

ירושלים, 12 אוקטובר, 2025

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס': 101-1374511
שם התכנית: תוספת בניה בקומה 1- לשם תוספת שתי דירות ברחוב אל סלודור 22 ו 20

התנגדות זו מוגשת בשם דרור גדרון (ת.ז. 038566071) וכוכבית גדרון (ת.ז. 032452864), בעלי דירה 6 ברח' אל סלודור 20, המצויים בקומה שלישית (1-), הממוקמת בקומה בה מבוקשת הבניה המפורטת בתכנית.

כפי שיפורט להלן, אנו מתנגדים לתכנית.

מדובר בניסיון הכשרה של עבירת בניה חמורה (הוספת יחידת דיור בלתי חוקית), בבניינים הסובלים מעבירות בניה רבות שאינן מטופלות על ידי העירייה, כאשר הבניה הסתיימה לפני 1.1.2018 ולכן אינה בסמכות הוועדה לפי סעיף 62א(א)(13) לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה מציגה את כלל עבירות הבניה בבניין ואת המציאות בבניין (מצב קיים) ולכן כלל לא כשרה לדיון.

התכנית מנסה לשנות את אופי הבניין ולשנות את העקרון התכנוני המנחה בו – דירות יחידות בכל קומה, ללא שכנים גובלים וללא קירות משותפים למעט רצפה ותקרה.

התכנית יוצרת עומס על תשתיות הבניין, עומס חניה קשה ברחוב ופגיעה קשה בשווי דירת המתנגדים.

אם תתקבל התכנית ייוצר מצב בו רק הדיירים בקומה (1-) לא יוכלו לממש תוכניות נוספות. במקום לבנות או להרחיב את הדירה בקומה שלהם, עושה התכנית שימוש בכל השטח האפשרי בקומה (1-) תוך פגיעה קשה בדיירי קומה זו, ושלילת האפשרות העתידית שלהם להרחיב את דירתם או לבנות דירות. כל קומה אחרת בבניין יכולה להרחיב את הדירות (כפי שרבים עשו בפועל באופן בלתי חוקי) בשטח הקומה בה ממוקמת הדירה, והתכנית מבקשת למנוע מדיירי הקומה להרחיב דירותיהם באמצעות תכנית. כך, המבקשים הופכים להיות בעלי דירות בשתי קומות של הבניין, על חשבון דיירי הקומה השלישית (1-).

אין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחי שטח משותף ולקבלת זכויות בניה, ועל הוועדה להתנות כל היתר בהצגת פסק דין או הסכמה מלאה.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לבצע את צו ההריסה שניתן לבניה הקיימת הבלתי חוקית שביצעו המבקשים בפועל, ואת כלל עבירות הבניה בבניין.

ירושלים

חיפה

תל אביב

רח' ביתר 2, בית הטיילת
ט. 02.5654000 פ. 02.5654000
jerusalem@sfa.law

רח' אמרי סחרוב 9
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677
haifa@sfa.law

דרך מנחם בגין 146
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930
telaviv@sfa.law

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדים רכשו את דירתם בבניין בשנת 2010 כאשר השיקול המרכזי לרכישת הדירה היתה העובדה כי לפי התכנית והיתר הבניה בבניין, דירת המתנגדים (כמו כל הדירות בבניין) היתה דירה יחידה בקומה באותו מבנה, ללא קירות גובלים לדירות אחרות, עם כניסה נפרדת, כאשר בבניין רק שמונה דיירים. המתנגדים ידעו כי אין זכויות בניה נוספות ולא צפויים להם שכנים נוספים בבניין או בקומתם.
2. למרות האמור, מאז רכשו את דירתם, בוצעו עבירות בניה רבות בבניין שלא טופלו ולא נמנעו על ידי רשויות האכיפה למרות תלונות שהוגשו, ועיקרן – בניית יחידות דיור נוספות על ידי המבקשים, הכוללים כניסה נפרדת מהרחוב, הנמצאות בקומת המתנגדים. העומס על תשתיות הבית המשותף גדל באופן בלתי נסבל, מצוקת החניה ברחוב גדלה, אירעו תקלות רבות בביוב הבניין ונגרמו לבניין נזקי רטיבות חמורים, לרבות לדירת המתנגדים. יחידות אלו מאוכלסות ולמיטב ידיעת המתנגדים, חלקן מושכרות.

לועדה אין סמכות שכן מדובר בהסדרת בניה לא חוקית שהסתיימה לפני 1.1.2018

3. סמכות הוועדה להרחבת שטחי הבניה הכלולים בתכנית הינה מכח סעיף 62א(א)(13) לחוק התכנון והבניה.
 4. כנגד המבקשים נפתחו הליכים ולמיטב ידיעת המתנגדים – כולם הורשעו בבנייה בלתי חוקית ותלוי ועומד נגדם צו הריסה. הבקשה מסתירה זאת ומציגה מצב קיים לפי ההיתר בעוד שהמצב הקיים הינו חריגת בניה מהותית שבוצעה על ידי המבקשים ומוסתר מהוועדה. הבקשה גם אינה מציגה את המצב בפועל בכל הבניין, הכולל חריגות בניה רבות על ידי דיירים אחרים, ואין חישוב שטחים כדין בהתאם לתב"ע ולהיתר המקורי.
- העתק פסק הדין וגזר הדין ב- תו"ב 19339-05-20 מדינת ישראל נ' יצחק הרוש, מצ"ב בנספח 1.
5. יצוין כי המתנגדים הגישו תביעה למפקח על הבתים המשותפים ולפי פסק דין שניתן, על משפחת הרוש (חלק מהמבקשים) להרוס את דירתם הבלתי חוקית עד ליום 26.12.24. פסק הדין לא בוצע ומצוי בהוצאה לפועל כיום.

- העתק פסק הדין בתיק 1/109/2023 גזרון נ' הרוש, מצ"ב בנספח 2.

6. עבירת הבניה של המבקשים הושלמה בסוף 2017!

7. סעיף 62א(11)(2) לחוק התכנון והבניה קובע כי:

(2) תוכנית לפי פסקאות (13א), (13ב)(א)(2) או (13ג) שבסעיף קטן (א) לא תכלול הסדרה של בניה שלא כדין שהתקיים בה אחד מאלה:
(א) הבנייה הסתיימה אחרי יום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018);

- מצורפת התכתבות של המתנגדים עם עיריית ירושלים לאחר תלונה שהוגשה בדצמבר 2017 על בניית תדר לא חוקי בקומה (1-) בנספח 3.

8. לאור האמור – הוועדה אינה מוסמכת לאשר את התכנית והסמכות הבלעדית לאישור תוכניות להסדרת בנייה שלא כדין הינה בידי הוועדה המחוזית.

