

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0916387

קביעת בינוי להקמת שימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור, רמות

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

להפקיד את התכנית

30/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עיריית ירושלים יוזמת, באמצעות תכנית זו, עיבוי ותוספת של שימושים ציבוריים במגרשים המיועדים לבנייני ציבור בשכונת רמות, וקביעת מתכונת הבינוי במגרשים אלה.

התכנית מציעה את השימושים הבאים:

- מבני חינוך (גני ילדים / מעונות יום / בתי ספר / תלמודי תורה)
- מבני דת (בתי כנסת)
- מבנים לשימוש קהילה, רווחה ובריאות

התכנית כוללת 5 תאי שטח לבנייני ציבור בשכונת רמות 04.

המגרשים נמצאים באזור הצפון מערבי של רמות, ברחוב הרב רובין, רחוב דוד זריצקי ורחוב בנימין מינץ. שלושה מגרשים (תאיי שטח 100, 101, 104) ריקים מבניה, בשני מגרשים ברחוב מינץ (תאיי שטח 102, 103) קיים בינוי בן קומה אחת שנשאר על קנו ושמתווספות לו תוספות בניה חדשות.

התכנית קובעת, בכל אחד מתאי השטח שבתחומה, את השימושים המבוקשים ואת מתכונת הבינוי בהם, וכן קובעת את זכויות הבניה המרביים, מס' הקומות המרבי, וקווי הבניין המרביים בהם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית	קביעת בינוי להקמת שימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור, רמות

מספר התכנית	מספר התכנית
101-0916387	

שטח התכנית	שטח התכנית
6.115 דונם	

סוג התכנית	סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218412

קואורדינאטה Y 636824

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חמישה מגרשים בצפון-מערב של שכונת רמות בירושלים. המגרשים נמצאים ברחוב הרב רובין, רחוב דוד זריצקי ורחוב בנימין מינץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות 04

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30727	לא מוסדר	חלק	40, 43-44, 73, 83	
30734	לא מוסדר	חלק	20	
30618	מוסדר	חלק	268	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3136	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3136 בתחומה.	3027	1533		23/02/1984
ג / 3136	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג / 3136 בתחומה.	3991	2694		05/04/1992
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב. / 5166 הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
מק / 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק / 5022 א. הוראות תכנית מק / 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
במ / 4312	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית במ / 4312 בתחומה.	4014	3452		11/06/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלונה ליפשיץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלונה ליפשיץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/12/2021	יורם אלישיב	16: 52 20/12/2021		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	28/08/2022	אלונה ליפשיץ	11: 07 06/09/2022	נספח בינוי ופיתוח של תא שטח 100 (נספח מס' 1, גיליון מס' 1)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	01/11/2022	אלונה ליפשיץ	13: 45 13/11/2022	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 101, 201 (נספח מס' 1, גיליון מס' 2)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	01/11/2022	אלונה ליפשיץ	13: 46 13/11/2022	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 102, 103, 203 (נספח מס' 1, גיליון מס' 3)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	01/11/2022	אלונה ליפשיץ	13: 46 13/11/2022	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 104, 204 (נספח מס' 1, גיליון מס' 4)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/12/2022	נורית כספית	15: 09 14/12/2022	נספח תנועה של תא שטח 100 (נספח מס' 2, גיליון מס' 1)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	נורית כספית	13: 17 13/11/2022	נספח תנועה של תאי שטח 101, 201 (נספח מס' 2, גיליון מס' 2)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	נורית כספית	10: 15 13/11/2022	נספח תנועה של תאי שטח 102, 103, 203 (נספח מס' 2, גיליון מס' 3)	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	נורית כספית	10: 16 13/11/2022	נספח תנועה של תאי שטח 104, 204 (נספח מס' 2, גיליון מס' 4)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	14/12/2021	אדיר אלווס	16: 51 20/12/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים - נספח מס' 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		13	14/12/2021	אדיר אלווס	16: 50 20/12/2021	סקר עצים - נספח מס' 4	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים - ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		VnRevital@jerusalem.muni.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, אגף מבני דת		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		HNITZHA K@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלונה ליפשיץ	37284	אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	בן יהודה	7	02-6256211	02-6257211	alonalif@013.net
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	נורית כספית	23739432		נס ציונה	נורית	20	055-8864056		nuritcaspit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת בינוי, שימושים והוראות בינוי להקמת בנייני ציבור ב-5 תאי שטח בשכונת רמות 04, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שימושים ציבוריים לתאי שטח לבנייני ציבור.

ב. שינוי / תוספת שימושים ציבוריים לשימושים המאושרים בשטחים לבנייני ציבור.

1. תא שטח 100 (רח' רובין / רח' זריצקי) - בית ספר ו/או תלמוד תורה, מעון יום ושימוש קהילה, רווחה ובריאות.

2. תא שטח 101 (רח' רובין) - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום.

3. תא שטח 102 (רח' מינץ) - גן ילדים ו/או מעון יום ובית ספר ו/או תלמוד תורה.

4. תא שטח 103 (רח' מינץ) - גן ילדים ו/או מעון יום ובית ספר ו/או תלמוד תורה.

5. תא שטח 104 (רח' זריצקי) - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום.

ג. תאי שטח 201, 203, 204 - דרך מוצעת לצורך מעבר להולכי רגל.

ד. קביעת גובה בינוי מרבי בכל אחד מתאי השטח.

ה. קביעת קווי הבניין המרביים.

ו. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100
דרך מוצעת	204 ,203 ,201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	104 - 102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	203 ,201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	104 ,101 ,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	6,115	100
סה"כ	6,115	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	104.93	1.72
מבנים ומוסדות ציבור	6,010.56	98.28
סה"כ	6,115.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

1. תא שטח 100 : שימושי חינוך, דת, רווחה - תלמוד תורה, מעון יום, מבנה לשימוש קהילה, רווחה ובריאות (כגון: טיפת חלב) וכן מעבר לכלל הציבור בין רחוב זריצקי לבין רחוב רובין
 2. תא שטח 101 : שימושי חינוך, דת, רווחה - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום וכן מעבר לכלל הציבור בין תא שטח 101 לבין מבנה הישיבה הקיים מדרום מערב לו
 3. בתא שטח 102 : שימושי חינוך, דת, רווחה - גן ילדים ו/או מעון יום, תלמוד תורה
 4. בתא שטח 103 : שימושי חינוך, דת, רווחה - גן ילדים ו/או מעון יום, תלמוד תורה
 5. בתא שטח 104 : שימושי חינוך, דת, רווחה - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום
- לעת מתן היתר הבניה, בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות השימושים הציבוריים המפורטים לעיל.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הבינוי בכל אחד מתאי שטח מס' 100 - 104 שבתכנית יהא כמפורט בנספח מס' 1 (בגיליונות 1-4 בהתאמה).
2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: השימושים כמצויין בסעיף 4.1.1 לעיל, גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי, קווי בניין מרביים ושטחי בנייה מרביים.
3. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
4. תותר הצמדת מבנים לקירות תמך, בתנאי שהחזית הצמודה לקיר התמך לא תבלוט מעל פני הקרקע בחלקה הסמוכה ביותר מ-1.20 מטר בגובה.
5. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. תהא חובת דירוג קירות התמך ברוחב 1 מטר לפחות, על מנת שלא לחרוג מגובה זה ועל מנת לאפשר נטיעות ופיתוח בין חלקי קיר התמך המדורג.
6. שטחי הבניה המרביים והוראות בינוי נוספות יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.
7. בתחום ת.ש. מס' 102, 103 תותר תוספת 5 קומות מעל בניין קיים. כמו כן, תותר תוספת של מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים וקירות או עמודים קונסטרוקטיביים במפלס הקרקע.
8. בתאי שטח מס' 102, 103 תותר יצירת כניסות למבני חינוך שבמגרש גם מהמפלס העליון (מהשטח הציבורי הפתוח הגובל בו ממערב). כמו כן, תותר יצירת יציאות מילוט מתאי שטח אלו למעבר הציבורי שבחלקה 63 הגובל בהם.
9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתא שטח 100 יתוכנן מעבר בין רחוב זריצקי (הרחוב התחתון)

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

לבין רחוב רובין (הרחוב העליון הגובל). מעבר זה ישמש את כלל הציבור.

10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתא שטח 101 יתוכנן מעבר בין תא שטח מס' 101 לבין הבניין הקיים הגובל בו מדרום מערב. מעבר זה ישמש את כלל הציבור.

11. תותר יצירת יציאות מילוט מתא שטח מס' 101 למעבר הציבורי שבחלקה 64 הגובל בו.

12. שטח חצר גן ילדים לא יפחת מ-175 מ"ר, כולל שטח מוצל. במידה וחלק משטח חצר גן הילדים מקורה ע"י בניה בקומה שמעליה, שטח החצר הלא מקורה לא יפחת מ-150 מ"ר לכיתה. שטח חצר מעון יום לא יפחת מ-102 מ"ר לכיתה, כולל שטח מוצל. במידה וחלק משטח חצר מעון היום יהא מקורה ע"י בניה בקומה שמעל - שטח החצר הלא מקורה לא יפחת מ-87 מ"ר לכיתה.

ב

עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית (חזיתות).

3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל.

4. גגות שטוחים יותר לשימוש כחצרות לפעילות גנ"י/בית הספר.

5. יותר בגגות השטוחים הצבת קולטים לדודי שמש לפנלים סולאריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג העליון או המעקה. בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפועי הגג והדודים יהיו פנימיים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת וגובהן של הגדרות הבנויות לא תעלה על 1.2 מטר. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה. יאסר השימוש בגדרות רשת.

ג

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א.3 לעיל. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.

חניה

ד

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

1. חניה תהא תת קרקעית/עילית כמפורט בנספחי תנועה (נספח מס' 2). במידה ויתוכננו חניונים תת קרקעיים, הם יהיו תת קרקעיים במלואם.

2. אין חובה לבצע חניונים תת קרקעיים במידה ומוצע פתרון אחר המקובל על עיריית ירושלים, אגף תושביה, ובלבד שפתרון החניה יינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. ניתן להקטין את מספר החניות עד למספר הקבוע בטבלת החניה בנספחי התנועה של המתחמים השונים.

3. יודגש כי החניה הינה חניה ציבורית.

4. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה, של המדרכות הגובלות בה ושל מפרץ הורדה והעלאת נוסעים במידה ונדרש, לאישור אגף תושביה בעיריית ירושלים.

ה

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

חלקי המבנים / הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח.

ו

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.

בעת הגשת הבקשה להיתר יש להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.

3. במקום העצים שייעקרו יישתלו עצים חלופיים בתחום המגרש בהיקף ובסוג שייקבעו ע"י המחלקה לגננות שבאגף שיפור פני העיר.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עדכון סקר עצים, נספח עצים בוגרים ואישור האגרונום העירוני.

ז

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ושל הכבישים הגובלים בתא השטח, לרבות תכנון המדרכות, הסדרי התנועה, מפלסי הכניסות למגרשים השונים, מפרצי הורדה והעלאת נוסעים ואופן התחברות למצב קיים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום השימושים, הבינוי והיקף שטחי הבניה עבור השימושים השונים עם המחלקה למדיניות התכנון ועם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

3. תנאי למתן היתר בניה בכל שטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, הן בתחום תא



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

השטח והן בשטחים הציבוריים הגובלים בו, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, מפלסי בינוי ופיתוח בתחום תא השטח והתחברותם לשטחים הגובלים, פירוט עצים לשימור / לעקירה, וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.

4. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון פתרון האיסוף ופינוי האשפה מהשטח. שיטת פינוי האשפה תהא באמצעות מוטמנים.

5. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום עם חברת החשמל לגבי שילוב תחנת שנאים / מיתוג בשטח ע"פ הצורך החשמלי ולגבי הצורך בהעתקת תשתיות חשמל קיימות ומועד פירוקן והעתקתן.

6. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים על מנת להבטיח שהתכנון המפורט יעמוד בהוראות החוקים, התקנות והתקנים, לעניין תכנון ובניה, שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, נגישות וכדומה.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

8. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא הגשת תכנית התארגנות הכוללת דרכי גישה / נגישות בתחום שטח העבודה, לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה, לאשור אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול, עיריית ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום התכנון המפורט של מערכת המים בתחום המגרש והתחברותה למערכת המים העירונית, עם מחלקת המים בחברת הגיחון, וקבלת אישורה לני"ל.

תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 102 ו-103, במידה ומתוכננת חציבה בתחומם לכיוון מאגר המים של חברת הגיחון הגובל מדרום מערב להם, הוא קבלת אישור של קונסטרוקטור מטעם חברת הגיחון לחציבה זו.

10. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום התכנון המפורט של מערכות הניקוז והביוב בתחום כל מגרש והתחברותן למערכות הציבוריות הקיימות, עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון, וקבלת אישורה לני"ל.

התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט קוי הביוב והניקוז המתוכננים, פירוט קווים קיימים המיועדים להעתקה במידת הצורך, אופן חיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י חברת הגיחון.

11. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 104 הוא ביצוע תצ"ר ורישומו בהתאם להוראות תכנית מס' 3136 ג', סעיפים 16 ו-17 שחלה על שטח תא שטח זה קודם להפקדתה / אישורה של תכנית מס' 916387 זו.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וקבלת אישורה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה מיקום חדר שנאים בתת קרקע של אחד מתאי השטח 100, 101,



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

104 בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה ועם חברת החשמל.

14. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום רוחב מדרכות עם אגף שפ"ע - מחלקת מדרכות, ועם אגף תוש"ה.

ח

תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר - אישור יועץ נגישות, יועץ ניקוז של חברת הגיחון, מהנדס תכן בנושא אספלט.

2. תנאי למתן תעודת גמר - אישור מחלקת תחזוקה על ביצוע פרטי אבן.

3. תנאי למתן תעודת גמר - אישור אגף שפ"ע בדבר ביצוע שיקום מדרכות, כבישים, חצר גן ילדים/מעון יום/בית ספר וכל התשתיות אשר נפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, להנחת דעת אגף שפ"ע.

ט

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס יהיה הסדרת דרכי גישה נוחות ובטוחות למוסדות הציבור להולכי רגל כלי רכב.

2. תנאי לאכלוס יהיה נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בתיאום עם אגף שפ"ע.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- השטח המסומן באדום הינו הרחבת דרך בצמוד למפרץ להעלאה והורדת תלמידים.
- תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
- תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
- סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			אחורי	קדמי	צידי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	2141.7	(1) 1495	(1) 170	(1) 2150	(1) 1055	4870	(2) 70	3	3	(3)	(3)	(3)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	1015.7	(1) 1495	(1) 260	(1) 0	(1) 580	2335	(2) 55	5	1	(3)	(3)	(3)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	102	1125.6	(1) 2040	(1) 450	0	0	2490	(2) 55	6	0	(3)	(3)	(3)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	103	951.1	(1) 1855	(1) 540	0	0	2395	(2) 55	6	0	(3)	(3)	(3)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	104	776.5	(1) 1310	(1) 320	(1) 0	(1) 490	2120	(2) 55	5	1	(3)	(3)	(3)				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לבצע ניוד שטחים בין שטח עיקרי לבין שטח שירות.

(2) מתייחס לשטח בנוי בלבד, לא לשטח מקורה ע"י הקומות העליונות.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל המגרשים שבתכנית זו נמצאים בתחום אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו / עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

5. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

6. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

7. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**בניה ירוקה**

1. בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3**ביוב וניקוז**

1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטח הנוף הפתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והפעלתם של הקווים.

2. בתחום הפרויקט עוברים קווי ביוב, במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית

6.3

ביוב וניקוז

העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.

3. המתכנן/יזם יגיש תכנית לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני של המבנים החדשים לקווי הביוב העוברים ברח' הסמוכים לחלקות השונות או בסביבתם.

4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.

5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה-0.00 שלהן.

6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירוני יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.

7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

8. לא תותר בניה או נטיעת עצים מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

6.4

ניהול מי נגר

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

לדרכים וחניות עיליות:

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), יעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

במידה ולא יוותר שטח מספיק לחלחול בתחום מגרשי הבניה, בחצרות גני/בתי הספר/ת"תים ייקבעו נקודות חלחול.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ב.על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור רכב נכים בעת הליך להוצאת היתר בניה.

2. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

3. יש לסמן פתרון למקומות חניה נגשים, בתחום תא שטח (למעט תאי שטח 102, 103, בהם ישנו בינוי קיים), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק א' / פרק ב'.

4. המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועות מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב 2.00 מ' נטו לפחות - הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.

5. המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות, בהתאם לתקנות.

7. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

8. יש לוודא ששטחים לשימושי בריאות כגון: מרפאה, קופת חולים וכו' יתוכננו בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

6.7

תשתיות

1. כללי

א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצגים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח. ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקין בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.

