו 9 מקומות חניה בלבד.

71.1 בהתאם לטבלת מאזן חניה תקן החניה הנדרש עבור הבקשה הינו כדלקמן:

טבלת מאזן חניה			
מס' חדר	סמל עסק	סלול	רכב פרטי
מס' חדר	סמל עסק	סלול	סלול
445	מנהל רב המיד	150	9
מס' חדר			מס' חדר
מס' חדר			מס' חדר

71.2 במסגרת הבקשה מוצע פתרון חניה הכולל 8 מקומות חניה. כל החניות המוצעות – מוצעות בתחום מגרש בית הספר כדלקמן:



71.3 ביום 2.10.2022 אושר פתרון החניה על ידי יועץ תנועה כדלקמן:

אין התנגדות לתכנית.
עבור אולם רב חללי שישמש את ביהמ"ד הקיים בחלקה דרוש 9 חני ע"י החקן
מוצא 9 חני בעלות החלקה
יועץ תנועה - חצי
נילי
מסמכים

71.4 לעמדת המשיבות, אין ממש בטענת העוררים בכל הנוגע לפתרון החניה. הבקשה מציגה פתרון חניה מלא בתחום המגרש אשר הכניסה אליו הינה מרחוב נחשון. יובהר כי הכניסה לאזור החניה המוצעת הינה כניסה קיימת למכוניות ועל כן אין ממש בטענת העוררים לפיה הסדר החניה מפחית 3 חניות ציבוריות ברחוב נחשון.

פתרון החניה אושר על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. העוררים לא תציגו תשתית מקצועית כלשהי לתמוך בטענותיהם. טענת העוררים נטענת בעלמא ואינה מבוססת על חו"ד תנועתית כלשהי ודי בכך כדי לדחות את הטענה.

71.5 נראה כי טענות העוררים למעשה מופנות כנגד פעילותו של בית נחמיה כמועדון נוער כמפורט לעיל. בכל הכבוד פעילות בית נחמיה אינה מחוזה חלק מהבקשה להיתר, העוררים אינם זכאים לטעון נגדה ולוועדת הערר אין סמכות לבחון הפעילות בבית נחמיה במסגרת הערר שבפניה.

71.6 בכל הנוגע לטענות העוררים בקשר להיבטי התחבורה – מאחר ומדובר באולם רב תכליתי המשרת שימושים מותרים במגרש אין כל השלכה תחבורתית משמעותית לבקשה. כאמור לעיל, אולם רב תכליתי לשימוש בית ספר בוודאי שאינו מייצר השלכה תחבורתית כלשהי ואף השימוש עבור מועדון הנוער אינו מייצר הכבדה תחבורתית משמעותית שעה שעסקינן לכל היותר בתוספת של עד 3 אוטובוסים ביום פעילות אשר אינם נכנסים לשכונה.

71.7 לעמדת המשיבות אין כל שחר לטענת העוררים כי במסגרת תכנית הבקשה להיתר נדרשת הוועדה המקומית לחסידים מקומות חניה עבור אוטובוסים ואם ספריה ואם אולם ספורט כשימוש נפרד. כאמור האולם הרב תכליתי נועד לשרת את תלמידי בית הספר ומועדון הנוער והוא אינו מהווה שימוש נפרד ועצמאי העומד בפני עצמו.

71.8 העוררים מייבאים לתשריט הבקשה שימוש עצמאי כזה שאינו מנת חלקה של הבקשה מושא הערר, ואף גוזרים מכך דרישה תיאורטית לתוספת מקומות חניה, כאשר לא כך הם פני הדברים. השימוש המפורט בבקשה הינו שימוש שנועד לשמש ולשרת את בית הספר ומועדון הנוער ועל כן אינו עומד בפני עצמו ואינם טעון תוספת מקומות חניה.

מענה לטענות נוספות של העוררים

72. טענות העוררים כנגד הפגיעה במגרש הספורט

72.1 טענה זו של העוררים חותרת תחת בסיס העררים שהוגשו מטעמם. טענתם העיקרית בהקשר זה הינה כי המבנה יפגע קשות במגרש הספורט היחיד בשכונה. טענה זו מניחה שימוש קהילתי/שכונתי בשטח מגרש בית הספר, שימוש שהעוררים (בניגוד לעמדת המשיבות) סבורים כי כיום אינו מותר במגרש. המשיבות סבורות כי שימוש של ילדי השכונה במגרש הספורט כמו גם באולם הרב תכליתי בשעות אחר הצהריים הינו שימוש מקובל במתקני בית הספר.