9. די באמור כדי לבטל את התכנית לאתר.

התכנית אינה מציגה את המצב הקיים, אין למבקשים זכויות בשטח

10. השטחים הבנויים בפועל היום בדירות המבקשים גדולים משמעותית מהשטחים המותרים כיום (ושונים מהמצב הקיים בתכנית), ונראה כי התכנית כיום נועדה להכשיר את הפרות הבניה המשמעותיות שביצעו המבקשים.

11. הבקשה אינה מציגה כלל את המצב הקיים אלא מתייחסת למצב ההיסטורי והחוקי לפי היתר הבניה המקורי של הבניין משנת 1995.

12. תקנה 33(א)(8) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 קובעת כי בבקשה להיתר, יוגש: "קובץ תשריט סכמטי של שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניין המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבניה"; למרות האמור, הבקשה מציינת רק את המצב המותר לפי ההיתר, ולא את השטחים הבנויים בפועל בבניין כולו.

13. ריבוי עבירות הבניה בבניין שאינן מוסדרות בתכנית המוצעת, הינו שיקול מהותי שעל הוועדה לשקול באישור תכנית חדשה.

14. עוד, מבוקש בבקשה לעשות שימוש לשם הרחבת זירה בשטח שאינו בקומת המבקשים, אלא בשטח משותף הנמצא בקומה מתחת, באופן שמסכל אפשרות הרחבת זירת המתנגדים, ככל שהדבר יתאפשר בעתיד אם יהיו זכויות בניה.

15. מדובר בבניה בשטח משותף בו אין למבקשים כל זכויות. מדובר בשטחים עיקריים מהותיים ואין כל הצדקה שהמבקשים ובעלי הקומות העליונות יקבלו שטחים אלו דווקא.

16. להסרת ספק – המבקשים מתנגדים לכל שימוש בשטחים משותפים, לכל תוספת מגורים בקומתם ולכל ניצול בזכויות הבניה. הוועדה מחויבת להתנות היתר בקבלת הסכמה קניינית לפי הדין וזאת בהתאם לפסיקה שתובא להלן.

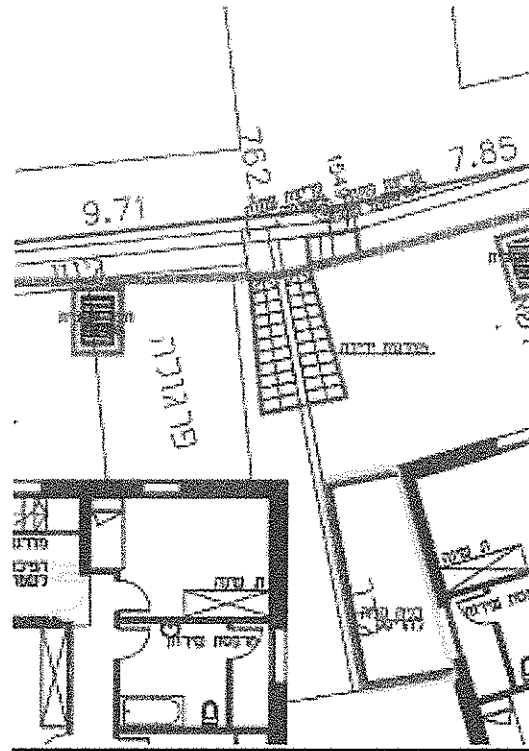
17. טבלת השטחים בכתנית המוצעת לא מציגה את כל הבניין והתכנית לא מציגה את החריגות הרבות שקיימות בבניין, לרבות בדירות המבקשים ולרבות בדירות רבות אחרות בבניין, שהתכנית לא מבקש להסדיר, ולא ניתן להסדיר. תמונת השטחים המוצגת בתכנית מעוותת ואינה כוללת את המצב הקיים בניגוד לתקנות ודי בכך כדי להסיר את הבקשה מדיון בוועדה שכן אינה בשלה לדיון.

הבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות התכנוניים שהנחו אותו

18. הבניין הקיים בנוי באופן בו קיימים שלושה בניינים המחולקים לשני מבנים מדורגים כל אחד, המחזורים בגרם מדרגות.
19. לפי התכנון של הבניין הקיים, כל דירה בבניין נמצאת לבדה בקומה, ואינה חולקת קירות עם דירות נוספות.
20. עיצוב זה הינו חלק מהותי מערכו של הבניין וערכן של הדירות, ותשתיות הבניין בנויות בהתאם.
21. החרג היחיד קיים בקומה השלישית, בה מתגוררים המתנגדים, ושם קיים מחסן בלבד של הדירה בקומה הרביעית, שאינו מחובר לדירה ואינו חלק ממנה. בכך בוצע ניצול מלא של שטחי הבניה, תוך שמירה על העקרון של דירה אחת בקומה.
22. המבקשים חפרו מתחת לגינה המוצמדת להם לשטח הקומה השלישית, והרחיבו את שטח המחסן הצמוד להם באופן מהותי, פתחו אליו כניסה מהרחוב באמצעות מדרגות והפכו אותו בפועל היום לדירת שני חדרים לכל דבר, וללא חיבור כלשהו לדירה הקיימת.

תשריט הבינוי סותר את נוסח התכנית

23. בסעיף 4.1.2(א) להוראות התכנית נקבע במפורש כי:
- ” מודגש בזאת כי לא תתאפשר גישה לדירות מהרחוב אלא מהמבנה בלבד”.
24. בפועל, כולל תשריט הבנוי מדרגות (קיימות היום) מהדירות למפלס הרחוב ו”פריצה” של דלת כניסה מהרחוב, כפי שהנכס בנוי היום בפועל:



25. כך, הכניסה לדירות תהיה ממפלס הרחוב ולא מהמבנה בניגוד לתכנית.
26. כך, מדובר בפועל ביחידת דיור נפרדת ולא בדירות.
27. בנוסף, מיקום החצר האנגלית המוצעת כיום הינו במיקום אחר, והחצר הקיימת לא מסומנת להריסה.

התכנית סותרת את נוהל דירות 2023/4 של מנהל התכנון

28. התכנית מתכננת שתי דירות בלבד לבניין הכולל 24 יחידות, בניגוד לנוהל הדירות של מנהל התכנון, הקובע כי תכנית המאפשרת הקמת דירות חדשות תתייחס לכל הבניין ותקבע מהו גודל יחידת הדיור המאפשרת חוספת דירות, היקף יחידות הדיור בו יתאפשר הקמת דירות מתוך סה"כ יחידות הדיור בתכנית (ברירת המחדל הינה 30% - ובמקרה שלנו 7 דירות לכל הבניין).
29. כך, לא מתאפשרת התנגדות עניינית של דיירי הבניין שלא יכולים לדעת האם הקמת הדירות המוצעות מונעות מהם הקמת דירות בעתיד, ומהו התכנון הסופי לבניין.

