

ישראל
צבי אגמון
יואב הרש
אברהם פורט
דשאל פלא
טל משר
ישראל עמר
אבי שמרמן
הלה פלג
קירה לורר
רובי מונק
ברק ג. שוורץ
טעו וילנבר
מוון אונן
זאב גוטליך
שייר אגל - כץ
שי מורלי
גיא אראלי
אלון פגניהור
אלנתן (אול) בול
ד"ר עדיאל זמרון
אילון למברגר
איתי ספראי
מליה קיין קלמן
הושע כהנא
מיכאל חזי
חמי בן ברוך
משה פוקס
שירה קארן אלכסנדר
סימה גרונסקי
אמית למברגר
איתמר שליסל
דניאל לי
אנדר דיימנט
אביטל בן יוסף
ארי נוסבאום
תלי אביב
דן הכהן
אורי רוזנברג *
איל ד. מנחם
יהודה גוטמן עמירה
אריה מיגר *
אהוד ארד
אמיר גולדברג
גלית פלישר אברהמי
דורו ברנסקי
אורי שורק
דניאל (חסי) לפידור
דניאל סקל
רן שלום
ד"ר איתי הס
מתן מירדור
אסנת סרסוס פריסטטר
דגנית לפידור-זינגר
אורי זילי
שי ג. אישקוביץ
מיכאל מקיה
יענת צפירי
גילי ברוקס-ורון
אמיר פיש
שול בראנץ
דן אדר
יונתן קהת
ענת שורק
אורי אשכנזי
דנה חן
אסף דגניג
סער רוסמן
תום כהנא
אלהה דהן
נתנאל (נול) חיים
רן מלר
לילי פורת
גלעד יוכי
רם שחורי
רועי מחזביק
דנה פריד
אורי שף
אריק בן סמחון
צפי מנחם
יוני ברוקס
יערה שחורי בן הרש
איתמר שמעוני
מירב יונג
חנן סידור
מתי גולדברג
איתמר שדה
גל אורב ציון
אורית סקופ דגן
זוהר אדריסט
בנימין של
טלי אשד-אלומות
טל ברקת
מעין מרים כהן
לירז כהנא
הלל יוס
אריאל קונבל
לאור חור
גל גולדברג
עטר מור
גל קוטי
אורי עמאר
דב מנחם
מואז חלילה
רבקה סקופ צפירי
דן סמולנסקי
איה דביר
צבי אודס
מאי כהן
רשת מדליין
עמיר רוזנטל
נור אבראמים
נמר בן משה
גילי ברטורא
טלי
דניאל חנניה
אבנר מליס
קרן שחם
מרום בזחן
אסתר גנעם
אריאל עין
עברי שריסט
נעם ברקאי
יוני מנחם
מיתר קורמן
אריאל בן שימול
אלון דודסון
שי לור
נוי איתן
שור זלקי
אור הנבי
דנה סנדל
לאור שוב
דנה שורץ
אמיר שטר

אריס ציבולסקי-חבילי, יועצת
אלכסנדר שפירא, עורך

באר-שבע
צפירי סלומון
מזל מרי

סיד, אוסטרליה
ד"ר דורון גולדברג
גורמי קיימי

* מוסקס גב בריידיק
** מוסקס גב בישראל
*** מוסקס גב בישראל

ירושלים, 10 באוגוסט 2022

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 9414601

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-0886507 - ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים

בהתאם לסעיף 100 ולסעיף 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתכבד **מפעל הפיס**, להגיש התנגדות עצמית לתכנית מספר 101-0886507 (להלן גם: **התכנית המופקדת**).

מפעל הפיס נאלץ להגיש התנגדות עצמית זו שעניינה **מגבלות גודל הביתנים** שנקבעו בטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת – 3 מ"ר (עיקרי + שרות). מגבלות אלה מונעות את היכולת לממש את התכנית.

לאחר עיון בהתנגדות ובנימוקיה מתבקשת הועדה הנכבדה להורות, כי שטח הבניה בטבלת הזכויות בסעיף 5 יעמוד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 8.5 מ"ר שטח שרות עבור סוכך. זאת, בהתאם למפרט המצורף כנספח 1.

זאת על מנת לאפשר **סביבת עבודה נאותה**; בהתאם לקבוע בתכניות **דומות** החלות במחוזות אחרים; ובשים לב לגודל כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי העיר ירושלים ובמדינה כולה, מזה עשרות שנים. הכל כפי שיפורט להלן.

רקע כללי

1. עד כה, ביתני מפעל הפיס הוצבו ברחבי העיר ירושלים מכח תכנית 2980 מיום 16.2.1984 (להלן: **התכנית הישנה**). התכנית הישנה קבעה בין היתר נקודות ציון מדויקות למיקום הביתנים, וכללה נספח בינוי המגדיר את אופי וגודל הביתנים. לנוחות הועדה הנכבדה, מסמכי התכנית הישנה מצורפים כנספח 2.

2. נספח הבינוי של התכנית הישנה הניח גודל של כ-2.5 מ"ר בלבד לביתנים, אך בפועל, **מזה עשרות שנים אין בשירות מפעל הפיס ביתנים בגודל זה**, מטעמים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה עליהם עוד נרחיב. גודל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים ברחבי העיר ירושלים, כמו גם בכל המדינה, הוא 4.1 מ"ר (שטח עיקרי).

3. יתרה מזאת, בשנים האחרונות מפעל הפיס השלים הליך לשדרוג עיצוב הביתנים, שיפור חזותם החיצונית וסביבת העבודה של העובד בהם לדגם חדש ומודרני. מדובר בתהליך ממושך שנעשה על ידי גורמי מקצוע מן השורה הראשונה ובו הושקעו הון עתק, מאמץ ומחשבה רבה. הדגם החדש

אשר זה עתה אף על ידי עיריית תל אביב, ולצורך המחשה מצורף לכאן מפרט הדגם החדש **כנספח 3**. מידות הדגם החדש תואמות כמובן את המידות הקיימות מזה עשרות שנים.

4. מטבע הדברים ונוכח ה"גיל" של התכנית הישנה שחלה בירושלים, היא אינה תואמת את הצרכים בעת הזו. בעיקר, התוכנית הישנה חסרה את הגמישות הנדרשת במיקום הצבת הביתנים, בהתאם לצרכים העירוניים המשתנים וכן, מידות הביתנים הקבועות בתכנית הישנה - אינן ריאליות.

5. בתוך כך, בשנים האחרונות התרבו המקרים שבהם בשל שינויים שונים במרחב העירוני, התעורר צורך להעתיק ביתנים קיימים ממקום אחד לאחר. בשל כך, ומתוך רצון להסדיר ברמה הסטטוטורית את גודל הביתנים כפי שהוא בפועל מזה עשרות שנים (במקום להידרש להקלות נקודתיות) - עיריית ירושלים ומפעל הפיס קידמו את התכנית נשוא התנגדות זו כתכנית מתאר לכל שטח העיר ירושלים.

6. למרבה ההפתעה, ביום 31.10.2021 החליטה ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית בתנאים תוך שהורתה על הקטנה קיצונית, בלתי סבירה ובלתי מבוססת של גודל הביתנים – לשטח של 3 מ"ר בלבד. בין התנאים שנקבעו הוחלט כך:

6. בנוסף, הוועדה סבורה כי הגדלת גובה הביתנים המבוקש ל-3.60 מ' (במקום 2.4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת), והגדלת שטחו ל-4.5 מ"ר (במקום כ-2.5 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת) אינו סביר בהתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות היוזואלית שלהם.
7. על כן קובעת הוועדה כי גובה הבינוי יהיה עד 2.5 מ', וכי שטח הביתן לא יעלה על 3 מ"ר (עיקרי ושירות). תתכן גמישות של 10% בגודל הביתן בשלב היתר הבניה בכפוף לטיפול הבינוי שיאושר. תותר תוספת אלמנטים פרסומיים מעל גג הביתן בגובה שלא יעלה על מטר אחד.

החלטה זו מצורפת לנוחות הועדה הנכבדה **כנספח 4**. החלטה זו אושרה גם בהחלטת הועדה הנכבדה מיום 10.4.2022, המצורפת **כנספח 5**.

7. בהתאם להחלטת הועדה הנכבדה אכן תוקנה טבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת (נספח 2 לעיל), כך:

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל מגרש מוחלט
1	2.5 (2)				3 (1)		

8. כפי שנסביר, משמעות ההקטנה הקיצונית של גודל הביתנים הינה מניעת האפשרות למימוש התכנית. כאמור, אין ביתנים בגודל זה בשירות מפעל הפיס, והדבר אינו אפשרי נוכח הצורך לאפשר סביבת עבודה נאותה כפי שנפרט מיד.

9. משכך, כאמור, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות העצמית, ולקבוע כי ניתן יהיה להקים ביתני מכירה בגודל של 4.1 מ"ר שטח עיקרי, לרבות סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שירות.

10. להלן תמצית נימוקי ההתנגדות:

- (א) מידות ביתני המכירה חייבות לאפשר סביבת עבודה ושרות נאותים עבור עובדי הביתנים השוהים בהם במשך שעות ארוכות, לטובתם ולטובת הלקוחות.
- (ב) מידות הביתן עליהן הורתה הועדה אינן מבוססות על נתונים מקצועיים והן בלתי מידתיות ובלתי סבירות.
- (ג) החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי הארץ מזה עשרות שנים.
- (ד) החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות הקבועות בתוכניות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ.

11. ועתה נפרט.

א. מידות הביתנים חייבות לאפשר סביבת עבודה ושירות נאותים

12. מידות הביתנים עוצבו לאחר עבודה מקצועית מקיפה ומעמיקה, המעמידה במרכז את הצורך ביצירת סביבת עבודה נאותה ובריאותית, כמו גם סביבת שירות נאותה.

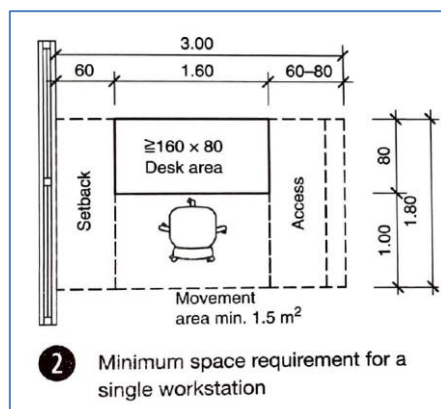
13. למעשה, מידותיהם של ביתני המכירה הקיימים והנדרשים חייבות להתאים לדרישות הדין, המחייבות תכנון התואם את בריאותו של העובד. זאת, בהתחשב במשתנים השונים בכל מפעל ומפעל.

14. כך, סעיף 21 לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 (להלן: **הפקודה**) קובע, כי "מפעל, שעה שנעשית בו עבודה, לא תהיה בו צפיפות במידה העלולה לגרום לפגיעה בבריאותם של העובדים בו".

15. אכן, בהתאם לתקני סביבת העבודה המקובלים, יש לאפשר לעובדי ביתני המכירה השוהים בביתן לאורך משמרת של כ-8-9 שעות - תנאים סבירים.

16. מן הספרות המקצועית עולה, כי עמדת עבודה סבירה צריכה לאפשר מרחק נוח בין קיר המבנה לשולחן הישיבה של העובד. על פי מדריך "נויפרט" (Architects' Data), יש לאפשר מרחק של לפחות 100 ס"מ בין הקיר במבנה לבין תחילת שולחן העבודה.

17. להמחשה ראו החלק הרלוונטי מתוך מדריך "נויפרט" (עמוד 235, 2012):



18. סביבת עבודה נאותה משפיעה באופן ישיר על עובדי הביתנים, ולכן גם על השירות ללקוחותיהם ולפיכך מדובר באינטרס ציבורי ותכנוני.

19. יתרה מזאת, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. מידות הסוכך תוכננו ונבדקו במדויק בכדי לתת הצללה משמש ומסתור מגשם עבור לקוחות הביתן, במטרה ליתן שרות נאות.

20. גודל נאות של ביתני המכירה וסוכך הצללה, שיאפשרו סביבת עבודה ושירות נאותים, חייב להיות שיקול מרכזי ומכריע מבין שיקולי הועדה הנכבדה, במיוחד בבואה לאשר תכנית מתאר מהותית ועקרונית המסדירה את כל הביתנים בכל העיר - למשך שנים רבות.

21. החלטת ההפקדה המצמצמת את הביתנים לשטח של 3 מ"ר בלבד, ללא הצללה, משמעותה פגיעה משמעותית בתנאי ובסביבת העבודה של עובדי ביתני מפעל הפיס, ובלקוחות הביתנים, והיא פשוט אינה ריאלית ולכן מייתרת את כל התכנית.

22. הועדה הנכבדה מתבקשת אפוא להורות כי שטח הבניה בטבלת הזכויות בסעיף 5 יעמוד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי ועוד 8.5 שטח שרות.

יוער באשר לסוכך, כי לצד התיקון המבוקש של שטחי השרות בטבלה 5, ניתן להוסיף להוראות התוכנית סעיף ברוח זו: "במקומות בהם יעלה חשש שמידות הסוכך מתנגשות עם תנאי הסביבה, הסוכך יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר, באופן שיבטיח שלא ייווצר מפגע".

ב. מידות הביתן עליהן הורתה הועדה אינן מבוססות נתונים

23. ככל שניתן להבין מהחלטת הועדה, נראה כי הקטנת גודלם של ביתני המכירה מבוססת על מעין ממוצע בין גודל הביתן בתכנית הישנה (2.4 מ"ר) לבין גודל הביתן שהתבקש (4.5 מ"ר).

24. בכל הכבוד, עולה חשש שמדובר בממוצע שרירותי, וכי הועדה הנכבדה כלל לא שקלה את הצורך בהבטחת סביבת עבודה נאותה.

25. לעומת זאת, מידות כל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים, ובהתאם המידות שהתבקשו בתכנית שהוגשה, מבוססות על נתונים מקצועיים ועבודה מעמיקה כאמור בהתחשב בתקנים מקובלים בדבר הבטחת סביבת עבודה נאותה.

26. הטעם היחיד שציינה הועדה בהחלטתה לצמצם באופן קיצוני את גודל הביתן הוא הצורך ל"התחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות היוזואלית שלהם".

27. אלא, שהוראות התכנית נותנות מענה הולם להיבטי מיקום הביתנים במרחב הציבורי, והנוכחות היוזואלית שלהם.

28. כך למשל, סעיף 4.1.2(א)(9) להוראות התכנית המופקדת מחייב שמירה על מעבר חופשי רחב שלא יפחת מ-1.6 מטר לאורך הרחוב עבור הקמה של ביתן בדרך ציבורית. בדומה, סעיף 4.1.2(ג) קובע כי הביתנים יוקמו "באופן שלא יהווה הפרעה או מטרד לציבור".

29. בנוסף, להסרת כל חשש, ניתן להוסיף להוראות התוכנית סעיף ברוח זו: "מיקום הביתנים יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, באופן שיבטיח כי לא יהיה בהם מפגע חזותי או אחר".

30. בכל מקרה, אין בנימוק הועדה בכדי לגבור על שיקולים מרכזיים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה עבור העובד השווה בביתן, שיקול שנראה שכלל לא נשקל על ידי הועדה הנכבדה.

ג. החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי הארץ מזה עשרות שנים

31. החלטת הועדה הנכבדה לצמצם את גודל ביתני המכירה בירושלים עומדת בסתירה למידות כל הביתנים המוכרים והידועים הקיימים ברחבי העיר ירושלים מזה עשרות שנים ובארץ כולה. כזכור, בין מטרותיה של התכנית שהוגשה הייתה להסדיר ברמה הסטטוטורית את ביתני המכירה הקיימים והמוכרים לכל.

32. אומנם נספח הבינוי של התכנית הישנה הניח כאמור גודל של כ-2.5 מ"ר בלבד לביתני המכירה (נספח 2 לעיל).

33. אולם, בפועל, כאמור, מזה עשרות שנים אין בשירות מפעל הפיס ביתנים בגודל זה, מטעמים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה. גודל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים ברחבי העיר ירושלים, כמו גם בכל המדינה, הוא 4.1 מ"ר.

34. כמו כן, כאמור, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. זאת בתאום מלא כמובן עם הגורמים המוסמכים בוועדות המקומיות.

35. יוער. ניתן לתהות על מעמדן הסטטוטורי המחייב של מידות שנקבעו רק בנספח בינוי בתכנית הישנה, אך בכל מקרה - על פי ההלכה הפסוקה, אין ספק שניתן לסטות מנספח בינוי במסגרת הליך של הקלה, וחזקה שכך נעשה ביחס לכל הביתנים המוצבים בפועל ברחבי העיר ירושלים מזה עשרות שנים (ראו למשל ערר 1531-05-21 יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות (נבו), 01.08.2021) בנוגע לסטייה מנספח בינוי בהקלה; וראו למשל עת"מ 1279/04 מפעל הפיס נ' עיריית תל אביב יפו (נבו, 14.08.2006) על חזקת התקינות של ביתנים קיימים).

36. כך או אחרת, מפעל הפיס מקיים תיאום שוטף מול הגורמים המוסמכים ברשויות ובוועדות המקומיות בנוגע לכל פעולה הנוגעת לביתני המכירה ומיקומם. גם בירושלים, כל הביתנים ברחבי העיר קיימים בתיאום מלא עם העירייה, בלא כל קשר למידותיהם בנספח הבינוי של התכנית הישנה, מידות שאין ריאליות כאמור.

37. מגבלת גודל של 3 מ"ר משמעותה שינוי מהותי של כל אחד ואחד מכ-50 ביתני המכירה הקיימים בפועל ברחבי העיר ירושלים. אפילו צמצום כזה היה נכון וראוי מבחינת סביבת עבודה נאותה (והוא אינו), הרי שהחלפה רוחבית כזו של כל ביתני מפעל הפיס בעיר - אינה ריאלית. משמעות הדבר היא שאם התכנית תאושר כפי שהופקדה, התכנית תהפוך מיותרת וחסרת משמעות כאמור.

ד. החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות הקבועות בתוכניות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ

38. השוואת טבלת זכויות הבניה בתכנית המופקדת, אל מול טבלאות זכויות הבניה שנקבעו בתכניות אחרות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ מלמדת, כי טבלת הזכויות בתכנית המופקדת היא חריגה ביותר ואין לה תקדים.

39. בתכניות החדשות עבור ביתני המכירה של מפעל הפיס, שכבר אושרו ברחבי הארץ, נקבע כי השטח עבור ביתני המכירה יעמוד על 4 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 8.5 מ"ר שטח שירות (עבור הסוכך).

40. כך למשל, נקבע בתכנית 605-0182014, בבאר שבע (אושרה ביום 24.12.2015):

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע						
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות
יעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת	מסחר	1	גודל מנרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות
				מפלח הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	
				4	8.5 (1)	3.6 (2)

41. כך נקבע גם בסעיף 4.1 (יב) לתכנית 302-0583542, בחדרה (אושרה ביום 8.10.2019):

2. הביתן יהיה מחומרים קלים בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה של עד 3.6 מ' (כולל אלמנטים פרסומיים). תכנית גג הביתן תהיה בשטח של עד 8.5 מ"ר כולל שטח המבנה שתחתיו.

42. ובסעיף 15.2 לתכנית 99/101/02/2, באילת (אושרה ביום 25.7.2006):

15.2 מצב מוצע:									
חצר	תכלית	שטח מנרש מתימל ברום	זכויות בניה במ"ר			תכנית מיזבית במ"ר	קו בנין (מ')		
			שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות		ק	צ	א
							*	*	*
שטח ציבורי פתוח	ביתן מפעל הפיס	עד 50 דונם	ע"י פרט סטנדרטי של מפעל הפיס ועד 6 מ"ר גודל מכסימלי						

43. אם כן, התכניות החדשות שאושרו עבור ביתני המכירה ברחבי הארץ קובעות גודל ביתן סביר, התואם את הגודל הריאלי של הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים, באופן המאפשר סביבת עבודה נאותה בהתאם לתקנים המקובלים. כך יש לעשות גם בירושלים.

בשולי הדברים

44. מפעל הפיס מפעיל כ-630 ביתני מכירה ברחבי הארץ, במרחב הציבורי. ביתנים אלה הפכו לחלק בלתי נפרד מהנוף הישראלי, ומרביתם אף מוצבים ברחוב מזה עשרות רבות של שנים.

45. ביתני המכירה מהווים חלק מהותי ממקור ההכנסה של מפעל הפיס וממיתוגו, כאשר כל הכנסות מפעל הפיס מושקעות בחזרה לרווחת הקהילה בתחומי חינוך, רווחה, איכות חיים, תרבות, אמנות ועוד.

הפעלת הביתנים במרחב הציבורי תורמת לגישת "משחקים באחריות". בתוך כך, מכירה הנעשית בביתנים באופן פומבי וגלוי מאפשרת הקפדה לעין כל על הוראות החוק האוסרות מכירה לבני נוער ומקלה על הפצת העלונים והכרזות המזהירים מפני התמכרויות להימורים. השימוש בביתנים למכירה במרחב הציבורי מצמצם את החשש מהתניה בין קשרים חברתיים להימורים ממכרים וממשיכת גורמים שליליים.

לביתני הפיס הממוקמים במרחב הציבורי, יש אפוא חלק חשוב באיזון בין הימורי פנאי מתונים אותם התיר המחוקק, לבין התמכרות מסוכנת ובלתי חוקית.

להרחבה בעניין "משחקים באחריות" ראו עוד:

דו"ח מרכז המחקר והמידע של הכנסת, לעניין הקמת בתי הימורים בישראל, מיום 5.7.2005;¹ דו"ח מפעל הפיס לפי חוק חופש המידע לשנת 2019, בעמודים 40-44;² קמפיין "משחקים באחריות" של מפעל הפיס.³

46. גם מטעמים אלו, הועדה הנכבדה מתבקשת לאפשר את המשך קיומם של הביתנים במידותיהם, הקיימים מזה עשרות שנים, באופן שיאפשר את המשך הפעילות החשובה של הביתנים בעיר לרווחת תושבי העיר והציבור כולו.

סיכום

47. לאור כל האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולהורות על תיקונה של טבלת הזכויות שבהוראות התכנית, באופן שגודל ביתני המכירה יועמד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי, ועוד סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שירות.

48. מפעל הפיס מבקש להיות מוזמן באמצעות באי כוחו, הח"מ, לכל דיון שיתקיים ביחס לתכנית, וכן שומר הוא על זכותו לצרף נימוקים וחוות דעת, כדי להוסיף ולפרט את התנגדותו.

¹ זמין בכתובת https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/fc67d4cf-8e32-e811-80de-00155d0a0235/2_fc67d4cf-8e32-e811-80de-00155d0a0235_11_10323.pdf

² זמין בכתובת https://www.pais.co.il/download/documents/FreeInfo2019_1.pdf

³ זמין בכתובת www.pais.co.il/specials/responsiblelottery/service.html

49. להתנגדות עצמית זו מצורף תצהיר מאת עורכת התכנית, אדר' רותי שרת, התומך בעובדות המפורטות בה.

50. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את ההתנגדות בעת הדיון ולצרף חוות דעת מקצועיות, במידת הצורך.

51. אין באמור בהתנגדות זו, בכדי לפגוע בכל זכות אחרת הקיימת למפעל הפיס לפי כל דין.

