



ירושלים, 24 דצמבר 2025

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

מרח' שלומציון המלכה 1

ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות מתוקן (תיקון מס' 3) לתכנית מס' 101-1493907

(שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17)

1. 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 הח"מ, (להלן – **המתנגדים**) להגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים (להלן – **הוועדה**) התנגדות¹ מתוקנת² (להלן – **ההתנגדות**) מטעמים לתכנית הנידונה (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים ומן הנימוקים המפורטים בהתנגדות, אשר כל אחד מהם לחוד, ועל אחת כמה וכמה במצטבר, שולל את האפשרות לאשר את התכנית, ובהתאם לאמור מתבקשת מן הוועדה הנכבדה, לדחות את התכנית, תוך כדי ביטולה של הפקדתה ותוך כדי פרסום הביטול האמור בהתאם, זאת לפי הקבוע בסעיף 133 לחוק.

ההתנגדות מוגשת למען הזהירות בלבד ולשם הסר ספק, כי התכנית הופקדה שלא כדין ובחוסר סמכות ובהיעדר העמדתה לעיון הציבור, התשתית העובדתית, הראויה, הנאותה והנדרשת למתנגדים לאפשר להם להגיש התנגדות מלאה, עניינית ומבוססת, והכול כמפורט בהרחבה בהתנגדות.

לפיכך אין לראות בטיעונים שבהתנגדות כטיעונים לגופו של ענין כלל וכלל, אלא כטיעונים מקדימים וטיעוני סף בלבד.

בהתאם לאמור, הרי אין בהתנגדות בכדי לוותר על הטיעונים שיש למתנגדים, לגופם של פרטי התכנון של התכנית, והם נשמרים להם אפוא.

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת ע"י הח"מ. כל המצורפות לכתב ההתנגדות, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

² תיקון מס' 3.



2. ההתנגדות מהווה פנייה מוקדמת בכתב לנמענים של התנגדות, לשם קבלת מענה בכתב ומנומק לסוגיות שהועלו בהתנגדות, בהתאם לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), התשי"ט – 1958, ובכלל זה החובה להשיב בכתב בתוך 45 ימים והחובה לנמק סירוב, בכפוף לחריגי החוק (סעיפים 2(א), 2א, 3–4) (להלן – **חוק ההנמקות**), החל גם על מוסדות תכנון (לפי סעיף ד(2) להנחיה מס' 3.1004 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה).
3. האמור נכון במיוחד כאשר, יש למתנגדים מעמד של "עותרים ציבוריים" בהתאם לפסיקה (ראו להלן בהרחבה, בסעיף על מעמדם של המתנגדים) בשל הטיעונים לפגמים של אי־חוקיות המצוינות בהתנגדות ובהפניה, הבאות בנוסף לבקשה לקבל נימוקים, גם להגן על שלטון החוק, לתבוע את **עלבון שלטון החוק** ולבקש מן הגורמים המוסמכים **לתקן העוולות** הפוגעות בשלטון החוק.
4. כמו כן, התנגדות מהווה פניה מוקדמת **לשם מיצוי הליכים**, אל כל הנמענים שהתנגדות מופנית אליהם, בטרם נקיטת הליכים כנגד ההחלטות הנוגעות לתכנית, בהתאם לחובה שהשתרשה בפסיקה ועוגנה בסעיף 8 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס – 2000, המחייבת לפנות אל הרשות המחליטה הנתקפת בהליך, או לנמק מדוע לא בוצעה פנייה מוקדמת.

א. המען של המתנגדים

5. המען של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינו, כמצוין מטה ליד שמם ו/או בתצהיר המצ"ב.
6. המתנגדים יבהירו כי כיום אין בידם אמצעי מעשי אחר לקבל **אישור קבלה וקליטה** של ההתנגדות, אלא באמצעות הגשה מקוונת באתר מוסד התכנון. משכך, ההגשה המקוונת אינה מלמדת על העדפת המתנגדים לקבל את כלל התכתובות בדוא"ל בלבד, אלא משקפת אילוץ טכני־מינהלי שנועד, בראש ובראשונה, להבטיח עצם קליטת ההתנגדות וקבלת אישור על כך.
7. מנגד, בהתקשרויות עם מוסד התכנון באמצעות דוא"ל, אין כיום מנגנון אמין ומוסדר המאפשר למתנגדים לוודא **קבלה בפועל** של תכתובות מצד מוסד התכנון (כגון החלטות, זימונים לדיונים, דרישות להשלמות וכד'), או להבטיח כי תכתובת מהותית לא תוחמץ עקב תקלות טכניות, סיכון דואר, טעויות כתובת וכיוצא באלה.
8. לפיכך, ובהיעדר מנגנון אימות קבלה בדוא"ל, המתנגדים אינם מוותרים על זכותם לקבל תכתובת מהותית בדרך המסירה ו/או ההמצאה הקבועה בדיון (דואר רגיל ו/או דואר רשום, לפי העניין). משלוח בדוא"ל יכול להיעשות **כתוספת בלבד, אך לא כתחליף** למסירה/המצאה כדיון, כל עוד אין בדוא"ל מנגנון מובנה המאפשר אימות קבלה באופן מספק. **למען הסר ספק:** אף אם במסגרת ההגשה המקוונת סומנה/אושרה "הסכמה" לקבלת כלל ההתקשרויות בדוא"ל, הרי שמדובר בהסכמה טכנית שניתנה בעל כורחם של המתנגדים ובהיעדר חלופה מעשית אחרת להגשה ולקבלת אישור קליטה; ומשכך אין בה כדי להוות ויתור על מסירה/המצאה בדרך הקבועה בדיון או כדי לגרוע מזכויותיהם.



ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

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

9. עניינם של המתנגדים בפרטי התכנון של התכנית **וזכות עמידה שלהם**, מפורטים להלן:

הרב נתן קרמר – פגיעה אישית ממשית

10. הרב נתן קרמר, הינו בעלים ומתגורר בדירת מגורים ברחוב **תכלת מרדכי 8/23, ירושלים**, בשטח של כ- 107 מ"ר.

11. הדירה מצויה **באותו גוש תכנוני** שבו נמצאים מקרקעי התכנית, ובמרחק אווירי של פחות מ-60 מטרים מגבולות התכנית. מדובר אפוא במי שמתגורר **בתחום ההשפעה הישיר** של התכנית.

12. בדירה מתגוררים כיום: **זוג הורים ושישה ילדים**, מתוכם **שלושה מעל גיל 18**, כאשר כולם לומדים בסביבה הקרובה ונשענים על האפשרות להמשיך לחיות ולהתגורר באותו מרקם שכונתי.

13. התכנית התקפה יצרה חיוב מפורש שלפיו כל 100 יחידות הדיור במתחם יהיו **דירות קטנות להשכרה**, כהוראת "סטייה ניכרת". הוראה זו יצרה אצל הרב קרמר **ציפייה תכנונית מבוססת** שלפיה יוכלו ילדיו הבגירים, בהגיע העת, לצאת לדירה קטנה בשכירות (לפני ולאחרי הנישואים שלהם), במרחק הליכה מבית ההורים, תוך הקלה בצפיפות בדירת המגורים ושמירה על רצף מגורים משפחתי בשכונת רוממה, שכונה שבה ממוקמת שטח התכנית.

14. בהקשר האמור יצוין כי ניתן להיווכח מן הקריאות השונות של רבני ומנהיגי השכונה מכלל השכבות והמגזרים (העתק מהן מצ"ב ומסומן **בנספח הת/1**) כי קיים מחסור חמור במלאי יחידות דיור להשכרה. כתוצאה מכך, ובהתאם לכלל הבסיסי של היצע וביקוש, דמי השכירות מצויים במגמת עלייה מתמשכת ורציפה. מגמה זו אינה פוגעת רק **ביכולת למצוא דירה להשכרה בשכונה**, אלא גורמת גם **לפגיעה כלכלית ממשית במתנגדים**, הנדרשים לשאת בתשלומי דמי שכירות עבור ילדיהם הבוגרים, במטרה לסייע להם לעמוד על רגליהם ולהעמידם בעמדת בסיס בתחילת חייהם העצמאיים.

15. ביטול רכיב ההשכרה, במצב שבו אין בשכונה היצע חלופי ריאלי של דירות להשכרה או שבו נגרעו 100 יח"ד ממלאי הדירות להשכרה בשכונה, משמעותו עבור הרב נתן קרמר כדלהלן:

א. המשך **מגורי הילדים הבגירים בדירת ההורים**, הדבר המונע מהם לצאת לעצמאות בגיל שהם כבר זקוקים לכך;



- ב. החרפת הקושי למצוא דירה להשכרה עבור הילדים הבוגרים, בשל גריעה במלאי דירות להשכרה בשכונה;
- ג. **פגיעה כלכלית ממשית** בעליה של דמי שכירות, בשל גריעה במלאי דירות להשכרה בשכונה, לפי הכלל הידוע של היצע וביקוש;
- ד. החמרת **הצפיפות** בדירה בת 107 מ"ר המאכלסת שמונה נפשות;
- ה. פגיעה חמורה **באיכות החיים, הפרטיות והרווחה** של כלל בני המשפחה;
- ו. פגיעה ביכולת לשמור על **רצף מגורים משפחתי** באזור הלימודים והפעילות היומיומית של הילדים.
16. הפסיקה כבר קבעה כי פגיעה **ברווחה, בכלכלה ובאיכות החיים**, וכן פגיעה באפשרות להמשיך להתגורר בסביבה הקרובה, מהוות פגיעה מספקת לצורך הכרה במעמד של "נפגע" לפי סעיף 100 לחוק (ראו למשל: ע"מ 8193/02 **מקס ראובן נ' פז חב' נפט בע"מ**).
17. הפסיקה גם קבעה כי את סעיף 100 לחוק אין לפרש במנותק מהמגמה הכללית של הרחבת זכות העמידה במשפט המינהלי שהחלה בשנות ה-80 (אחר שסעיף 100 לחוק נחקק). לפי גישה זו, לשם רכישת מעמד של "מתנגד", די בכך שהעותר יצביע על פגיעה באינטרס לגיטימי וממשי, ואין הוא מחויב להוכיח פגיעה בזכות חוקית או קניינית מוגדרת. **הרחבה זו נועדה להבטיח ביקורת יעילה על פעולות התכנון ולהעמיק את הדמוקרטיזציה של ההליך התכנוני**.
18. ראו גם **יצחק זמיר הסמכות המינהלית, כרך ג - הביקורת השיפוטית: כללי הסף** (2014), פרק 54: **זכות עמידה (להלן – זמיר)**.
19. גם עליית זכות הקניין למדרגה של זכות חוקתית בחוק היסוד (שנחקק אחר שסעיף 100 לחוק נחקק), מחייבת בחינה מחודשת של דברי חקיקה ישנים, ובכללם חוק התכנון והבנייה. רוחו של חוק היסוד משפיעה על פרשנות סעיפים 197 ו-200 לחוק, אך גם על סעיף 100, באופן שמחזק את ההגנה על בעלי זכויות ומחייב את מוסדות התכנון לתת משקל משמעותי לפגיעה בקניין **ובאינטרסים כלכליים ואישיים של הפרט**.
20. הדברים שלעיל נכונים ביתר שאת כאשר תכנית היא חיקוק והחלטה לאשר אותה הינה **אל חזור** כי היא **היעד האחרון** להתערבות מטעם האזרח.
21. משכך, ברי כי לרב נתן קרמר קיימת **זכות עמידה מובהקת** להתנגד לתכנית הן מכוח סעיף 100 לחוק והן מכוח ההלכה הרחבה בדבר זכות העמידה המינהלית והן מכוח השפעת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו.
- עמותת "ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)" – עותרת ציבורית ונפגעת**
22. עמותת "ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)" (להלן – **העמותה**), הינה עמותה רשומה הפועלת לפי מטרותיה הרשמיות שהן **"קידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות**



ברשויות המקומיות. מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ו/או פוליטית ברשויות השלטון הציבורי, ובכלל זה במערכות התכנון והבניה בכלל ובירושלים בפרט.

23. העמותה פועלת באמצעים שונים – עתירות, עררים, בקשות מידע, השתתפות בהליכי תכנון, הגשת התנגדויות, פרסום לציבור – במטרה להבטיח כי החלטות רשויות התכנון יתקבלו **בהתאם לדין, בחובת הנמקה, תוך שיתוף ציבור ותוך מניעת עיוותים תכנוניים וכלכליים.**

24. לעמותה זיקה ישירה להליך נשוא התנגדות זו, בין היתר נוכח **עררים מס' 1074/25 + 1042/25 – "ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' "**, אשר עסק **בהיתר שהופק בחריגה משמעותית מתכנית התקפה** במתחם נשוא התכנית, ובו נידונו גם היבטים תכנוניים הקשורים להתנהלות מגישת התכנית והרשויות, לרבות הגשת בקשה, מתן וקבלת היתר בניה **במזיד** מבלי שההגבלה של הדירות תהיינה להשכרה עוגנה בהיתר עצמו, וללא קבלת אישור ממשד הגנת הסביבה שהקרקע לא **מזהמת הסביבה**. ראו להלן בהרחבה בטיעונים כי אישור התכנית יהווה עידוד ומתן פרס להתנהלות הקלוקלת של מגישת התכנית ושהחוטא (מגישת התכנית) יצא נשכר, אך הוועדה מעולם לא דנה ולא שקלה בהתנהלות מגישת התכנית האמורות, לרבות הפרה בוטה מצו הפסקת עבודה בשל היעדר קבלת אישור ממשד הסביבה והפרה בוטה מהחלטת ועדת הערר להפסיק העבודות בהיעדר קבלת אישור ממשד הגנת הסביבה.

25. בהקשר האמור יצוין, כי לא מדובר בחריגות סטנדרטיות אלא, **אלא בחריגות המסכנות את הציבור כלכלית (שוכרים פוטנציאליים ומשפחותיהם, רוכשים הקונים דירות מבלי שיודעים על ההגבלה של רכיב של דיור להשכרה) ובריאותית (זיהום הסביבה).**

26. תכליתיה הסטטוטוריות והמעשיות של העמותה נוגעות במישרין לליבת השאלות בתכנית זו:

- א. חוקיות ההחלטות המנהליות של מוסדות התכנון;
- ב. חוקיות פעולות של מוסדות התכנון בהפקדת התכנית בחוסר סמכות מוחלטת;
- ג. חובת ההנמקה (חוק חובת ההנמקה, תשנ"א-1981);
- ד. שקיפות בתשתיות העובדתיות (חוות דעת שמאיות וכלכליות, עובדות מסולפות ולא נכונות בהחלטות הרשויות וכד');;
- ה. הימנעות ממצבים של "חוטא יוצא נשכר", "מתן פרס לעברייני בניה" ו"עידוד עבריינות בניה" (בהגשה, במתן ובקבלת היתר בניה ללא עיגון הגבלה שיח"ד תהיינה להשכרה בלבד וללא קבלת אישור הנדרש לפי הוראות התכנית ממשד להגנת הסביבה, והפרת צו הפסקת עבודה והחלטת ועדת ערר בעניין).
- ו. הגנה על אינטרסים ציבוריים של תושבי ירושלים, ובין היתר שמירה על המלאי של דירות להשכרה מהווה אינטרס ציבורי מול האינטרס הצר של יזם, ובכך כלל הציבור נכלל בקבוצת נפגעים מהתכנית.

27. מעבר לכך, חלק מחברי העמותה – ובכללם הרב נתן קרמר – הינם **נפגעים אישיים** מן התכנית מאותן סיבות ונימוקים שפורטו לעיל: מגורים בסמיכות, הסתמכות על הוראת ההשכרה, **פגיעה ברווחה,**



בכלכלה ובצפיפות המגורים. בכך מתקיימת בעמותה הן **זיקה ציבורית-עניינית** לתחום פעולתה, והן **זיקה אישית** דרך חברים שנפגעים במישרין ובכך גם העמותה אינה מהווה "מתעברת על ריב לו לה".

28. בהקשר האמור ראוי לציין הדברים שנאמרו ע"י כב' השופטת חיה זנדברג בפני מתכנן המחוז אדר' דן קינן ובפני יועמ"שית הוועדה ובפני גורמים נוספים מטעם הוועדה ומטעם הוועדה המקומית בעת"מ 75566-03-25 **יובלים 2041 - בית קהילה מרחב (ע"ר) נ' ועדה מקומית לתכנון ירושלים ואח'**, שבמסגרת הדיון שהתקיים בפניה בתאריך 3.12.2025 הביעה את דעתה כי היא אינה רואה כל הבדל בין מתנגד אישי לבין מתנגד תאגידי, כל עת שבתאגיד ישנם חברים שלהם יש מעמד.

29. בנוסף ומבלי לגרוע מן כל הנטען בהתנגדות, ההלכה הפסוקה מכירה זה מכבר בעותר ציבורי – ובפרט עמותה – כמי שיכול לעמוד כמתנגד או עותר. במקרה דנן ישנן מספר נסיבות (מפורטות בסעיף שלהלן), אשר כל אחד לחוד וקל וחומר כולם במצטבר, מצדיקים הכרה במתנגדים ובעמותה כמתנגד וכעותר ציבורי ולפיכך לעמותה עומדת **זכות עמידה עצמאית** להצטרף כמתנגדת לתכנית ולהעלות טענות הן במישור האישי והן במישור הציבורי.

30. להלן רשימה מפורטת של הנסיבות המצדיקות הכרה במתנגדים ובעמותה כמתנגד וכעותר ציבורי:

- א. מטרתיה של העמותה;
- ב. חובת ההנמקה (חוק חובת ההנמקה, תשנ"א-1981);
- ג. **עקרון שלטון החוק** וזאת כאשר הסוגיות המועלות בהתנגדות הינן בעלות חשיבות חוקתית מן המעלה הראשונה, המתפרשת מעבר למחלוקת הפרטנית, וקשורה בגרעינה ליסודותיו של המשטר הדמוקרטי ולזכויות האדם ואשר אף מעלות חששות לשחיתות ציבורית (בשל הפקדת תכנית, בהיעדר החלטת הוועדה לכך; בשל הסתרת מידע בסיסי הנוגע לתכנית מן הציבור; בשל קביעת וביטול הוראות של יח"ד להשכרה בהיעדר שקיפות כל מדיניות במחוז לכך – ראו לדוגמה מחוזיות אחרות כגון "מדיניות דיור להשכרה" במחוז ת"א (מצ"ב) ומסומן **בנספח הת/2**) וחוו"ד קמיניץ מתאריך 19.10.2021 בנדון "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי" (מצ"ב ומסומן **בנספח הת/3**); בשל חריגות בניה בהיתר בעניין שהתכנית מציעה; בשל ביצוע עבודות חפירה ודיפון בניגוד לצו הפסקה ובניגוד להחלטת ועדת הערר; בשל קבלת הכרעות על בסיס עובדות מסולפות, מוטעיות ומטעות **בדבר פירוק החבילה התכנונית שנקבעה בתכנית התקפה וכו'**), אשר בנסיבות כגון אלה, חשיבות הביקורת השיפוטית שנועדה להגן על ערכי היסוד של שיטת הממשל גוברת אף על הכלל כי אין להיענות לעותר ציבורי המתעבר בריב לא לו³;
- ד. החברות בה של נפגעים ישירים כגון **הרב נתן קרמר**, אשר בנוסף מסיר את החריג של "מתעבר על ריב לא לו", כתנאי מקדים להתערבות בית משפט;
- ה. קיימים **נפגעים המפחדים לריב את ריבם** ובן היתר מופעלים על הנפגעים (לרבות הח"מ) לחץ חיצוני להימנע מלהתערב⁴ וכן ישנם נפגעים שאין להם האפשרות לריב את ריבם מסיבות אחרות,

³ בג"ץ 1765/22 **משרד תומר ורשה עורכי דין נ' שרת הפנים** (נבו 3.7.2022).

⁴ בג"ץ 7647/16 **האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' שרת התרבות והספורט** (נבו 13.5.2020); בג"ץ 1765/22 **משרד תומר ורשה עורכי דין נ' שרת הפנים** (נבו 3.7.2022); ראו גם **זמיר שם**:



ובין היתר מכיוון שאין בידם לעמוד בהוצאות המשפט בשל מחסור במשאבים (הכולל משאבים כספיים, ידע וזמן) או בטירדת ההתדיינות;
ו. אין נפגעים ישירים מתכנית (ככל שכן עמדת הוועדה לגבי כלל המתנגדים, אך איננו סבורים כן) המטיבה לגורם מסוים (קרי: יזמת ומגישת התכנית) על חשבון כלל הציבור ואין גוף מקצועי או ציבורי שאושר ע"פ צו לפי סעיף 100(3) לחוק, שמטרתו להתעסק בנושא של ההצעה התכנונית של התכנית ובנוסף אינה קיימת לגביה החריג לכלל של "מתעברת על ריב לא לו", אלא להיפך מתקיימת לגביה הכלל שדלתו של בית המשפט פתוחה בפני עותרים ציבוריים.⁵

31. ראו לדוגמא גם עתירות בג"ץ 1904/24 נציגי החברה והסביבה נ' הוועדה לתשתיות לאומיות ואח' (נבו 21.4.2025); בג"ץ 6812/23 שלוש השקמים - העמותה לקידום החיים והסביבה בגליל המערבי ואח' נ' הוועדה לתשתיות לאומיות ואח' (נבו 4.11.2024); בג"ץ 8958/21 המכון לרפורמות מבניות בע"מ ואח' (כולל עמותת "ירושלים שקופה") נ' כנסת ישראל ואח' (נבו 23.3.2025) שבהן הבג"ץ הכיר במעמדם של עמותות דומות כעותרים ציבוריים לרבות הליכים תכנוניים כנגד מוסדות תכנון.

32. בהקשר הנפגע המפחד את ריבו או שאין לו האפשרות והאמצעים לריב את ריבו, יצוין ויודגש, כי בענייננו קיימת תשתית עובדתית ראויה ונאותה לכל הנטען. ראו נא לדוגמא קריאת רבני ומנהיגי השכונה שבנספח הת/1 המצ"ב, המוכיחה באופן מוחשי את הפגיעה הנטענת בהתנגדות; וראה נא כתבה שפורסמה לאחרונה בעיתון ארצי 'דה מרקר' ע"י הכתבת רנית נחום הלוי בתאריך 16.10.2025 תחת כותרת "רוצים להתנגד? צפו לאיומים, הצתת הבית או גניבת הבגדים מהמקווה", אשר מצ"ב ומסומן כנספח הת/4. הכתבה מדברת בעד עצמה ביחס ללחצים האסורים והפסולים שמופעלים על ידי יזמים כנגד מתנגדים במגזר החרדי המגישים התנגדויות לתכניות ולאישורים דומים אחרים, בכתבה האמורה מצוטטת במקרה ובין היתר גם האיומים וההשמצות הבלתי מבוססות, חסרות שחר ותלושות מן המציאות, שבוצעו על ידי נציגי מגישת התכנית, בכוונה ובמטרה אחת של הפעלת לחצים אסורים

"אפשר אפוא לומר כי האפשרות להגיש עתירה ציבורית בעניין מסוים, אף שבאותו עניין קיים אדם בעל אינטרס אישי שנמנע מלהגיש עתירה, היא בגדר סייג לחריג. אך, לדעתי, אפשר להרחיב את תחולת הסייג ולומר כי הוא תלוי, לא רק בשאלה אם העתירה מעלה סוגיה "בעלת חשיבות חוקתית מן המעלה הראשונה" (לעיל), אלא גם בשאלות נוספות הנובעות מנסיבות המקרה. שאלה אחת היא, מדוע אותו אדם שיש לו אינטרס אישי נמנע מהגשת עתירה: האם זה משום שאינו רואה עצמו נפגע על ידי ההחלטה המינהלית נשוא העתירה, או משום שהוא חושב כי התערבות בית המשפט עלולה לפגוע בו, או אולי משום שאין בידו לעמוד בהוצאות המשפט או בטירדת ההתדיינות, ואולי אפילו משום שהופעל עליו לחץ חיצוני להימנע מהגשת העתירה, ולמעשה הוא מעוניין שבית המשפט יכריע בעתירה לגוף העניין? שאלה אחרת היא, מה חומרת הפגם שנפל בהחלטה המינהלית או מה האינטרס הציבורי בביקורת שיפוטית על החלטה זאת, כגון במקרה של חשש מפני שחיתות שלטונית."

⁵ ע"מ 7174/23 פורום חירות ו האדם בישראל נ' עיריית תל אביב - יפו (נבו 22.9.2023):

3. מעמדם של המערערים: [...] ודוק: המערערת היא עותרת ציבורית ודלתו של בית המשפט פתוחה בפני עותרים ציבוריים. זה הכלל, ורק חריג אחד יש לכלל זה, שעניינו במי שמתעבר על ריב שאינו ריבו...".



ופסולים על המתנגדים, על מנת שאחרונים יסיגו ידם מן פעולותיהם הלגיטימיות, דבר אשר לצערנו הרב קורה לעיתים קרובות גם במגזר החרדי, אבל אך ורק על ידי קומץ קטן של המגזר ובתוכם מגישת התכנית.

ג. הפגמים והפגיעה מהליך קידום התכנית ומפרטי התכנון של התכנית

33. על פני הדברים, נבצרה מן המתנגדים להגיש התנגדות עניינית, מלאה ומבוססת לגופם של פרטי התכנון שבתכנית, על בסיס תכנית שהופקדה באופן תקני ובמסגרת סמכות הוועדה, כי טרם קיימת החלטות תקניות ובפרט החלטה תקנית של הוועדה המאשרת את הפקדת התכנית.

34. כן נבצרה מן המתנגדים להגיש התנגדות עניינית, מלאה ומבוססת לגופם של פרטי התכנון שבתכנית, על בסיס מסמכי התכנית הרלוונטיים והנדרשים להיות מפורסמים לעיון הציבור לרבות באתר האינטרנט של הוועדה, אך לא פורסמו לעיון הציבור.

35. לא ניתן לצפות ממתנגדים להשקיע משאבים לשווא בהגשת התנגדויות לתכנית **שהופקדה בחוסר סמכות** ואשר ממילה **אין להפקדה זו כל תוחלת** ועל התנגדות לתכנית שהמסמכים הרלוונטיים שלהם לא מפורסמים לעיון הציבור, אשר האמור מונע ומאין מן המתנגדים לקבל תמונה מלאה ותשתית עובדתית ראוי ונאותה וממילא בהתאם להגיש התנגדות עניינית, מלאה ומבוססת על בסיסה אל גופם של פרטי התכנון שבתכנית.

36. האמור כולל השקעת משאבים על גיוס גורמי מקצוע כמו שמאי מקרקעין וכד' מטעם המתנגדים שיתמודדו מול גורמי מקצוע של מגישת התכנית ושל הוועדה, כפי שחוו"ד של גורמי מקצוע של הוועדה אמורה להיות משוקפת ולקבל ביטוי בהחלטות הוועדה, דבר שאין בענייננו.

37. מה גם שעל פני הדברים, פרטים מהחלטה לאשר את הפקדה מתאריך 28.9.2025, מבוססים על **עובדות מוטעות, מסולפות ולא נכונות בעליל, באופן המטעה את הציבור**, וזאת בלשון המטעה.