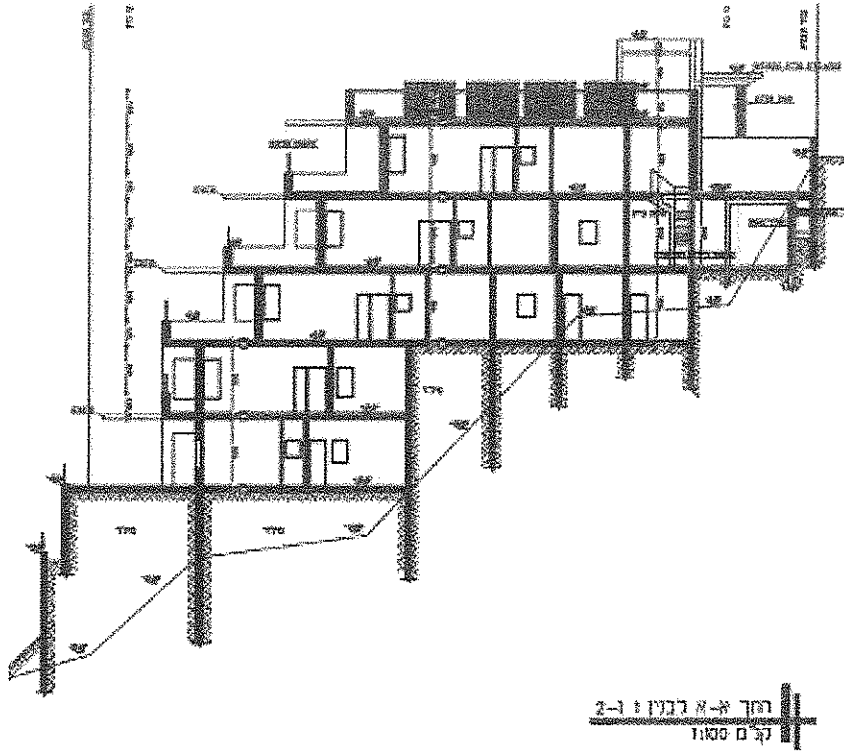
30. בנוסף, לפי הנוהל, הפתרון המיגוני של דיורית אמור להתבסס על היחידה הקיימת, ואילו בתכנית מוצע לבטל את הממ"ד ביחידה הקיימת, ולהעביר אותו אל הדיורית המוצעת, בניגוד להוראות נוהל דיוריות של מנהל התכנון.

התכנית המוצעת יוצרת עומס לא סביר על תשתיות הבניין

31. כאמור, הבניינים תוכננו ל- 8 דירות גדולות כל אחד, ולא יותר.
32. הוספת שתי יחידות דיור מקימה עומס בלתי סביר על תשתיות הבניין, וכבר נוצרה פגיעה קשה במערכת הביוב שאינה עומדת בעומס של שתי הדירות הנוספות וסבלה מתקלות רבות מאז עבירות הבניה של המבקשים.
33. הבניין אינו כולל חניה פרטית והחניה הינה באופן חופשי ברחוב. התכנית אינה מתייחסת לתקן החניה, כאשר במקום החניה ברחוב הותאמה לפי התקן הקיים של 2 מקומות חניה לדירה. כבר כיום לרוב הדיירים בבניין יותר מ- 3 מכוניות. לשוכרי הדיוריות יהיו שני רכבים נוספים לכל דירה, באופן המעמיס על החניה ברחוב וגורם לכך שלדיירי הרחוב אין מקום חניה סביר.

התכנית פוגעת בדיירי קומה (1-) באופן בלתי סביר ומוענת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם

34. אם תתקבל התכנית ייוצר מצב בו רק הדיירים בקומה (1-) לא יוכלו לממש תוכניות נוספות, ולהקים דיורית או הרחבה של הדירה, למרות שאין מניעה לכך בשטח.
35. במקום לבנות או להרחיב את הדירה בקומה שלהם על שטח גינתם, עושה התכנית שימוש בכל השטח האפשרי בקומה (1-) תוך פגיעה קשה בדיירי קומה זו, ושלילת האפשרות העתידית שלהם להרחיב את דירתם או לבנות דיורית.
36. כל קומה אחרת בבניין יכולה להרחיב את הדירות (כפי שרכים עשו בפועל באופן בלתי חוקי) בשטח הקומה בה ממוקמת הדירה, והתכנית מבקשת למנוע מדיירי הקומה להרחיב דירותיהם באמצעות תכנית. כך, המבקשים הופכים להיות בעלי דירות בשתי קומות של הבניין, על חשבון דיירי הקומה השלישית (1-).
37. ניתן לעמוד על כך מחתך א-א לתשריט הבינוי המוצע:



38. בכל קומה אחרת ניתן להרחיב את הדירה בחפירה נוספת לתוך המילוי, והבינוי המבוקש, במקום להוסיף שטח בנוי על חשבון הגינה בקומת המבקשים, מבקש גם להשאיר להם את הגינה וגם לבנות בשטח היחיד שניתן להרחיב בו את הדירה של המתנגדים.

39. אין כל מניעה להרחבת הדירה של המבקשים על חשבון גינתם, אלא שהם מבקשים להרחיב אותה על חשבון האפשרות העתידית של הרחבת דירת המתנגדים.

הכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הוועדה

40. כאמור, כנגד המבקשים תלויים צווי הריסה לאחר פסק דין בהליכים בהם פתחה הוועדה המקומית להריסת חריגות הבניה.

41. מהות הבקשה היא ניסיון לנצל את החפירה הבלתי חוקית שחפרו המבקשים, והשמשת הדירות הבלתי חוקיות שבנו.

42. העובדה שהמבקשים הוציאו סכומי כסף גדולים לשם ביצוע עבירות בניה, אינו עילה לתת להם פרס בצורת היתר בניה להרחבת דירתם, על חשבון המתנגדים שאם התכנית תתקבל, לעולם לא יוכלו להרחיב את דירתם בשל מאפייני המגרש.

43. בית המשפט העליון קבע הלכות מחייבות בעניין הצמצום שיש לנהוג בו בהכשרת בניה בלתי חוקית.