2. חשמל

א. אופי אספקת החשמל (מתח נמוך / מתח גבוה) ייקבע ע"פ דרישות מגיש הבקשה להיתר ותקנות חברת החשמל.

ב. מיקום חדרי שנאים / מיתוג יאפשר כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא להכנסת ציוד כבד ולכניסת עובדי חברת החשמל. מיקום מדויק וגודלו של חדר השנאים /

6.7

תשתיות

המיתוג יקבעו לעת מתן היתר הבניה.

ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים.

ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ו. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.

ז. יש להעתיק כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך - בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב ע"פ שיקול הדעת של חח"י.

ח. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

ט. שנאים

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית ומחלקת איכות הסביבה.

חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.

יש לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ולתכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית: תכנון זמין מונה הדפסה 35

שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.

י. חיבורים עבור רכבים חשמליים

יש לקחת בחשבון חיבורים יעודיים עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים.

3. ביוב וניקוז

א. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.

ב. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.

ג. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת בתכנית בניה, תמומן ע"י יזם התכנית (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה).

ד. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.

ה. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.

4. תקשורת

מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

דרכים

בתחום היעוד "דרך מוצעת" תבוצע הרחבת המדרכה בצמוד למפרצי העלאה והורדה הנמצאים

6.8

דרכים

בתחום הדרך הקיימת.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

1. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך.
2. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.
3. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.
4. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.11

הוראות בזמן בניה

1. בניה במגרשים בהם קיימים מבני חינוך / גני ילדים / מעונות יום פעילים תבוצע בתקופת החופש הגדול ככל הניתן. בזמן שנת הלימודים יימצא מבנה חלופי למבני חינוך / גנים / מעונות קיימים לפני תחילת הבניה.
2. על הקבלן לשקם מדרכות, שבילים, כבישים, חצרות גני ילדים/מעונות יום/בתי ספר וכל התשתיות אשר נפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בכל תא שטח בנפרד	

7.2

מימוש התכנית

ביצוע התכנית - 15 שנה



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

ירושלים, 01 פברואר 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

מכר ספרא 1

ירושלים

פקס: 02-6297115 / 02-6525544

הנידון: כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1207158
(קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ, החתומים על דף המצ"ב והחתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)¹ לתכנית שבנדון (להלן – **התכנית**) לוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים (להלן – **הוועדה**), מן הטעמים והנימוקים המפורטים להלן.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכנונות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין. ירושלים שקופה אינה מייצגת את המתנגדים אחרים, ואינה אחראית להעביר תכתובת המיועדת למתנגדים הללו, כולל, אך לא למעט, החלטות, זימונים לדיונים וכיוצ"ב, וזאת, גם במידה שהתנגדותם הועברה לוועדה ע"י ירושלים שקופה.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינם של ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – **העמותה 1**) ושל **עמותת תושבי גאולה** המתנגדת (להלן – **העמותה 2**) בפרטי התכנית, הינן כי העמותות פועלות בשםם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

הם חברים בעמותות הללו, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. בנוסף העמותה 2, הינה הוועד השכונתי הרשמי מטעם **"העדה החרדית פרושים וחסידיים ועד העיר לקהילת האשכנזים"**, לשכונות גאולה ומאה שערים, כועדי שכונה אד הוק ומאחדת את כל תושבי השכונה ומייצגת את האינטרסים השכונתיים שלהם. בנוסף לאמור מייצגת העמותה 2 את תושבי השכונה, אשר רוב רובם אינם מיוצגים על ידי נציגים בשלטון המרכזי והמקומי כלל וכלל, כי בהשקפת עולמם לא מצביעים ולא נבחרים לשלטונות הללו, וממילא אין להם נציגות במוסדות השלטון הללו והעמותה 2 היא זו המייצגת את עמדת תושבי שכונה הללו בפני מוסדות התכנון, כתחליף ובמקום הנציגים הללו.
4. יתר המתנגדים מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ו/או נכס בתוך תחום התכנית. מיקום כתובת המדיקות של דירתם/נכס של המתנגדים מצוינים ליד חתימתם מטה ו/או בתצהיר המצ"ב.
5. המתנגדים מהווים גם "מתנגדים ציבוריים", היות שפרטי התכנון שבתכנית פוגעים בציבור ובשלטון החוק כמפורט בהתנגדות.

ג. הפגמים בפרטי התכנון של התכנית

6. לפי סעיף 1.4 להוראות התכנית, סמכות הוועדה המקומית לאשר התכנית הינה מכוח סעיפים ספציפיים שבחוק, ולכן נצטט אותם להלן:

62א(א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית:

[...]

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;

[...]



(19) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;

7. בסעיף 63(8) לחוק נקבע כדלהלן:

(63) מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

[...]

(8) חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת **ולתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים**, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;

8. במסמכי התכנית לא מפורטים איזה עניין מיוחס לאיזה סעיף שבחוק, אבל ניתן ללמוד, כי פסקה 19 לחוק מתייחסת לעניין העוגנים והריסת בניינים ופסקה 5 מתייחסת לעניין שינוי הוראות של תכנית 1201.

9. יאמר כבר עתה, כי על פי טיבם, פסקה 5 לחוק, אינה יכולה להתייחס לא לעניין העוגנים ולא לעניין הריסת בניינים. ספק רב האם עניין שינוי הוראות של תכנית 1201 כן נכלל בפסקה 5 לחוק, אבל היות שעניין זה אינו מעניינה של ההתנגדות, לא התעמקנו בעניין זה.

10. ומכאן לטיעונים ולנימוקים בעניין העוגנים והריסת בניינים שבפסקה 19 לחוק.

עניין העוגנים

11. בפתח הדברים כבר ייאמר, כי המתנגדים ערים ומודעים למכתב מיום 7.8.2023 שיצא במשותף ע"י חטיבת רגולציה לרישוי ולבניה שבמנהל התכנון וע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושנידון שלו הינו "תמיכת דיפון לחניונים תת-קרקעיים באמצעות עוגנים זמניים", ולמרות כל זאת, עמדת המתנגדים הינה, כי התכנית מנוגדת כל הוראות הדין בעניין.

12. המחוקק לא העניק סמכות לוועדה בפסקה 19 לחוק לנושא של עוגנים, אלא "לעניין זכות מעבר או זכות להעברה" **בלבד**, לו היה המחוקק רוצה, ברי כי היה קובע הוראה מפורשת המתירה גם את עוגנים, ומשלא קבע כן, הרי ניתן ללמוד ממנו שהמחוקק לא רצה להעניק סמכות כזו לוועדה.

13. לא זו אף זו, אילולי היה המחוקק רצה להעניק סמכות לוועדה גם לעוגנים, מדוע פירט המחוקק בפסקה 19 לחוק רק השני עניינים מתוך שלושה העניינים הנכללים בפסקה 8 לסעיף 63 לחוק האמור, ולא קבע באופן גורף וכללי, את כל העניינים המנויים בסעיף 63(8) לחוק?



14. יצוין כי בספר דיני תכנון והבניה מאת המלומדים שרית דנה ושולם זינגר (2015) (להלן – **דנה וזינגר**), אינו מוזכר את עניין העוגנים בפרק על פסקה 19 לחוק כלל וכלל, וכנראה שלא בכדי, כי לא עלה על דעתם כלל וכלל כי הסעיף כולל גם עוגנים!
15. הדבר נכון שבעתיים, נוכח חשיבותה המיוחדת של זכות הקניין בכלל ובכל הנוגע לקרקע בפרט, כאשר התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע מחייבת הסמכה והסדרה מפורשת בדיון, אשר כאמור אין הסמכה כזו, ומובן מאליו כי אף לא ניתן להסתפק לגביה עם סמכות עזר.
16. גם אילולי הוועדה מוסמכת לאשר תכנית לעניין עוגנים (ואינו סבורים כן), עדיין יש עוד פגמים בתכנית בעניין העוגנים כמפורט להלן בהתנגדות.
17. מסמכי התכנית ובמיוחד סעיף 1.4 להוראות התכנית מסווגת את התכנית, כתכנית מתאר המכילה הוראות מפורטות ותכנית שניתן להוציא היתר ו/או הרשאות מכוחה ולפיה, בו בזמן שהתכנית אינה מפורטת דיו לסווגה כתכנית מסוג ז, במיוחד כאשר איננה כוללת הפרטים הנדרשים (למצער לטיבן של התכנית) לפי סעיף 145(ז) לחוק, כגון קווי בניין, עומק מיקום העוגנים, אורך של העוגנים ופרטים אחרים כיוצ"ב.
18. מדובר בפרטים הנדרשים להציגם בתשריט המאושר והמוצע, לפי הנחיות נוהל מבא"ת לתכניות מסוג התכנית, ולנוכח סיפא לפסקה 19 לחוק, התכנית אינה מסוג התכנית, אשר ניתן להקלה מההנחיות נוהל מבא"ת בעניין.
19. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.
20. חוץ מהטענה התכנונית בעניין, הרי כפי שאמור לעיל, התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע מחייבת כבר **בשלב התכנון** (שבו נקבעים הסמכות הכללית של הנטילה ובעצם הנטילה בפועל, כי הלא אין סמכות לבצע הנטילה במסגרת ההליך הרישוי, בשלב רישוי רק נקבעו הפרטים של הנטילה, ואז הפגיעה בפועל [להבדיל מההיקף הפגיעה]), כבר בבחינת "מעשה עשוי" וכבר חלה עליה "שיהוי כבד"), שההיקף ופרטי הנטילה יהיו ברורים וספציפיים, על מנת שהנפגעים יוכלו להכריע ובמקביל לתקוף את הנטילה, במידה שהנפגעים סבורים כי הנטילה הינה בלתי מידתית ובלתי סבירה.
21. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים **זמניים**" בלבד, אך אין בתכנית הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית הגלומה בה כאמור, נדרשת שהפגיעה תהיה סבירה וממילא מינימלית ביותר.
22. בהתאם למתכונת הנוכחית של התכנית, ובמיוחד בהתאם לסעיף 4.1.2(א)(1)(ו) להוראות התכנית, התכנית מעניקה סמכות גורפת לחייב את בעלי המקרקעין הגובלים לאפשר התקנת/הקמת עוגנים במקרקעין שלהם, ומסתפקת בכך, שבשלב הביצוע העבודות מכוח התכנית, תבוצע העבודות בהתאם, אחר שליחת הודעה עם עותק מהבקשה להיתר בניה לבעלי המקרקעין הגובלים, שתהווה לפי ההוראה "יידוע" מספקת, כדי להמשיך עם ביצוע העבודות, לא ברור באיזה מסגרת חוקית מדוברת ההוראות



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

של "יידוע"², הוראות התכנית אף לא מפרטת את אופן שליחת העותק!, אבל על פניו מדובר בהוראה עלומה ומעורפלת, ונדמה כי הוראות התכנית, המהווה חיקוק כידוע, מנסה לבטל באופן אקטיבי את הרף המינימום שבמינימום של ידיעה של הזולת על בקשה להיתר, המעוגנת בתקנה 36 ו-37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016³.

23. התכנית גם אינה קובעת כפופות לתכניות הנמצאים בהיררכיה גבוה יותר שעניין לדוגמא תשתיות תת קרקעיות או רצועת לדרכים וכד', כפי שנדרש לפי סימן ח' לפרק ג' לחוק ולפי נוהל מבא"ת בעניין. ראו לשם דוגמא, סעיף 1.6 להוראות התכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בתכנית 503-0475160 (גב/מק/643 - תכנית העוגנים), תכנית 406-1112754 (תכנית עוגנים - לוד) תכנית 408-0839266 (נת/מק/7/400/עוגנים - תכנית העוגנים).

עניין העוגנים והריסות בניינים

24. התכנית שבעינינו הינה תכנית נושאת, אמנם פסקה 19 לחוק אינה מעניקה סמכות לאשר תכנית נושאת מכוחה. המחוקק קבע במפורש בסיפא לפסקה, תנאי לסמכות כמצוטט להלן: **"והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה"**, מדובר, אם כן, בסמכות מוגדרת ומתוחמת, המיועדת לשרת את התכלית העיקרית של ביצוע התכנית.

25. לנוכח הסיפא של הפסקה, ישנה הגבלה שתכנית זו תוכיח קשר סיבתי מוחץ לתכנית תקפה, ולא ניתן לכלול בתוכה הוראות הקשורות לתכניות תיאורטיות עתידיות שטרם באה לעולם, כפי שהתכנית מנסה להציע, הן בעניין העוגנים והן בעניין הריסת בניינים.

26. כמו כן, כמו כן לנוכח הסמכות מוגדרת ומתוחמת, יש לפרש כי ישנה סמכות אך ורק לקבוע מחדש הוראות חדשות ו/או שינויים מסוימים לתכניות שאושרו בסמכות מקומית בלבד.

27. השינויים המסוימים לתכניות שאושרו בסמכות מקומית כאמור, מוגבלת למקרים שבהם דרוש למימוש תכנית תקפה ולבנייה לפיה.

28. לשם דוגמא, ההוראות לגבי התקנת העוגנים, לא נדרש למימוש לאף תכנית ולבנייה לפיה, כי ניתן להסתדר ללא התקנת עוגנים, שכן יש תחליף של הקמת קיר סלארי אשר מייתרת את ההתקנות עוגנים, אפשר גם להקטין החפירה ובכך להשאיר מרווח בתוך המגרש להתקנת העוגנים. בפועל התקנת עוגנים נועדת אך ורק לחסוך את העלויות של יזם התכנית בלבד, ואין בו שום כורך ונחיצות לשם מימוש התכנית ולבניה על פיה, כי כאמור יש אלטרנטיבות לשם כך. ראו גם בעניין חו"ד של איג' חסן כאזם שצורפה להתנגדות שהוגש ע"י משפחת עליאן לתכנית ואשר ההתנגדות מסתמכת עליה וראו גם בעניין רע"א 4657/21 ישראל מאיר כהן נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ (נבו 03.08.2022) להלן - עניין משה"ב).

² ראה פס' 42 ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1046/20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (נבו 26.03.2020).

³ מעיון בתכניות דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכניות הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמצוין במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות.



29. כמו כן הוראות שבתכנית בדבר שינוי מועד הריסה, אינה "קביעה מחדש" אלא שינוי, וכאמור לא אין סמכות לוועדה על קביעת הוראות על שינויים, וגם הוראות הללו אינן נדרשים כלל וכלל למימוש התכנית, כי הלא ניתן לממש התכנית גם בתנאים הנוכחים של תנאי למתן היתר בניה.

30. ראו בעניין זה דנה וזינגר (932-930), כמצוטט להלן (ראו גם הערות שולים על הציטוט):

"גם בהקשר זה תתעורר השאלה האם "קביעה" של הוראות משמעה גם הסמכות לשנות הוראות שנקבעו בתכנית קודמת, ובכלל זה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. כפי שפורט לעיל, נוכח ההקפדה [הטעות במקור, הח"מ] שנקט המחוקק בהבחנה שבין "קביעה" ובין "שינוי" אין לראות בסמכות שהוקנתה לוועדה המקומית לקבוע הוראות בעניין הריסה ככוללת בחובה גם סמכות לשנות הוראות שנקבעו על ידי הוועדה המחוזית בעניין זה ובכלל זה ביטולן של הוראות הריסה כאמור.

[...]

כפי שפורט לעיל, הסמכות "לקבוע" לא ראוי שתפורש ככוללת גם את הסמכות לשנות הוראות שנקבעו בעניין זה בתכנית קודמת. לפיכך אם נקבע בתכנית שבניין מסוים דינו להרס כתנאי למתן היתר בנייה או לפיתוח במגרש, לא תוכל הוועדה המקומית לבטל הוראה זו ולאפשר הותרת הבניין על עומדו."

31. במקרים רבים יש תכניות תקפות שהוראות הריסה אין לה כל קשר למימוש התכנית ולבניה לפיה, לשם דוגמא ההוראה לגבי הריסות עבירות בניה של מדרגות בשצ"פ כתנאי לבניית עוד קומות בגודל קונטור של בניין קיים בחלקה צמודה לה, שנקבעה בתכנית בסמכות מקומית מס. 101-0154815.

32. גם אילולי יש סמכות לקבוע הוראות חדשות ביחס לתכניות שאושרו בסמכות מחוזית, עדיין בוודאי אין סמכות לקבוע "שינויים" מהוראות שנקבעו בתכניות בסמכות מחוזית.