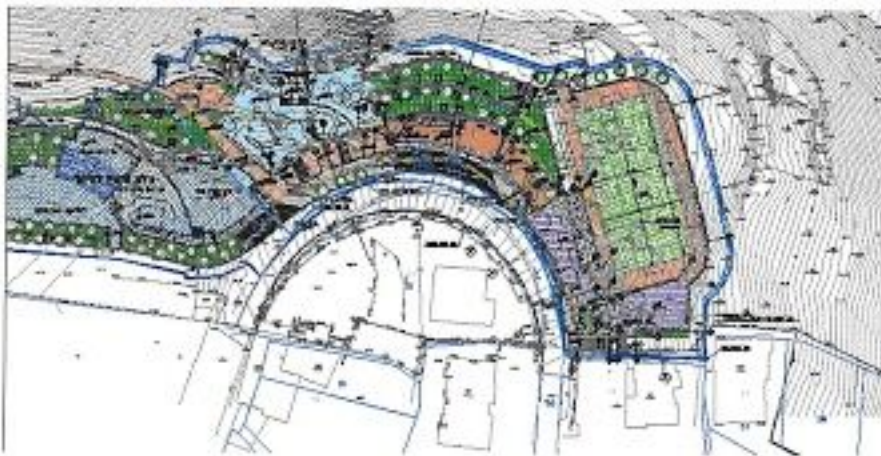
72.2 המשיבות סבורות כי מגרש הספורט הנוסף שקיים בשטח המגרש כמו גם החלק הנוטר ממגרש הספורט, מהווים שטח מספיק לשימוש ילדי בית הספר ואף לשימוש תושבי השכונה.



72.3 יש לזכור כי האולם הרב תכליתי נועד לשמש את תלמידי בית הספר, בין היתר, כאולם ספורט. בהתאם לעקרונות תכנון מודרני אולם ספורט מהווה גורם משמעותי במכלול המשתנים החשובים בתהליך החינוך לפעילות גופנית, ובייחוד בהקניה של ערכים ומיומנויות ובהטמעת הפעילות באורח החיים של ילדים.

חשיבות אולם הספורט עולה עוד יותר לנוכח היותו של בית הספר, בית ספר ממלכתי לחינוך מיוחד ואף לנוכח תנאי האקלים בישראל, שכן הוא מאפשר פעילות ספורטיבית וחברתית בכל ימות השנה.

72.4 בנוסף, במרחק אווירי של 600 מ' וכ - 12 דקות הליכה ממגרש בית הספר מקודמת בקשה להיתר (2022/0451.11) אשר מוצעים בה מתקני כושר, ומגרש ספורט אשר ישמשו את תושבי השכונה. לפיכך, הטענה כי הקמת האולם הרב תכליתי תהרוס את מגרש הספורט היחיד בשכונת אבו תור אין בה ממש.



73. טענות העוררים כנגד הליך שיתוף הציבור שהתקיים והעובדה שאגף החינוך לא היה מעורב בהגשת הבקשה

73.1 כאמור לעיל הבקשה פורסמה ליידוע הציבור, הוגשו התנגדויות רבות, התקיים דיון ארוך בו נשמעו ההתנגדויות ולאחר מכן ניתנה ההחלטה מושא הערר. טענת העוררים

בהקשר זה אין בה ממש אף נוכח העבודה כי התקיימו מספר מפגשים עם הציבור אף טרם פרסומה של הבקשה להיתר ליידוע הציבור.

73.2 גם הטענה כי אגף החינוך לא חיח מעורב בהגשת הבקשה אין בה ממש ומכילא היא אינה רלוונטית לערר. הבקשה הוגשה על ידי האגף לתכנון מבני ציבור בתמיכת מינהל חינוך ירושלים.

מצייב מכתב ראש מינהל חינוך ירושלים מיום 13.12.22 המבחיר כי מינהל החינוך תומך בבקשה – מסומן נספח 2.

סוף דבר

74. מעולה מן המקובץ, מכל הנימוקים שהובאו לעיל במצטבר ואז לחלופין, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לדחות את ערר 1034/23 על הסף ולממן תותירות אף לגופו וכן לדחות את ערר 1006/23 לגופו.

ק/ח

ע"ד חילת סירוטה ליבנה
ב"ב המשיבות 1 ו- 2

ד' בשבט תשפ"ג
26/1/2023

לכבוד

המחלקה לתכנון מבני ציבור עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2006/0435.03

כתובת: בת שבע 14, אבו טור

מבקש: המחלקה לתכנון מבני ציבור עיריית ירושלים

בתאריך 18/12/2022 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה דנה בבקשה להקמת תוספת מבנה חד קומתי עבור אולם רב תכליתי ומבנה שירותים-

בשטח של 532.48 מ"ר, שישמש את בית הספר, המרכז הקהילתי והפומקציות הנוספות שבמגרש בשכונת אבו תור-גבעת חנוניה, רח' בת שבע 14 בגוש 30018 בתלקות: 40,42.

על המקום חלה תכנית 1066 משנת 1963. סעיף 7 קובע כפיפות לתכנית מתאר 62,

סעיף 8 קובע שטח להקמת בנין ציבורי (בית ספר).

התוכנית אינה קובעת זכויות בניה.

כמו כן לא קבעה כי, מדרשת תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית נתנאי להיתר בניה.

