

זוהר קצין 2 - רג 3

בל"מ 1025-24
ערר 1065/0724/י
(מספרו: 1025/0324/י)

מס' תיק:

מס' ישיבה:

תאריך ישיבה:

מס' בקשה:

23/24

07/07/24

2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

חברי הועדה: שירה עמר, נציגת מתכננת המחוז
מנחם בלומנטל, נציג הציבור
יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האד'

העוררים: יאיר גרינברג ואח'

-נגד

המשיבה 1: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד עופר צילקר

המשיבה 2: תולדות ישורון

תאריך הישיבה: א' בתמוז תשפ"ד, 7 ביולי 2024

נוכחים:

מטעם העוררים: מר יאיר גרינברג, גב' גרינברג

מטעם המשיבה 1: עו"ד עופר צילקר, גב' יעל בן חמו

מטעם המשיבה 2: מר יהודה אברך

מזכירת הועדה: עו"ד קרן יערי

עוזר משפטי: עו"ד אברהם משה

שירותי תמלול: עמית פז

פרוטוקול

1 **כב' היו"ר:**

2 שלום לכולם, אנחנו נמצאים בבל"מ 1025/24, הדיון מתקיים בפני ועדת הערר, ונסבב

3 הכרות)הקלדן עמית פז נמצא איתנו בחיבור מרחוק בזום, אבקש שתפעילו את המיקרופונים

4 שלכם.

5 **מר אברך:**

מס' תיק: בל"מ 1025-24
 ערר 1065/0724/י"ם
 (מספרנו: י"ם/0324/1025)
 מס' ישיבה: 23/24
 תאריך ישיבה: 07/07/24
 מס' בקשה: 2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 שמי יהודה אברך, בשם עמותת תולדות ישורון, יש שני מורשי חתימה, יש לי יפוי כוח
- 2 ופרוטוקול שאני מורשה חתימה של הצד השני.
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 אנו התכנסנו כדי לראות עד כמה אפשר להצטמצם פה, בואו תציגו לנו רגע את הבקשה.
- 6
- 7 **גב' בן חמו:**
- 8 אנחנו באור שרגא ברמות, מדובר בחלקה ריקה, מבקשים בינוי של בניין בית כנסת בן 4
- 9 קומות מעל קומת חניה, הקומת חניה כרגע היא חלל סגור ועד שבעצם יעשו תכנית שתסדיר
- 10 את עניין קווי הבניין בכדי שאפשר יהיה לבנות את קומת החניה. במקום חלה תכנית 4312,
- 11 היא כוללת גם נספח עקרוני כזה שמראה לנו את ביהכנ"ס שאפשר לראות כאן בחתכים,
- 12 בינוי של 4 קומות.
- 13
- 14 **כב' היו"ר:**
- 15 מה היה המענה לחניה?
- 16
- 17 **גב' בן חמו:**
- 18 חיפשנו בנספח ולא מופיע מענה לחניה. רשום בתכנית בחוראות בסעיף 11ה' בתקנון רשום
- 19 לעניין החניה: "החניה לבנייני ציבור תהיה בתחום מגרשי הבנייה ובדרכים הגובלות".
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 ובתחום המגרש?
- 23
- 24 **גב' בן חמו:**
- 25 הוועדה החליטה כמענה להתנגדויות בנושא החניה לא ללכת על הליך-
- 26
- 27 **כב' היו"ר:**
- 28 באיזה סעיף?
- 29
- 30 **גב' בן חמו:**
- 31 בסעיף 11ה' בתקנון תכנית 4312.

