

ילינק - גרינבוים, משרד עורכי דין ונוטריונים
Greenbaum – Yellinek, Law Offices & Notaries

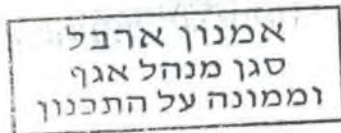
Ehud Yellinek, Advocate & Notary
Louis Greenbaum, Advocate & Notary
Shlomo Greenbaum, Advocate

אהוד ילינק, עורך דין ונוטריון
חייא גרינבוים, עורך דין ונוטריון
שלמה גרינבוים, עורך דין

כ"ח בתמוז תשפ"ה

24 ביולי 2025

לכבוד



הועדה המקומית לתכנון ובניה/המזכירות

ככר ספרא – קומה 4

למסירה ביד

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית מתאר מקומית מספר 101-1033943 – רחוב משה ונטורה 15 ו- 17, פסגת זאב

1. בהמשך להחלטת הועדה המקומית לאפשר למתנגדים להגיש טיעון בכתב בכל הקשור לתכניות אשר הוגשו, אני מתכבד לצרף את הטיעון האמור בשלושה עותקים וכן יפויי כח מטעם אותם מתנגדים המיוצגים על ידינו.
2. מאחר ואני מניח שהועדה תזומן לעניין זה לישיבה נוספת, אודה לכם אם תודיעו לי על מועד הישיבה הנ"ל.
3. בטיעון האמור קיימת גם בקשה לפיה תערוך הועדה סיור במקום.

בכבוד רב,

חייא גרינבוים, עו"ד

Y:\ונטורה-טיעון-מכתב לוועדה.doc

אמנון ארבל
סגן מנהל אגף
וממונה על התכנון

28/7/25

ממל

1. המתנגדים: בנימין כץ, ת.ז. 053619789
2. דליה כץ, ת.ז. 056016884
3. נסים שושן, ת.ז. 063476360
4. שנטל שושן, ת.ז. 069028579
5. אמיר אברישמצי, ת.ז. 040652208
6. ליזה לב, ת.ז. 206551079
7. שרון קוטלר, ת.ז. 059804435

ע"י ב"כ עו"ד חייא גרינבוים מ.ר. 10324
ו/או שלמה גרינבוים מ.ר. 93907 ו/או אהוד ילינק מ.ר. 10333
מרח' כורש 12 ת.ד. 1905, ירושלים 9101901
טל': 02-6240808, פקס: 02-6259016,
דוא"ל: yel-gree@bezeqint.net

טיעונים ביחס לתכנית המתקנת ולשינויים המוצעים

לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה

כב' הועדה,

1. ביום 27.6.2025, קיבלו המתנגדים את החלטת הועדה לפיה הורתה הועדה לתקן את התוכניות אשר הוגשו לה על ידי מבקשי בניית התוספות, ולאפשר למתנגדים להגיש טיעונים ביחס לתכנית המתקנת וביחס לשינויים המוצעים במסגרתה, וזאת לפני שהועדה תקבל החלטה.
2. המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת את עיקרי טיעוניהם ומבקשים שתינתן להם זכות להופיע בפני הועדה על מנת להשלים את טיעוניהם. לצערנו, מתברר שתיקון התכניות לא תיקן דבר במספר תחומים עיקריים שהיו נושא ההתנגדויות עד כה. להלן נפרט את התחומים האמורים:

חוסר שוויון בחלוקת תוספות הבניה

3. גם לאחר תיקון התכניות, נוצר פער של ממש בין תוספות הבניה לדירות השונות. לפיכך, מתבקשת הועדה להורות שוב על תיקון התכניות באופן שיתבטלו הפערים האמורים, וזאת אם יש טעם לבנייה עקב הנימוקים האחרים.

4. כידוע, תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 ("תקנות התכנון והבניה"), קובעות כי בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע ... **"ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה"**.

5. סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה, מגדיר "פגיעה" בין היתר "פגיעה" אם התכנית המוצעת **"מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית"**.

6. בענייננו, התוכנית שבנדון מציעה שינוי בשטח הדירה של המתנגדים, ללא הסכמתם, באופן בו נגרמת להם פגיעה ממשית בשטח דירתם שכן זכויות הבניה המוקנות להם בהתאם לדין אינן ממומשות.