בדבר כך התקבלה חו"ד משפטית כי "הבינוי המוצע עומד במגבלות הבנייה עפ"י המדיניות האזורית- בינוי של עד 4 קומות 160% בניה מרביים וקווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש הפונה למגרשי מגורים, לכן ניתן להימנע מתוכנית בינוי".

כיון שמוצעת תוספת של אולם רב תכליתי המתאים ומשתלב בשימוש של בית ספר, אין צורך בתכנית בינוי.

מדובר בבינוי מינורי, בהיקפים נמוכים מאוד, מדובר במגרש ובו קיים מבנה לשימור, לכן לא יקודם בינוי מעבר למוצע.

הבקשה פורסמה ליידוע הציבור והוגשו כ-183 מכתבי התנגדות.

לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב ובחנה לעומק את טענות הצדדים ,

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה בדבר עומס תחבורתי ומחסור בחניות ובמדרכות בשכונה.

במסגרת הבקשה החניות מוצעות בהתאם לתקן בתיאום ואישור מח' הסדרי תנועה.

לכן הוועדה דוחה טענה זו.

ביטול מגרש הספורט המשמש את התושבים:

האולם מתוכנן רק בחלק המערבי של המגרש ומשאיר את המגרש בחלקו המזרחי המאפשר המשך פעילות.

בנוסף, במרחק אווירי של 500 מ' וכ-12 ד' מקודמת תכנית ע"י הרל"י אשר מוצעים בה מתקני כושר , מגרש ספורט אשר ישמש את תושבי השכונה ולכן לא ניתן לומר שאולם הספורט יהרוס את השכונה.

יש לציין שבמגרש הסמוך קיים מתחם מתקני ספורט ומתקני כושר לרווחת תושבי השכונה.

לכן הוועדה דוחה טענה זו.

הבקשה המוצעת מנוגדת לתב"ע.

התכנית החלה במקום 1066, קבעת כי השטח מיועד להקמת בנין ציבורי (בי"ס) ולכן הבקשה ותאמת את התכנית.

ישנה החלטה של וועדת ערר לפיה, מאפשרת לנו לבנות עפ"י מתאר כאשר מדובר במבנה קטן, כמו המקרה שלפנינו: מבנה חד קומתי , עצימות קטנה באופן יחסי ומשלב פרוגרמטית את הדרוש לבי"ס.

וכן התקבלה חו"ד עו"ד יניב סיאר המאפשרת את בנייתו של האולם הרב תכליתי.

לכן הוועדה דוחה טענה זו.

אין צורך באולם רב תכליתי בשכונה.

מדובר בפונקציה משלימה לבי"ס למנהל הקהילתי ולבית נחמיה וישמש את תושבי השכונה למגוון פעילויות בתכנים שונים כגון הרצאות חוגים וכד'.

התקבל מכתב ממנהל מנח"י ומכתב ממנהל אגף חברה אליסף פרץ לפיו האולם ישמש את הפעילות של המנהל הקהילתי , התושבים, בי"ס ובית נחמיה.

ולכן הוועדה דוחה טענה זו.

פגיעה בעצים:

מיקום האולם הרב תכליתי אינו פוגע כלל בעצים הקיימים.

במסגרת העבודות לפיתוח החניה תהיה פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.

התכנון מלווה ע"י אגרונום ואושרו להעתקה 14 עצים בלבד.

ושאר העצים הינם לשימור.

יש לבדוק באם ניתן לצמצם / להעתיק מס' מופחת יותר של עצים ובכך הפגיעה תהיה פחותה.

הוועדה דוחה טענה זו.

רעש מהאולם העתידי.

מדובר באולם קטן.

האולם הינו מבנה סגור והתכנון מלווה ע"י יועץ אקוסטיקה ונפעל עפ"י הנחיות המקצועיות.

שעות הפעילות באולם תהיינה מפוקחות ובהתאם לנהוג בכל המנהלים הקהילתיים ועפ"י הנחיות העירוניות ובהתחשב בתושבי האזור.

כמו כן, הפעולות באולם תהיינה מלוות ומפוקחות ע"י המנהל הקהילתי של שכונת בקעה רבתי, שבהנהלתה יושב נציג שכונת אבו טור שילווה ויפקח על שעות הפעילות והתאמת הפעילויות לתושבים.

יש לציין כי פעילות באולם סגור (כפי שמתוכנן) מרעישה פחות מבמגרש הפתוח.

הוועדה דוחה טענה זו.

מבקשים מבנה שלא ישרת את תושבי השכונה.

האולם הרב תכליתי המוצע, ישמש את תושבי השכונה במגוון רחב של פעילויות ואת ילדי בי"ס הסמוך.

התקבל מכתב ממנהל אגף חברה, אלייסף פרץ, לפיו, האולם ישמש את הפעילות של המנהל הקהילתי, התושבים, בי"ס ובית נחמיה.

הוועדה דוחה טענה זו

גורם לצמצום שטחים פתוחים בשכונה.

מגרש זה הינו שטח חוס, המיועד לבניית מבני ציבור עפ"י תכנית 1068 החלה על המקום.