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 במ/4312, נראה את התקנון, זה צריך להיות בתחום המגרש או מחוצה לו. לא נקבעה חניה
- 3 תת קרקעית אלא בתחום המגרש עצמו.
- 4
- 5 **גב' בן חמו:**
- 6 נכון, ואין לנו דרכים גובלות למגרש הזה, המגרש כלוא ולכן החלטנו שאנו רוצים שהחניה
- 7 תהיה בתחום המגרש, כרגע אי אפשר לתת את החניה שהוסדרה בהסדרי תנועה כי זה חורג
- 8 מקווי בניין, יש לנו סעיף לעניין קווי הבניין בתקנון, אז בעצם התנתה את זה בתכנית.
- 9
- 10 **כב' היו"ר:**
- 11 עוד פעם, איפה דיברת על החניה?
- 12
- 13 **גב' בן חמו:**
- 14 בעמוד 6.
- 15
- 16 **כב' היו"ר:**
- 17 אז זה לא סעיף 11, זה סעיף 10, סעיף קטן 11. בסדר. קודם כל זה הוועדה המקומית רשאית
- 18 לעכב, אנחנו מכירים את הנוסח הזה (מצטטת) לבניינים שיוקמו בשטח החניה למגורים
- 19 תהיה בשטח, אז החניה תהיה בתחום המגרש, מה הגודל של הביכנ"ס?
- 20
- 21 **גב' בן חמו:**
- 22 2,030 מ"ר.
- 23
- 24 **כב' היו"ר:**
- 25 זה בית כנסת גדול.
- 26
- 27 **גב' בן חמו:**
- 28 נדרש ל-29 מקומות חניה.
- 29
- 30 **כב' היו"ר:**
- 31 הם בטח עשו את כל הצמצומים שהם צריכים.

1

גב' בן חמו:

2

נראה מה הם רשמו במאזן החניה.

3

4

כב' היו"ר:

5

לפי התקן על כל 50 מ"ר צריך מקום חניה אחד, ויש 2,030 מ"ר. זה לא יכול להיות מה שאתם אומרים, השתמשותם בעוד סעיפים להפחית מקומות חניה. זה 40 מקומות חניה.

7

8

גב' בן חמו:

9

האישור חניה מציג שמוצע בבקשה 29 מקומות חניה וזו הייתה טעות, לא מוצע כרגע מקומות חניה, הוועדה התנתה להכין את זה בתכנית אבל בפתיחת התיק לא הוצג מספר מקומות חניה ואי אפשר לחרוג מקווי בניין בבקשה הזאת. אציין שאנחנו רצינו לפני בואנו לחזור לוועדה המקומית אבל אם אנחנו פה אז לא בטוח שצריך להחזיר לוועדה המקומית. אם אנו פה אפשר לשמוע את משפ' גרינברג ולהחליט. מאזן חניה (מצטט)

14

15

כב' היו"ר:

16

יש פה הפחתה.

17

18

גב' בן חמו:

19

יש פה דרישה של פרטי, 27 מקומות חניה. יש פה טעות במאזן.

20

21

כב' היו"ר:

22

כל הבדיקה של מח' תנועה לא מסתדרת, זו סיבה אחת למה אתם מחזירים את זה, אנו לא יכולים לפתור את זה ולהסדיר יש מאין חניות.

24

25

26

גב' בן חמו:

27

את זה הם יסדירו על פי הנחיית הוועדה.

28

29

כב' היו"ר:

30

אי אפשר להסדיר היתר ככה.

