

בקשה 1011119049
רח' דרך חברון 155 ירושלים
גוש 30139 חלקה: 123

בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בעניין המתנגדים:

1. לוגן אירית ת.ז. 057826042

2. לוגן אילן ת.ז. 056692288

ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרחה יהושוע בן נון 38 א ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advoz@gmail.com

"המתנגדים"

- נ ג ד -

1. גרובר אבישי (תת חלקה 1)
2. גרובר תמר.
3. לאופר דניאל
4. שטיינברג ג'סיקה (תת חלקה 2)
5. פרטוש שולה (תת חלקה 3)
6. פרטוש רוג'ר

"מבקש התוכנית- המשיב"

בקשה מוסכמת להארכת מועד להגשת התנגדות

1. הבית נשוא תיק זה ברח' דרך חברון 155 כולל 4 דירות מגורים. 3 בעלי דירות הגישו באמצעות האדריכל מטעמם תוכנית להכשרת חריגות בנייה וכן בינוי נוסף, מבלי לשתף או להכליל את המתנגדים.
2. ב"כ המתנגדים פנה אל אדריכל המגשים, ונוצר שיח במסגרתו נפגשו הצדדים והסכימו לתקן את התוכנית כך שתכלול את המתנגדים ותאפשר להם גם למקסם את דירתם.
3. לפיכך, מבוקש להתיר הארכת מועד להגשת ההתנגדות מטעם המתנגדים עד ליום 1.11.25 בתקווה להגיש תוכנית מוסכמת ומגובשת אשר עשויה לחסוך הליך התנגדות, מתן החלטות וכו'.
4. האדריכל מטעם המגשים נתן הסכמתו לבקשה.
5. יצויין כי אין באמור לעיל כדי למצות את טענות המתנגדים, ובמידה וחס וחלילה יכשל הליך המו"מ והפשרה, שומרים המתנגדים על מלוא טענותיהם וזכויותיהם.
6. יהא זה מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


עוז כהן, עו"ד
ב"כ המתנגדים לוגן

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: איריס אילן ת.ז. 057826042 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
צ'יך תכלין 155 א' בבית המשפט: אליזה וסאלי גיט בנוגע ל:
צ'יך תכלין 155 א' וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 7 לחודש: טבת, 2025

איריס אילן
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
רשיון NO24271
Oz Cohen Adv. & Legal
רשיון נון 38 א' ירושלים

_____ כתובת מייל:

_____ טל' נייד:

_____ כתובת מגורים:

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ : א.א. א'8 ת. 056692288 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין :
בין חמין 155 נהפ בבית המשפט : התאגדות חינוך בנוגע ל :
ב.א. א'8 וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך. התאגדות חינוך

ולראיה באתי על החתום, היום : 30 לחודש : יוני, 2025

א.א. א'8
חתימת הלכות/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
עורך דין ומטריין עוז כהן
רשיון 024271 Adv. Notary
מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים

_____ כתובת מייל :

_____ טל' נייד :

_____ כתובת מגורים :

בקשה 1011119049
רח' דרך חברון 155 ירושלים
גוש 30139 חלקה: 123

בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בעניין המתנגדים:

1. **לוגן אירית ת.ז. 057826042**

2. **לוגן אילן ת.ז. 056692288**

ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרחה יהושוע בן נון 38 א ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advoz@gmail.com

"המתנגדים"

- נ ג ד -

1. **גרובר אבישי (תת חלקה 1)**
2. **גרובר תמר.**
3. **לאופר דניאל**
4. **שטיינברג ג'סיקה (תת חלקה 2)**
5. **פרטוש שולה (תת חלקה 3)**
6. **פרטוש רוג'ר**

"מבקש התוכנית- המשיב"