שטח האולם המוצע הינו כ-530 מ"ר, סביב האולם ובשכונה, קיימים שטחים פתוחים והשכונה עצמה גובלת עם "פארק השלום", "פארק אבו טור"

וביא בן הינום".

הוועדה דוחה טענה זו

מגרש הספורט שזמר על השלום והביטחון בין יהודים לערבים ומונע פיגועים.

השלום בין העמים אינו תלוי במגרש הכדורגל. ישנה הסתה גם בלי מגרשי כדורגל.

כמו כן, הנגרע הינו מגרש אחד ומתווסף אולם שישמש את כל האוכלוסייה,

יהודים וערבים באותה המתכונת קודם הקמת האולם.

אלא, שהפעם, התוכנית מציעה אולם מקורה שיאפשר פעילות לאורך כל השנה ובנוסף, בותר שטח למגרש ספורט פתוח, משולב(כדורסל/ קט רגל) לתושבי השכונה.

הוועדה דוחה טענה זו

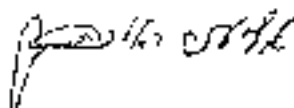
בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקות בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מזרשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה, תוכנית ארגון אתר
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאתר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות ים המאשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה
	הסמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רשות העתיקות
	אישור חברת חשמל
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי
	אישור תנועה מחדש

לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, רשאי המבקש לערער על ההחלטה הנ"ל, תוך 30 יום שהומצאה החלטה זו, בפני ועדת הערר במידה והיה הליך פרסומי רשאים כל הצדדים לפנות לוועדת ערר. להלן פרטי ועדת הערר:

גן הטכנולוגי – מנחה ירושלים, בן 1 כניסה א, טלפון 02-6782801 פקס 02-6783074.

מובהר כי הוועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להגות ראייה בשאלות קנייניות. את הסכסוכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסמכות.

בכבוד רב:



אליעזר ראוברגר יו"ר הוועדה לרישוי בניה

ד' בשבט תשפ"ג
26/1/2023

לכבוד

אדריכל זיידמן משה
הפלמ"ח 13, קטמון הישנה, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2006/0435.03

כתובת: בת שבע 14, אבו סור

מבקש: המחלקה לתכנון מבני ציבור עיריית ירושלים

בתאריך 18/12/2022 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הנועדה דנה בבקשה להקמת תוספת מבנה חד קומתי עבור אולם רב תכליתי ומבנה שירותים-

בשטח של 532.48 מ"ר, שישמש את בית הספר, המרכז הקהילתי והפונקציות הנוספות שבמגרש בשטח אבו תור-גבעת חגניה, רח' בת שבע 14 בגוש 30018 בחלקות: 40,42.

על המקום חלה תכנית 1066 משנת 1963. סעיף 7 קובע כפיפות לתכנית מתאר 62,

סעיף 8 קובע שטח להקמת בנין ציבורי (בית ספר).

התוכנית אינה קובעת זכויות בניה.

כמו כן לא קבעה כי, מדרשת תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית כתנאי להיתר בניה.

בדבר כך התקבלה תו"ד משפטית כי "הבינוי המוצע עומד במגבלות הבנייה עפ"י המדיניות האזורית- בינוי של עד 4 קומות 160% בניה מרביים נקויי בנין של 3 מ' מגבול המגרש הפונה למגרשי מגורים, לכן ניתן להימנע מתוכנית בינוי".

כיוון שמוצעת תוספת של אולם רב תכליתי המתאים ומשתלב בשימוש של בית ספר, אין צורך בתכנית בינוי.

מדובר בבינוי מינורי, בהיקפים נמוכים מאוד, מדובר במגרש ובו קיים מבנה לשימור, לכן לא יקודם בינוי מעבר למוצע.

הבקשה פורסמה לידוע הציבור והוגשו כ-183 מכתבי התנגדות.

13.12.22

ח"ט כסלו תשפ"ג

לכבוד חברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תנדון: תקמת אולם רב תכליתי מקורה לטובת תלמידי בית הספר בן יהודה כשיטונות אבו תור

מסוכדי שלום רב,

בית הספר בן יהודה בשכונת אבו תור מהווה סוסל חינוכי עבור תלמידי חינוך מיוחד בירושלים.

לכית חספר כיום אין אולם רב תכליתי שיקכל לשמש את תלמידי בית הספר במגוון פעילויות

אשר יתרמו להנשרת הילדים לכית חספר.

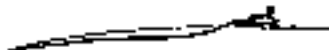
מנהל חינוך ירושלים סמוך ובטוח שאולם רב תכליתי יהווה מרכז חינוכי

משלים לפעילות חמתקיימות חיום ויקדם את תלמידי בית הספר בשלל תחומים.

על כן אנו תומכים בבקשה.