33. לשם דוגמא, בתכנית מס. 101-0401976 נקבעה (במיוחד בסעיף 4.1.2 ג) להוראות תכנית) הוראות הריסה על עבירות בניה בהיקף של כ-800 מ"ר ואשר לגביה קיים צו הריסה כבר משנת 2009, בשטח בבעלות עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

34. ראו והשוו בעניין ממה שנקבע בדנה וזינגר (930), כמצוטט להלן (ראו גם הערות שולים על הציטוט):

"לפי פסקה 19 הוראות בדבר הריסתם של בניינים יכולה להיכלל בתכנית רק אם "הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה על פיה". מדובר, אם כן, בסמכות מוגדרת ומתוחמת, המיועדת לשרת את התכלית העיקרית של ביצוע התכנית. נוכח השלכותיה הקנייניות סביר שלא תיכלל בתכנית אלא כשהיא אכן דרושה למימושה. הוראות בעניין הריסת מבנים שאינן דרושות לצורך ביצועה של תכנית לא ניתן יהיה לכלול בתכנית בסמכות ועדה מקומית."

35. ראו דנה וזינגר בהרחבה על הנושא בסעיף (ד) הוראות הנדרשות למימושה של תכנית" בעמוד 934.

36. לנוכח כל האמור ביחס לסיפא לפסקה 19 לחוק, התכנית הינה כללית וגורפת, ואינה עולה עם ההגבלה שנקבעה בסיפא לפסקה האמורה, אשר על כן, התכנית אינה יכולה להיות מאושרת במתכונתה



הנוכחית, וגם במידה שניתן להתגבר על הפגמים אחרים המפורטים בהתנגדות, עדיין חייבים לבחון כל מקרה ומקרה לגופו, ולא ניתן לאשר תכנית נושאת בעניין העוגנים והריסות בניינים.

ד. האופן בו פוגעת פרטי התכנון שבתכנית בעניינם של המתנגדים

הפגיעה מעניין העוגנים

37. המתנגדים עלולים להיפגע מהתרת התקנת עוגני קרקע, במקרקעין גובלים, באופן כללי וגורף ללא הצגת הפרטים הנדרשים לתכנית מפורטת מסוג זו במסמכי התכנית, כך שלא ניתן לדעת איך הפרטים של המצב המוצע בתכנית מתכתבים ומסתכרים עם הפרטים של המצב המאושר של התכנית וגורמת בין היתר לאנדרלמוסיה תכנונית של אתרי בניה חופפים ללא מנגנון מעקב.
38. מיפוי מראש המצב המקרקעין כאמור, עוד בשלב התכנון נועדו לתת את התמונה המלאה לכל הגורמים הרלוונטים - כולל אלה העלולים להיפגע מעבודות המותרות לפי התכנית - באשר איך פרטי התכנון המוצעים בתכנית עלולים להשפיע על פרטי התכנון הקיימים והמאושרים בשטח ומהווה חלק ממסד הנתונים הנדרשים להיות בפני כל הגורמים המעורבים הרלוונטיים, כדי להגיע להכרעות ענייניות, העדר קיום מסד נתונים הללו, שוללת את הזכות ואת ההזדמנות המלאה מהגורמים הזכאים לכך להגיש התנגדויות ענייניות כראוי - כולל הצגת חו"ד מיועצים מקצועיים מטעם בעניין הנדרשים - על מנת, לשכנע ולהשפיע על הגורמים הרלוונטים והמכריעים בעניין, בשלב התכנון שהינו המועד הראוי להגישם.
39. מה גם, שעל פי הוראות התכנית, אין מועד אחר ומאוחר יותר, להגיש התנגדות לפרטי התכנית, כי על פי ס"ק א' עד ה' לסעיף 4.1.2(א) להוראות התכנית, לאחר אישור התכנית ניתן לבצע את כל העבודות מכוח התכנית, כל זמן שהן תהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בלבד.
40. העדר אפשרות להגיש התנגדות כאמור, פוגע במתנגדים, שכן פרטי התכנון - הלא ידועים בשלב זה - אמורים לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובביטחונם.
41. נעדרת פירוט בתכנית ביחס למיקומם של התקנת העוגנים, אורכם, עומקם מעל פני הקרקע, והתייחסות פרטנית להשלכות השליליות שינבעו מהתקנת העוגנים הללו, אשר תשפיע על המתגוררים במגרש, שבו יתבצעו העבודות ובמגרשים הקרובות לו ועל הסביבה כולה, כגון פגיעה ביציבות ובטיחות הקרקע, המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיוקנו בשטח, ויבורציות, רעשים וזעזועים מהתקנת העוגנים. בתים ישנים או בתים לשימור אמורים להתמוטט או להיפגע, יתכן שהעוגנים הללו יגרמו לשנויים הנדסיים אחרים.
42. כמו כן נעדרת בתכנית פירוט ביחס למצב המאושר של כל חלקה וחלקה בתחום התכנית, הן מעל הקרקע והן בתת הקרקע, כדי להבין איך המצב המוצע תשפיע על המצב המאושר ללא פגיעה בו, כגון מבנים כולל מרתפים ומקלטים, עצים בוגרים, מבנים לשימור, ארכילוגיה, עתיקות, קברים, מעיינות, במנהרות קרסטיות, מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, תקשורת וכדו'.
43. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

44. העדר האפשרות להגיש התנגדות במועד הנכון (לשם דוגמא בשלב התכנון לעומת שלב רישוי), פוגע במתנגדים, כי הוא מונע ממתנגדים לתקוף את הפגיעה בפני הפורם הנכון (וועדה מחוזית לעומת הוועדה המקומית, ועדת הערר המחוזית וכו') וממילא בפני ההרכב הנכון, המוסמך והנועד לשם כך על ידי המחוקקים ואשר לו יש את ההכשרה והידע וכיוצ"ב להכריעה בהליך.
45. העדר האפשרות להגיש התנגדות עניינית לתכנון מפורט מקבל משנה תוקף, כאשר הוראות בדבר עוגנים מהווה נטילה כפויה של קרקע או זכות בה וממילא פגיעה בזכות קניין, כמפורט לעיל.
46. לא זו אף זו, אלא כאמור לעיל הוועדה הוסיפה חטא על פשע וביטלה באופן אקטיבי בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2(א)(1)(ו)) את הרף המינימום שבינימום, וזה הדרישה לעמוד בתקנה 36 ו-37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016, הנועד להגן על זכות הקניין.
47. עד כמה אירוני הוא לראות כי כשמגיע לזכויות הקנייניות של הרשות הציבורית, ידעה הוועדה המקומית היטב להכניס הוראה המחייב את קבלת אישור מאגף נכסים במגרשים ציבוריים של העירייה, אך למגרשי פרטיים או אפילו ציבוריים בבעלות תאגידי ציבוריים אחרים, היא לא ראתה לנכון ולחשוב להכניס הוראה דומה.
48. הוועדה המקומית אמורה לשמור על זכויות הציבור ולא לפגוע בזכויות הציבור, אמנם על פניו בעניינו התכנית במתכונתה הנוכחית, מעודדת פגיעה תכנונית וקניינית באמצעות פלישה, השגת גבול, חמס וגזילת מקרקעין של הזולת, כאמור, בדומה למה שמתואר להלן **בעניין משה"ב** ובהליכים אחרים הנזכרים להלן. יוער, שהגם שעניינם של ההליכים המצוינים להלן הם במסגרת הליכי רישוי ואילו עניינינו הינו בהליך תכנוני, עדיין בשל כל הפגמים שתוארו בהתנגדות זו, יש השוואה נאה ויפה לעניינו, כאשר קידום ההליך דנן ותוצאותיו אמורים להיות זהים להליכים הנזכרים להלן.
49. **בעניין משה"ב** נקבע באופן הכי ברור, כי התקנת עוגנים במקרקעין גובלים מהווה השגת גבול ופלישה למקרקעין של הזולת, ומפני חשיבות העניין מצאנו לנכון ולחשוב, לצטט ציטוטים חשובים הנוגעים גם לעניינינו, כדלהלן:

36. **קל וחומר, מקום שבו הפלישה נעשתה בכוונת מכוון, בחוסר תום לב מופגן. התנהגות מעין זו, הטלת עוגן ולא במשפט, ולאחריה בקשה לקבלת חסד מאת בית המשפט, זכתה למענה הולם מפי השופט א' מני באחת הפרשות. בדבריו שם, התייחס השופט מני לפלישה לרכוש המשותף, אך הדברים יפים באותה מידה גם לפלישה למקרקעי הזולת:** "המשיבים התנהגו בכל הפרשה הזו ביד רמה ובזלזול והתעלמות גמורה מכל אותן זכויות שהחוק מקנה למעוררים כבעלי דירות בבית משותף. הם ידעו שהמערערים מתנגדים נמרצות לשינויים הנ"ל ולמרות זאת נהגו ברכוש המשותף כאילו זה היה רכושם הבלעדי. אם בתי-המשפט יעצמו עינם מהתנהגות זדונית שכזו כי אז ייהפך כל חוק הבתים המשותפים לפלסטר, ובמקום שמירת אופיו ושלמותו של הבית המשותף וקיום זכויותיהם וחובותיהם של דייריו לגביו ייהפך הנכס להפקר וכל דייר אדם יוכל לנהוג ולעשות בו כטוב בעיניו. אם בנסיבות כגון אלו לא תינתן למערערים התרופה האפקטיבית היחידה שיש בה כדי להחזיר את המצב שלו הם זכאים לקדמותו כי אז ייגרם עיוות דין משווע למערערים. הפקיד המוסמך קבע כאמור כי השינויים הנ"ל שהמשיבים עשו פגעו ברכוש המשותף ובדירות האחרות. פגיעה זו בנסיבות כפי שתוארו לעיל, דייה, לדעתי, כדי להצדיק מתן צו-עשה גם מבלי שיתלווה לפגיעה



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

כל נזק ממשי. גם העובדה שהחזרת המצב לקדמותו עלולה לגרום למשיבים נזק רב, אינה צריכה, לדעתי, לעמוד לרועץ למערערים, מאחר והמשיבים, כמו ידם, הביאו נזק זה על עצמם בעשותם את השינויים הנ"ל תוך ידיעה מלאה מהתנגדות המערערים למעשיהם המהווים פגיעה חמורה בזכויות המערערים" (ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 293 (1966)) (ההדגשות הוספו – נ' ס'). די באמור כדי לתת מענה לטענות משה"ב.

37. **בנו של קל וחומר, משהפלישה נעשתה בידי חברה כמשה"ב, חברת בנייה גדולה וותיקה, המצוידת במומחי הנדסה וביועצי משפט. חזקה על משה"ב כי ידעה היטב, שפלישתה למקרקעי הדיירים נעשתה שלא כדין. הפכתי והפכתי בטענות משה"ב בהליכים השונים, ולא מצאתי ולו קצה קצהו של הסבר להתנהלותה פורעת החוק. הטענה כי החדרת העוגנים אושרה על-ידי מוסדות התכנון – טוב לה שלא נטענה משנטענה. מושכלות יסוד הן, כי תכנון ובניה לחוד, וזכויות קנייניות לחוד. אין באישורה של תכנית בידי מוסדות התכנון, כדי להתיר פגיעה קניינית ברכושו של אחר, אלא במקום שבו הותר הדבר במפורש, ובכפוף לקיומה של הסמכה חוקית המתירה פגיעה שכזו. ככל שמשה"ב חפצה לעשות שימוש במקרקעי הדיירים, היה עליה לפנות אליהם ולבקש את רשותם; כזאת – כמתחייב מהחוק, מהשכל הישר ומן המוסר הטבעי – לא עשתה.**

[...]

45" למדנו אפוא, כי אליבא דשופט אנגלרד, במצבים שבהם עושה אדם שימוש לרעה בזכות משפטית המוקנית לו; כאשר 'זה נהנה וזה לא חסר' – ניתן, אולי, לחייבו שלא לנהוג כמנהג אנשי סדום: למחול על זכותו, על מנת להביא תועלת לחברו. כפועל יוצא מכך, סבר השופט אנגלרד, כי מן הראוי לעשות שימוש בכלל זה, גם במקרה שבו פלש אדם למקרקעי חברו, באופן שלא הסב לבעל המקרקעין נזק: "לצורך עניינינו כאן אסתפק בדוגמה אחת מתוך ההלכה היהודית שעל-פיה מתירים לאדם לפלוש לתחום קניינו של אחר, וזאת על יסוד העיקרון של 'זה נהנה וזה לא חסר', כביטוי לכלל כי 'כופין על מידת סדום'. כוונתי להלכה שנפסקה בשולחן ערוך [...] בעניין 'המעמיד סולם קטן שאין לו ד' שליבות בצד כותלו בתוך חצר חבירו או בתוך שדהו...'. בעל הקניין אינו יכול למנוע את בעל הסולם מלהעמיד את הסולם לשימוש של האחרון, כל עוד אין בכך משום נזק לראשון. עיין רמב"ם, שכנים, ח, ד: '...אבל אם העמיד סולם קטן אינו יכול למנוע שהרי אומרים לו --- סוף עמוד 26 --- אין עליך הפסד בזה כל זמן שתרכה תטלנו'" (שם, עמ' 226-227). השופט אנגלרד אף סבר, כי מן הראוי לאמץ כלל זה במשפט הישראלי הנוהג, במסגרת דוקטרינת 'שימוש לרעה בזכות', המעוגנת בסעיף 14 לחוק המקרקעין, ובמילותיו שלו: "מן הראוי כי המשפט היהודי ישמש מקור השראה בפרשנותה של הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין, ולאו דווקא משום שלשונה של זו סתומה ומגומגמת. נראה לי כי המגמה המוסרית המובהקת, המצויה במסורת המשפטית היהודית לגבי מושג הבעלות, ואשר מטרתה להגביל את שלטונו של אדם על נכסיו, תמצא ביטוי במשפט של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית. יצוין כי מעבר לממד המוסרי-האינדיווידואלי של העיקרון 'כופין על מידת סדום', מצוי בו גם, ואולי הוא עיקר, ממד חברתי חשוב [...] מכל האמור עולה אפוא, כי במשפטנו יש מהלכים לדוקטרינה של שימוש לרעה בזכות במקרקעין ובמסגרתה גם לעיקרון שכופין על מידת סדום" (שם).



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

46. עמדה שונה, לגבי תחולתו של הכלל במשפט העברי, והחלתו על מקרה שבו פלש אדם למקרקעי חברו, נשמעה גם היא בעניין רוקר, מפיו של השופט טירקל. לשיטתו, גם הכלל הנוהג במשפט העברי, שלפיו "כופין על מידת סדום", אינו מעניק רשות לאדם לפלוש במזיד לנכסי זולתו, ואינו מתיר פגיעה בזכויות קניין: "הכלל של 'כופין על מידת סדום' [...] – שפירושו: כופים אדם שלא ינהג כאנשי סדום – הוא כלל חשוב שטבעו חז"ל בדיני היושר שבמשפט העברי. אולם, אין בכלל זה כוח כדי לעקור מצוות לא תעשה שבתורה. הלא מקרא מפורש הוא: 'לא תסיג גבול רֵעָךְ אֲשֶׁר גָּבְלוּ רֵאשִׁים בְּנַחֲלֶתְךָ אֲשֶׁר תִּנְחַל בְּאֶרֶץ' (דברים, יט, יד). ופירש רש"י: 'לא תסיג גבול, לשון: נסוגו אחור (ישעיה מב יז), שמחזיר סימן חלוקת הקרקע לאחור לתוך שדה חברו למען הרחיב את שלו. והלא כבר נאמר: לא תגזול (ויקרא יט יג), מה תלמוד לומר: לא תסיג, למד על העוקר תחום חברו שעובר בשני לאוין. יכול אף בחוצה לארץ, תלמוד לומר: בנחלתך אשר תנחל וגו', בארץ ישראל עובר בשני לאוין, בחוצה לארץ אינו עובר אלא משום לא תגזול' (רש"י, דברים, יט, יד). ונאמר ציווי זה גם במעמד הברכה והקללה על הר גריזים והר עיבל: 'אָרֹר מְסִיג גְּבוּל רֵעֵהוּ' (דברים, כז, יז [לג]). ופירש רש"י שם: 'מסיג גבול, מחזירו לאחוריו וגונב את הקרקע, לשון: והוסג אחור (ישעיה נט יד)' (רש"י, דברים, כז, יז). מכאן, שאין אוחזים בכלל של 'כופין על מידת סדום' כדי להכשיר מעשה של עקירת גבול וגזילת קרקע [...] כך או כך, נראה לי כי בסופו של דיון מותר לקבוע שעמדת הפוסקים היא כי בדרך-כלל, אי אפשר לכפות אדם לוותר על זכויות קנייניות שלו ולאפשר לאחרים ליהנות מנכסיו, אפילו אין הדבר גורע ממנו תועלת כלכלית כלשהי. אולם גם לשיטתם של הסוברים שיש מקרים שבהם אפשר לכפות, הרי בכל הנוגע לזכויות קנייניות ממש – אין כופין על מידת סדום".

[...]