בקשה מוסכמת להארכת מועד להגשת התנגדות

1. **הבית נשוא תיק זה ברח' דרך חברון 155 כולל 4 דירות מגורים. 3 בעלי דירות הגישו באמצעות האדריכל מטעמם תוכנית להכשרת חריגות בנייה וכן בינוי נוסף, מבלי לשתף או להכליל את המתנגדים.**
2. **ב"כ המתנגדים פנה אל אדריכל המגשים, ונוצר שיח במסגרתו נפגשו הצדדים והסכימו לתקן את התוכנית כך שתכלול את המתנגדים ותאפשר להם גם למקסם את דירתם.**
3. **לפיכך, מבוקש להתיר הארכת מועד להגשת ההתנגדות מטעם המתנגדים עד ליום 1.11.25 בתקווה להגיש תוכנית מוסכמת ומגובשת אשר עשויה לחסוך הליך התנגדות, מתן החלטות וכו'.**
4. **האדריכל מטעם המגשים נתן הסכמתו לבקשה.**
5. **יצויין כי אין באמור לעיל כדי למצות את טענות המתנגדים, ובמידה וחס וחלילה יכשל הליך המו"מ והפשרה, שומרים המתנגדים על מלוא טענותיהם וזכויותיהם.**
6. **יהא זה מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.**


עוז כהן, עו"ד
ב"כ המתנגדים לוגן

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: איריס אילן ת.ז. 057826042 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
צ'יך תכלין 155 א' בבית המשפט: אליזה וסאלי גיט בנוגע ל:
צ'יך תכלין 155 א' וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 7 לחודש: טבת, 2025

איריס אילן
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
רשיון NO24271
Oz Cohen Adv. & Legal
משרד עו"ד ונוטריון עוז כהן
רשיון 38 א' ירושלים

_____ כתובת מייל:

_____ טל' נייד:

_____ כתובת מגורים:

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ : א.א. א'8 ת. 056692288 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין :
בין חמין 155 נהפ בבית המשפט : הגדר חינוך בנוגע ל :
ב.א. א'8 וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך. הגדר חינוך

ולראיה באתי על החתום, היום : 30 לחודש : 8/1 , 2025

א.א. א'8
חתימת הלכות/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
עורך דין ומטריד עוז כהן
רשיון 024271 Adv. Notary
מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים

_____ כתובת מייל :

_____ טל' נייד :

_____ כתובת מגורים :

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: איריס אילן ת.ז. 057826042 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח"י יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
צירף תשלון 155 בבית המשפט: אליזה וסלבי בנוגע ל:
13 גנ"ר, היעדר תשלום וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 7 לחודש: מאי, 2025

איריס אילן
חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
ר"ח
עו"ד עוז כהן
ר"ח
Oz Cohen Adv. Voluntary
רש"ט מן 24271
ירושלים

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: א.א. א'8 ת. 056692288 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
בין חביתן 155 נהפ בבית המשפט: הצגה ופיקוח בנוגע ל:
ב.א.א. א'8 וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך. הצגה ופיקוח

ולראיה באתי על החתום, היום: 30 לחודש: יוני, 2025

א.א. א'8
חתימת הלכות/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
רש"י יהושוע בן נון 38
Oz Cohen Adv. Notary
ירושלים

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בקשה 1011119049
רח' דרך חברון 155 ירושלים
גוש 30139 חלקה: 123

בעניין המתנגדים:

1. לוגן אירית ת.ז. 057826042
 2. לוגן אילן ת.ז. 056692288
- ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרח' יהושוע בן נון 38 ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advoz@gmail.com

"המתנגדים"