כך, בע"מ 7380/14 שריף הנדי נ' מועצה מקומית פרדיס (פורסם בנבו, 9.4.2016) נפסק:

"מתן הקלה הוא ענין שבשיקול דעת, ואל לו למוסד תכנון לצאת מגדרו כדי לתת הקלות שנועדו להכשיר בניה בלתי חוקית, ולהתייחס לבניה בלתי חוקית כ"אילוץ" שיש להכשירו בכל מחיר. והדברים אמורים במיוחד כאשר הקלות מעין אלה אינן תואמות את התכנון הטוב ולא היו ניתנות מלכתחילה; אדרבא, העובדה שהקלה מתבקשת בדיעבד, לאחר עשיית דין עצמי ולא בטרם ביצוע העבודה, לרוב בעקבות נקיטת הליכים פליליים נגד העברייני, יש לתת לה משקל בגדר שיקול הדעת של מוסד התכנון לקידום התכליות של שמירת שלטון החוק והימנעות מעידוד עבריינות בניה. ובוודאי שדינו של מבקש הכשרת עבירות בניה לא צריך להיות עדיף מדינו של אזרח שומר חוק המבקש הקלה בטרם ביצוע העבודה המבוקשת"

44. בע"מ 3192/14 גרנות נ' האגודה השיתופית רמת רזיאל כפר שיתופי של תנועת חרות (פורסם בנבו, 30.11.2015), הדגיש בית המשפט העליון (כב' השופט דנציגר) כי יש לבחון שיקול זה גם במקרה שבו

הבקשה להיתר תואמת את התכנית, וזאת על אף ההלכה המצמצמת את שיקול הדעת הנתון לגורמי

הרישוי לסרב ליתן היתר בניה התואם תכנית תקפה החלה על המקרקעין:

"מובן כי הדרך החוקית היחידה היא לפנות בבקשה לקבלת היתר הבניה קודם לבניה, גם כאשר ישנה תכנית תקפה. מצב הדברים שבו החלה בניה טרם קבלת היתרים כנדרש, עלול להיזקק לחובת מבקש ההיתר, כאשר לגורמי הרישוי שיקול דעת לדחות בקשה לקבלת היתר בניה אף אם היא תואמת תכנית קיימת ותקפה. הדברים נכונים בפרט כאשר עבירות הבניה הן חמורות ובוצעו בהיקף ניכר, וכאשר ניתן היה לבקש את ההיתר מראש בקלות יחסית". [ההדגשה במקור]

על כך הוסיף באותו עניין כב' המשנה לנשיאה דאז, השופט רובינשטיין:

"לטעמי המקרים שבהם תוכשר בדיעבד בניה שלא כדון צריכים להיות נדירים שבנדירים, ואיני סבור שרצוי להיכנס ככלל להבחנות שבין בניה בלתי חוקית בגדרי תכנית ובין בניה בלתי חוקית שלא בגדרי תכנית; המבקש לבנות, ייכבד ויגיש תכנית, שאילו לא כן לא יתקיים מוראה של מלכות, וכפועל יוצא "איש את רעהו חיים בלעו" (משנה אבות ג', ב', מפי התנא רבי חנינא סגן הכהנים); זהו, לעניין שלטון החוק, אתוס המשפט העברי בכגון דא". [ההדגשה הוספה]

45. מקרה זה ודאי אינו בא בגדרי המקרים "הנדירים שבנדירים" שבהן תוכשר בדיעבד בניה לא חוקית.

46. ועדת הערר המחוזית בירושלים הנחתה במספר מקרים את הועדה המקומית לפעול בסוגיית הכשרת

הבניה העבריינית (למשל בהחלטה ערר 342/16 בית אורים יזום פרויקטים בע"מ נ' וועדה

המקומית לתכנון ובניה ירושלים) תוך הפניה לאמור בערר (דרום) 6044/16 לנקרי נ' הועדה

המקומית לתכנון ובניה אילת (פורסם בנבו, 18.7.2016) (להלן: "ערר לנקרי"). יודגש כי עתירה

שהוגשה נגד החלטת ועדת הערר בעניין לנקרי, נדחתה בפסק דינו החלוט של בית המשפט לעניינים

מנהליים בבאר שבע (כב' השופטת ש' דברת) בעת"מ (ב"ש) 1007-09-16 מנלי נ' ועדת הערר (מיום

11.12.16), שם הוסיף בית המשפט את הדברים הבאים:

"בעניין זה אציין, שהגיעה העת לבער את התופעה הכל כך נפוצה בארצנו שבתחילה אנשים בונים ורק לאחר מכן מגישים בקשה להיתר ואולי יהא בפס"ד זה להרתיע ולשרש תופעה זו ולו במעט."

47. בערר לנקרי הנזכר, קבעה ועדת הערר המחוזית דרום, על בסיס הלכות בית המשפט העליון בנושא, אמות מידה ליישום ההלכות המחייבות בנושא – הן בהיבט הדיוני והן בהיבט המהותי.
48. בהיבט הדיוני נקבעה חובת המבקש להציג תמונה מלאה בפני תועדה המקומית:
- "מוטלת חובה על מבקש ההיתר ולאחר מכן על הדרג המקצועי במוסד התכנון הבוחן את הבקשה, להביא שיקול זה בצורה ברורה בפני חברי מוסד התכנון. הדרך הפשוטה לכך היא באמצעות ציון המילים "בקשה להכשרת מצב קיים" בכל בקשה מעין זו". (ההדגשה במקור)**
49. וכן עוגנה חובת הדרג המקצועי להתייחס לנושא בחוות דעתו:
- "על הדרג המקצועי להביא בחוות דעתו את מכלול הנתונים הידועים בהקשר זה, לרבות הנתונים המצויים בתיקי האכיפה המנוהלים על-ידי הועדה המקומית. נקדים את המאוחר ונציין כי מידע זה נדרש לצורך הבחנה בין המקרים השונים, מבחינת חומרת הפרת החוק והזלזול הנובע מכך במוסדות התכנון והמשפט".**
50. הדרג המקצועי בעירייה חייב להתייחס לכך בחוות דעתו ולהביא את כל הפרטים הרלוונטיים לידיעת הועדה המקומית לפני הדיון.
51. מן בחינה המהותית, נקבע בערר לנקרי מבחן דו-שלבי. ראשית, יש לבחון את ההיבט התכנוני על בסיס "מבחן המגרש הריק" כפי שנוסח בע"מ 9057/09 איגור נ' השמורה בע"מ (פורסם בנבו, 20.10.2010). על פי מבחן זה, יש לבחון את ההצדקה התכנונית לאישור הבניה בהתעלם מן הבניה הבלתי חוקית המצויה במקום כעת. זאת, בהתאם להלכה לפיה **עבירת בניה שכבר בוצעה אינה שיקול התומך בהסדרת המצב הקיים**.
52. אם הגיע הדרג המקצועי למסקנה כי מן הבחינה התכנונית יש הצדקה להכשרת הבניה, אזי נדרשת הועדה המקומית בשלב השני לאזן במסגרת שיקול דעתה את העובדה שמדובר בהכשרת עבריינות בניה. בהקשר זה נקבע כי יש להבחין בין בקשה תואמת תכנית, בה ככלל אפשרי לאשר את הבקשה למרות עבירת הבניה, לצד שקילת הפרת החוק ומכלול הנסיבות הקונרטיות, ובין בקשה במסגרתה מתבקשת הקלה מתכנית – בה על הועדה המקומית לשקול מכלול שיקולים רלוונטיים.
53. בערר לנקרי נמנו שיקולים של הועדה המקומית להביא בחשבון בבקשה להכשרת בניה בלתי חוקית הכוללת הקלה מן התכנית:
- "ההצדקה התכנונית, עצימות ההקלה, מועד התכנון המאושר והפגיעה בצדדים שלישיים. אל שיקולים אלה יש להוסיף, בהתאם להלכה הפסוקה, את השאלה האם מדובר בהכשרת בניה קיימת בסטייה מהיתר ומהוראות התכנית, כאשר במצב זה יש לשקול נושא זה, במסגרת מכלול השיקולים".**
54. במקרה שלפנינו, המבקשים אינם מצליחים לצלוח אף את השלב הראשון, שכן מן הבחינה התכנונית על פי "מבחן המגרש הריק" אין כל הצדקה לאישור הבניה, הסותרת את עקרונות התכנון של הבניין. כמוסבר לעיל, אין בבניין זכויות בניה נוספות, אין למבקשים כל זכות בשטחים בהם הם מבקשים להגדיל את דירתם דווקא, ככל שיש זכויות בניה נוספות בבניין הרי שאין למבקשים זכות למצות את זכויות הבניה בבניין לדירותיהם בלבד, תוך מניעת אפשרות הרחבת דירות בקומה השלישית.