38. להלן מפורט בהרחבה הנימוקים לכל הנטען לעיל.

התכנית הופקדה בחוסר סמכות

39. הוועדה בהחלטתה לאשר את הפקדת התכנית מתאריך 28.9.2025, **אימצה** את המלצת הוועדה המקומית ובכך **הסתמכה עליה** בהחלטתה לאשר הפקדת התכנית, אך הוועדה המקומית, מעולם לא קבלה החלטה תקנית בדבר הפקדת התכנית, שכן על ההחלטה הוגשה בקשה לעיון חוזר לפי סעיף 18(ז) לחוק (ע"י חברי הוועדה עו"ד יוסי חביליו וד"ר. לורה ורטון), אך מעולם לא התקיים דיון חוזר כזה, כנדרש לפי הוראות הדין לא יאוחר מ-30 ימים ממועד הגשת הבקשה, כך יוצא אפוא כי הוועדה הסתמכה, שקלה ודנה והכרעתה התקבלה החלטת הוועדה המקומית לא תקפה וממילא על בסיס



תשתית עובדתית מוטעית ולא נכונה, ומשכך החלטתה (גם במידה שהייתה תקנית, ואינני סבורים כן, כנטען להלן ובהתנגדות) פגומה ומזוהמת.

• העתק מהבקשה לדיון חוזר, מצ"ב ומסומן **כנספח הת/5**.

40. אם לא די בכך, הרי לא זו אף זו שלא הייתה בפני הוועדה התשתית העובדתית כנטען לעיל, אלא היא לא עמדה בסעיף 2 להחלטת הוועדה עצמה שהתקבלה על ידיה בתאריך 17.8.2025 שבמסגרתה קבעה הוועדה בין היתר (בנוסף מחובה הסטטוטורית בעניין) כי "**התכנית תידון תחילה בוועדה המקומית לצורך קבלת עמדתה, טרם חזרה לדיון בוועדת המשנה הנקודתית**".

41. המלצת הוועדה המקומית פגומה ממילא, גם מטעם כי ממסכי הוועדה המקומית עולה כי בפני הוועדה **לא הונחה** חו"ד שמאית שהוגשה מטעם מגישת התכנית, כפי שהוחלטה על ידי הוועדה בהחלטתה מתאריך 17.8.2025, אי לכך לא הייתה בפניה כל תשתית עובדתית שעל בסיסה קבלה הוועדה החלטתה.

42. מבלי לגרוע מן על הנטען לעיל, הרי על החלטת הוועדה להפקיד התכנית מתאריך 28.9.2025, הוגשה בקשה לעיון/דיון חוזר במליאת הוועדה לפי סעיף 11ד לחוק (ע"י חברי הוועדה עו"ד יוסי חביליו ומתן נחום), במיטב ידיעת המתנגדים, עד למועד כתיבת שורות אלו, טרם התקיים דיון בהתאם לאמור, ומשכך הרי התכנית הופקדה בהיעדר החלטה תקנית הנדרשת לשם כך **וממילא בחוסר סמכות**.

43. בהקשר האמור יצוין כי על הוועדה לפרסם בקשות עיון/דיון חוזר וכן בקשות לבטל בקשות עיון/דיון (ככל שהוגש) כאלו באתר האינטרנט שלה, למען השקיפות וכדי שהציבור יכול להיערך בהתאם.

• העתק מהבקשה לדיון חוזר, מצ"ב ומסומן **כנספח הת/6**.

אי פרסום מסמכי התכנית הרלוונטיים והנדרשים לפי הוראות הדין – פגיעה בזכות הטיעון של המתנגדים

44. **דו"ח כלכלי / חו"ד שמאי מטעם היזם לא הייתה מעולם פתוחה לעיון הציבור** – דו"ח כלכלי / חו"ד שמאי של שהוגשה כתמיכה לאישור הפקדה של התכנית מטעם היזם, לא הייתה פתוחה לעיון הציבור, לא משעת הגשתה ואף לא בתקופת הפקדה/ההתנגדות ובהתאם לא הייתה מפורסמת באתר האינטרנט של הוועדה.

45. **חובת פרסום חוות דעת שמאי שהוגשה על ידי מגישת התכנית** – סעיף 96א לחוק קובע במפורש כי "**מסמכי תכנית וכל מסמך אחר שהוגש לפי חוק למוסד תכנון הדין בתכנית על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו... יועמדו לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון**". הוראה זו משקפת את עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור בהליכי התכנון, ומאפשרת לכל בעל עניין להיות מידע על קיומם של הליכי התכנון ולהגיש התנגדות מבוססת. חוות דעת שמאי שהוגשה על ידי היזם או מטעמו נכללת בגדר "**כל**



מסמך אחר שהוגש... על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו, ולכן חלה עליה חובת העמדה לעיון הציבור ופרסום באתר האינטרנט של מוסד התכנון.

46. **הבחנה בין חוות דעת שהוגשה על ידי מגישת התכנית לבין חוות דעת פנימיות של מוסד התכנון** – יש להבחין בין חוות דעת שמאיות שהוגשו על ידי מגישת התכנית או מטעמו, לבין חוות דעת של יועצים מקצועיים של מוסד התכנון עצמו (כגון שמאי הוועדה). חוות דעת של יועצים מקצועיים של מוסד התכנון נחשבות כחלק מדינוי הפנימיים של מוסד התכנון, ואין חייבות בהצגה לעיון הציבור טרם הדיון בהתנגדויות או במהלכו, למעט חוות הדעת המפורטות במפורש בסעיף 96 לחוק. כלומר, חוות דעת שמאי שהוכנה על ידי הוועדה עבור עצמה אינה חייבת בפרסום מוקדם, אך חוות דעת שמאי שהוגשה על ידי מגישת התכנית כן חייבת.

47. **חובת הנמקה מפורטת של החלטת מוסד התכנון** – אף על פי שחוות דעת פנימיות אינן חייבות בפרסום מוקדם כאמור לעיל, אם החלטת מוסד התכנון מתבססת על נתונים או חוות דעת אלו, עליו לציין את הנתונים שעליהם התבסס ולנמק את החלטתו באופן מפורט. הנמקה זו מאפשרת לציבור להבין את בסיס ההחלטה ואת השיקולים שעמדו בבסיסה, ובכך מאפשרת ביקורת ובחינה של תקינותה. החלטה שאינה מנומקת דיה או שנשמכת על תשתית עובדתית חסרה, עלולה להיחשב כפגם מינהלי.

48. אך בענייננו ההחלטות מוסדות התכנון שדנו בדבר הפקדה של התכנית אינן משקפות את הנתונים והנימוקים המפורטים שעליהם התבססה הוועדה או למצער לא ניתן להבין הנימוקים בהחלטה כאשר הם אמורים להתייחס אל בסיס נתונים שלא פתוחים לעיון הציבור (כגון: דו"ח כלכלי / חו"ד שמאי), בכך **נִטֵּל עֲקָצוֹ של כלי התנגדות ונפגע זכות הטיעון של המתנגדים**.

49. **חשיבות השקיפות בהליכי התכנון וחסימת האפשרות להגיש התנגדויות** – עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור הם יסודות מרכזיים בדיני התכנון והבניה. הם מבטיחים שהליכי התכנון יהיו גלויים, שקופים ונגישים לציבור, ומאפשרים לפרט להיאבק נגד תכניות הפוגעות בו. זכות העיון במסמכים שהוגשו על ידי היזם היא חלק בלתי נפרד מזכות זו, שכן היא מאפשרת לציבור להבין את השיקולים שעמדו בבסיס התכנית ולהגיש התנגדויות מנומקות ובכך מבטיחה את זכות הציבור להגיש התנגדויות מבוססות, בהעדר פרסום מסמכים שהוגשו על ידי מגישת התכנית ובהעדר החלטה מבוססת כנטען **נִטֵּל עֲקָצוֹ של כלי התנגדות ובהתאם פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים**.

עובדות מוטעות, מסולפות ולא נכונות בעליל שבהחלטה, באופן המטעה את הציבור והמתנגדים

50. בסעיף 1 להחלטת הוועדה לאשר התכנית להפקדה מתאריך 28.9.2025 נקבע בדלהלן:

יובהר כי התכנית המאושרת תואמת את מדיניות הוועדה כפי שנקבעה בתכנית האב לשכונת רוממה, וכי הקצאת השטחים הציבוריים בתכנית המאושרת נעשתה בהתאם למדיניות זו. הוועדה תציין כי הקצאת יחידות הדיוור להשכרה



בתכנית המאושרת לא נבעה מהחלטת הוועדה או ממדיניותה, אלא נכללה במסמכי התכנית ביוזמת מגיש התכנית.

51. אך מהיסטוריה התכנונית עבור שטח מושא התכנית לרבות החלטות הוועדה לתכנית התקפה (-101 0126631 - מגורים ברחוב ירמיהו, רוממה, ירושלים) עולה תמונה אחרת ועובדות אחרות לגמרי.

52. בהחלטת הוועדה מתאריך 15.2.2015 לתכנית התקפה נקבעה כדלהלן:

א. צורכי ציבור

1. התכנית תפריש 40% משטחה עבור שטח ציבורי פתוח, כיוון שהשטח הפתוח מהווה חלק ממערך השצפ"ים השכונתיים לפי תכנית האב תוך שמירה על רצף בין השצפ"ים העתידיים בהתאם לתכנית האב לשכונה. מובהר בזאת כי השצפ"פ המוצע בצד המערבי יסופח לשצפ"פ המוצע בצד המזרחי בתא שטח מספר 2. המטרה הינה לייצר שטח ציבורי אחד גדול, אשר נותן מענה אופטימאלי לצורכי הציבור בשכונה וממקסם את התועלת הציבורית.

2. יש להקצות שטחים בנויים נוספים לצרכי ציבור עבור גן ילדים או מעון יום עקב המחסור בשטחי הציבור בשכונה. וזאת בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. הוועדה סבורה כי היקף זה של הפרשות לצרכי ציבור הינו נדרש וחיוני, עקב המחסור הניכר בשטחי הציבור בשכונת רוממה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מפורטת לנושא זה הכוללת את היקף השטח, השימושים וההיקף.

• החלטת הוועדה מתאריך 15.2.2015, מצ"ב ומסומן בנספח הת/7.

53. בהמשך ובתאריך 16.8.2015 העלו יוזמי ומגישי התכנית הצעה ומתווה חדשה וחילופית לתכנית, בשונה לגמרי מהצעה הראשונית שאושרה על ידי הוועדה להפקדה, ההצעה החלופית היא זו שהתקבלה ושאושרה בסוף על ידי הוועדה להפקדה ולאישור ולמתן תוקף, על כל רכיביה ועל כל המשמע מכך, לרבות הרכיב של דירות להשכרה.

54. ולהלן ציטוט מקטעים הרלוונטיים של החלטת הוועדה מתאריך 16.8.2015 להצעה החלופית:

4. התכנית שנדונה ביום 15/2/2015 הציעה שינוי יעוד מאזור תעשייה למגורים ג' ושצפ"פ. הריסת בניין קיים והקמת שני מבני מגורים. בניין מס' 1 בן 8 קומות ובניין מס' 2 בן 11 קומות אשר קומת הקרע הינה מסחרית בקו בנין אפס לרחוב ירמיהו וזאת בהתאם לתכנית האב של שכ' רוממה. כמו כן הגישה



לחניה תת קרקעית הינה מרחוב תובל. אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 411 אחוזי בניה, מס' יח"ד המוצעים בתכנית הינו **30 יח"ד**.

5. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 29/10/2014 והמליצה לוועדה להפקידה בתנאים.

6. ביום 13/8/2015 נמסר ללשכת התכנון **תכנית חדשה המציעה** הקמת שלושה בניינים בגובה הנע בין 10 עד 14 קומות ממפלס רחוב ירמיהו. שתי הקומות הראשונות הן עבור בית ספר לבנות **ומעלו דירות להשכרה** בשטח מירבי של 45 מ"ר לכל דירה. סה"כ מוצע 2000 מ"ר עבור שטח לבניין ציבורי, 5660 מ"ר שטח עיקרי עבור **100 יח"ד להשכרה**.

[...]

הוחלט:

הועדה לאחר ששמעה את מגישי התכנית, ואת נציג הוועדה המקומית קובעת כי ככלל מדובר **במתווה מקובל**. הוועדה השתכנעה כי מדובר בצורך חיוני וחשוב באזור זה וזאת לאור המחסור במוסדות ציבור בכלל ובמוסדות ציבור לבנות בכלל. על כן מחליטה הוועדה כי היא מקבלת את **הצעת מגישי התכנית** לתקן את התכנית וזאת על פי המפורט להלן:

[...]

4. **תמהיל השימושים לדירות ושטחן יהיו כמוצע ע"י מגישי התכנית דירות קטנות להשכרה בשטח של 45 מ"ר, תוטמענה ההוראות בעניין זה במסמכי התכנית וירשם על כך סעיף סטייה נכרת.** [ההדגשה במקור, הח.מ.]

- החלטת הוועדה מתאריך 16.8.2015, מצ"ב ומסומן **בנספח הת/8**.

55. מהעולה היא, כי ההצעה והמתווה החדשה **החליפה** את הצעה הראשונית שאושרה להפקדה בהחלטת הוועדה מתאריך 15.2.2015, ובין היתר הציעה ההצעה החלופית **לבטל את ה-40% הפרשה של שצ"פ ואת ה-30 יח"ד**, תחת **חבילה תכנונית חדשה** הכוללת **הגדלה משמעותית של יח"ד** (100 במקום 30 בלבד), אך שיח"ד אלו תהיינה מוגבלת בסטייה ניכרת **להשכרה בלבד** ולדירות קטנות בלבד וכן הגדלה של הפרשות מבונות אשר היקפיהם של הגדלה של שטחים הללו כלל לא ברורים מתוך ההחלטה, כי הרי גם בהחלטת האישור להפקדה לפי ההצעה הראשונית נקבעה לגביה כבר אז בסעיף 2 להחלטה מתאריך 15.2.2015 כי **"יש להקצות שטחים בנויים נוספים לצרכי ציבור עבור גן ילדים או מעון יום עקב המחסור בשטחי הציבור בשכונה**. וזאת **בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים**. הוועדה סבורה כי היקף זה של הפרשות לצרכי ציבור הינו נדרש וחיוני, עקב המחסור הניכר בשטחי הציבור בשכונת רוממה. תנאי להפקדת התכנית יהיה **קבלת חוות דעת מפורטת לנושא זה הכוללת את**



היקף השטח, השימושים וההיקף. ", ומכאן שגם לפי הצעה הראשונית כבר נקבעה הפרשות מבונות בהיקפים משמעותיים ולמצער לא מוגבלים באופן שברי שהצעה החדשה לא תרמה משמעותית במישור ההפרשות המובנות.

56. מכל מקום ברי כי הצעה החדשה הייתה מורכבת מחבילה תכנונית שלימה של **רכיב הדירות להשכרה** וכן של **ההפרשות המובנות** ולא רק ההפרשות מבונות, כפי שהוועדה תיארה בהחלטתה מתאריך 15.2.2015.

57. מכל המצטבר בעניין יוצא כי "רכיב ההשכרה" של תכנית התקפה אינו "קישוט פרטי" של היזם, כפי שהוועדה תיארה בהחלטתה לתכנית הנדונה מתאריך 28.9.2025, אלא אחד מעמודי התווך של האיזון התכנוני וחלק מחבילה תכנונית שהחליף את דרישת הפרשת קרקע בהיקף של 40% לשצ"פ והגבלת התכנית ל-30 יח"ד בלבד שנקבעה לפי הצעה הראשונית, במקום 100 יח"ד שנקבעה לפי הצעה השנייה.

58. בכך קבעה הוועדה בהחלטתה עובדות מסולפות מוטעית ומטעה ולא נכונות בעליל, באופן המטעה והטעה את הציבור, כולל המתנגדים במבט הראשוני, ומכאן גם שהתכנית הופקדה על בסיס עובדות מסולפות אלו.

סיכום בנושא

59. תכנית חייבת להיות מופקדת על בסיס תשתית עובדתית נאותה ונכונה ועל בסיס החלטות תקניות בהתאם לדין, לרבות המלצות הוועדה המקומית (ככל שיש), והן אמורות לעמוד בהחלטות מוסדות תכנון המצויות בהיררכיה גבוהה יותר (קרי: הוועדה המחוזית). חוות דעת שמאי שהוגשה על ידי מגישת התכנית למוסד התכנון חייבת להיות פתוחה לעיון הציבור ממועד הגשתה, מכוח סעיף 96א לחוק. חובה זו נובעת מעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור בהליכי תכנון, ומבטיחה את זכות הציבור להגיש התנגדויות מלאה, עניינית ומבוססות. יש להבחין זאת מחוות דעת פנימיות של יועצי מוסד התכנון, אשר אינן חייבות בפרסום מוקדם, אך עדיין ההחלטות המבוססות על חוות דעת פנימיות אלו, עליהן לציין את הנתונים שעליהם מתבססת ההחלטה ולנמק את החלטתה באופן מפורט בהתאם.

60. אך בפועל התכנית הופקדה בחוסר סמכות, דבר המהווה פגיעה חמורה ומהותית בשלטון החוק ומבלי שפורסמה תשתית עובדתית נאותה ונכונה לאפשר להגיש התנגדות מלאה, עניינית ומבוססת לגופם של פרטי התכנון שבתכנית, דבר שאף פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים, ולו מטעמים הללו בלבד, יש להורות על ביטול הפקדתה ועל חזרה לשלב קודם בהליך, עד להכרעה סופית בבקשות לפי סעיפים 11ד לחוק ו-18ז לחוק, תוך כדי פרסום כל המסמכים הרלוונטיים כנטען בהתנגדות.

אי שקילת הוועדה כי קידום ואישור התכנית יהווה עידוד ומתן פרס לחריגות בניה ושהחוטא יצא נשכר



61. **עריים מס' 1074/25 + 1042/25 – "ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' "**, עוסקים בחריגות בניה במתחם נשוא התכנית, ובו נידונו גם היבטים תכנוניים הקשורים להתנהלות מגישת התכנית והרשויות שביצעו לכאורה חריגות מדיני תכנון ובנייה, לרבות הגשת בקשה, מתן וקבלת היתר בניה **במזיד** ללא שהגבלה של דירות להשכרה עוגנה בהיתר וללא קבלת אישור ממשד הגנת הסביבה, שעה שהוראות התכנית קבעו כי מימוש יחידות הדיור שלא בדרך של "השכרה בלבד" ודרישה כתנאי לאישור מתן ההיתר קבלת אישור ממשד הגנת הסביבה מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
62. חרף זאת, הוצא היתר/ניתנו פעולות רישוי באופן שאינו מיישם את הוראת התכנית כמפורט לעיל, ובכך נוצר לכאורה מצב של עבודה/שימוש בניגוד לתכנית (סעיפים 145 ו-204 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965; וכן אחריות בעלי תפקידים לפי סעיף 208 לחוק).
63. מעבר לכל הפגמים שפורטו לעיל, יש להדגיש כי **במשך כל התקופה ממועד קליטת/קידום התכנית הנוכחית ועד למועד כתיבת שורות אלה**, מתבצעות במקרקעין נשוא התכנית **עבודות בנייה בפועל בניגוד לדין**.
64. זאת, **על אף קיומו של צו הפסקת עבודה מינהלי החל על האתר**, ואף על אף קיומה של **החלטה של ועדת הערר בעניין זה**, במסגרת עריים מס' 1074/25 + 1042/25 **"ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' "**, כלומר – מדובר בעבודות המתבצעות בשטח תוך התעלמות מוחלטת מצו מנהלי תקף ומהחלטת ערכאת ערר סטטוטורית.
- העתק מהחלטת ועדת הערר האמורה לעיל, מצ"ב ומסומן **כנספח הת/9**.
 - העתק מתיעוד לגבי צו הפסקת עבודה, מצ"ב ומסומן **כנספח הת/10**.
65. מוסד תכנון מחויב לשקול שיקולים של הגנה על שלטון החוק ואי-עידוד חריגות בנייה כבר בשלבים המוקדמים של ההליך התכנוני, כולל שלב ההפקדה, ורשאי לדחות תוכנית בשל חריגות בנייה חמורה גם אם היא ראויה מבחינה תכנונית "צרה".
66. **חובת שקילת עבריינות בנייה כחלק משלטון החוק** – על מוסדות התכנון מוטלת חובה להביא בחשבון מגוון רחב של שיקולים ציבוריים, ובהם ההגנה על שלטון החוק. פסיקת בית המשפט העליון קבעה כי אין להפריד בין עולם התכנון לעולם של חריגות בנייה; על רשויות התכנון להעניק משקל נכבד לשיקול זה כדי למנוע מצב שבו "יצא חוטא נשכר" וכדי להרתיע מפני שיטת ה"בנייה תחילה ותכנון אחר כך" (ע"מ 65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (07.07.2013); ע"מ 9387/17 המרכז האקדמי למשפט ולעסקים נ' ועדת המשנה לעריים של המועצה הארצית (14.10.2018); שרית דנה, שלום זינגר דיני תכנון ובנייה (2015), פרק ד' התנגדויות לתכנית והחלטה בה).



67. החובה לשקול את חריגות בנייה חלה לאורך כל שלבי הדיון בתוכנית, ובפרט בשלב ההפקדה. מוסד התכנון מוסמך לדחות תוכנית כבר בשלב זה אם מצא כי החריגות הבנייה היא בעוצמה גבוהה (כגון בנייה בהיקף רחב או הפרת צווים שיפוטיים), וזאת גם אם התוכנית נמצאה כראויה מבחינה תכנונית מקצועית ("השיקול התכנוני הצר").

68. עמדת הפסיקה בישראל ברורה, כאשר נקבע לא אחת, כי במקרים של חריגות בנייה משמעותיות או חריגה משימוש המותר, שכידוע עולה כדי מכת מדינה – כפי שבענייננו, יש לדחות את התכנית כבר בשלב דיון בהפקדת התכנית. ראו לעניין זה למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב – יפו) 1031-19-05 **גילה נוימן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (נבו 19.12.2019) (להלן – **עניין גילה נוימן**) והאזכורים המובאים שם ובמיוחד מה שנקבע שם לגבי חובתו של מוסד התכנון בנוסף, ומעבר למבחן המגרש הריק. דהיינו, ישנם מקרים, שעל אף שבהתאם למבחן המגרש הריק ראוי היה לאשר את התכנית, **הרי שבשל נסיבות המקרה, על מוסד התכנון יהיה לדחות את התכנית עוד בטרם הפקדתה**, ברי כי הנסיבות המקרה בענייננו חמורה יותר מעניין **גילה נוימן** האמור, זאת לנוכח ההיקף של השימוש החורג וביצוע עבודות בניגוד להוראות הדין ובהפרה בוטה של צווי הפסקת עבודה ושל החלטת ועדת הערר ועוד **במודע ובזדון** ועוד ע"י מגישת התכנית שבעלי מניות ודירקטורים שלה הם בעלי מקצוע המבינים ויודעים את הדין או אמורים להבין ולדעת את הוראות הדין בעניין כמפורט בהרחבה להלן.

69. ראו גם התייחסות מפורשת למצב של "שחוטא יוצא נשכר" בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1150 ובאזכורים המובאים שם.

70. דברים אלו עולים בקנה אחד גם עם דו"ח צוות קמיניץ (מינהל התכנון/משרד המשפטים), המדגיש כי על מוסדות התכנון להפנים שיקולי "אי-עידוד עבריינות בנייה", וכי במקרים מתאימים שיקולים אלה עשויים אף להוות עילה יחידה לדחיית תכנית המכשירה בדיעבד בנייה בלתי-חוקית (ובהקשר זה מודגשת גם חשיבות ההרתעה מפני עבירות לפי סעיף 204 לחוק)

71. בנסיבות אלו, המשך קידום התכנית – שתכליתה להיטיב עם בעל הזכויות במגרש באמצעות ביטול רכיב ההשכרה המהותי שנקבע בתכנית התקפה – משמעה בפועל **"פרס" לעבריינות בנייה** ויצירת מצב של **"יוצא חוטא נשכר"**: מי שבחר לפעול להגשת בקשה להיתר בניה, וכן פועל בניגוד לצו הפסקת עבודה מינהלי ולהחלטת ועדת הערר, זוכה דווקא להקלה תכנונית ולהשבחת זכויותיו ועוד באותו רכיב ההשכרה שהוא בחר להפיר.

72. מסר כזה, שלפיו יזם יכול להפיר דיני תכנון ובניה בהגשת וקבלת היתר בניה בניגוד לדין וכן להתחיל **בביצוע עבודות בלתי חוקיות בשטח, להמתין לקידום תכנית חדשה שתכשיר לו בדיעבד את מבוקשו ואף תיטיב עמו**, פוגע אנושות בעקרונות היסוד של **שלטון החוק, השוויון בפני החוק והאכיפה ההוגנת**. הוא גם שולח מסר הרסני ליתר התושבים ולבעלי קרקע אחרים בשכונה ובכלל – כי משתלם יותר לעבור על החוק ואז לבקש "הכשרה", מאשר לפעול בדרך המלך.



73. הדין התכנוני והפסיקה הכירו לא אחת בעקרון שלפיו "**החוטא לא ייצא נשכר**" ובפרט בהקשר של עבריינות בנייה: רשות תכנונית אינה יכולה להתעלם מהתנהלות בלתי חוקית בשטח, ואז להעניק לבעלים הקלות וזכויות נוספות מבלי לתת לכך משקל, שאחרת היא מעודדת במעשיה את אותה עבריינות.

74. לפיכך, בטרם תשקול הוועדה **לעדן או להכשיר** את מצבו התכנוני של המגרש באמצעות ביטול חובת ההשכרה, היה עליה לדרוש **אכיפה מלאה של דיני תכנון ובניה, צו ההפסקה המנהלי והחלטת ועדת הערר**, ולבחון ברצינות האם ראוי בכלל להיטיב תכנונית עם מי שבחר להתעלם מצווי הרשויות, אך הוועדה לא התייחסה כלל וכלל לנושא זה.

75. הדבר נכון מאוד וחמור שבעתיים, כאשר גם על הוועדה חלה חובת אכיפת חריגות בנייה מכוח סעיף 28 לחוק וכן כאשר בעלי מניות ודירקטורים של החברה של מגישת התכנית הם בעלי מקצוע (עו"ד **יאיר שופל**, עו"ד במקצועו ואדר' **דוד ברין**, אדריכל במקצועו) שהם יודעים או אמורים לדעת יותר מאשר אזרח הפשוט את הוראות הדין בעניין ומה שהם מבצעים וההשלכות שלהם.

76. לדוגמא, הפסיקה קובעת כי ניתן להעמיד עורך דין לדין משמעותי בגין חריגות בנייה, שכן חובת השמירה על כבוד המקצוע והציות לחוק חלה עליו גם כשהוא פועל כאדם פרטי מחוץ למסגרת תפקידו המקצועי.