בברכה,

יואב זמור,



ראש מנהל חינוך ירושלים

נספח 3

משיב 3: ויויאן אדן	כתובת למשלוח דואר: דחוב מסינדרב 9 נייד: 054-4724284 מייל: vivianeden@gmail.com
משיב 4: סוחיל אדרדיס	כתובת למשלוח דואר: ענשהאל 2 א-סוד ירושלים נייד: 050-7874462 מייל: Idreess@hadassah.org.il
משיב 5: שרה אדנהיימר	כתובת למשלוח דואר: גיתון 6 גבעת חנניה ירושלים נייד: 052-8305674 מייל: Chucky.oden@gamil.com
משיב 6: יסמין אוטמוגין	כתובת למשלוח דואר: עין רוגל 3 גבעת חנניה ירושלים נייד: 054-4807087 מייל: junkoyasmin.to.go@gmail.com
משיב 7: ניר אורבך	כתובת למשלוח דואר: המפקד 12 גבעת חנניה ירושלים נייד: 050-7241351 מייל: nirorbach@gmail.com
משיב 8: אינתסאר	כתובת למשלוח דואר: ענשהאל 2 א-סוד ירושלים נייד: 054-4970604 מייל: Idreess@hadassah.org.il
משיב 9: אמאראת	כתובת למשלוח דואר: ענשהאל 2 א-סוד ירושלים נייד: 050-5222580 מייל: Amarat_love_suhel@gmail.com
משיב 10: עליזה אמויאל	כתובת למשלוח דואר: ישי 3 ירושלים נייד: 050-6284472 מייל: agarn6789010@walla.co.il
משיב 11: אמיר	כתובת למשלוח דואר: ענשהאל 2 א-סוד ירושלים נייד: 052-5954744 מייל: Id.amer@yahoo.com
משיב 12: דן אמן	כתובת למשלוח דואר: עסינדרב 13 גבעת חנניה ירושלים נייד: 050-7393585 מייל: danielamman2@gmail.com
משיב 13: שמעון גיוסי ארבל	כתובת למשלוח דואר: רחוב צדויה 2, דירה 3, ירושלים 93551 נייד: 050-2076088 מייל: josie.arbel@gmail.com 054-4758461 מייל: Shimon.Arbel@mail.huji.ac.il
משיב 14: אליהו, מתילדה והגר ארזי	כתובת למשלוח דואר: רח' נחשון 8 אבו-סוד ירושלים נייד: 055-6699431 050-6616484 נייד: 053-7273377 מייל: adarazi@bgu.ac.il
משיב 15: סטיבן אשהיים	כתובת למשלוח דואר: עמינדב 11 גבעת חנניה ירושלים נייד: 054-5311723 מייל: mssteve@huji.ac.il
משיב 16: קינדה גיסטין בולנד	כתובת למשלוח דואר: עמינדב 11 גבעת חנניה ירושלים נייד: 058-7232357 מייל: kynada.lea@gmail.com justineboland@gmail.com

נייד : 058-7387815		
מייל : jessebules@gmail.com נייד : 054-7408958	כתובת למשלוח דואר : נחשון 1 גבעת חנניה ירושלים	משיב 17 : מסי ביולו
מייל : tamar.cohen44@gmail.com נייד : 052-6026097	כתובת למשלוח דואר : נחשון 1 גבעת חנניה ירושלים	משיב 18 : תמר בלור
מייל : adel_magic@yahoo.com נייד : 058-6686070	כתובת למשלוח דואר : נשואה אל 5/1, ירושלים 9355225	משיב 19 : אדל בן דוד
מייל : benshalom@gmail.com נייד : 058-4664850	כתובת למשלוח דואר : ישי 25 גבעת חנניה ירושלים	משיב 20 : יותם בנשלום
מייל : lindabezalclly@gmail.com מייל : elobez@gmail.com נייד : 054-6363424 נייד : 054-6262303	כתובת למשלוח דואר : עובד 12 גבעת חנניה ירושלים	משיב 21 : אלון ולינדה בצלאל
מייל : shaulvardi@013net.net נייד : 054-7791130	כתובת למשלוח דואר : גיחון 12 גבעת חנניה ירושלים	משיב 22 : סטיבן בק
מייל : shimtar@gmail.com נייד : 054-4973777	כתובת למשלוח דואר : כפר חנניה 2010800 ת.ד. 29	משיב 23 : חנניה ושולמית בר
מייל : judith.baroth@gmail.com נייד : 052-2636395	כתובת למשלוח דואר : ישי 7 גבעת חנניה ירושלים	משיב 24 : יהודית בראות
מייל : leticiabarda@gmail.com מייל : yitchkbarda@gmail.com נייד : 052-4284427 נייד : 050-5745794	כתובת למשלוח דואר : נחשון 10 גבעת חנניה ירושלים	משיב 25 : לטיציה ויצחק ברדה
מייל : hedvabr4@gmail.com נייד : 050-7736895	כתובת למשלוח דואר : גיחון 6/2 ירושלים 9354706	משיב 26 : חדוה בריליאנט
מייל : dang@ekmd.huji.ac.il מייל : e.princegibson@gmail.com נייד : 054-5532004 נייד : 050-5435144	כתובת למשלוח דואר : נחשון 1 גבעת חנניה ירושלים	משיב 27 : דן ואיטה גיבסון
מייל : ruthariel@bezeqint.net מייל : leevla770@gmail.com נייד : 050-3013358	כתובת למשלוח דואר : גיחון 4, ירושלים	משיב 28 : רות ועמיר גינבורג