- נ ג ד -

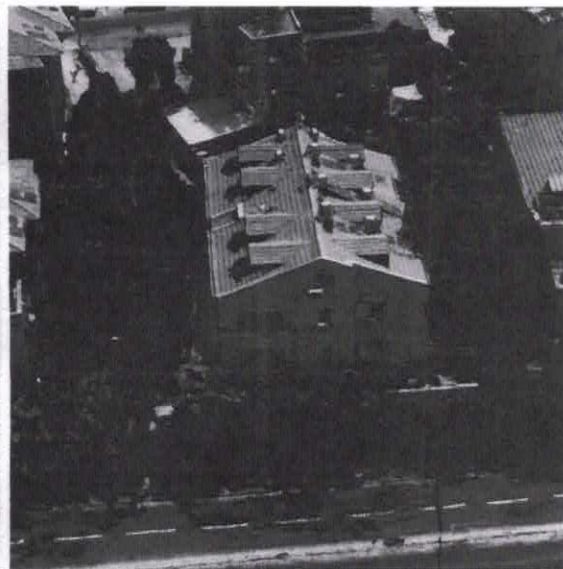
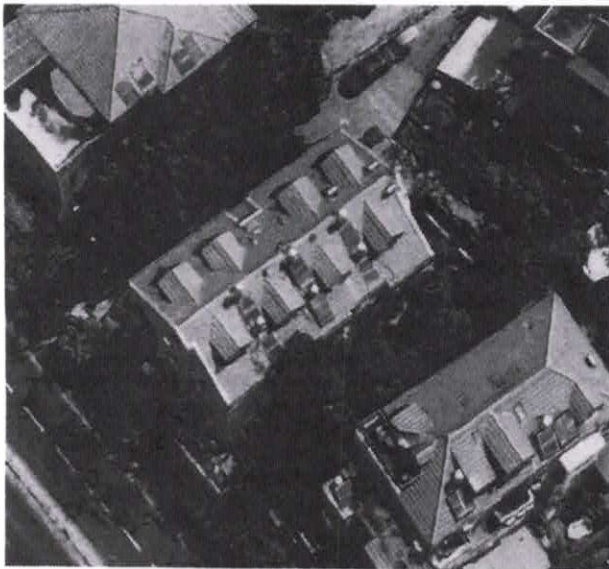
1. גרובר אבישי (תת חלקה 1)
2. גרובר תמר.
3. לאופר דניאל
4. שטיינברג ג'סיקה (תת חלקה 2)
5. פרטוש שולה (תת חלקה 3)
6. פרטוש רוג'ר

"מבקש התוכנית- המשיב"

התנגדות

מוגשת בזאת ההתנגדות לתוכנית 1011119049 רח' דרך חברון 155 בירושלים
גוש 30139 חלקה 123 :

1. התנגדות זו מוגשת למען הזהירות בלבד, וערב המועד האחרון להגשת ההתנגדויות, מאחר והמו"מ המתנהל בין הצדדים לא הבשיל, ואף אינו מתקדם בקצב המצופה מצד המתנגדים.
2. המתנגדים מודיעים כי הם עדיין פתוחים להידברות ולהסדר אשר לא יקפח את זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות כאחד, כפי שהתוכנית המוצעת עושה ברגל מאוד גסה.
3. המתנגדים יקדימו ויטענו כי בבסיס ההתנגדות הוא קיפוחם המהותי- הם פשוט לא הוכנסו לתוכנית, כאשר 3 בעלי דירות מתוך 4 "דאגו היטב לעצמם", הן בהכשרת "השרץ" והבנייה הבלית חוקית שביצעו והן בסיפוח שטחים ציבוריים ואף פרטיים לדירותיהם, ודבר זה לא אפשרי ולא יתכן.
4. עוד יובהר כי התנגדות זו נתמכת בחוות דעת אדריכל וותיק, אשר בחן את התוכנית ומסר חוות דעת אשר קביעותיה וממצאיה, הינם חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו להלן, והיא מצורפת בזאת.
5. המתנגדים הינם בעלי דירה בקומה השנייה בבית המשותף ברח' דרך חברון 155 בירושלים.
6. להלן תמונות הבית המשותף :



7. הרעיון להגשת הבקשה, נולד אך מכתב אישום פלילי שהוגש כנגד אחד הדיירים בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, עקב חריגות בנייה שביצע.