	בכבוד רב,		
איתמר שליסל, עו"ד		ברק נ. שורץ, עו"ד	אברם פורטן, עו"ד

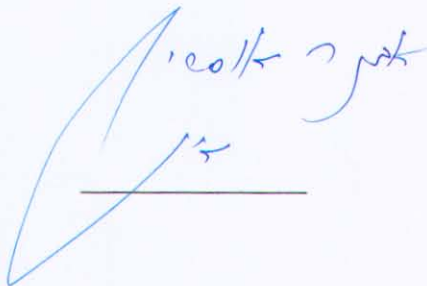
העתק:

הוועדה המקומית ולתכנון ולבניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, אבנר אוסרי, נושא ת.ז. מס' 022463616 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני משמש כאדריכל מפעל הפיס.
2. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות העצמית המוגש על ידי מפעל הפיס לתכנית 101-0886507, שהופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי, וכי הטענות המשפטיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי ולפי יועצינו המשפטיים.
4. זהו שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, אבנר אוסרי, עו"ד מאשר בזה כי ביום 28/07/2022 הופיע בפניי מר אבנר אוסרי נושא ת.ז. 022463616 ולאחר שזיהיתיו באמצעות תעודת זהות, והזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

אדן כהן, עורך-דין
Adan Kohen, Advocate
מס' רישיון 63733
עו"ד

תוכן עניינים

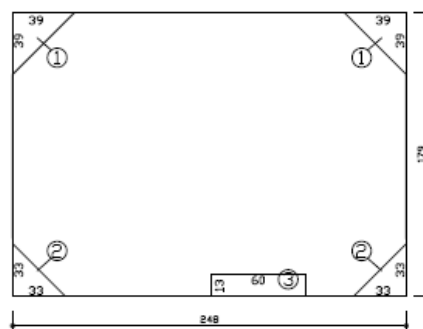
מס'	שם הנספח	עמ'
1	מפרט הביתן הקיים	12
2	הוראות התכנית הישנה ונספח הבינוי המצורף לה	15
3	מפרט דגם הביתן החדש והמודרני	19
4	החלטת ההפקדה מיום 31.10.2021	26
5	החלטת הועדה המחוזית מיום 10.4.2022	30

נספח 1

מפרט הביתן הקיים

עמ' 12

1. "שטח ביתן סטנדרטי קיים (משנות השמונים ואילך)".



חישוב שטחים:

$$1.79 \times 2.48 = 4.44 \text{ מ"ר}$$

הפחתות:

$$0.152 = \frac{1}{2} \times (0.39 \times 0.39) \times 2 \quad \textcircled{1}$$

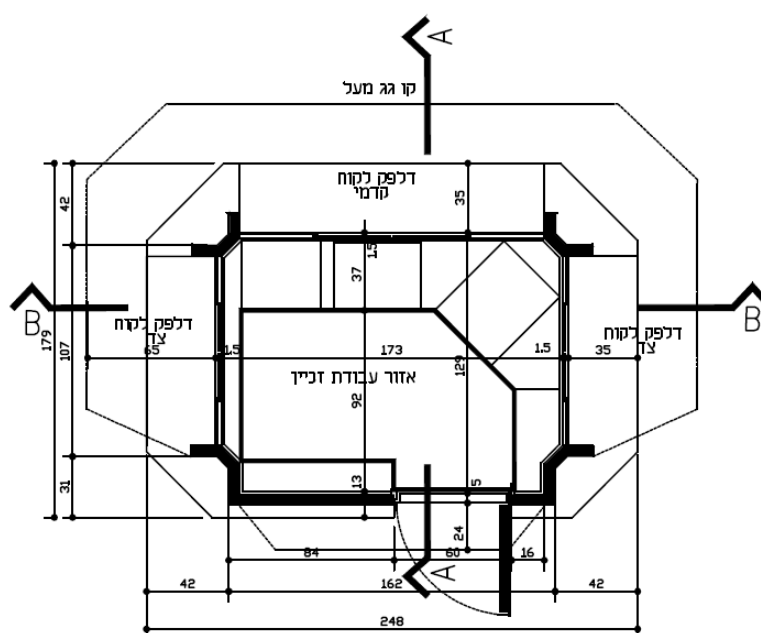
$$0.109 = \frac{1}{2} \times (0.33 \times 0.33) \times 2 \quad \textcircled{2}$$

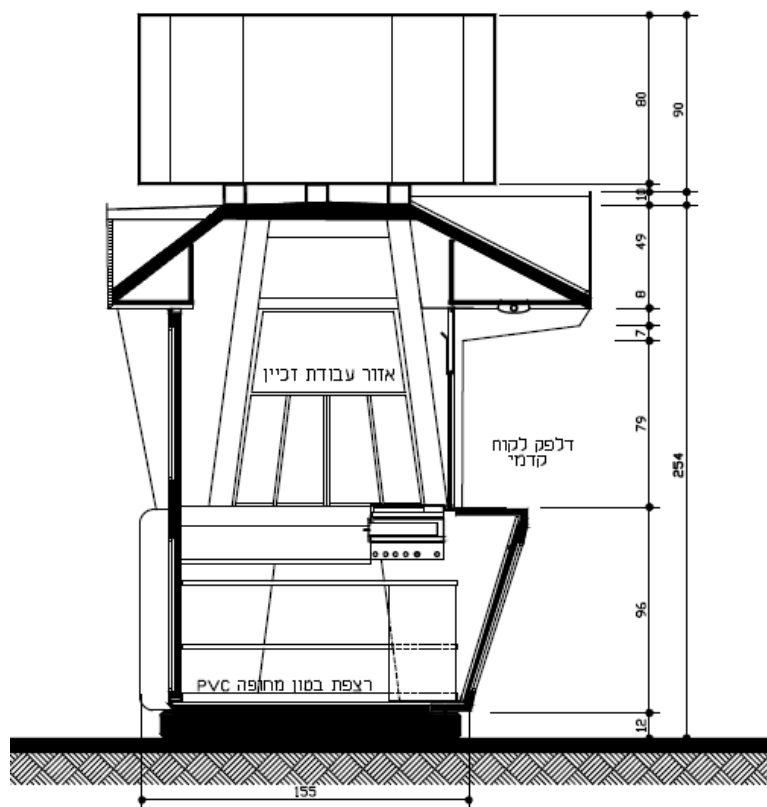
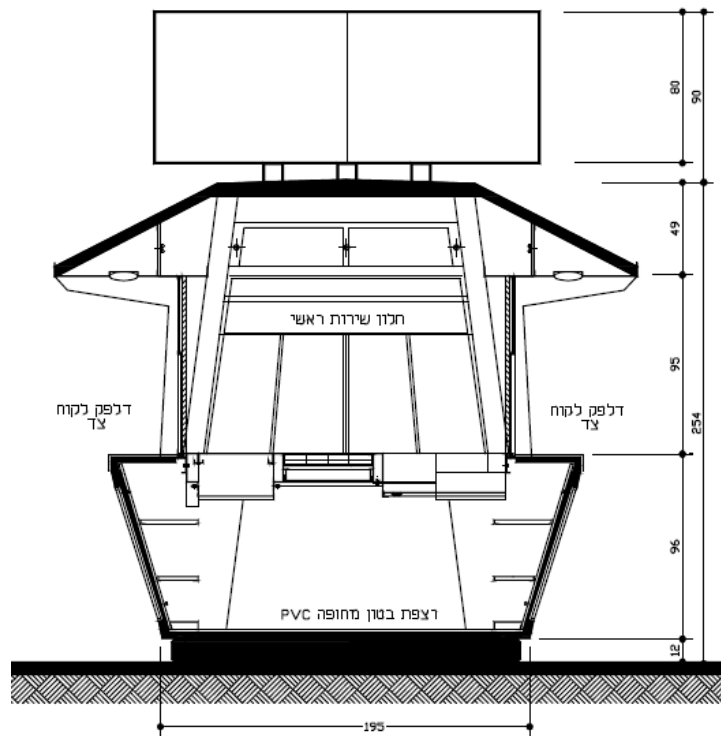
$$0.078 = 0.13 \times 0.60 \quad \textcircled{3}$$

$$\text{סה"כ הפחתות: } 0.339 \text{ מ"ר (-)}$$

$$\text{סה"כ שטח הביתן: } 4.101 \text{ מ"ר}$$

2. חזיתות וחיתוך





נספח 2

הוראות התכנית הישנה ונספח הבינוי המצורף לה

עמ' 15

שנר מס' 8 / 81 לתכנית מהמתאר המקומית
לירושלים

1. שט התכנית;

תכנית זו תיקרא; תכנית מס' 2980, שנר מס' 8/81
לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן; התכנית)

2. מסמכי התכנית;

התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן; הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:12500 (להלן; התשריט)
וכן 2 גליונות של נספחים כמפורט להלן;

3.

(1) גליון אחד של נספח-צורת הדוכנים בק.מ. 1:20 (להלן;
נספח א').

(2) רשימת מיקום הדוכנים (להלן; נספח ב')
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.

3. מקום התכנית
וגבולותיה;

ירושלים, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים.

4. מטרות התכנית;

(א) קביעת שמוש של מכירת כרטיסי מפעל הפיס ועתוננים
בדוכנים, בשטחים המיועדים לדרכים.

(ב) אתור מקומות בהם קיימים דוכנים למכירת כרטיסי
מפעל הפיס ומקומות בהם יוקמו דוכנים למכירת
כרטיסי מפעל הפיס ו/או עתוננים.

(ג) קביעת התנאים לפיהם תותר הקמת הדוכנים.

(ד) קביעת צורת הדוכנים.

5. כפיפות לתכנית;

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים (להלן; תכנית המתאר) לרבות
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות תכנית
מס' 2980 זו.

6. מקום דוכנים;

(א) הסימנים המסומנים בתשריט בצורת עגול ובצבע כחול,
אדום ואדום וכחול באותו עגול מהווים שטחים להקמת
דוכנים.

(ב) גודל שטח הדוכן בכל אתר הוא כמידות וגודל הדוכן.

(ג) השימוש המותר בדוכנים הנ"ל יוגבל למכירת כרטיסי

הגרלה של מפעל הפיס ו/או עתוננים בלבד.

(ד) דוכני הפיס, צבעם, בתשריט הוא כחול, ודוכני העתוננים

צבעם הוא אדום. דוכן משותף לפיס ועתוננים סימונו

חצי כחול וחצי אדום.

(ה) יותרו העבת הדוכנים רק במקומות המסומנים בתשריט

לפי השימושים הנ"ל. 15

(ז) נקודת ההצבה תתואם עם המחלקה לתכנון עיר לפני הוצאת היתר בניה.

(ז) צורת הדוכנים יהיו כמתוארת בנספח א' תותר הצבת דוכנים רק לפי המתואר בנספח.

(ס) הקרקע שעליה יוקמו דוכני הפיס ודוכני העתונים **היא** בבעלות עיריית ירושלים וישארו בבעלות עיריית ירושלים.

(ט) מיקומו המדויק של הדוכן בככר ציון יקבע ביחד עם עיזב הככר החדשה.

7. היתר בניה לדוכנים;

(א) לאחר מתן תוקף לתכנית זו יוצאו היתרים לכל הדוכנים.

(ב) היתרים חדשים יוצאו על פי הנוהל הבא;

(1) המחלקה לשרותי קהילה ומשפחה תפנה בבקשה לוועדה המקומית להוצאת היתר לדוכנים על פי תכנית זו.

(2) לבקשה להיתר יצורף אישור של מנהל המחלקה לנכסי העירייה ואישור של החלטת מועצת העירייה לנ"ל.

(ג) הדוכנים שיוצבו ליד קיר בנין יהיו ללא מרווח בינם לבין קיר הבנין.

(ד) הדוכנים שיוצבו ליד שפת הכביש יהיו בקצה המבצרה הסמוך לכביש.

(ה) הדוכנים יוקמו בהתאם לנספח א' ובהתאם לרשימה שבנספח ב'.

8. אחזקה;

תקן דוכני מפעל הפיס, צביעתם וכל הפעולות הקשורות באחזקתם התקינה והדירה יהיו בידי מפעל הפיס.

9. שנויים בכביש;

במקרה של שינוי בתואי דרכים יוזז ויוקם הדוכן לצד התואי החדש עם הכשרת האתר.

10. היטל השבחה;

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: עיריית ירושלים

תאריך: 23 / 9 / 82

משרד הכנסים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוצאת ההחלטה לתכנון ולבניה

לשם: 20.3.82

לחפיק: 2.9.82

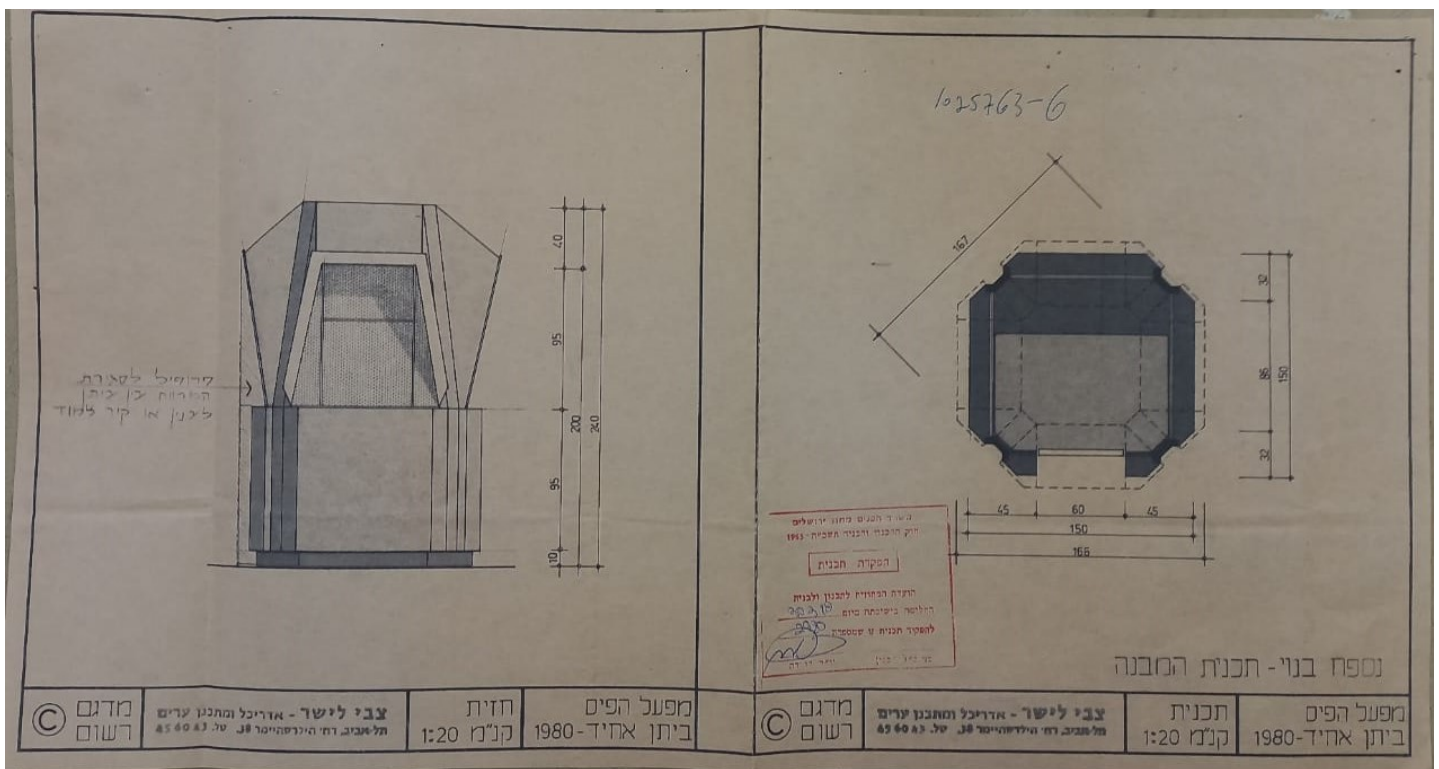
כ"ה חסד ה'תש"ל

ועדת הסכנה לתכנון ולבניה

2980

5.7.81

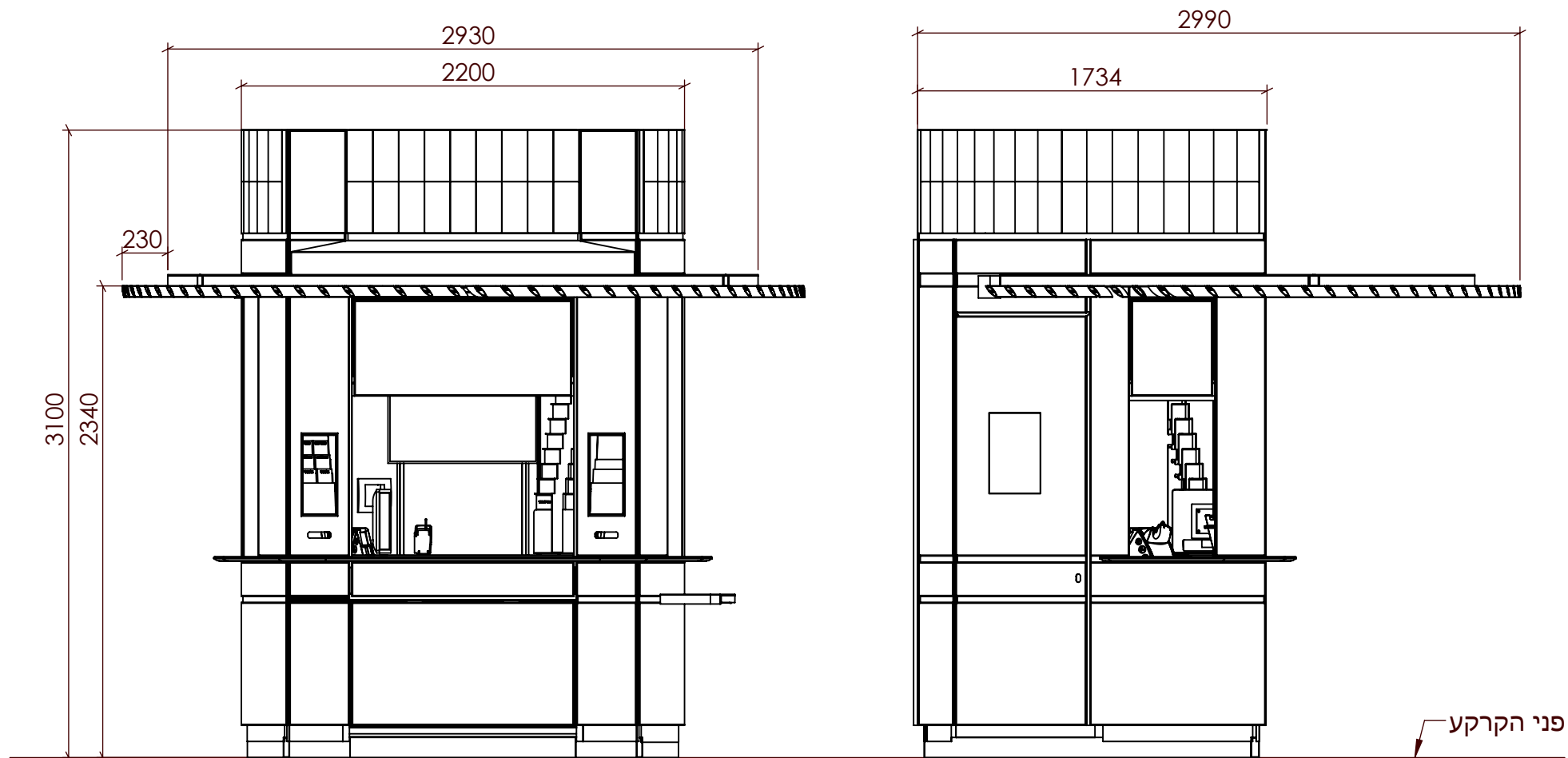
16



נספח 3

מפרט דגם הביתן החדש והמודרני

עמ' 19



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

שם לקוח: מפעל הפיס

משרטט:

מהדורה:

עובי במ"מ:

חומר:

פרויקט: ביתן ירח

מתכנן: lavi

טולרנס: +/- 1

משקל בק"ג:

שם החלק: 3391

הזמנה: 70527

ה. ייצור: ---

SHEET 1 OF 6

מאשר:

צבע:

הרכבת על:

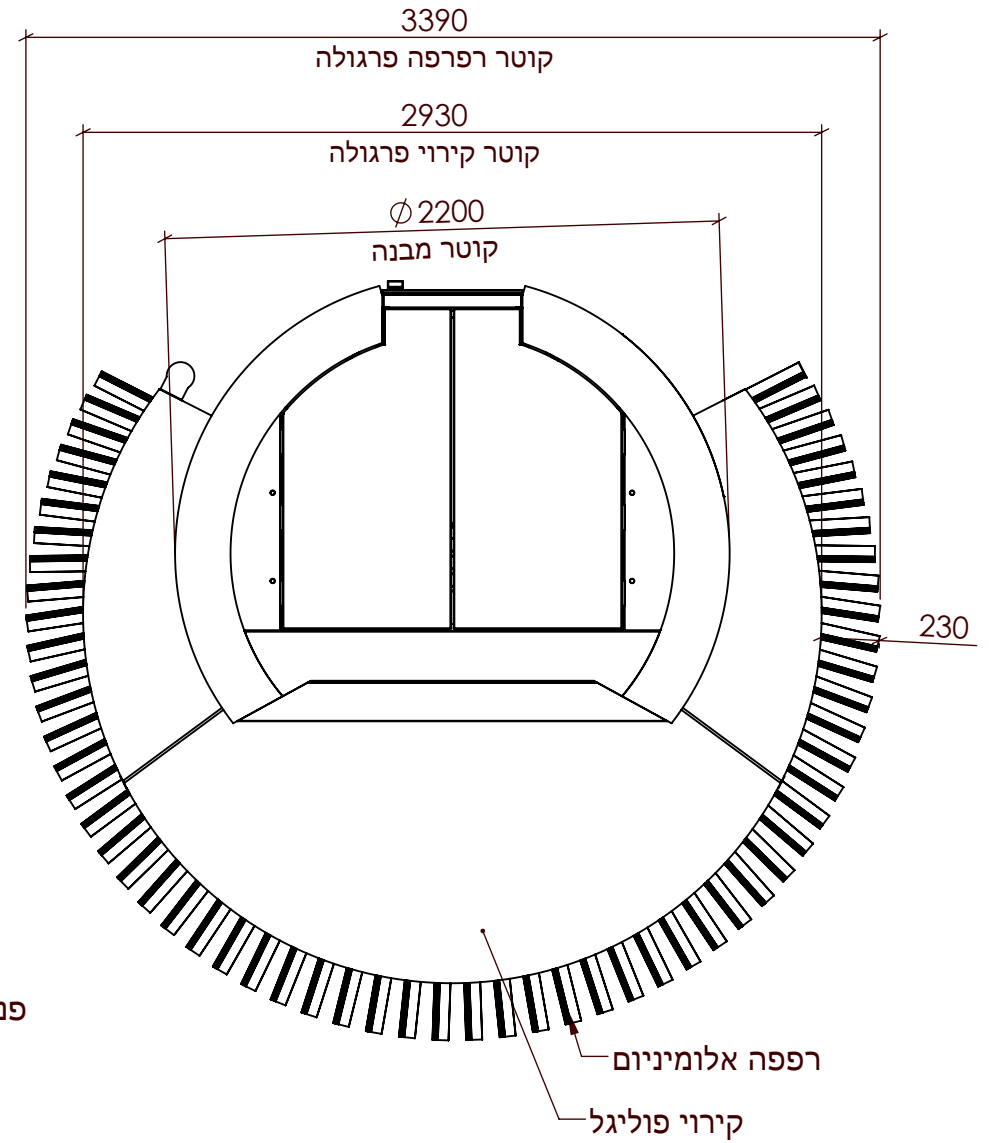
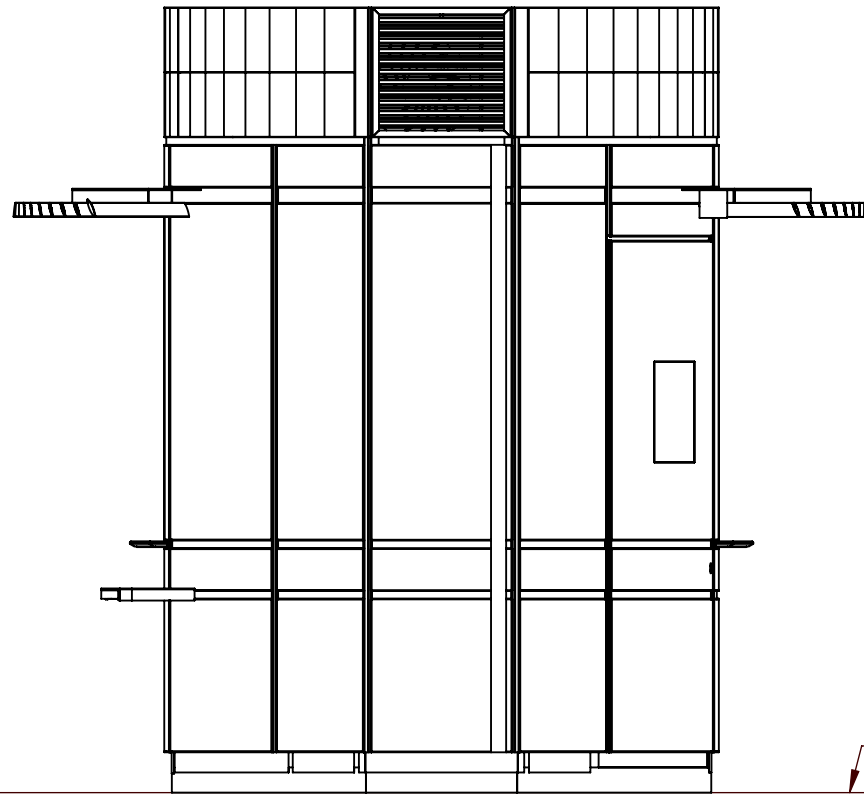
19