77. להלן פסיקה בנושא:

א. בר"ש 9951/16 עו"ד **משה גרין נ' לשכת עורכי הדין - מחוז תל אביב** (26.02.2017).
החלטה זו מאשרת את הרשעתו המשמעתית של עורך דין בגין חריגות תכנון ובנייה, תוך קביעה כי אין חסינות מהעמדה לדין משמעותי גם כשהמעשים נעשו מחוץ לליבת העבודה המשפטית;

ב. על"ע 2531/01 **שמעון חרמון נ' הוועד המחוזי של לשכת עורכי-הדין בתל-אביב-יפו**, נח(4) 55 (16.03.2004).

החלטה זו מבהירה כי סמכות השיפוט המשמעתית חלה על עבירות פליליות שיש עמן קלון, ללא קשר לשאלה אם בוצעו במסגרת המקצועית או הפרטית;

ג. על"ע 2579/90 **הוועד המחוזי של לשכת עורכי הדין בתל-אביב-יפו נ' פלוני**, מה(4) 729 (21.08.1991).

החלטה זו קובעת כי התנהגות המעידה על זלזול בחוק, גם אם אינה קשורה ישירות למקצוע, עשויה להיחשב כעבירה שיש עמה קלון המצדיקה ענישה משמעתית;

ד. על"ע 6251/06 **הוועד המחוזי של לשכת עורכי הדין בתל אביב יפו נ' עו"ד שרה דוידוביץ** (08.07.2010).

החלטה זו מדגישה כי עורך הדין מייצג את שלטון החוק, ולכן פגם מוסרי בהתנהגותו כאדם פרטי פוגע באמון הציבור במערכת כולה.

78. בענייננו עולה במפורשות מן סעיפים 28-31 לכתב תשובה שהגישה מגישת התכנית במסגרת ההליך ערר האמורה לעיל (כתב התשובה האמור מצוי בתיקים הפתוחים לעיון הציבור, בתיק הערר באתר



מינהל התכנון, ובתיק ההיתר הרלוונטי באתר הוועדה המקומית), כי מגישת התכנית הייתה ערה ומודעת כי ההגבלה של השכרה בלבד לא עוגנה במסמכי ההיתר כנדרש. ראו להלן סגמנט הרלוונטי של כתב תשובה הנ"ל:

מגורים להשכרה

28. לית מאן דפליג כי הדירות נשוא ההיתר מיועדות להשכרה, וכי הפרויקט קודם ככזה במסגרת בקשה שהגישה המשיבה להכרה על פי חוק עידוד השקעות חוץ להשכרה.
29. משכך, ההיתר הוצא בהתאם להוראות התכנית ולמעלה מן הצורך, אין כל מניעה להוסיף את המילה "להשכרה" בתיאור ההיתר או בתנאי, שכן תוספת זו משקפת נאמנה את מהות הפרויקט ואת ייעודו בהתאם למסגרת החוקית שמכוחה הוקם.
30. תוספת המילה "להשכרה" בתיאור ההיתר תואמת את המציאות התכנונית והמשפטית ואינה מהווה שינוי מהותי או חריגה מתנאי ההיתר המקורי.
31. בהתאם למפורט לעיל, דינה של טענת העוררים בעניין להידחות.

79. מבקשות המצ"ב ומסומן **בנספח הת / 11** עולה כי נציגי מגישת התכנית וביניהם עו"ד **יאיר שופל** היו ערים ומודעים היטב לביצוע עבודות ללא קבלת אישור ממשרד הגנת הסביבה, ועם כל זאת המשיכו עם ביצוע עבודות ועדיין ממשיכים עם ביצוע עבודות הללו.

80. קידום התכנית במתכונתה הנוכחית, על רקע הגשת בקשה וקבלת היתר בניה בניגוד לדין וביצוע עבודות בנייה בלתי חוקיות מתמשכות ובצל צווי הפסקה והחלטות ערר ובוודאי מבלי שוועדת משנה נקודתית לא דנה, לא שקלה וממילא לא הכריעה בכל האמור לעיל, **פוגע קשות באמון הציבור במערכת התכנון והאכיפה**, ומבסס עילה נוספת לקבלת ההתנגדות ולדחות את התכנית.

ד. אחרית דבר

81. לאור כל המקבץ בהתנגדות, מבקשים המתנגדים מאת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקשת ברישא.

82. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

83. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מהם ו/או מנציגותיהם ו/או מב"כ מטעמם.

84. **המתנגדים מתנגדים מראש לקיום דיון בהתנגדויות באמצעות היוודעות חזותית.**

85. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.



86. קילא פלור, המתגוררת וכתובתה ברחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים מצטרפת להתנגדות בשל אותם פגיעות ונימוקים האחרים המפורטים בהתנגדות ומסתמכת על התצהיר של מתנגדים אחרים לפי הקבוע בסעיף 103א לחוק.

87. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

88. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהיר של הרב נתן קרמר, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכת המתנגדת.

89. זכות המתנגדים נשמרת בכך להוסיף טיעונים להתנגדות ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדות לעת הדיונים, הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,


הרב נתן קרמר

שמאי מקרקעין מוסמך⁶

מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים

ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)

באמצעות נציגה הרב נתן קרמר

מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

⁶ מוסמך בארה"ב, מס. רישיון 46-45868.

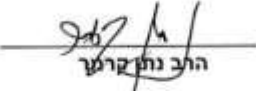


שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

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

1. אני אחראי ומורשה חתימה לעניין התנגדויות לתכניות המוגשות מטעם ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) 580619179 (להלן: "העמותה") לערכאות התכנון והבניה.
2. אני עושה תצהיר זה מכוח תפקידי בעמותה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית מס' 101-1493907 (שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17) המוגשת ע"י העמותה וע"י הח"מ באופן אישי ושאליו מצורף תצהיר זה (להלן – ההתנגדות).
3. האמור בהתנגדויות שאני מגיש מטעם העמותה נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי, והוא נתמך גם במומחיות המקצועית ובניסיוני המצטבר בתחומי התכנון, הרישוי והערכת השפעות תכנוניות.
4. אני מוסמך כשמאי מקרקעין בארה"ב למעלה מעשרים שנה, ובמסגרת זו עסקתי בהערכות שווי מורכבות, בבחינת היתכנות תכנונית ובהשלכות סביבתיות-עירוניות של פרויקטים תשתיתיים וציבוריים.
5. במקביל שימשתי יזם פרויקטי בנייה בארה"ב, לרבות הובלת שלבי תכנון ורישוי, תיאום בין מקצועי וניהול סיכונים תכנוניים.
6. ניהלתי מאות הליכים תכנוניים בישראל בפני הערכאות התכנוניים והמנהליים, שרבים מהם הסתיימו בהצלחה, ולהלן רשימה מהליכים הבולטים מבניהם:
 - ביטול ניסיון לבטל שימוש "בית חולים" במרכז הבירה ללא הליך התנגדות (ביקור חולים);
 - ביטול ניסיון למתן היתר בניה עבור "מנחת מסוקים פרטית" ליד שכונת מגורים (חברת מובילאי);
 - ביטול ניסיון סיפוח גינה ציבורית לחצר בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - ביטול ניסיון לסכל הקמת בית הכנסת שכונתי לטובת בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - צמצום משמעותי בעשיית שימוש בשטחי חום ללא תכנית מפורטת (עניין ת"ת בעלז);
 - ביטול ניסיון להמיר 100 יח"ד קטנות שנועדו להשכרה לדירות יוקרה (ביגו נדל"ן 1);
 - מניעת פגיעה בזכות הקניין של הזולת, באמצעות החדרת עוגני קרקע ללא הסמכה או הסכמו הנדרשת במקרקעין גובלים;
 - ביטול ניסיון להקמת בית ספר פרטי בשטח "שצ"פ" ו"אתר טבע עירוני" סטוטורי (ת"ת חכמת שלמה);
 - ביטול תכנית ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים, בשל פגיעת הביתנים במרחבים הציבוריים.
7. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ אהרון פינק, עו"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר, אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום 24 דצמבר 2025 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



נספחים

עמוד 22	קריאות רבני השכונה על עליית דמי שכירות	נספח הת/ 1
עמוד 25	מדיניות דיור להשכרה ועדה מחוזית תל אביב	נספח הת/ 2
עמוד 45	חו"ד עו"ד ארז קמיניץ בנדון מדיניות	נספח הת/ 3
עמוד 53	כתבה : רוצים להתנגד? צפו לאיומים, הצתת הבית או גניבת הבגדים מהמקווה - TheMarker	נספח הת/ 4
עמוד 67	בקשה לפי סעיף 18 לחוק, על החלטה מתאריך 16.09.2025	נספח הת/ 5
עמוד 70	בקשה לדיון חוזר לפי 11 לחוק על החלטה מתאריך 28.09.2025	נספח הת/ 6
עמוד 72	החלטת הוועדה בתכנית מס' 101-0126631 מתאריך 15.2.2015	נספח הת/ 7
עמוד 80	החלטת הוועדה בתכנית מס' 101-0126631 מתאריך 16.8.2015	נספח הת/ 8
עמוד 87	העתק מהחלטת ועדת הערר על הפסקת העבודה	נספח הת/ 9
עמוד 89	העתק מתייעוד לגבי צו הפסקת עבודה	נספח הת/ 10

נספח הת/ 1

**קריאות רבני השכונה על עליית
דמי שכירות**

עמודים 22 - 24

בית דין צדק

שע"י ק"ק שכונת "ענינאולה" עיה"ק ירושלים ת"י
בראשות המרא דאתרא הגאון רבי ישראל ברנר שליט"א

הדוכ אור אלהן 3 ואחילאב 32 ובתנין ירושלים ט"ז: 02*8000054 בקס: 02*8528919

בס"ד י"ג תמוז תשפ"ב

תקנת ההתל

אחרי ששמענו את נאקת האברכים הבורעים תחת נטל יוקר המחיה, ובפרט עלית מחירי שכירות הבתים בשכונותינו, שלאחרונה עלו בצורה קיצונית ללא קשר לעלית ערך הנדל"ן, כאשר מצד אחד מוענים בעלי הדירות שיש לקבוע את גובה דמי השכירות לפי היצע וביקוש, ומאידך מוענים השוכרים שעלית המחירים הטובחת מקורה ביצירת ביקוש מלאכותי ע"י סתיוכים ובעלי דירות, ונתקיים מאמר חז"ל שבקבוצת משיחא ה'יוקר יאמיר וכפ' המתרש"א שיהי' יוקר ע"י מפקיעי השערים.

לצערינו המצוקה היא גדולה והדברים כמעט שיוצאים מידי שליטה, כאשר אנשים בצד להם מאיימים לפנות לרשויות ולספר על הנעשה בתחום שאיננו מדווח ור"ל, ע"ם כמי שנתמנה על העיבור וכתוקף כח כח"ד שתפקידו גם לפקח על השערים, נדרשנו לענין גובה דמי השכירות הראויים, ולאחר שהתעמקנו בנושא זה הגנו להבהר ולהורות כדלהלן:

- ענין הפקעת השערים הוא בכלל הציווי "והי אחיך עמך".
- ברור הוא שכל מי ששוכר דירה במחיר מוגזם, נותן בכך גושפנקא למחיריים המופרזים, ובעקיפין מכריח אחרים לשלם מחיר בלתי הוגן, ונמצא חב לאחרים, ועלול ליתן את הד"ן במיוחד שגורם לאברכים שבאו במסירות נפש ללמוד תורה באר"י לשוב על עקבותיהם.
- כל עוד ששוכר גר בדירה וכוונתו להמשיך בשכירות, אף שנסתים החזקה, אסור לפנות לבעלי הדירה ולהציע לשכור את הנכס במחיר גבוה יותר, ובדאי שאסור למתווכים לעשות כן, ויש בזה סרך איסור חמור כמבואר במרישה ובערוה"ש.
- כבר בשנת תרי"ט, כאשר היתה עלות גדולה לירושלים תקנו חכמי וגדולי גדרים למנוע את פירצת הפקעת השערים על אף הביקוש הגדול שהי' אז.
- להלן טבלת מחירים מקסימליים שקובע ביה"ד שמוחר לשלם כדמי שכירות חודשיים לשכירות חדשה, עבור דירה שמצבה טוב, המיועלת ויחידת הורים והמשכור אחראי לתיקונים, כשהיא מרוהטת ויש לה מעלית, דירה בגודל 60 מ"ר 6,500 ₪ מקסימום, דירה בגודל 70 מ"ר 7,500 ₪ מקסימום, דירה בגודל 80 מ"ר 8,500 ₪ מקסימום, דירה בגודל 100 מ"ר 10,500 ₪ מקסימום, דירה בגודל 120 מ"ר 12,600 ₪ מקסימום.
- דירה המושכרת ללא ריהוט יש להפחית מסכום השכירות החודשית הנ"ל סך 1,000 ₪, אם המשכיר איננו נושא בעול התיקונים יש להפחית מסכום השכירות החודשית הנ"ל סך 350 ₪.
- דירה ללא יחידת הורים, יש להפחית מדמי השכירות החודשית בין 850-1000 ₪.
- מקובל שמתחשבים בשוכר שגר במושכר שנים, ואף בתקופה של עלית מחירים מעלים את מחירי השכירות בצורה מתונה, ובדאי שלא דורשים את המחיר המקסימלי, כך ראוי ונכון לנהוג, ופשוט שהוא בכלל החזקה תורה.
- אסור לשלם ואסור לבקש מחיר גבוה יותר מהמחירים הנ"ל, ומי שאינו נותן כנ"ל הרי הוא ל"ע בכלל מפקיעי השערים על כל המשתמע מכך.
- ככל שבעתיד יהי' ביה"ד סבור שיש מקום לשנות את טבלת המחירים הנ"ל, יוציא ביה"ד החלטה בנידון, וכל עוד שלא יצאה החלטה אחרת בכתב, יש לנהוג עפ"י האמור כאן.

כל מי שיקפיד על האמור וישתדל לקיים "והי אחיך עמך" יתברך ממעון הברכות לאורך ימים ושנות חיים, וכל מילי דמיטב.

ע"ז בנח"ח
הרב ישראל ברנר
הרב אריה דביר
הרב יצחק סלומון



נספח הת/ 2

מדיניות דיור להשכרה ועדה מחוזית תל אביב

עמודים 25 - 44

מדיניות דיור להשכרה

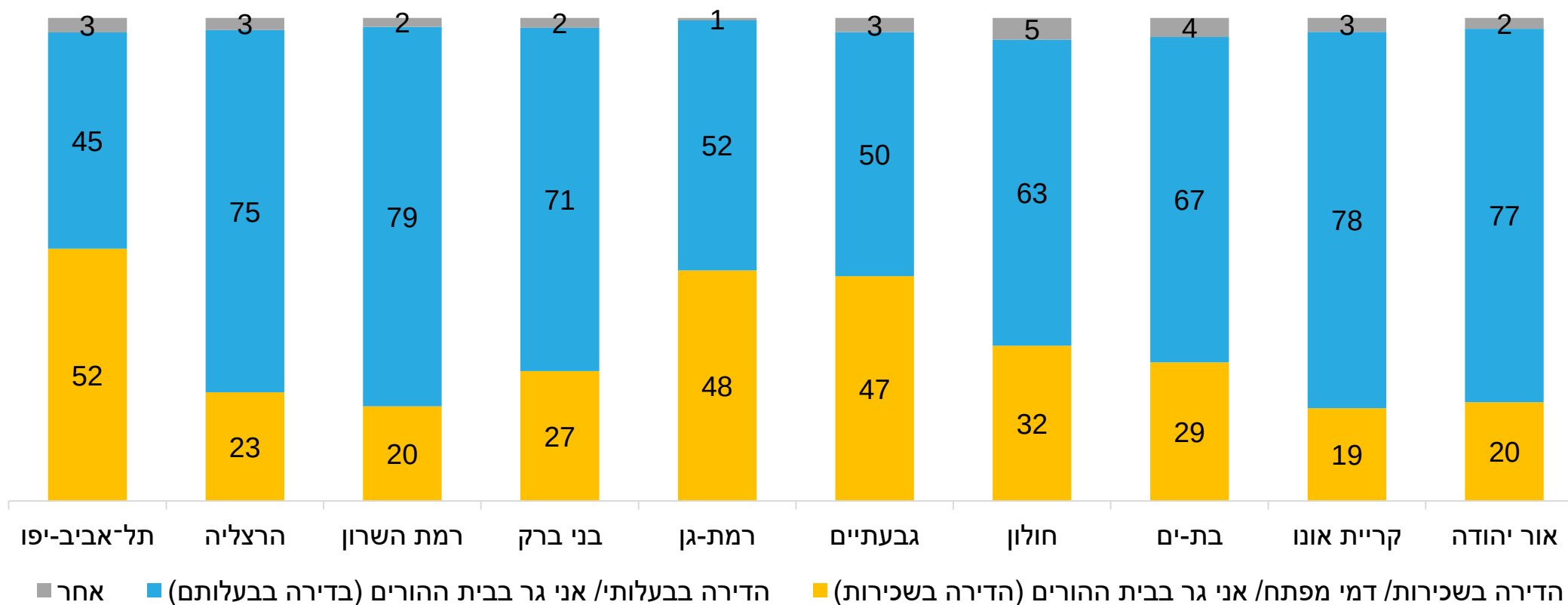
ועדה מחוזית תל-אביב

צוות אסטרטגי ותשתיות, מחוז תל אביב, לשכת התכנון

אדר' איריס קשמן - סגנית מתכנן המחוז לפרויקטים לאומיים
יוסף לוי - מנהל תחום תכנון ופרוגרמות
אדר' יעל א-דור - יועצת



דיוור בשכירות במחוז תל אביב



מקור: סקר דיוור, מחוז תל אביב, ינואר 2022, באדיבות עיריית תל-אביב יפו

תועלות דיור להשכרה:

- הזדמנות למשיכת **קבוצות אוכלוסייה מגוונות** שהמחירים הגבוהים במחוז אינם מאפשרים להם לרכוש דירה באזורי הביקוש*
- הזדמנות למשיכת בעלי **מקצועות במחסור** (כגון: צוותי רפואה, הוראה, עו"ס, שיטור ונהגי אוטובוס) לאיזורי הביקוש שתורמים להגברת החוסן החברתי בעיר**
- אבטחת איכות בניה ושמירה על **רמת תחזוקה גבוהה** במבנים שנובעת מבעלות ארוכת שנים של היזם***
- **איכות החיים לשוכר:** יצירת **ודאות** לדייר, **גמישות** למעברים בהתאם לצרכים משתנים, **נקודת כניסה** להזדמנויות תעסוקה והזדמנויות נוספות במחוז
- אספקת **מלאי דיור לעיתות חירום**
- אספקת **מלאי דיור זמני בתקופת ההריסה והבנייה** עבור תושבים באזורי התחדשות עירונית

* ניתוח ביקושים לדיור להשכרה, גאוקרטוגרפיה, 9.2020
 **השלטון המקומי כמנוע לפיתוח דיור בהישג יד - תמונת מצב והצעות לשינוי, תכנית קרסו למחקר ופיתוח דיור חברתי, 9.2024. https://www.israhc.org/_files/ugd/976b1a_a839a25b3da64fe6b94e2d44ef9255e4.pdf
 *** Carvalho, R.; Liu, T.; Zhang, F.; Yu, R.; Oh, E. Key Themes of Build-to-Rent: Developing a Conceptual Framework for Achieving Successful Developments through a Systematic Literature Review. Buildings 2023, 13, 1926. <https://doi.org/10.3390/buildings13081926>

מטרת המדיניות:

- יצירת קריטריונים מובחנים לתכניות שמקודמות בוועדה המחוזית
- הגברת השקיפות והוודאות יזמים, בעלי מקרקעין ורשויות תכנון
- מדיניות דינמית שתעודכן מעת לעת

בהתאם למדיניות הממשלה ומדיניות שר הפנים, אנו רואים בהגדלת ההיצע של יחידות דיור להשכרה, יעד לאומי חשוב, כחלק מההתמודדות עם משבר הדיור בכלל ושוק השכירות בפרט.

מקור: מכתב מנכ"ל מנהל התכנון ויו"ר מטה התכנון ליו"ר ומתכנני ועדות המחוזיות, 27.8.2023

דיור מכליל | הגדרות ותמהיל

תמ"א 70, בהפקדה

דיור מכליל: כהגדרתו בתמ"א 35

תמהיל:

תכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות תקבע **25%** מכלל יחידות הדיור בתכנית כדיור מכליל

על אף האמור לעיל, באזור עירוני מוטה מטרו רשאי מוסד תכנון, לקבוע דיור מכליל בהיקף שלא יפחת מ- 20% מיחידות הדיור

****דב"י (תוספת שיטית)** יחשבו כחלק מסך יחידות הדיור המכליל בתכנית כל עוד נשמר מינימום דירות קטנות הנדרשות

בנוסף (21.11.23):

ככל שתכנית מייעדות לפחות 60% **יח"ד להשכרה בבעלות אחודה** הרח"ק יגדל ב-1 או יותר מהרח"ק המינימום של התמ"א

תמ"א 35 / 4, אישור 2022

דיור מכליל:

דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות, **דב"י לפי תוספת שיטית.**

תמהיל בתכניות:

דגם ישובים 1 ו-2: לפחות **20%** במתחם אינטנסיבי, לפחות **15%** במתחם רגיל

דגם ישוב 3: לפחות 15% במתחם אינטנסיבי, לפחות 10% במתחם רגיל

מדיניות פיתוח בסביבת מתען מחוז ת"א, אישור 2019

דיור מכליל:

- דירות קטנות עד 65 מ"ר (עיקרי ושירות)
- **דירות להשכרה ארוכת טווח**
- **דיור בהישג יד ודיור ציבורי** - בהתאם למדיניות הממשלה ותוך עמידה בהוראות החוק
- יח"ד עם תקן חניה 0 (חלקי בלבד)
- דיור מיוחד - דוגמאת דיור מוגן ומעונות סטודנטים
- דיור רווחה

תמהיל בתכניות:

לפחות **50%** יח"ד מכליל

לפחות **40%** יח"ד מכליל במתחמי פינוי בינוי

עקרונות לעירוניות טובה מתוך התכנית האסטרטגית המרחבית

שכירות מוסדית

שילוב דיור להשכרה בתוכניות חדשות (אם באמצעות מכרזי 'דירה להשכיר' ואם באמצעות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה) יכול לתרום ליצירת איכות ויציבות בשוק הדיור להשכרה.

דיור מכיל ודיוור ברהשגה

על גופי התכנון לבחון שילוב של דיור מכיל, כמשמעותו בתמ"א 35 תיקון 4 (דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים), ככלי להשגת גיוון גילי. נוסף על כך, האפשרות לשלב דיור ברהשגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה וכמטרה ציבורית לפי סעיף 188 מאפשרת להשיג גיוון חברתי-כלכלי בשכונות מגורים חדשות.

עירוניות

ה. תכנון ודיור למגוון אוכלוסיות

המגוון של האוכלוסייה היא מרכיב מפתח בעיר הטובה. ראשית, ליהודיות יש תולדות חברתיות כלכליות רבות. העיר עשירה בהזדמנויות ובשירותים, ועל כן יש להבטיח שתושבים ומבקרים מעמדות חברתיות כלכליים וקבוצות חברתיות יוכלו ליהנות מהם. שנית, עיר טובה היא דירה של מפגשים כלתי צפויים גם בין אנשים שונים זה מזה. במרחבים המוגנים מפגשים כאלו נדירים יותר. שלישית, חוסן חברתי-כלכלי של העיר תלוי בין היתר במגוון האנושי והכלכלי בה. ככל שהכלכלה העירונית מגוונת יותר (ואינה מתבססת על מגזרים יחידים, כגון תיירות או טכנולוגיה עילית), כך היא יכולה לשרוד משברים ומחציתים. המגוון החסומי צריך לכלול גם מורגים, רופאים, נומדי שירותים, בעלי עסקים קטנים, אנשי תרבות ואומנות - בני עמדה רביעית שלעיתים קרובות נדחקים החוצה מערים שיונק מבחינה כלכלית. בערים אלו נותרים מעמדות חברתיות כלכליים נבזיים וגמורים בלבד באופן שפוגע בקיימות שלהן ובאיכות החיים של תושביהן.²⁰ מנגנון ממשלתי, כגון עליה בשעור הניידות ובתחילת החיים, מצריכות מגוון מחנכות לחשק בית מגורים בהרכבים שונים. כמו כן נדרשת התייחסות לצרכיהם של המשתמשים לכל אורך מעגל החיים, מהגיל הרך ועד לזקנה. יצירת שכונות רב דוריות מונעת הדקנות של אזורים שלמים או לחלופין עומס על מערכת החינוך ובעיקר מעודדת מפגש וחיים משותפים.

היבטים רבים של תכנון אוכלוסיות משתקפים בעקרונות שונים בפרק זה: קישוריות ושמירתה הליכודית ותחבורה ציבורית טובה, פריסת שימושים מגוונים ויצירת נחישות תכנית, ריכוז ומגוון מרחבי של רחובות, מרחבים ובלוקים, מרחב ציבורי איכותי, גישה ומזון - כל אלה תומכים בקמתן של אוכלוסיות מגוונות בעיר. כדי למנוע חזרתיות, יתמך עיקרון זה בתכנון ובתחבורה האפשרית למגוון האנושי בעיר. בשנים האחרונות התחדד הצורך בתמחיל מגוון של יחידות דיור מבחינת גודל, מחיר, אופן האחזקה (בעלות או שכירות), ספק הדיור (ימים פריטים לצד קוואפוטנטים, מעונות דיור דיור בבעלות עירונית), שילוב דיור ברהשגה ודיור מכיל (דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכולי) ודירות לפיכך נבנו שכונות החדשות והמלאות בנושאים הללו. כלל, אפשר להצביע על כמה עקרונות מפתח צריכים לתכנן של מדינות דיור עירונית שתתמוך בגיוון באוכלוסיות.

דיור בר השגה (affordability) - מגורים ברישע יז של משק הבית, כדי שההוצאה על דיור לא תפגע בהצטאות חיונית אחרת

נגישות ומגוון - מגורים באזור המאפשר נגישות טובה לשירותים, לעבודה ולמרחב ציבורי מוסך

מגוון נגישות - אפשרויות מגורים רבות מבחינת גודל הדירות, אחזקה, טיפולוגיית המגורים ואופי השכונה

נאותות ואיכות - מגורים בדירה במצב פיזי טוב, מפתח מפגש מתגאוויר ומקומים אחרים ומותאמת לאקלים המקומי והמשתנה

יציבות - מגורים המאפשרים למשק הבית לחבק את עתידו בשכונה ובעיר בלא חשש מעריבה שלא מוצאן

למערכת התכנון יכולת לתת מענה לעקרונות אלו, גם אם באופן חלקי שמחייב השלמה של כלים מתחומים נוספים.