(1-).

55. אשר על כן, בהתאם לשיקולים המנחים על פי הפסיקה, אין כל בסיס להכשרת עבירות הבניה בדיעבד, ומטעם זה בלבד יש לדחות את בקשת ההיתר.

על הוועדה לדרוש סימוכין קנייניים

56. ככל שהוועדה סבורה שיש לקבל את התכנית, הרי שיש להתנות את מתן ההיתר בקבלת סימוכין קנייניים להסכמת הבעלים.

57. מדובר בבקשה להוספת בניה על שטחים משותפים ושימוש בזכויות בניה שלא הוקנו למבקשים אלא שייכות לכלל הדיירים. לאור האמור, על המבקשים להראות זכות קניינית והסכמות לפי הדין.

58. לא כוונסה אסיפה כללית ולא התקבלה כל החלטה בעניין בניגוד לחוק המקרקעין. כמו כן, המבקשים לא ביקשו ולא קיבלו הסכמות קנייניות, והם אינם עומדים בתנאי חוק המקרקעין לאור העובדה כי בקשתם מונעת כל הרחבה עתידית של דירת המתנגדים שכן הם בונים בשטח היחיד שיכול לשמש להרחבת דירת המתנגדים.

59. הדין בעניין זה סוכם לאחרונה בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר (ת"א) 1027-02-23 פיה רענני ו-18 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו, מיום 16.11.23, ושם נסקרה כל הפסיקה האחרונה בעניין, לרבות פסיקת בית המשפט העליון, כאשר הנחיית ועדת הערר לוועדה המקומית הינה כי:

"מצב שבו מוסד תכנון מאשר בקשה להיתר, כאשר ברור על פניו שאין בידי מגיש הבקשה להיתר הזכות לממש את הבקשה להיתר, אינו בהלימה לפסיקת בית המשפט, ואף עלול להביא לכך שמגיש הבקשה יפעל למימוש ההיתר בהעדר זכות קניינית לכך".

60. בפסק הדין המפורט ב- ע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ [פורסם בנבו] [ניתן ביום 19.1.2011] נפסק כך (הדגשה אינה במקור):

מן האמור עולה, כי מקום בו הוועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימושו (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון פסקה ח'), [פורסם בנבו], והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ.

יד. בספרות הוצע נימוק נוסף לגישה שננקטה בעניין איזון, לפיו דיון על ידי מוסדות התכנון בהיבטים תכנוניים של בקשה הנעדרת "תימוכין קנייניים", עשוי להוביל להכשרתה בפועל של בנייה לא חוקית. כך למשל, מתן היתר בניה לבניה ברכוש המשותף, בהיעדר "תימוכין קנייניים" לעשות כן, עשוי להכשיר בניה המנוגדת לחוק המקרקעין ולהביא לפגיעה בזכויותיו של שותף בנכס. נטען, כי כדי למנוע מצב זה על מוסדות התכנון,

לדון בהיבטים התכנוניים דק לאחר שהוכח היסוד הקנייני לבקשה (ראו מ' בניאן דיני מקרקעין עקרונות והלכות (2002), 754-755; ראו והשוו ע"ע 9057/09 איגור נ' בן נון, פסקה 30 [פורסם בנבו]) נימוק זה יש בו - בכל הכבוד - טעם, וראו פרשת סטרולוביץ הנזכרת.

כז. ... כפי שהוסבר, דיון בהיבטים תכנוניים של בקשה בלא תימוכין כאלה עלול להביא לדיני סרק, ואולי אף - לאו דווקא במקרה דנא - לעידוד בניה בלתי-חוקית, ומשכך צודקות בסופו של יום המערערת והמדינה בעמדתן, כי מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבנייה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ [פורסם בנבו] הנזכרת).

61. נוכח הממשק המורכב שבין דיני הקניין ודיני התכנון, קבע בית המשפט העליון בעניין ע"מ 795/19 קנורב טליאט נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (ההדגשה אינה במקור):

"2. המורכבות טומנת בחובה הגיון רב. מצד אחד, אל למוסדות התכנון להסיג גבול ולדון בשאלות לא להם; אך מצד שני אל להם להתעלם מהמציאות. אם לכאורה יש קושי קנייני, רשאים הם – ולעיתים נכון יהא – לעכב את ההליך כדי לתת לגורם המוסמך להחליט בדבר

...

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

הנה כי כן, פסיקת בית המשפט המחוזי משקפת מדיניות רצויה. יש ערך להבהרה הפוזיטיבית. דרישה זו מתיישבת עם הדין המהותי. ונחזור לקומה הראשונה. בית המשפט התייחס להוכחת זכויות הקניין הרלוונטיות. הואיל וצודק הוא במסקנתו כי המערערים נדרשו להציג הסכמה פוזיטיבית, צדק גם בכך שלא התערב בהחלטת הוועדה לעכב את הליך קבלת ההיתר בשלב זה. בקשת ההיתר חושפת, על פניה, חסרון ברור, ונכון שלא להתעלם מכך. בא כוח המערערים נקט בגישה

של "העניינים יסתדרו בהמשך", ברם תפקיד ועדת התכנון הוא, לעיתים, לעמוד בשער ולא ולאפשר ניהולו של הליך כאשר על פני הדברים אין הוא עומד בתנאים הבסיסיים."