שם שרטוט: מבטים - 3391-drawing

כמות בסט:

כמות:





תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: G:\SOLIDWORKS\PI\רח\סוליד\

חומר:

שם החלק: 3391

שם שרטוט: גב על - 3391-drawing

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

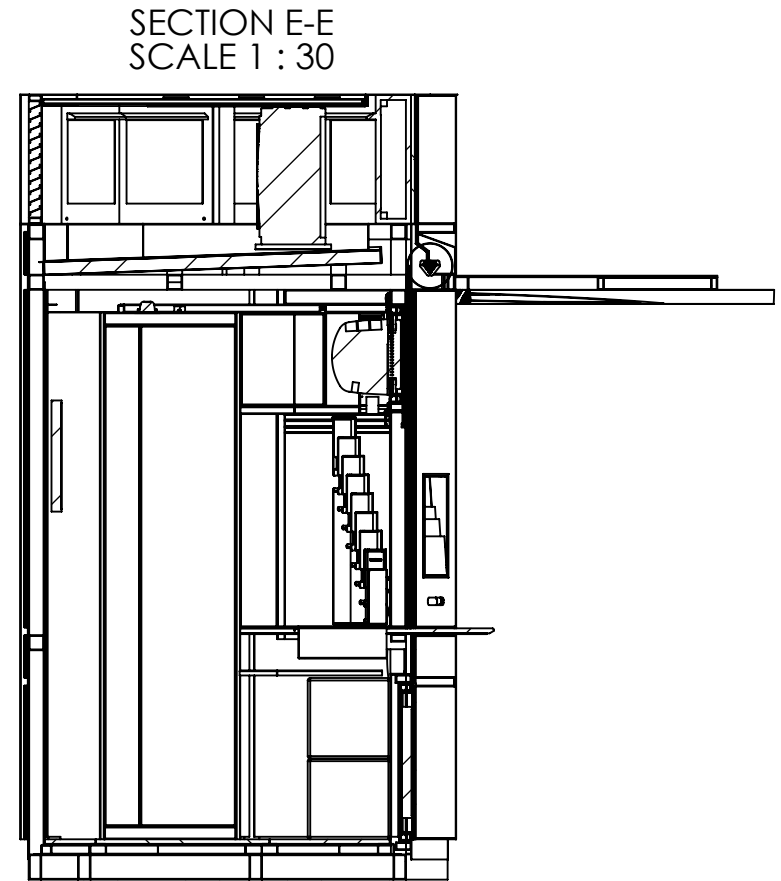
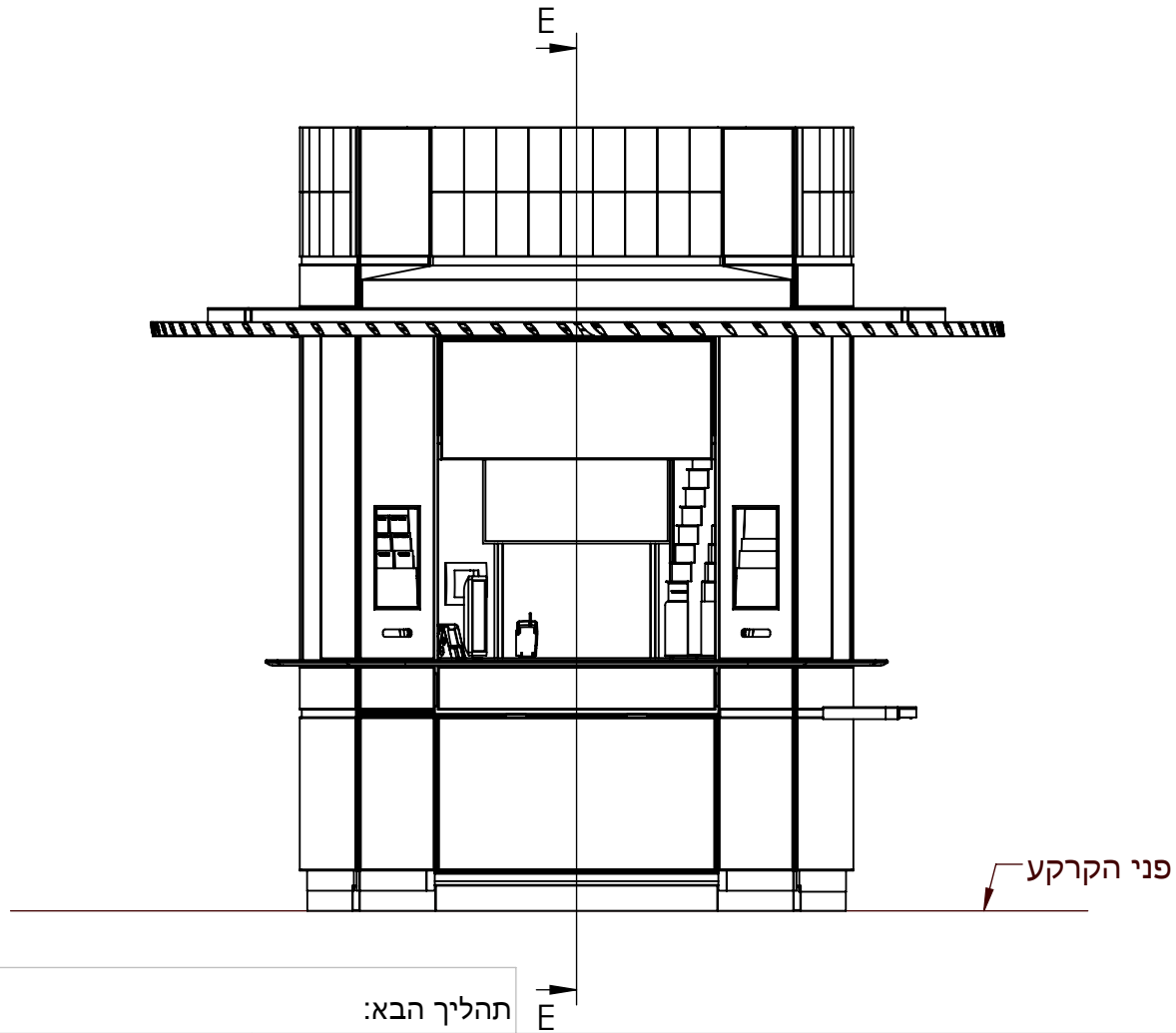
הזמנה: 70527

כמות בסט:

20



SHEET 2 OF 6



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

חומר:

שם החלק: 3391

הזמנה: 70527

ה. ייצור: ---

משרטט:

מתכנן: lavi

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

21

שם שרטוט: חתך צד - 3391-drawing

כמות בסט:

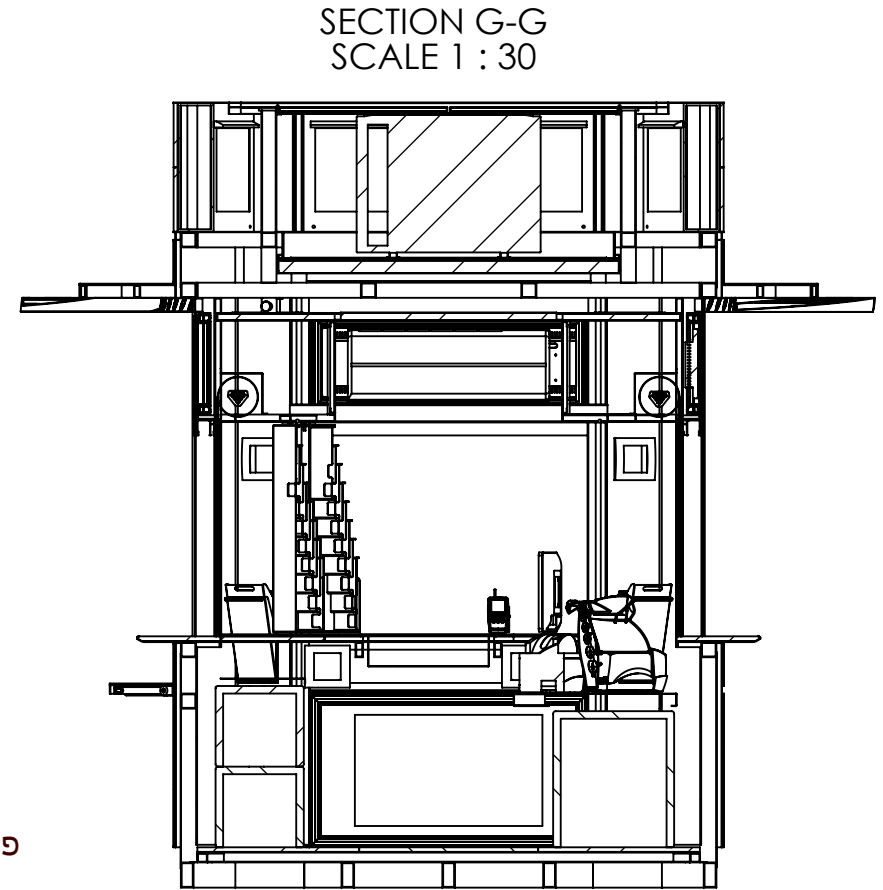
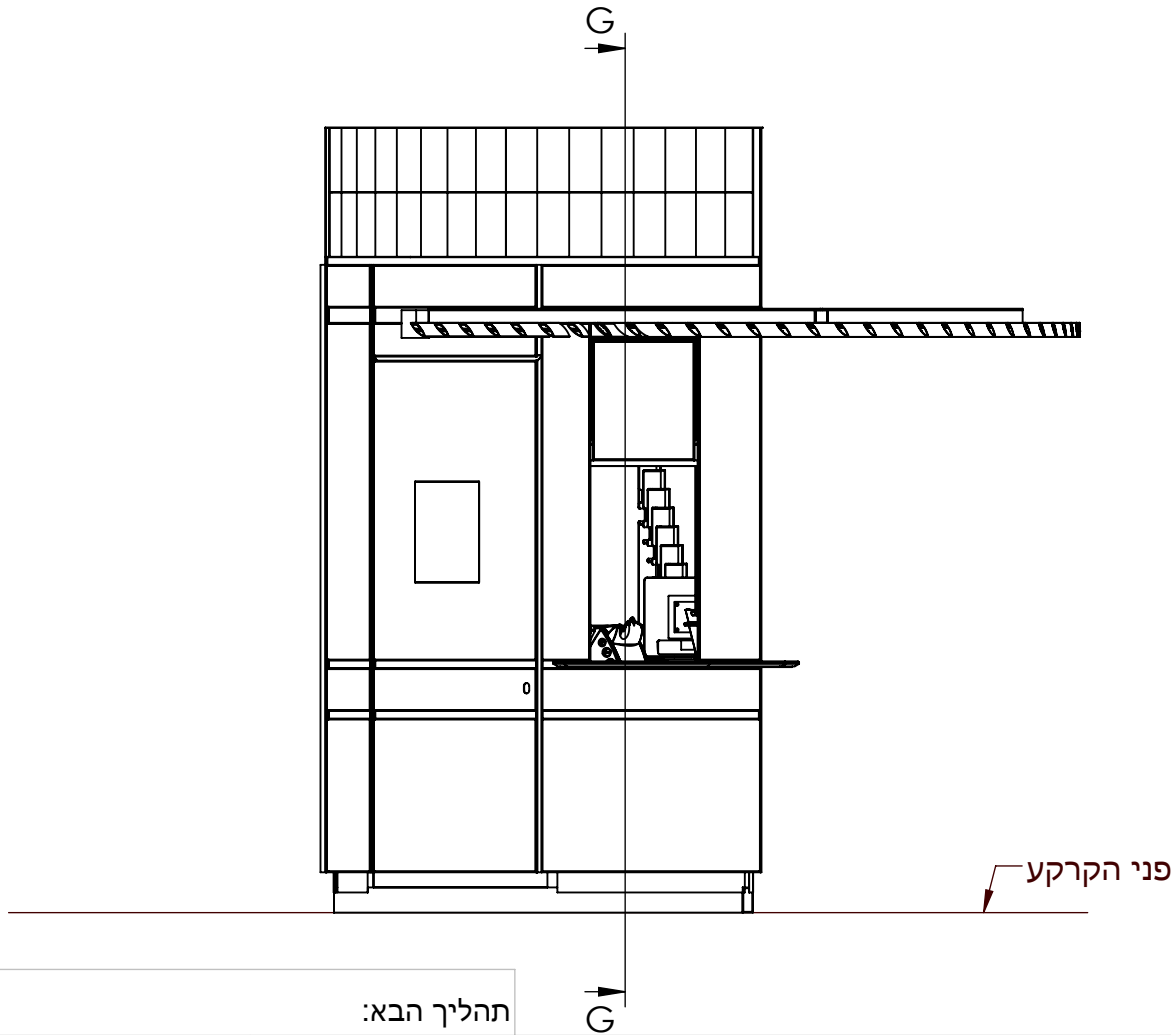
כמות:



SHEET 3 OF 6

מאשר:

צבע:



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: G:\SOLIDWORKS\PI\סוליד\ירח\פסיביתן

חומר:

שם החלק: 3391

שם שרטוט: חתך צד 2 - 3391-drawing

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

הזמנה: 70527

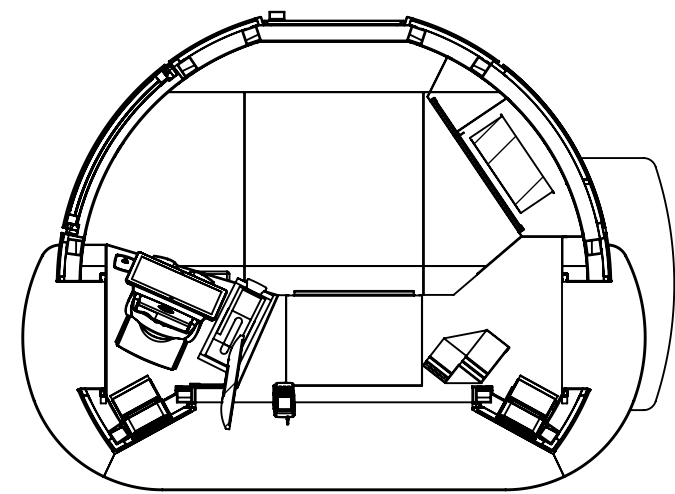
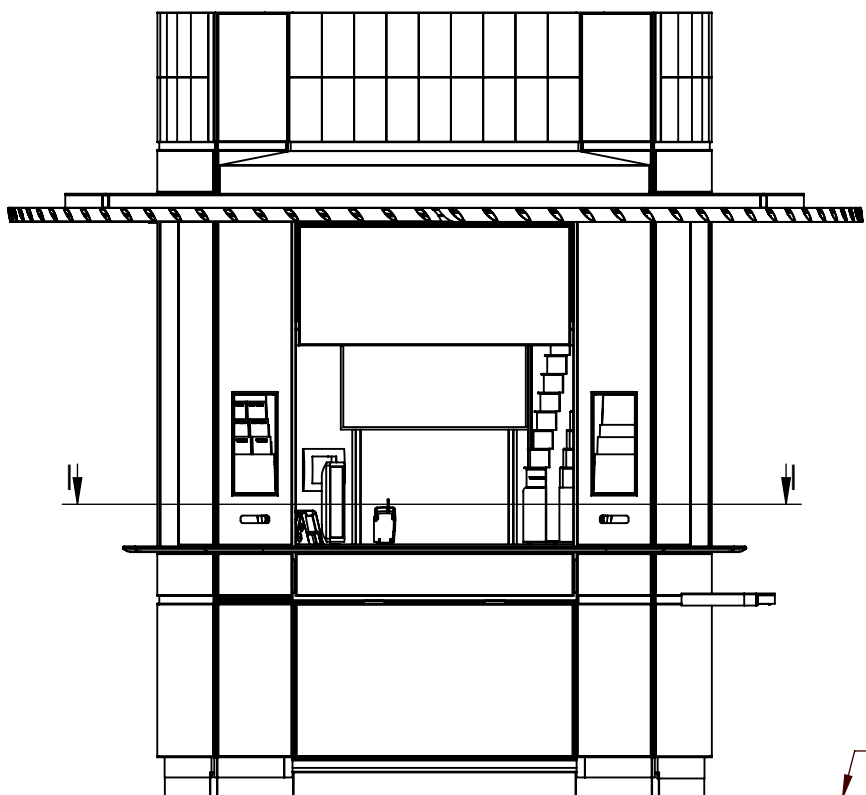
כמות בסט:

22



SHEET 4 OF 6

SECTION I-I
SCALE 1 : 30



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021



SHEET 5 OF 6

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

הזמנה: 70527

שם החלק: 3391

חומר:

עובי במ"מ:

מרכבת על:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

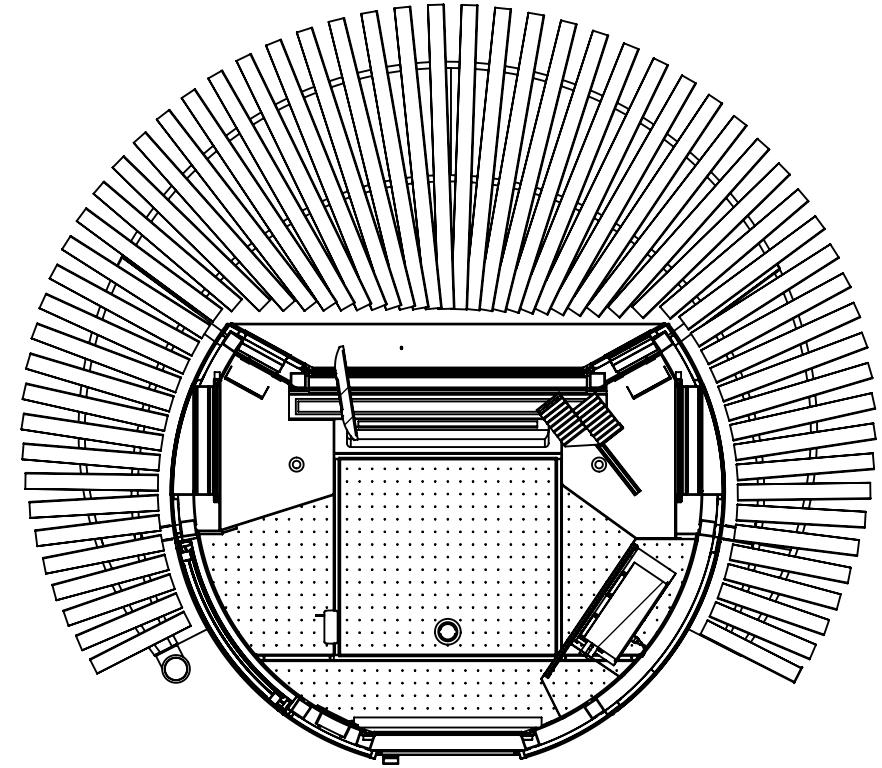
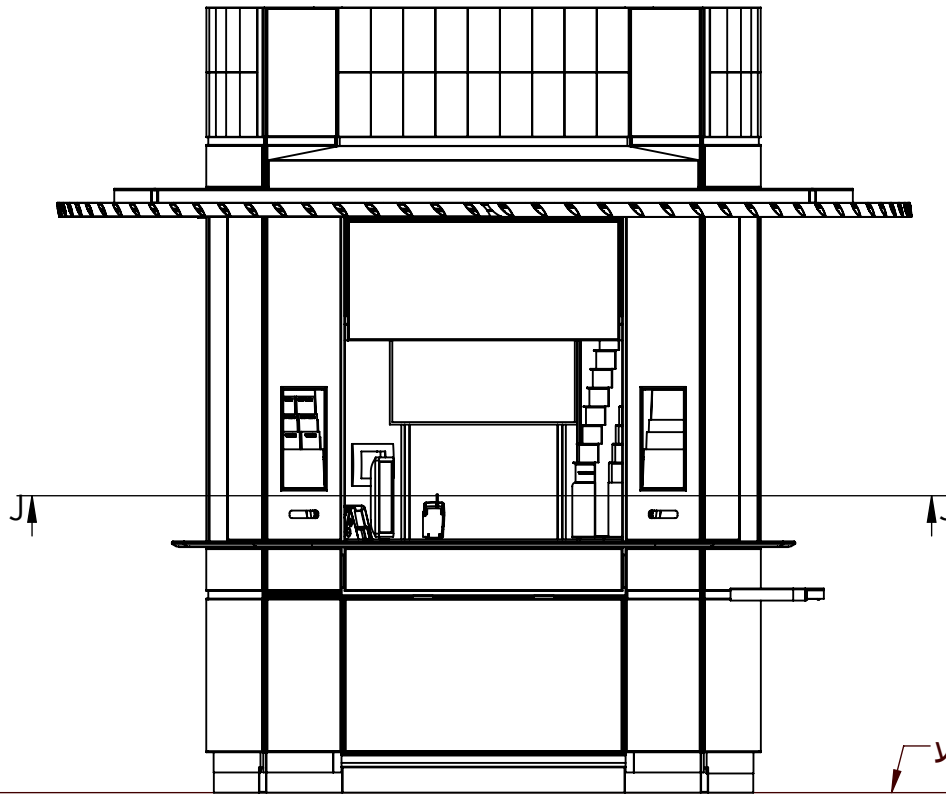
צבע:

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

SECTION J-J
SCALE 1 : 30



פני הקרקע

תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

חומר:

שם החלק: 3391

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

הזמנה: 70527

כמות בסט:

שם שרטוט: חתך גובה 2 - drawing-3391

24



SHEET 6 OF 6

נספח 4

החלטת ההפקדה מיום 31.10.2021

עמ' 26

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021018

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ה חשון תשפ"ב, 31/10/21

בשעה 09:15 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה עו"ד עמיר שקד- יו"ר הועדה המחוזית ירושלים (סעיפים 1-35, 38, 48)

יו"ר הוועדה אדר' דן קינן – מ"מ מתכנתת המחוז סעיפים (36, 37, 39-47, 49-62)

<u>השתתפו:</u>		דן קינן	-	מ"מ מתכנתת המחוז
		חיים כהן	-	נציג עיריית ירושלים
		אלדד קידר	-	נציג משרד הבינוי
<u>נכחו:</u>		ענבר גולשני	-	מזכירת הוועדה
		הילה בכר	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		אילן אליהו מלכה	-	לשכת התכנון
		עלא המאר	-	לשכת התכנון
		חיים כהן	-	לשכת התכנון
		איתן רובינשטיין	-	לשכת התכנון
		ברכה בלחדב	-	לשכת התכנון
<u>מוזמנים:</u>				
<u>101-0891341</u>	סלמן אחסן	-	עורך התוכנית	
<u>101-0916908</u>	אורי לומברוז	-	עו"ד	
	מחמוד חמדן	-	מבקש	
<u>101-0923169</u>	נעים גית	-	עורך התוכנית	
	היימאן משעל	-	מבקש	
<u>152-0951558</u>	איהב אבו גוש	-	עו"ד	
	אלרם שחר	-	אדריכל	

22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
23. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. ליו"ר הוועדה הסמכות להאריך תקופה זו.