48. כך הוא גם בענייננו: עסקין בפלישה של ממש לנכסי הדיירים; פלישה ארוכת טווח ובלתי הפיכה; פלישה שמנעה מהדיירים את היכולת לנהל מו"מ עם משה"ב, ולהפיק רווח כספי בגין הוויתור על זכותם. במצב דברים זה, גם לפי עמדת המשפט העברי, דומני, עמידת הדיירים על זכותם, אינה מהווה 'מידת סדום'; לא ניתן לכפותם לוותר על זכותם".

[...]

63. טרם סיום, לא אוכל מלהימנע מלציין, כי העניין שלפנינו, כמוהו כ'נורת אזהרה': העובדה כי חברה קבלנית גדולה כמשה"ב, מרשה לעצמה לרמוס את הוראות הדין ברגל גסה, מתוך מודעות מלאה, מלמדת כי ההרתעה מפני פלישה למקרקעי הזולת, תוך פגיעה בזכויותיו הקנייניות – מצויה בשפל. דומה כי פולשים מניחים, שגם ביום פקודה, בתי המשפט ימנעו מלמצות עמם את הדין. עיון בפסקי הדין של בית משפט השלום, ושל בית המשפט המחוזי, מלמד כי הדברים אינם קלוטים מן האוויר, ויש להם על מה שיסמוכו. [...] אמנם, בפסק הדין בערעור נוסף פיצוי בדמות 'דמי שימוש', אך זאת רק עבור השנתיים הראשונות, ולא במבט צופה פני עתיד. מעתה ואילך, ידע כל פולש פוטנציאלי, כי לא ניתן לפלוש בזדון למקרקעי הזולת, מבלי שיוצמד למעשיו 'תג מחיר' הולם. פסק הדין בעניין רוקר, פתח אמנם פתח צר, 'כחודו של מחט', המאפשר להימנע מסילוק ידם של פולשים; אך נזכור ונזכיר: זהו החרג ולא הכלל. עלינו לשמור מכל משמר, שלא להרחיב פתח זה יתר על המידה, ולהפכו לפתח רחב כ'פתחו של אולם'; שאם לא כן, "יצא שכרו בהפסדו" (משנה, אבות ה, יא).



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

50. בע"מ 795/19 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב (נבו 15.07.2020) נקבע כי במקרים קלים יותר נדרשת הסכמה פוזיטיבית מבעלי זכויות הקניין כדי להוציא היתר בניה, ולכאורה במקרה דנן לאור נסיבות העניין (שאין למבקש ההיתר זיקת בעלות כלשהי במקרקעין של הזולת), נדרשת את הסכמתם הפוזיטיבית של 100% מבעלי זכויות הקניין. ראו ציטוט רלוונטי להלן:

"כמובן, הכלל נכון ללא קשר למספר האנשים הרלוונטי. הוא נטוע במדיניות משפטית ראויה. שינוי בזכויות ובנייה ברכוש המשותף דורשים בטחון ויציבות. מבחינה דיונית, יש לוודא כי דייר אכן קיבל את החומר והביע את הסכמתו לכך, ולא רק היעדר התנגדות. מבחינה מהותית, חשוב לוודא כי הדייר מסכים, תוך מודעות למושא הסכמתו. והרי הדרישה להסכמה פוזיטיבית היא מנגנון ראוי להשגת יעד זה. כך תישמר חלוקה צודקת של הרכוש המשותף. חשוב שאם יהיה שינוי ברכוש המשותף, הוועדה תדע באופן פוזיטיבי כי ניתנה הסכמת בעלי זכויות הקניין. כך עולה מתגובות הוועדה המקומית וועדת הערר המחוזית: "ככל שהמערערים מעוניינים בבנייה על הגג, סביר וראוי כי עליהם יוטל הנטל לפעול בערוצים האזרחיים המקובלים להשגת הסכמת שאר בעלי הזכויות לבניה המבוקשת. קבלת עמדת המערערים משמעה הלכה למעשה הטלת חובה על בעלי הזכויות האחרים במקרקעין להתנגד לשימוש בקניינם, באופן אקטיבי" (פסקה 27 לסיכומי טענות ועדת הערר המחוזית).

הנה כי כן, פסיקת בית המשפט המחוזי משקפת מדיניות רצויה. יש ערך להבהרה הפוזיטיבית. דרישה זו מתיישבת עם הדין המהותי."

51. וועדת ערר ירושלים גם קבעה במקרה קל יותר כי "תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין". ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה ירושלים) 1033/23 נעמה מנחמי ועמרי אבנד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 18.06.2023) כדלהלן:

"שינוי כאמור נדרש לתימוכין קנייניים, היות ומדובר בשינוי חזית כולל (כפי המוצע בתכנית הצל) של המבנה. בנסיבות אלו, תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין. ראה החלטת ועדת ערר מרכז, בראשותה של עו"ד מאיה אשכנזי בערר 1057-11-22 שרונית חכימיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, פורסם בנבו:

.. "לחזותו החיצונית של הבניין יש ערך גם עבור בעלי זכויות בדירות שאינן פונות לחזית שבה מתבקשת הרחבת המרפסות, וגם עבור בעלי דירות הגן המצויות מספר קומות מתחת לאותן מרפסות. במקרה כזה, לא ניתן להסתפק במשלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין, לפי תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016, אלא יש צורך בהצגת הסכמה פוזיטיבית למבוקש, בדרך של חתימה על גבי תוכנית הבקשה להיתר. כך נקבע בהמשך פסקה 2 בעניין קנרוב הנזכר לעיל:

(...) 2. "שינוי בזכויות ובניה ברכוש המשותף דורשים בטחון ויציבות. מבחינה דיונית, יש לוודא כי דייר אכן קיבל את החומר והביע את הסכמתו לכך, ולא רק היעדר התנגדות. מבחינה מהותית, חשוב לוודא כי הדייר מסכים, תוך מודעות למושא הסכמתו. והרי הדרישה להסכמה



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

פוזיטיבית היא מנגנון ראוי להשגת יעד זה. כך תישמר חלוקה צודקת של הרכוש המשותף. חשוב שאם יהיה שינוי ברכוש המשותף, הוועדה תדע באופן פוזיטיבי כי ניתנה הסכמת בעלי זכויות הקניין". (ההדגשה אינה במקור, הח"מ)

משמע: כאשר מדובר בשינוי מהותי בחזות הבניין, שהינה חלק מהרכוש המשותף, אין מקום לדיון של מוסד תכנון בבקשה להיתר, בהעדר תימוכין קניינים המתבטאים בחתימות פוזיטיביות על הבקשה להיתר. עמדה על כך גם ועדת הערר המחוזית בתל אביב בראשות כב' יוה"ר עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן בערר (ת"א) 13036-05-21 **ניסים שועה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק** (פורסם בנבו, 11.10.2201):

(...) "לטעמינו, שעה שמדובר בבקשה להיתר המציעה שינוי מהותי כאמור בכניסה לבית המשותף לא ראוי שמוסד תכנון יידון בבקשה להיתר (בהיבט התכנוני) כל עוד הבקשה אינה מלווה ברוב הדרוש לפי חוק המקרקעין. לאור האמור אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית שאישרה את הבקשה להיתר מושא הערר בטלה".

על כן בעת הדיון בבקשה להיתר על הוועדה המקומית לבחון כי אכן ניתנה הסכמה קניינית למבוקש בבקשה להיתר של בעלי 75% מהזכויות בבניין, ללא קשר למיקום דירותיהם."

הפגיעה מעניין הריסות בניינים

52. שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר **באופן גורף**, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בנייה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות עוד הרבה.

53. הוראה האמורה בעניין הריסה **באופן גורף**, שוללת את האפשרות להגיש התנגדות עניינית למקרה ספציפית, בדומה לטענה שהועלו לעיל בעניין העוגנים ושוללת את האפשרות מהנפגעים לקבל סעד האופרטיבי, להריסת את הנקבע להריסה בתכנית, במסגרת הליך ערר כנגד ההיתר, במידה שהתנאי למתן ההיתר לא ימולא, אשר הרי אז, נמצא כי ההיתר אינו תואם לתכנית (בהתאם להלכת שפר) ויאלץ לנפגעים לנקוט בהליכים משפטיים מסורבלים כגון הגשת עתירה מנהלית עם בקשה לצו מניעה, ובמידה שלא יוגשו בקשה לצו מניעה או שהבקשה לא תתקבל, הרי אז יתכן שעד הכרעת ההליך, כבר תייתר העתירה, כי הבניה החדשה תהיה ממומשת מבלי להרוס את עבירת בניה, ונמצא כי ישנם מקרים ששינוי מועד הריסות הנדרשות כאמור תשלול סעד אופרטיבי בכלל. הוראה זו בתכנית, מקילה עם העבריינים ומקשה על הנפגעים של עבירות בניה, במקום להגן עליהם והתכנית נותנת בעצם פרס לעבריינים, באופן שהחוטא נשכר וחוטאת למטרת קביעת התנאים הללו בתכניות הנקודתיות.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

54. במקרה ספציפית הרב נתן קרמר נפגע באופן פרטני, כי כאמור בהוראות תכנית מס. 101-0154815 נקבעה הוראות הריסה לעבירות בניה ובמיוחד בסעיף 4.1.2(ג) להוראות תכנית. כמו כן בתכנית מס. 101-0401976 נקבעה הוראות הריסה ובמיוחד בסעיף 4.1.2(ב) להוראות תכנית. הוראות הריסה בשתי התכניות האמורות, הינה לבניה בניגוד להוראות הדין ואשר על אחת מהן, אף יש צו הריסה בתוקף. השטחים החלים עליהם שתי התכניות האמורות, סמוכות או גובלות המגרש, שבו יש לרב קרמר דירה בבעלותו ושבוא מתגורר, ושבעניין הגיש הרב קרמר התנגדויות.

55. מכל האמור יוצא כי התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים, הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס למאפייני התכנית בעניין העוגנים ובעניין הריסת בניינים, ובהתאם לכך הפגמים והנושאים שהועלו בהתנגדות ז.

56. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

"61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:

(1) [...]

(2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה [...];

(3) [...]

(4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), מגדיר את מטרותיה של תכנית מתאר מקומית.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה (פסקה 1);

ה. האופן בו פוגעת פרטי התכנון שבתכנית בציבור ובשלטון החוק



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

57. הפגמים שהועלו בהתנגדות, אשר בין היתר הם האיומים בחוקיות בתכנית, ההעדר סמכות לוועדה, הפגיעה בזכות הקניין והעובדה שהתכנית מבטלת הוראות בדבר הריסת עבירות בנייה הנוגעים להגן על הציבור ועל השלטון החוק, פוגעים בציבור כולו ובשלטון החוק, הדבר נכון במיוחד כשאר מגישת התכנית אינה אלא הוועדה שהיא רשות ציבורית האמורה להגן על הציבור ועל שלטון החוק.

58. כאמור התכנית מבטלת הוראות להריסת עבירות בניה שנקבעו כתנאי למתן היתר בניה על מנת להגן על שלטון החוק. הוראה בדבר הריסה עשויה להיות חלק מהתנאים למתן היתר בניה שנקבעו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית שמטרתן להבטיח שבניין שנבנה שלא כדין יהרס טרם מימוש זכויות הבנייה הנוספות שהוקנו לאותו מגרש במתן היתר הבניה או אף שבניין שהוקם כדין יהרס קודם לבנייה החדשה על מנת שלא ייווצר מצב שבו במגרש קיימת הלכה למעשה בנייה החורגת מגדר הבנייה המותרת ביחד עם היתר בניה. ביטולן של הוראות הריסה במקרים אלה עלולים להביא להפרת חוק או להמשך קיומה של הפרה כאמור.

59. בפרשת חוף השרון (ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון, פ"ד נ"ח (6) 728, ממחצית שנת 2004):

"פסיקתו של בית משפט זה הרחיבה בשנים האחרונות את זכות העמידה של "עותר ציבורי" והיא מתפרשת גם על מי שאינו נפגע במישרין מפעולה של הרשות. אולם על "העותר הציבורי", המבקש לתקן מה שנראה בעיניו כעוול, להראות "דבר מה" נוסף; כמו חשיבותו הציבורית של הנושא, חומרת הפגם שנפל במעשה הרשות - כגון, פגיעה מהותית בשלטון החוק - או בהיות הפעולה המותקפת בעלת חשיבות מיוחדת."

60. דברים דומים נקבעו על ידי נשיא בית משפט זה - כבוד השופט א' גורן - בעת"מ (ת"א) 1190/04 "אדם טבע ודין" נ' הוועדה המחוזית, תק-מח 2005 (1) 1711, מראשית שנת 2005:

"בשנים האחרונות הורחבה כידוע זכות העמידה של העותר - הן העותר ה"פרטי" והן העותר ה"ציבורי" - בבית המשפט המינהלי ... מניעת מעמד מהעותרים, שעה שעותרתם מעלה טענה בדבר היותו של הסכם הפשרה השני מנוגד להוראות תמ"א 13, "תחסן" א-פרוירית את האקט המינהלי העומד ביסוד אותו הסכם, ולא תאפשר לעולם העברתו בשבט הביקורת השיפוטית. תוצאה כזו אינה רצויה. היא עלולה להקטין את תמריציה של הרשות המינהלית לדקדק בקטנה כבגדולה בעת שהיא באה לידי פשרה בהליכים בהם היא מעורבת. היא עלולה גם להשריש את אי-החוקיות הנטענת, ככל שקיימת כזו, במקום לשרש אותה." (פסקאות 31-32 לפסק דין).

ו. פגמים אחרים שנפלו בהליך קידום התכנית שלא קשורים לפרטי התכנון שבתכנית

כללי

61. התכנית הופקדה תוך כדי שנפלו פגמים חמורים בפרסום הפקדת התכנית, כפי שפורט בסעיפים דלהלן. אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין. ראו לעניין זה עת"מ (מנהלי ירושלים) 1034/09 דוד בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (נבו) (24.05.2009) ואסמכתאות המובאות שם (להלן – עניין בצלאל).



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

62. סעיף 95 לחוק קובע כי "טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך, לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו". ממנו משמע, כי דווקא לגבי הגורמים הזכאים לקבל הודעה לפי סעיפים 91 או 93 לא ניתן לשמוע טענות ביחס לפגמים שנפלו בדבר שליחת הודעות אליהם, אומנם לגבי גורמים אחרים, אין מניעה שבדין להעלות ולהשמיע טענות בפגמים בפרסום בדבר הפקדת תכנית.

63. הטענות גם מועלות כאן גם כדי שלא יטענו שבגלל שלא הוגשו התנגדויות לתכנית, לכן עובדה זו מהווה כביכול ראיה שהתכנית מקובלת על תושבי העיר, כמו כן פגמים בפרסום גורמים שמתנגדים פוטנציאלים לא יגישו התנגדויות ובמקביל להעדר קבלת ושמיעות התנגדויותיהם, בו בעת שחלק מהמגמה של שמיעת התנגדויות, הינה גם מטעם, כי בפני הרשות המנהלית (במקרה דנן המוסד התכנון) יהיו את כל התשתית העובדתית והרלוונטית המלאה, בטרם שהיא מקבלת ההכרעה בעניין.

העדר פרסום הפקדת התכנית בשלטים בכלל ובשפה הערבית בפרט ובהודעות על לוחות מודעות

64. לא תלו שלט בדבר הפקדת התכנית בכניסה למשרדים הראשיים של הרשות המקומית, כנדרש בתכנית החלה על יישוב עירוני, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בתקנה 4(4) לתקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004. ראו לעניין זה פסק' 97 לערר (ועדות ערר - תכנון ובניה ירושלים) 1116/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (נבו) 07.07.2021.

65. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על שלט במקום התכנית בכיתוב בשפה הערבית, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א(ב) לחוק.

66. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89(ב) לחוק⁴.

67. בשולי הדברים אבל לא בשולי חשיבותם יצוין, כי הנושא של פרסום על לוחות מודעות הינו מחדל אשר הח"מ יכול להעיד כי הוא חוזר על עצמו פעם אחר פעם, הח"מ כאזרח שמשים לב למודעות כאלה ואחרים שברחוב למעלה מ-4 שנים, עדיין טרם זכה לראות אחד מהמודעות הללו באף תכנית, למרות דרך כלל לכל תכנית ותכנית יש הצהרה כזאת "כי נתלו 70 מודעות" ועל אף שהנושא הובאה פעם אחר פעם בפני הוועדות, הוועדות עדיין מתעלמים מעובדה זו, באופן מוחלט.

68. ודוק, פרסום על ידי הצבת שלטים ותליית הודעות בלוחות מודעות בשכונות הנוגעות בדבר אינו עניין של מה בכך, כי הלא המחוקק בסיפא לסעיף 1ג(ב) לחוק קובע כי "מועד הפרסום באתר האינטרנט לא ישפיע על מניין של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום", ואילו בדרכי פרסום אחרות לא מצא המחוקק לקבוע כן.