8. שני חבריהם- סה"כ 3 משפחות, התקשרו עם משרד אדריכלים, על מנת להכשיר את כלל חריגות הבנייה שבוצעו על ידם, שחלק מהם הוא בנייה על רכוש משותף ואף סיפוח שטחים קנייניים אשר שייכים למתנגדים וחלק מרכושם ודירתם על פי צו הרישום ותשריט הבית המשותף.

9. המתנגדים שאף להם חריגות בנייה, מעוניינים אף הם בהכשרת הבנייה שביצעו, אולם איש לא פנה אליהם!!!, והם אינם חלק מהתוכנית.

10. אמור מעתה: הוגשה תוכנית מקפחת להכשרת חריגות בנייה ובנייה שבוצעה על ידי 3 מתוך 4 דיירים, תוך מידור וקיפוח דייר נוסף.

11. מדובר בקיפוח אשר לא ניתן להשלימו. רק לאחרונה קיבלה הוועדה את טענת הקיפוח בתיק **בקשה 101-11-8331 רח' מזל דלי 8, 10** גוש 31306 חלקה 28, תוך שהוועדה הנכבדה מחייבת את יזם התוכנית לבחון בינוי על ידי המתנגד גם כן.

12. התנגדותם של המתנגדים היא בכך שקיימת **אפליה וקיפוח** בתוכנית לרעתם.

13. המתנגדים, בעלי דירה בבית המשותף לא זכו להרחבה כלשהי במסגרת התוכנית.
14. המתנגדים מודרו, והדיירים פעלו מאחורי גבם על מנת לקדם את הרחבת דירותיהם, ללא שיתוף והרחבה גם לדירת המתנגדים.
15. קיימים פתרונות מעשיים על מנת לאפשר גם למתנגדים ליהנות מהרחבת דירתם והכשרת המבונה שלהם - לא יעלה על הדעת ולא יתכן שכולם יהנו ורק הם יקופחו.
16. בתמיכה לטענותיהם, מצרפים המתנגדים את חוות הדעת של מר אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983 אדריכל מוסמך עם ניסיון מקצועי של 29 שנים בתחום האדריכלות והעיצוב העירוני שלאורך השנים היה מעורב במגוון רחב של פרויקטים, תוך התמחות:

- **תוכניות בניין ערים**
- **רישיונות בנייה**
- **פינוי ובניה :**
- **תמ"אות (תכנון מחדש של מבנים) :**