46. תוכנית 101-0886507 - ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. בהמשך לאמור ברקע להחלטה זו, הוועדה תציין כי על הקמת ביתני הפיס חלה תכנית קודמת מס' 2980 משנת 1984. בהתאם להתייחסות מגישת התכנית בעת הדיון, התכנית המוצעת מבקשת להסדיר ולעדכן את אפשרויות הקמת הביתנים ואת עיצובם וזאת בהתאם לצרכים המשתנים.
2. הוועדה תציין כי התכנית כוללת התייחסות נרחבת להעמדת הביתנים במרחב הציבורי תוך שמירה על מעברים תקינים לציבור ואפשרות לשילוב ביתנים ביעודים מעורבים ושטחים חומים.
3. הוועדה תציין כי בתכנית המאושרת 2980 נקבעה אפשרות להקמת עד 50 דוכנים בשטח העיר. מאחר והתכנית בענייננו עוסקת בכל השטח המוניציפאלי של העיר ירושלים הוועדה סבורה כי יש לעגן את כמות הביתנים בעיר ומיקומם כך שלא יפגעו במרחב הציבורי.

4. בהתאם לכך, ובהמשך לדברי יזם התכנית בדיון, תותר תוספת של 15% דוכנים ביחס למצב המאושר, כך שהמספר הכולל של הדוכנים בעיר יעמוד על 58, דהיינו תוספת של כ-8 ביתני מפעל הפיס.
5. ייקבע כי בקשות לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתייחס לכמות הביתנים הקיימים והמקודמים בכל שכונה, אזור ובהתייחס לפיזור ראוי של ביתנים במרחב העיר.
6. בנוסף, הוועדה סבורה כי הגדלת גובה הביתנים המבוקש ל-3.60 מ' (במקום 2.4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת), והגדלת שטחו ל-4.5 מ"ר (במקום כ-2.5 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת) אינו סביר בהתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות הויזואלית שלהם.
7. על כן קובעת הוועדה כי גובה הבינוי יהיה עד 2.5 מ', וכי שטח הביתן לא יעלה על 3 מ"ר (עיקרי ושירות). תתכן גמישות של 10% בגודל הביתן בשלב היתר הבניה בכפוף לטיפול הבינוי שיאושר. תותר תוספת אלמנטים פרסומיים מעל גג הביתן בגובה שלא יעלה על מטר אחד.
8. כל בקשה לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תפורסם לחלקות גובלות סמוכות בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
11. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו, והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית.
12. בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה יכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

47. 20210572\1 - שינוי שימוש מקווה במגרש שב"צ- מגרש מס' 33

החלטה

הבקשה נדונה בוועדה המקומית ביום 24.8.2021 והומלץ לאשר את תוספת השימוש. הוועדה מחליטה לקבל את המלצת הוועדה המקומית מיום 24.8.2021 ולאשר שינוי בשימוש הציבורי ממוסד לגני ילדים ומעונות יום.

נספח 5

**החלטת הועדה המחוזית מיום
10.4.2022**

עמ' 30

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2022008

שהתקיימה ביום ראשון, ט' ניסן תשפ"ב, 10/04/22

בשעה 09:30 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

מר דן קינן – מ"מ מתכננת המחוז, מנהל הישיבה בהתאם לסעיף 44 לחוק

השתתפו:		יעקב הלפרין	-	נציג עיריית ירושלים
		עמליה אברמוביץ	-	נציגת רמ"י (סעיף 25)
		ענת ישראלי	-	נציגת רמ"י (מלבד סעיף 25)
נכחו:		ענבר גולשני	-	מזכירת הוועדה
		שלום כהן	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		עמי חממי	-	לשכת התכנון
		מאיה טופול	-	לשכת התכנון
		חיים כהן	-	לשכת התכנון
		עלא המאר	-	לשכת התכנון
		ברברה קורונל	-	לשכת התכנון
		יעקב אנוקה	-	לשכת התכנון
		אילן אליהו מלכה	-	לשכת התכנון
		איתן רובינשטיין	-	לשכת התכנון
		ברכה בלחדב	-	לשכת התכנון
		שי רדשקביץ	-	לשכת התכנון
		תומר אלבגלי	-	לשכת התכנון
		שירה עמר	-	לשכת התכנון
מוזמנים:		מיכאל וינד	-	אדריכל
101-0920546		אמיר אלישע	-	אדריכל
101-0923185		חוסאם סיאם	-	עו"ד
101-0999482		עבד לאפי	-	עורך התוכנית
101-1009166		נביל רג'בי	-	עורך התוכנית
101-1038579		אנה לז'נסקי	-	אדריכלית
		מוטי פרץ	-	מטעם היזם
152-1027861		אנדריי קרישן	-	אדריכל

36. תוכנית 101-0886507- ביטני מכירה של מפעל הפיס בירושלים**החלטה:**

התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת וועדה מיום 31.10.2021 :
בס' 11 ו-12 להחלטה נקבע כי : "מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו,
והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט
של מנהל התכנון והוועדה המקומית.

בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי
הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של
תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום."

הוועדה תבהיר כי מסמכי התכנית אינם כוללים תכנית בינוי ועיצוב וכי בהתאם להוראות התכנית
נספח הבינוי והעיצוב יתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וכן דגם הביתן
שיקבע יובא לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר ויהיה מחייב. בהתאם לכך הוועדה
מבקשת להבהיר כי סעיפי ההחלטה לעיל מתייחסים לשלב מתן ההיתר.

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת הבקשה לתיקון החלטה מחליטה כדלהלן :
הוועדה קובעת כי טיפוס הבינוי והעיצוב המאושר בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
כתנאי למתן היתר יונח במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסם באתר
האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית.

בנוסף, לעת מתן היתר בניה כאמור, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות טיפוס הבינוי והעיצוב
באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות
בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום.

מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון.

יתר סעיפי ההחלטה מיום 31.10.2021 עומדים בעינם.

37. תוכנית 101-0940973- מורדות ארנונה- תא שטח 7 דיור מוגן



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

ירושלים, 10 אוגוסט 2022

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
מרח' שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

- באמצעות דוא"ל בלבד -

א. ג. נ.,

הנידון: כתב התנגדות לתכנית מס' תכנית מס' 101-0886507
(ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים)

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") מתכבדת "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) 580619179 (להלן: "ירושלים שקופה" ו/או "המתנגדת") להגיש התנגדות לתכנית שבכותרת (להלן: "התכנית").

במסגרת התנגדות זו מתבקשת מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - ירושלים (להלן: "הוועדה") לדחות את התכנית ואת אישור ומתן תוקף לתכנית שבנדון, וזאת בהתאם לטעמים ונימוקים המפורטים להלן.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. התכנית הופקדה בניגוד לדין

1. התכנית לא פורסמה כדין, ראו להלן פירוט בהרחבה בפרק "פגמים חמורים בפרסום ההודעה על הפקדת התכנית".
2. ההחלטה בדבר הפקדה התכנית התקבלה בניגוד לדין, שכן בין היתר בדיונים ביום 21.6.2021 וביום 18.1.2022 בתכנית התקיימו בהיוועדות חזותית (תוכנית זום), וזאת לאחר שהחוק² המאפשר את האמור פקע תוקף. החוק אינו מאפשר לחרוג במקרים שיש הסכמות בין המשתתפים, מדובר בגורמים ממשלתיים אשר הם כפופים להוראות החוק להבדיל מגורמים בגורמים פרטים אשר יכולים להגיע להסכמות ביניהם בעניינים הללו. דיונים תוכנית זום פוגע באיכות ובטיב הדיונים על כל המשתמע מכך, ולא בכדי לא חיקוקו חוק המאפשר את האמור באופן קבוע.

¹ כלל ההדגשות אינן במקור, אלא אם ציון אחרת ע"י הח"מ. נספחים המצורפים לכתב ההתנגדות, מהווים חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

² צו לקביעת תקופת חירום לפי חוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש – הוראת שעה), תשפ"א-2021 פקע תוקף ביום 1.6.2021.

עמוד 1 מתוך 10



ב. פגמים חמורים בפרסום ההודעה על הפקדת התכנית

3. הפקדת התכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" כהגדרתו בהודעת שר הפנים מיום 30.4.2014³, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א לחוק ובסעיף 1א(א)(2) לחוק;
4. הפקדת התכנית לא פורסמה בעיתון המתאים למרחב התכנון המקומי המתאפיינת באוכלוסייה חרדית באופן מובהק, בהתייחס לשכונות בסביבות מיקום התכנית שהם בהחלט שכונות הנוגעות בדבר, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א לחוק ובסעיף 1א(א)(3) לחוק⁴.
5. הפקדת התכנית פורסמה בשפה הערבית רק בעיתון אל סינרה המופץ רק בצפון הארץ, אמנם אין קביעה בחוק לגבי העניין, עם כל זה ההיגיון אומר שלא מפרסמים תכנית ביחס לירושלים בעיתון הנפוץ רק בצפון הארץ.
6. הפרסום באמצעי תקשורת אלה נעשה בחוסר תום לב משווע, הואיל והציבור החרדי אינו קורא עיתונות חילונית, קל וחומר עיתון בערבית ואף אינו משתמשים באינטרנט ואו משתמשים באופן מסונן ואף אלו שכן משתמשים, אין להם גישה לפרסומי התנגדויות עקב הסינון. האמור מסתיר למעשה מהמגזר החרדי את דבר הפקדת התכנית ושולל את זכותם הבסיסית של מגזר שלם לשיתוף הציבור בהליכי התכנון והבניה.
7. הפקדת התכנית לא פורסמה על שלט (בגודל הנדרש) במשרדי העירייה כנדרש לפי תקנה 5(א) לתקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004 (להלן – "תקנות הפרסום").
8. הפקדת התכנית לא פורסמה על שלט במשרדי העירייה בכיתוב בשפה הערבית כנדרש לפי סעיף 89א(ב) לחוק ולפי תקנה 5(5) לתקנות הפרסום.
9. הפקדת התכנית לא פורסמה על שלט בכניסה למשרדים הראשיים של הרשות המקומית אלא בקומה 4 בככר ספרא, וזאת בניגוד לתקנה 4(4) לתקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004.
10. בערר (י-ס) 1116/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (נבו) (07.07.2021) (פס' 97) נקבע כי "מוצע כי עיריית ירושלים תדאג להוספת לוחות מודעות בכניסה הראשית למשרדי העירייה ככל שאכן לוחות כאמור אינם בנמצא".
11. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89(ב) לחוק⁵. אסמכתא המופיע באתר מנהל התכנון בעניין לוקה בחסר, שכן מדובר באסמכתא המאשר פרסום בדבר אישור התכנית בהתאם לסעיף 117 לחוק, לחבדיל בדבר הפקדת התכנית.
12. ודוק, פרסום על ידי הצבת שלטים ועל ידי תליית 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

³ ילקוט הפרסומים מספר 6796, עמוד 5279, ד' באייר התשע"ד 4.5.2014.

⁴ ראו עת"מ (מנהלי ירושלים) 1034/09 דוד בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (נבו) (24.05.2009) ואסמכתאות המובאות שם.

⁵ ראו בג"ץ 501/85 דב חייט ואח' נ' שר הפנים, (מ) 259 (1986) בעניין חשיבותו של פרסום בלוחות המודעות בשכונה.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

על מניין של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום, ואילו בדרכי פרסום אחרות לא מצא המחוקק לקבוע כן.

13. פרסום השלטים והודעות בלוחות המודעות מתבצעות בדרך כלל על ידי חברות חיצוניות ולא על ידי רשות ציבורית, ולכן לא עומדת להם חזקה בדבר כשרות פעולותיה. לחברות חיצוניות הללו אין להם עניין בפרסום התכנית ובהזמנת שכניהם להשמיע את התנגדותם ולפיכך אין להעדיף את גרסתם על פני גרסת המתנגדים, כשלפיהם הוצב שלט במקום התכנית ונתלה הודעות בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר כנדרש על פי הדין.⁶

14. בעניינו האישור המופיע באתר מנהל התכנון בדבר פרסום שנחתם על ידי החברה חיצונית לוקה בחסר בכך שאישורו הוא על "פרסום אישור תכנית ודחייתה!" האמור רק מראה בדיוק על אמינותו של האישור של החברה.

15. לנוכח כל האמור לעיל, התכנית הופקדה בחוסר סמכות וטרם הופקדה כדין.

16. המתנגדת גילתה בדבר הפקדת התכנית רק ביום 10.7.2022, כך שההעדר פרסום כדין וההעדר פרסום כל מסמכי התכנית כדין פוגע באפשרות המתנגדת לערוך התנגדות כראוי וכנדרש ולצרף בו חו"ד מומחים ובמקביל גם בזכות הטיעון של המתנגדת. אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין.⁷

ג. התכנית אינה מפורטת דיה כדי להוציא מכוחה היתר בניה

17. סעיף 1.4 להוראות התכנית קובעת כי התכנית היא "תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות", אמנם, למעשה התכנית אינה תכנית מפורטת דיה כדי להוציא מכוחה היתרים או הרשאות, כי היא גמישה וכללי מדי עד כדי שלא עולה לתכנית מפורטת ובעיקר כי נעדרת קווי בניין הנדרש לפי סעיף 145(ז) לחוק.

18. סעיף 4.1.2(א)(2) להוראות התכנית קובע כי: "תותר הקמת ביתנים בקו בנין קדמי 0, בייעודי הקרקע המפורטים לעיל", אמנם במסמכי התכנית לא נקבעת קווי בניין אחוריים וצידים, לפיכך ברי שבהתאם למסמכי התכנית, אין הגבלה כלשהי ביחס למבנה שניתן להקים מכוח התכנית, כך שאין לקו בנין קדמי משמעות כלשהי.

19. מנגנון המלאכותי אשר נקבע בסעיף 6.3 להוראות התכנית ביחס לפרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק, אינה הופכת את התכנית לתכנית מפורטת, שכן החוק והפסיקה ברורים מאוד וקובעים כי כדי להוציא מכוח תכנית היתרים או הרשאות, התכנית אמורה להיות מפורטת, ברמה שמהתכנית יהיה ניתן לדעת את מיקום המבנה (מבלי הדרישה של הפעלת שק"ד כזאת או אחרת, ובמקרה דגן המנגנון המלאכותי) כבר בשלב התכנון לעומת בשלב הרישוי שהוא רק שלב של יישום התכנית.

20. השארת פרטים של מיקום הביתן לשלב יישום התכנית נוגדת את החוק והפסיקה הקובעת⁸ בעניין ואת עקרונות התכנון והבניה אשר מבוססים על כך שכבר בשלב התכנון חייב להיות תכנית מפורטת דיה כדי

⁶ ראו ה"ש 4 לעיל.

⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.

⁸ ראה והשווה דנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (נבו 06.05.2021).



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

להוציא היתרים והרשאות מבלי שנדרש הפעלת שיקול דעת לכך ובשלב היישום ניתן לסטות מהתכנון המפורט שנקבע בתכנית בהתאם לגמישות הקבועה בחוק, ותקנות הרלוונטיות (כגון: תקנות סטייה ניכרת, וכו'), ואולי התכנית הופכת את היוצרות ועושה בדיוק את ההיפך.

ד. זכות עמידה לכל תושב ותושב העיר

21. התכנית אמורה להחל על כל העיר, לפיכך יש לכל תושב העיר זכות עמידה.

ה. זכות עמידה למתנגדת כמתנגדת ציבורית

22. סעיף 100 לחוק קובע כי:

"כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות להן, וכן רשאים להגיש התנגדות להן –
... (1)
... (2)
(3) גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;

23. כפי שאנו רואים המחוקק הקפיד על נוסח כללי של "כל" מעוניין ללא הגבלה כלשהי, וכן נוסח של "וכן" ולא נוסח שלילי של "אלא" או "רק" וכיוצ"ב, הווי אומר שהרשימה של כל מי רשאי להתנגד רחבה ואינה שמורה רק לגופים ציבוריים הנמנים בפסקה 3 לסעיף.

24. הגופים הנזכרים בפסקאות הקטנות בסעיף הנ"ל, מוזכרים על דרך הריבוי ואין הם באים להגביל אותם כרשימה סגורה.

25. למעשה הקביעה של הוועדה המחוזית בהחלטותיה בתקופה אחרונה לגבי זכות עמידה של המתנגדת נוגדת את הפסיקה הקובעת בעניין.

26. הדבר מתחדד כשהוועדה מתעלמת ומתחמקת באופן בוטה וללא כל בושה מטענות מהותיות וציבוריות כגון טענות של העדר סקר השפעה על הסביבה, בו בזמן שנקבע במפורש שיש קרקע מזוהם, או עריכת בה"ת, בו בזמן כשתוצאה של הבדיקה המקדמית היא שנדרשת בה"ת.

27. מוסדות התכנון המחוזיות התנהגו תמיד באופן עקבו להעניק זכות עמידה לעמותות שאינם נכללים ברשומה של פסקה 3 לסעיף 100 לחוק, במיוחד בטענות בעלות אופי ציבורי וכללי, ברי שהחלטה שבנידון סוטה באופן משמעותי מההתנהלות העקבית של מוסדות התכנון המחוזיות בעניין.

לעניין זה ראו את דברי המלומדים **שרית דנה ושלום זינגר בספר דיני תכנון ובנייה** (להלן – "דנה וזינגר") (עמודים 1231-1232):



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

"זכות הטיעון בהליך התכנוני רחבה יותר באופן משמעותי מזכות הטיעון בהליך המינהלי. תוצאה זו היא פרי מגמה מובהקת הן בחקיקה הן בפסיקה. החקיקה חיצקה את זכות הטיעון במסגרת תיקון מס' 73 לחוק (משנת 2005) שקבע חובה לפרסם את דבר הפקדתה של תכנית על גבי שלט באתר⁹; תיקון מס' 80 לחוק (משנת 2007) שקובע את החובה לנהל פרוטוקול ולהקליט את ישיבות מוסדות התכנון ולפרסם אותם באינטרנט¹⁰; ותיקון מס' 86 (משנת 2008) שקבע הוראות בנוגע לנתונים שיש לכלול בהודעת הפקדה¹¹, וחובת פרסום תכניות באינטרנט¹². תיקון מס' 101 הרחיב אף הוא את זכות העיון ואת החובה לפרסם מסמכים שונים הנוגעים להליך התכנוני באתר האינטרנט¹³.

הפסיקה אף היא תרמה את חלקה במספר פסקי דין בראשית שנות ה-2000 אשר הדגישו את חשיבותו הרבה של הליך ההתנגדויות בהליכי התכנון, כחלק מ"עקרונות התשתית" של דיני התכנון והבניה ובהם עקרון השקיפות ושיתוף הציבור. בבג"ץ 288/00 קובע בית המשפט כי "דין התכנון והבניה בונה עצמו (בין השאר) על שני עקרונות תשתית האחרים וקשורים זה בזה לבלי הפרד: עיקרון השקיפות ועיקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תכניות... זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגנות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עיקרון יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה... נוסף עוד זאת, כי שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדמוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה המשפיעים במישרין על היחיד ועל הכלל".

הוסיף בית המשפט בעע"מ 10112/02 ופירט על אודות עקרון השקיפות ועקרון הדמוקרטיזציה שחולשים על דיני התכנון. על עקרון השקיפות אומר בית המשפט כי נגזרים ממנו חובות משנה שונות ובהן מתן פרסום ופומביות למעשי הרשות ולהחלטותיה, וכן חובת פירוט וקונקרטיזציה. מעקרון הדמוקרטיזציה של הליך התכנון גוזר בית המשפט את החובה לשתף את הציבור בהחלטות תכנוניות ולקיים הליך התנגדויות אפקטיבי. בבג"ץ 4128/02 הגדיל בית המשפט לעשות והעלה את האפשרות (הגם שהשאייר אותה בצריך עיון) ולפיה ניתן לכלול את זכות הטיעון במסגרת הזכות להליך נאות כחלק מכבוד האדם ובכך להעלות אותה לדרגה של זכות חוקתית.

בית המשפט הדגיש את חשיבות שיתוף הציבור וזכות ההתנגדות דווקא בהליכי התכנון יותר מאשר בהליכים מינהליים אחרים. כך בעע"מ 10112/02 אומר בית המשפט כי: "שיתופו של הציבור בממשל נודעת לו חשיבות ממעלה נעלה בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה, והרי המדובר הוא בחיי היומיום של היחיד ושל הכלל".

28. הוועדות המחוזיות אי פעם פרשו את סעיף 100(3) בפרשנות המצומצמת, כי מדובר כביכול ברשימה סגורה.

לעניין פרשנות בסעיף 100(3) לחוק ראו דברי כב' השופט פרופ' ודר. דן ביין סגן נשיא סגן נשיא בית המשפט המחוזי חיפה בדימוס בה"פ (חי') 30012/97 אדם טבע ודין - אגודה ישראל להגנת הסביבה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה (נבו 11.02.1999):

"ככל שהדבר נוגע לפניה לביהמ"ש לעניינים מנהליים, אין היא מוגבלת רק לגופים המנויים באופן ספציפי בסעיף 100 לחוק, שכן הגופים הנזכרים באותו סעיף בפסקאות הקטנות, מוזכרים על דרך הריבוי ואין הם באים להגביל את משמעותה הרחבה של הרישא לסעיף המדבר על "צד מעוניין... הרואה עצמו נפגע".

יצוין, שעוד בבג"ץ 524/75 הריאל נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, פד"י ל(1) 741, 737 מול ז' הוכרה זכות העמידה שלועותרת ציבורית לבג"ץ בעניין של תכנית מתאר מקומית, למרות שלא הגישה התנגדות

⁹ סעיף 89 לחוק.

¹⁰ סעיף 48 לחוק.

¹¹ סעיף 92 לחוק.

¹² סעיפים 52(ג), 54(ב), 88(ב), 118 לחוק.

¹³ סעיף 96 לחוק.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

לפי סעיף 100 לחוק באשר למועד שבו ניתן היה להגיש התנגדויות, טרם אושר מעמדה לפי סעיף 100(3) לחוק.

פס"ד זה ניתן עוד בתקופה שזכות העמידה היתה מצומצמת הרבה יותר כיום ואם ב"סביבה משפטית" כמו ששררה אז הוכרה זכות העמידה שלה עותרת, אין סיבה שלא להכיר גם במעמדם של עו"ד שנושא איכות הסביבה קרוב לליבם, שכן אחרת יש להניח שהיו חוזרים בהם מהעתירה לאחר שהמשיבים הודיעו שהם רואים בעוה"ד את בעלי דברם עם כל הסיכונים הכרוכים בכך".

ראו עוד דברי כב' השופט פרופ' ודר. דן ביין סגן נשיא סגן נשיא בית המשפט המחוזי חיפה בדימוס בה"פ (חי') 30012/97 אדם טבע ודין - אגודה ישראל להגנת הסביבה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה (נבו 11.02.1999):

"נראה לי, כי דין טענותיהן של המשיבות באשר לזכות העמידה של העותרות להדחות. ואלה נימוקי:

בענין זה אין לי אלא לחזור על הנאמר בהחלטתי מיום 6.3.97 ולהדגיש כי הנטיה בשנים האחרונות לגשת לשאלת זכות העמידה בגישה רחבה וליברלית, בעיקר ככל שהדבר נוגע לעותרים ציבוריים ובנושאים בעלי אופי ציבורי מובהק ושיש להם חשיבות לשלטון החוק (ראה בג"צ 94/2148 גלברט נ' יו"ר ועדת החקירה לבדיקת אירועי הטבח בחברון פד"י מ"ח (3) 578, 579, 595; בג"צ 80/511 גליא נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז חיפה פד"י ל"ה (4) 477, 480 בין ה' ל-י'; בג"צ 81/1 שירן נ' רשות השידור פד"י ל"ה (3) 365; כן ראה ה.פ. 96/524 אטד נ' הועדה המחוזית לתו"ב חיפה (לא פורסם); וראה לאחרונה ממש ע"א 97/2902; 97/2965 אחים עופר נ' גליקמן ואח' (טרם פורסם) פסקה 11). מכאן, שיש להכיר במעמד העותרות.