69. פרסום השלטים והודעות בלוחות המודעות מתבצעות בדרך כלל על ידי חברות חיצוניות ולא על ידי רשות ציבורית, ולכן להם אינה עומדת חזק תקינות מנהלית בדבר כשרות פעולתיה. לחברות חיצוניות הללו אין להם עניין בפרסום התכנית ובהזמנת שכניהם להשמיע את התנגדותם ולפיכך אין להעדיף את

⁴ ראו בג"ץ 501/85 דב חייט ואח' נ' שר הפנים, מ(2) 259 (1986) בעניין חשיבותו של פרסום בלוחות המודעות בשכונה.



גרסתם על פני גרסת המתנגדים, כשלפיהם נטען כי כביכול הוצב שלט במקום התכנית ונתלה הודעות בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר כנדרש על פי הדין⁵.

העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון נפוץ

70. הפגמים בפרסום על שלט, על לוחות מודעות בשכונה הנוגעת ואי שלחת הודעות לגובלים, לגופים ולגורמים רלוונטיים מקבלים משנה תוקף, כאשר הפקדת התכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" כהגדרתו בהודעת שר הפנים מיום 30.4.2014, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א לחוק ובסעיף 1א(א)(2) לחוק, כמפורט להלן.

71. פרסום האחרון לפי סעיף 1א(ב) לחוק ע"י שר הפנים היה ביום 30.4.2014, י. פ. מ.ס. 6796, ע' 5279, העיתון "מעריב הבוקר", שבו פורסמה התכנית להפקדה אינו נמנה ברשימה ששר הפנים פורסם והעיתון האחרון טרם היה קיים בעולם בשעת פרסום השר.

72. ישנם גורמים המנשים לטעון, כי ברשימה שפורסמה ע"י שר הפנים בשנת 2014, נכללת העיתון "ישראל פוסט" ואשר בינואר 2016 שינה העיתון האחרון את שמו ל"מעריב הבוקר"⁶, אומנם, ראשית, ההסתמכות הציבור (אם בכלל יש הסתמכות כשהמחוקק קבע פרסום של מדי שנה ושנה – ראה להלן) היא על בסיס העיתון שפורסם ברשומות, עיתון חדש (גם אם העיתון נכנס באמת ובפועל בנעליים של העיתון הקודם) (ואינו בטוחים שזה באמת המצב), הרי בהעדר פרסום ברשימות את דבר השינוי השם של העיתון, אין לציבור דרך כלשהי לדעת ולעקוב אחר פרסום תכניות בעיתון עם שם החדש; שנית, נפוצות של עיתון אינה מבוססת רק על כמה עותקים מופצים אלא גם (אם לא רק) על כמה קוראים (מינויים לשם דוגמא) יש בפועל לעיתון, נתון זה נגזר מהמותג, הפופולריות והמוניטין שיש לעיתון, אשר מטבע הדברים יש לשם של העיתון חלק דומיננטי לכל האמור, וממילא קיימת בהתאמה זיקה ישירה והשפעה חזקה ודומיננטית על מבחן הנפוצות שלו, וברי כי לא ניתן להסתמך על הפעלת שיקול דעתו של השר על העיתון "ישראל פוסט" גם לגבי עיתון עם שם שונה וחדש על אף כי מדובר באותו עיתון שרק שינה את שמו ל"מעריב הבוקר" (וכאמור לעיל, אף עובדה זו לא ברורה, כי מדובר רק בשינוי שם של עיתון או בעיתון חדש לגמרי), במיוחד עת שהמחוקק קבע בסעיף 1א(ב) לחוק חובת "התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה", עובר לקבלת החלטה בעניין ולפרסומה של ההחלטה האמורה, דבר אשר ברי לא נעשה מחדש במקביל עם שינוי השם של העיתון; שלישית, המחוקק קבע בסעיף 1א(ב) לחוק חובה כי "שר הפנים יפרסם ברשומות, "מדי שנה" ובמקביל חל מדי שנה גם חובת "התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה", דבר אשר לא נעשה משנת 2014 והרי ברי שהנתונים של נפוצות עיתונים משתנים מתקופה לתקופה ובטח השתנה לאחר תקופה כה ארוכה, במיוחד לנוכח העידן הדיגיטלי אשר משנה את שוק העיתונים ובמקביל ההיקף הנפוצות שלהם, לפיכך ברי מכל האמור הן במצטבר והן לחוד, כי ההסתמכות על פרסום בעיתון "מעריב הבוקר" כבענייננו נעשתה בחוסר סמכות ולמצער לוקה בחסר. לסיכום ביניים בעניין, גם אם מדובר בעיתון שהוא אותה גברת בשינוי אדרת, כפי דבריו שנטען על ידי כמה גורמים, עדיין בעניין דנן יש משמעות גדולה לשינוי, כמפורט לעיל.

⁵ ראו לעניין זה עניין בצלאל.

⁶ https://he.wikipedia.org/wiki/מעריב_הבוקר



73. בהעדר הוראה מפורשת ביחס לפרסום בעיתון נפוץ, הוועדה אמורה למצער להפעיל שיקול דעת עצמאית בעניין, ובמכלול השיקולים שלה, היא אמורה לתת את הדעת על העובדה כי העיתונים הנקראים על ידי רוב או חלק גדול מהאוכלוסייה הגרים בירושלים אינם העיתונים שהתכנית פורסמה בהם, במיוחד עת שטרם נקבע ע"י שר הפנים עיתון מתוך רשימה למרחב תכנון מקומי דן בהתאם לנקבע בסעיף 1א(א)(3) לחוק.

74. הדבר נכון שבעתיים עת שציבור החרדי (המונה כ-250,100 איש⁷ ולמעלה מרבע (25%) מהאוכלוסייה במרחב התכנון בירושלים ואשר אף גרים ממש בצמוד למיקום שטח התכנית) אשר פרטי שימור של התכנית נוגעת בהם חברתית – מפאת ההיסטוריה והביטי השימור של המקום) אינו קורא עיתונים שלא מהמגזר ולא חשוף (או שיש לו גישה מוגבלת) לאינטרנט ואין לו דרך אחרת להיחשף לפרסומים בדבר הפקדת התכנית, זולת ממודעות על לוחות מודעות באזורים שבהם הוא גר ומפרסומים בעיתונים שהוא קורא (כל זרם וזרם בעיתון משלו).

75. הפרסום לא נועד דווקא שיהיה מתנגדים יהיה מי שיהיה, וברגע שהיה מתנגדים, ניתן לומר כביכול הואיל שהיה מתנגדים יצאתי ידי חובתי, הפרסום נועד גם במטרה כי כלל מוסדות התכנון המטפלים בתכנית יקבלו תמונה מלאה מאת ספקטרום של תושבי העיר והשכונה על כל גווניה (אשר עיר הבירה מתאפיינת באופן ייחודי ביותר עם אוכלוסייה מגוונת), לשם שמיעת עמדותיהם ודעותיהם השונות ביחס לתכנית (לעומת העמדה של היזם והגורמים בעירייה) ובכך תהיה כל הנתונים הרלוונטיים והתמונה מלאה בפניה עובר לקבלת הכרעות והחלטות בעניין, דבר אשר משפר ומטיב את התוצר הסופי של התכנית ומוודאי שהתכנית המאושרת מאוזנת בהתאם לכל הנושאים שעלו במסגרת הליך שיתוף הציבור המגוון.

76. לא זו אף זו, אלא בענייננו למרות שבמרחב תכנון ירושלים ואף במרחב השכונה שבו ממוקם שטח מושא התכנית, קיים שיעור ניכר של ציבור (דהיינו ציבור החרדי, דתי ערבי) שאינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם, עם כל זאת לא הפעילה יו"ר הוועדה המחוזית שק"ד או הפעילה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית, בכך שלא הורה לפרסם פרסום אחד בעתון מתוך רשימה שיקבע שר הפנים לאותו מרחב תכנון מקומי כנדרש לפי סעיף 1א(א)(3) לחוק או בנוסף לאמור בהעדר רשימה של עיתונים שקבע שר הפנים למרחב התכנון שבירושלים, לא הפעילה יו"ר הוועדה המחוזית שק"ד באופן עצמאי או הפעילה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית, בכך שלא הורה על פרסום ברשימה של עיתונים אשר יגיע לציבור אשר אינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם. הדבר נכון שבעתיים עת שקיים שיעור ניכר אשר של ציבור שאין להם גישה או יש להם רק גישה מוגבלת לאינטרנט כאמור לעיל.

העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון בשפה ערבית המופץ במרחב התכנון מושא התכנית

77. התכנית פורסמה בעיתון בשפה הערבית בשם אל-סינארה המופץ בעיקר בצפון המדינה והפצה בירושלים הינה מצומצמת מאוד ממש. מבירור פרטני שערך הח"מ נ. ק., הן עם מומחה לעיתונאות בירושלים והן עם הסוכן הפצה של העיתון בעצמו עולה, כי בירושלים מופץ כ-10 עותקים מהעיתון אל-

⁷ בשנת 2020. מקור: על נתוני ירושלים שיצא לאור ע"י מכון ירושלים למחקרי מדיניות (פורסם באינטרנט <https://jerusalem.institute.org.il/publications/facts-and-trends-2022>).



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

סינארה בלבד עבור אוכלוסייה המונה על כ-366,800 איש⁸ (למעלה משליש מהאוכלוסייה של מרחב התכנון בירושלים) והופץ רק בשני נקודות הפצה (ברחוב סלאח אלדין ובשער שכם) בלבד, ומה גם שכמה מהעותקים הנ"ל המופצים כביכול כל שבוע, מוחזרים לסוכן בחזרה אחר כל סופ"ש, כך שבערך רק 5 עותקים מהעיתון האמור מופצים בירושלים.

78. החוק אכן אינו קובע קריטריונים לפרסום בעיתון בשפה ערבית, עם כל זאת אין כל הגיון לפרסם תכנית במרחב ירושלים בעיתון שלא מופץ במרחב ירושלים.

העדר פרסום באינטרנט בהתאם להוראות הדין

79. התכנית לא פורסמה באינטרנט בשפה הערבית, כפי שנדרש לפי סעיף 1ב(ג) לחוק.

80. אתר האינטרנט של הוועדה אינו נגיש מחוץ לארץ, דבר אשר כמובן חוטאת למטרה.

תוכן הודעת ההפקדה בעיתונים ובאתר האינטרנט לקוי ואינו עומד בהוראות הדין

81. בהודעה בעיתונים לא מצוינת מועד **קונקרטי** להגשת התנגדויות לתכנית כפי שנדרש לפי סעיף 92(א) לחוק, כל מה שמצוינת היא "[...] רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים", בו בעת שבהעדר קביעה מאת שר הפנים על עיתון נפוץ, הרי שאין דרך לקרוא לדעת באיזה עיתון פורסמה ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים.

82. בהודעה באתר האינטרנט אינה מצוינת המועד להגשת התנגדויות לתכנית, כנדרש לפי סעיף 92(א) לחוק.

גילוי מאוחר בדבר הפקדת התכנית בשל הפגמים בפרסום פוגע בזכות הטיעון של העותרים

83. המתנגדים גילו בדבר הפקדת התכנית, ימים בודדים עובר לתום תקופת הפקדת התכנית, כך שההעדר פרסום כדין פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים, בכך שלמתנגדים אין הזמן, המשאבים והאפשרות לערוך התנגדויות מלאה ועניינית כראוי וכנדרש תוך כדי צירוף חו"ד מומחים. אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין⁹.

סיכום הפגמים והמחדלים שנפלו בפרסום הפקדת התכנית

84. לסיכום, לנוכח כל הפגמים בפרסום באופן מצטבר עולה כי, התכנית לא פורסמה כדין להפקדה, וממילא התכנית הופקדה בחוסר סמכות ולפיכך גם לו בשל נימוק זה, התכנית טרם בשלה להגשת התנגדויות.

⁸ בשנת 2020. מקור: על נתוניך ירושלים שיצא לאור ע"י מכון ירושלים למחקרי מדיניות (פורסם באינטרנט <https://jerusalem.institute.org.il/publications/facts-and-trends-2022>).

⁹ ראו לעניין זה עניין בצלאל ובעת"מ (מינהליים חי') 20896-03-21 הישגם מסאלחה נ' ועדה לתכנון ובנייה חיפה מחוז צפון (נבו) 20.09.2021 ובאסמכתאות המובאות שם.



ז. סיכום ואחרית דבר

85. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.
86. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.
87. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדין פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.
88. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
89. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.
90. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
91. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהיר של הרב נתן קרמר, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, למתנגדים הח"מ שעבורם לא צורף תצהיר כאמור, מסתמכים על סעיף 103א(ב) לחוק. המתנגדים שעבורם לא צורף תצהיר (למעט המתנגדים ע"פ ייפוי כוח של עו"ד מרים מרגלית) כאמור, מתנגדים רק לעניין העוגנים ולא לעניין הריסות.
92. כן מצטרפת להתנגדות זו במלואה גב' קילא פלור המתגוררת ברחוב תכלת מרדכי 8, ירושלים.
93. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר במידה שלא פורטו במסגרת ההתנגדות, כמצוי הליכים בפני הוועדה¹⁰, יפורטו בנפרד), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין זכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

הרב יוסף צבי דוידוביץ, מרחוב פאת השולחן 12, ירושלים, ת.ז. 059765032
הרב בן ציון העלער, מרחוב הושע 9, ירושלים, ת.ז. 058296799
עמותת תושבי גאולה, ע.ר. 580482214
אצל הרב יוסף צבי דוידוביץ, מרחוב פאת השולחן 12, ירושלים

יעקב ושולמית ווייל, יובל יונסוף, שושנה טהרני, עמנואלוף אביגיל, שלמה יוסף ברדוגו, דוריס לוגסי
כולם מרחוב שטראוס 19, ירושלים, ע"י עו"ד מרים מרגלית ע"פ ייפוי כוח המצ"ב

¹⁰ טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטענות הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים
ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)
אצל הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים

העתק:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

מרחוב שלומציון המלכה 1

ירושלים 94146



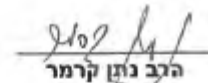
שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 א103א))

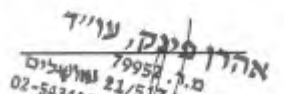
אני הח"מ, הרב נתן קרמר נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) 580619179 (להלן: - "העמותה").
2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לתכנית מס. 101-1206598 (הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח' צפניה 55 ירושלים).
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ולא מקצועי שקיבלתי.
4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ אריה פיוק עו"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר, אשר הזהדה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום 01 פברואר 2024 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.


אריה פיוק, עו"ד
מ.ה. 79958
תכלת מרדכי 21/517
טל: 02-5434050
פקס: 02-5434080



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

אני הח"מ, כמיופה כוח מהחתומים על הייפוי כוח המצ"ב מצטרפת בשמם של דיירים בבית המשותף ברחוב שטראוס 19 החתומים הנ"ל, להתנגדות המוגשת על ידי עמותת ירושלים שקופה, הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס. 101-1207158 (קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים).

מרים מרגלית, עו"ד
מ.ר. 61183
גב' ע"ד שאנן ד', ירושלים

מרים מרגלית, עו"ד

טופס יפוי כח

אני(נו) הח"מ איתן אבי ת.ז. 0037904 מוסר בזאת יפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והביורוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי ואו תכנוני ואו שלטוני וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות או נוגעות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פס"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(נו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(נו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעייני(נו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביו, והנני(נו) נותן(ים) לב"כ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.


חתימה

ולראיה באתי על החתום היום 10.2.24

מרים מרגלית, עו"ד
מ.ר. 61183
גב' שרון צבי, ירושלים

מאשרת חתימת מרשי

טופס יפוי כח

אני(ו) הח"מ לוי אשכול ת.ז. 8/0259 מוסר בזאת ייפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והבירוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי ואו תכנוני ואו שלטוני וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרוייקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות או נוגעות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת (בורר(ים) או מומחה(ים)), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פס"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(ו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(ו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעיינינו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביי, והנני(ו) נותן(ים) לב"כ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בעניינינו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

חתימה

ולראיה באתי על החתום היום

מדינת ישראל
מ.ר. 5183
ג.מ. ש.א. 27, ירושלים

מאשרת חתימת מרשי

טופס יפוי כח

אני(נו) הח"מ 5107105 ת.ז. 05434002-1 מוסר בזאת ייפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והביורוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

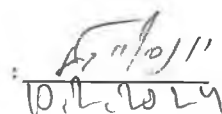
כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת (בורר(ים) או מומחה(ים)), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פס"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(נו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנוק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(נו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעייני(נו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביו, והנני(נו) נותן(ים) לב"כ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.