17. מטרתה המרכזית של חוות דעת זו היא לאתר ליקויים תכנוניים מהותיים הקיימים בתב"ע 101-119049 המוצעת, ולהעריך את אפשרות שילובה של דירת המתנגדים במסגרת התוכנית, זאת נוכח העובדה כי הכשרת עבירת הבנייה שבוצעה בדירת המתנגדים דומה באופן מהותי.
18. להכשרת עבירות הבנייה שבוצעו בשאר הדירות על ידי יתר המבקשים. הבחינה התמקדה בזיהוי אי-התאמות בין המצב הקיים לבין הוראות התב"ע, איתור פערים תכנוניים והתייחסות לאופן בו ניתן לשלב את דירת המתנגדים במסגרת הסדרת כלל חריגות הבנייה, באופן שיבטיח שוויון, אחידות ועמידה בעקרונות התכנון התקפים.
19. חוות הדעת המוגשת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, נועדה להעריך את תב"ע 101-119049 בנכס הממוקם בגוש 30139 חלקה 123, ברחוב דרך חברון 155 א, שכונת ארנונה, ירושלים. מטרת הבדיקה הינה בחינת התאמת הבנייה להוראות תב"ע 101-119049, שהוגשה להתנגדויות בתאריך 18/07/2025, וכן לבחינת מדיניות התחדשות עירונית.
20. **תיאור המבנה:** המבנה נשוא חוות הדעת הוקם על מגרש אשר ייעודו, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 3449, הינו למגורים, במסגרת אזור מגורים 5 מיוחד. אזור זה מתאפיין בבניוי של מבנים בני עד שלוש קומות, אשר גגותיהם עשויים רעפים, דבר המעניק למרקם העירוני אופי אינטימי, אחיד והרמוני, התואם את עקרונות התכנון והבנייה בסביבה זו.
21. החזית המערבית של המבנה גובלת עם דרך חברון, כאשר חלקה 61 בגוש 30187, אשר מצויה בסמיכות ישירה, הינה חלק מתוכנית תב"ע מספר 178129, המיועדת לפרויקט הרכבת הקלה של ירושלים – הקו הכחול, דבר שיש לו השלכות תכנוניות ותחבורתיות עתידיות על המגרש והאזור כולו. הכניסה הראשית לבניין מתבצעת מרחוב רבדים, הגובל את המגרש מצידו המזרחי, בעוד שכניסה רגלית נוספת קיימת בצד המערבי של המגרש, דרך רחוב דרך חברון, באמצעות שביל להולכי רגל העובר בחלקה 293 בגוש 30187. כך מתאפשרת גישה נוחה אל המבנה הן מצד המזרח והן מצד המערב, עבור דיירים ומבקרים כאחד.
22. בבניין המקורי תוכננו ונבנו שלוש חניות פרטיות בקומת המרתף, לצד חניה נוספת הממוקמת בשטח החיצוני של המגרש, בסמוך לכניסה המזרחית.
23. הסדר זה נותן מענה פונקציונלי ראוי לצורכי החניה של הדיירים, תוך שמירה על בטיחות ונגישות, ומאפשר השתלבות מיטבית של המתחם בסביבה האורבנית ובתשתיות הקיימות והמתוכננות.
24. **מידע שעניין בו המומחה לצורך חוות דעתו:**

- תוכניות תב"ע החלות על החלקה

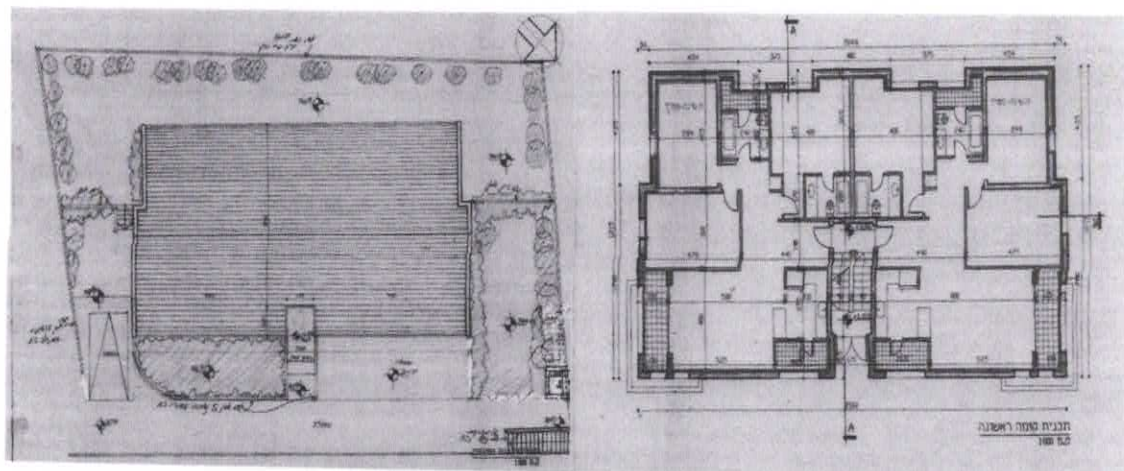
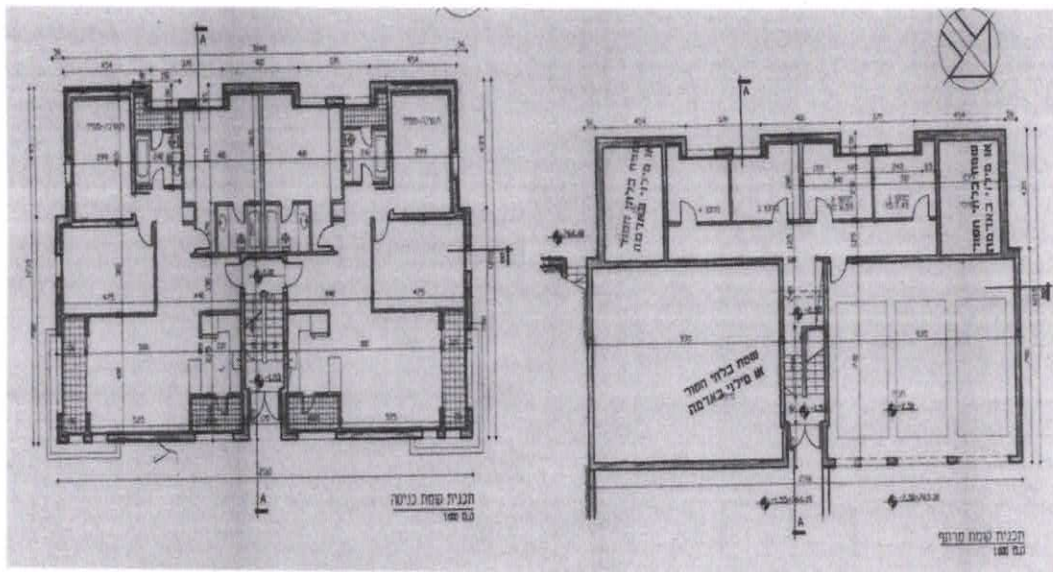
- תוכניות אדריכליות של המבנה הקיים.
- תוכנית תב"ע 119049-101 המוצעת.
- נתונים על שטח החלקה.
- התייעצות עם מחלקת רישוי ותכנון בעיריית ירושלים.
- צילומים עדכניים.