אטד כוללת בין מטרותיה את קידום שמירת הסביבה במישור המשפטי החינוכי חקיקתי וציבורי (ראה נספח ע/1 לעתירה). העמותה כוללת בין מטרותיה את שיפור איכות הסביבה והחיים בנהריה. ברור שכעמותה יש לה זכות לתבוע ולהתבע (ס' 8 לחוק העמותות) והיא מוסמכת להגיש תביעות ככל שהדבר כרוך במימוש מטרותיה.

חברי העותרת 2 הם תושבי נהריה ובתור כאלה, יש להם ענין בגישה חופשית לחוף הים ושהבניה בסמוך לחוף תעשה אך ורק במגבלות החוקיות.

אין לקבל את עמדת המשיבות כי רק מי שמתגורר בסמיכות לפרויקט ורואה אותו מחלון או מרפסת ביתו, יש לו אינטרס לגיטימי לגבי אופי השימוש והבינוי בסמוך לים. חוף הים הוא משאב לאומי וציבורי. מה גם שהפרייקט מוקם על מקרקעי יעוד כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין.

אינני סבור שרק מי שזכאי להגיש התנגדות לפי סעיף 100 רשאי לזכות במעמד של עותר ציבורי. אמנם בדרך כלל מי שזכאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100, רשאי גם לעתור לביהמ"ש לענינים מנהליים, אך אין להסיק מכך היפוכו של דבר שמי שאינו יכול להגיש התנגדות, אין הוא יכול להגיש עתירה מנהלית.

אין כל חשיבות לכך שבעת הוצאת ההיתר העמותה עדיין לא היתה קיימת. התוצאות של מתן ההיתר אינן חד פעמיות, אלא הולכות ומתמשכות ולכן היחס שבין מועד מתן ההיתר ומועד הקמת העמותה, אינו רלבנטי.

העתירה שלפנינו מכוונת בעיקרו של דבר נגד מוסדות התכנון בענין הנוגע לתכנון ובניה. ההיבט הציבורי הוא אשר עומד במרכז העתירה ועצם העובדה שלמי מחברי העמותה יש גם אינטרס אישי לכשעצמה אינה משנה לענין זה.

אני סבור, שלמרות שלכאורה ניתן היתר בניה הרי מה שעומד במרכז של העתירה היא שאלת התאמתה

עמוד 6 מתוך 10



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

של התב"ע לתמ"א 13 וכל יתר השאלות הן אינצידנטליות לשאלה זו ולכן ראויה התובענה שבפני להתברר בדרך של עתירה מנהלית.

אינני סבור שבמסגרת הליך זה עלי להכנס למסילות צדדיות הנוגעות להליכי קבלת ההחלטות בעמותה. אם מישהו מחברי העמותה סבור שמהו פגום בדרך קבלת ההחלטות בעמותה, הוא רשאי להעלות את השאלה לדיון בהליך משפטי נפרד (השווה ה.פ. 96/524 הנ"ל).

בפסק הדין בעניין בלומנטל¹⁴ נדונה החלטה של עיריית רחובות להקצות קרקע לעמותה מסוימת לשם הקמת מרכז רוחני קהילתי. תושבי השכונה עתרו כנגד ההחלטה בין היתר בטענה שלא נשמעו לפני קבלת ההחלטה. בית המשפט קיבל את העתירה, אך הלך צעד רחוק יותר מההלכות שנקבעו על ידיו עד לאותו פסק דין. הוא לא הסתפק בקביעה כי העירייה הייתה צריכה לפרסם את ההחלטה הצפויה לתושבי השכונה שעלולים להיפגע ממנה. הוא קבע שהיה צריך לפרסם את כוונת ההקצאה גם לציבור הרחב כדי לברר האם יש: "מעוניינים נוספים שבידם להציע הצעות לשימושים שונים בקרקע לצרכי ציבור" העומדת להקצאה.

בית המשפט ביסס את קביעתו לא רק על חובת הרשות לתת זכות טיעון למי שעלול להיפגע, אלא גם על חובתה לאסוף תשתית עובדתית מלאה בטרם קבלת ההחלטה. בכך פרץ בית המשפט את מסגרת שיתוף הציבור שהייתה כבולה קודם לכן לעיקרון שזכות הטיעון ניתנת רק למי שעלול להיפגע במישורין מההחלטה, ופתח את ההחלטה לשיתוף ציבור רחב יותר, שהרציונל שבבסיסו נובע מחובת האיסוף של תשתית עובדתית. בהחלטה זו הרחיב בית המשפט את חובת השימוע הציבורי כך שתחול על כל מי שיש לו הצעות חלופיות להצעת ההחלטה של הרשות, יכולה לשמש בסיס לחובת שיתוף ובפועל על הציבור הרחב כולו.

למעשה קבע בית משפט העליון את אותו עקרון בעמ"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, (29.12.2003) (פס"י 26-31).

לאור האמור ברי כי ההתנהלות החדשה של הוועדה המחוזית הינה תקדים חדש בניגוד לפסיקה הקובעת בעניין.

29. הוועדה המחוזית בירושלים ממשיכה להעניק מעמד למנהלים הקהילתיים בעיר, על אף שאין להם מעמד סטטוטורי כלשהו יותר מעמותות פרטיות אחרות בעיר, דבר אשר מהווה אפליה חמורה ואסורה.

לעניין זה יפים הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט ד. ביין בה"פ (מחוזי חיפה) 524/96 "אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה" נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה (נבו 15.01.1998).

"שאלת זכותם של מגישי העתירה לייצג את העותרת"

המשיבים ובעיקר ב"כ החברה וב"כ המשיב 22 (עו"ד יפה) ומשיב 41 (עו"ד אלטשולר) מקדישים חלק ניכר מסיכומיהם לשאלות מתחום דיני השליחות ומתחום דיני העמותות והכל במגמה להראות שמי שמתיימר לייצג את העמותה אינו מוסמך לייצגה וכי ההליכים בתוככי העמותה שהביאו להגשת העתירה, לא היו תקינים.

אני סבור, שאין מקום להקדיש זמן לטענות אלה שיש בהן סטייה מן העיקר.

אם לחברי העמותה העותרת טענות לגבי דרך קבלת ההחלטות בעמותה, הרי יכולים היו לפעול כדי לבטל את ההחלטות הנוגעות להגשת העתירה ולבטל את יפוי הכח שניתן לעורכי הדין המיצגים את העותרת.

אין מקום במסגרת העתירה המנהלית להיכנס ל"עובי הקורה" של היחסים הפנימיים בתוך העמותה.

¹⁴ בג"ץ 3638/99 בלומנטל נ' עיריית רחובות, פ"ד נד (4) 220.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

אין חולק, שהעמותה היא תאגיד בעל כשרות משפטית וגם אם נפלו פגמים אלה ואחרים בפעולותיה או בדרך קבלת ההחלטות על ידה, הרי אלה תוקנו בהחלטת האסיפה הכללית מיום 13.3.97.

אני סבור, כי כעניין של מדיניות, מקום שמוגשת עתירה שיש לה אופי ציבורי כמשמעות זו שלציבור כולו יש עניין שהשאלות שהועלו בעתירה יזכו לבירור ושעקרון שלטון החוק יבוא לכלל מימוש – אין להטות את הדיון ל"מסילות צדדיות" של כשרות ההליכים אצל הגוף שהגיש את העתירה.

אם מי מחברי העמותה אינו מרוצה מדרך קבלת ההחלטות בעמותה, הרי הוא יוכל להביא לבירור עניין זה בהליכים נפרדים, אם בביהמ"ש, או אצל רשם העמותות.

לעניין הדיון בעתירה הנוכחית, די בכך שלכאורה הוסמכו עוה"ד המופיעים מטעם העמותה ליצג אותה ואין זה מעניינן שלה משיבות, להגן על האינטרסים של חברי העמותה שאולי נפגעו מכך שמישהו מתיימר להגיש הליכים בשם מבלי שהוסמך לכך.

יצוין, כי להליכים שלפנינו יצא "קול" בציבור ואיש מחברי העמותה לא נזעק על כי משתמשים בשם העמותה לניהול משפט שאינו לרוחו. פרט למשיב 41 אשר בהיותו אחד מרוכשי היחידות בפרויקט, מונע כמובן ע"י האינטרס האישי שלו ולא דווקא מתוך רצון לשמור על "טוהר ההליכים" אצל העותרת.

יצוין, כי גם אם צודקים המשיבים, כי לאישור שניתן ע"י האסיפה אין תוקף, בין היתר באשר לפני מועד האישור הודיעו ב"כ המשיבים, למעט ב"כ הועדה המחוזית בישיבה מיום 19.3.97 (ע' 87 לפרוטוקול), שהם בוחרים בחלופה העומדת להם לפי סעיף 6 לחוק השליחות לראות בעוה"ד שהופיעו מטעם העותרת כבעלי הדברים שלהם, הרי ניתן לראות בעוה"ד בן ארי, עו"ד פיש ועו"ד גבריאל, כעותרים ציבוריים."

30. כל האמור לעיל מתייחס לאור דברי הסבר לתיקון מס' 86 תשס"ח-2008 סעיף 1ב (א) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, הקובע חובת פרסום הודעות באינטרנט בנוסף לחובת פרסום בעיתון וכפי שסעיף הנזכר לעיל קובע: "נקבעה חובת פרסום בעיתון לפי חוק זה, תחול חובת הפרסום גם באתר אינטרנט במדור מיוחד, שיישא את הכותרת הודעות בענייני תכנון ובניה".

31. ולהלן דברי הסבר לתיקון החוק הנזכר לעיל:

"יישום עקרון השקיפות בפעולות הרשות ומימוש זכות הציבור לקבל מידע על פעולותיה מאפשרים פיקוח על הרשות ומיצוי זכויות הציבור. נושאי תכנון ובניה נוגעים לכלל הציבור, משפיעים על חייו וסביבתו של כל פרט בו ויש להם השלכות כלכליות וחברתיות ארוכות טווח. בנושאים אלו מתחדדת חשיבותו של עקרון השקיפות וגובר הצורך במידע אמין שיעמוד לרשות הציבור באופן נגיש וברור, ובזמן אמת. סעיף 1 הודעות בענייני תכנון ובניה מתפרסמות בעיתונות המודפסת בכפוף לתנאים ולדרישות שקובע חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק). ריבוי העיתונים שבהם אפשר לפרסם, וכן צורת הפרסום ותוכנו, מקשים על הציבור הרחב ועל בעלי העניין לעקוב אחר הפרסומים ולעמוד על השפעת האמור בהם עליהם ועל זכויותיהם. האינטרנט היא כיום כלי יעיל ונגיש לאיתור מידע; לשם קידום השקיפות ניתן להשתמש בה, בין היתר, לפרסום הודעות בענייני תכנון ובניה. מטרת הצעת החוק המתפרסמת בזה היא להרחיב את היקף הפרסום של הודעות בענייני תכנון ובניה ולחייב את פרסומן באינטרנט, נוסף על חובת הפרסום בעיתונות המודפסת, הקבועה היום. מוצע כי הודעות בענייני תכנון ובניה של הוועדות המקומיות יפורסמו באתר האינטרנט שלהן, וההודעות של שאר מוסדות התכנון יפורסמו באתר משרד הפנים. כבר כיום יש למשרד הפנים אתר אינטרנט שבו מתפרסמות החלטות של מוסדות התכנון ופרטים על התכניות שבתהליך אישור; הוועדות המקומיות חויבו זה מכבר לפרסם באתר האינטרנט שלהן מידע בנושאי תכנון ובניה (סעיף 148 לחוק), ועל כן השינוי המוצע לא יטיל נטל כבד על משרד הפנים או על הוועדות המקומיות בעניין זה."



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

32. כפי שניתן לראות בדברי הסבר הנ"ל, המחוקק הבדיל בין ציבור הרחב ולבין בעלי עניין וקבע במפורש שהסיבה לחובת פרסום באינטרנט הינה לאפשר פיקוח על הרשות ומיצוי זכויות הציבור בנושאי תכנון ובניה הנוגעים לכלל הציבור, משפיעים על חייו וסביבתו של כל פרט בו ויש להם השלכות כלכליות וחברתיות ארוכות טווח.
33. לאור כל המקבץ, מן הדין ומן הצדק לדחות את אישור ומתן תוקף לתכנית על הסף.
34. הרב נתן קרמר מצטרף להתנגדות גם באופן אישי.
35. נשמרת זכותינו להוסיף טיעונים להתנגדותנו ו/או להשלים נימוקים וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותנו לעת הדיונים, הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.
36. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין אותנו לדיונים בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוק התנגדותנו ולנמק כדבעי את החלטותיה כנדרש בהתאם לדין וכמצופה מרשות מנהלית.
37. התנגדותנו נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
38. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירו של הרב נתן קרמר מטעם העמותה כמנהלה ומטעמו.

בכבוד רב,
הרב נתן קרמר
שמאי מקרקעין מוסמך
(בארה"ב, מס. רישום 45668)
מנכ"ל עמותת "ירושלים שקופה"

העתק: הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים 94141



תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103א(א))

אני הח"מ, **נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי 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 כמנהלה וכתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי ועל ידי העמותה לתכנית 101-088650 (ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים).
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ **אהרן פינק**, עו"ד מאשר בזה כי הרב **נתן קרמר** ת.ז. 333993244, המוכר לי באופן אישי, הופיע בפניי ביום 08 אוגוסט 2022 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



עמוד 10 מתוך 10

ישראל
צבי אגמון
יואב הרש
אברהם פורט
דשאל פלא
טל משר
ישראל עמר
אבי שמרמן
הלה פלג
קירה לורר
רובי מונק
ברק ג. שוורץ
נעה וילנבר
מוון אונן
זאב גוטליך
שייר אגל - כץ
שי מורלי
גיא אראלי
אלון פגניהור
אלנתן (אול) בול
ד"ר עדיאל זמרון
אילון למברגר
איתי ספראי
סליה קיין קלמן
הושע כהנא
מיכאל חזי
חמי בן ברוך
משה פוקס
שירה קארן אלכסנדר
סימה גרונסקי
אמית למברגר
איתמר שליסל
דניאל לי
אנדר דיימנט
אביטל בן יוסף
ארי נוסבאום
תליאבי
דן הכהן
אורי רוזנברג *
איל ד. מנחם
יהודה גוטמן עמירה
ישראל גוטמן עמירה
אריה מיגר *
אהוד ארד
אמיר גודאד
גלית פלישר אברהמי
דורו ברנסקי
אורי שורק
דניאל (חסי) לפידור
דניאל סקל
רן שלום
ד"ר איתי הס
מתן מירדור
אסנת סרסוס פריסטטר
דגנית לפידור-זינגר
אורי זילי
שי ג. אישקוביץ
מיכאל מקיה
יענת צפירי
גילי ברוקס-ורון
אמיר פיש
שול בראנץ
דן אדר
יונתן קהת
ענת שורק
אורי אשכנזי
דנה חן
אסף דגניג
סער רוסמן
תום כהנא
אלהה דהן
נתנאל (נול) חיים
רן מלר
לילי פורת
גלעד יוכי
רם שחורי
רועי מחזבינק
דנה פריד
אורי שף
אריק בן סמחון
צפי מנחם
יוני ברוקס
יערה שחורי בן הרש
איתמר שמעוני
מירב יונג
חנן סידור
מתי גולדברג
איתמר שדה
גל אורב ציון
אורית סקופ דגן
זוהר אדריסט
בנימין של
טלי אשד-אלומות
טל ברקת
מעין מרים כהן
לירז כהנא
הלל יוס
אריאל קונבל
לאור חור
גל גולדברג
עטר מור
גל קוטי
אורי עמאר
דב מנקר
מואד חלילה
רבקה סקופ צפירי
דן סמולנסקי
איה דביר
צבי אודס
מאי כהן
רשת מדליין
עמיר רוזנטל
נור אבראמיס
נמר בן משה
גילי ברטורא
טלי
דניאל חנמי
אבנר מליס
קרן שחם
מרום בזחן
אסתר גנעם
אריאל עין
עברי שריסט
נעם ברקאי
יוני מנכר
מיתר קורמן
אריאל בן שימול
אלון דודסון
שי לור
נוי איתן
שור זלקי
אור הנבי
דנה סנדל
לאור שוב
דנה שורץ
אמיר שטר

אריס ציבולסקי-חבילי, יועצת
אלכסנדר שפירא, עורך

באר-שבע
צפיר סלמון
מזל מרי

סיד, אוסטרליה
ד"ר דורון גולדברג
גורמי קיימי

* מוסקס וגו בריידיק
** מוסקס וגו בישראל
*** מוסקס וגו בריידיק

ירושלים, 10 באוגוסט 2022

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 9414601

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-0886507 - ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים

בהתאם לסעיף 100 ולסעיף 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתכבד **מפעל הפיס**, להגיש התנגדות עצמית לתכנית מספר 101-0886507 (להלן גם: **התכנית המופקדת**).

מפעל הפיס נאלץ להגיש התנגדות עצמית זו שעניינה **מגבלות גודל הביתנים** שנקבעו בטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת – 3 מ"ר (עיקרי + שרות). מגבלות אלה מונעות את היכולת לממש את התכנית.

לאחר עיון בהתנגדות ובנימוקיה מתבקשת הועדה הנכבדה להורות, כי שטח הבניה בטבלת הזכויות בסעיף 5 יעמוד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 8.5 מ"ר שטח שרות עבור סוכך. זאת, בהתאם למפרט המצורף כנספח 1.

זאת על מנת לאפשר **סביבת עבודה נאותה**; בהתאם לקבוע בתכניות **דומות** החלות במחוזות אחרים; ובשים לב לגודל כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי העיר ירושלים ובמדינה כולה, מזה עשרות שנים. הכל כפי שיפורט להלן.

רקע כללי

1. עד כה, ביתני מפעל הפיס הוצבו ברחבי העיר ירושלים מכח תכנית 2980 מיום 16.2.1984 (להלן: **התכנית הישנה**). התכנית הישנה קבעה בין היתר נקודות ציון מדויקות למיקום הביתנים, וכללה נספח בינוי המגדיר את אופי וגודל הביתנים. לנוחות הועדה הנכבדה, מסמכי התכנית הישנה מצורפים כנספח 2.

2. נספח הבינוי של התכנית הישנה הניח גודל של כ-2.5 מ"ר בלבד לביתנים, אך בפועל, **מזה עשרות שנים אין בשירות מפעל הפיס ביתנים בגודל זה**, מטעמים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה עליהם עוד נרחיב. גודל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים ברחבי העיר ירושלים, כמו גם בכל המדינה, הוא 4.1 מ"ר (שטח עיקרי).

3. יתרה מזאת, בשנים האחרונות מפעל הפיס השלים הליך לשדרוג עיצוב הביתנים, שיפור חזותם החיצונית וסביבת העבודה של העובד בהם לדגם חדש ומודרני. מדובר בתהליך ממושך שנעשה על ידי גורמי מקצוע מן השורה הראשונה ובו הושקעו הון עתק, מאמץ ומחשבה רבה. הדגם החדש

אשר זה עתה אף על ידי עיריית תל אביב, ולצורך המחשה מצורף לכאן מפרט הדגם החדש **כנספח 3**. מידות הדגם החדש תואמות כמובן את המידות הקיימות מזה עשרות שנים.

4. מטבע הדברים ונוכח ה"גיל" של התכנית הישנה שחלה בירושלים, היא אינה תואמת את הצרכים בעת הזו. בעיקר, התוכנית הישנה חסרה את הגמישות הנדרשת במיקום הצבת הביתנים, בהתאם לצרכים העירוניים המשתנים וכן, מידות הביתנים הקבועות בתכנית הישנה - אינן ריאליות.

5. בתוך כך, בשנים האחרונות התרבו המקרים שבהם בשל שינויים שונים במרחב העירוני, התעורר צורך להעתיק ביתנים קיימים ממקום אחד לאחר. בשל כך, ומתוך רצון להסדיר ברמה הסטטוטורית את גודל הביתנים כפי שהוא בפועל מזה עשרות שנים (במקום להידרש להקלות נקודתיות) - עיריית ירושלים ומפעל הפיס קידמו את התכנית נשוא התנגדות זו כתכנית מתאר לכל שטח העיר ירושלים.

6. למרבה ההפתעה, ביום 31.10.2021 החליטה ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית בתנאים תוך שהורתה על הקטנה קיצונית, בלתי סבירה ובלתי מבוססת של גודל הביתנים – לשטח של 3 מ"ר בלבד. בין התנאים שנקבעו הוחלט כך:

6. בנוסף, הוועדה סבורה כי הגדלת גובה הביתנים המבוקש ל-3.60 מ' (במקום 2.4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת), והגדלת שטחו ל-4.5 מ"ר (במקום כ-2.5 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת) אינו סביר בהתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות היוזואלית שלהם.
7. על כן קובעת הוועדה כי גובה הבינוי יהיה עד 2.5 מ', וכי שטח הביתן לא יעלה על 3 מ"ר (עיקרי ושירות). תתכן גמישות של 10% בגודל הביתן בשלב היתר הבניה בכפוף לטיפול הבינוי שיאושר. תותר תוספת אלמנטים פרסומיים מעל גג הביתן בגובה שלא יעלה על מטר אחד.

החלטה זו מצורפת לנוחות הועדה הנכבדה **כנספח 4**. החלטה זו אושרה גם בהחלטת הועדה הנכבדה מיום 10.4.2022, המצורפת **כנספח 5**.

7. בהתאם להחלטת הועדה הנכבדה אכן תוקנה טבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת (נספח 2 לעיל), כך:

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל מגרש מוחלט
1	2.5 (2)				3 (1)		

8. כפי שנסביר, משמעות ההקטנה הקיצונית של גודל הביתנים הינה מניעת האפשרות למימוש התכנית. כאמור, אין ביתנים בגודל זה בשירות מפעל הפיס, והדבר אינו אפשרי נוכח הצורך לאפשר סביבת עבודה נאותה כפי שנפרט מיד.

9. משכך, כאמור, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות העצמית, ולקבוע כי ניתן יהיה להקים ביתני מכירה בגודל של 4.1 מ"ר שטח עיקרי, לרבות סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שירות.

10. להלן תמצית נימוקי ההתנגדות:

- (א) מידות ביתני המכירה חייבות לאפשר סביבת עבודה ושרות נאותים עבור עובדי הביתנים השוהים בהם במשך שעות ארוכות, לטובתם ולטובת הלקוחות.
- (ב) מידות הביתן עליהן הורתה הועדה אינן מבוססות על נתונים מקצועיים והן בלתי מידתיות ובלתי סבירות.
- (ג) החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי הארץ מזה עשרות שנים.
- (ד) החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות הקבועות בתוכניות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ.

11. ועתה נפרט.

א. מידות הביתנים חייבות לאפשר סביבת עבודה ושירות נאותים

12. מידות הביתנים עוצבו לאחר עבודה מקצועית מקיפה ומעמיקה, המעמידה במרכז את הצורך ביצירת סביבת עבודה נאותה ובריאותית, כמו גם סביבת שירות נאותה.