20. במילים אחרות, נבנו שכונות רחובות רחובות בבתים רחוקים, בוצע על מנת להצב ואופי הדירות נבנו בשכונות, לצד קישוריות נגישות, ראו למשל וידאו תוספת (2017). התכנית האסטרטגית לדיור לערים (2017-2040), סעיף 20(19), כלים תכנוניים ליצירת דיור ברישע יז (2019), המידע מועיל המכונן למחיל יחידות דיור (2022), המידע מועיל המכונן בשטח דיור להשכרה (2023)

עירוניות

תמחיל דיור

בהתאם להנחיה בדבר תמחיל דיור שפורסמה ב'2022, מומלץ כי רשויות מקומיות יגבשו מדיניות תמחיל דיור מקומית שתתייחס לצרכים הנכונים והעמדיים של משקי הבית בכלל, תמחיל דיור מגוון והבטחת מלאי של דירות 'מיקר' - דירות קטנות מאוד ודירות קטנות - הוא חיוני להבטחת מגוון משקי בית ולהבטחת נמישותם בשלבי חיים שונים

נאותות דיור ונאותות אקלימית

שימוש בתכני בנייה ירוקה מתקמים יאפשר לשפר את איכות הפיידת של הדירות החדשות, לצמצם עלויות תחזוקה של משקי הבית ולשפר את הנאותות האקלימית של המבנים, לצד התרומה הכללית להפחתת פליטות פחמן.

שכירות מוסדית

שילוב דיור להשכרה בתוכניות חדשות (אם באמצעות מכרזי 'דירה להשכיר' ואם באמצעות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה) יכול לתרום ליצירת איכות ויציבות בשוק הדיור להשכרה.

עירוניות

התחדשות עירונית

בהתאם לעידי החובות האסטרטגיות לדיור לשנת 2040-2017 על מערכת התכנון להמשיך להרחיב את היקף ההתחדשות העירונית מכלל הבנייה למגוון ולשמור על שטחים פתוחים, כדי להפוך את העיר הקיימת לצפופה וקומפקטית יותר ולשפר את האיכות ואת הנאותות של מלאי הדיור הקיים

הגדלת ההיצע

מערכת התכנון תמשיך לספק מלאי תכנוני שייתמוך בהגדלת ההיצע כדי לענות על צורכי התושבים. מלאי תכנוני מספק יסייע גם במיתון מחירי הדיור

מדיניות לדירות ריקות ולהסבת שימוש

כיום אין מיפוי מיטבי של דירות שעומדות ריקות זמן ממושך ושל דירות שהוסבו לשימושים אחרים באופן לא חוקי. השישית לחוק התכנון והבנייה (2019) מיפוי מיטבי יכול לשמש תשתית להחזרת דירות מגורים לשוק הדיור ולגיבוש מדיניות מקומית בנושא.

דיור מכיל ודיוור ברהשגה

על גופי התכנון לבחון שילוב של דיור מכיל, כמשמעותו בתמ"א 35 תיקון 4 (דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים), ככלי להשגת גיוון גילי. נוסף על כך, האפשרות לשלב דיור ברהשגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה וכמטרה ציבורית לפי סעיף 188 מאפשרת להשיג גיוון חברתי-כלכלי בשכונות מגורים חדשות.

קיצור משך התכנון והרישוי

שלי התכנון והרישוי הממושכים מייקרים את תהליך הפיתוח ומגבילים את היכולת של שוק הדיור להגיב במהירות לביקושים. בכך הם תורמים למחירי הדיור הגבוהים על מוסדות התכנון להתחשב בהשפעות אלו, לשאוף ליעיל את תהליכי התכנון והרישוי ולקצר את לוח הזמנים לצד הקפדה על האיכות התכנונית.

השכרה ציבורית (בהתאם לתקנות התכנון ובניה אישור מטרות ציבורית)

- דיור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188, לרבות מסחר נלווה כמפורט בתקנה.
- הקריטריונים לזכאות לפי החוק
- בקרקע שלא היתה מיועדת לצרכי ציבור, היקף הזכויות לדב"י לא יעלה על 15% שהוקנו בתכנית + ישולב יעוד ציבורי נוסף

השכרה לפי התוספת השישית

- "השכרה במחיר מופחת" – השכרה לזכאים של יחידת דיור למגורים במחיר מופחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, דמי השכירות יהיו בשיעור נמוך ב-20% ממחיר השוק שקבע השמאי הממשלתי הראשי ולא יעלה על 40% (לפחות 25% מיח"ד).
- "השכרה לטווח ארוך" – השכרה לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה במחיר השוק
- תוספתי. קביעת כמות לפי סמכויות כל מוסד תכנון בחוק

סוגי דיור להשכרה

השכרה בבעלות אחודה לצמיתות*

- דירות להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה
- יעוד מגורים מיוחד
- תכנון מותאם: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי ניהול לתחזוקה, ממ"קים ועוד
- מחיר שוק
- ללא מנגנוני הפיקוח
- המלצה לסד"ג של 100 יח"ד לפחות

השכרה בבעלות אחודה לתקופת זמן

- דירות להשכרה בייעוד מגורים לפרק זמן שייקבע בהוראות התכנית
- יעוד מגורים/מעורב
- מחיר שוק
- ללא מנגנוני הפיקוח
- המלצה לסד"ג של 100 יח"ד לפחות

* לפי הנחיות מנכ"ל מנהל התכנון – דיור להשכרה מאוגוסט 2023 ולפי הנחיות המשנה ליועמ"ש מיום 9.1.2023 לינק:
https://www.gov.il/he/pages/guidelines_rental_housing_justice_opinion

דיוור בשכירות כתועלת ציבורית

לפי קביעת המשנה ליועמ"ש הממשלה
12.2024, **דב"י לפי התוספת השישית ודיוור**
בבעלות אחודה לצמיתות יכולות להוות
תועלות ציבוריות שבגינן ניתן להגדיל את
הרח"ק, מרח"ק מינימלי שנקבע בכוללנית
לרח"ק המקסימלי

(1) קביעת דיוור בהישג יד בהיקף משמעותי:

- א. בכל הנוגע לדיוור בהישג יד, הכולל הגבלה על תקופת השכירות, משך השכירות, מחירי השכירות וזהות השוכרים - נקבע הסדר מפורש בחקיקה ראשית כיצד יש ליישמו ולהכלילו בתכניות, זאת לאור ההתערבות המרחיבה בזכות הקניין ובחופש החושים.⁵
- ב. סעיף 2א62 קובע כי ועדה מחוזית רשאית, בתכנית שבסמכותה, לקבוע שטחי בנייה שהתוספת השישית לחוק תחול עליהם, ובלבד שמדובר ב"שטח מוגדל" כמשמעותו בסעיף זה. תכנית זו יכול שתהיה גם תכנית כוללנית, אשר קובעת שטחים אלו ברמה המתארית ומימושו יהיה במסגרת תכניות מפורטות. עם זאת, על מנת לוודא שאכן מדובר ב"שטח מוגדל" ("זכויות עודפות"), נכון יהיה לתחום את היקף החריגה האפשרי מהתכנון המיטבי, בדרך של מכסה, כפי שימצא לנכון מוסד התכנון. יצוין, כי העובדה שהמחוקק קבע שמדובר ב"שטח מוגדל" עולה בקנה אחד עם הרציונאל של מנגנון התועלות הציבוריות, כך שהכללת דיוור בהישג יד תאפשר תוספת שטחי בנייה מעבר לתכנון המקובל בקרקע. עוד יודגש בהקשר זה כי גם את חוות הדעת לפי סעיף 2א62(ב) יש לערוך בהתאם למאפייניה של התכנית הכוללנית, וכי המלצות חוות הדעת יכולות להיכלל בתכנית כהנחיה לתכניות המפורטות שיכללו שימוש זה.
- ג. על כן, מצאנו כי יש לאפשר להכיר בדיוור בהישג יד, שהתוספת השישית לחוק חלה עליו, כתועלת ציבורית ובלבד שהיקף התועלת המבוקשת עומדת בהוראות החוק לעניין זה. אין באמור כדי לגרוע מסמכות ועדה מקומית עצמאית לאשר תכנית לפי סעיף 2א62(א1)(2) לחוק.
- ד. כמו כן, ניתן להכיר בשימוש לצמיתות של מגורים להשכרה כתועלת ציבורית גם כאשר התוספת השישית לא חלה על שטחי בניה אלו, אם מוסד התכנון קבע הוראת "בעלות אחודה" לשטחי הבנייה המיועדים לשימוש זה. בהקשר זה נפנה לסיכום הדיון שיצא תחת ידינו בעניין קביעת הוראת בעלות אחודה בתכניות לבניינים להשכרה.⁶

השכרה בתוכניות מאושרות במחוז | מתארי

שם תכנית	תע"ש השרון - תכנית צל	חוף התכלת - מתארי 504-0396994	שדה דב - מתארי 507-0403931	שדה דב - מפורטות (לא מחוזי)
שנת אישור	2021	2022	2020	
סה"כ יח"ד בתוכנית	36,600	12,500	16,000	
יח"ד להשכרה באמצעות דב"י לפי התוספת השישית	6,500	1,600	4,500 דיור מכליל + השכרה	2,100 יח"ד דב"י עירוני במחיר מופחת 300 יח"ד מוגן ציבורי במחיר מופחת 835 יח"ד להשכרה ממתחם אשכול מחציתן יושקרו במחיר מופחת 1,675 יח"ד להשכרה מתכניות מרכז וצפון מחציתן יושקרו במחיר מופחת (*בתונים מעיריית תל אביב)
יח"ד להשכרה באמצעות דב"י כמטרה ציבורית (סעיף 188)	0	1,888	2,400	0
יח"ד להשכרה בבעלות אחודה	0	0	0	0
סה"כ יח"ד להשכרה	6,500	3,488	6,700	4,620



חוף התכלת - מתארי, קייזר
אדריכלים ומתכנני ערים



תע"ש השרון - תכנית הצל, מזור
פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

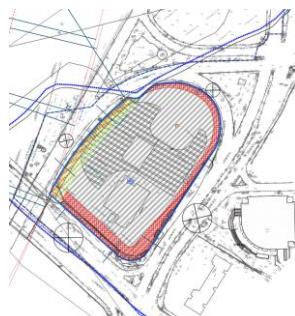


שדה דב - מתארי, ארי כהן
אדריכלות ובינוי ערים

השכרה בתוכניות מאושרות במחוז | מפורט



אופיס אזור, יסקי מור סיון, אדריכלים ומתכנני ערים



סיטי גבעתיים, אדר' מוטי כסיף



גב ים חולון, ישר אדריכלים

שם תכנית	אופיס אזור	סיטי גבעתיים	גב ים חולון
מספר תכנית	554-0905372	503-0619783	505-1083757
שנת אישור	2023	2023	2024
סה"כ יח"ד בתוכנית	730	500	500
יח"ד להשכרה באמצעות דב"י	100 לפי התוספת השישית		
יח"ד להשכרה בבעלות אחודה	100 דיור מיוחד להשכרה לצמיתות	300 ל-25 שנה 200 להשכרה לצמיתות	150 להשכרה לצמיתות
סה"כ יח"ד להשכרה	200	500	150

השכרה בתוכניות מאושרות במחוז | מפורט



קוגל חולון, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים



מתחם הלביא, משה צור
מתכננים ובוני ערים



מתחם בן- גוריון בר כוכבא, יסקי מור סיון,
אדריכלים ומתכנני ערים

מתחם בן-גוריון בר כוכבא הרצליה

504-0691352

אושרה להפקדה

180

90 ל-20 שנה

90

Bundling

מתחם הלביא גבעתיים

503-0723387

2024

299

49 כמטרה ציבורית
(סעיף 188)

49

N.O.A.H

קוגל חולון

505-0874917

2024

2,986

450 ל-20 שנה

450

התחדשות

שם תכנית

מספר תכנית

שנת אישור

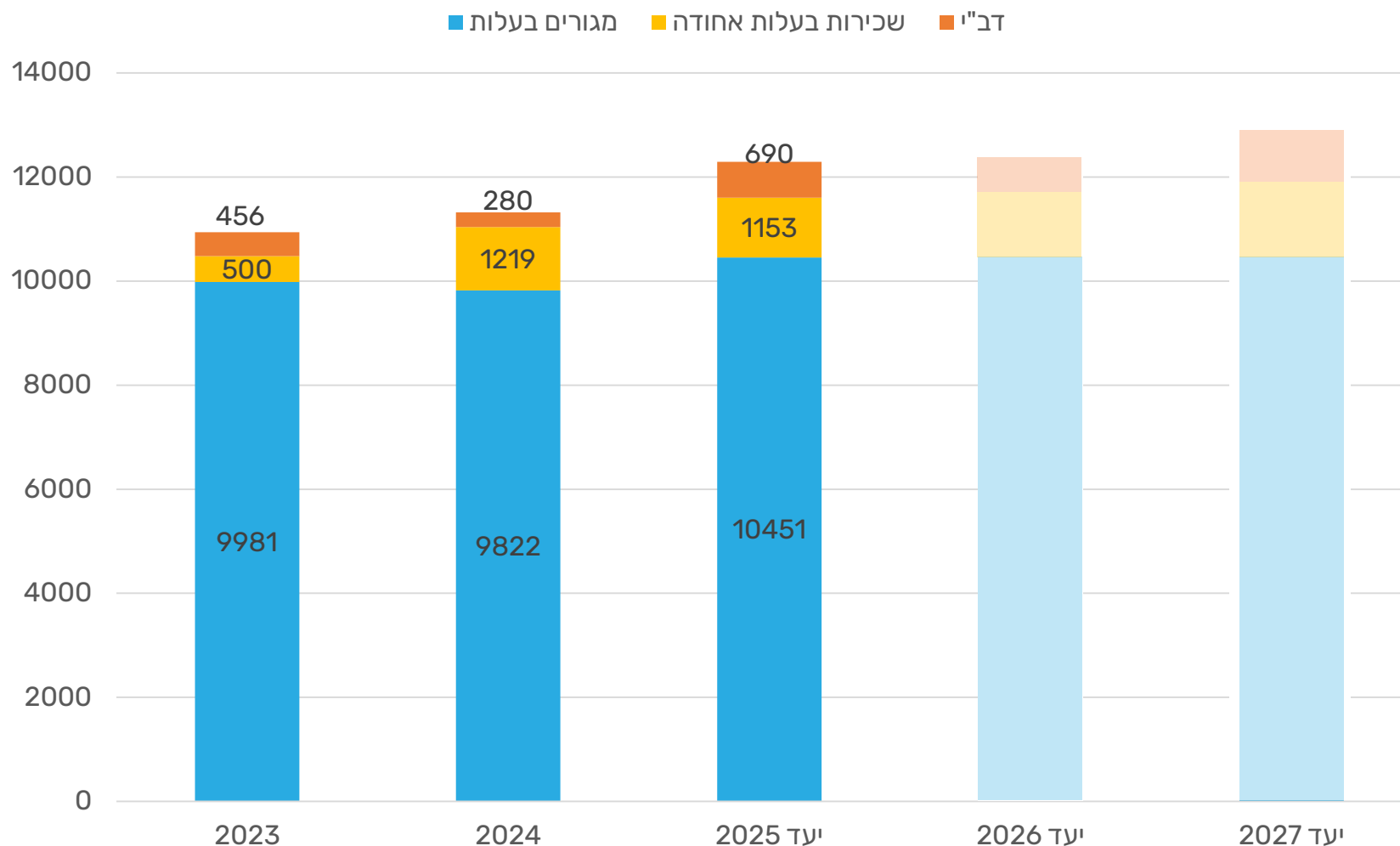
סה"כ יח"ד בתוכנית

יח"ד להשכרה
באמצעות דב"י

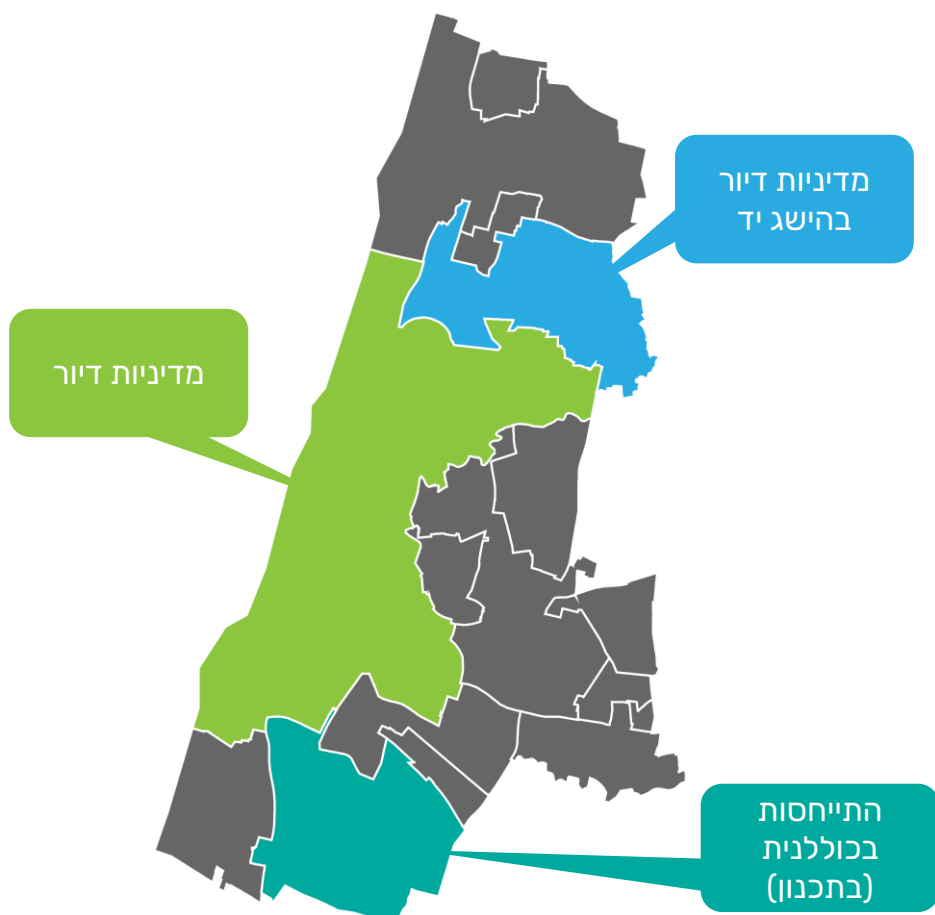
יח"ד להשכרה
בבעלות אחודה

סה"כ יח"ד להשכרה

אישור יח"ד בעלות/שכירות מחוז תל אביב לאורך השנים:



מסמכי מדיניות עירונית



נושאים נוספים: אומדן צרכים וגיבוש יעדים
שנתיים | ניתוח קהילות/שכונות | שיעורי הפחתה
| שיעור בני מקום | קרן דב"י

מסמך מדיניות תל אביב-יפו 7.2022: בכל תכנית קרקע פרטי/מדינה נדרש 15% (באזורי הצפון והמרכז) או 10% (באזורי הדרום והמזרח) להשכרה באמצעות דב"י לפי התוספת השישית, קרקע עירונית 50%.

מסמך מדיניות רמת השרון 9.2024: קובעת שיעורי דב"י להשכרה: מתחם אלקו 50%, קרקע בבעלות עירונית למגורים 50%, קרקע חומה 100%, בניה חדשה בקרקע ריקה, 35%-40%, בניה חדשה באזור קיים 30%, לב העיר 30%-50% מההפרש בין רח"ק בסיסי למרבי, שאר העיר בהתחדשות עירונית 15%.

מדיניות חולון מתוך כוללנית: 20% דיור מכליל במוקדים, 50% דיור מכליל במוקדים על רק"ל

מסמכי מדיניות דיור בהכנה: הרצליה, חולון, בת ים וגבעתיים

שיקולים תכנוניים בתכניות לדיור בשכירות:

- תכניות גדולות (מעל 500 יח"ד): תערך **בחינה פרוגרמטית** של האזור ויוצע תמהיל ואופי סוגי דירות לרבות שכירות
 - **יצירת תמהיל** גדלי דירות בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור
 - **מדיניות עירונית** ככל וישנה
 - כדי להגדיל כלכליות וישימות לביצוע בתכניות ניתן לשלב באותה התכנית מגרש בבעלות לצד מגרש בשכירות
 - ניתן לקבוע כי תוקם חברת ניהול ככל והצפיפות הנוצרת מצדיקה זאת.
- *יובהר כי אין במסמך זה בכדי לפגוע במדיניות עירונית תקפה או עתידית

שיקולים לתעדוף דיור להשכרה בתלות בסוג התכנית*:

תכנית לתחדשות עירונית	תכנית לבניה חדשה	תכנית לתעסוקה ואיזור תעסוקה	
	- יתרון כשיש אפשרות להקצות במגרש עצמאי ביעוד מגורים מיוחד	- יתרון לשלוב יחידות להשכרה בבעלות אחודה במבנה מורכב לצד שימושי תעסוקה עבור תחזוקה יעילה לטווח ארוך	השכרה בבעלות אחודה לצמיתות
- אפשרות להפריש דב"י כקרקע חומה בכפוף התאמה תכנונית לצפיפות הנכנסת - בכפוף לבדיקה פרוגרמטית שיש מספיק שטחי ציבור לצרכים אחרים	- בכפוף לצפיפות התוצאתית לשאר התכנית והתאמתה התכנונית לאיזור, וזאת לאור הדרישה להקצאה ציבורית עודפת (נוסף על הצרכים הציבוריים הפרוגרמטיים) - ניתן להקצות עד 15% מזכויות הבניה בתכנית לפי החוק	- אפשרות להפריש כקרקע חומה, בכפוף להתאמה תכנונית	דב"י בקרקע ציבורית לפי 188**
- יתרון לאור מתן מענה לדיור בתקופת הביניים של הקמת פרוייקטי פינוי בינוי - יתרון מאחר ולאחר עשרים שנה הדירות הופכות להיות מגורים רגילים הראויים לשילוב בפרוייקטים עם דירות בבעלות	- ראוי לבחינה	- ראוי לבחינה	השכרה לפי התוספת השישית
- יתרון לאור מתן מענה לדיור בתקופת הביניים של הקמת פרוייקטי פינוי בינוי - יתרון מאחר ולאחר עשרים שנה הדירות הופכות להיות מגורים רגילים הראויים לשילוב בפרוייקטים עם דירות בבעלות			השכרה בבעלות אחודה לתקופת זמן

מקרא: **יתרון** | **יתרון בכפוף לעמידה בתנאים מפורטים**

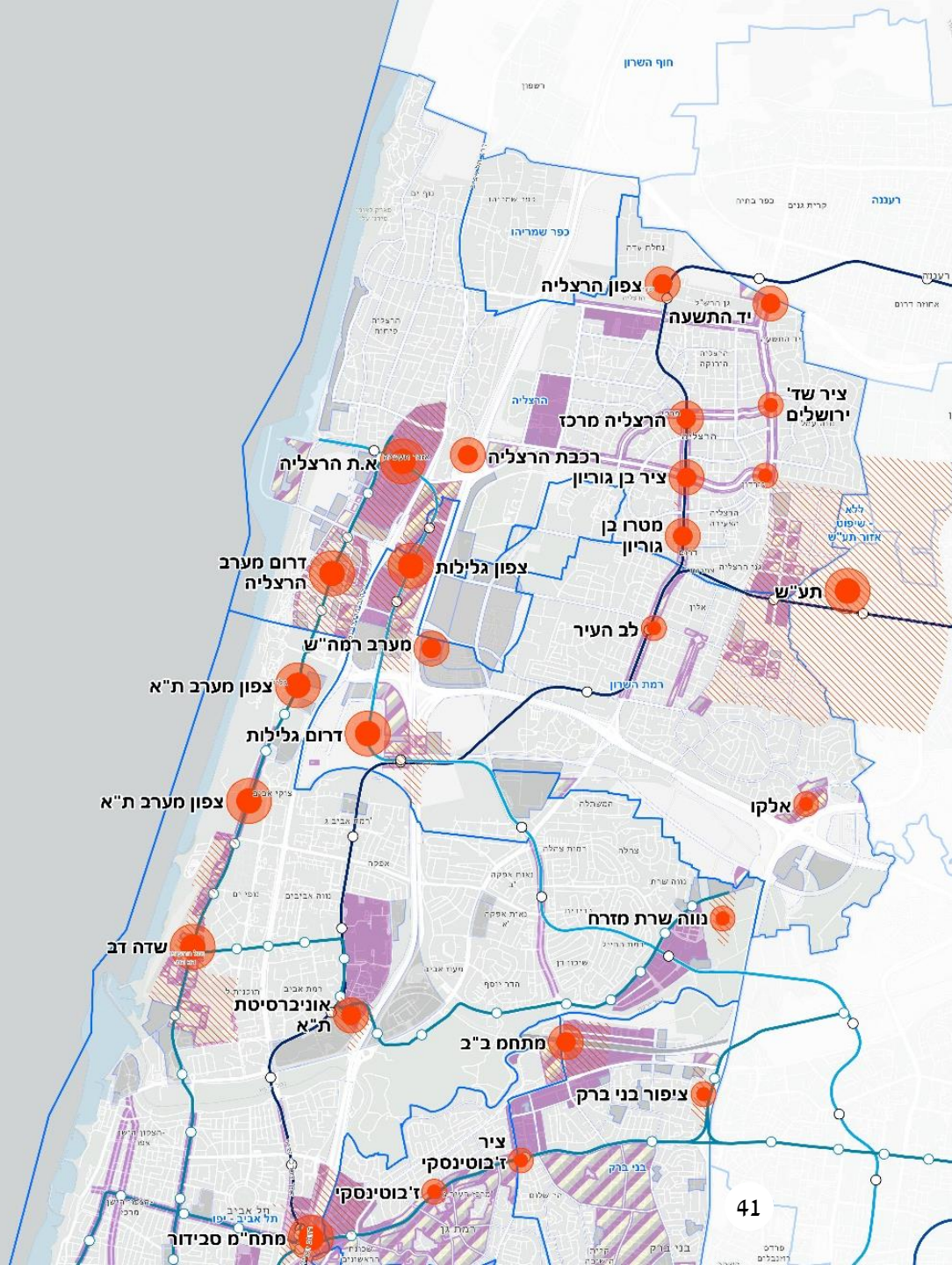
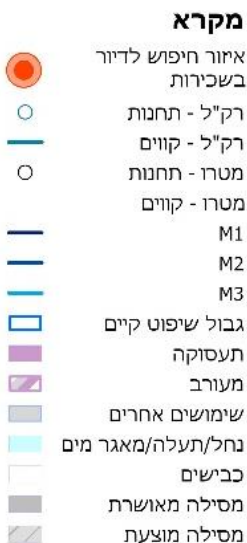
* יתרון לשילוב מספר סוגים יחד

** תעדוף דב"י במחיר מופחת לפי סעיף 188, בתלות בתמיכת הרשות המקומית, כגורם המפעיל, וביכולת לתת מענה לצרכי ציבור עבור התכנית בשטחים חומים נוספים.