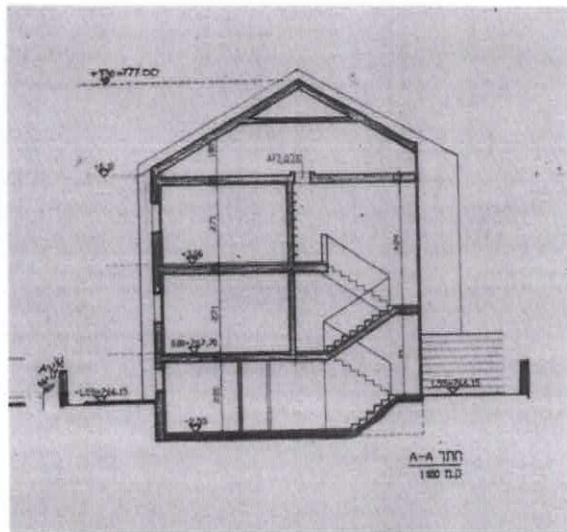
25. בהסתמך על בחינת כלל המסמכים, החומר התכנוני והאדריכלי הרלוונטי למגרש נשוא חוות הדעת, עולה התמונה הבאה:

א. היתרי בנייה והיסטוריה תכנונית

היתרי הבנייה המקוריים:

ביום 27.4.1994 ניתן היתר בנייה מס' 36536 (תיק 1993/0118) להקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף, הכוללת מחסנים, חניות ושטחי מילוי. קומת המרתף יועדה לארבעה מחסנים, שלושה מקומות חניה ושטחי מילוי ייעודיים. קומות המגורים (קומה א' וב') נועדו להכיל, כל אחת, שתי יחידות דיור בנות ארבעה חדרים. גג המבנה תוכנן כגג רעפים, עם חלל גג בגובה מרבי 3.40 מ' ותקרת ביניים בגובה 1.80 מ', תוך קביעה מפורשת שאין מדובר בקומה נוספת, אלא חלל שירות עם גישה בסולם בלבד. בחזית המזרחית סומנה חניה חיצונית רביעית צמודה לדירה 2 עפ"י תשריט בית משותף. ביום 9.6.2004 אושר היתר נוסף (מס' 52628), להגבהת גדר במערב המגרש ל-3.85 מ'.