נייד : 052-4219381		
משיב 29 : שרי גנולין	כתובת למשלוח דואר : גיחון 12 גבעת חנניה ירושלים	מייל : sarimalia@gmail.com נייד : 050-2359881
משיב 30 : אליס וגיקי גרוס	כתובת למשלוח דואר : גיחון 3 גבעת חנניה ירושלים	מייל : ellisgross@hotmail.com מייל : jackiegross1@hotmail.com נייד : 050-6241360 נייד : 054-4607609
משיב 38 : יהודית ויעקב גרין	כתובת למשלוח דואר : רח' אביגיל 3, ירושלים	מייל : greenjudith@gmail.com מייל : marjef@gmail.com נייד : 054-2143669
משיב 31 : מירי גרמיוז	כתובת למשלוח דואר : נחשון 1 גבעת חנניה ירושלים	מייל : Mnig@netvision.net.il נייד : 050-8643345
משיב 32 : מיריי דאסה	כתובת למשלוח דואר : גיחון 13 גבעת חנניה ירושלים	מייל : mireilledassa4321@gmail.com נייד : 054-8141680
משיב 33 : אנדרו יוסף דויטש	כתובת למשלוח דואר : לופט שמואל 2 ארנונה ירושלים	מייל : nurielirotem@gmail.com נייד : 052-7791660
משיב 34 : לרי זנהין	כתובת למשלוח דואר : מסינדרב 7 גבעת חנניה ירושלים	מייל : lauri@tek-law.com נייד : 054-9110254
משיב 35 : מיכה דנציגר	כתובת למשלוח דואר : גיחון 6 גבעת חנניה ירושלים	מייל : Micahdanziger@yahoo.com נייד : 052-5539099
משיב 36 : אליאן ורז הנדלר	כתובת למשלוח דואר : גיחון 22 ירושלים	מייל : elianuss@gmail.com מייל : hendler.lectures@gmail.com נייד : 052-8722682 נייד : 050-5878276
משיב 37 : דפנה הרשקוביץ	כתובת למשלוח דואר : רח' עסינדרב 8 אבו טור ירושלים	מייל : libiselal@gmail.com נייד : 054-3227335 נייד : 054-6729399
משיב 38 : דניאל ויסמן	כתובת למשלוח דואר : עובד 2 גבעת חנניה ירושלים	מייל : deadseadiver@gmail.com נייד : 054-6950400
משיב 39 : שאוול ורדי	כתובת למשלוח דואר : ישי 7 גבעת חנניה ירושלים	מייל : shaulvardi@013net.net נייד : 054-7791130
משיב 40 : נעמי ווסמן	כתובת למשלוח דואר : רחוב עמינדב 7, דירה 5. ירושלים	מייל : nsussmann@gmail.com נייד : 050-9417914

משיב 41:	כתובת למשלוח דואר: גיחון 4, דירה 6 ירושלים. 9354704	מייל: estee_ziv@yahoo.com נייד: 054-4387924
משיב 42:	כתובת למשלוח דואר: רח צרויה 2 ירושלים	מייל: dan@suesskinds.com נייד: 054-8885885
משיב 43:	כתובת למשלוח דואר: ישי 17 גבעת חנניה ירושלים	מייל: Aaronchankin@gmail.com נייד: 052-4476065
משיב 44:	כתובת למשלוח דואר: ענשהאל 2 א-מור ירושלים	מייל: Idreess@hadassah.org.il נייד: 054-4970602
משיב 45:	כתובת למשלוח דואר: ישי 5 גבעת חנניה ירושלים	מייל: As3adtawil@gmail.com נייד: 052-2267922
משיב 46:	כתובת למשלוח דואר: צרויה 3 גבעת חנניה ירושלים	מייל: turtletauboz@gmail.com מייל: meira613@gmail.com נייד: 054-7945860
משיב 47:	כתובת למשלוח דואר: גיחון 13 גבעת חנניה ירושלים	מייל: nogaga@gmail.com נייד: 054-2160006
משיב 48:	כתובת למשלוח דואר: רח' נחשון 12 דירה 4 ירושלים	מייל: turnerjd2001@gmail.com נייד: 054-8820855
משיב 49:	כתובת למשלוח דואר: אביגיל 4 גבעת חנניה ירושלים	מייל: yanoshsl0@gmail.com נייד: 052-6431693
משיב 50:	כתובת למשלוח דואר: נחשון 14 גבעת חנניה ירושלים	מייל: yyudko@yahoo.com מייל: rutyudko@gmail.com נייד: 050-8650902 נייד: 050-3897055
משיב 51:	כתובת למשלוח דואר: אביגיל 3 גבעת חנניה ירושלים	מייל: mrkytzhjsph@gmail.com נייד: 050-3897055
משיב 52:	כתובת למשלוח דואר: רחוב גיחון 4 דירה 1 ירושלים 9354704	מייל: bennynet1943@gmail.com נייד: 052-2409479
משיב 53:	כתובת למשלוח דואר: גיחון 11 גבעת חנניה ירושלים	מייל: aviwino@yahoo.com נייד: 052-2380495
משיב 54:	כתובת למשלוח דואר: ענבד 12 ירושלים 9355115	מייל: gillauri@gmail.com נייד: 054-4383966
משיב 55:	כתובת למשלוח דואר: רחוב גיחון 18, ירושלים	מייל: simalevi.levi@gmail.com נייד: 054-7557096