62. בענייננו, שוחחו המתנגדים עם דיירים בבניין שמסרו להם שהם לא מכירים את פרטי הבקשה וחוששים להתעמת עם המבקשים, ולכן חתמו על הטופס שהוגש במסגרת הבקשה, אולם הם לא מסכימים לחתום על הסכמה קניינית.

63. בכל מקרה, הסכמה קניינית כאמור לא נתקבלה ולא הוצגה בפני הוועדה.

64. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה, ולהנחות את גורמי האכיפה להסיר את כל הבנייה הבלתי חוקית שביצעו המתנגדים.

בכבוד רב ובברכה,
דרור גדרון, עו"ד
המתנגד

אני, הח"מ, כוכבית גדרון, ת.ז. 032452864, מצטרפת לכל האמור בהתנגדות.

חתימה

היום: 12.10.25

תצהיר

אני, הח"מ, דרור גדרון, ת.ז. 038566071, לאחר שהיזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות לתכנית מתאר מקומית מס': 101-1374511. שם התכנית:

תוספת בניה בקומת 1- לשם תוספת שתי דיוויית ברחוב אל סלודור 20 ו 22.

2. כל העובדות המיפיעות בהתנגדות הינן נכונות וידועות לי מידיעה אישית ובהתאם לנספחים המצורפים להתנגדות

3. זה שמר, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

דרור גדרון

אישור

אני הח"מ, עו"ד רפי שפירא, מאשר בזאת כי ביום 12.10.25 לאחר שחזרתי את מר דרור גדרון, המוכר לי אישית, כי עליו להצהיר אמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

רפי שפירא, עו"ד
מ.ב. 25854
בע"ר 2 מרת הטיילת
רפי שפירא, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פסק דין הרשעה הרוש	16
2	פסק דין ופרוטוקול	21
3	תלונה לעירייה	26

נספח 1

פסק דין הרשעה הרוש

עמ' 16



151

2013 年 12 月 25 日 星期三

[illegible]

1992

[illegible]

Strong, 1999 - Interview 11

המנהל הכללי של שירות המבחן: **ד"ר יעקב גולדברג**

[illegible]

2000 年 12 月 25 日

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.



בית משפט לעניינים מקומיים בירושלים

תו"ב 20-05-19339 מדינת ישראל נ' הרוש

תיק חיצוני: 19/3024

לפני כבוד השופטת ענת גרינבאום

מדינת ישראל

מאשימה

נגד

יצחק הרוש

נאשמים

העתק החלטה מפרוטוקול שניתנה בבית משפט מיום 25 דצמבר 2023, י"ג טבת תשפ"ד

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

גזר דין

מצאתי לכבד את ההסדר אליו הגיעו הצדדים והוצג בדיון ביום 24.5.23. גזר דינו של הנאשם יהיה כמפורט להלן:

הנאשם ישלם קנס בסך של 23,000 ₪. הקנס ישולם ב- 46 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל מיום 10.1.24 ובכל 10 לחודש שלאחריו. במקרה של אי תשלום הקנס, ייאסר הנאשם למשך 92 ימים תמורתו.

2. הנאשם מצווה להתאים את כלל הבינוי המפורט בכתב האישום ובתרשים המצורף לו לתוכניות ולהיתרי הבניה החלים באזור, לרבות בדרך של הריסתו. צו ההתאמה יכנס לתוקף ביום 25.12.24.

מובהר לנאשם כי על פי הדין החל, מקסימום הארכות האפשריות החל ממועד גזר הדין הוא שנתיים, בכפוף להוראות דין שונות ובפרט להתאמת הבינוי לתכנית המתאר החלה. מובהר כי

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט





בית משפט לעניינים מקומיים בירושלים

תו"ב 19339-05-20 מדינת ישראל נ' הרוש

תיק חיצוני: 19/3024

- 1 בהעדר התאמה לתכנית המתאר בית המשפט חסר סמכות לתת אורכות נוספות.
- 2
- 3
- 4
- 5 3. תירשם הערה בפנקסי המקרקעין בדבר קיומו של הצו הנזכר בסעיף 3 לעיל בנכס הנמצא בגוש
- 6 30427 בחלקה 23.
- 7
- 8
- 9
- 10 4. גוזרת על הנאשם התחייבות למשך שנתיים, כמפורט לעיל, אשר ניתנה בפני בית המשפט
- 11 בהתאם לתקנות העונשין (התחייבות להימנע מעבירה), התש"פ-2019.
- 12
- 13
- 14
- 15 זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים בתוך 45 ימים מהיום.
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21



**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט

נספח 2

פסק דין ופרוטוקול

עמ' 21



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

27 אפריל 2025

ע"א 31825-02-25 הרוש ואח' נ' גדרון ואח'

לפני:
כבוד השופט ארנון דראל – סגן-נשיא
כבוד השופטת ענת זינגר
כבוד השופטת פנינה נויבירט

המעוררים
1. יצחק הרוש, ת"ז 024452146
2. יעל הרוש, ת"ז 038345526

נגד

המשיבים
1. גדרון דרור ת"ז 038566071
2. בוכבית גדרון ת"ז 032452864

נוכחים:

ב"כ המעוררים: עו"ד אברהם ברמלי ועו"ד יאיר קיט
ב"כ המשיבים: עו"ד רפי שפירא

פרוטוקול

עו"ד ברמלי: באשר להליך הפלילי – המעוררים שילמו קנס ומותר להם להכשיר את העניין, כך גם עם רשות האכיפה. אנחנו נמצאים שמונה שנים וחמישה חודשים אחרי. לשאלת בית המשפט – הבקשה הוגשה לוועדה אחרי מתן פסק הדין.

מר גבי פירו: אני אחראי לתב"ע. מאחר ובעיריית ירושלים אין הרבה אנשים שיכולים לעבוד על הפרסום לפני הפקדה, הצלחנו בשבוע שעבר להפקיד את התכנית לאישור. הצלחנו לאשר את כל השטח מבחינה תכנונית מול העירייה בפיקוח על הבניה. ביקשתי מהלקוח רוב דרוש. נכון שאם יש התנגדות אחת צריך לדון בא, אבל מאחר וגם כל השורה רוצה בהמשך להצטרף לתב"ע נוצר מצב שאפשר לאשר אותה.