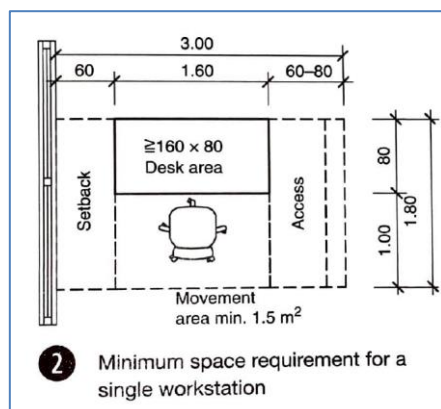
13. למעשה, מידותיהם של ביתני המכירה הקיימים והנדרשים חייבות להתאים לדרישות הדין, המחייבות תכנון התואם את בריאותו של העובד. זאת, בהתחשב במשתנים השונים בכל מפעל ומפעל.

14. כך, סעיף 21 לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 (להלן: **הפקודה**) קובע, כי "מפעל, שעה שנעשית בו עבודה, לא תהיה בו צפיפות במידה העלולה לגרום לפגיעה בבריאותם של העובדים בו".

15. אכן, בהתאם לתקני סביבת העבודה המקובלים, יש לאפשר לעובדי ביתני המכירה השוהים בביתן לאורך משמרת של כ-8-9 שעות - תנאים סבירים.

16. מן הספרות המקצועית עולה, כי עמדת עבודה סבירה צריכה לאפשר מרחק נוח בין קיר המבנה לשולחן הישיבה של העובד. על פי מדריך "נויפרט" (Architects' Data), יש לאפשר מרחק של לפחות 100 ס"מ בין הקיר במבנה לבין תחילת שולחן העבודה.

17. להמחשה ראו החלק הרלוונטי מתוך מדריך "נויפרט" (עמוד 235, 2012):



18. סביבת עבודה נאותה משפיעה באופן ישיר על עובדי הביתנים, ולכן גם על השירות ללקוחותיהם ולפיכך מדובר באינטרס ציבורי ותכנוני.

19. יתרה מזאת, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. מידות הסוכך תוכננו ונבדקו במדויק בכדי לתת הצללה משמש ומסתור מגשם עבור לקוחות הביתן, במטרה ליתן שרות נאות.

20. גודל נאות של ביתני המכירה וסוכך הצללה, שיאפשרו סביבת עבודה ושירות נאותים, חייב להיות שיקול מרכזי ומכריע מבין שיקולי הועדה הנכבדה, במיוחד בבואה לאשר תכנית מתאר מהותית ועקרונית המסדירה את כל הביתנים בכל העיר - למשך שנים רבות.

21. החלטת ההפקדה המצמצמת את הביתנים לשטח של 3 מ"ר בלבד, ללא הצללה, משמעותה פגיעה משמעותית בתנאי ובסביבת העבודה של עובדי ביתני מפעל הפיס, ובלקוחות הביתנים, והיא פשוט אינה ריאלית ולכן מייתרת את כל התכנית.

22. הועדה הנכבדה מתבקשת אפוא להורות כי שטח הבניה בטבלת הזכויות בסעיף 5 יעמוד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי ועוד 8.5 שטח שרות.

יוער באשר לסוכך, כי לצד התיקון המבוקש של שטחי השרות בטבלה 5, ניתן להוסיף להוראות התוכנית סעיף ברוח זו: "במקומות בהם יעלה חשש שמידות הסוכך מתנגשות עם תנאי הסביבה, הסוכך יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר, באופן שיבטיח שלא ייווצר מפגע".

ב. מידות הביתן עליהן הורתה הועדה אינן מבוססות נתונים

23. ככל שניתן להבין מהחלטת הועדה, נראה כי הקטנת גודלם של ביתני המכירה מבוססת על מעין ממוצע בין גודל הביתן בתכנית הישנה (2.4 מ"ר) לבין גודל הביתן שהתבקש (4.5 מ"ר).

24. בכל הכבוד, עולה חשש שמדובר בממוצע שרירותי, וכי הועדה הנכבדה כלל לא שקלה את הצורך בהבטחת סביבת עבודה נאותה.

25. לעומת זאת, מידות כל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים, ובהתאם המידות שהתבקשו בתכנית שהוגשה, מבוססות על נתונים מקצועיים ועבודה מעמיקה כאמור בהתחשב בתקנים מקובלים בדבר הבטחת סביבת עבודה נאותה.

26. הטעם היחיד שציינה הועדה בהחלטתה לצמצם באופן קיצוני את גודל הביתן הוא הצורך "להתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות היוזואלית שלהם".

27. אלא, שהוראות התכנית נותנות מענה הולם להיבטי מיקום הביתנים במרחב הציבורי, והנוכחות היוזואלית שלהם.

28. כך למשל, סעיף 4.1.2(א)(9) להוראות התכנית המופקדת מחייב שמירה על מעבר חופשי רחב שלא יפחת מ-1.6 מטר לאורך הרחוב עבור הקמה של ביתן בדרך ציבורית. בדומה, סעיף 4.1.2(ג) קובע כי הביתנים יוקמו "באופן שלא יהווה הפרעה או מטריד לציבור".

29. בנוסף, להסרת כל חשש, ניתן להוסיף להוראות התוכנית סעיף ברוח זו: "מיקום הביתנים יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, באופן שיבטיח כי לא יהיה בהם מפגע חזותי או אחר".

30. בכל מקרה, אין בנימוק הועדה בכדי לגבור על שיקולים מרכזיים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה עבור העובד השווה בביתן, שיקול שנראה שכלל לא נשקל על ידי הועדה הנכבדה.

ג. החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות כל הביתנים הקיימים בפועל ברחבי הארץ מזה עשרות שנים

31. החלטת הועדה הנכבדה לצמצם את גודל ביתני המכירה בירושלים עומדת בסתירה למידות כל הביתנים המוכרים והידועים הקיימים ברחבי העיר ירושלים מזה עשרות שנים ובארץ כולה. כזכור, בין מטרותיה של התכנית שהוגשה הייתה להסדיר ברמה הסטטוטורית את ביתני המכירה הקיימים והמוכרים לכל.

32. אומנם נספח הבינוי של התכנית הישנה הניח כאמור גודל של כ-2.5 מ"ר בלבד לביתני המכירה (נספח 2 לעיל).

33. אולם, בפועל, כאמור, מזה עשרות שנים אין בשירות מפעל הפיס ביתנים בגודל זה, מטעמים הנוגעים לסביבת עבודה נאותה. גודל הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים ברחבי העיר ירושלים, כמו גם בכל המדינה, הוא 4.1 מ"ר.

34. כמו כן, כאמור, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. זאת בתאום מלא כמובן עם הגורמים המוסמכים בוועדות המקומיות.

35. יוער. ניתן לתהות על מעמדן הסטטוטורי המחייב של מידות שנקבעו רק בנספח בינוי בתכנית הישנה, אך בכל מקרה - על פי ההלכה הפסוקה, אין ספק שניתן לסטות מנספח בינוי במסגרת הליך של הקלה, וחזקה שכך נעשה ביחס לכל הביתנים המוצבים בפועל ברחבי העיר ירושלים מזה עשרות שנים (ראו למשל ערר 1531-05-21 יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות (נבו), 01.08.2021) בנוגע לסטייה מנספח בינוי בהקלה; וראו למשל עת"מ 1279/04 מפעל הפיס נ' עיריית תל אביב יפו (נבו, 14.08.2006) על חזקת התקינות של ביתנים קיימים).

36. כך או אחרת, מפעל הפיס מקיים תיאום שוטף מול הגורמים המוסמכים ברשויות ובוועדות המקומיות בנוגע לכל פעולה הנוגעת לביתני המכירה ומיקומם. גם בירושלים, כל הביתנים ברחבי העיר קיימים בתיאום מלא עם העירייה, בלא כל קשר למידותיהם בנספח הבינוי של התכנית הישנה, מידות שאין ריאליות כאמור.

37. מגבלת גודל של 3 מ"ר משמעותה שינוי מהותי של כל אחד ואחד מכ-50 ביתני המכירה הקיימים בפועל ברחבי העיר ירושלים. אפילו צמצום כזה היה נכון וראוי מבחינת סביבת עבודה נאותה (והוא אינו), הרי שהחלפה רוחבית כזו של כל ביתני מפעל הפיס בעיר - אינה ריאלית. משמעות הדבר היא שאם התכנית תאושר כפי שהופקדה, התכנית תהפוך מיותרת וחסרת משמעות כאמור.

ד. החלטת הועדה עומדת בסתירה למידות הקבועות בתוכניות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ

38. השוואת טבלת זכויות הבניה בתכנית המופקדת, אל מול טבלאות זכויות הבניה שנקבעו בתכניות אחרות שאושרו בשנים האחרונות ברחבי הארץ מלמדת, כי טבלת הזכויות בתכנית המופקדת היא חריגה ביותר ואין לה תקדים.

39. בתכניות החדשות עבור ביתני המכירה של מפעל הפיס, שכבר אושרו ברחבי הארץ, נקבע כי השטח עבור ביתני המכירה יעמוד על 4 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 8.5 מ"ר שטח שירות (עבור הסוכך).

40. כך למשל, נקבע בתכנית 605-0182014, בבאר שבע (אושרה ביום 24.12.2015):

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע						
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות
יעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת	מסחר	1	גודל מנרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות
				מפלח הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	
				4	8.5 (1)	3.6 (2)

41. כך נקבע גם בסעיף 4.1 (יב) לתכנית 302-0583542, בחדרה (אושרה ביום 8.10.2019):

2. הביתן יהיה מחומרים קלים בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה של עד 3.6 מ' (כולל אלמנטים פרסומיים). תכנית גג הביתן תהיה בשטח של עד 8.5 מ"ר כולל שטח המבנה שתחתיו.

42. ובסעיף 15.2 לתכנית 99/101/02/2, באילת (אושרה ביום 25.7.2006):

15.2 מצב מוצע:									
חצר	תכלית	שטח מנרש מתימל בזה	זכויות בניה במ"ר			תכנית מיזבית במ"ר	קו בנין (מ')		
			שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי + שירות		ק	צ	א
							*	*	*
שטח ציבורי פתוח	ביתן מפעל הפיס	עד 50 דונם	ע"י פרט סטנדרטי של מפעל הפיס ועד 6 מ"ר גודל מכסימלי						

43. אם כן, התכניות החדשות שאושרו עבור ביתני המכירה ברחבי הארץ קובעות גודל ביתן סביר, התואם את הגודל הריאלי של הביתנים הקיימים בפועל מזה עשרות שנים, באופן המאפשר סביבת עבודה נאותה בהתאם לתקנים המקובלים. כך יש לעשות גם בירושלים.

בשולי הדברים

44. מפעל הפיס מפעיל כ-630 ביתני מכירה ברחבי הארץ, במרחב הציבורי. ביתנים אלה הפכו לחלק בלתי נפרד מהנוף הישראלי, ומרביתם אף מוצבים ברחוב מזה עשרות רבות של שנים.

45. ביתני המכירה מהווים חלק מהותי ממקור ההכנסה של מפעל הפיס וממיתוגו, כאשר כל הכנסות מפעל הפיס מושקעות בחזרה לרווחת הקהילה בתחומי חינוך, רווחה, איכות חיים, תרבות, אמנות ועוד.

הפעלת הביתנים במרחב הציבורי תורמת לגישת "משחקים באחריות". בתוך כך, מכירה הנעשית בביתנים באופן פומבי וגלוי מאפשרת הקפדה לעין כל על הוראות החוק האוסרות מכירה לבני נוער ומקלה על הפצת העלונים והכרזות המזהירים מפני התמכרויות להימורים. השימוש בביתנים למכירה במרחב הציבורי מצמצם את החשש מהתניה בין קשרים חברתיים להימורים ממכרים וממשיכת גורמים שליליים.

לביתני הפיס הממוקמים במרחב הציבורי, יש אפוא חלק חשוב באיזון בין הימורי פנאי מתונים אותם התיר המחוקק, לבין התמכרות מסוכנת ובלתי חוקית.

להרחבה בעניין "משחקים באחריות" ראו עוד:

דו"ח מרכז המחקר והמידע של הכנסת, לעניין הקמת בתי הימורים בישראל, מיום 5.7.2005;¹ דו"ח מפעל הפיס לפי חוק חופש המידע לשנת 2019, בעמודים 40-44;² קמפיין "משחקים באחריות" של מפעל הפיס.³

46. גם מטעמים אלו, הועדה הנכבדה מתבקשת לאפשר את המשך קיומם של הביתנים במידותיהם, הקיימים מזה עשרות שנים, באופן שיאפשר את המשך הפעילות החשובה של הביתנים בעיר לרווחת תושבי העיר והציבור כולו.

סיכום

47. לאור כל האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, ולהורות על תיקונה של טבלת הזכויות שבהוראות התכנית, באופן שגודל ביתני המכירה יועמד על 4.1 מ"ר שטח עיקרי, ועוד סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שירות.

48. מפעל הפיס מבקש להיות מוזמן באמצעות באי כוחו, הח"מ, לכל דיון שיתקיים ביחס לתכנית, וכן שומר הוא על זכותו לצרף נימוקים וחוות דעת, כדי להוסיף ולפרט את התנגדותו.

¹ זמין בכתובת https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/fc67d4cf-8e32-e811-80de-00155d0a0235/2_fc67d4cf-8e32-e811-80de-00155d0a0235_11_10323.pdf

² זמין בכתובת https://www.pais.co.il/download/documents/FreeInfo2019_1.pdf

³ זמין בכתובת www.pais.co.il/specials/responsiblelottery/service.html

49. להתנגדות עצמית זו מצורף תצהיר מאת עורכת התכנית, אדר' רותי שרת, התומך בעובדות המפורטות בה.

50. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את ההתנגדות בעת הדיון ולצרף חוות דעת מקצועיות, במידת הצורך.

51. אין באמור בהתנגדות זו, בכדי לפגוע בכל זכות אחרת הקיימת למפעל הפיס לפי כל דין.

	בכבוד רב, 	
איתמר שליסל, עו"ד	ברק נ. שור, עו"ד	אברם פורט, עו"ד

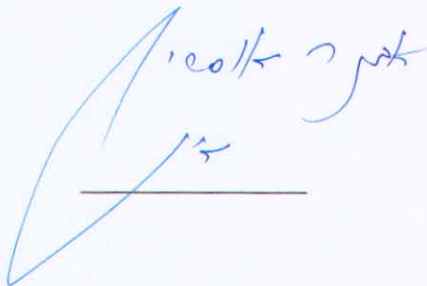
העתק:

הוועדה המקומית ולתכנון ולבניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, אבנר אוסרי, נושא ת.ז. מס' 022463616 לאחר שהוזהרתי, כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני משמש כאדריכל מפעל הפיס.
2. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות העצמית המוגש על ידי מפעל הפיס לתכנית 101-0886507, שהופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
3. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי, וכי הטענות המשפטיות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי ולפי יועצינו המשפטיים.
4. זהו שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, אבנר אוסרי, עו"ד מאשר בזה כי ביום 28/07/2022 הופיע בפניי מר אבנר אוסרי נושא ת.ז. 022463616 ולאחר שזיהיתיו באמצעות תעודת זהות, והזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.

אדן כהן, עורך-דין
Adan Kohen, Advocate
מס' רישיון 63733
עו"ד

תוכן עניינים

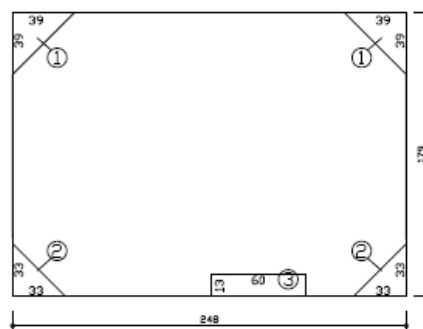
מס'	שם הנספח	עמ'
1	מפרט הביתן הקיים	12
2	הוראות התכנית הישנה ונספח הבינוי המצורף לה	15
3	מפרט דגם הביתן החדש והמודרני	19
4	החלטת ההפקדה מיום 31.10.2021	26
5	החלטת הועדה המחוזית מיום 10.4.2022	30

נספח 1

מפרט הביתן הקיים

עמ' 12

1. "שטח ביתן סטנדרטי קיים (משנות השמונים ואילך)".



חישוב שטחים:

$$1.79 \times 2.48 = 4.44 \text{ מ"ר}$$

הפחתות:

$$0.152 = \frac{1}{2} \times (0.39 \times 0.39) \times 2 \quad ①$$

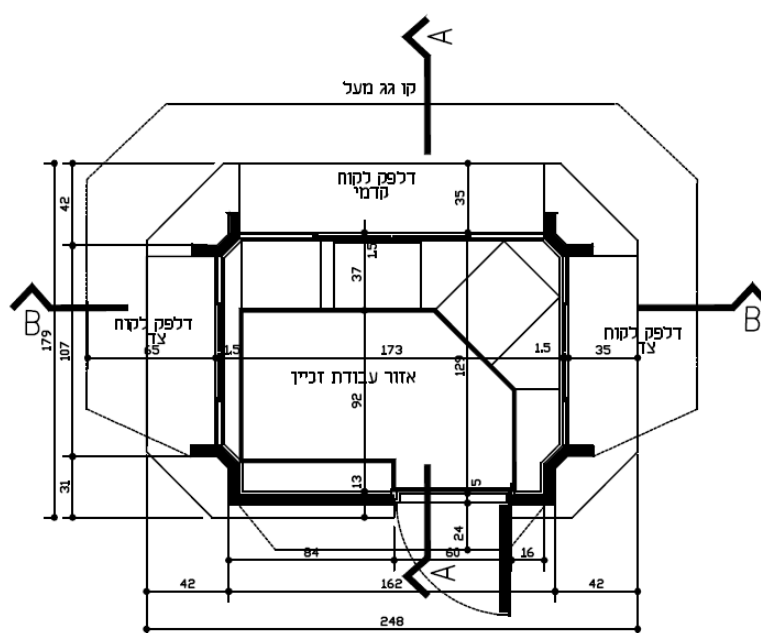
$$0.109 = \frac{1}{2} \times (0.33 \times 0.33) \times 2 \quad ②$$

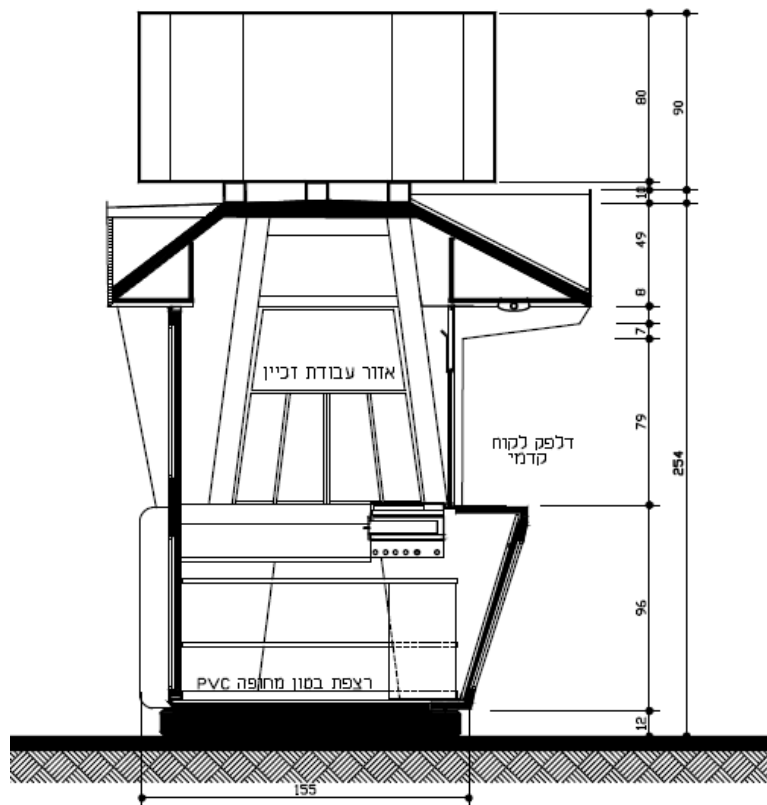
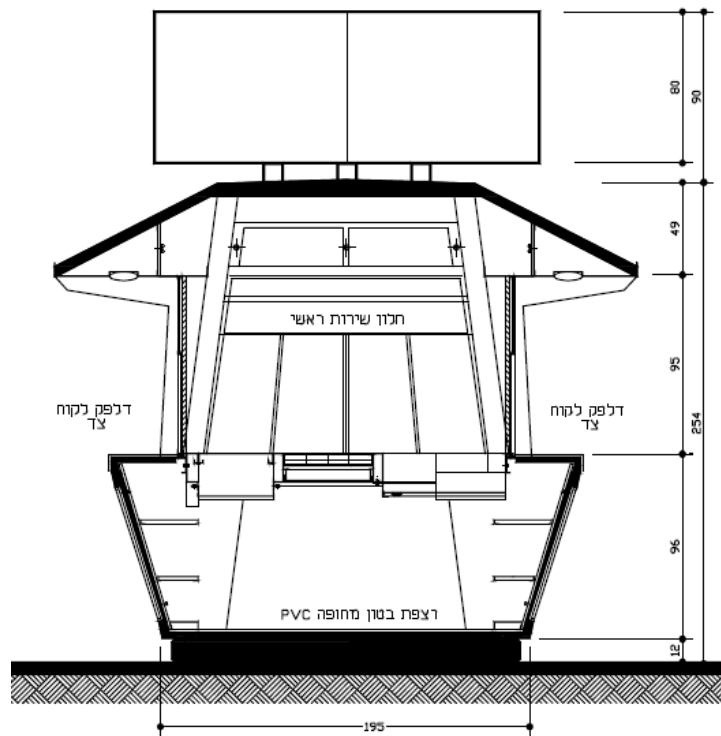
$$0.078 = 0.13 \times 0.60 \quad ③$$

$$\text{סה"כ הפחתות: } 0.339 \text{ מ"ר (-)}$$

$$\text{סה"כ שטח הביתן: } 4.101 \text{ מ"ר}$$

2. חזיתות וחיתוך





נספח 2

הוראות התכנית הישנה ונספח הבינוי המצורף לה

עמ' 15

שנר מס' 8 / 81 לתכנית מהמתאר המקומית
לירושלים

1. שט התכנית;

תכנית זו תיקרא; תכנית מס' 2980, שנר מס' 8/81
לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן; התכנית)

2. מסמכי התכנית;

התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן; הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:12500 (להלן; התשריט)
וכן 2 גליונות של נספחים כמפורט להלן;

3.

(1) גליון אחד של נספח-צורת הדוכנים בק.מ. 1:20 (להלן;
נספח א').

(2) רשימת מיקום הדוכנים (להלן; נספח ב')
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.

3. מקום התכנית
וגבולותיה;

ירושלים, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים.

4. מטרות התכנית;

(א) קביעת שמוש של מכירת כרטיסי מפעל הפיס ועתוננים
בדוכנים, בשטחים המיועדים לדרכים.

(ב) אתור מקומות בהם קיימים דוכנים למכירת כרטיסי
מפעל הפיס ומקומות בהם יוקמו דוכנים למכירת
כרטיסי מפעל הפיס ו/או עתוננים.

(ג) קביעת התנאים לפיהם תותר הקמת הדוכנים.

(ד) קביעת צורת הדוכנים.

5. כפיפות לתכנית;

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים (להלן; תכנית המתאר) לרבות
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות תכנית
מס' 2980 זו.

6. מקום דוכנים;

(א) הסימנים המסומנים בתשריט בצורת עגול ובצבע כחול,
אדום ואדום וכחול באותו עגול מהווים שטחים להקמת
דוכנים.

(ב) גודל שטח הדוכן בכל אתר הוא כמידות וגודל הדוכן.

(ג) השימוש המותר בדוכנים הנ"ל יוגבל למכירת כרטיסי

הגרלה של מפעל הפיס ו/או עתוננים בלבד.

(ד) דוכני הפיס, צבעם, בתשריט הוא כחול, ודוכני העתוננים

צבעם הוא אדום. דוכן משותף לפיס ועתוננים סימונו

חצי כחול וחצי אדום.