משיב 56 : רון לויט	כתובת למשלוח דואר : טובד 7 גבעת חנניה ירושלים נייד : 050-5635011 מיל : ronleitt@gmail.com	
משיב 57 : אני לופז	כתובת למשלוח דואר : נעמי 10 אבר תזר ירושלים 9355210 נייד : 052-3775428 מייל : annielo@imj.org.il	
משיב 58 : משה לורברבוים	כתובת למשלוח דואר : אבא חלקיה 5 קסטון חיפה ירושלים נייד : 052-3854344 מייל : moshe@lorlaw.co.il	
משיב 59 : חולף נחנת לינדוור	כתובת למשלוח דואר : גיחון 2 גבעת חנניה ירושלים נייד : 054-2322214 מייל : lindwer@hotmail.com מייל : willy@willylindwer.com	
משיב 60 : דניאל לנדס	כתובת למשלוח דואר : נעמי 9 גבעת חנניה ירושלים נייד : 054-4333674 מייל : rdaniellandes@gmail.com	
משיב 61 : בן לנדק	כתובת למשלוח דואר : גיחון 3 גבעת חנניה ירושלים נייד : 050-6344469 מייל : beni8888@gmail.com	
משיב 62 : דוד מאיר אפשטיין	כתובת למשלוח דואר : עשהאל 11 גבעת חנניה ירושלים נייד : 054-4872262 מייל : dave@israelgrants.com	
משיב 63 : נעמי מזר	כתובת למשלוח דואר : ישי 21 גבעת חנניה ירושלים נייד : 058-5710544 מייל : madarnaomi@gmail.com	
משיב 64 : גיון, דניאל, קיי, סמואל, סלים, יעקב, רואן מוניר	כתובת למשלוח דואר : ישי 15, ירושלים, 9354415 נייד : 050-9131390 מייל : johnmunayer@gmail.com מייל : danielmunayer@gmail.com מייל : kaymunayer@gmail.com	
משיב 65 : בלה מזרחי	כתובת למשלוח דואר : גיחון 4 גבעת חנניה ירושלים נייד : 050-6136416 מייל : bellamizrahi53@gmail.com	
משיב 66 : אסתר ועמעד מימון	כתובת למשלוח דואר : ישי 11 גבעת חנניה ירושלים נייד : 052-9453022 מייל : amad613@gmail.com	
משיב 67 : גד מרקוס וינה מרקוס	כתובת למשלוח דואר : טובד 9 גבעת חנניה ירושלים נייד : 050-7497287 מייל : gadmarcus@gmail.com מייל : janamarcel@hotmail.com	
משיב 68 : בנימין זאב נתנאלי	כתובת למשלוח דואר : רחוב גיחון 4 ירושלים נייד : 052-2604839 מייל : bennynet1943@gmail.com	
משיב 69 : סאמר	כתובת למשלוח דואר : עשהאל 2 א-מזר ירושלים נייד : 054-4970602 מייל : Idreess@hadassah.org.il	
משיב 70 : סוזן סורקיס	כתובת למשלוח דואר : רח גיחון 6/1, ים 9354607 נייד : 052-3781071 מייל : surkes1999@gmail.com	