עו"ד ברמלי: פסק הדין לא לקח בחשבון את פקטור הזמן. יש לי טענת התיישנות סופר חזקה. התאריך לא נלקח בחשבון. יש פה חוסר צדק מוחלט. לשאלת בית המשפט – הרוב הדרוש בשביל לנקוט בהליך תכנוני היה והוא יאושר – יש הסכמה מצד כל התושבים, למעט המשיבים. זה ניתן להסדרה בתשלומי איזון. לשאלת בית המשפט – גודל עבירת הבניה הוא כ-40 מ"ר שמחוברים לדירה שלהם.

מר פירו: יש להם שם מחסן בטאבו, ממנו התרחבנו לתוספת הבניה. ניתן לחבר את המחסן לדירה. הגשנו גם בקשה ליחידת דיור של כ-120 מ"ר. יש לי פה את האישור של עיריית ירושלים לגבי התכנון של יחידת הדיור כנפרד. כרגע ביקשו מאיתנו לעשות קישור בין היחידה לבין הדירה הקיימת, ועשינו קישור מתחת לדירה של המעוררים. מבחינה תכנונית הצלחנו להשלים את כל דרישות העירייה בתקופה זו ולהגיע למצב של התנגדויות. בסופו של יום לוקחים את השטח שאושר ועושים איזון בין המקומות. בדרך כלל במקומות כאלה כשיש חלל משמעותי וגדול אז באים לדייר שיכול גם הוא



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

27 אפריל 2025

ע"א 31825-02-25 הרוש ואח' נ' גדרון ואח'

ליהנות מדבר זה וגם הוא יכול לקחת חלק במקום ולעשות בדירה שלו בדיוק כמו מה שעשו במקומות
אחרים. חבל להוריד כרגע את מה שאושר לנו בעניין.

עו"ד ברמלי : אנחנו מבקשים פרק זמן כדי להגיע להסדר.

לשאלת בית המשפט איפה הטעות אצל המפקחת – אני אומר שלא צפינו את ההסכמות ומי שעשה
את זה דאז לא צפה את זה. יש הסכמה עקרונית להכשיר את התוספת מטעם המשיבים עליה
הסתמכנו, שאמרו שנכשיר. הבאנו את בעל המקצוע כדי לנסות להגדיר פרק זמן.

עו"ד שפירא : לשאלת בית המשפט – אין על מה לדבר. כל ההליך פה הוא שיש במידה מסוימת
הצטדקות מצידנו, כשאנו אומרים שפסק דין צריך לקיים זה לא ברור ומובן. אני אומר שהעובדה שזה
חורג מהנדרש זה לא נכון, ולגבי מה היה בזמן אמת הוא הרבה יותר מדויק. אגב, היות שחבריי לא
היו שם הדברים שהמפקחת אמרה בדיון, לרבות המועד שבו היה אמור להתקיים הדיון ושהמפקחת
אמרה למערערים שהמועד שנקבע הוא ממש חסד כי אצלה המועד יהיה קודם לזה, אז את כל הדברים
האלה אני שם בצד. אנחנו כרגע בהליך מזור שבו רוצים לשנות מהוראות מהותיות מפסק דין כשאין
לנו ערעור על פסק דין במסגרת בקשה לעיכוב ביצוע של פסק דין, כשהפסיקה מדברת על כך שניתן
לעשות את זה במקרים חריגים וקיצוניים, וכאן זה לא מתקרב בכלל לאותם מקרים שבכלל יש מקום
לשקול. לא נראה לי שמוגזם כשאנו מבקשים שפסק הדין יקויים. אין מקום להתערב בו. הוא חלוט
ואין מקום לעכב את ביצועו.

לשאלת אם תמורת תשלום נוכל להמשיך – התשובה היא לא, זה מפריע. אומרים למה לוקח כל כך
הרבה שנים עד שאוכפים את זה, בגלל שאנשים בונים ללא היתר ואז יש ציפייה מסוימת שהגורם
שאוכף את זה יטפל בזה, ועד שהוא זו לוקח הרבה מאוד זמן, ואז ניגשים לבית משפט שאמור לאכוף
את זה וגם שם זה לוקח הרבה מאוד זמן, ואז אנשים פרטיים נדרשים לעשות אכיפה שלא היו צריכים
לעשות. פסק הדין חלוט ואנו מבקשים שהוא יקויים ככתבו וכלשונו.

אנחנו מבקשים אחד משניים : או שהסכום שהופקד בבית משפט כערובה יעוקל עד שפסק הדין ימומש
כי יש לו עלויות, או שסכום זה יחולט ויועבר אלינו כי סביר להניח שהם לא יבצעו את הליכי הביצוע
ודבר זה יידרש מאיתנו עם ההוצאות שיידרשו, ואפשר לראות שזה מסוג המקרים שמצדיקים שימוש
בסמכות בית המשפט לאפשר לאנשים שיצטרכו לאכוף את פסק הדין שלא לסבול מחיסרון כס.

עו"ד ברמלי : שמונה שנים לא חיכו לאכיפה אלא ביקשו לרכוש לעצמם ומשקיבלו סירוב החלו
בהליכים. אחרי מתן פסק הדין עוד נשלח מכתב מהמשיבים לכל הדיירים בניסיון להניא אותם
מהסכמתם, זה היה באפריל 24. הגם שחברי פה טען שאין עניין לנסות ולהסדיר, אני כן מבקש הפסקה
כדי לנסות להסדיר את העניין.

(לאחר הפסקה)

עו"ד ברמלי : שוחחנו מחוץ לאולם. יש איזשהו דיבור על הצעה כספית.





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

27 אפריל 2025

ע"ש"א 31825-02-25 הרוש ואח' נ' גדרון ואח'

1

2

עו"ד שפירא: אין דיבור ואין התניה ואין שום הסכמה.

3

4

עו"ד ברמלי: לא אמרתי הסכמה. מוכנים לשמוע הצעה ומבקשים לשקלל אותה בצורה מסודרת.

5

ממילא הם לא מוכנים לעצור את ההליך אז אנחנו מסכימים לדחיית הערעור. נבקש שהדבר ייעשה

6

ללא צו להוצאות.

7

8

עו"ד שפירא: לעניין ההוצאות, הטענות שלנו ברורות. מדובר במעין ערעור חסר יסוד מראשיתו,

9

שהביא לעיכוב ביצוע של למעלה מארבעה חודשים שעד אליו היה צריך לבצע את ההריסה והנוק

10

למשיבים הוא יומיומי ונגרר ומתמשך. אנחנו עומדים על תשלום הוצאות ושכר טרחה.