31

מס' תיק: בל"מ 1025-24
 ערר 1065/0724/ים
 (מספרנו: 1025/0324/ים)
 מס' ישיבה: 23/24
 תאריך ישיבה: 07/07/24
 מס' בקשה: 2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **גב' בן חמו:**
- 3 הערר מוקדם מבחינתנו.
- 4
- 5 **כב' היו"ר:**
- 6 רק בגלל שהוגשה הבלי"מ אחרת זה היה מתאשר. נמשיך הלאה, מה זאת אומרת לגבי
- 7 (מצטטת) למה הכוונה?
- 8
- 9 **גב' בן חמו:**
- 10 הגישה היא דרך שטח ירוק, רצינו שיעשו תיאומים עם מח' נכסים שמאפשרים את הכניסה
- 11 לביכני"ס משם, זו הייתה כוונתנו.
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 מה התכנית קובעת מבחינת גישה?
- 15
- 16 **גב' בן חמו:**
- 17 התכנית לא קובעת אלא מציגה את החתך שהצגתי לכם שהוא חתך עקרוני וכמובן שהתנתה
- 18 בכפוף לתכנית בינוי לעת מתן היתר שאז יורדים לפרטים, היא לא הראתה לנו איפה הגישה
- 19 אבל צריך לרדת לביכני"ס מאיפה שהוא.
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 איזו התנגדות תהיה למח' נכסים כדי להגיע לביכני"ס משצ"פ?
- 23
- 24 **גב' בן חמו:**
- 25 צריך להראות מאיפה המעבר, השצ"פ גדול שצריך לדעת לתכננו נכון.
- 26
- 27
- 28 **כב' היו"ר:**
- 29 זו לא מח' נכסים אלא שפי"ע.
- 30
- 31 **גב' בן חמו:**

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: בל"מ 1025-24
ערר 1065/0724/ים
(מספרנו: 1025/0324/ים)
מס' ישיבה: 23/24
תאריך ישיבה: 07/07/24
מס' בקשה: 2022/0522.00

- 1 מח' נכסים צריכה לאשר את המעבר לשטח פה.
- 2 יש שם גם מעבר לרכב.
- 3
- 4 בכל מקרה מח' נכסים צריכה לאשר את זה, בכל היתר שנוגע לשטח עירוני או עוברים דרך
- 5 מח' נכסים לאישור בלי קשר.
- 6
- 7 **כב' היו"ר:**
- 8 עמדתכם היא שאי אפשר להוציא את היתר הבנייה.
- 9
- 10 **גב' בן חמו:**
- 11 נכון
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 אז מה עמדתכם כאן? רצינו לוודא, מדוע אתם מתנגדים לבינוי בית הכנסת?
- 15
- 16
- 17 **גב' גרינברג:**
- 18 אין להם אישור בנייה עדיין. הם מודעים לזה, הם מתכננים שהדיון יעבור והם קיבלו היתר
- 19 בוועדה המקומית להתחיל לבנות ושפשוט לא יוכלו לקבל אחרי זה טופס 4. יחד עם זה או
- 20 יודעים שהיה דיון על זה אשתקד על ההיתר הזה, ביולי אשתקד.
- 21
- 22 **כב' היו"ר:**
- 23 אין פה תביעה, יש פה בקשה להיתר.
- 24
- 25 **גב' בן חמו:**
- 26 יש פה תכנית בינוי שצריכה להתאשר.
- 27
- 28 **מר גרינברג:**
- 29 יש תביעה.
- 30
- 31 **גב' בן חמו:**

מס' תיק: בל"מ 1025-24
 ערר 1065/0724/ים
 (מספרנו: ים/1025/0324)
 מס' ישיבה: 23/24
 תאריך ישיבה: 07/07/24
 מס' בקשה: 2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לא תב"ע, תכנית בינוי.
- 2
- 3 **מר גרינברג:**
- 4 בגלל שיש חריגה מקווי בניין הם צריכים לעשות שינוי תב"ע.
- 5
- 6 **כב' היו"ר:**
- 7 רק לנושא החניה.
- 8
- 9 **מר גרינברג:**
- 10 כן
- 11
- 12 **כב' היו"ר:**
- 13 על זה דיברנו.
- 14
- 15 **עו"ד צילקר:**
- 16 זו נסיגה מאוד נקודתית של מעלית החניה אם איני טועה.
- 17
- 18 **כב' היו"ר:**
- 19 בסדר, זה כפוף לתכנית 62 אם אני זוכרת, יש סטיה ניכרת.
- 20
- 21 **מר גרינברג:**
- 22 מכיוון שיש שינוי בקווי בניין אז היו צריכים לעשות שינוי של התב"ע משנת 1992, וכשהגענו
- 23 לוועדה המקומית ביקשנו שהדבר הזה יחול לפני שיתחילו לבנות, לא רצינו שיתחילו לבנות
- 24 לפני שינוי תב"ע מסודר שתהיה בנייה רציפה בלי שום תקלות.
- 25
- 26 **מר אברך:**
- 27 אנחנו מסכימים.
- 28
- 29 **מר גרינברג:**
- 30 בוועדה הם התנו את זה רק בטופס 4 ולכן ערערנו וביקשנו שזה יהיה כפוף לתחילת הבנייה.
- 31