חתימה


ולראיה באתי על החתום היום
10.12.24


מאשרת חתימת מרשי

טופס יפוי כח

אני(ו) הח"מ סטנה לוי, ת.ז. 5152995 מוסר בזאת יפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והביורוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פס"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(ו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(ו) שהרשות בידי בייכ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעיני(נו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגבי, והנני(ו) נותן(ים) לבייכ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בעניני(נו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 10.2.2024

סטנה לוי חתימה

מאשרת חתימת מרשי מרים מרגלית, עו"ד
מ.ר. 27225
ש.א. 27, ירושלים

טופס יפוי כח

אני(ו) הח"מ לוי אביגד ת.ז. 930313 מוסר בזאת יפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והביורוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובצות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת (זרר(ים) או מומחה(ים)), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פס"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(ו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(ו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לענייני(נו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביי, והנני(ו) נותן(ים) לב"כ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(ו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 10.2.2024

חתימה

לוי אביגד

מרים מרגלית, עו"ד
מ.ר. 1025
ג.ר. 1025
שוק 37, ירושלים

מאשרת חתימת מרשי

טופס יפוי כח

אני(נו) הח"מ 28/08/88 28/08/88 מוסר בזאת יפוי כח לעו"ד מרים מרגלית לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל פעולה מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל הנוגע לענייני המשפטיים והביורוקרטיים מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי וכל הקשור והמועיל לכך.

בקשר לרישום ותכנון הבניין ברחוב שטראוס 19 ירושלים, הידוע כגוש 30065 חלקה 121/111 ("הבנין") ובכלל זה, תכנון ביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הגשת התנגדות לתוכניות הקשורות לבניין, התייחסות לבעלות במקרה של הפקעה, פניה לביהמ"ש לפסק דין הצהרתי לגבי הבעלות על תת חלקה 1 ו 2 בגוש 30065 חלקה 121.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת, להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות, וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיני המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך זכאות או דבר אחר, לבקש בקרה, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט או שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסי"ד, החלטה או צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ, או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לענין הנ"ל בלבד, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לענין הנ"ל, וכן להופיע במשרדי ספרי האחוזה ולעשות את כל הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי(נו).

הנני(נו) פוטר(ים) בזה את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים בביטוח צד שלישי אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכים(ים) אני(נו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעייני(נו) הנ"ל, לאחר תום תקופת 6 חודשים מתאריך הפעולה האחרונה/העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביו, והנני(נו) נותן(ים) לב"כ כ"כ זכות עכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל, עד לסילוק כל הנתבע על ידם ממני (מאתנו) כשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 20.7.2014 20.7.2014 חתימה ל. ג. ג.

מאשרת חתימת מרשי

מרים מרגלית, עו"ד
מ.ר. 51183
ג.ר. שארף 27, ירושלים

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.

Kiryat hamada 5
Jerusalem 9247703
Phon (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

Jerusalem, 31/01/2024 ירושלים,

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

א.ג.ג

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1207158

בשם מרשתי חברת גיא ודורון לוי בע"מ, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבכותרת:

1. מרשתי הינה חברה יזמית וקבלנית אשר יזמה ומקדמת פרויקט פינוי בינוי ברח' שטרן 37 ו- 41 בירושלים, ומחזיקה בייפוי כוח מכל בעלי הדירות בפרויקט.
2. מרשתי הגישה בקשה להיתר חפירה וביסוס לפרויקט, הועדה המקומית אישרה את הבקשה, ובמסגרת ערר שהוגש ע"י בעלי חלקה סמוכה אליה נדרשת החדרת עוגנים זמניים, ובהתאם להערות ו/או הארות יו"ר ועדת הערר, מוגשת התנגדות זו. בבחינת "הנכוה ברותחין, נזהר בצוננים"...
3. מרשתי אינה מתנגדת לתכנית, אלא מברכת עליה לטובת על יזמי העיר ירושלים ולטובת בניינה של העיר ירושלים.
4. ברם, מרשתי תטען כי נדרשות מספר הבהרות ו/או תיקונים בתכנית על מנת שזו אכן תוכל להתממש, ועל מנת שניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה ולממש, וזאת גם בראי החוק.
5. נקודת הבסיס היא הוראות החוק הקובעת בסעי' 63(8) לחוק התו"ב כדלקמן:

הוראות בתכנית מיתאר מקומית (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

63. מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

(1)

(תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 114) תשע"ז-2017

חיוב (8) בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;

6. מלשון החוק נלמד כי בתכנית אשר תיערך מכוחו חייבת להיכלל הוראה מפורשת המחייבת את בעלי המקרקעין בחלקה הגובלת אליה נדרשת החדירה להסכים, למצער- כי לא תידרש הסכמת ו/או חתימת בעלי החלקות הגובלות. בנוסף, בהוראות התכנית חייבת להכלל אמירה לפיה התכנית היא מכוח סעיף 63(8) לחוק התו"ב.

7. חוק התכנון והבנייה קובע מפורשות כי ועדה מקומית יכולה ורשאית לכלול בתכנית עוגנים הוראה המחייבת את בעלי החלקה הגובלת להעניק את האפשרות להחדרת העוגנים. בחוק הוראה מפורשת של חיוב בעלי החלקה הגובלת.

8. תיקון זה נדרש על מנת שהועדה המקומית תוכל לאשר את החדרת העוגנים הזמניים בפרן התכנוני מבלי לקבל את הסכמת בעלי החלקה הגובלת, אשר מכלול טענותיהם הקנייניות שמורות להם בפני ערכאות קנייניות.

9. תיקון ו/או הבהרה זו אף נדרשת בהתאם להערת יו"ר ועדת הערר בדיון האמור בערר בו השתתף הח"מ ביום 30.01.2024.

10. זוהי גם מגמת הפסיקה ו/או החלטות ועדות הערר ברחבי ישראל. יש לאשר תכנונית בהתאם לתכנית המאפשרת זאת בהתאם להוראות סעי' 63(8) בפן התכנוני, תוך שכל צד שומר על טענותיו הקנייניות בפני ערכאות תכנוניות.

11. ראו ערר (ת"א) 1109-11-20 יוסי לוי ופרנק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים [פורסם בנבו]:

"עוגנים זמניים- במסגרת הערר חוזרים העוררים גם על התנגדותם לפיה אין מקום לאשר החדרת עוגנים זמניים למקרקעיהם. ראשית נציין שהחלטה בעניין העוגנים תואמת את הקבוע בתוכנית

העוגנים- גב/מק/643, וממילא אינה כשלעצמה עניין לערר. שנית, טענותיהם של העוררים

בעניין זה הינן טענות במישור הקנייני. כידוע אין ועדת הערר הערכאה המוסמכת להכריע בטענות ובשאלות קנייניות שמעלים הצדדים לערר. נפנה לדברים שנאמרו בבג"צ 1578/90 בעניין הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב [פורסם בנבו 24.1.1990]. ... לאחר שבחנו את הנסיבות שלפנינו, איננו סבורים שיש בסוגיה הקניינית שעניינה באפשרות להחדיר עוגנים זמניים' למקרקעי העוררים כדי להצדיק הימנעות מקבלת החלטה בהיבט התכנוני במקרה הנדון ..."

12. ראו ערר (ת"א) 1031/18 קרסו נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים [פורסם בנבו]:

"... המתנגדים הודיעו במסגרת תשובתם לערר, שהם מתנגדים בכל תוקף להחדרת עוגנים למבניהם או לחצרותיהם. לטענת העוררת היא הגישה תכנית עוגנים לוועדה המקומית. ... לטענת הועדה המקומית החדרת עוגנים זמניים מוסדרת באמצעות 'תכנית העוגנים' - גב/מק/643, שפורסמה לתוקף בינואר 2018. ... לאחר שבחנו את טענות הצדדים בעניין זה, אנו מקבלים את בקשת העוררת לאשר סימונם של עוגנים זמניים במגרשים הגובלים, בכפוף לבדיקה ואישור תכנית העוגנים שצרפה העוררת על-ידי מהנדסת הועדה המקומית. ביחס לטענה בדבר אי פירוט מיקום החדרת העוגנים, אנו סבורים שאכן מדובר בפגם, אך לאור הפרסום בדבר הכוונה להחדיר עוגנים קיימת הייתה האפשרות להגיש התנגדות על-ידי בעלי חלקות גובלות, ולו רק לעצם החדרת העוגנים לחלקתם שגובלת במקרקעין מושא הבקשה להיתר..."

13. ראו עת"מ (ת"א) 36597-03-16 ישראל מאיר כהן נ' ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז [פורסם בנבו]:

"העוגנים הזמניים אשר נועדו לשמור על יציבות המבנים הגובלים בעת הבנייה, ותוך כדי החפירות, אין להם כל תפקיד לאחר שהושלמה בניית המרתף ובניית הבניינים מתקרבת לסיומה. העוגנים הזמניים סיימו, איפוא, את תפקידם, ואין מקום וצורך לעסוק בהם בשלב זה. מן הראוי לציין עוד כי העותרים אינם שוקטים על שמריהם, ומנהלים הליכים מרובים ומסועפים בגין הבנייה נשוא העתירה. כמובן, שזכאים העותרים להגן על זכויותיהם, אלא שהדרך לכך מן הראוי שתהיה סבירה והוגנת".

14. ראו גם ערר (ת"א) 5125/16 שוימר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים [פורסם בנבו], גם שם תוך כדי ניהול הליך הערר הופקדה ואושרה תכנית עוגנים עירונית, ומשכך נדחה הערר, וכן ערר (ת"א) 5101/15 פטאי 15 נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א [פורסם בנבו], גם שם נדחה ערר בשל אישורה של תכנית עוגנים עירונית.

15. אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה להוסיף בסעי' 2.2 (1) ברישא: **"בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965"**.

16. בסעי' 4.1.2(א) לאחר המילים "ותותר הקמת עוגני קרקע זמניים", יש להוסיף את המילים "ללא קבלת הסכמת בעלי החלקה הגובלת אליה נדרשת ההחלטה", וזאת כאמור בהתאם להוראות סעי' 63(8) לחוק המחייבים הוראה כזו.

17. בסעי' 4.1.2 יש למחוק את הסיפא: **"ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו"**. למונח פגיעה משמעויות רבות ומגוונות הן בתחום התכנון והבנייה ("תביעות 197", תקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית וכו'), וודאי כאשר אין הגדרה בתכנית למהי "פגיעה". הוראה זו תביא לסיכול מימוש התכנית !!!

18. המילים הנדרשות למחיקה מיותרות לחלוטין וזאת לאור הוראות התכנית בכללותה אשר קובעות הוראות מחמירות ביותר באשר לפירוט הנדרש ממגיש הבקשה לרבות, הגשת דו"ח, חישובים סטטיים, פירוט האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בתשתיות, המצאת פוליסת ביטוח וכיוצ"ב.

19. קביעת הוראה אפורה של מניעת פגיעה, תביא לבטח לאינספור טענות מופרכות אשר ייטענו בפני הועדה, ותביא פתרון למתנגדים, ללא כל צורך.

20. יודגש כי בשלל תכניות העוגנים של רשויות מקומיות ברחבי ישראל אין הוראה דומה לפיה: "ובלבד שלא תהיה פגיעה". ראו תכנית עוגנים גבעתיים 503-0475160 ; תכנית מרתפים (עוגנים) תל אביב ע' 1 סעיף 10(ח) ; תכנית עוגנים רעננה 416-1232933. *** העתק התכניות הנ"ל מצ"ב.

21. בנוסף, יש להדגיש בסעי' 4.1.2(ו) כי מדובר ביידוע בלבד ולא בהקלה לפי סעי' 149 לחוק התו"ב. דגש זה חשוב ביותר וזאת על מנת שבקשה להיתר שתוגש בהתאם לתכנית זו תהיה "בקשה להיתר תואמת תכנית" וזאת בפרט לעניין שיקול דעת הועדה המקומית ובפרט לעניין היעדר הסמכות לועדת הערר, ועל מנת שמתנגדים לא יוכלו להמשיך ולעלעל את היזמים לאחר הדיון בועדה המקומית.

22. אשר על כן תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולהורות על תיקון התכנית בהתאם לנטען ולמבוקש לעיל.

23. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולהרחיב על טענותיה ו/או להגיש חוו"ד, בדיון שיתקיים בפני הוועדה.

24. הועדה הנכבדה תתבקש לזמן את מרשתי לדיון בהתנגדות, באמצעות הח"מ.

בכבוד רב ובברכה
בני גאנוניאן, עו"ד
י, לומברוזו ושות' עורכי דין

בני גאנוניאן, עו"ד
מ.ר. 48217, ירושלים
קרית המדע 5, 02-5669629
טל'

תצהיר

אני הח"מ גיא ודורון לוי בע"מ באמצעות גיא לוי ת.ז. 9808217 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1207158.
2. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


גיא ודורון לוי
הנ"ס בניה והשקעות בע"מ

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 31.01.2024 חתם גיא לוי ת.ז. 9808217 על התצהיר, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.


בני גאון, עו"ד
ת.ז. 48217
קריית המודיעין, ירושלים
טל' 02-5669629

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0475160

גב/מק/643 - תכנית העוגנים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים	
אישור תכנית מס' 503-0475160	
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית	
בישיבה מס' 20170007 ביום 13/7/17	
יו"ר הועדה	מנהל הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/Mavat/PS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר, לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גב/מק/643 - תכנית העוגנים
		מספר התכנית	503-0475160
1.2	שטח התכנית		3,243.135 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 19	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם מוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182250 קואורדינאטה X

664188 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל שטח העיר גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - כל תחום הרשות : גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 3 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אהוד בסט		נכלל בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:5000	1		אהוד בסט		כן
תשתיות	מנחה	1:1250	1	10/07/2017	רות שרת	10/07/2017	לא
							לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית	5002630 09	עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	5002630 09	עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		500101761	רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-7632279		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302		dbestarch@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	יועץ	רות שרת		פורום שרת 99 בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-5713331	03-5714449	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	
שטח התכנית בדונם	3,243.135

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,243,135.36	100
סה"כ	3,243,135.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי הקבוע בתכניות המאושרות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל התנאים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר. היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להחזרת המצב לקדמותו. עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע
ב	הוראות בדבר ביסוס 1. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה. סוגי עוגנים 2. העוגנים יהיו עוגנים זמניים ונשלפים בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	6.1
6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה במידה והמגרשים שבתכנית חלים בתחום של רדיוס המגן לבארות מים (כמסומן בנספח תשתיות) יחולו לגביהם סעיף 7 בתקנות "בריאות העם לקידוחי מי שתיה התשנ"ה 1995".	6.2
6.3 ניהול מי נגר על התוכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי התהום, בין השאר ההנחיות הבאות: יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. הוראות תכנית החלה בתחום האזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי המסומנים בצבע ורוד בנספח התשתיות, והכוללות הנחיות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום, טעונות אישור מנהל רשות המים מנהל רשות המים יגיש למוסד התכנון את אישורו או את הערותיו תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן אישורו, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא נתנה תשובה במועד, יראה מוסד התכנון את ההנחיות כמאושרות.	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש היתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. 2. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד	6.4

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו. 3. הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר. בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחדרה. 4. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים. 5. כתב שיפוי לטובת עיריית גבעתיים והוועדה המקומית גבעתיים, בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שליפה, בנוסח הרצ"ב בנספח 1 לתכנית זו. 6. אישור נת"ע- לא יותר שימוש בעוגנים לתחום רצועת המתע"ן, כמשמעותה בתת"ל 70 א' ולרצועה לתכנון, כמשמעותה בתכ"א 4/א/23 (להלן: רצועות הרק"ל), אלא באישור ולאחר בדיקה של חברת נת"ע. ככל שיתקבל אישור נת"ע ל שימוש בעוגנים בתחום רצועות הרק"ל, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי התנאים שייקבעו על ידי נת"ע כגון חתימה על הסכם בין חברת נת"ע ליזם אשר יסדיר את השימוש בעוגנים בתחום רצועות הרק"ל, לרבות הנושאים הבאים: שימוש בעוגנים זמניים ופולימריים, לוחות הזמנים להקמה ושליפת העוגנים מתחום הרצועה, ערבויות, מפרט העוגנים וכיו"ב, וכל תנאי אחר שייקבע על ידי נת"ע. 7. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, נדרש לקבל את אישור מהנדסת הוועדה המקומית, לסוג העוגנים ולתכנית הדיפון והעוגנים אשר מפרטת את מיקום העוגנים בשלושה ממדים. 8. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת העוגנים. 9. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתכ"א 3 על שינוייה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1232933

רע/מק/300 - תכנית עוגנים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי **רעננה**

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים, על כל סוגיהם, בכל רחבי העיר, לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.
התרת שימוש זה הינו בהתאם לסעיף 8)63(בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית רע/מק/טוט - תכנית עוגנים

מספר התכנית 416-1232933

1.2 שטח התכנית 14,865 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
188050		קואורדינאטה X	
676400		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום כל שטח העיר רעננה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - כל תחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, הרצליה, חוף השרון, כפר סבא

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



משרד החינוך
מדינת ישראל



משרד החינוך
מדינת ישראל



משרד החינוך
מדינת ישראל

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לשכת התכנון המקומית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:20000	1		לשכת התכנון המקומית		תשריט מצב מוצע	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית רעננה		ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	michalke@raanana.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	michalke@raanana.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לשכת התכנון המקומית		לשכת התכנון המקומית, עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	michalke@raanana.muni.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התרה של התקנת עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התרת התקנה של עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה, במהלך ביצוע חפירה ודיפון.