11

לעניין יתרת הסכום, לפני שאני אטען אני מבקש שהמערערים יצהירו מתי בכוונתם לבצע את ההריסה

12

על פי פסק הדין, כי אם הם יצהירו אני מבקש שהסכום ישאר בקופת בית המשפט עד שהם יבצעו את

13

ההריסה. מעצם זה שיש סכום מופקד יש סמכות לבית משפט להורות על המשך עיקול. אני מבחינתי

14

מחר בבוקר מתכוון להיות בהוצאה לפועל. אני רוצה לעקל כי אם הם יגידו שהם יעשו את זה תוך 30

15

יום כל ההוצאות ועוד הליך נוסף יתייתר. אם לא תהיה הצהרה מחר בבוקר אגיש בקשה להוצאה

16

לפועל.

17

18

עו"ד קיט: לשאלת בית המשפט – אני לא יודע אם מרשי מוכן להצהיר על מועד הריסה.

19

20

ב"כ הצדדים: אנו מסכימים שפסק-הדין יינתן בהמשך הפרוטוקול ויישלח לנו בנפרד.

21

22

(לאחר הפסקה ובהיעדר הצדדים)

23



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

27 אפריל 2025

עש"א 31825-02-25 הרוש ואח' נ' גדרון ואח'

פסק-דין

על יסוד הודעת ב"כ המערערים – הערעור נדחה.

בשים לב לכך שהודעת ב"כ המערערים ניתנה לפי הצעת בית המשפט, מצאנו לנכון לחייב את המערערים בהוצאות בסכום מתון, שאותו אנו מעמידים על 5,000 ₪. הסכום האמור יועבר למשיבים באמצעות בא-כוחם מתוך כספי העירבון שהופקד להבטחת הוצאות המשפט.

יתרת העירבון שהופקד להבטחת הוצאות המשפט של המשיבים תוחזר למערערים באמצעות בא-כוחם.

אשר לסכום שהופקד כערובה בהמשך להחלטה מיום 23.2.25, הרי שעל סכום זה יחולו הוראות תקנה 101 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

המזכירות תעביר את פסק-הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום כ"ט ניסן תשפ"ה, 27/04/2025, בהיעדר.

פנינה נויבירט, שופטת

ענת זינגר, שופטת

ארנון דראל, סגן נשיא

נספח 3

תלונה לעירייה

עמ' 26

Dror Gidron

From: Dror Gidron
Sent: יום שני 22 ינואר 2018 10:13
To: 'שילה אדוה'
Cc: 'nsyael@jerusalem.muni.il'
Subject: חפירת חדר תת קרקעי - RE: 17-11-022959

שלום רב,

טרם קיבלתי כל מענה. ידוע לי שפקח הגיע למקום באמצע הבניה ומסר לשכנים שלי שאני הגשתי נגדם תלונה (תודה רבה על החסיון). העבודה לא הופסקה, לא הוצאו צווים כלשהם, ובינתיים הבניה הושלמה, נבנה חדר שלם וגדול ועכשיו עובדים על גימור הפנים של החדר החדש.

אודה לקבלת עדכון.

From: שילה אדוה [mailto:shadva1@jerusalem.muni.il]
Sent: Monday, December 4, 2017 11:47 AM
To: Dror Gidron
Subject: חפירת חדר תת קרקעי - 17-11-022959

ט"ז בכסלו תשע"ח-4/12/2017
מספר תיק: 2017/8209.00

לכבוד
מר גדרון דרור
רח' אל סלודור 22/7
ירושלים

תושב יקר,

הנדון: פנייתך למחלקה לפיקוח על הבנייה בגין אל סלודור 22, גבעת משואה
סימוכין: מכתבך מתאריך 04/12/2017

ראשית הרשה לי להודות לך על פנייתך למחלקה לפיקוח על הבנייה והפניית תשומת ליבנו לפעולות אשר מצריכות בדיקה וטיפול.

תפקידה של המחלקה לפיקוח על הבנייה הוא לפקח ולאכוף את הוראות חוק התכנון והבנייה, הן ביחס לבנייה המתבצעת בהיתר והן ביחס לבנייה המתבצעת ללא היתר.

בנייה המתבצעת ללא היתר או בחריגה מן ההיתר, פוגעת באיכות החיים של תושבי העיר ובמראה העיר. בתום איסוף חומר החקירה על ידי המחלקה לפיקוח על הבניה יועברו ממצאי החקירה לתביעה העירונית והיא זו שתבחן דרכי הטיפול המשפטי.

אין בטיפולנו כדי לגרוע מאפשרותך ומזכותך לפעול במקביל בהליך אזרחי כנגד הבונים בהתאם לעילות הקבועות בחוק. אנו נעשה כל מאמץ לבדוק את תלונתך בהקדם האפשרי ולטפל בה באופן מקצועי ויעיל, מפקחי המחלקה יבקרו במקום, ואנו נעדכן אתכם בממצאים ובדרך הטיפול שייקבע. חשוב לציין שעל מנת להגביר את יעילות הטיפול בתלונתך הנך מתבקש להעביר כול מידע רלוונטי הקשור לתלונה לרבות תמונות ומסמכים אחרים.

לאור פנייתך נרשמה תלונה במחלקה לפיקוח על הבניה שמספרה 2017/8209.00.

כמו כן ניתן להיות בקשר עם יחידת התלונות באמצעות משלוח פקס למס' 02-6295702 או לחליפין בדואר לכתובת: ככר ספרא 1 קומה 4, nsyael@jerusalem.muni.il.

ברצוני לציין כי למען שיפור השירות לאזרח פיתחה עיריית ירושלים מערכת מידע מכוונת המאפשרת לכול אזרח לעקוב אחר סטטוס הטיפול בתיק באתר האינטרנט העירוני שכתובתו <http://www.jerusalem.muni.il>.

ב ב ר כ ה ,

יעל נסים סיטון
מנהלת תחום תלונות
פיקוח על הבנייה

העתק : איריס שמש/אביתר גמליאל- מפקחי האזור
תיק ארכיב אופטי
מעקב- 04/01/2018

היום החלו הפירות בגינה בקומת הכביש ברה' אל סלודור 22. העבודות מבוצעות במחפרון ומנוף. מצורפת תמונת המשאית והמנוף המוציאים את העפר. אין היתר הפירה ואין היתר בניה. הדייר טוען שמדובר בחפירה לתיקון קיר קונסטרוקטיבי, אבל למעשה החפירה נועדה לבניית חדר תת קרקעי עם כניסה נפרדת ללא היתר בניה. אין אחוזי בניה פנויים בבניין. בכל מקרה, גם לתיקון נדרש היתר בניה וליווי מהנדס. נבקשכם לשלוח מפקח באופן מיידי לעצירת הבניה.

אדוה שילה | סטודנט פיקוח על הבניה
אגף רישוי ופקוח



טלפון : 0297351

נייד :