מס' תיק: בל"מ 1025-24
 ערר 1065/0724/ים
 (מספרנו: 1025/0324/ים)
 מס' ישיבה: 23/24
 תאריך ישיבה: 07/07/24
 מס' בקשה: 2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 הוועמ"ק אומרת מקובל עליי, זו ההתנגדות היחידה שלכם?
- 3
- 4 **מר גרינברג:**
- 5 כן
- 6
- 7 **כב' היו"ר:**
- 8 לאור העובדה שהוועדה המקומית מקבלת את הטענות והיזם עצמו גם מקבל -
- 9
- 10 **מר אברד:**
- 11 אני רוצה להוסיף.
- 12
- 13 **עו"ד צילקר:**
- 14 הם לא רוצים תנאי להיתר אלא תנאי בהיתר, אז אני מסכים.
- 15
- 16 **כב' היו"ר:**
- 17 ביקשתם להחזיר את זה. את רוצה שיבנו למרות שאי אפשר לבנות כי אתם לא עומדים
- 18 בתקן החניה. הם ירימו את כל המבנה ולא תהיה חניה ואז תבואו אלינו.
- 19
- 20 **גב' בן חמו:**
- 21 לזה קראתי ערר מוקדם.
- 22
- 23 **כב' היו"ר:**
- 24 זה לא ערר מוקדם כי אלמלא הבל"מ זה היה מתקדם לבד.
- 25
- 26 **גב' בן חמו:**
- 27 יש תכנית בינוי.
- 28
- 29 **כב' היו"ר:**
- 30 התייחסות מחלקה לא נכונה ושגויה של מח' החניה שלולא הבל"מ הזאת לא הייתם נדרשים
- 31 לזה, אז זה לא היה מתגלה אז והיה ממשיך ללכת בתכנית הבינוי, כתוצאה מהבל"מ

1 שהוגשה הבנתם שיש לכם בעיה עם תכנית מאזן החניה והגישה מהשצ"פ. בהתאם לאמור
2 איך אפשר לאשר היתר בנייה שלא תואם הוראות תכנית תקפה קובעים כתנאי לטופס 4 את
3 נושא החניה? הרי זה לא יכול להיות, לא מסתדר, הם יבנו את כל הבניין ולא יהיו חניות ואז
4 לא תתנו טופס 4?
5

עו"ד צילקר:

6 אני מסכים עם הוועדה הנכבדה שנושא החניה צריך להיות תנאי להיתר ולא תנאי בהיתר
7 מהסיבה הפשוטה שאנו לא יודעים אם התכנית הזאת תאושר או לא. אני חושב שיעל
8 הסכימה איתי, לא?
9

מר אברד:

10
11 אני רוצה להגיד לכם, רק שבוע שעבר הבנתי שיש הבדל בתב"ע עם ע' ועם ה', אנחנו בעד
12 לקחת כל דבר עם אנשי מקצוע, אם זה עו"ד או אדריכל, אני לא נכנס למה שאני לא מבין.
13 שבוע שעבר, בדיוק לפני שבוע זכינו במכרז באילת ואנו בונים שם קהילה, אנחנו יודעים
14 לקלוט 300 משפחות פליטים מהצפון באילת, אנו מדברים על הקהילה הרוסית, את זה אנו
15 יודעים לעשות, לגבי מה שאני לא יודע אני לוקח איש מקצוע. אנחנו רוצים להיות שכנים
16 טובים מעל הכל. להיות שכנים טובים זה דו"צ, אנחנו בונים ואני מבין את משפ' גרינברג
17 ושאר השכנים שזה מפריע להם.
18
19