איזורי חיפוש למתחמים מועצמים לדיור בשכירות* (1/3) צפון המחוז

- איזורי תעסוקה/תעשייה בהתחדשות
- סביבות מתע"ן
- קרבה למוסדות להשכלה גבוהה ובתי חולים

*איזורי החיפוש הינם איתורים לשיקול דעת
ואינם סימון סופי

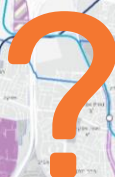




איזורי חיפוש למתחמים מועצמים לדיר בשכירות

(3/3) קריטריונים לבחינת איתורים נוספים

- מתחמים נוספים בקרבת מתע"ן, איזורי תעסוקה וקרבה למוסדות בריאות והשכלה גבוהה
- תכניות התחדשות משמעותיות עם צפיפות מצב נכנס מאפשרת דוגמאות: קוגל חולון, מתחם המתמיד ר"ג
- בניה חדשה במגרש ריק או בבינוי דליל
- מתחמים שבהם היקף ההתחדשות העירונית משמעותי ויש צורך בדיר להשכרה בתקופת ההקמה





נספח הת/ 3

**חו"ד עו"ד ארז קמיניץ בנדון
מדיניות**

עמודים 52 - 45

מדינת ישראל¹

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים: י"ג חשוון תשפ"ב
19 אוקטובר 2021
תיקנו: 803-23-2021-000167
סימוכין: 803-99-2021-068175

אל:

גב' דלית זילבר, מנכ"לית מינהל התכנון
גב' תדמור עציון, היועצת המשפטית, מינהל התכנון

הנדון: מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי

רקע

1. עניינה של חוות דעת זו בשימוש שנעשה בידי מוסדות התכנון במסמכי מדיניות, המתווים את שיקול הדעת בהחלטות הניתנות על ידם בהליכי תכנון ורישוי. לאור מספר פסקי דין והליכים משפטיים המתנהלים בעת הזו בבתי המשפט, ואשר נוגעים לאימוץ מסמכי מדיניות במוסדות התכנון¹, וכן לאור פניית התאחדות הקבלנים-בונים הארץ למחלקת ייעוץ וחקיקה ופניות מגורמים ממשלתיים העוסקים בייזום תכנון, בבקשה להסדיר את היחסים בין מסמכי מדיניות לבין הליכי התכנון והרישוי הסטטוטוריים, עלה הצורך לדון באופן השימוש של מוסדות התכנון בכלי זה.

2. בקליפת האגוז, מעמדן של מסמכי מדיניות הוא כמעמדן של הנחיות מנהליות כלליות, שמוסד תכנון ככל רשות מנהלית, רשאי לקבוע לעצמו, בין היתר, מכוח סמכויות העזר לפי סעיף 17 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981. מסמכי המדיניות מתווים את שיקול הדעת בהפעלת הסמכות שניתנה למוסד התכנון בדין. ככלל ולאורך השנים ראו בתי המשפט בחיוב אימוץ של מדיניות תכנונית בשל היותה מפחיתה שרירותיות, מגבירה שוויון בהחלטות המנהליות, מונעת שחיתות, מגבירה את הוודאות ומייצרת תשתית לקבלת החלטות מנהליות מושכלות.² עם זאת, ברי שקיומה של מדיניות אינה מפחיתה מהחובה של מוסד התכנון לבחון כל מקרה לגופו. ככלל, על מוסד התכנון לפעול בהתאם למדיניות שאימץ לעצמו, אך רשאי הוא לסטות מהמדיניות מטעמים ראויים וענייניים ובנימוקים המצדיקים זאת.³

3. במקרים מסוימים מסמכי המדיניות שאימצו מוסדות התכנון קובעים עניינים שניתן היה לקבוע בתוכנית סטטוטורית ולובשים צורה המזכירה במידה רבה תוכנית כאמור, שכן הם ערוכים בתבנית של נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתוכניות), מכונים לעיתים "תוכניות אב", יש להוראותיהם

¹ ראו: עע"מ 7443/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' התאחדות בוני הארץ; עת"מ (חי') 15694-06-20 שומרי הסף התנועה להגנת ערכי שלטון החוק נ' עיריית חיפה; עת"מ 53455-03-21 צלול עמותה לאיכות הסביבה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה.

² ראו: עע"מ 109/12 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז נ' גבעת האירוסים גן האירועים בע"מ, פסקה 26 לפסק דינו של השופט דנצינגר (נבו 23.12.2012); עע"מ 400/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' ועדת ערר מחוזית – מחוז תל אביב, פסקה ד' לפסק הדין (נבו 25.5.2016).

³ ראו: עע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריס ושרון ראפ (נבו 10.06.2008); עע"מ 4573/12 עו"ד שמואל פיינגולד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (נבו 22.12.2013).

דמיון להוראות תוכנית ובשל סיבות נוספות.⁴ בהתאם, נמצא כי נכון להסדיר את סוגיית מסמכי המדיניות בשני היבטים –

ראשית, להחליט מתי לעשות שימוש בכלי של מסמכי מדיניות ומתי לפעול להסדרה בדרך של תוכנית, שהיא הדרך שהמחוקק סלל לקבלת החלטות לעניין המשטר התכנוני בקרקע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").⁵

שנית, ובמידה שמוסד התכנון יחליט על עריכת מסמכי מדיניות, להתוות את עריכתו באמצעות אמות מידה אשר ינחו ויסייעו למוסדות התכנון בפעולתם.

4. על מנת לבחון את הסוגיה לעומקה התקיימו מספר ישיבות עם גורמים שונים, שבהן נדונו השאלות סביב היתרונות והקשיים שבצד מסמכי המדיניות והשימוש בהם, תוך אבחנה בין מסמכי מדיניות העוסקים בתכנון ומסמכי מדיניות העוסקים ברישוי. בישיבות השונות השתתפו מנכ"לית מנהל התכנון, נציגי הלשכה המשפטית של מנהל התכנון, מתכנני מחוזות, נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נציגי התאחדות בנוי הארץ ונציגי השלטון המקומי. עוד ראוי לציין לעניין זה את עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעמ"מ 7443/19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' התאחדות בנוי הארץ**, שגובשה לאחר התייעצות עם הגורמים הרלבנטיים ועוסקת במסמכי מדיניות לעניין יישום תמ"א 38 ברמת גן.

5. מנכ"לית מנהל התכנון, הגב' זילבר, הציגה עמדתה שלפיה מסמכי המדיניות משמשים כלי חשוב בידי מוסדות התכנון, שבאמצעותם הם יכולים לקבל הכרעות בראיה כוללת על המרחב שבתחומם, לקבוע לגביו הנחיות גמישות, בדרך ובאופן שלא תמיד אפשרי במסגרת הוראות בתוכנית. ניסיון העבר מלמד, כך לדבריה, כי מסמכי המדיניות הגבירו את הוודאות ואת השקיפות וטייבו את הליכי התכנון, כך שהיה ידוע מראש מה מוסד התכנון רואה בעיני רוחו כתוכנית ראויה. לצד זאת, בשונה מתכנון סטטוטורי, מסמכי מדיניות משאירים גם מרחב גמישות במובן זה שניתן לסטות מהם מקום בו הוועדה מתרשמת, כי קיימת הצדקה לכך ביחס למקרה מסוים שלפניה.

יחד עם זאת, הדגישה הגב' זילבר כי מוכרות גם תופעות של ועדות מקומיות שמנצלות לרעה את האפשרות לייצר מסמכי מדיניות, אשר משתנים לעיתים תכופות עקב החלפת שלטון או לחצים פוליטיים, באופן שאינו מגשים את התכליות החיוביות שהוצגו לעיל. בהקשר זה צוין כי לרוב מדובר במסמכי מדיניות שעניינם בהליכי רישוי של הוועדה המקומית.

6. במסגרת הישיבות שנערכו בנושא הציגו מתכנני המחוזות דוגמאות למסמכי מדיניות שערכו במרחב התכנון שבתחומם. בין היתר הובאו כדוגמאות המדיניות למתקנים פוטו-וולטאיים במחוז צפון, מדיניות להתחדשות עירונית בנהריה, מדיניות לתכנון אזור תעסוקה בבת-ים ומדיניות לתועלות ציבוריות לצורך קבלת רח"ק מירבי לפי תוכנית המתאר של תל אביב.⁶ מתכנני המחוזות הדגישו את היתרונות הרבים שהם מוצאים בשימוש בכלי זה. בין היתרונות ציינו את משך הזמן לעריכתם של מסמכי מדיניות, הקצר משמעותית מזה של עריכת תוכנית, כיוון שאין צורך להידרש להליך הכרוך בתכנון סטטוטורי, ובהתאמה גם שינוי המדיניות פשוט ומהיר יותר, ככל שיש צורך לעדכן אותה.

⁴ ראה לדוג': תוכנית האב לאזור תעשייה גבעת שאול בירושלים :

www.jerusalem.muni.il/media/24635/master-plan-for-givat-shaul-program-provisions.pdf

⁶ מסמכי מדיניות של הוועדה המחוזית צפון : www.gov.il/he/Departments/General/documents_north ;

מסמכי מדיניות של הוועדה המחוזית ת"א : www.gov.il/he/Departments/General/tlv_district_policy_papers1 ;

רח' צלאח א-דין 29, ת.ד. 49029, ירושלים מיקוד 9149001 ☎ 073-3925544, 02-6462740

עוד צוין, כי לרוב מוסדות התכנון נדרשים למסמכי מדיניות כדי להתמודד עם יוזמות בהליכים שונים העולים מהשטח ומטרת המדיניות היא כאמור לגבש ראייה כוללת על המרחב או על נושא מסוים בו נדרשת הכוונה והנחיה רוחבית.

7. חשיבות נכרת יש למסמכי מדיניות בהליכי התחדשות עירונית. בדו"ח סיכום עבודת הצוות הבין משרדי לבחינת חסמים בהליכי התחדשות עירונית, עלה כי מסמכי המדיניות של הוועדות המקומיות בנושאי התחדשות העירונית והשינוי התכנון שלהם מהווים את אחד מנקודות התורפה ותורמים לקושי ביצירת ודאות בתחום. הצוות המליץ לבחון את מסמכי המדיניות במסגרת נהלים, שיתייחסו לעניינים תכנוניים שיש להעדיף את הסדרתם בתוכנית, לעבודת ההכנה הנדרשת לשם קבלת החלטת מדיניות, לאמות מידה לקיום הליך של שימוע ציבורי, פירוט המדיניות, קביעת הוראות מעבר בעת שינוי מדיניות ואופן פרסום המדיניות לציבור.⁷

בהמשך לכך, נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הוסיפו, כי בערים שבהן הוקמו מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, הרשות מנחה אותן להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. מדובר במסמך שדומה מאוד לתוכנית כוללת להתחדשות עירונית, כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק, הכולל תשריטים והליך של שיתוף ציבור, והוא מאומץ על ידי הוועדה המקומית ולפעמים גם על ידי הוועדה המחוזית. מדיניות זו, במקרים רבים, מהווה "גשר" או פתרון ביניים עד להכנה ולאישורה של תוכנית כוללת להתחדשות עירונית. עוד ציינו, כי בין יתר השיקולים המנחים בשאלה האם לפעול בדרך של תוכנית או של מסמך מדיניות, מובאים בחשבון גם שיקולי תקציב ויעילות מבחינת לוח הזמנים. לגישת הרשות להתחדשות עירונית, מסמכי מדיניות מהווים חוליה מחברת, קיומם מביא להגברת הוודאות בשוק ומונע ניהול משא ומתן עם כל יזם או פרויקט בנפרד, ויחד עם זאת הגמישות שבמדיניות מאפשרת לסטות ממנה או לשנות אותה ככל שנדרש.

8. נציגי התאחדות הקבלנים בוני הארץ העלו טענות נגד הפרקטיקה של אימוץ מסמכי מדיניות, בעיקר בקרב הוועדות המקומיות, אשר לטענתם, בניגוד לתכלית של מסמכי מדיניות להגברת הוודאות, השימוש שנעשה בהם בפועל מביא לתוצאה הפוכה, בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית - הן ביחס לתוכניות פיננסי ובינוי והן ביחס להיתרים מכוח תמ"א 38. לשיטתם, רשויות מקומיות רבות עושות שימוש פסול ובלתי סביר במסמכי מדיניות, משתמשות בו באופן החותר תחת עקרונות הדין המנהלי וההגיונות השלטוני, וכל זאת כשהן נהנות מכך שהחלטות לעניין מדיניות אינן ניתנות לתקיפה בוועדות הערר.

בהקשר זה צוין כי מסמכי המדיניות נערכים ומאומצים על ידי מוסד התכנון מבלי שניתנת הזדמנות למי שצפוי להיפגע מהם להישמע בטרם קבלת ההחלטה המנהלית, הם פוגעים באינטרס ההסתמכות על תוכניות תקפות, מדיניות או פרקטיקה נהוגה, ובמקרים קיצוניים אף סותרים תכנון סטטוטורי מאושר. לאור האמור, ביקשה התאחדות הקבלנים בוני הארץ לפעול לביטול הפרקטיקה של מסמכי מדיניות במוסדות התכנון, או לכל הפחות לקבוע הנחיות מחייבות בדבר השימוש הראוי בכלי זה. נטען כי יש להתייחס ליחס בין מדיניות לבין תכנון סטטוטורי, לתקופה מזערית לתחולה של מסמך מדיניות, לקביעת הוראות מעבר, להליך שימוע ציבורי ולתשתית העובדתית הנדרשת לשם קביעת מדיניות.

⁷ דו"ח סיכום עבודת הצוות הבין-משרדי: הסרת חסמים בהתחדשות עירונית, מיום 28 באפריל 2020 : www.gov.il/he/departments/publications/reports/hasarat_chasamim

סוגי מסמכי המדיניות במוסדות התכנון

9. במסגרת הישיבות הציג מינהל התכנון פילוח של סוגי מסמכי המדיניות הקיימים כיום. על פי פילוח זה, ניתן לחלק את מסמכי המדיניות לקבוצות הבאות:

א. מדיניות לעניין רישוי – מדיניות זו שכיחה בעיקר בקרב הוועדות המקומיות. הן מתוות את שיקול הדעת של מוסד התכנון מקום בו ניתנה לו שיקול דעת בשלב הרישוי, דוגמת בקשות להיתר הכוללות הקלות, שימושים חורגים, או בקשות להיתר מכוח תוכניות המתירות שיקול דעת כאמור. המדיניות הנפוצה בקבוצה זו היא להיתרים מכוח תמ"א 38, אולם בהקשר זה יצוין כי תמ"א 38 עצמה מתירה לוועדה מקומית לאמץ מדיניות לשם התווית שיקול הדעת ליישומה.⁸

ב. מדיניות מכוח הוראה בתוכנית "עליונה" – המדובר במסמך מדיניות שהוא פועל יוצא מהוראה בתוכנית במעמד היררכי גבוה יותר. כך, הובא לדוגמה תוכנית מתאר כוללנית הקובעת שתנאי לאישור תוכנית מפורטת מכוחה יהיה אישור של מסמך מדיניות לעניין מסוים, כמו למשל לתחום הסביבה החופית, למוסדות הציבור, לתחבורה, לשטחים הפתוחים, לשלד הרחובות וכדומה.⁹ בדרך כלל, מדיניות זו תחומה כאמור לנושא מסוים, שמוסד התכנון שאישר את התוכנית העליונה לא ראה לנכון להסדירו במסגרתה במסגרת כללים קשיחים של תכנון סטטוטורי. כך למשל, בתוכנית כוללנית יכול מוסד התכנון לדון בשכונה מסוימת בצורה "כוללת", כשהוא סבור כי טרם קידום תכנון מפורט ונקודתי בשכונה יש לערוך בחינה של השכונה בשלמותה במגוון הנושאים שנזכרו בתוכנית הכוללנית. בדומה יתכן שהתוכנית הכוללנית מבקשת לקבוע מדיניות תכנונית בנושא מסוים לפני אישורן של תוכניות מפורטות הנוגעות לאותו נושא.

ג. מדיניות המתווה שיקול דעת תכנוני – קביעת עקרונות וקווים מנחים שעל בסיסם יבחן מוסד התכנון תוכניות שמגיעות לשולחנו. כלומר, מדובר במסמך רוחבי, שלא בהכרח מתייחס לקרקע מסוימת במרחב התכנון, אלא קובע את עקרונות התכנון הרצויים. במסגרת מסמך זה מוסד התכנון מבהיר מהם הפרמטרים או הקריטריונים שלפיהם יבחן את התוכנית או ההיתר (שבשיקול דעת) שיבוא בפניו. לדוגמה – מסמך המדיניות של מחוז צפון למתקנים פוטו-וולטאיים, הקובע עקרונות משלימים לתמ"א 10/ד/10 ומותאמים למרחב, שעל בסיסם תבחן הוועדה המחוזית תוכניות למתקנים פוטו-וולטאיים.¹⁰

ד. מדיניות המהווה "גשר" לתכנון מתארי סטטוטורי – המדובר במדיניות שמטרתה למלא חסר תכנוני ולהתוות את שיקול הדעת של מוסד התכנון עד שתאושר תוכנית מתארית כלשהי שתחליף את המדיניות ותבוא במקומה. השימוש הרווח בקבוצה זו הוא מדיניות בנושא התחדשות עירונית, שקובעת חלוקה של היישוב לפי העדפות להתחדשות מתחמית (מתחמי פינוי ובינוי) או התחדשות בניינית (תמ"א 38), בדומה לתוכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי ס' 64(ב) לחוק. מדיניות זו והעובדה שהיא מתאשרת מהר יותר מתוכנית סטטוטורית, מסייעת

⁸ סעיף 22 לתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38.

⁹ ראה לדוג': סעיפים 5.2 ו-5.3 לתוכנית תא/5000 – תוכנית המתאר לתל אביב.

¹⁰ מסמך המדיניות למתקנים פוטו-וולטאיים במחוז צפון:

www.gov.il/BlobFolder/generalpage/decisions_north/he/District_planning_institutions_phtpV.pdf

רח' צלאח א-דין 29, ת.ד. 49029, ירושלים מיקוד 9149001 ☎ 073-3925544, 02-6462740

למוסד התכנון לקבל החלטות ביחס לתוכניות שעל שולחנו, כל עוד לא מתקדמת התוכנית סטטוטורית, אם מטעמי תקציב או אם בשל משך ההליך או בשל סיבה אחרת.

ה. **מדיניות ליישום הוראות בתוכנית מאושרת** – המדובר במדיניות שנועדה להשלים הוראות בתוכניות מאושרות, כאשר בשלב היישום של התוכנית עולה כי ניתן לפרש את הוראותיה באופן רחב ובמספר דרכים, ועל כן נולד הצורך לייצר הסדרה ודאית יותר לפני קידום תכנון מפורט. כך למשל, ניתנה דוגמא לתוכנית כוללת אשר קובעת תמהיל שימושים של 30-70 בין מסחר ומגורים למרכז העירוני, אך בפועל הגיעו למוסד התכנון תוכניות נקודתיות למגרש שמבקשות ניצול של שימוש אחד בלבד ובכך לשנות את "חלוקת התמהיל" במגרשים האחרים. על כן, נדרש מוסד התכנון לערוך מדיניות להתמודדות עם יישום של הוראה זו בתוכנית הכוללת.

10. עוד הגדישו נציגי מנהל התכנון כי יש להפריד בין מסמכי מדיניות כאמור לבין החלטות של מוסד תכנון מכוח סמכויותיו בחוק, שלעיתים גם הן מכונות "מדיניות". כך לדוגמא – קביעת מסמכים נדרשים כתנאי להפקדת תוכנית מכוח סעיף 83א לחוק, הנחיות מרחביות לפי סעיף 154ד לחוק וכדומה. ייאמר כבר כעת כי אבחנה זו מקובלת ומוסכמת, ועל כן יובהר כי חוות דעת זו לא מתייחסת להחלטות סטטוטוריות שהסמכות להן בחוק, אף אם לעיתים מכונות הן "מדיניות", אלא למסמכי מדיניות המאומצים לפי סמכויות העזר של מוסד התכנון כרשות מנהלית כפי שפורט לעיל.

11. כמו כן, הוצג כי קיימת שונות בין מוסדות התכנון השונים בכל הנוגע לאופן גיבוש המדיניות, העבודה המקדימה לעריכתה, ביצוע הליך של שיתוף ושמיעת הערות מהציבור, שילוב הוועדה המקומית הנוגעת בעניין ודרך פרסום המדיניות לציבור. בעניין זה הוסכם על משתתפי הישיבה כי נכון לייצר כללים מנחים לשימוש במסמכי מדיניות ולדרכי גיבוש מסמכי המדיניות. ביחס להליך שיתוף ציבור עמדת מינהל התכנון היא כי לא בכל מדיניות נדרש לבצע הליך כאמור והדבר צריך להיבחן בהתאם להיקפה והשפעותיה הצפויות של המדיניות, ובכל מקרה אין להקביל את הליך שיתוף הציבור למוסד ההתנגדויות הקבוע בחוק.

הנחיות לעניין מסמכי מדיניות במוסדות התכנון

12. בחינת הדברים לעומקם כמתואר לעיל מובילה למסקנה, כי מסמכי מדיניות הם כלי תכנוני יעיל וחשוב לפעילות מוסד התכנון וכי יתרונותיו עולים על חסרונותיו. מדיניות המתווה את שיקול הדעת התכנוני כמו גם את שיקול הדעת בשלב הרישוי מגבירה את השקיפות בדרך קבלת ההחלטות של הרשות המנהלית, מונעת שרירותיות בקבלת החלטות ומגבירה ודאות לכלל השחקנים במגרש התכנוני.

13. יחד עם זאת, למצער בכל הנוגע למסמכי מדיניות לתוכניות, על מוסד התכנון לשקול היטב מהי הדרך הנכונה למתן מענה לצורך בקביעת מדיניות אחידה, ודאית ושקופה - אם בדרך של תכנון סטטוטורי או בדרך של מסמך מדיניות, וזאת לאור היתרונות והחסרונות שיש בכל אחת מהאפשרויות הללו, ובשים לב לנסיבות העניין. ודוק, יש ליתן משקל לא מבוטל לדרך שבה ציווה המחוקק לקבל הכרעות תכנוניות, היינו על דרך עריכתה ואישורה של תוכנית - דרך המגשימה את תכליות דיני התכנון והבניה ומטרות ההליך התכנוני ובכלל זה שקיפות ההליך התכנוני, מתן הזכות לציבור להשתתף בהליך בשלב ההתנגדויות, זכות לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין כתוצאה

מאישור תוכנית ומנגד חלוקת העושר שנוצר כתוצאה מפעולה תכנונית באמצעות תשלום היטל השבחה. מובן, כי מטרות אלה לא נענות במלואן בהכנת מסמכי מדיניות.

חשוב להדגיש, כי סוגי מסמכי המדיניות כפי שתוארו לעיל נבדלים זה מזה גם בהצדקות לעריכתם. כך ברי כי הכנת מסמך מדיניות כאשר יש הוראה בתוכנית בהיררכיה גבוהה יותר המחייבת את עריכתו מהווה הצדקה נחרצת. גם כאשר נדרשת הפעלת שיקול דעת אגב הליכי רישוי ההצדקה לעריכת מסמכי מדיניות המונעים שרירותיות גוברת מאוד.

14. ככל שנוכח אופי המסמך הנדרש או לאחר בחינת היתרונות והחסרונות מצא מוסד התכנון, כי יש הצדקה לקדם מסמך מדיניות, וכפי שהוסבר לעיל, ראוי לקבוע כללים מנחים במספר סוגיות מרכזיות שעל מוסד תכנון לפעול לפיהם בבואו לאמץ מסמכי המדיניות.¹¹ הכללים ינחו את מוסדות התכנון המחוזיים והארציים, ויהיו אמות מידה ראויות גם לעניין מדיניות המאומצת בוועדות המקומיות:

א. **תשתית עובדתית** – אמנם מובן כי ההחלטה בעניין מדיניות אינה כפופה ליצירת מלוא תשתית המידע הנדרשת לפי הדין לעניין תוכנית (למשל – תסקיר השפעה על הסביבה, חובות התייעצות, קבלת עמדת הוועדה המקומית וכו'), אולם, מדובר בהחלטה מנהלית הכפופה לדין המנהלי הכללי. על כן, גיבוש מדיניות מחייב את איסוף מלוא התשתית העובדתית הרלוונטית לצורך גיבוש מדיניות באותה סוגיה. משכך, על מסמך המדיניות להתבסס על פרמטרים מקצועיים ולכלול התייחסות מקיפה לתחומים התכנוניים השונים, כמו גם הסברים למדיניות כפי שנקבעה.¹² כל זאת, כדי למנוע שרירותיות וצינון השפעות פוליטיות ולא ענייניות בקביעת מדיניות. בהמשך לבחינת התשתית העובדתית על מסמך המדיניות להתייחס גם לשאלה האם הוא חל על כל מרחב התכנון או רק על חלקים ממנו, הרלבנטיים למדיניות המתגבשת.

ב. **שיתוף הציבור** – בשל השפעת מסמכי המדיניות על קבלת החלטות בהליך התכנוני הסטטוטורי, ועל אף שאין חובה בדין, ברירת המחלל תהיה כי קביעת מדיניות כפופה להליך של שיתוף וקבלת הערות מהציבור. יחד עם זאת, מוסד תכנון יהיה רשאי לקבל החלטה מנומקת שלפיה **בעניין חריג** מסוים אין תועלת של ממש בקבלת הערות מהציבור למשל בשל היקפה המצומצם של מדיניות מסוימת או היותה טכנית לחלוטין, ואזי יהיה רשאי לאמצה אף ללא הליך שיתוף ציבור. יודגש, כי אין באמור כדי להקביל את ההליך למוסד ההתנגדויות הקבוע בחוק, ובכלל זה אין הכרח להזדקק לכללי הפרסום הקבועים בחוק או לשמיעת המעירים בעל פה ואף לא לצורך להתייחס בהחלטה מנומקת לכל הערה. מוצע לאמץ את המודל הממשלתי לפרסום תזכירי חוק או טיוטת תקנות וקבלת הערות הציבור לגביהם.

ג. **הוראות מעבר** – בכל החלטה בעניין מדיניות, על מוסד התכנון לבחון האם לקבוע הוראות מעבר לתחולת המדיניות.

¹¹ יצוין כי אי עמידה בכללים המנחים לא תקים בהכרח עילה לתקיפה שיפוטית של ההחלטה לאמץ את המדיניות. בעניין זה יש טענות שונות, חלקן גורסות כי הדרך לתקוף החלטת מדיניות היא בתקיפה עקיפה, רק לאחר שהחלטת המדיניות מתגבשת לכדי החלטה סטטוטורית הפוגעת, דוגמת דחיית תוכנית, דחיית בקשה להיתר או דחיית התנגדות. מנגד, יש הטוענים כי החלטה לאמץ מדיניות הינה החלטה מנהלית העומדת על רגליים משלה, וניתן לתקוף אותה באופן ישיר ולהפעיל ביקורת שיפוטית לפי כללי המשפט המנהלי.

¹² ראו סעיף 15 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה בעת"מ 28736-06-19 **התאחדות בוני הארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן**.

במדיניות המתגבשת לראשונה – יש לבחון, האם הדרך שבה פעל מוסד התכנון עד אותה עת יצרה הסתמכות אצל העוסקים בתחום ובהמשך לכך לשקול לייצר "תקופת התארגנות" סבירה.

בעדכון או בשינוי מדיניות קיימת – ככלל על המדיניות החדשה לכלול הוראת מעבר, במסגרתה יש ליתן את הדעת למי שהסתמך על המדיניות הקודמת, פעל לפיה והתקדם במסגרת הליכי התכנון או הרישוי.