(ה) יותרו העבת הדוכנים רק במקומות המסומנים בתשריט

לפי השימושים הנ"ל. 15

(ז) נקודת ההצבה תתואם עם המחלקה לתכנון עיר לפני הוצאת היתר בניה.

(ז) צורת הדוכנים יהיו כמתוארת בנספח א' תותר הצבת דוכנים רק לפי המתואר בנספח.

(ס) הקרקע שעליה יוקמו דוכני הפיס ודוכני העתונים **היא** בבעלות עיריית ירושלים וישארו בבעלות עיריית ירושלים.

(ט) מיקומו המדויק של הדוכן בככר ציון יקבע ביחד עם עצוב הככר החדשה.

7. היתר בניה לדוכנים;

(א) לאחר מתן תוקף לתכנית זו יוצאו היתרים לכל הדוכנים.

(ב) היתרים חדשים יוצאו על פי הנוהל הבא;

(1) המחלקה לשרותי קהילה ומשפחה תפנה בבקשה לוועדה המקומית להוצאת היתר לדוכנים על פי תכנית זו.

(2) לבקשה להיתר יצורף אישור של מנהל המחלקה לנכסי העיריה ואישור של החלטת מועצת העיריה לנ"ל.

(ג) הדוכנים שיוצבו ליד קיר בנין יהיו ללא מרווח בינם לבין קיר הבנין.

(ד) הדוכנים שיוצבו ליד שפת הכביש יהיו בקצה המבצרה הסמוך לכביש.

(ה) הדוכנים יוקמו בהתאם לנספח א' ובהתאם לרשימה שבנספח ב'.

8. אחזקה;

תקן דוכני מפעל הפיס, צביעתם וכל הפעולות הקשורות באחזקתם התקינה והדירה יהיו בידי מפעל הפיס.

9. שנויים בכביש;

במקרה של שינוי בתואי דרכים יוזז ויוקם הדוכן לצד התואי החדש עם הכשרת האתר.

10. היטל השבחה;

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: עיריית ירושלים

תאריך: 23 / 9 / 82

משרד הכנסים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוצאת ההחלטה לתכנון ולבניה

לשם: 20.3.82

לחפיק: 2.9.82

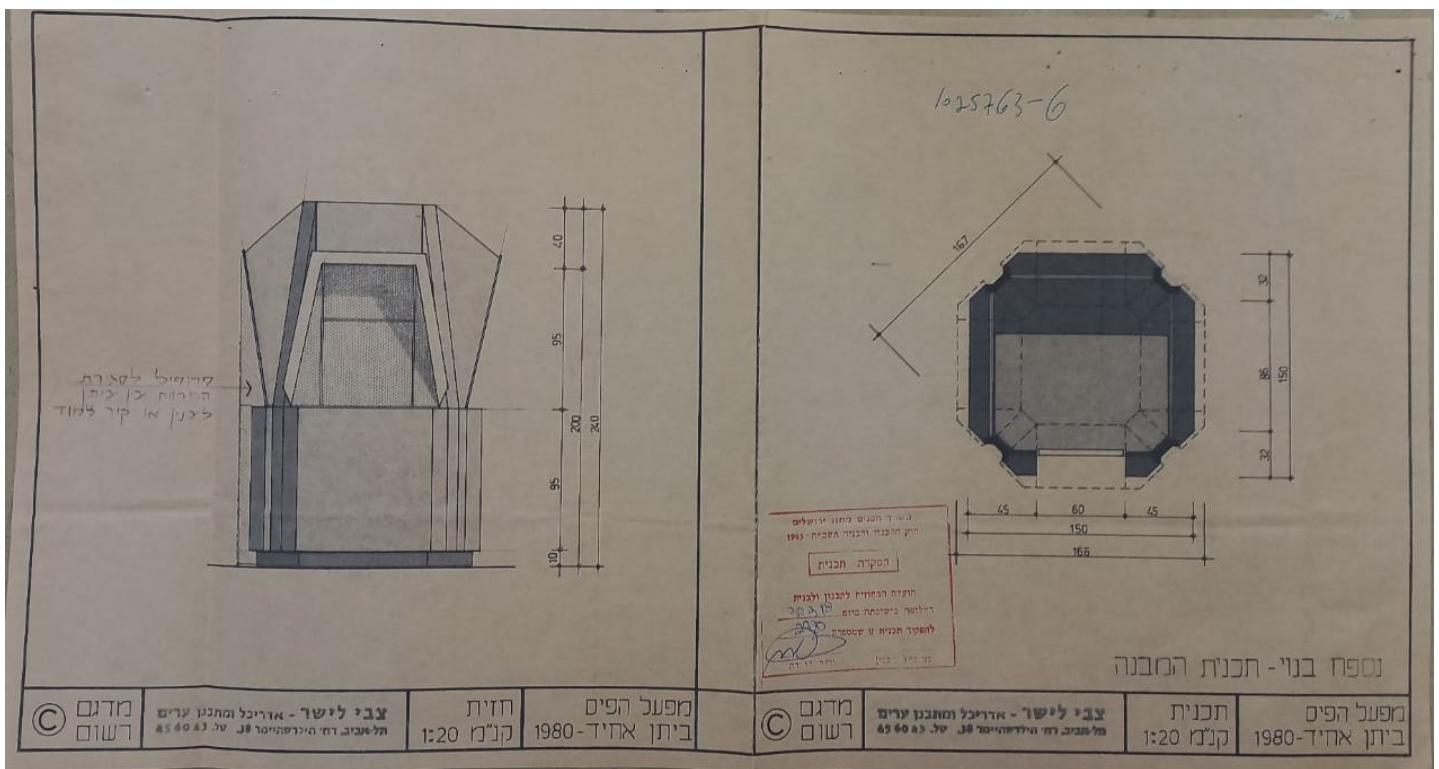
כח: 16

ועדת הסכנה לתכנון ולבניה

2980

5.7.81

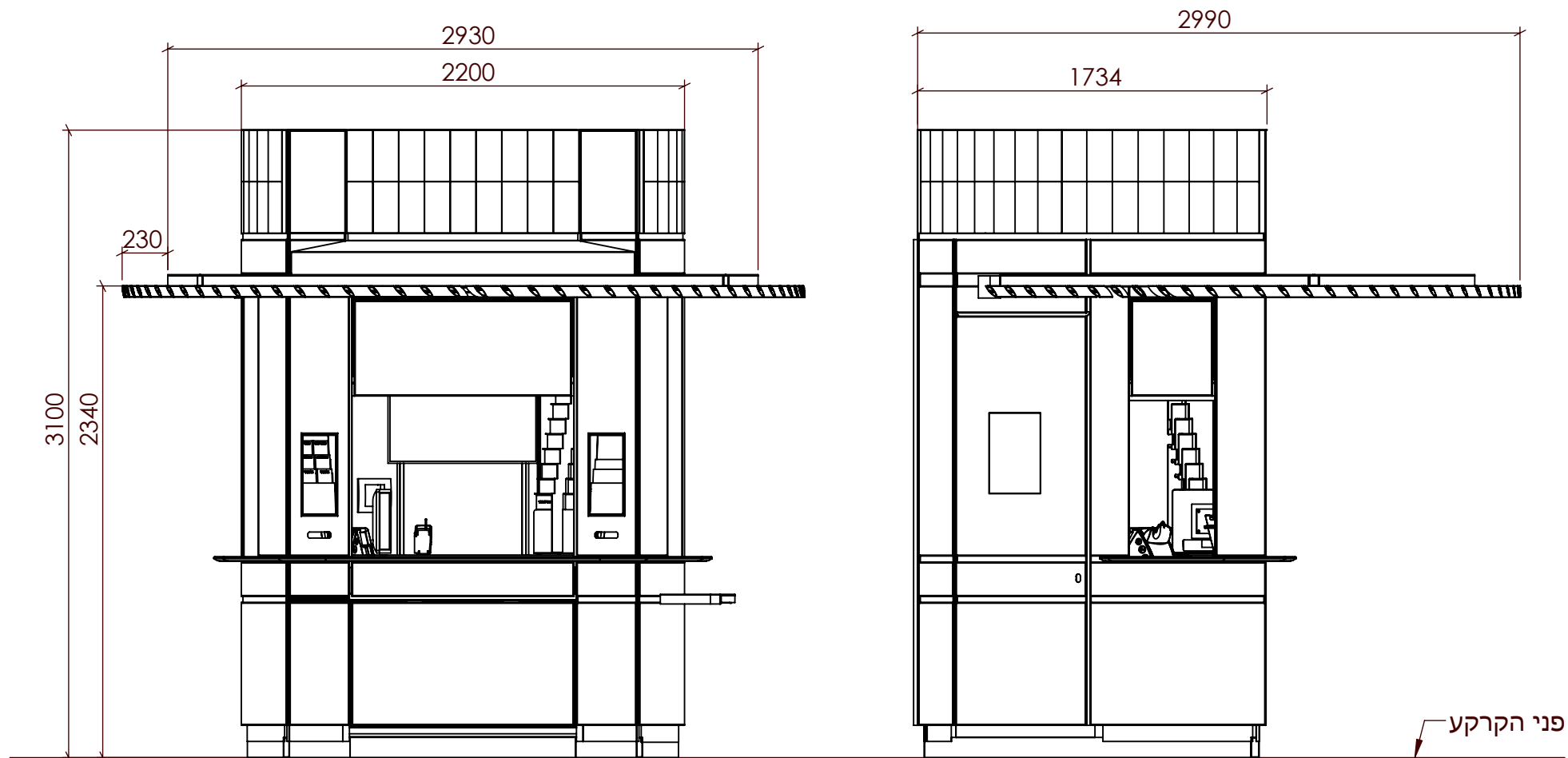
16



נספח 3

מפרט דגם הביתן החדש והמודרני

עמ' 19



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

שם לקוח: מפעל הפיס

משרטט:

מהדורה:

עובי במ"מ:

חומר:

פרויקט: ביתן ירח

מתכנן: lavi

טולרנס: +/- 1

משקל בק"ג:

שם החלק: 3391

הזמנה: 70527

ה. ייצור: ---

SHEET 1 OF 6

מאשר:

צבע:

הרכבת על:

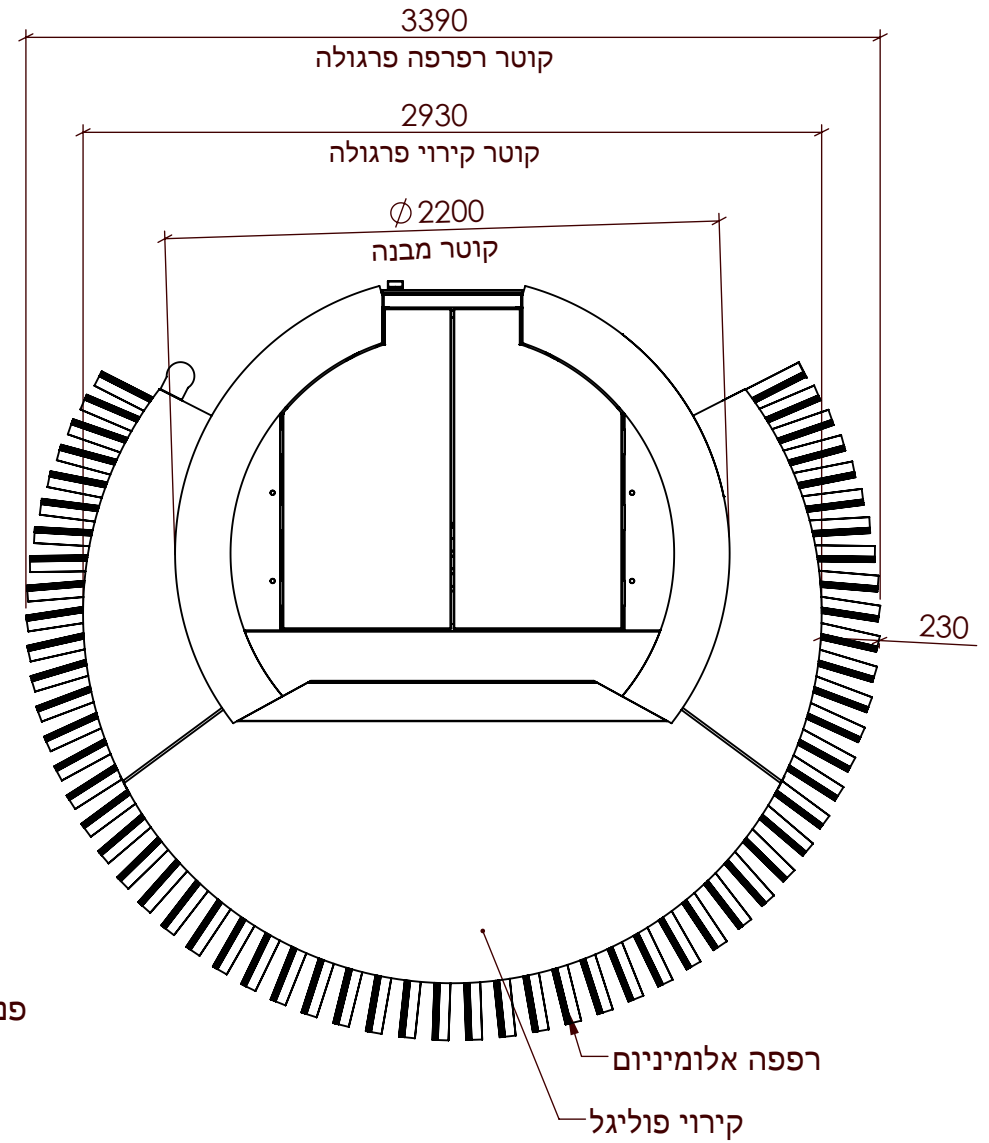
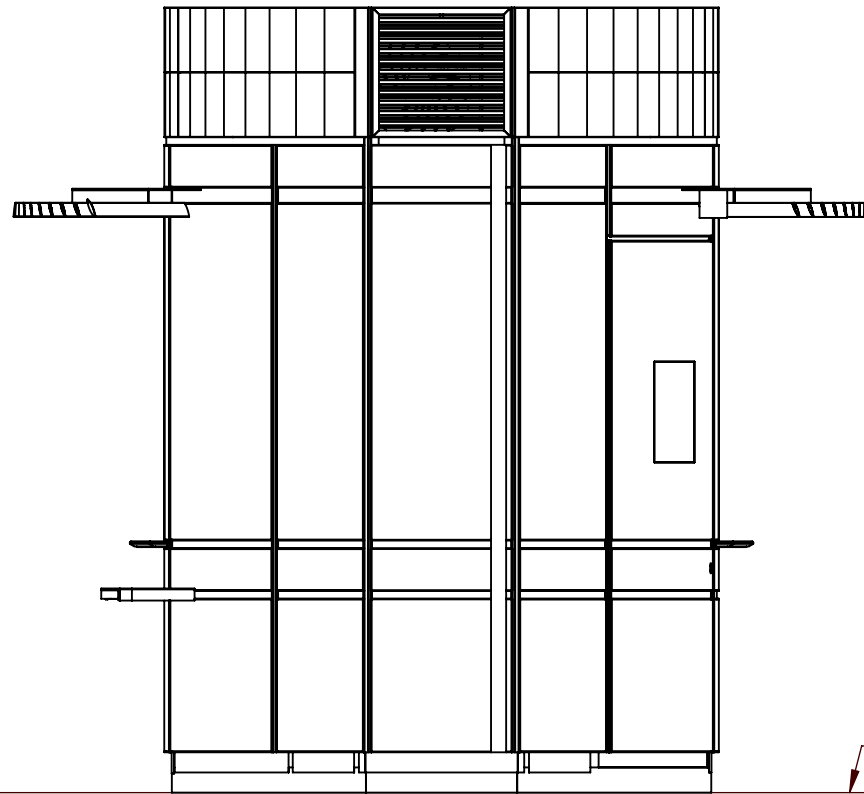
19

שם שרטוט: מבטים - 3391-drawing

כמות בסט:

כמות:





תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: G:\SOLIDWORKS\PI\רח\סוליד\

חומר:

שם החלק: 3391

שם שרטוט: גב על - 3391-drawing

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

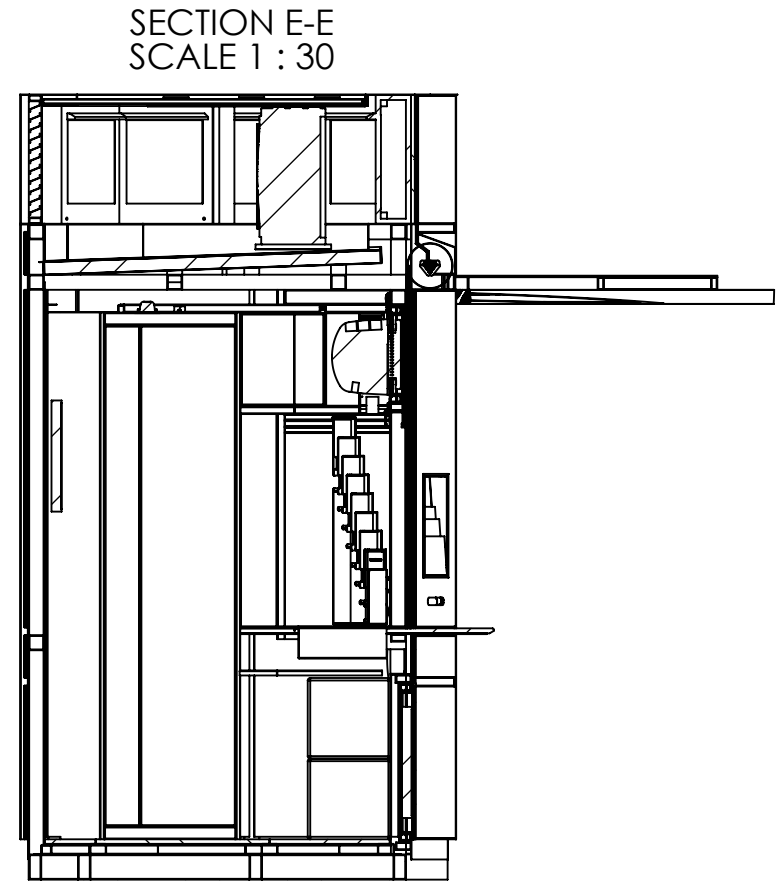
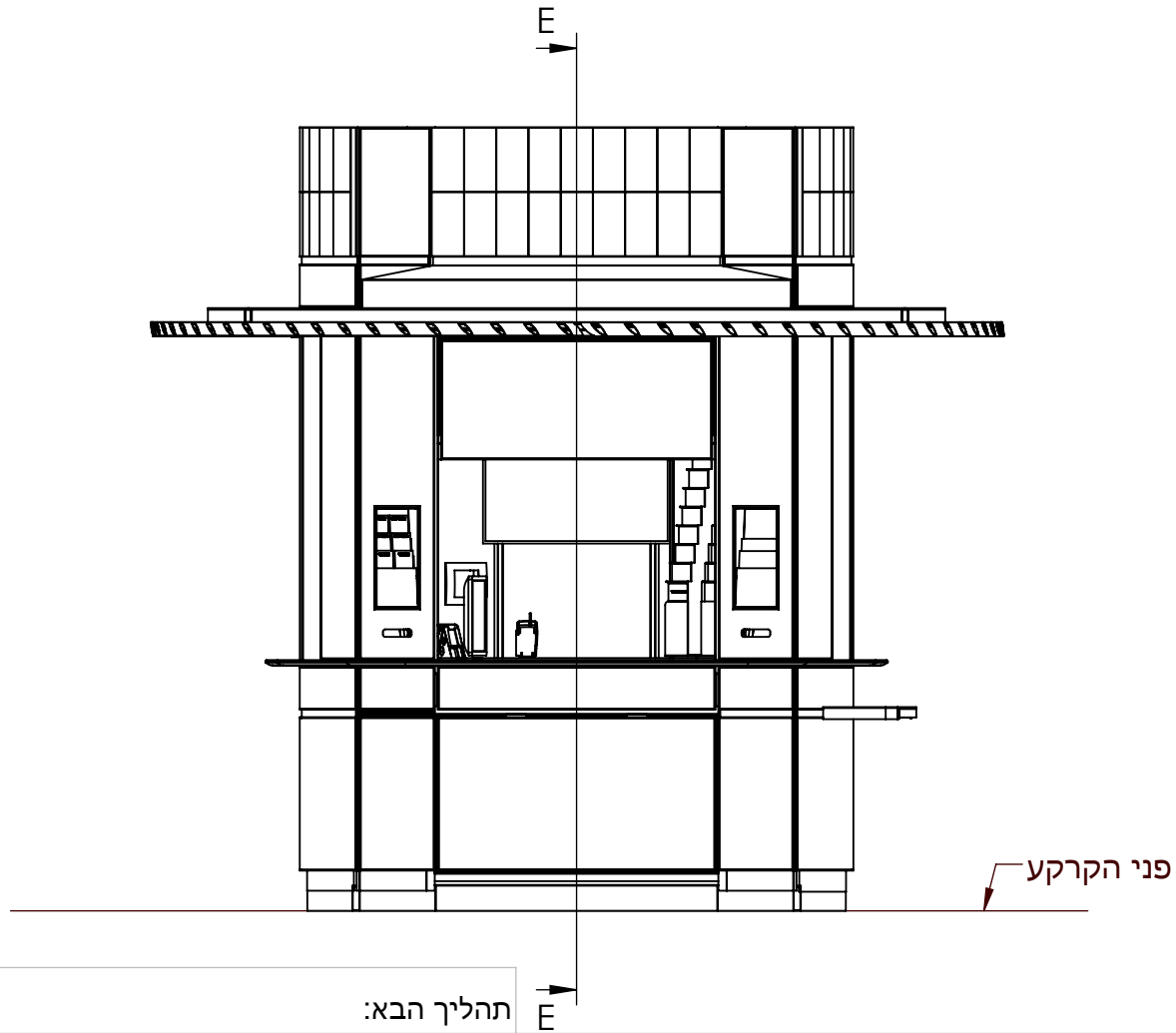
הזמנה: 70527

כמות בסט:

20



SHEET 2 OF 6



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

חומר:

שם החלק: 3391

הזמנה: 70527

ה. ייצור: ---

משרטט:

מתכנן: lavi

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

21

שם שרטוט: חתך צד - 3391-drawing

כמות בסט:

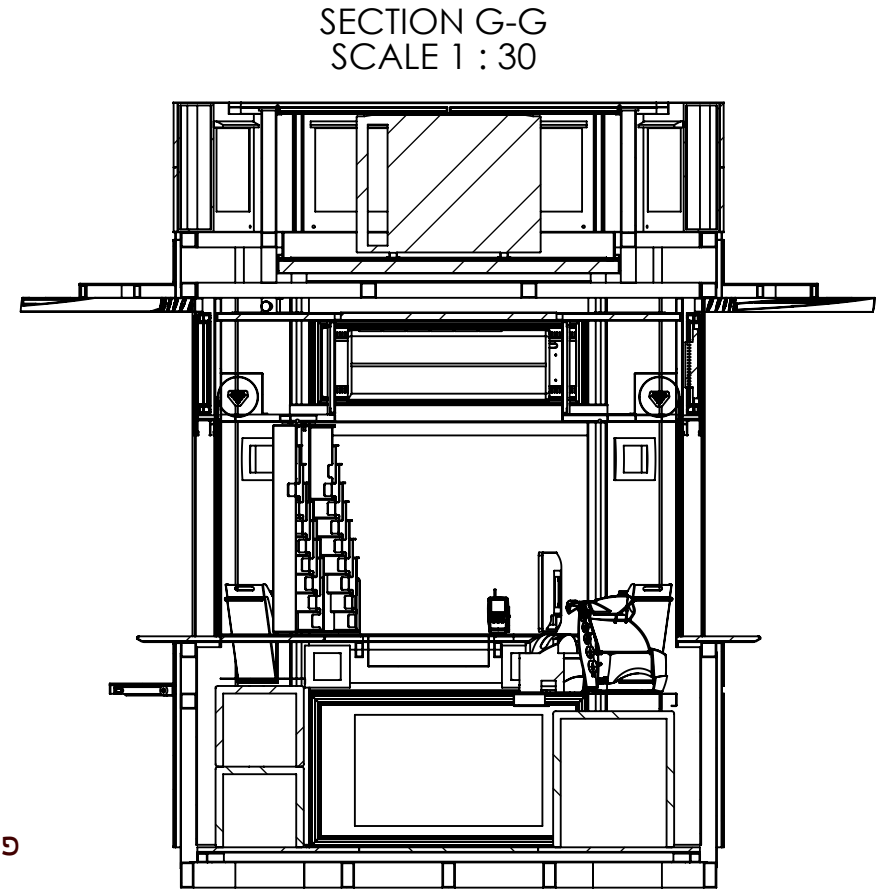
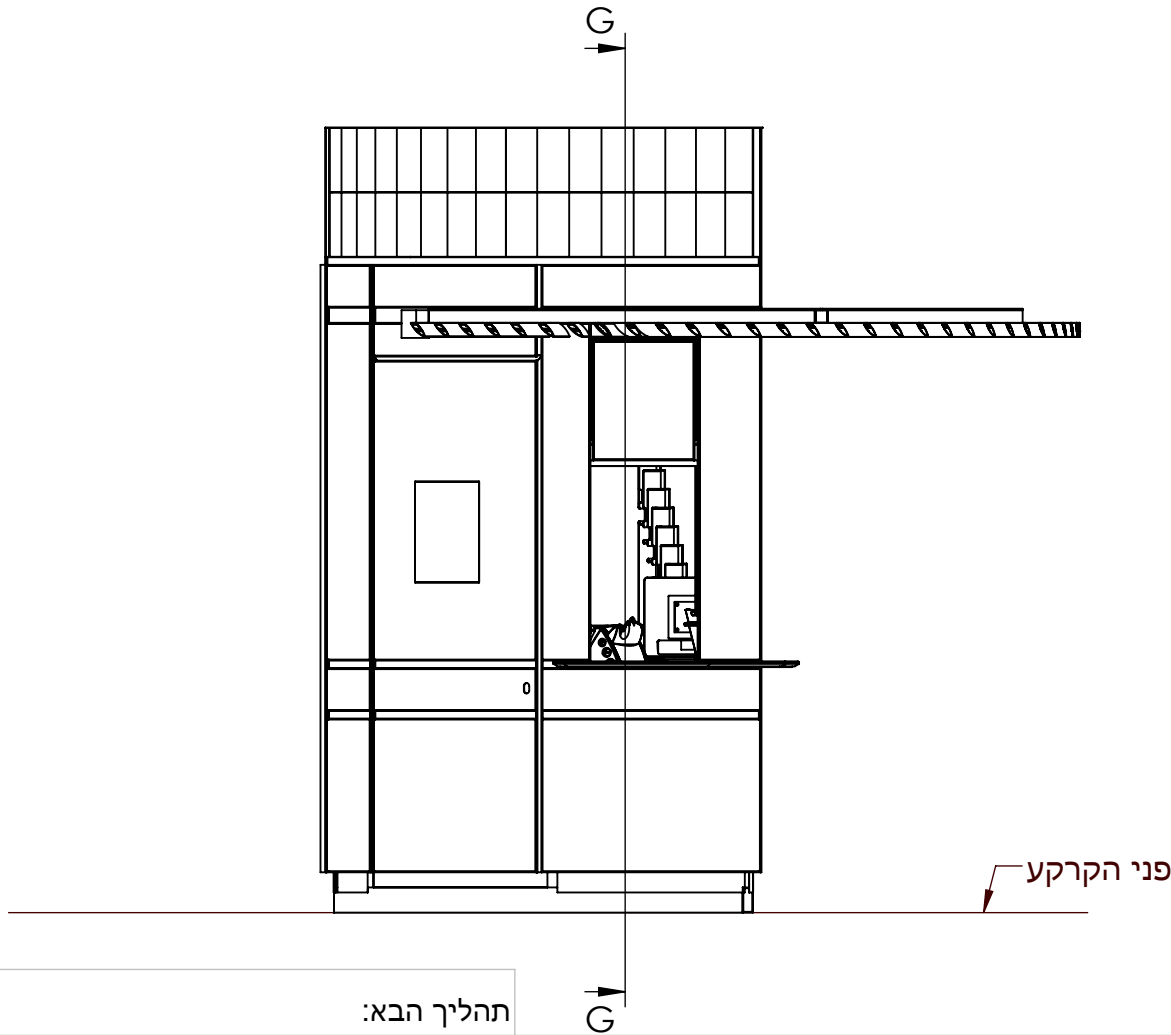
כמות:



SHEET 3 OF 6

מאשר:

צבע:



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

חומר:

שם החלק: 3391

שם שרטוט: חתך צד 2 - 3391-drawing

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

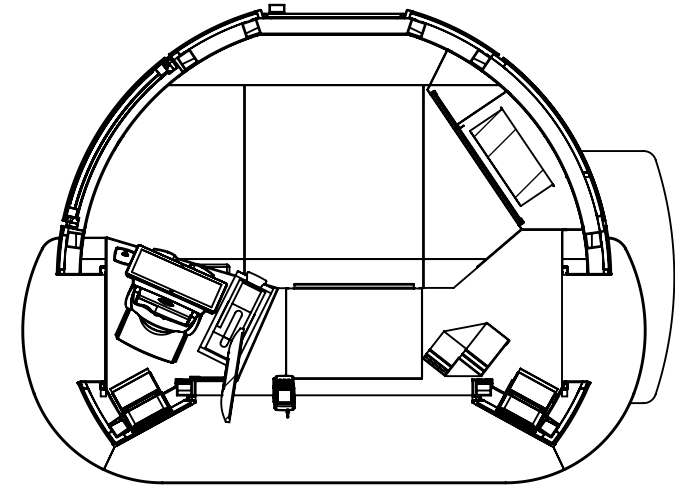
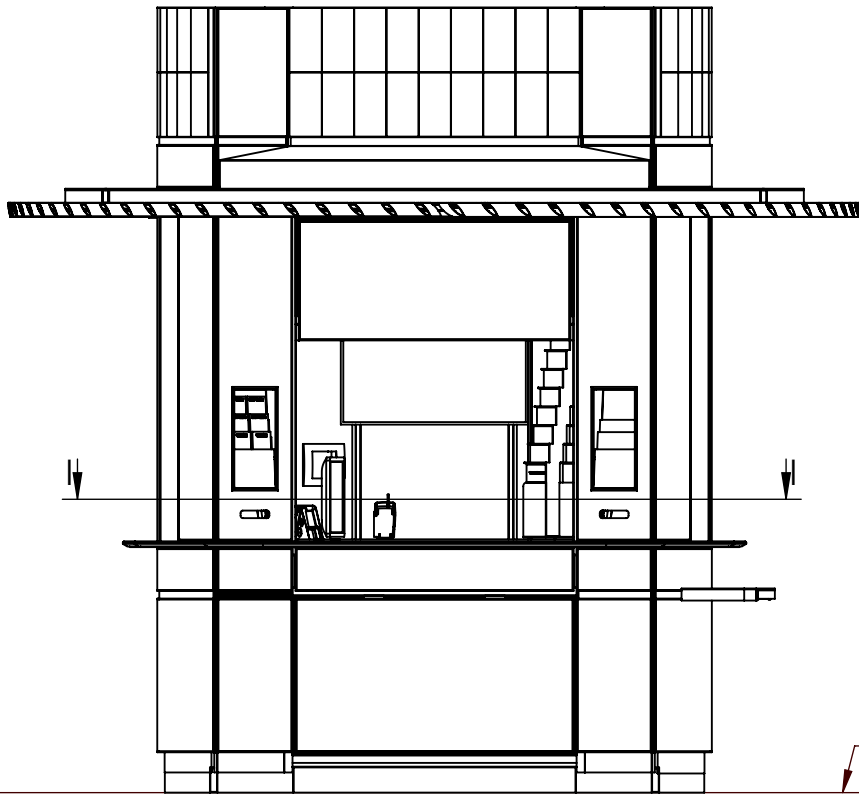
ה. ייצור: ---

כמות:

הזמנה: 70527

כמות בסט:

SECTION I-I
SCALE 1 : 30



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: \פיס\ביתן ירח\סוליד\G:\SOLIDWORKS\PI

חומר:

שם החלק: 3391

שם שרטוט: חתך גובה - 3391-drawing

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

הזמנה: 70527

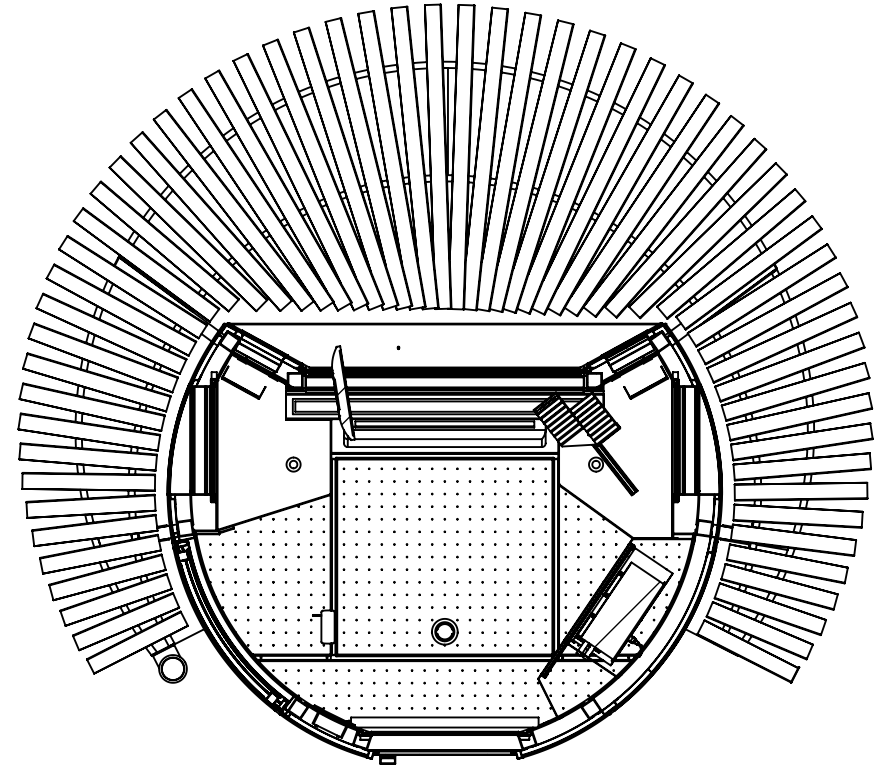
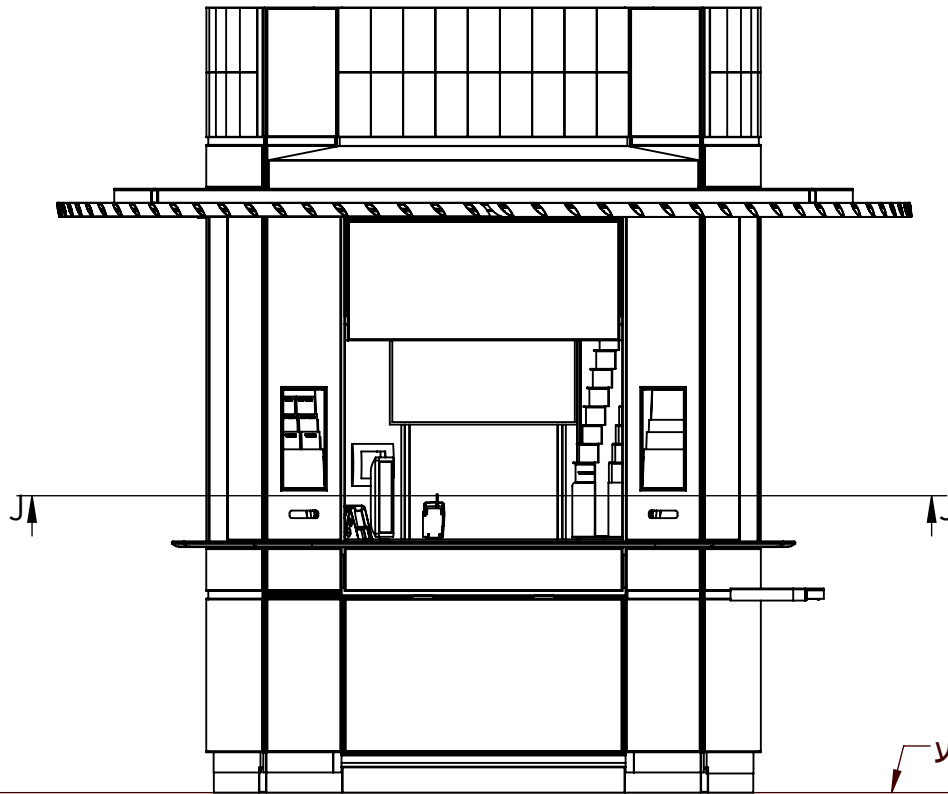
כמות בסט:

23



SHEET 5 OF 6

SECTION J-J
SCALE 1 : 30



תהליך הבא:

תאריך: 2/25/2021

משרטט:

מתכנן: lavi

מאשר:

מהדורה:

טולרנס: +/- 1

צבע:

עובי במ"מ:

משקל בק"ג:

הרכבת על:

נתיב: G:\SOLIDWORKS\PI\סוליד\ירח\פיס\ביתן ירח\סוליד

חומר:

שם החלק: 3391

שם לקוח: מפעל הפיס

פרויקט: ביתן ירח

ה. ייצור: ---

כמות:

הזמנה: 70527

כמות בסט:

שם שרטוט: חתך גובה 2 - drawing-3391

נספח 4

החלטת ההפקדה מיום 31.10.2021

עמ' 26

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021018

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ה חשוון תשפ"ב, 31/10/21

בשעה 09:15 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה עו"ד עמיר שקד- יו"ר הועדה המחוזית ירושלים (סעיפים 1-35, 38, 48)

יו"ר הוועדה אדר' דן קינן – מ"מ מתכנתת המחוז סעיפים (36, 37, 39-47, 49-62)

<u>השתתפו:</u>		דן קינן	-	מ"מ מתכנתת המחוז
		חיים כהן	-	נציג עיריית ירושלים
		אלדד קידר	-	נציג משרד הבינוי
<u>נכחו:</u>		ענבר גולשני	-	מזכירת הוועדה
		הילה בכר	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		אילן אליהו מלכה	-	לשכת התכנון
		עלא המאר	-	לשכת התכנון
		חיים כהן	-	לשכת התכנון
		איתן רובינשטיין	-	לשכת התכנון
		ברכה בלחדב	-	לשכת התכנון
<u>מוזמנים:</u>				
<u>101-0891341</u>	סלמן אחסן	-	עורך התוכנית	
<u>101-0916908</u>	אורי לומברוז	-	עו"ד	
	מחמוד חמדן	-	מבקש	
<u>101-0923169</u>	נעים גית	-	עורך התוכנית	
	היימאן משעל	-	מבקש	
<u>152-0951558</u>	איהב אבו גוש	-	עו"ד	
	אלרם שחר	-	אדריכל	

22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
23. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. ליו"ר הוועדה הסמכות להאריך תקופה זו.

46. תוכנית 101-0886507 - ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. בהמשך לאמור ברקע להחלטה זו, הוועדה תציין כי על הקמת ביתני הפיס חלה תכנית קודמת מס' 2980 משנת 1984. בהתאם להתייחסות מגישת התכנית בעת הדיון, התכנית המוצעת מבקשת להסדיר ולעדכן את אפשרויות הקמת הביתנים ואת עיצובם וזאת בהתאם לצרכים המשתנים.
2. הוועדה תציין כי התכנית כוללת התייחסות נרחבת להעמדת הביתנים במרחב הציבורי תוך שמירה על מעברים תקינים לציבור ואפשרות לשילוב ביתנים ביעודים מעורבים ושטחים חומים.
3. הוועדה תציין כי בתכנית המאושרת 2980 נקבעה אפשרות להקמת עד 50 דוכנים בשטח העיר. מאחר והתכנית בענייננו עוסקת בכל השטח המוניציפאלי של העיר ירושלים הוועדה סבורה כי יש לעגן את כמות הביתנים בעיר ומיקומם כך שלא יפגעו במרחב הציבורי.

4. בהתאם לכך, ובהמשך לדברי יזם התכנית בדיון, תותר תוספת של 15% דוכנים ביחס למצב המאושר, כך שהמספר הכולל של הדוכנים בעיר יעמוד על 58, דהיינו תוספת של כ-8 ביתני מפעל הפיס.
5. ייקבע כי בקשות לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתייחס לכמות הביתנים הקיימים והמקודמים בכל שכונה, אזור ובהתייחס לפיזור ראוי של ביתנים במרחב העיר.
6. בנוסף, הוועדה סבורה כי הגדלת גובה הביתנים המבוקש ל-3.60 מ' (במקום 2.4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת), והגדלת שטחו ל-4.5 מ"ר (במקום כ-2.5 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת) אינו סביר בהתחשב במיקום הביתנים במרחב הציבורי והנוכחות הויזואלית שלהם.
7. על כן קובעת הוועדה כי גובה הבינוי יהיה עד 2.5 מ', וכי שטח הביתן לא יעלה על 3 מ"ר (עיקרי ושירות). תתכן גמישות של 10% בגודל הביתן בשלב היתר הבניה בכפוף לטיפול הבינוי שיאושר. תותר תוספת אלמנטים פרסומיים מעל גג הביתן בגובה שלא יעלה על מטר אחד.
8. כל בקשה לקבלת היתר בניה להקמת ביתן תפורסם לחלקות גובלות סמוכות בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
11. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו, והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית.
12. בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה יכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

47. 20210572\1 - שינוי שימוש מקווה במגרש שב"צ- מגרש מס' 33

החלטה

הבקשה נדונה בוועדה המקומית ביום 24.8.2021 והומלץ לאשר את תוספת השימוש. הוועדה מחליטה לקבל את המלצת הוועדה המקומית מיום 24.8.2021 ולאשר שינוי בשימוש הציבורי ממוסד לגני ילדים ומעונות יום.

נספח 5

**החלטת הועדה המחוזית מיום
10.4.2022**

עמ' 30

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2022008

שהתקיימה ביום ראשון, ט' ניסן תשפ"ב, 10/04/22

בשעה 09:30 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

מר דן קינן – מ"מ מתכננת המחוז, מנהל הישיבה בהתאם לסעיף 44 לחוק

השתתפו:

נציג עיריית ירושלים	-	יעקב הלפרין
נציגת רמ"י (סעיף 25)	-	עמליה אברמוביץ
נציגת רמ"י (מלבד סעיף 25)	-	ענת ישראלי

נכחו:

מזכירת הוועדה	-	ענבר גולשני
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	שלום כהן
לשכת התכנון	-	עמי חממי
לשכת התכנון	-	מאיה טופול
לשכת התכנון	-	חיים כהן
לשכת התכנון	-	עלא המאר
לשכת התכנון	-	ברברה קורונל
לשכת התכנון	-	יעקב אנוקה
לשכת התכנון	-	אילן אליהו מלכה
לשכת התכנון	-	איתן רובינשטיין
לשכת התכנון	-	ברכה בלחדב
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי
לשכת התכנון	-	שירה עמר

מוזמנים:

אדריכל	-	מיכאל וינד	<u>101-0920546</u>
אדריכל	-	אמיר אלישע	
עו"ד	-	חוסאם סיאם	<u>101-0923185</u>
עורך התוכנית	-	עבד לאפי	<u>101-0999482</u>
עורך התוכנית	-	נביל רג'בי	<u>101-1009166</u>
אדריכלית	-	אנה לז'נסקי	<u>101-1038579</u>
מטעם היזם	-	מוטי פרץ	
אדריכל	-	אנדריי קרישן	<u>152-1027861</u>

36. תוכנית 101-0886507- ביטני מכירה של מפעל הפיס בירושלים**החלטה:**

התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת וועדה מיום 31.10.2021 :
בס' 11 ו-12 להחלטה נקבע כי : "מסמכי תכנית הבינוי והעיצוב המתוקנים בהתאם להחלטה זו,
והחלטה זו, יונחו במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסמו באתר האינטרנט
של מנהל התכנון והוועדה המקומית.

בנוסף, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות תכנית הבינוי והעיצוב ועיקרי החלטה זו, באמצעי
הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות בעניינה של
תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום."

הוועדה תבהיר כי מסמכי התכנית אינם כוללים תכנית בינוי ועיצוב וכי בהתאם להוראות התכנית
נספח הבינוי והעיצוב יתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וכן דגם הביתן
שיקבע יובא לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר ויהיה מחייב. בהתאם לכך הוועדה
מבקשת להבהיר כי סעיפי ההחלטה לעיל מתייחסים לשלב מתן ההיתר.

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת הבקשה לתיקון החלטה מחליטה כדלהלן :
הוועדה קובעת כי טיפוס הבינוי והעיצוב המאושר בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
כתנאי למתן היתר יונח במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, וכן יפורסם באתר
האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית.

בנוסף, לעת מתן היתר בניה כאמור, תתפרסם הודעה המפרטת את מהות טיפוס הבינוי והעיצוב
באמצעי הפרסום המפורטים לסעיף 149 לחוק. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש התנגדויות
בעניינה של תכנית הבינוי והעיצוב והחלטה זו, וזאת בפרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום.

מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון.

יתר סעיפי ההחלטה מיום 31.10.2021 עומדים בעינם.

37. תוכנית 101-0940973- מורדות ארנונה- תא שטח 7 דיור מוגן

תאריך: 12/06/2022

בלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מנהלת וועדה, מכל כהן
המחלקה לתכנון עיר
אגף מהנדס העיר

הנדון: נכס קרקע על שם עבד אלסלאם עקל ת.ז. 080089634
ועל שם פאיזה עקל ת.ז. 080030588
טאבה: 788000, 762708 ו' 886507
גוש 30559 חלקה 40
גוש 30552 חלקה 02 –

בעניין שבנדון הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשיי הנ"ל עבד אלסלאם עקל ופאיזה עקל בעלי זכויות בנכסי קרקעות הנ"ל, והם שילמו את המסים שהוטלו על קרקעות אלה כדין ולפי החוק.
2. למרשיי הנ"ל נודע לאחרונה על נסיון של גורמים מזויפים להנפיק ולהוציא הליך של תוכנית או היתר או אישור בנייה לקרקעות הנ"ל.
3. מרשיי הנ"ל מודיעים בזאת על התנגדותם וסירובם להנפיק ולהוציא או לזום בכל הליך של תוכנית או היתר או אישור בנייה לקרקעות הנ"ל על ידי גורמים אחרים מכל סוג ומין.
4. לא זו אף זו, מרשיי הנ"ל מבקשים להודיע להם על כל נסיון שיבוצע על ידי גורמים אחרים לצורך הוצאת רשיון או היתרי בנייה בקרקעות הנ"ל.
5. מספרי טלפון של מרשיי: 054-5201455-050-2094247. בנוסף לפרטי הח"מ הנ"ל.
054-23282136
מצ"ב יפוי כוח.
6. בכבוד רב

מוחמד שלבי, עו"ד

0800 30588 (ב"א-5 חן)

0800 89634

רפ"ד

ת.ז.

אני הח"מ את עוה"ד מוחמד שלבי

להיות באי כוחי בעניין של

ו/או

30559
30552

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או

1. מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:
לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות לחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
6. להתפשר בכל עניין הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עורך דין, לרבות בהמאחה לפקודת עורך הדין, או בהעברה בנקאית לחשבונו, וכן לקבל בשמי מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות ע"פ חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא המן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"פ החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי ולטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"פ החוק.
13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך דין אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, ואני מאשר בזאת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ובלשון זכר את לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום-----חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

עורך-דין

מוחמד שלבי, עו"ד

מ.ר. 50291