כב' היו"ר:

20
21 הטענה להפרעה בזמן הבנייה לא רלוונטית לאישור הבקשה.
22

מר אברד:

23
24 כל בנייה מפריעה גם אנחנו יודעים שמשפ' גרינברג מתכננת לעשות בנייה גדולה ואנו הולכים
25 להיות שכנים, ואם לא היינו מגיעים לבל"מ היינו עושים הכל כדי להיות שכנים טובים
26 לאורך השנים. בקשר לקהילה שלנו, נכון שאנו קהילה דוברי רוסית אבל יש אצלנו גם
27 עירקים, תימנים, ישראלים-
28

כב' היו"ר:

מס' תיק: בל"מ 1025-24
 ערר 1065/0724 ים
 (מספרנו: ים/0324/1025)
 מס' ישיבה: 23/24
 תאריך ישיבה: 07/07/24
 מס' בקשה: 2022/0522.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לא בודקים מי נכנס לביכנ"ס, מותר לכם להקים ביכנ"ס, הדבר היחיד שיש איתו בעיה
- 2 שהוועמ"ק לא יכלה לאשר היתר בנייה בלי פתרון חניה, אי אפשר לתת פתרון כחניה כתנאי
- 3 לטופס 4, זה לא חוקי.
- 4
- 5 **מר אברך:**
- 6 אנחנו רק לפי החוק עובדים, אנו מבינים שהאדריכל נועם שכרנו אותו כדי להגיש תב"ע
- 7 חדשה לחניה ואנחנו מסכימים שאנו צריכים מקום חניה במאזן חניה, מסכימים לזה. אני
- 8 מציין שאני מבין שאני אצטרך את התב"ע לאשר את החניה לפני ההיתר. אנו לא נתחיל
- 9 לבנות לפני שיש לנו תב"ע, נרצה לבנות במכה אחת בלי לעצור.
- 10
- 11 מצטרף: מר הראל בנימין, דייר מבנין 40
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 אני אסביר אדוני בלי ייצוג, ואני לא רואה אדריכל. ההחלטה בעצם היא כזאת שאי אפשר
- 15 לאשר את הבקשה להיתר לפני שנותנים פתרון לחניה. לפני שתאושר תב"ע ההיתר הזה אי
- 16 אפשר יהיה להוציאו בלי שיש פתרון לחניה.
- 17
- 18
- 19
- 20 **מר אברך:**
- 21 כן, זה מקובל. שאלה אחת, אני לא כל כך מבין, אני לא עם עו"ד או אדריכל-
- 22
- 23 **כב' היו"ר:**
- 24 לכן אני מדגישה שהדברים יהיו ברורים.
- 25
- 26 **מר אברך:**
- 27 אני יודע שתב"ע יכולה לארוך שנה, וגם אם היה אור ירוק עדיין אין לנו היתר בנייה.
- 28
- 29 **כב' היו"ר:**
- 30 לא יהיה לכם היתר בנייה בלי-
- 31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: בל"מ 1025-24
ערר 1065/0724/ים
(מספר 1025/0324/ים)
מס' ישיבה: 23/24
תאריך ישיבה: 07/07/24
מס' בקשה: 2022/0522.00