לעניין הוראת מעבר של מסמך מדיניות לתכנון – נכון לבחון מצבים שבהם התכנון הגיע לשלב ההחלטה להפקדה ולא להחיל את המדיניות החדשה על תוכניות שהגיעו לשלב זה. זאת שכן שלב ההחלטה על הפקדה הוא שלב שבו הצדדים להליך התכנוני נחשפים לעמדתם הרשמית של מוסד התכנון והגורמים המקצועיים בו, ומכלכלים את צעדיהם בהתאם.

לעניין הוראת מעבר של מסמך מדיניות לרישוי – יש להביא בחשבון את המידע שנמסר למבקש במסגרת תיק המידע להיתר, שעליו רשאי הוא לפי הדין להסתמך. לכן, נראה שכלל מדיניות חדשה לעניין רישוי לא תחול על מי שכבר קיבל מידע לפי הדין, או לחלופין המדיניות החדשה לא תחול על מי שכבר הגיש בקשה להיתר, אם נמצא כי זו נקודת הזמן הרלבנטית להסתמכות.

ד. **פרסום** – עם אימוץ המדיניות על מוסד התכנון לפרסם אותה באופן נגיש וברור לציבור, על מנת שזו תגשים את תכליתה ככלי המגביר את הוודאות.

ב ב ר כ ה,

 ארזי קמניץ
 משנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתיקים:

ד"ר אביחי מנדלבליט, היועץ המשפטי לממשלה
 עו"ד עוזי סלמן, היועץ המשפטי לעיריית תל אביב ולמרכז השלטון המקומי
 מר אלעזר במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 מר ראול סטרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ
 גב' כרמית יוליס, ראש אשכול נדל"ן, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
 מר תום פישר, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

נספח הת / 4

**כתבה : רוצים להתנגד ? צפו
לאיומים, הצתת הבית או גניבת
הבגדים מהמקווה -
TheMarker**

עמודים 66 - 53



חיפוש

לרכישת מינוי

התחברות



נדל"ן

רוצים להתנגד? צפו לאיומים, הצתת הבית או גניבת הבגדים מהמקווה

קריאת זן

שמירה



פשקווילים ומסרים נגד המתלוננים על חריגות הבנייה

אנשים פרטיים בציבור החרדי שמחליטים להתנגד לתופעה הרווחת של הפרות בנייה, סובלים מהטרדות ואף פגיעה ברכושם ואיומים על חייהם ■ "הכל בסוף עובר דרך הרבנים, גם בתי הדין הרבניים פוסקים לרוב לטובת עברייני הבנייה — אז לאן יש לנו לפנות?"



רנית נחום-הלוי

לעקוב

16 באוקטובר 2025 • 05:45

רוצה לקרוא תקציר של הכתבה?



אחד ממתנגדי הבנייה הבולטים בירושלים היה עסוק בשנה האחרונה בהגשת עררים והתנגדויות נגד תוכנית בניין עיר (תב"ע) שקידמה החברה בינגו נדל"ן 1, לאחר שלא פעלה בהתאם להוראות התוכנית. בעוד התב"ע אפשרה הקמת פרויקט בשכונת רוממה החרדית בעיר

ובנייה של כ-100 דירות שיועדו להשכרה, בפועל מכרה חברת הנדל"ן 50% מהדירות במחירים שנעו בין 50-100 אלף שקל למ"ר, עסקות שלא שיקפו כלל את העובדה שהדירות יועדו להשכרה לצמיתות.

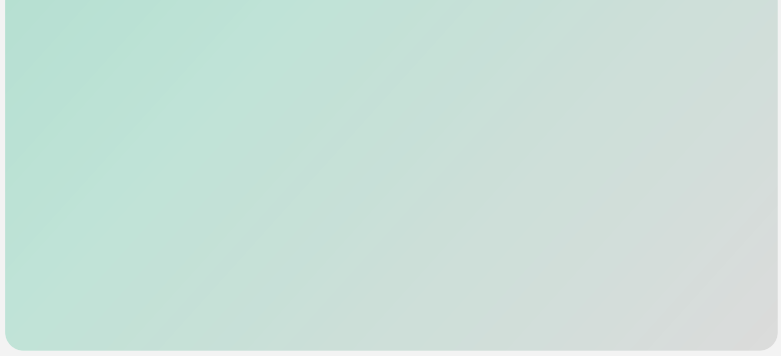
בעקבות זאת, הוגשה לוועדת הערר המחוזית ירושלים [עתירה דחופה](#) בטענה כי ההיתר הוגש בסטייה מהתוכנית. ועדת הערר, שאמורה הייתה לעסוק לגופו של עניין, נחשפה במהלך הדיון לאירוע סוריאליסטי וטענות שהעלו יזמי התוכנית נגד מגיש הערר, וחשפו טפח על המתרחש בחברה החרדית.



עו"ד שרית ארלי
צילום: רותם כץ

- "מתאים לדיקטטורה": רבנים זומנו לחקירת עבירות בנייה —
בבני ברק זועמים | סימי ספולטר
- "החצרות התלויות" הגיעו עד חלונות השכנים. ביהמ"ש הורה
להרוס אותן | שלומית צור
- חוזרת בתשובה? בני ברק מנסה לנקות את העיר מעבירות
הבנייה החריפות | סימי ספולטר

"ציפינו לערר הזה כי מדובר במגיש סדרתי לכל התב"עות וההיתרים", מתאר יזם הפרויקט בדיון בוועדת הערר, "יצרתי איתו קשר, איך אפשר להוריד את זה, מה הבן אדם רוצה, לא ידעתי איך הוא נראה אפילו, לא פגשתי אותו אף פעם. קבענו פגישת היכרות ודיברנו, והוא אמר שאם אני רוצה לדבר תכל'ס, הוא מסכים לדבר במקום ספציפי — או בסאונה או במקווה, במקום שאי אפשר להקליט. כל המשא ומתן בינינו צריך להתקיים בעירום מלא כי הבן אדם מפחד מהקלטות. נפגשנו במקווה בירושלים בשכונת מקור ברוך". בהמשך הדיון בוועדה בעל חברת הנדל"ן מתאר כי העורר ביקש ממנו לקבל 150 מ"ר לטובת הקמת בית כנסת בשכונה, אם כי לבסוף השניים לא הצליחו להגיע להבנות ביניהם. יו"ר הוועדה, עו"ד שרית ארלי, מצאה עצמה נדרשת לנושא — האם היזם פנה למשטרה, האם התקיים משא ומתן ביניהם, ואיך זה נעשה. "לא הגשתי (תלונה במשטרה; רנ"ה)", אמר לה היזם, "יש לי הקלטות שהוא קובע איתי במקווה ומדבר איתי על עסקה, אבל אין מספיק הקלטות שעומדות ברף הפלילי".



"אדוני נפגש עם היזם במקווה", שאלה יו"ר הוועדה את העורר, תוך שהיא מדגישה בפניו שזו זכותה לבדוק אם הוא הגיע לדיון בוועדה בידיים נקיות.

"לא אניב לזה, לא חושב שזה המקום", השיב והוסיף, "לא ניסיתי לסחוט ולא סחטתי אף אחד".



בניין בבני ברק. בבניינים רבים התשתיות הן לקויות והבנייה נעשית כטלאי על טלאי
צילום: ללא קרדיט

מקרה אחר התרחש בפברואר 2022, אז הגיש אותו עורר תלונה במשטרה נגד אדם שהטריד אותו, על רקע הגשת התנגדות בנייה. בתלונה שהוגשה נכתב כי המטריד קרא לעורר בשמות גנאי ברחוב, איים על חייו, וגנב לו בגדים מהמקווה, רגע לפני השבת. "הנילון מטריד אותי בזמן שאין לי סכסוך איתו", פירט המתלונן בתלונה שהגיש למשטרה. "אני מנכ"ל עמותה שמגישה התנגדויות למוסדות תכנון ועררים ועתירות לערכאות מתאימות. יש כאלה במגזר החרדי שהדבר אינו מוצא חן בעיניהם ועל פניו נראה שהנילון משמש 'נער שליחויות'. אני מפחד לצאת מהבית בגלל האיומים המתגברים יום יום ואני מרגיש בלי הגנה".

ההתנהלות החריגה הזאת כמעט שאינה מוכרת בציבור הכללי, אך מלמדת על לחצים אדירים המופעלים נגד אנשים פרטיים בציבור החרדי שמחליטים לצאת נגד הזרם, שלא כמצוות הרב או החסידות, וחושפים שחיתויות, או מחליטים, רחמנא ליצלן, לפעול לפי החוק.

מי שנדרש לנושא לפני מספר שנים הוא הרב מנחם מנדל שפרן, אחת הדמויות הרבניות הבכירות בציבור החרדי, אב בית דין לענייני ממונות, פוסק וראש ישיבה חסידית בבני ברק ובירושלים. בנובמבר 2018 העניק גיבוי הלכתי למאבק תושבים נגד תוכנית בנייה שנויה במחלוקת ובפסיקה נדירה שהוציא, הביע תמיכה בהתנגדות משפטית לתוכניות בנייה הפוגעות באיכות החיים של התושבים בבניין.

הרב שפרן אמר כי "מותר להתנגד בוועדה מחוזית ולהגיש עתירה מנהלית נגד תוכניות של קבלנים, שלפי דעת דיירי השכונה יהרוס את השכונה מבחינות שונות מחמת הצפיפות". "צר לומר", הוסיף הרב שפרן, "שהקבלנים בדרך כלל מקבלים היתרים אלה בדרכים לא דרכים, והציבור אין בכוחו להילחם נגד תופעות אלה. ואם יש עסקנים שבאים לשכונה, צריך לעודדם".



הרב מנחם מנדל שפרן
צילום: Wini

בשנה האחרונה צוטטה פסיקת הרב כשבמוקד המחלוקת הייתה תוכנית להרחבת ישיבת "משכן שלמה" בשכונת רוממה בירושלים. במקרה זה תושבי השכונה הביעו התנגדות להרחבת הישיבה בטענה שהתוכנית תחסום גישה למוסדות ציבור בקרבת המקום ותשתלט על שטחים שמיועדים לרווחת הציבור. גורמים המעורים בתחום התכנון כינו את פסיקת הרב שצוטטה גם במקרה זה כ"חסרת תקדים".

בנובמבר 2018 העניק הרב מנחם מנדל שפרן, אב בית דין לענייני ממונות, גיבוי הלכתי למאבק תושבים נגד תוכנית בנייה שנויה במחלוקת ובפסיקה נדירה שהוציא,

הביע תמיכה בהתנגדות משפטית לתוכניות בנייה הפוגעות באיכות החיים של התושבים

למרות פסיקת הרב שפרן, החסידיזיות החרדיות נוהגות כמנהגן. כך כתב רב לתלמידו שהגיש התנגדות לתוכנית שחלה על שטח ציבורי: "בעניין התנגדותך בוועדת ערר נגד הקמת מבנה זמני לחיידר 'חכמת שלמה', מתברר בשעת מבחן שההצהרה שאתה מצהיר בפניי כבר כמה שנים אינה נכונה בעליל ופשוט לא דיברת אמת. התנגדותך במקרה זה היא נזק לציבור ועוול ואינה טובה לאף אחד".

ברשת מפורסמת פסיקה אחרת, בעקבות פנייה של תושב בני ברק לרב. בפנייה מתאר התושב שקיבל מכתב מהעירייה ששכנו מתכוון לבצע הרחבת דירה, אך לאחר שבדק את התוכניות "חשכו עיניו" כשנודע לו שהבנייה כמעט נוגעת בחלון ביתו. הוא שאל את הרב אם מותר לו לפי ההלכה לגשת לעירייה ולהביע התנגדות, או שמא עליו לזמן את השכן לבית דין. התשובה הייתה שעליו לפעול במקביל. על כך שאל: "אם מותר לי להגיש התנגדות, האם יוכל בית הדין לאכוף עליי באיזושהי דרך להסיר את ההתנגדות?", והוא נענה על ידי הרב: "ייתכן מאוד שבית הדין יורה לך להסיר את ההתנגדות, ואז כמובן תצטרך לעשות כן".



בני ברק. "ייתכן מאוד שבית הדין יורה לך להסיר את ההתנגדות, ואז כמובן תצטרך לעשות כן" צילום: עופר וקנין

"[הכל בסוף עובר דרך הרבנים](#)", אומרת תושבת ירושלים שגרה בשכונה חרדית. "גם בתי הדין הרבניים פוסקים לרוב לטובת עברייני הבנייה, אז לאן יש לנו לפנות?".

ככה מטפלים ב"מויסר"

אחד המקרים הקשים והמוכרים בחברה החרדית, הוא זה שאירע לבני הזוג נריה ונחמה בינה מקסימוב, תושבי ביתר עילית שביקשו להילחם בבנייה הבלתי־חוקית שפשתה בעיר. המקרה שלהם פורסם בכתבה בערוץ 13.

בני הזוג מקסימוב, הורים צעירים לשישה ילדים, רכשו ב-2022 את דירתם בפרויקט שהוגדר "יוקרתי" בביתר עילית. קונים אחרים בבניין, לעומת זאת, לא עשו כמותם, אלא קנו דירות "בשותפות". מהפרסום בערוץ 13 עולה שלמשפחות מחסידות מירושלים הוצעה עסקה בפרויקט היוקרתי על ידי עסקן מהחסידות, כך שכל שלוש משפחות ירכשו יחד בטאבו דירת דופלקס אחת במחיר של 650 אלף שקל למשפחה. לאחר מכן, הן יוסיפו עוד שתיים עד שלוש קומות בבניין שתוכנן לשלוש קומות, ירחיבו וישפצו את דירת הדופלקס הבודדת כך שתהפוך מדירה אחת לארבע דירות, בתוספת של עוד יחידה על הגג. התוצאה הסופית הייתה שמתוך שתי דירות דופלקס שתוכננו בתב"ע צפויות להיבנות תשע דירות בכל בניין.



ביתר עילית. עבירות בנייה הן תופעות מוכרות בערים חרדיות, כביתר עילית, בני ברק וירושלים צילום: נעמה גרינבאום

התוצאות של השינויים האלה לא איחרו להופיע, והדיירים התחילו לסבול מניתוקי חשמל, נזילות, ירידה בלחץ המים, ניתוק מהגז ורעידות של יסודות הבניין. "יום אחד יהיה פיצוץ והגז פשוט יעלה אותנו באוויר", הביעה חשש תושבת השכונה שהתראיינה לכתבה בנושא בערוץ 13.

בנוסף, במסגרת השינויים שנעשו בבניין נוספו לו מדרגות פיראטיות — חלקן סדוקות — ודלת כיבוי האש נהפכה לדלת הכניסה הראשית. מלבד החשש הכבד לפגיעה ביסודות הבניין, מקסימוב תיאר שבשל הבנייה הפיראטית נפל עליו פיגום של יותר מ-10 ק"ג מהקומה הרביעית בבניין השכן.

לאחר שניצל בנס, החליט לפעול ופנה לבית המשפט לקבלת צו הפסקת עבודות בבניין. הבנייה אכן נעצרה — אבל התוצאות לא איחרו להגיע.

התנגדויות למוסדות תכנון ועררים ועתירות לערכאות מתאימות. יש כאלה במגזר החרדי שהדבר אינו מוצא חן בעיניהם. אני מפחד לצאת מהבית בגלל האיומים המתגברים ואני מרגיש בלי הגנה"

ברחוב החלו לקרוא לבני הזוג "מויסירים" (מלשינים), קיללו אותם, עשו נגדם הפגנות וקראו להם לעזוב את השכונה. בנוסף, קיבלו בני המשפחה איומים, אין סוף הטרדות טלפוניות, נזרקו לעבר דירתם אבנים, נעשתה פריצה לדירתם ואף ניסיון להצית אותה. "התחלתם ללכת בכוח אז גם אנחנו נפעל נגדכם בכוח. אין מקום ל'מוסרים' בביתר עילית ונעשה הכל כדי שתעזבו", קראו לעברם.

"את מי מעניין החוק לעזאזל", נשמע תושב המקום בריאיון לכתבה בערוץ 13. "איפה שהמשטרה לא תופסת אותי החוק לא מעניין אותי. אתה מוזמן להמשיך לשחק באש".

מקסימום מתאר שהפורעים ניסו להטיל עליו חרם בבית הכנסת בו הוא מתפלל, לחצו על ארגון מד"א להפסיק את התנדבותו, ואף הגדילו ופנו לארגון "שפרה ופועה", המסייע לנשים לפני ואחרי לידה, בדרישה להפסיק את הסיוע לרעייתו.



ביתר עילית. משתי דירות דופלקס שתוכננו להיבנות, נוצרו תשע דירות צילום:

Konstantnin / Shutterstock

מאז הוגשו על ידי מקסימום ורעייתו מספר תביעות אזרחיות ופליליות נגד הפורעים כולל תביעת לשון הרע שהגיש לבית המשפט לתביעות קטנות בירושלים נגד תושב המקום המכונה "חיים".

בפרוטוקול של בית המשפט לתביעות קטנות בירושלים קיים תמלול של סרטון שפורסם בקבוצת וואטסאפ 61 חברים רבים מתושבי השכונה.

"תושבי גבעת צקוראים לי חיים. יש לי דירה כאן למעלה ואני לא מצליח לבנות אותה כבר שמונה חודשים. יהודי אחד הגיע והחליט שהוא רוצה לשמור על החוק של מדינת ישראל. לא תורה ולא כלום. אין לו רוח מזה, הוא רוצה נטו להזיק ליהודים. אז אתם יודעים את הדבר העצוב הזה שנקרא 'מויסר', ואנחנו אין לנו ברירה, אנחנו מחויבים למחות את זה, אין לנו איך לטפל בזה אחרת".

בית המשפט חייב את "חיים" לשלם לבני הזוג מקסימום פיצוי בסכום של 34,600 שקל. הוא הוגדר בפסק הדין "פעיל מרכזי במסכת התעללויות נגד המשפחה", וכמי שנטל חלק בהתפרצות לדירת מקסימום ותקיפת אביו, שהובילה לאשפוזו בבית חולים.

גם בתביעה אחרת שהוגשה נגד אדם אחר שהטריד טלפונית את הזוג מקסימום, פסק לטובתם בית המשפט וחייב את הנתבע בפיצוי כספי למקסימום בסך של 5,000 שקל. תביעות לשון הרע נוספות שהגישו בני הזוג מקסימום הם נגד גורמים נוספים ובהם עיתון מקומי שפירסם עליהם כתבה בת שני עמודים ללא בקשת תגובה, ואדם מחסידות אמשינוב שנתפס מפיץ נגדם פשקוויל.

אחד הנתבעים מוקלט אומר לבני משפחת מקסימום: "אם תעבדו עם מלשינות אנחנו נבוא איתכם ביד קשה עד הסוף. אני גמרתי איתך, רק תזכור שאם אתה מלשין, מויסר לא יהיה פה בשכונה. אסור ללכת לערכאות".

"הרבנים פסקו לטובת עברייני הבנייה"

נכון להיום, הבנייה בבניין שבו משפחת מקסימום גרה נעצרה בעקבות התערבות משפטית וכך גם בבניין הצמוד. אבל תופעת חריגות הבנייה עודנה נמשכת ברחבי העיר: "האשמים העיקריים למצב הזה הם העירייה — שמאפשרת את הכאוס הזה — והמשטרה שאינה אוכפת את החוק והסדר. לא ידענו איך לעצור את ההפגנות האלה ופנינו למשטרה, אבל במקום שהיא תגן עלינו המותקפים, בפועל היא הורתה דווקא לנו לעזוב מיד את המקום. היה לה נוח לא להתערב ולעצור את התוקפים", מתארת נחמה בינה מקסימום.

"אף אחד לא הנחה אותנו איך לעצור את כל ההפגנות, התקיפות והפשקווילים שיצאו נגדנו", מוסיף נריה מקסימום. "באחת ההפגנות, ארבו לנו ליד תחנת האוטובוס וכשהגעתי עם הילדים הם צרחו והפחידו אותם. כשהזמנתי משטרה, הונחית 62 וב מיד את המקום והשוטר טען

נגדי שאני הוא שמסלים את המצב ולכן איים שיעכב דווקא אותי לתחנה. מה שקרה נגדנו היה פשוט התעללות בשם הדת. החסידות מנצלת את המצב ויצרה תעשייה שלמה בכל רחבי העיר של עבריינות בנייה, בסיוע של אותם תושבים שלא הולכים לבית משפט. אנחנו לא הסכמנו ללכת לבית דין האשכנזי בביתר עילית, כיוון שידענו שהבוררים שם פוסקים לטובת עברייני הבנייה, ונהייה מצב הזוי שבמהלך ההפגנות נגדנו חלק מהבוררים של בית הדין האשכנזי בביתר עילית הגיעו להפגין נגדנו".

**דוד בודנהיים: "כל מי שמגיש התנגדות
שאינה מוצאת חן בעיני הקהילה, יחטוף
כהוגן, אם באיומים להוציא את הילדים
ממערכות החינוך או באמצעות הקהילה, כמו
הרחקה מבתי כנסת וחרמות. כל מה שקהילה
סגורה יודעת להשתמש כשוט נגד חברה"**

"בכל התחומים בחברה החרדית, באזרחי, במינהלי, הפלילי והדתי — הטיפול והשימוש בעולם המשפט נמצא בחסר", אומר עו"ד נתנאל רוזנשטיין, שעוסק במקרקעין ובליטיגציה אזרחית מסחרית. "אני יודע על מספר אנשים שמגישים התנגדויות, תביעות או עתירות, אבל זה פחות מפותח מהציבור הכללי. זה נובע גם מכך שהגשת התנגדות כרוכה בין היתר בהשכרת שירותים של אנשי מקצוע, כעו"ד, אדריכל, לפעמים גם שמאי — וכל אלה עולים כסף, והציבור החרדי, כידוע, לא משופע בממון מיותר".

"בכל מה שקשור לסנקציות", מוסיף עו"ד דוד בודנהיים שעובד עם לקוחות חרדים, "כל מי שמגיש התנגדות שאינה מוצאת חן בעיני הקהילה, יחטוף כהוגן בכל המישורים האפשריים, אם זה באיומים להוציא את הילדים ממערכות החינוך, או שיקשו עליו להכניס את הילדים למוסדות החינוך, ויאיימו עליו באמצעות הקהילה — כמו הרחקה מבתי כנסת וחרמות. כל מה שקהילה סגורה יודעת להשתמש בשוט נגד חברה. המנעד הוא רחב ובהחלט נתקלתי בכך. רובם נכנעים כי המחירים הם כבדים. מעטים מהם הם כאלה שלא מעניין אותם כלום ונלחמים בכל הכוח. לפעמים הם מצליחים ולפעמים גם מפסידים".

"קודים של עולם תחתון"

פלישה לשטחים ציבוריים, הרחבת דירות באופן בלתי־חוקי, הקמת מרפסות הנוגעות בבניינים סמוכים, הפיכת מחסנים לדירות, ובנייה בלתי־חוקית גם על חשבון יסודות הבניינים, הן תופעות מוכרות בערים חרדיות, כביתר עילית, [בני ברק](#) וירושלים. הדבר ניכר לעיני כל ונעשה בהסכמה שבשתיקה — של כל הגורמים והרשויות.

"כשבעל דירה שהורחבה ירצה למכור אותה, הוא לרוב יפרסם מודעה בנוסח הזה: "למכירה דירת ארבעה חדרים עם אופציה (עם אישורי שכנים)" מסביר תושב בני ברק שביקש להישאר בעילום שם. ה"אופציה" היא בעצם התוספת הבלתי־חוקית לדירה, לאחר שהשכנים יודעו על כך. במקרים אחרים תתפרסם מודעה שבה רשום במפורש, "דירה ללא היתר, אבל אין בעיה". אין מי שינסה לצאת נגד הנורמה.



יעקב וידר
צילום: תומר אפלבוים

התוצאה היא שהתשתיות באותן ערים או שכונות חרדיות הן לקויות, הבנייה נעשית כטלאי על טלאי, יסודות הבניין נפגעים ברוב המקרים והמחסנים, המרפסות והדירות תופסות כל חלקה טובה, גם של שטחים פתוחים המיועדים לציבור הרחב.

"כאדם עובד ושומר חוק, אני מתוסכל מאוד", מתאר תושב בני ברק את הנעשה. "אני יכול לקנות דירה בבניין חדש ולהיות מבסוט מהחיים, ואז יגיע אדם שלכאורה עם פחות אמצעים קנה דירה קטנה בבניין והוא מתחיל להשתלט על שטחים בהדרגה ולהרחיב את הדירה שלו. במצב כזה יש לי שתי אפשרויות כדייר שומר חוק: להיכנס למלחמה, ובמלחמה הזו יכול להיות שיש לו קשרים בעירייה ולא יהרסו לו, או שהוא יגיד לי 'בוא נלך לרב'. אבל הרב לרוב יטען נגדי. הוא יגיד לי 'מה מפריע לך? זה גורם לך נזק? זמנל חשבונך? תרחיב גם'. אם הבנייה מסוכנת, יצדיקו אותי, אבל אם לא — שום דבר לא יעזור".

"חריגות הבנייה נהפכו לנורמה בחברה החרדית ואין מי שאוכף את הנושא", מסביר חבר המועצה בעיריית בני ברק, [יעקב וידר](#) (הליכוד). "כך נוהגים כולם והרשויות עוצמות עיניים ומשתפות פעולה. אנשים ממש שרויים בפחד ואני מקבל כל יום עשרות הודעות, שבכל אחת מהן מדגישים בפניי שלא אזכיר את שמר פניות הן רבות ומגוונות —

מתלונות על עבירות בנייה, עד תלונות על מוסדות חינוך, ביוב או ניקיון. לאחד מאפשרים לבנות מרפסת וחדר נוסף ללא היתר, והשני רק מניח בלטה וקופצות עליו הרשויות. השאלה מי מקושר. זה הריקבון. קודים של עולם תחתון".



עיריית בני ברק. וידר: "חריגות הבנייה נהפכו לנורמה בחברה החרדית ואין מי שאוכף את הנושא" צילום: תומר אפלבוים

"במהלך השנים נבנתה מערכת חזקה מאד בחברה החרדית ששולטת בחיי האנשים בכל ממד בחברה. הם פועלים כמו מאפיה, הורסים חנות קטנה של ארטיקים, כדי להראות שהם שומרי חוק, אבל מעלימים עין מהשתלטות של עסקנים ומקורבים שלהם על שטחי ציבור וגינות.

"נציגי המשטרה מגיעים להרמת כוסית עם הפוליטיקאים. הם אומרים שהם רוצים לחזק את הקשר עם הקהילה, אבל יש בכך טעם לפגם, ודיברתי איתם על כך".