7. בהקשר זה יצויין כי פעם אחר פעם מופיעות בתכניות שטחים הבנויים כיום – בתור שטחים אשר יאושרו לבניה ולצירופם לדירות. בכך, מנסים מבקשי הבניה להטעות את חברי הועדה – כאילו יש שטחים שונים שמקבלים המתנגדים, ושלמעשה כבר שלהם מימים ימימה – ובין היתר מרפסות שנסגרו ברשיון מלא.

8. אותה טענה נוגעת גם לכניסות החדשות (לפי התכנית) לבנין 15 ובנין 17, המסומנות כאילו הן כבר קיימות – ולא היא. קיים חשש כבד שהכניסות החדשות אמורות לשרת דירות נוספות שייפתחו כתוצאה מהבניה המבוקשת על כל המשתמע מכך לגבי תשתיות המבנה וכו'.

9. גם מטעם זה, מתבקש הועדה להורות למבקשי הבניה לערוך טבלה מדויקת שבה יפורטו כל השטחים המתווספים לדירות – לפי כל אחת מהדירות – **מצב קיים לעומת מצב עתידי**.

הפיכת שני בניינים נפרדים למעשה לבניין אחד ארוך

10. הבניין ברחוב משה ונטורה 15 נפרד לחלוטין כיום מהבניין ברחוב משה ונטורה 17. כמו בכל אזור פסגת זאב מזרח, תוכננה השכונה והוקמו הבתים בהתחשב בשכונה בעלת אופי נאה ובלתי צפוף. בין כל בית משותף בשכונה לבין הבית המשותף אחריו קיים שטח פתוח המעניק אופי מיוחד לשכונה.

11. יתרה מכך, הרחוב נשוא התוכנית שבנדון, תוכנן כך שבין בניין לבניין ישמר מרווח ראוי שיעניק לכך בניין עצמאות וייחודיות משל עצמו.

12. כעת על פי התכניות של מבקשי הבניה, יחוברו למעשה שני הבתים בקיר חיצוני, הצמוד למדרכה, ובכל יהפכו שני הבניינים לבניין אחד הלכה למעשה מבלי להשאיר כל מרווח. מאחר וזה שונה מכל הבתים בסביבה, אין ספק שערכו של כל אחד מהבתים יהיה נמוך יותר באופן רציני עקב החיבור האמור.

13. כמו כן, חיבור הבניינים עלול להוביל למדרון חלקלק ולקבוע תקדים מסוכן של הפיכת הרחוב לרחוב רכבת בו כל הבניינים יחוברו אחד לשני.

הגשר המוליך לבתים

14. כידוע, מבקשי הבניה והאדריכלית מטעמם מתכננים כניסות נוספות ישירות לקומה 1 ו- 2 של הבניינים, באמצעות גשר אשר יוליך לשם מהמדרכה לפני הבניין.

15. בנוסף לפגם האסטטי החמור בגשר אשר כזה והורדת ערך הדירות בעקבות כך, ברור שהמשמעויות הן קשות, שכן הוספת כניסות לבתים מהגשר תעודד מאד תוספת חדרים, תוספת יחידות, ותוספת רבה של אנשים העושים שימוש בשטח. מובן כי הדבר יקשה גם על התשתיות הקיימות אשר תוכננו לרמה מסוימת של פעילות וישמשו מעתה לכמות שונה לחלוטין של צרכנים. לא הוצעו בתכניות כל תיקונים לתשתיות.

תוספת בנייה – על רעפים

16. על פי התכניות המתוקנות, חלק מהדירות התחתונות מקבלות אישור להקמת גג רעפים מעל דירתם. גג הרעפים האמור "נופל" בצמוד לדירות במפלס מעל הדירות הנ"ל. למעשה, הקמת גג הרעפים תימנע כל אפשרות לבעלי הדירה הצמודה לגג הרעפים לממש את ההרחבה שלהם ובכך לגרום להצבת עובדה מוגמרת לכך כי לא ניתן לעלות בבניה מעל קומת הרעפים. הדברים אמורים במיוחד גם לגבי דירות המתנגדים 5 ו- 7. לגבי מתנגדת 7, מבקשי הבניה טענו שהיא ויתרה על זכות הבניה שלה. מדובר לטענתה בשקר וזיוף.