- 1 **מר אברד:**
- 2 אז זה גם לוקח זמן. אנו לא מפסידים זמן. אם היה לי עו"ד או אדריכל הייתי שואל אותו,
- 3 תחליך לקבל החלטה של תב"ע מי יכול להפריע, אם השכנים-
- 4
- 5 **כב' היו"ר:**
- 6 אותם שכנים יכולים להתנגד.
- 7
- 8 **מר אברד:**
- 9 עם משרד הפנים אין לי בעיה, אני מבין שמשפ' גרינברג לא מתנגדת. אני רוצה לשאול.
- 10
- 11
- 12 **מר אברד:**
- 13 נכון להיום כולם בעד.
- 14
- 15 **כב' היו"ר:**
- 16 גם העוררים בעד חניה תת קרקעית.
- 17
- 18 **מר גרינברג:**
- 19 חד משמעית. יש בעיה מאוד גדולה למעלה.
- 20 **כב' היו"ר:**
- 21 יכול להיות שיהיו עוד שכנים.
- 22
- 23 **מר אברד:**
- 24 זה לטובת השכונה.
- 25
- 26 **כב' היו"ר:**
- 27 חד משמעית.
- 28
- 29 **מר אברד:**
- 30 אז אני רוצה לרשום לפרוטוקול שאנחנו בעד.
- 31

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: בל"מ 1025-24
ערר 1065/0724/י
(מספרו: יס/0324/1025)
מס' ישיבה: 23/24
תאריך ישיבה: 07/07/24
מס' בקשה: 2022/0522.00

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 האם תרצו לחזור עדיין לוועמ"ק לקבל החלטה:
- 3
- 4 **גב' בן חמו:**
- 5 אם התנאי גם ככה יורד אז ההיתר ביחד עם החניה-
- 6
- 7 **עו"ד צילקר:**
- 8 מה האפשרות השניה?
- 9
- 10 **כב' היו"ר:**
- 11 השאלה אם תרצו לקבל את זה כהחלטת ועדה מקומית כי עמדתה היום, תסדירו בתכנית
- 12 גם את עניין השצ"פ והכניסה, לא בתכנית הבינוי אלא בתכנית שמוסיפה חניות בתת
- 13 הקרקע.
- 14
- 15 **מר אברך:**
- 16 כמומין זה מה שביקשנו גם.
- 17
- 18 **כב' היו"ר:**
- 19 אז מה עושים עם ההיתר עכשיו? למעשה צריך לבטל את החלטת הוועדה המקומית או
- 20 לקבוע שתנאי להיתר יהיה אישור תב"ע (מכתיבה החלטה).
- 21 **מר אברך:**
- 22 אנו רוצים להיות שכנים טובים, אנחנו מוכנים לשמוע כל דבר, למה להיות רע אם אפשר
- 23 להיות טוב, כשאנחנו יודעים שגם אנחנו בונים וגם בניין 40 בונה ואנו רוצים להיות שכנים
- 24 הדדיים.
- 25
- 26 **כב' היו"ר:**
- 27 אני מאחלת שכל אחד יבצע את הבנייה שלו, את ההרחבות שלו ואת התכניות שלו ושיהיה
- 28 לנו שבוע טוב.
- 29
- 30 **מר אברך:**

1 היום ראש חודש תמוז שבו התחילו כל הצרות ואני מקווה שכשאנו עושים פה שלום ייבנה
2 בית המקדש, לא רק בניין 40 ולא רק ביהכנ"ס שלנו.

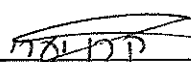
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

החלטה

14
15 חב"מ ייקלט כערר ובהסכמת הצדדים יתווסף להחלטת הוועדה המקומית תנאי כדלקמן:
16 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת חניה
17 בתת הקרקע ושינוי קווי בניין.
18 במסגרת תכנית זו יוסדר גם נושא המעבר בשצ"פ כמעבר וכניסה לבית הכנסת.
19 בנסיבות אלו מתייתרת בחינת הבקשה להיתר על ידי מח' התנועה.
20 הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, א' בתמוז תשפ"ד, 7 ביולי 2024.


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


רון יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק:

בל"מ 1025-24
ערר 1065/0724/ים
(מספרו: ים/1025/0324)

מס' ישיבה:

23/24

תאריך ישיבה:

07/07/24

מס' בקשה:

2022/0522.00