2. קביעת תנאים לבקשה להצבת עוגנים במגרש נשוא הבקשה להיתר ובמגרשים הסמוכים, במסגרת בקשה להיתר בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,867,976.4	100
סה"כ	14,867,976.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות

5. **טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית "ע1" - מרתפים, שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן; "הוראות התכנית"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב - יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.
4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.
5. בעל הקרקע: שונים.
6. עורך התכנית: אדר' ד. קייזר - מהנדס העיר ע"י צוות תכנון מרכז, המחלקה לתכנון שוטף באגף ת.ב.ע - מינהל הנדסה, עיריית תל-אביב - יפו.
בהתייעצות עם עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל.
7. מטרות התכנית:
 - א. לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
8. הגדרות:
 - א. "אזורי הקרקע מזוהמת":
אזור בו קיים חשש לזיהום הקרקע/ מי התהום במזהמים העלולים להוות סיכון לבריאות, בהתאם לקביעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו, אשר גם תקבע תנאים, הגבלות והנחיות לבניית מרתפים באזורים אלה.
 - ב. "בניינים היימית":
בניינים שניתן להם היתר בניה ראשון למרתפים לפני תחילת תכנית זו או שקיים בהם מרתף במועד הפקדת תכנית זו.

- ג. הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף:
- 1) היתר שימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
 - 2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (איורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.
 - 3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. מקומות חניה אלה, במידה ויידרשו על ידי הועדה, יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש ובצמוד לו (אין חובה לשמור על רציפות), בשטח של לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ד. הקמת מרתפים והשימוש בהם באזורי קרקע מזהמת יהיו בהתאם לתנאים, להגבלות ולהנחיות שיקבעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו.
- ה. בבנינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כמו כן מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.
- כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קו הבנין המותרים. כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקו הבנין.
- ו. במגרשים בהם הפרש גובה פני הקרקע בין קצוות המגרש גדול מ- 3.0 מטר ינתן פתרון תכנוני למרתף בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר) לשיעור הצון מהנדס העיר.
- ז. אין בהוראות תכנית זו להתיר הסבה שטחים שיועדו בהיתר לחניה, למקלט או למרחב מוגן לשימושים אחרים, אלא בהתאם לאמור בסעיף 2.10 ג. לעיל.
- ח. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישוביב הסטטים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- ט. בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע. במקוב שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71 ז' בחוק המקרקעין התשנ"ט - 1969.

ק"מ/ת"מ
ל
7

מנחם בלוזר
משרד עורכי דין

MENACHEM BLUZER
LAW OFFICES

מנחם בלוזר, עורך-דין (1942-2003)
עמינדב בלוזר, עורך-דין
גיל דרום, עורך-דין

MENACHEM BLUZER, ADVOCATE LL.B (1942-2003)
AMINADAV BLUZER, ADVOCATE LL.B
GIL DAROM, ADVOCATE LL.B

ונאריך: 9 בינואר, 2024

הגשה מקוונת

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
מנהל ההנדסה - עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה
תובנית מס' 101-1207158
תכנית בינוי לעוגנים, הריסות והשלמת קומה

בשם מרשתי, פו חברת נפט בע"מ (להלן: "פו"), הריני להגיש התנגדותה לתכנית שבנדון, כדלקמן:

מבוא

1. פו מפעילה מספר תחנות תדלוק בתחום העיר ירושלים. התנגדות זו מתייחסת בעיקר לתחנות שבבעלותה של פו: "פו-העשור" הנמצאת בשד' ויצמן ביציאה המערב לכביש 1, "פו - מנדלבאום" הנמצאת בפינת רחוב פיקוד המרכז ודרך שכם, "פו בקעה" הנמצאת בפינת דרך בית לחם ורחוב הרכבת ירושלים, ו"פו - מאה שערים" הנמצאת ברחוב שבטי ישראל.

מצב קיים

2. בתחנות תדלוק, ישנן תשתיות תת קרקעיות.

מרבית התשתיות התת קרקעיות בתחנות תדלוק, הינן רגישות והדברים אמורים בעיקר במיכלי הדלק התת קרקעיים ובצנרת הדלק.

ברי, שכל פגיעה בתשתיות אלה, עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה ולהשבתתה וכן לזיהום הקרקע והסביבה.

התכנית המוצעת

3. מטרת התכנית המוצעת היא בין היתר "קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים".

C:\data\מסמכים\פו\ירושלים- עוגנים\docx.10547

דרך מנחם בגין 74, תל אביב - יפו
בית מעיא, קומה 4, מיקוד 6721516
טל': 03-5374044 פקס: 03-5374042

74 MENACHEM BEGIN Rd., TEL AVIV
MOYA HOUSE, 4 FLOOR, ZIP 6721516
TEL. 972-3-5374044 FAX. 972-3-5374042

4. ככלל, התכנית מתירה הקמות עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו.

כן קיימת דרישה לפיה היתר הבנייה יכלול פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתשתיות התת קרקעיות ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים הגובלים.

בנוסף נדרש אישור קונסטרוקטור, ביטוח צד שלישי ויידוע הבעלים הגובלים.

5. במגרשים גובלים ביעוד ציבורי נדרש תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים וכן אישור מהנדס הועדה.

נימוקי ההתנגדות

6. כפי שבואר לעיל, תחנת תדלוק, הינה נכס רגיש ביותר מבחינת התשתיות התת קרקעיות.

החדרת עוגן, למיכל תדלוק תת קרקעי או באופן שיפגע בצנרת הדלק בתחנה, מעבר להשבתה של התחנה, תגרום לנזק סביבתי קשה ביותר ועל כן יש להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע להחדרת עוגנים למגרשים של תחנות תדלוק.

7. על רקע זה מוגשת התנגדות זו, על מנת לצמצם את הסיכון מפני פגיעה בתשתיות התת קרקעיות המדוברת על כל הנזקים הכרוכים בכך.

לפיכך יש לקבוע, לכל הפרות לגבי תחנות תדלוק, הוראות נוספות כמפורט להלן, אשר יקטינו את הסיכון לפגיעה בתשתיות התת קרקעיות ובמקרקעי התחנה, כמפורט להלן;

8. תכנית תשתיות תת קרקעיות - יש לחייב את מבקש ההיתר להכין ולהגיש לועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, תכנית עדות (as made) של התשתיות התת קרקעיות הקיימות במגרש הגובל אם הוא מהווה תחנת תדלוק.

התכנית חייבת להיות חתומה על ידי מודד מוסמך.

אישור הקונסטרוקטור הנוצר בסעיף 6.1 (א) להוראות התכנית, צריך להתייחס, בין היתר, למפת מדידה חתומה זו.

כן מבוקש להוסיף הוראה לפיה אם מהנדס העיר לא שוכנע שתכנית התשתיות התת קרקעיות שהוצגה משקפת ומדויק את מצב התשתיות הקיים בתחנת התדלוק, אין להתיר את החדרת העוגנים.

9. סוג העוגנים - יש לקבוע כי העוגנים שיוחדרו למגרשים פרטים גובלים יהיו עוגנים שלא ימנעו אפשרות לבניית במגרש הגובל, היינו עוגנים פולימריים, זמניים וללא רכיבי פלדה.

בהתאם יש להוסיף ס"ק מתאים בסעיף 4.1.2 (א) (1) אשר יפרט את סוגי העוגנים המותרים.

10. יידוע בעלי מגרשים גובלים - לעניין סעיף 4.1.2 (א) (1) (ו) - לא די בהוראה בדבר משלוח הבקשה לבעלים הגובלים.

יש לחייב את מבקש ההיתר למסור הודעה לידי בעלי המגרשים הגובלים וכן לידי כל המחזיקים בהם. על מנת לוודא שההודעה אכן תגיע לידי מחזיקים/בעלי המגרשים, יש לדרוש, לכל הפחות הליך מסירה כקבוע בתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי), תשע"ו-2016.

11. תיאום הנדסי – לנוכח הרגישות של תחנות תדלוק והתשתיות התת קרקעיות בהן כאמור לעיל, יש לקבוע פוזיטיבית כי נדרש תיאום הנדסי של מבקש ההיתר עם בעלי תחנת התדלוק.

12. כתב שיפוי – כתב השיפוי הנזכר בסעיף 4.1.2 (א)(ה) צריך להיות מופנה גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים.

13. לאור האמור לעיל, מתבקשות הועדה הנכבדה לתקן את מסמכי התכנית כאמור לעיל.

14. מצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

15. נודה על זימונו להופעה בכל דיון בתכנית. מרשתי שומרת על זכותה לתקן את ההתנגדות ולהוסיף לה טיעונים.

בסבך רב,
עמינדב בלוזר, עו"ד

תצהיר

אני חתימ רומן מושינסקי, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, שאם לא כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצוהיר בזה כדלקמן:

1. הנני מנהל תכנון ורישוי בהטיבת הנדליין בפז חברת נפט בע"מ ועושה תצהירי זה בתמיכה לנימוקי התנגדותה לתכנית מס' 101-1207158.

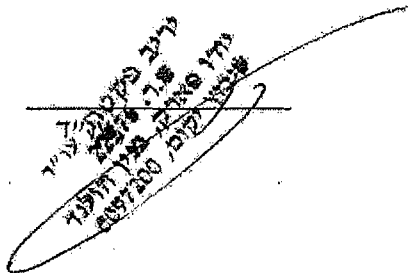
2. האמור בנימוקי ההתנגדות, הינו נכון למיטב ידיעתי ולפי עיצה משפטית ותכנונית שקבלתי.

3. זה שמי זה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


רומן מושינסקי

אישור

אני עורך סק"ב מאשר בזאת, כי ביום 9/11/24 הופיע בפני מר רומן מושינסקי המוכר לי אישיות ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתימה עליו.


מנחם בלוזר
עורך דין ונוטריון
מס' 101-1207158
9/11/24

תאריך 25.1.2024

66666

9206

101-1207158

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (ת.ב.ע) מספר

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אמל עליאן נושא/ת תעודת זהות מספר **080796097** לאחר שהוזהרתי כי עלי

לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אמל עליאן שם בא כוחו של המתנגד _____

כתובת למשלוח תשובה תיבת דואר מיקוד 91310 ת.ד 31033

מספר טלפון 0546720681 מספר פקס _____ נייד 0546720681

כתובת דואר אלקטרוני aalayan@gmail.com

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	מספר בית	דירה	כניסה	קומה	מרחק בין הדירות
אל שיפא	3		אל שיפא		3 מטר
אל שיפא	5	1	אל שיפא	2	

4. סטטוס דירת המתנגד בעלות/שכירות/דמי מפתח/חכירה (הקף בעיגול)

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

1. אנו מתנגדים לסעיף 4.1.2 (א1) של ת.ב.ע. 101-1207158 בפרט, אנו מתנגדים לאפשר חדירת מסמרים לקרקעות שכנים פרטיים ללא קבלת הסכמה בכתב מהשכנים מראש. סעיף מוצע זה מהווה לגיטימציה ולגליזציה מראש להדירת מסמרים לנכס פרטי סמוך ללא התחשבות בחלופות טכניות תקפות אחרות לתמיכה נאותה העומדת בתנאי תקן בסיסי 940 ללא צורך בחדירה לקרקע גובלת סמוכה.

2. יש להוסיף סעיף לתקנון ת.ב.ע. מוצעת, כך שהת.ב.ע. לא תבטל זכויות ניתנו בת.ב.ע. קודמת, בעניין מסמרים וחדירה לקרקע הזולת, כאשר ת.ב.ע. קודמת מנעה חדירת מסמרים לקרקע הזולת וזאת כדי לשמור על פרטיות, סיוכונים וצרכים עתידיים לבעלי הקרקע הסמוכה. ולכן אין לאפשר לת.ב.ע. החדשה ביטול תקנות ת.ב.ע. קודמת, ותשמור על זכויות ותנאים שניתנו בת.ב.ע. קודמת במיוחד למקרים מסוימים שנדונו קודם בוועדה מחוזית או מקומית. דוגמה ספציפית שיש לה רלוונטיות מיידית להתנגד היא החלטת 2022 של ת.ב.ע. 101-0349811.

3. ראה נימוקים נוספים להתנגדויות שלנו בחוות הדעת המצורפת של מהנדס הקרקע המורשה, מר חסן כאזם.

4. מצורפת חוות דעת תומכת להתנגדויות שלנו (חוות דעת של 2 עמודים מאת מהנדס הקרקע המורשה מר חסן כאזם).

5. אני גם מייצג את שלושת האחים שלי, אומיה, רמי ומואיד אלאין בהתנגדות זו. אני ואחיי יורשים ובעלי חלקות 100 ו-101 (30285). מספרי זהות האחים שלי הם 080796105, 081087132 ו-080889165.

6. תצהיר האמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות.

אני הח"מ אמל עליאן עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אמל עליאן מס' 080796097

חתם על תצהיר ביום _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד אמל עליאן כתובת _____ טלפון 02/6266900

6 בנובמבר 2012

מחמד יונס עו"ד
ד"ר שכם 98 י-ם
מ.ר 57907

25/1/24

حسن محمّد خازم
مهندس بناء M.Sc. تربية وعلوم
ومخمن عقارات - اراض وبنية



حسن محمّد خازم
מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפועם 20200 נייד. 050-5833127 סלי/ 04-9866350 פקס. 04-9503314 שפועם 20200

24.1.2024

לכבוד

לכל מאן דבעי

א.ג.ב.

הנדון :- ערעור על ת.ב.ע. 101-1207158 בעניין קביעת הוראות
בינוי לגבי עוגנים ומסמרים בעיר ירושלים

התבקשתי על ידי משפחת עליאן לחוות את דעתי המקצועית לגבי ת.ב.ע. 101-1207158 והשפעתה השלילית על נכסי קרקע פרטיים בבית צפאפא כגון חלקות מרשתי מס' 100 ומספר 101, גוש-30285, לאור חובות לעבודות חפירה בקו הגבול המשותף בין חלקות 100-101 וחלקה 126 בבנייה תת קרקעית (בקשת תכנית בנייה מס' 26/2023) ולאור ועדה אזורית קיימת החלטת (101-0349811) מספטמבר 2022 האוסרת על הדירה לרכוש הפרטי של מרשתי עם מסמרים (כלומר חלקות 100 ו-101/30285) ללא הסכמתה בכתב מראש.

אני הח"מ אינג' חסן כאזם מהנדס בניין מומחה בקרקע וביסוס ושמאי מקרקעין משפועם מגיש בזה חוות דעתי המקצועית לבקשתה של משפחת עליאן בעניין 101-1207158

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר שידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי :

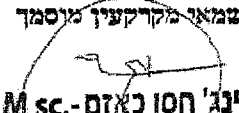
1. בוגר הטכניון מ.ט.ל. במקצועות כימיה פיסיקה משנת 1973
2. בוגר הטכניון מ.ט.ל. בהנדסה אזרחית משנת 1976.
3. מוסמך הטכניון מג'סטיר בהנדסה אזרחית משנת 1986
4. שמאי מקרקעין רשיון מס' 303 משנת 1992.

ואלה פרטי נסיוני :

1. בשנים 1976-1993 מנהל משרד לעבודות בהנדסה אזרחית בתחום התכנון, הפיקוח יעוץ קרקע ובסוס.
2. משנת 1987-1991 התמחיתי בשמאות מקרקעין ומבנים במשרדו של השמאי אבנר סזיר בחיפה
3. משנת 1992 ועד היום מנהל משרד לעבודות הנדסה ושמאות באופן עצמאי.
4. שמאי של מספר ועדות תכנון ובניה מגיש חוות דעת לבתי משפט.
5. משנת 1986 ועד היום מתעסק במתן חוות דעת יעוץ קרקע וביסוס מבנים ציבוריים, בתי ספר מעונות יום, גנים ומבנים פרטיים.