בדצמבר 2023 הוגשה עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים על ידי עו"ד רוזנשטיין, בשם מרכז רוחני אוהלי אברהם בבני ברק. העתירה הציגה תמונה מדאיגה המקשרת גורמים בעיריית בני ברק לעבירות הבנייה והשתלטות על שטחים ציבוריים בעיר. בית המשפט התבקש לתת צו ארעי וצו ביניים לעירייה, שלפיהם לא יימשכו יותר הליכי הקצאות השטחים, בין היתר בשל הטענה כי אלה ניתנים למקורבים. תלונה ברוח הדברים שלח עו"ד רוזנשטיין גם למפקחת על המקרקעין, בדגש על עבירות בנייה שבוצעו תוך פלישה והריסה אגרסיבית של גני ילדים ברחוב חי טייב בעיר בני ברק. בספטמבר 2024 נמחקה העתירה בהסכמה, לנוכח העובדה שהעירייה בקדנציה הקודמת חזרה בה מהליך ההקצאות.

"לצערי הרב גם מערכות המשפט אינן תמיד רגישות ללחצים בחברה החרדית, ונדירים השופטים שיש להם סבלנות, זמן ואמפתיה להבין מה שקורה ומבעבע מאחורי הקלעים", מוסיף עו"ד שביקש להישאר בעילום שם. "המיעוט שבחברה החרדית שמחליט לצאת נגד המערכת ולהיאבק על הצדק, מניח לרוב שמערכת המשפט תשמור עליו. הם בטוחים שיגיע

שופט שתפיסת העולם שלו ליברלית ולכן הוא יבין את הסיטואציה. בפועל, מגישי התביעות וההתנגדויות נדהמים כל פעם מחדש לגלות שזה לא מעניין את השופטים. השופטים רוצים לסגור את התיק ולהתקדם".

מעיריית ביתר עילית נמסר בתגובה: "נדהמנו לשמוע על טענות המאשימות אותנו בעידוד אלימות חלילה נגד תושבים בעירנו. אין בכך ולו שמץ מן האמת. עיריית ביתר עילית, באמצעות הפיקוח העירוני, פועלת נגד עבירות בנייה. בוצעו הריסות, הוגשו כתבי אישום ונפתחו הליכים משפטיים נגד העוברים על החוק. בכל מקרה של אלימות, יש להגיש תלונה במשטרת ישראל המטפלת בנושא זה".

מעיריית בני ברק נמסר בתגובה: "אגף הפיקוח בעיריית בני ברק עורך אכיפה מסודרת לפי חוק". מהמשטרה לא נמסרה תגובה.

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

+ פשיעה

+ בנייה

+ נדל"ן

+ שחיתות

לבחירת
השם כניוני
קבוע

שם *

הזינו שם שיוצג באתר

תגובה

משלוח תגובה מהווה הסכמה ל**תנאי השימוש** של אתר TheMarker

שלחו

תגובות

על סדר היום

נספח הת/ 5

**בקשה לפי סעיף 18 לחוק, על
החלטה מתאריך 16.09.2025**

עמודים 67 - 69

16 ספטמבר 2025

לכבוד

מר משה ליאון - ראש עיריית ירושלים

מר אליעזר ראובברגר - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

הנידון: בקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית לתו"ב לפי סעיף 18(ז) לחוק התו"ב
(תכנית מס' 101-1493907 - תכנית הוראתית-שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17, ירושלים)

הנני מתכבד להגיש בזאת בקשה לדיון בחוזר במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), על החלטה שהתקבלה בוועדת המשנה ביום 10.9.2025, שבמסגרתה החליטה הוועדה לאשר ולתת מתן תוקף לתכנית שבנידון.

1. כידוע, סעיף 18(ז) לחוק קובע כי:

"... כל חבר הוועדה המקומית או נציג כאמור רשאי לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה (של ועדת המשנה, הח.מ.), לידיו, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בעניין..."

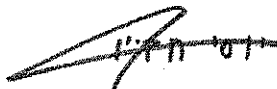
ואלו נימוקי הבקשה;

- א. התכנית מציעה לבטל 100 יח"ד שנקבעו כסטייה ניכרת להשכרה לצמיתות, במסגרת תכנית קודמת - ייעוד מקרקעין המהווה סמי-ציבורי - ולהמיר אותן לדירות רגילות, דבר אשר יאפשר את שיווקם של יח"ד לשוק החופשי, והכול ללא כל נימוק והצדקה.
- ב. מה גם, שמן החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 17.8.2025 עולה כי הוועדה בקשה כי "מגיש התכנית ימציא לוועדה חוות דעת כלכלית מאת שמאי מטעמו, אשר תבחן את ההיבטים הכלכליים והשלכות ביטול הוראות ההשכרה, ותכלול המלצה לקביעת תקופת השכרה מחייבת במידת הצורך", אך חו"ד כזו לא הוצגה בפני הוועדה המקומית במסגרת הדיון נושא ההחלטה הנדונה ומשכך אף לא הייתה כל תשתית עובדתית נאותה לקבלת ההחלטה.
- ג. מדובר במתן מתנה לטובת היזם על חשבון הציבור, ללא כל נימוק המצדיק את האמור.

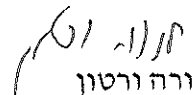
16 ספטמבר 2025

2. כמו כן אציין, שסיפא של סעיף 18(ז) לחוק קובע כי רואים את החלטתה של ועדת המשנה כהחלטת הוועדה המקומית, לכל דבר אך ורק במידה שלא הוגשה בקשה בהתאם לסעיף האמור, אי לכך, משהוגשה בקשה דנו, לא ניתן להמשיך את הטיפול בתכנית ועל כל גורמי העיריה ומוסדות התכנון לנהוג בהתאם.
3. לנוכח כל אמור לעיל, מבוקש לחזור ולדון בהחלטת הוועדה המקומית בתכנית שבנידון, תוך התייחסות לכלל הנימוקים המפורטים בבקשה זו.

בכבוד רב,



יוסי חביליו
 חבר מועצת העיר
 סגן ראש העיר ירושלים


 לורה ורטון
 חברת מועצת העיר

העתק:

עו"ד אילנית מיכאלי, יועמ"ש הוועדה המקומית ירושלים
 חברי מועצת העיר
 מר איציק לארי, מנכ"ל העיר
 מר עידו רוזנברג, מזכיר העיר
 שירה תלמי-באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים
 דן קינן, מתכנן המחוז
 עו"ד צביה זיכרמן, יועמ"ש הוועדה המחוזית ירושלים

נספח הת/ 6

**בקשה לדיון חוזר לפי 11ד לחוק
על החלטה מתאריך 28.09.2025**

עמודים 71 - 70

30 בספטמבר 2025

לכבוד:

גב' שירה תלמי, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
עו"ד צביה זיכרמן, היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
שלום רב,

הנדון: תכנית 101-1493907, תכנית הוראתית, שינוי הוראות ברחוב ירמיהו 17 ירושלים.

הרינו להגיש בקשה לדיון במליאת הוועדה בתכנית שבנדון על פי סעיף 11ד' לחוק.

ואלו נימוקי הבקשה:

1. אנחנו חושבים שטענה הוועדה תכנונית ומשפטית באישור התכנית.
2. הוועדה המחוזית מעלה על נס את חשיבות דיור השכירות גם במקומות שהבינו אינו מתאים, אין שום סיבה לתת לזם מתנה של מיליונים או אף עשרות מיליונים וזאת על חשבון הציבור.
3. היזם רכש את הקרקע עם התכנית הקיימת וידע שיש עליו חובה לבנות שטחים נרחבים ציבוריים, וכן דיור להשכרה, אין שום סיבה לוותר לו כרגע על תנאי ההשכרה החשוב.
4. הוועדה אינה וועדה שמטרתה לדאוג לרווחי היזמים, אלא לבינוי מאוזן ושפוי ולצרכי הציבור.
5. במקור דרישת השכירות הייתה לצמיתות, יכול להיות שבמקרה קיצון אפשר היה למצוא פתרונות ביניים, של הגבלת התקופה, או חלוקה בין הדירות, בוודאי לא ביטול כולל.
6. על פי פרסומים בכלי התקשורת, היזם מוכר את הדירות במחירים גבוהים מאוד, אם הדברים נכונים, וצריך לבדוק אותם לפני קבלת החלטה, השאלה הראשונה הנשאלת: איך מוכר היזם את הדירות, כאשר יש לו הגבלת שכירות? הנקודה השנייה שגם עם הגבלת השכירות, היזם יכול להרוויח. ובכל מקרה יש אינטרס ציבורי גדול בדירות להשכרה.
7. המבקשים יבקשו לפני הדיון להציג להם את כל חוות הדעת השמאיות, והמסמכים הכלכליים שהוגשו לוועדה.

בכבוד רב,


יוסי חביליו


מתן נחום

העתק: חברי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים.

נספח הת/ 7

**החלטת הוועדה בתכנית מס'
101-0126631 מתאריך
15.2.2015**

עמודים 72 - 79

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2015004

שהתקיימה ביום ראשון, כ"ו שבט תשע"ה, 15/02/15

בשעה 09:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' דלית זילבר (סעיפים : 4,6,10,8)

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי- מתכנתת המחוז

השתתפו:

- | | |
|------------|--|
| אוהד כהן | - מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון |
| | (למעט סעיף 6,10,8) |
| יוסי דייטש | - נציג ועדה מקומית (למעט סעיף 1-3,5,13) |
| חן פרנקל | - מ"מ הממונה על המחוז (בסעיף : 1-3,5,13) |

נכחו:

- | | |
|----------------|--------------------------|
| אמנון ארבל | - סגן מהנדס העיר ירושלים |
| אתי רוזנבלום | - יועמ"ש לוועדה |
| אילנה רודשבסקי | - לשכת התכנון |
| ענבר גולשני | - מזכירת הוועדה |
| עלא המאר | - לשכת התכנון |
| חיים יפרח | - לשכת התכנון |
| אורה סדוקוב | - לשכת התכנון |
| ענבר וייס | - לשכת התכנון |
| מורן אוחנה | - לשכת התכנון |
| נועה גולדשמיט | - לשכת התכנון |
| צבי וינוקור | - לשכת התכנון |
| יעקב אנוקה | - לשכת התכנון |
| איתי אוהב ציון | - לשכת התכנון |

מוזמנים:

- | | | | |
|---------------------------------|----------------|---|--------|
| <u>תכנית 152-0235150</u> | זוהדי אבו חדיר | - | אדריכל |
| | וליד ג'מל | - | מבקש |
| <u>תכנית 101-0159228</u> | בשיר טויל | - | אדריכל |
| | איברהים רג'אבי | - | מבקש |
| <u>תכנית 152-0236869</u> | זוהדי אבו חדיר | - | אדריכל |
| <u>תכנית 152-0217398</u> | זוהדי אבו חדיר | - | אדריכל |
| | עותמן חסן | - | מבקש |

אדריכל	-	דוד גוגנהיים	<u>תכנית 101-0126631</u>
אדריכל	-	פטר קינן	<u>תכנית 101-0189654</u>
סמנכ"ל נכסים	-	אלכס מריאש	
יועץ שימור	-	גיורא סולר	
משרד התיירות	-	קרן זילברמן	
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ	
משרד התיירות	-	קרן זילברמן	<u>תכנית 101-0234237</u>
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ	
אדריכל	-	ירון קופרשטוק	
יזם	-	דהוקי מלינה	
יזם	-	דהוקי סימה	
עו"ד	-	מוהנד ג'בארה	<u>תכנית 101-0259556</u>
אדריכל	-	באסם עליאן	
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ	<u>תכנית 101-0126201</u>
אדריכל	-	יוסי ישראלשוילי	
צוות התכנית	-	ירון הראל	
צוות התכנית	-	יוחאי קוסנרן	
אדריכל	-	ארתור ישיב	
אדריכל	-	סלמאן אעאב	<u>תכנית 101-0167007</u>
מבקש	-	עלא ביצון	
עו"ד	-	דורון יפת	
אדריכל	-	נאדר משני	<u>תכנית 101-0095935</u>
אדריכל	-	ארתור ישיב	<u>תכנית 101-0056234</u>
אדריכל	-	יוסי ישראלשוילי	
עורכת התכנית	-	מירי שמואלי	<u>תכנית 101-0193326</u>
עו"ד	-	פנחס דנקר	
אדריכל	-	אבנר אופק	<u>תכנית 101-0200725</u>
מבקש	-	יוסף רבני	<u>תכנית 101-0122218</u>
אדריכל	-	דוד בלצקי	
עו"ד	-	עוז כהן	

תכנית 101-0178012	-	ישראל פרויימוביץ
	-	עורך התכנית
	-	איציק אפריל
	-	אדריכל
	-	דורית פילניק
	-	אדריכלית
	-	משה פרוש
	-	בעל הנכס

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד': 28/2/2015

6. תכנית - 101-0126631 : מגורים ברחוב ירמיהו, רוממה, ירושלים

הוחלט :

הוועדה, לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עורך התכנית, מקבלת בחלקה את המלצת הוועדה המקומית ומחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים הבאים :

א. צורכי ציבור

1. התכנית תפריש 40% משטחה עבור שטח ציבורי פתוח, כיוון שהשטח הפתוח מהווה חלק ממערך השצפ"ים השכונתיים לפי תכנית האב תוך שמירה על רצף בין השצפ"ים העתידיים בהתאם לתכנית האב לשכונה. מובהר בזאת כי השצפ"פ המוצע בצד המערבי יסופח לשצפ"פ המוצע בצד המזרח בתא שטח מספר 2. המטרה הינה לייצר שטח ציבורי אחד גדול, אשר נותן מענה אופטימאלי לצורכי הציבור בשכונה וממקסם את התועלת הציבורית.
2. יש להקצות שטחים בנויים נוספים לצרכי ציבור עבור גן ילדים או מעון יום עקב המחסור בשטחי הציבור בשכונה. וזאת בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. הוועדה סבורה כי היקף זה של הפרשות לצרכי ציבור הינו נדרש וחיוני, עקב המחסור הניכר בשטחי הציבור בשכונת רוממה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מפורטת לנושא זה הכוללת את היקף השטח, השימושים וההיקף.
3. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון (שאינו היתר חפירה) יהא הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן טופס אכלוס לבניין הראשון יהא סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
6. תסומן זיקת הנאה לציבור בצד המערבי ברוחב של 3 מ' אשר תחבר בין רחוב ירמיהו לרחוב תובל, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין.

ב. בינוי ופיתוח

1. לצמצם אחוזי הבניה המרביים מעל לקרקע למגורים ולמסחר ל- 337.5 %, לרבות שטחי שרות ומרפסות. על פי עקרונות של תוכנית האב לרוממה. לא יבואו השטחים הציבוריים במניין אחוזי הבניה המותרים.
2. קו הבניין הצפוני יכלול ארקדה בקו בנין אפס לאורך רחוב ירמיהו בהתאם להנחיות תכנית האב. בשאר הצדדים והקומה מעל קומת המסחר יש לשמור על קווי בניין במרחק 3 מ' מגבול המגרש למגורים, מאחר שמדובר בחזיתות צדדיות לשצפ"פים ובמגרש צר וארוך ניתן להתחשב ולאפשר 3 מ' בגלל ממדיי הבניין.

3. מעל קומת מסחר רציפה יותר הקמת שני מבנים נפרדים במרחק 6 מ' ביניהם.
4. תכנית הבנייה העל קרקעית מעל קומת המסחר לא תעלה על 45 % והתכנית התת קרקעית לא תעלה מעבר ל 80%.
5. לא יותרו הבלטות מרפסות זיזיות לרחוב ירמיהו.
6. בנספח הבינוי לא נכללו מחסנים תת"ק כפי שצוין במקומות שונים בתקנון. יכללו בתכנון 10 מ"ר מחסן לדירה תת"ק ולא כפי שנקבע בתקנון.
7. יתווסף להוראות התכנית סעיף סטיה נכרת לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות, מפלסי כניסה וחלוקת הבניין לשני אגפים מעל קומת המסחר, שימושים, ארקאדה שלבי ביצוע, מרחק בין הבניינים והריסה.

ג. איכות סביבה

שכונת רוממה נמצאת בתקופת מעבר מאזור תעשייה ומלאכה אשר הוקמו בעבר לאזור מגורים בהתאם לתכנית האב. קיומם של שימושי מלאכה ותעשייה מהווה פוטנציאל לגרימת מפגעים סביבתיים בשטח התכנית בעיקר בהיבטי איכות האוויר, רעש וחומרים מסוכנים. לפיכך התכנית תכלול הוראות כמפורט להלן:

1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי הסוקר את המטרדים שעלולים להיגרם כתוצאה מפעילות העסקים הסובבים על השוהים במבני המגורים בהיבטי איכות אויר, מפגעי ריחות, חומרים מסוכנים ורעש. מסמך זה יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המלצות המסמך יוטמעו בהיתר הבנייה.
2. היתר בנייה למגורים יינתן רק לאחר פינוי או הסדרת השימושים הגורמים למטרד למגורים בחלקות 90 ו-117 שמדרום ומערב.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

ד. תנועה וחניה

1. לצורך למסמכי התכנית נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה, בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י תושי"ה. התכנית תכלול הסדרת מדרכות, חנייה מזדמנת, פסי האטה וכו'.

3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.

4. הכניסה לחניה תהא מרחוב תובל.

ה. להגדיל את הקו הכחול באופן שיכלול את חלקות 90 ו-103 ולסמן להריסה את הגשר העובר מעל לשצ"פ (המחבר בין שני בנייני רפא שאחד מהם מיועד להריסה בתכנית הנוכחית) ולכלול בהוראות התכנית הוראות מפורשות להריסת הגשר ע"י מגישי התכנית כחלק בלתי נפרד מהבנייה בתא שטח 1.

ו. לכלול הנחיות להעברת מי נגר מתחום שטח התכנית לשצ"פ הסמוך, בהתאם לסעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/34.

ז. להוסיף את עיריית ירושלים כבעלי העניין בקרקע מאחר והתכנית תכלול חלקת דרך ושצ"פים וזאת בגלל צירוף חלקה 103.

ח. תנאי למתן היתר בנייה בשטח אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)

ט. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת חו"ד שפ"ע, שפ"ע עצים, תוש"ה מיפוי ומדידות ולהטמיע הוראתם במסמכי התכנית. בהתאם להמלצת המקומית, תוך 60 יום, מיום הפניה הראשונה למחלקה. במידה ולא תתקבל חו"ד יתפרש הדבר כי אין למחלקה הערות לתכנית.

י. ייקבע בהוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע כתנאי להיתר בנייה.

יא. מסירת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

יב. לעת פרסום דבר הפקדת התכנית יישלחו הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות.

יג. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

7. תכנית - 101-0152298 : שימור תוספות בניה והקמת מבנה חדש במתחם אולפן עציון בשכונת בקעה

ירד מסדר היום.

28. תכנית 101-0072397: בניין חדש למסחר משרדים ומגורים- דרך ראמללה, שכונת בית

חנינא.

הוחלט

הועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 6/4/2014 כדלקמן:

1. סעיף 2 ישונה כדלקמן: תותר הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות, בבניין היושב על דרך ראמללה יהא בניין מסחר ומשרדים ומגורים, קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית.
2. יתר הסעיפים נותרים ללא שינוי.

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____

נספח הת/ 8

**החלטת הוועדה בתכנית מס'
101-0126631 מתאריך
16.8.2015**

עמודים 86 - 80

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2015015

שהתקיימה ביום ראשון, א' אלול תשע"ה, 16/08/15

בשעה 09:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' דלית זילבר- הממונה על המחוז (סעיפים 15-8בלבד)

יו"ר הוועדה גב' אילנה רודשבסקי- מ"מ מתכנתת המחוז

		<u>השתתפו:</u>
נציג עיריית ירושלים	-	יוסי דייטש
מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון	-	אוהד כהן
		<u>נכחו:</u>
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ
לשכת התכנון	-	נועה אפל
לשכת התכנון	-	עלא המאר
לשכת התכנון	-	מורן אוחנה
לשכת התכנון	-	אורה סודקוב
לשכת התכנון	-	אביטל צברי
לשכת התכנון	-	צבי וינוקור
לשכת התכנון	-	ענבר וייס
לשכת התכנון	-	גרשון בן ישראל
מזכירת וועדה	-	ענבר גולשני
		<u>מוזמנים לתכניות:</u>
אדריכל	-	לארי שטרנשיין
		<u>101-0202481</u>
ב"כ היזם	-	מתניה כרמון
מטעם היזם	-	מרון גבאי
אדריכל	-	זוהדי אבו ראקיה
		<u>152-0205955</u>
עו"ד	-	אנוור אבו קטיש
מבקש	-	גיבר מליח

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 16.8.15

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

מבקשת	-	ג'בר ניהא	
אדריכל	-	זוהדי אבו ראקייה	<u>152-0068254</u>
אדריכל	-	אנדריי קרישן	
אדריכל	-	יואל בריידמן	<u>101-0167833</u>
מח' משפטית עיריית ירושלים	-	אביבה ראזיר	
אדריכל	-	אמציה אהרונסון	<u>101-0286286</u>
יזם	-	יצחק סדן	
יזם	-	דוד סדן	
יזם	-	אבי סדן	
עורך התכנית	-	חליל עוקה	<u>101-0149229</u>
מבקש	-	מרדכי ביבי	<u>101-0223222</u>
אדריכל	-	מוסא לאפי	<u>101-0210641</u>
אדריכל	-	שמוליק דוידסון	<u>101-0265132</u>
מגיש	-	נאסר אבו ליל	<u>101-0096156</u>
אדריכל	-	חיים שחר	<u>101-0250944</u>
אדריכל	-	חיים שחר	<u>101-0104133</u>
אדריכל	-	אייל שער	<u>101-0132944</u>
נציגת היזמים	-	יפה לוי	

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il
מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 16.8.15

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

מחוז לסדר היום

27. תכנית - 101-0126631 : מגורים ברחוב ירמיהו, רוממה, ירושלים

רקע:

1. התכנית ממוקמת בפינת הרחובות ירמיהו ותובל בשכונת רוממה במקום אשר שמש כמפעל תרופות "רפא" 16. שטח התכנית כ- 1.768 דונם.
2. בתחום התכנית קיים בניין בן שלוש קומות בשטח של כ- 2550 מ"ר אשר שמש בעבר כמעבדה לתרופות "רפא".
3. התכנית התקפה בתחום התכנית היא תכנית 2267 שאושרה בשנת 1985 הקובעת את יעוד החלקה לאזור תעשייה, ותכנית 2180 שאושרה בשנת 1983 אשר קבעה שינוי בקווי בניין ותוספת מקלט.
4. התכנית שנדונה ביום 15/2/2015 הציעה שינוי יעוד מאזור תעשייה למגורים ג' ושצ"פ. הריסת בניין קיים והקמת שני מבני מגורים. בניין מס' 1 בן 8 קומות ובניין מס' 2 בן 11 קומות אשר קומת הקרע הינה מסחרית בקו בנין אפס לרחוב ירמיהו וזאת בהתאם לתכנית האב של שכ' רוממה. כמו כן הגישה לחניה תת קרקעית הינה מרחוב תובל. אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 411 אחוזי בנייה, מס' יח"ד המוצעים בתכנית הינו 30 יח"ד.
5. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 29/10/2014 והמליצה לוועדה להפקידה בתנאים.
6. ביום 13/8/2015 נמסר ללשכת התכנון תכנית חדשה המציעה הקמת שלושה בניינים בגובה הנע בין 10 עד 14 קומות ממפלס רחוב ירמיהו. שתי הקומות הראשונות הן עבור בית ספר לבנות ומעלו דירות להשכרה בשטח מירבי של 45 מ"ר לכל דירה. סה"כ מוצע 2000 מ"ר עבור שטח לבניין ציבורי, 5660 מ"ר שטח עיקרי עבור 100 יח"ד להשכרה.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 16.8.15

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

הוחלט :

הועדה לאחר ששמעה את מגישי התכנית, ואת נציג הועדה המקומית קובעת כי ככלל מדובר במתווה מקובל. הועדה השתכנעה כי מדובר בצורך חיוני וחשוב באזור זה וזאת לאור המחסור במוסדות ציבור בכלל ובמוסדות ציבור לבנות בכלל. על כן מחליטה הועדה כי היא מקבלת את הצעת מגישי התכנית לתקן את התכנית וזאת עלפי המפורט להלן :

א. צורכי ציבור

1. התכנית תקצה שטח מבונה לבית ספר בקומות הבניין התחתונות על פי המתווה שהוצג בעת הדיון. היקף השטח והתכנון הפנימי יקבעו בתאום עם מנח"חן : וזאת בהתייחס לפרוגרמה ולשטחים הנדרשים. בנוסף, יערך תיאום עם לשכת התכנון התכנון בהתייחס לבינוי המוצע באופן שייצר דופן אורבאנית פעילה ואיכותית כלפי רחוב ירמיהו.
2. בהקשר זה קובעת הועדה כי ניתן יהיה לייצר בינוי בקו בניין אפס לרחוב, ולמקם בדופן זו את שימושי הפרוגרמה שניתן לשלב בחזית זו.
3. תקבע שלביות ביצוע להקמת בית הספר בתיאום עם לשכת התכנון התכנון.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

ב. בינוי ופיתוח

1. אחוזי הבניה המרביים למגורים מעל לקרקע למגורים יקבעו ל- 337.5 %, לרבות שטחי שרות ומרפסות. על פי עקרונות של תוכנית האב לרוממה. לא יבואו השטחים הציבוריים במניין אחוזי הבניה המותרים.
2. לא יותרו הבלטות מרפסות זיזיות לרחוב ירמיהו.
3. הבינוי יונמך באופן שמפלס הכניסה לבנייני המגורים יהיו במפלס רחוב תובל.
4. תמהיל השימושים לדירות ושטחן יהיו כמוצג ע"י מגישי התכנית דירות קטנות להשכרה בשטח של 45 מ"ר , תוטמעה ההוראות בעניין זה במסמכי התכנית וירשם על כך סעיף סטייה נכרת.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

5. יתווסף להוראות התכנית סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות, מפלסי כניסה, שימושים, מרחק בין הבניינים והריסה.

ג. איכות סביבה

שכונת רוממה נמצאת בתקופת מעבר מאזור תעשייה ומלאכה אשר הוקמו בעבר לאזור מגורים בהתאם לתכנית האב. קיומם של שימושי מלאכה ותעשייה מהווה פוטנציאל לגרימת מפגעים סביבתיים בשטח התכנית בעיקר בהיבטי איכות האוויר, רעש וחומרים מסוכנים. לפיכך התכנית תכלול הוראות כמפורט להלן:

1. תנאי להפקדת התכנית, תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע לעירוב השימושים המבוקש בתכנית.

2. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי הסוקר את המטרדים שעלולים להיגרם כתוצאה מפעילות העסקים הסובבים על השוהים במבני המגורים בהיבטי איכות אוויר, מפגעי ריחות, חומרים מסוכנים ורעש. מסמך זה יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המלצות המסמך יוטמעו בהיתר הבנייה.

3. היתר בנייה יינתן רק לאחר פינוי או הסדרת השימושים הגורמים למטרד למגורים בחלקות 93,90 ו-117 שמדרום ומערב.

ד. לצרף למסמכי התכנית נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה, בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

ה. להגדיל את הקו הכחול באופן שיכלול חלק מחלקות 90 ו-103 ולסמן להריסה את הגשר העובר מעל לשצ"פ (המחבר בין שני בנייני רפא שאחד מהם מיועד להריסה בתכנית הנוכחית) ולכלול בהוראות התכנית הוראות מפורשות להריסת הגשר ע"י מגישי התכנית כחלק בלתי נפרד מהבנייה בתא שטח 1.