חפירה ואיטום

17. על פי התכניות הקיימות, מתוכננת חפירה ואיטום בקנה מידה בלתי סביר. כידוע הבתים אינם חדשים. כל חפירה כיום עלולה לגרום לנזק גדול מאד למבנה הקיים ולפגוע ישירות בבעלי הדירות הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה ממונית. אחד ממבקשי הבנייה חפר באופן בלתי חוקי עשרות מ"ר (לא בהיתר!) ומבקש כיום להוסיף עוד עשרות מ"ר, תוך

נזקים נוספים

18. באופן כללי, הנזקים מכל הסוגים שעלולים להיגרם על ידי התכניות, בנוסף לחוסר השוויוניות בהקצאת השטחים ולכל יתר הטענות, אמורים להוביל לכך שהועדה תדחה את הבקשה.

19. בענייננו חשוב ליתן חשיבות לכך שעל פי מיטב המידע המצוי אצל המתנגדים, בעבר הייתה בניה בלתי חוקית באזור הבניינים ובתוכם. על כן קיים חשש לכאורה לפגיעה בקונסטרוקציות שעליהם יושב השטח. על כן, מתבקשת הוועדה להפנות את המקרה לבדיקת מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, למנות מהנדס מומחה שיאבחן האם בסיס הבניין נפגע.

20. הפגיעה בדירתה של המתנגדת מספר 6, ליוז לב, היא גדולה במיוחד, שכן אין בתכנית פתרון לסוגיית הממ"ד של דירתה.

21. נושא מיקום הממ"ד הפך להיות בעל חשיבות קריטי בתקופה זו, לצערנו. התכנית משנה לרעה את מצב המתנגדים בכל הקשור למיקום הממדי"ם. לעניין זה, ראו במיוחד את המצב אצל המתנגד מספר 5 – דירת אמיר אברישמצי.

22. מאחר וקיימת בנייה בלתי חוקית היום, חובה להגיע לשוויוניות בין הדירות בכל הקשור להכשרת הקיים ובניית תוספות נוספות. לכן נדרש לצרף טבלה מסכמת לגבי כל התוספות אשר יאושרו לבקשת מבקשי הבנייה, טבלה הלוקחת בחשבון הן את המצב הקיים הן את התוספות המבוקשות, על מנת שיוכלו חברי הועדה לבדוק היטב כי קיימת שוויוניות בין כל בעלי הדירות.

23. בסמוך למבנים הרלוונטיים קיימים מבנים נוספים אשר יושפעו באופן ישיר ועקיף מהשינויים המבוקשים בבקשה זו (למשל – המבנים ברחוב משה גבירצמן 18, 20 ו- 22). למיטב ידיעת המתנגדים לבנייה, לא אופשר למבנים הנוספים להגיש התנגדויות לתכנית.

24. כל האמור במסמך זה הוא בנוסף להתנגדויות אשר הוגשו בעבר, על כל נימוקיהם ופרטיהם. בהקשר זה, ומאחר ולמעשה לא השתנה בעקבות הערות הועדה והנחיותיה, והבעיות החמורות עדיין קיימות במלוא עוזם, אני מתכבד לצרף גם את אחת ההתנגדויות אשר כבר הוגשו בעניין זה – היא ההתנגדות של מר אמיר אברישמצי. יצוין כי עד היום לא נפתרו הטענות על חוסר שוויון, המשותפות לרוב הדירות. בכל מקרה, אין בהודעה הזו כדי לשלול נימוק התנגדות כלשהי אלא רק להוסיף אל נימוקי ההתנגדות אשר הוגשו בעבר.

25. כן יצוין בהקשר זה שאישור התכנית יגרום לאבדן אור, שמש ופרטיות לחלק גדול מהדירות שהמרפסות החדשות "יחלשו" עליהן – כגון דירת המתנגדים 3 ו- 4 ברחוב ונטורה 15.

לגבי ההתנגדות האמורה, יש לשים לב במיוחד לבעייה החמורה של התכנית המבוקשת, ה"מחלקת" בין הדיירים השונים, ללא זכות כלשהי, גג רעפים הצמודה בטאבו לדירה זו, בנוסף ליתר הבעיות.

26. כב' הועדה יתבקש לקבוע סיור במקום לפני כל החלטה אחרת, שהרי אין כמו מראה עיניים.

27. כן יתבקש כב' הועדה לזמן את הח"מ ואת המתנגדים לדיון והם שומרים על זכותם להוסיף טיעונים במסגרת הדיון האמור.

• במצורף: ייפוי כוח המתנגדים.



חייא גרינבוים, עו"ד
ב"כ המתנגדים