לאחר עיון בתקנון התוכנית המוצעת 101-1207158 מצאתי לנכון להעלות הנקודות כמפורט כדלקמן :

1. אנו מתנגדים לסעיף 4.1.2 (א1) של ת.ב.ע. 101-1207158 בפרט, אנו מתנגדים לאפשר חדירת מסמרים לקרקעות שכנים פרטיים ללא קבלת הסכמה בכתב מהשכנים מראש. סעיף מוצע זה מהווה לגיטימציה ולגליזציה מראש לחדירת מסמרים לנכס פרטי סמוך ללא התחשבות בחלופות טכניות תקפות אחרות לתמיכה נאותה העומדת בתנאי תקן בסיסי 940 ללא צורך בהדירה לקרקע גובלת סמוכה.
2. אנו מבקשים שינוי בסעיף 4.1.2 (א) המוצע באופן שהביטוי " תותר הקמת עוגני קרקע זמניים, על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במגרש בו יתבצעו עבודות חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע ", שיימחק והחלפתו בביטוי " חובה לתמוך חפירה בגבול לפי תקן הביסוס 940 ". זה יותר מתיישב עם תקן 940 שאינו מגביל ואינו מכתיב שהתמיכה לחציבה תהיה קפדנית ורק על ידי כלונסאות ומסמרים.
3. אנו מציעים שבניסוח יש להכניס התניה להסכמה עקרונית ראשונית לשכנים הפרטיים לחדירת מסמרים לקרקע שבעלותם, כמו כן הטלת אחריות מקצועית והנדסית על הצד שיש לו צורך בחציבה, אשר יבחן כל שיטה אפשרית חלופית לתמיכת החפירה בגבולות השכנים הפרטיים, כך שתהיה הזדמנות לשימוש בשיטת תמיכה חלופית ומתאימה להנחיות תקן ביסוס 940, וזאת ללא כל צורך לחדירת מסמרים לצורך עיגון הכלונסאות בשיטה נהוגה ונפוצה לשימוש תמיכה.
4. אין להניח כי המסמרים הזמניים יהיו מסמרים ארעיים עובדתית, יש אפשרות שהמסמרים הזמניים יהפכו לקבועים ובכך יגרמו נזק משתייר לקרקע השכנים ככל שיישאו קבועים.
5. יש להוסיף סעיף לתקנון ת.ב.ע. מוצעת, כך שהת.ב.ע. לא תבטל זכויות ניתנו בת.ב.ע. קודמת, בעניין מסמרים וחדירה לקרקע הזולת, כאשר ת.ב.ע. קודמת מגעה חדירת מסמרים לקרקע הזולת וזאת כדי לשמור על פרטיות, סיכונים וצרכים עתידיים לבעלי הקרקע הסמוכה. ולכן אין לאפשר לת.ב.ע. החדשה ביטול תקנות ת.ב.ע. קודמת, ותשמור על זכויות ותנאים שניתנו בת.ב.ע. קודמת במיוחד למקרים מסוימים שנדונו קודם בוועדה מחוזית או מקומית.
6. בתקנון הת.ב.ע. המוצעת יש נקודות חיוניות ומצוינות לתנאי חפירה וחציבה בגבול המשותף, כמו חוב בעלי הפרויקט בפוליסת ביטוח, אך יש תנאים מקצועיים חסרים שיש להוסיפם לתקנון כמו חוב התקנה ושימוש במכשיר מדידת ויברציות וועזועים למכשור החציבה על המבנים הסמוכים לחציבה, ומתן סמכות לבעלי מבני השכנים עצירת החציבה והפסקתה במידה ורמת הוירבציות והועזועים מעבר למצוין בתקנים.
7. בנוסף למה שהועלה בסעיף (6) מוצע בזה שלושת נקודות כמפורט כדלקמן:
 - א. למנות גיאולוג מוסמך שיחווה דעתו על שכבות הסלע וימציא חוות דעת גיאולוגית תהווה בסיס ליועץ הקרקע;
 - ב. יש למנות מהנדס יועץ קרקע לביסוס מבנים, שיציג פתרונות לייצוב הגבול המשותף לפני התחלת ביצוע עבודות חציבה ללא כל שימוש במסמרים שיחדרו לקרקע השכנים;
 - ג. יש למנות מהנדס קונסטרוקציה שילווה עבודות תמוך כדי החציבה.

ולראיה באתי על החתום
 איג' חסן כאזם M.Sc
 מהנדס מבנים מומחה בקרקע לביסוס
 ושמאי מקרקעין מוסמך

 איג' חסן כאזם - M.Sc
 יועץ קרקע לביסוס מבנים
 מס' רשיון 20219



חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ורישוי ארצי

א' שבט תשפ"ד, 11/01/2024
מספר: 93535-0000330-2024

לכבוד:

שירה תלמי באבאי

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

הנדון: תוכנית 1207158-101: התנגדות חברת החשמל לישראל בע"מ

שלום רב,

1. חברת החשמל לישראל בע"מ מגישה התנגדותה לתוכנית 101-1207158 - קביעת חוראות בינוי לגבי עוגנים בירושלים.
2.
 - מתוקף תכנית ת/מ/מ 1 שינוי מס' 23 לחברת החשמל אתר טורבינות גז ותחנת משנה "עטרות" בגו"ח 29669 חלקות 5,6,20.
 - מתוקף תכנית 2/22/5 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים באתר "נווה יעקב" בעיר. גו"ח 30643/15.
 - מתוקף תכנית 101-0941013 לחברת החשמל אתר ביעוד תעשייה בשכונת "פסגת זאב", גו"ח 30589/128+143.
 - מתוקף תכנית 6576 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים תמ"מ "רמות" בגו"ח 31268/8.
 - מתוקף תכנית 4573 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים תחנת משנה "ירושלים ד"י" בגו"ח 30239/29.
 - מתוקף תכנית מק/ 5241 מגרש משק לשעת חירום בגבעת שאול גו"ח 30260/57.
 - מתוקף תכנית 101-0055418 לחברת החשמל משרדי מחוז בגו"ח 30269/233. אתר זה מעניק לכלל לקוחות חברת החשמל באזור ירושלים שירות לקוחות כללי וכן תיאום טכני, אישורי תכנון וריכוז הפעילות הלוגיסטית בעיר ירושלים ובמחוז כולו.
 - מתוקף תכנית מס' בת/4286/א לחברת החשמל אתרי תמ"מ ותחמ"ש "גבעת שאול" בגו"ח 30260/106 ובגו"ח 30262/193.
 - מתוקף תכנית בת/4718 לחברת החשמל אתר טרנספורמציה תחמ"ש "ירושלים ב"י" בגו"ח 30150/175 ובגו"ח 30261/196.
 - מתוקף תכנית 4379 לחברת החשמל מתקן הנדסי "ירושלים ח"י" בגו"ח 30017/8+12.
 - מתוקף תכנית 3481 לחברת החשמל אתר תחנת טרנספורמציה "ירושלים ג"י" בגו"ח 30429/41.
 - מתוקף תכנית 7977 לחברת החשמל אתר תמ"מ "תלפיות מזרח" בגו"ח 30209/8.
3. לאור המצאות מערכות תשתית קריטית באתרים הנ"ל אין די בהפקדת כתב שיפוי לכיסוי כל-נזק (ס' 4.1.2) מצד בעל-מגרש-שכן בטרם בניה שכן התקנת עוגנים בצמידות לשטחנו עלולה להסב נזק רב - גם ברמה הטכנית וגם ברמה התפקודית. לפיכך אנו מבקשים להחריג את כל אתרי חברת החשמל מתוכנית זו באופן ברור ומפורש ומתנגדים לתכנית במתכונתה הנוכחית.
4. ראויים לציון מספר תקדימים לנושא. תכנית עוגנים לוד 406-1112754 שאושרה בסוף שנת 2022 כוללת סעיף אשר תואם את הנדרש בעקבות פנייתנו:





חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ורישוי ארצי

תצהיר

1. אני הח"מ זהר עמית ת"י 034822023 עובד בחברת החשמל לישראל בע"מ – המשרד הראשי, מחלקת מינהל נכסים ורישוי ארצי.

2. הנני מצהיר הצהרתי זו בתוקף תפקידי, מתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.

3. הנני מצהיר הצהרתי זו בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בתמיכה להתנגדותה של חברת החשמל בע"מ ל- תוכנית 101-1207158 קביעת הוראות ביחוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה בירושלים.

חתימת המצהיר

הנני מאשר/ת כי בתאריך 14.1.24 הזדהה בפני מר זהר עמית, המוכר לי באופן אישי ואחרי שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה בפני.



מאת:
גשלח:
אל:
נושא:

גולן אריאל
יום שלישי 05 מרץ 2024 12:36
חיים רלי
התנגדות לתכנית 1207158

התכנית מבורכת!
מכיוון שהתכנית באה להסדיר ולשנות תנאים שקיימים בתכניות אשר מסרבלים את הליך הרישוי מחמת הקושי
לבצע את התנאים, אבקש להוסיף סעיף נוסף כדלהלן:
בכל מקום שכתוב בתכנית תנאי להיתר תהיה הריסת כל העברות בבניין/חלקה, התנאי יחול רק על עבירות בניה
ששייכות למבקש ההיתר בלבד.
לא נכון ולא הגיוני לבקש ממבקש היתר בניה להרוס את עבירות שכניו בבניין/בחלקה.

בברכה!

אריאל גולן חבר מועצת העיר

929
1111

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ירושלים

תכנית מס' 101-1207156 - קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, מעמין: ירושלים

המיונהל הקהילתי בית צפאפא, שרפאת ער. 580223196

ע"י ב"כ עו"ד יוסף סלמא, מס' 148/12

רח' אל-טודה 10 - בית צפא

טל / פקס: 02-6711432 מ"ד: 052-6339279

המתנהל:

התנגדות

המתנגד, המיונהל הקהילתי בית צפאפא, בשם כל תושבי בית צפאפא, מתכבדים להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותה לתכנית מס' 101-1207156 בשם קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים, הריסות והשלמת קומה והכל כמפורט להלן:

1. הוראות הסכמת התוכנית מתירה לבעלי המגרשים לכל סוגי תבניות (להקים עוגני קרקע זמניים על כל סוגיהם במקרקעין הגובלים לכל סוגי תבניות). במסגרות זו, בעלי המגרשים יכולים לבצע עבודות חפירה, דפון בקו אפס של המקרקעין המצרניים ולחדור במתחנות עיגון בתוך המגרשים הגובלים.
2. בתים בכרמים ישנים ייאלצו קשות מפרדות אלה, וככל הנראה תהיה סכירות גבוהה שבתים אלה לא יעמדו בחפירות וקידוחים אלה.
3. בעלי המגרשים פרטים מצרניים אולם מסוגלים לעקוב לאחר התפתחויות העבודות במגרשים בהם מבוצעות תבניות, ואם מוכשרים להוציא שיעורים הנדסיים שמתרחשים במגרשיהם כתוצאה מעבודות אצל השכן, ולכן יאלצו לקחת יועצים ואנשי מסצוע שילוח אותם.
4. בעלי המקרקעין ויועצים כרוכים בעלויות מאד גבוהות מי יושא בהן?
5. לכן, אנו מתנגדים להוראות של התוכנית באזורים כפריים בתוך העיר ירושלים (בית צפאפא), הורשים הסכמת בעלים באיזורים אלה כדי לקדם הוראות תוכנית זו חייבים הסכמת הבעלים של המגרשים המצרניים למגרשים בהם יבוצעו העבודות.
6. גם כאשר העבודות יבוצעו במגרש צמוד או במגרש פרטי אנו דורשים הסכמת בעלי המגרש המצרני.
7. ללא הסכמת בעלי המגרש המצרני לא יקודמו עבודות חפירה וקידוח במגרשו.
8. הרבה פעמים נה שפעה באופן זמני וזרף לחיות קבוע, כתוצאה מחוסר ידע והבנה בתחום בקרב תושבים רבים. על רק הדבר מחויב את שותפנו כי חובה לקבל הסכמת השכן בעל החלקה המצרנית שבעל החיתר מבקש לקדם בה קידוחי עוגנים ומגנים.



חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ורישוי ארצי

א' שבט תשפ"ד, 11/01/2024
מספר: 93535-0000330-2024

לכבוד:

שירה תלמי באבאי

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

הנדון: תוכנית 101-1207158: התנגדות חברת החשמל לישראל בע"מ

שלום רב,

1. חברת החשמל לישראל בע"מ מגישה התנגדותה לתוכנית 101-1207158 - קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים בירושלים.
2.
 - מתוקף תכנית ת/מ/מ 1 שינוי מס' 23 לחברת החשמל אתר טורבינות גז ותחנת משנה "עטרות" בגו"ח 29669 חלקות 5, 6, 20.
 - מתוקף תכנית 2/22/5 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים באתר "נווה יעקב" בעיר. גו"ח 30643/15.
 - מתוקף תכנית 101-0941013 לחברת החשמל אתר ביעוד תעשייה בשכונת "פסגת זאב", גו"ח 30589/128+143.
 - מתוקף תכנית 6576 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים תמ"מ "רמות" בגו"ח 31268/8.
 - מתוקף תכנית 4573 לחברת החשמל שטח למתקנים הנדסיים תחנת משנה "ירושלים ד"י" בגו"ח 30239/29.
 - מתוקף תכנית מק/ 5241 מגרש משק לשעת חירום בגבעת שאול גו"ח 30260/57.
 - מתוקף תכנית 101-0055418 לחברת החשמל משרדי מחוז בגו"ח 30269/233. אתר זה מעניק לכלל לקוחות חברת החשמל באזור ירושלים שירות לקוחות כללי וכן תיאום טכני, אישורי תכנון וריכוז הפעילות הלוגיסטית בעיר ירושלים ובמחוז כולו.
 - מתוקף תכנית מס' בת/4286 א לחברת החשמל אתרי תמ"מ ותחמ"ש "גבעת שאול" בגו"ח 30260/106 ובגו"ח 30262/193.
 - מתוקף תכנית בת/4718 לחברת החשמל אתר טרנספורמציה תחמ"ש "ירושלים ב"י" בגו"ח 30150/175 ובגו"ח 30261/196.
 - מתוקף תכנית 4379 לחברת החשמל מתקן הנדסי "ירושלים ה"י" בגו"ח 30017/8+12.
 - מתוקף תכנית 3481 לחברת החשמל אתר תחנת טרנספורמציה "ירושלים ג"י" בגו"ח 30429/41.
 - מתוקף תכנית 7977 לחברת החשמל אתר תמ"מ "תלפיות מזרח" בגו"ח 30209/8.
3. לאור המצאות מערכות תשתית קריטית באתרים הנ"ל אין די בהפקדת כתב שיפוי לכיסוי כל-נזק (ס' 4.1.2) מצד בעל מגרש-שכן בטרם בניה שכן התקנת עוגנים בצמידות לשטחנו עלולה להסב נזק רב – גם ברמה הטכנית וגם ברמה התפקודית. לפיכך אנו מבקשים להחריג את כל אתרי חברת החשמל מתוכנית זו באופן ברור ומפורש ומתנגדים לתכנית במתכונתה הנוכחית.
4. ראויים לציון מספר תקדימים לנושא. תכנית עוגנים לוד 406-1112754 שאושרה בסוף שנת 2022 כוללת סעיף אשר תואם את הנדרש בעקבות פנייתנו:



חברת החשמל לישראל בע"מ. The Israel Electric Corporation Ltd

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה, מינהל נכסים ורישוי ארצי, בניין המשרד הראשי, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה, 31000
טל: 076-8636966 כתובתנו באינטרנט: <http://www.iec.co.il>



חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה

מינהל נכסים ורישוי ארצי

"ככל שתבוקש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת החשמל, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חברת החשמל לישראל כתנאי למתן היתר בניה".
ככל ומקובל להביא את הדברים ככתובם – הדבר עונה על הנדרש.

5. אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית חושף את הוועדה המקומית לתביעת ירידת ערך בשל נזקים בלתי סבירים.

בברכה,
זהר עמית
חברת החשמל לישראל בע"מ

העתקים:

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים, תפוצה פנימית

תיק: שוטף





חברת החשמל
Israel Electric

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
מינהל נכסים ורישוי ארצי

תצהיר

1. אני הח"מ זהר עמית ת"ז 034822023 עובד בחברת החשמל לישראל בע"מ – המשרד הראשי, מחלקת מינהל נכסים ורישוי ארצי.
2. הנני מצהיר הצהרתי זו בתוקף תפקידי, מתוך ידיעת העובדות אשר הגיעו לידיעתי, תוך כדי מילוי תפקידי האמור.
3. הנני מצהיר הצהרתי זו בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בתמיכה להתנגדותה של חברת החשמל בע"מ ל- תוכנית 101-1207158 קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים, הריסות והשלמת קומה בירושלים.

חתימת המצהיר

הנני מאשר/ת כי בתאריך 14.1.24 הזדהה ~~בני~~ ^{אני} מר זהר עמית, המוכר לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה ~~בני~~ ^{אני}.