ו. לכלול הנחיות להעברת מי נגר מתחום שטח התכנית לשצ"פ הסמוך, בהתאם לסעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/34.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

ז. להוסיף את עיריית ירושלים כבעלי העניין בקרקע מאחר והתכנית כוללת שצ"פ וזאת בשל צירוף חלק מחלקה 103.

ח. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת חו"ד שפ"ע, שפ"ע עצים, תושי"ה מיפוי ומדידות ולהטמיע הוראתם במסמכי התכנית. בהתאם להמלצת המקומית, תוך 60 יום, מיום הפניה הראשונה למחלקה. במידה ולא תתקבל חו"ד יתפרש הדבר כי אין למחלקה הערות לתכנית.

ט. ייקבע בהוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע כתנאי להיתר בנייה.

י. מסירת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

יא. לעת פרסום דבר הפקדת התכנית יישלחו הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות.

יב. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

יג. למען הסרת ספק, מודגש, כי תקופת מילוי התנאים להפקדת התכנית נמנית מהחלטה הראשונה להפקדה.

נספח הת/ 9

העתק מהחלטת ועדת הערר על הפסקת העבודה

עמודים 88 - 87

מס' תיק: 1042+1074-25
 (מספרנו: ים/1042/0225)
 (מספרנו: ים/1074/0425)
 מס' ישיבה: 27/25
 תאריך ישיבה: 30/06/25
 מס' בקשה
 בערר 1042: 2023/0003.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

החלטה

הצדדים נשמעו בפני וועדת הערר ובהינתן המלצתה הגיעו להסכמות כדלקמן:

1. תירשם הערת אזהרה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, בדבר שימוש לדירות השכרה בלבד. השימוש בכל יחידות הדיור יהיה להשכרה ובהתאם להוראות התכנית סטייה מכך תהיה סטייה ניכרת.
2. מסמכי הבקשה להיתר יתוקנו וייכתב כי מדובר בדירות להשכרה.
3. מבקש ההיתר יגישו אישור המשרד להגנה"ס כי בוצע סקר זיהום קרקע שרלבנטי להוצאת ההיתר עבור חפירה. ככל שלא יוצג אישור כזה בתוך 30 ימים עבודות החפירה יעצרו עד להצגת האישור כפי שנקבע בהוראות סעיף 3.6 לתכנית.
4. בנסיבות אלה ולאחר שהגענו להסכמות הדיון בערר מתייתר, אין באמור לקבוע מסמרות באשר למעמד העוררים בדיון לפנינו.

ניתנה פה אחד, ד' בתמוז תשפ"ה, 30 ביוני 2025.

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

הגב' מירית אליהו,
 מזכירת ועדת ערר
 מחוז ירושלים

כב' היו"ר:

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
- אנחנו ממשיכים להליך של 1074, הוועדה המקומית אבקש לקבל הסבר לגבי עניין התכנית, יש לנו אילוצי זמן כרגע, כלל הנראה נקיים דיון משלים, אם נידרש לזה. תציגו בבקשה את השינויים בסמכות וועדה מקומית אל מול התכנית המחוזית.

גב' בדיחי:

- 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
- התכנית בסמכות מקומית שמשנה כמה הוראות בהוראות התכנית המאושרת. היא משלימה קומת גג במסגרת הקומה הטכנית המאושרת, מוסיפה קומת חניה ומנמיכה את מפלס המרתף ומוסיפה שטחים לקומת החניה, מוסיפה מרפסות למגורים, מוסיפה 409 מ"ר בקומת חניה תת קרקעית, שטחי שירות, משנה את ההגדרה של מספר הקומות מ-11 מעל

נספח הת/ 10

**העתק מתיעוד לגבי צו הפסקת
עבודה**

עמודים 90 - 89

RE: 1074/25 מצ"ב פרוטוקול דיון + החלטת ביניים בערר

1 message

Oded Bekerman | CBA LAW FIRM <Oded@cbalaw.co.il>

Tue, Sep 2, 2025 at 3:36 PM

To: עמותת ירושלים שקופה <contact@tjerusalem.org>

שלום רב,

כפי שציינתי בתכתובות מטה, הגורמים המקצועיים שהו בחופשה, לאחר חזרתם הריני להביא לעדכון כי טרם התקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשכך גם הופסקו העבודות באמצעות צו הפסקת עבודה.

כמו כן, באשר לשאלתך הנוגעת לאישור ועדת הערר, הרי שמדובר באישור הוועדה המחוזית שהפחיתה את התקן.

בכבוד רב,

עודד בקרמן, עו"ד | שותף | מנהל מחלקת תכנון ובניה

Charcon, Ben Ami, Asher & Co

 www.cbalaw.co.il | 03-5662801 | פקס: 03-5662808 | טל': [בני ברק](#) | [בר-כוכבא 23](#), מגדלי V-Tower

נספח הת/ 11

**בקשה ותגובה מטעם מגישת
התכנית בעניין אישור של
משרד הגנ"ס**

עמודים 105 - 91

ערר מס' ים/1042/2025

בפני ועדת ערר

מחוז ירושלים

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

2. עיריית ירושלים

שתייהן על ידי הלשכה המשפטית של
עיריית ירושלים מככר ספרא 8, ירושלים
טל: 02-6297592-9414109

3. בינגו נדל"ן 1 בע"מ

מרחוב מנחם (אורבך) 12, ירושלים
טלפון: 052-5532311

ע"י ב"ב עוה"ד יאיר שופל

מגדל רם, נחום חפצדי 17, ירושלים
טל': 02-5648888 ; פקס: 02-5648887
דוא"ל: yair@shofelaw.com

החלטה:

1. הודעת המבקשת 3 אינה ברורה,
באשר להליכים שבוצעו מטעמה
ממועד החלטת ועדת הערר עד כה.
2. המבקשת 3 תבהיר בתוך 3 ימים
האם בוצע עדכון סקר או סקר עדכני
חדש למועד הוצאת ההיתר.

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

07/09/2025

(המבקשת 3 תקרא להלן: "המבקשת")

- נ ג ד -

1. ירושלים שקופה – שקיפות במנהל

הציבורי בירושלים (ע"ר).

ע"י נציגה הרב נתן קרמר

2. נתן קרמר

שניהם מרחוב תכלת מרדכי 8/23,

ירושלים 9439612

טל': 02-5609500

(להלן: "העוררים")

בקשה דחופה להארכת מועד להגשת אישור משרד הגנה"ס

המבקשת, בינגו נדלן 1 בע"מ, מתכבדת בזאת לפנות אל כבוד ועדת הערר בבקשה דחופה
להארכת מועד להגשת אישור משרד הגנה"ס, וזאת מהטעמים הבאים:

1. בהחלטת ועדת הערר מיום 30.6.2025 נמחק הערר שבכותרת בהסכמת הצדדים.
2. יחד עם זאת נקבע, כי על המבקשת להציג אישור של המשרד להגנת הסביבה, בתוך שלושים ימים, על כך שבוצע סקר זיהם קרקע שרלבנטי להוצאת ההיתר עבור החפירה. עוד נקבע, כי ככל שלא יוצג אישור שכזה עבודות החפירה יעצרו עד להצגת האישור.
3. הנחת היסוד של הוועדה הייתה, שאין מקום לעצור את החפירות וכי יש מקום ליתן שהות מספקת למבקשת לצורך המצאת האישור.

4. המבקשת שסברה כי התאמת סקר זיהום הקרקע שבוצע בשנת 2014 להיתר החפירה, תושלם תוך שלושים ימים, הציעה בשעת הדיון להסכים לפרק הזמן הקבוע בהחלטה.
5. ואכן, המבקשת פנתה יום לאחר מתן ההחלטה למעבדת "לשם" (להלן: "**המעבדה**") לצורך עדכון הסקר משנת 2014 ושכרה את שירותיה, תוך שהיא מיידעת את נציג המעבדה בלוחות הזמנים שנקבעו בהחלטה ומקבלת את אישורו לכך.
- מצ"ב **כנספח א'** העתק מסמך ההתקשרות עם המעבדה מיום 1.7.2025 והתכתבות ווטסאפ רלוונטית.
6. המעבדה איתרה את הסקר בימים האחרונים ונציגיה העבירו אותו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
7. למרות האמור, טרם סיפק בידי המעבדה לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. לדברי נציג המעבדה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה צפוי לקרות בשבועות הקרובים. זאת, בשל נהלי עבודה של האחרון.
9. המבקשת ממשיכה לעשות כל שלאל ידה כדי לזרז את הגורמים הרלוונטיים, על מנת להציג את האישור מוקדם ככל האפשר.
10. ויודגש, כי בהתייחס למהות האישור הנדרש, הרי שבסקר שנערך בשנת 2014 נקבע כי: "**כל התוצאות נמוכות מערכי הסף לאזורי מגורים**".
11. כך גם במכתב סיכום הדברים של המעבדה מיום 2.9.2025 שנשלח למשרד להגנת הסביבה והמצ"ב **כנספח ב'** נקבע, כי: "**אין כל סיבה מקצועית, מהיבטי זיהום הקרקע, למנוע את המשך העבודות באתר**".
12. מניעת המשך ביצוע עבודות החפירה בשלב זה תגרום למבקשת לנזק כלכלי אדיר.
13. בהינתן האמור, מבוקש בזאת מכבוד יו"ר הועדה להאריך את המועד לצורך הצגת האישור וזאת בעיקר נוכח העובדה שהאישור האמור הינו פורמאלי בעיקרו והוא בכל מקרה עתיד להתקבל בקרוב ממש.

יאיר שופל, עו"ד
ב"כ המבקשת



לכבוד

1.7.2025

שמחת גרף

הנדון: מתחם רפא, תובל 2, ירושלים – הצעה לסקר היסטורי להיתר

בהמשך לפנייתך, להלן הצעתנו לביצוע סקר היסטורי להיתר בנייה ברחוב תובל 2 בירושלים.

מפרט העבודה

1. הכנת סקר היסטורי ותכנית קידוחים עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס.
2. הגשת הסקר למשרד להגנת הסביבה וליווי עד לאישורו.

אופציונלי, עפ"י דרישת הגנ"ס:

3. הכנת מפרט קידוחים לקבלן.
4. ליווי ביצוע קידוחים (פיקוח עליון).
5. הכנת דוח מסכם.

עלות

עבור הכנת סקר היסטורי ואישורו יידרש סך של 20,000 ₪ + מע"מ. ***ככל ויידרש הליך מקוצר, אשר אינו כולל תיקוף הסקר במלואו, יידרש סך של 10,000 ₪ + מע"מ.

עבור סעיפים אופציונליים: הכנת מפרט קידוחים לקבלן, ליווי ביצוע הקידוחים, ניתוח התוצאות והכנת דוח מסכם יידרש סך של 18,000 ₪ + מע"מ.

שלבי תשלום

עבור הכנת סקר היסטורי ותכנית קידוחים

80% עם העברת מסמכים למזמין.

20% עם אישור המסמכים על ידי גורמי תכנון / סביבה.

לשם שפר איכות סביבה בע"מ

רח' הנטקה 36, ת.ד. 3694,

ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

סימנו: C:\Users\dudib\Downloads\מעבדות רפא תובל 2 ירושלים - הצעה לסקר היסטורי.docx



הכנת מפרט קידוחים, ליווי הביצוע וניתוח התוצאות

50% עם בחירת קבלן מבצע

50% עם הגשת דוח מסכם.

הערות

1. העלות אינה כוללת ביצוע בדיקות מעבדה של דגימות קרקע וקידוחי קרקע.
2. טיפול בזיהום קרקע, ככל ויימצא, יתומחר בהתאם לממצאים.
3. המחיר המתואר לעיל צמוד למדד המחירים הידוע ביום ההצעה.

בברכה,

רם מתן,

לשם שפר איכות סביבה

1/7/25 אילן
בינגו נדל"ן 1 בע"מ
516289385-93

רם לשם איכות הסביבה

22:05 חודש לביצוע או חודש כולל האישור?

✓ 22:08 מה זה חודש לביצוע, מה יבוצע?



✓ 22:27

0:25

אני לא יכול להגיש את הסקר הקודם.. אני חייב לעדכן אותו. תן לי לשבת על זה מחר עם החבר'ה שלי ונראה מה הדרך הנכונה והמהירה ביותר.

העיריה מצפה תוך חודש לקבל אישור לסקר?

22:33

✓ 22:34 כן

✓ 22:34 אני גם רוצה שתעדכן את הסקר.

בכל אופן אני מעוניין להתקדם איתך במידי

✓ 22:35

22:43 קיבלתי

22:43 מחר נתחיל להתקדם

אשלח לך את ההצעה חתומה, מה אתה אומר על הלו"ז?

✓ 22:44

22:44 אשב על זה מחר עם האנשים ואעדכן



הודעה

02 ספטמבר 2025

לכבוד
העברה בדוא"ל
אבי בן צור / מיה יוליוס
המשרד להגנת הסביבה – מחוז ירושלים

ניר מרגלית / ענת שרטר
המחלקה לאיכות הסביבה – עיריית ירושלים

שלום רב,

הנדון: תובל 2 – זהום קרקע - הבהרות

חברת לשם שפר בע"מ מלווה את הפרויקט בהיבטי זיהום קרקע.

להלן, סיכום מצב הדברים:

- באתר בוצע סקר קרקע בספטמבר שנת 2014, על ידי חברת לודן – מצ"ב נספח 1
- בהתאם לממצאי הסקר – לפיו לא נמצא באתר זהום קרקע – התקבל שחרור מהמשרד להגנת הסביבה (מצ"ב – נספח 2).
- בהתאם לבדיקות שהשלמנו עד כה, מאז קבלת אישור המשרד להג"ס לנושא זיהום קרקע, לא היו באתר שימושים שהיו עלולים לגרום לזיהום קרקע באתר.
- השלמת הבדיקה והעלאתה לפורטל תתבצע בימים הקרובים.

למיטב ידיעתנו, לאתר התקבל היתר בניה.

בהתאם לכך, אין כל סיבה מקצועית, מהיבטי זהום קרקע, למנוע את המשך העבודות באתר.

העתק: שמחה גרף – ביגו נדל"ן 1 בע"מ

בברכה,

ד"ר מוקי שפר

ערר מס' ים/1042/2025

במני ועדת ערר

מחוז ירושלים

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

2. עיריית ירושלים

שתיחן על ידי הלשכה המשפטית של עיריית

ירושלים מככר ספרא 8, ירושלים

טל: 02-6297592

3. ביגו נדל"ן 1 בע"מ

מרחוב מנחם (אורבך) 12, ירושלים

טלפון: 052-5532311

ע"י ב"כ עוה"ד אורי לומברוזו ממושרד י.

לומברוזו ושות' רח' קרית מדע 5, ירושלים.

טל: 02-5669629; פקס: 02-5662462

דוא"ל: office@lombrozo-adv.co.il

(המבקשת 3 תקרא להלן: "המבקשת")

- נ ג ד -

1. ירושלים שקופה - שקיפות במנהל

הציבורי בירושלים (ע"ר).

ע"י נציגה הרב נתן קרמר

2. נתן קרמר

שניהם מרחוב תכלת מרדכי 8/23,

ירושלים 9439612

טל: 02-5609500

(להלן: "העוררים")

בקשה דחופה להארכת מועד להגשת אישור משרד הגנה"ס

ביגו נדל"ן 1 בע"מ, מתכבדת בזאת לפנות אל כבוד יו"ר ועדת הערר בבקשה דחופה להארכת

מועד להגשת אישור משרד הגנה"ס, וזאת מהטעמים הבאים:

1. על פי החלטת ועדת הערר מיום 30.6.2025, נמחק הערר שבכותרת בהסכמת הצדדים.

2. יחד עם זאת, נקבע, כי על המבקשת להציג בתוך 30 יום אישור מעודכן של המשרד להגנת

הסביבה, על כך שסקר זיהום קרקע, שבוצע בזמנו לטובת אישור הת.ב.ע, רלבנטי גם לטובת

הוצאת היתר החפירה. עוד נקבע, כי ככל שלא יוצג אישור שכזה, עבודות החפירה יעצרו

עד להצגת האישור.

3. יודגש, כבר עתה, כי בסקר שנערך לטובת אישור הת.ב.ע בשנת 2014, לא עלו ממצאים

כלשהם על זיהום, ונקבע כי: "כל התוצאות נמוכות מערכי הסף לאזורי מגורים".

4. ואכן, יום לאחר מתן ההחלטה פנתה המבקשת למעבדת "לשם" (להלן: "המעבדה") לצורך עדכון הסקר משנת 2014 ושכרה את שירותיה, תוך שהיא מיידעת את נציג המעבדה בהחלטת הועדה ולוחות הזמנים שנקבעו בה.

מצ"ב כנספח א' העתק התכתבות ווטסאפ עם נציג המעבדה.

5. למגינת ליבה של המבקשת, תהליך הבדיקה התמשך מעבר לצפוי, והמעבדה העבירה למשרד איכות הסביבה את ממצאיה רק בימים האחרונים.

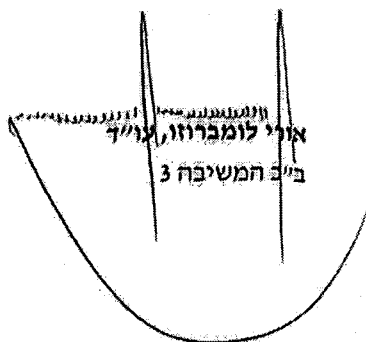
6. במכתב סיכום הדברים של המעבדה מיום 2.9.2025, שנשלח למשרד להגנת הסביבה המצ"ב כנספח ב' נקבע, כי: "אין כל סיבה מקצועית, מהיבטי זיהום הקרקע, למנוע את המשך העבודות באתר".

7. נכון להיום, טרם סיפק בידי המעבדה לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.

8. לדברי נציג המעבדה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה צפוי לקרות בשבועות הקרובים, זאת, בשל נהלי עבודה של המשרד להגנת הסביבה.

9. המבקשת ממשיכה לעשות כל שלאל ידה, כדי לורו את הגורמים הרלוונטיים, על מנת להציג את האישור מוקדם ככל האפשר.

10. לפיכך, מבוקש בזאת מכבוד יו"ר הועדה לראות באישור המעבדה מענה ראוי להחלטתה ולמצער להאריך את המועד לקבלת האישור של המשרד לאיכות הסביבה, זאת בהינתן שממצאי המעבדה שליליים ונוכח הנוק הכלכלי האדיר שעשוי להיגרם למבקשת באם היא תידרש להפסיק את עבודות החפירה באתר.





1.7.2025

לכבוד

שמחת גרף

הנדון: מתחם רפא, תובל 2, ירושלים – הצעה לסקר היסטורי לחיתוך

בהמשך לפנייתך, להלן הצעתנו לביצוע סקר היסטורי לחיתוך בנייה ברחוב תובל 2 בירושלים.

מפרט העבודה

1. הכנת סקר היסטורי ותכנית קידוחים עפ"י הנחיות המשרד להג"ס.
2. הגשת הסקר למשרד להגנת חסיבה וליווי עד לאישור.

אופציונלי, עפ"י דרישת הג"ס:

3. הכנת מפרט קידוחים לקבלן.
4. ליווי ביצוע קידוחים (פיקוח עליון).
5. הכנת דוח מסכם.

עלות

עבור הכנת סקר היסטורי ואישורו יידרש סך של 20,000 ₪ + מע"מ. ***ככל ויידרש הליך מקוצר, אשר אינו כולל תיקוף הסקר במלואו, יידרש סך של 10,000 ₪ + מע"מ.

עבור סעיפים אופציונליים: הכנת מפרט קידוחים לקבלן, ליווי ביצוע הקידוחים, ניתוח התוצאות והכנת דוח מסכם יידרש סך של 18,000 ₪ + מע"מ.

שלבי תשלום

עבור הכנת סקר היסטורי ותכנית קידוחים

80% עם העברת מסמכים למזמין.

20% עם אישור המסמכים על ידי גורמי תכנון / סביבה.

לשם שפר איכות סביבה בע"מ

רח' הנוטקה 36, ת.ד. 3694,

ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

סימון: C:\Users\dudib\Downloads\מעבדות רפא תובל 2 ירושלים - הצעה לסקר היסטורי.docx



הכנת מפרט קידוחים, ליווי הביצוע וניתוח התוצאות

50% עם בחירת קבלן מבצע

50% עם הגשת דוח מסכם.

חערות

1. העלות אינה כוללת ביצוע בדיקות מעבדה של דגימות קרקע וקידוחי קרקע.
2. טיפול בזיהום קרקע, ככל ויימצא, יתומחר בהתאם לממצאים.
3. המחיר המתואר לעיל צמוד למדד המחירים הידוע ביום ההצעה.

בברכה,

רם מתן,

לשם שפר איכות סביבה

1/7/25 א. ארלי
ביגו נדל"ן 1 בע"מ
5162885-98

רם לשם איכות הסביבה →

22:05 חודש לביצוע או חודש כולל האישור?

✓ 22:08 מה זה חודש לביצוע, מה יבוצע?

✓ 22:27 0:25

אני לא יכול להגיש את הסקר הקודם.. אני חייב לעדכן אותו. תן לי לשבת על זה מחר עם החברה שלי ונראה מה הדרך הנכונה והמתירה ביותר.

העיריה מצפה תוך חודש לקבל אישור לסקר?

22:33

✓ 22:34 כן

✓ 22:34 אני גם רוצה שתעדכן את הסקר

בכל אופן אני מעוניין להתקדם איתך במיד

✓ 22:35

22:43 קיבלתי

22:43 מחר נתחיל להתקדם

אשלח לך את ההצעה חתומה, מה אתה אומר על הלו"ז?

✓ 22:44

22:44 אשב על זה מחר עם האנשים ואעדכן



הודעה 😊



02 ספטמבר 2025

לכבוד
העברה בדוא"ל
אבי בן צור ו מיה יוליוס
המשרד להגנת הסביבה – מתוו ירושלים

ניר מרגלית ו ענת שרטר
המחלקה לאיכות הסביבה – עיריית ירושלים

שלום רב,

הנדון: תובל 2 – זהום קרקע - הבחנות

חברת לשם שפר בע"מ מלווה את הפרויקט בהיבטי זיהום קרקע.

להלן, סיכום מצב הדברים:

- באתר בוצע סקר קרקע בספטמבר שנת 2014, על ידי חברת לודן – מצ"ב נספח 1
- בהתאם לממצאי הסקר – לפיו לא נמצא באתר זהום קרקע – התקבל שחרור מהמשרד להגנת הסביבה (מצ"ב – נספח 2).
- בהתאם לבדיקות שהשלמנו עד כה, מאז קבלת אישור המשרד להג"ס לנושא זיהום קרקע, לא היו באתר שימושים שהיו עלולים לגרום לזיהום קרקע באתר.
- השלמת הבדיקה והעלאתה למורטל תתבצע בימים הקרובים.

למיטב ידיעתנו, לאתר התקבל היתר בניה.

בהתאם לכך, אין כל סיבת מקצועית, מהיבטי זהום קרקע, למנוע את המשך העבודות באתר.

העתק: שמחה גרף – בינגו נדל"ן 1 בע"מ

בברכה,

ד"ר מוקי שפר

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

2. עיריית ירושלים

שתיחן על ידי הלשכה המשפטית של עיריית
ירושלים מככר ספרא 8, ירושלים
9414109 טל: 02-6297592

3. בינגו נדל"ן 1 בע"מ

מרחוב מנחם (אורבוך) 12, ירושלים
טלפון: 052-5532311

ע"י ב"כ עוה"ד יאיר שופל

מגדל רם, נחום חפצדי 17, ירושלים.
טל': 02-5648888 ; פקס: 02-5648887
דוא"ל: yair@shofelaw.com

(המבקשת 3 תקרא להלן: "המבקשת")

- נ ג ד -

1. ירושלים שקופה – שקיפות במנהל

הציבורי בירושלים (ע"ר).

ע"י נציגה הרב נתן קרמר

2. נתן קרמר

שניהם מרחוב תכלת מרדכי 8/23,
ירושלים 9439612
טל': 02-5609500

(להלן: "העוררים")

תגובה בהתאם להחלטה מיום 7.9.2025

**בהתאם להחלטת כבוד יו"ר הוועדה מיום 7.9.2025 מתכבדת המבקשת להודיע בעניין סקר
זיהום הקרקע שבוצע באתר, כדלהלן:**

1. כאמור בבקשתה העיקרית של המבקשת, ביום 1.7.2025 - יום לאחר מתן החלטת הוועדה בעניין הגשת אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שסקר זיהום קרקע, שבוצע בזמנו לטובת אישור הת.ב.ע, רלבנטי גם לטובת הוצאת היתר החפירה - התקשרה המבקשת עם מעבדה ייעודית לצורך ביצוע האמור.
2. נציגי המעבדה פנו אל המשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת הסקר שבוצע בשנת 2014, ולקבלת עמדת המשרד, האם הסקר מתאים גם להיתר החפירה ו/או האם יש לבצע בדיקות נוספות, על מנת לקבל את אישור המשרד הנדרש בהחלטה.
3. היות והסקר הקודם בוצע לפני שנים רבות, חל עיכוב של כחודשיים במשרד להגנת הסביבה, עד שהסקר אותר אצלם.

4. כיום, לאחר שהסקר אותר, הוא נבדק במעבדות המשרד להגנת הסביבה, כדי לאשר את התאמתו להיתר החפירה ולחילופין לקבוע האם נדרשות בדיקות נוספות. לדברי נציג המעבדה, תהליך הבדיקה של המשרד להגנת הסביבה עשוי להימשך מספר שבועות.
5. בכל מקרה כאמור בבקשה העיקרית, ממצאי הסקר הקודם היו שליליים ובהתאם לאישור המעבדה שצורף לבקשה העיקרית, אין סיבה הנעוצה בעניין זיהום הקרקע שמצדיקה את הפסקת העבודות.
6. יצוין, כי גם לו היו מתגלים ממצאי זיהום חיוביים, וכאמור אין ממצאים שכאלה, הרי שהפעולות שהיו נדרשות מהמבקשת הינן בשלב הדיפון, שעתיד להתרחש רק בעוד כמה חודשים, עד אז סביר מאוד להניח שיינתן אישור המשרד להגנת הסביבה. יצוין עוד, כי המבקשת מתחייבת לנקוט משנה זהירות ולפנות את הפסולת לאתרי אשפה ייעודיים, אליהם מפנים קרקע שנמצאה מזוהמת.
7. לפיכך, מבוקש בזאת מכבוד יו"ר הועדה לראות באישור המעבדה, שצורף כנספח ב' לבקשה העיקרית, מענה הולם להחלטתה ולמצער להאריך את המועד לקבלת האישור של המשרד להגנת הסביבה, זאת בהינתן שממצאי המעבדה שליליים ונוכח הנזק הכלכלי האדיר שעשוי להיגרם למבקשת באם היא תידרש להפסיק את עבודות החפירה באתר.


יאיר שופל, עו"ד
ב"כ המבקשת