משיב 71: דניאל ואריה סטרק	כתובת למשלוח דואר: גיתון 8 דירה 3 ירושלים	מייל: danielstarkb@gmail.com מייל: arieh.stark@gmail.com נייד: 052-4289237
משיב 72: עאטף עמר	כתובת למשלוח דואר: ואדי יצול 8 גבעת חנניה ירושלים	מייל: atefanrol@gmail.com נייד: 052-2620380
משיב 73: עדי ענתבי בנשלים	כתובת למשלוח דואר: ישי 23 גבעת חנניה ירושלים	מייל: adia107@gmail.com נייד: 050-6350778
משיב 74: גרסיאלה, דניאלה, ואריאל פילמר	כתובת למשלוח דואר: עמינדב 8 בית חנניה ירושלים	מייל: gracipil@gmail.com מייל: danielapill22@gmail.com נייד: 054-5726360
משיב 75: נעמי פלדמן	כתובת למשלוח דואר: עמינדב 12 גבעת חנניה ירושלים	מייל: naomi.feldman@gmail.com נייד: 052-7497678
משיב 76: דליה פנציאס	כתובת למשלוח דואר: נחשון 13 גבעת חנניה ירושלים	מייל: dalia8@gmail.com נייד: 050-7620547
משיב 77: יצחק שלמה, עוזי ודבורה פרג	כתובת למשלוח דואר: ישי 21 גבעת חנניה ירושלים	מייל: uzipereg@gmail.com מייל: dvorapereg@gmail.com נייד: 050-5605366
משיב 78: שרה פרומיסלוב	כתובת למשלוח דואר: פשוטאל 12 גאולים - בקעה ירושלים	מייל: spromislow@gmail.com נייד: 052-3847916
משיב 79: יעל פריד	כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 53035 ירושלים 9153001	מייל: fried_y@hotmail.com נייד: 054-4754963
משיב 80: אלן פרימן	כתובת למשלוח דואר: גיתון 6 גבעת חנניה ירושלים	מייל: alanfreeman.jps@gmail.com נייד: 054-2084671
משיב 81: אנה קוונצל	כתובת למשלוח דואר: ישי 17 גבעת חנניה ירושלים	מייל: Annakventsel@gmail.com נייד: 054-4691414
משיב 82: רות קוטינר	כתובת למשלוח דואר: גיתון 8 גבעת חנניה ירושלים	מייל: ruthchot@gmail.com נייד: 054-2195595
משיב 83: דניאל קופ	כתובת למשלוח דואר: דרך חבדון 65 גבעת חנניה ירושלים	מייל: dannykopp@gmail.com נייד: 054-4761848
משיב 84: אריה ובטינה קופסקי	כתובת למשלוח דואר: רחוב עמינדב 7 ירושלים	מייל: betkofsky@walla.com מייל: kofsky@research.haifa.ac.il נייד: 054-7589982
משיב 85: לאה ושמואל קראוס	כתובת למשלוח דואר: צדויה 6 גבעת חנניה ירושלים	מייל: leakraus06@gmail.com נייד: 054-7856393

משיב 86 : משה רבי	כתובת למשלוח דואר : ישי 23 גבעת חנניה ירושלים	מייל : rabi8@bezeqint.net נייד : 052-2603427
משיב 87 : שריל רבין	כתובת למשלוח דואר : נעמי 9 גבעת חנניה ירושלים	מייל : sherylbrobbin@gmail.com נייד : 054-5236201
משיב 88 : טליה רגב מור	כתובת למשלוח דואר : ישי 11 גבעת חנניה ירושלים	מייל : talyareggev@gmail.com נייד : 052-3452557
משיב 89 : אביגיל רוזנשטיין	כתובת למשלוח דואר : נחשון 10 גבעת חנניה ירושלים	מייל : gaily.ro@gmail.com נייד : 050-7905045
משיב 90 : איתי רון גלבע	כתובת למשלוח דואר : רחוב גיחון 11/4 9354711	מייל : itairong@gmail.com נייד : 050-7369082
משיב 100 : גיליאן רייגולד	כתובת למשלוח דואר : גיחון 11 גבעת חנניה ירושלים	מייל : gillyanal@gmail.com נייד : 050-6434144
משיב 101 : שאלתיאל רצון	כתובת למשלוח דואר : ישי 21 גבעת חנניה ירושלים	מייל : SHALTI60@WALLA.CO.IL נייד : 054-8008383
משיב 102 : עדי שאנן	כתובת למשלוח דואר : רחוב גיחון 11/4 ירושלים 9354711	מייל : shaananad@yhoo.com נייד : 052-5989662
משיב 103 : נור שבתאי	כתובת למשלוח דואר : רחוב עמינדב 15 ירושלים	מייל : naharsp@gmail.com נייד : 052-8834044
משיב 103 : בכר שויקי	כתובת למשלוח דואר : ואדי יצול 15 גבעת חנניה ירושלים	מייל : eitan@lawpeleg.co.il נייד : 052-5528544
משיב 104 : אסיא שורץ	כתובת למשלוח דואר : רחוב עמינדב 9	מייל : assiaschwarz@gmail.com נייד : 052-2265826
משיב 105 : מיכאל שטרן	כתובת למשלוח דואר : דרך חברון 67 ירושלים	מייל : mishelstern.58@gmail.com נייד : 054-7469114
משיב 106 : יצחק וטליה שטרית	כתובת למשלוח דואר : ישי 17 גבעת חנניה ירושלים	מייל : tallysp@gmail.com נייד : 054-4526271
משיב 107 : תמר שכנאי	כתובת למשלוח דואר : ישי 21 גבעת חנניה ירושלים	מייל : shachnai@bezeqint.net נייד : 054-4855988
משיב 108 : דניאל תמנה	כתובת למשלוח דואר : גיחון 15 גבעת חנניה ירושלים	מייל : daniel60@gmail.com נייד : 054-5205380

נספח 6

תמונות דירה המרתף

עמ' 93