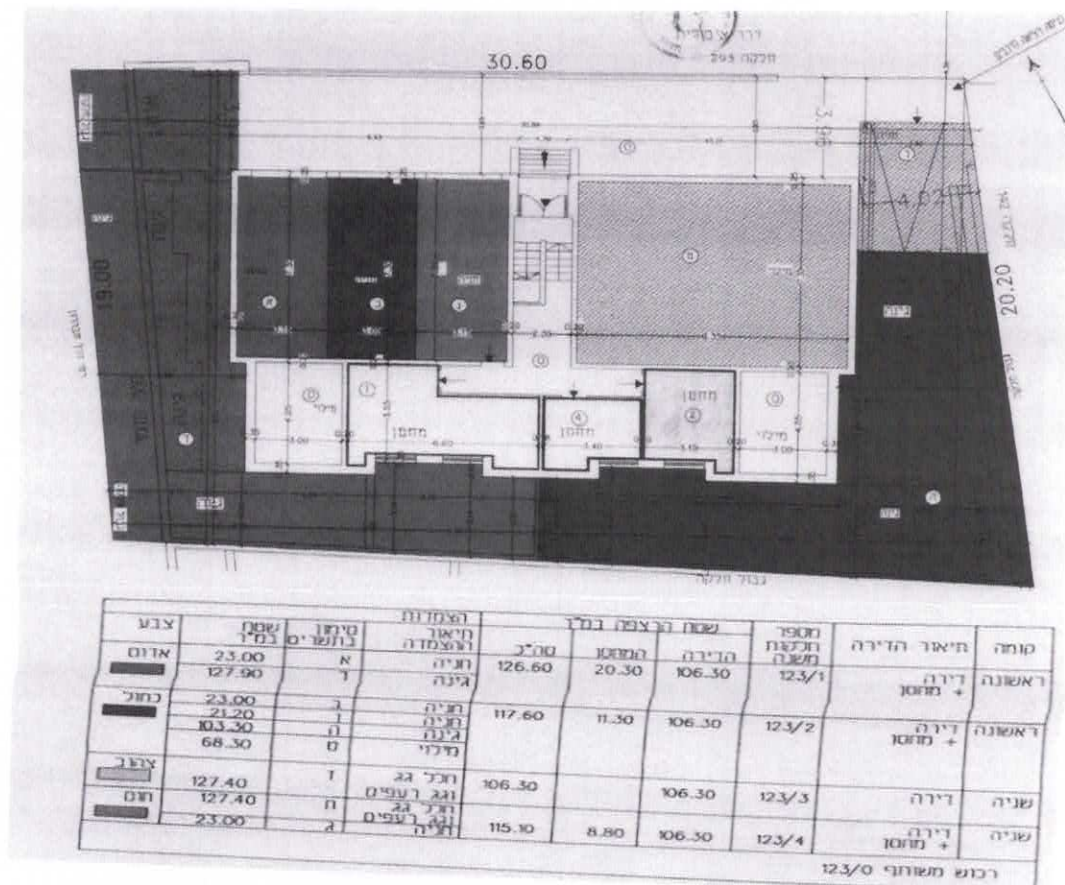
הצמדות עפ"י תשריט הבית המשותף:

דירה 1: חניה 23 מ"ר, גינה 127.90 מ"ר, מחסן 20.30 מ"ר.

דירה 2: שתי חניות 23 מ"ר, חניה חיצונית 21.20 מ"ר, גינה 103.30 מ"ר, מחסן 11.30 מ"ר, שטח מילוי 68.30 מ"ר.

דירה 3: חלל גג רעפים 127.40 מ"ר.

דירה 4: חניה 23 מ"ר, מחסן 8.80 מ"ר, חלל גג רעפים 127.40 מ"ר.



ב. עבירות בנייה והליכי הסדרה תכנוניים

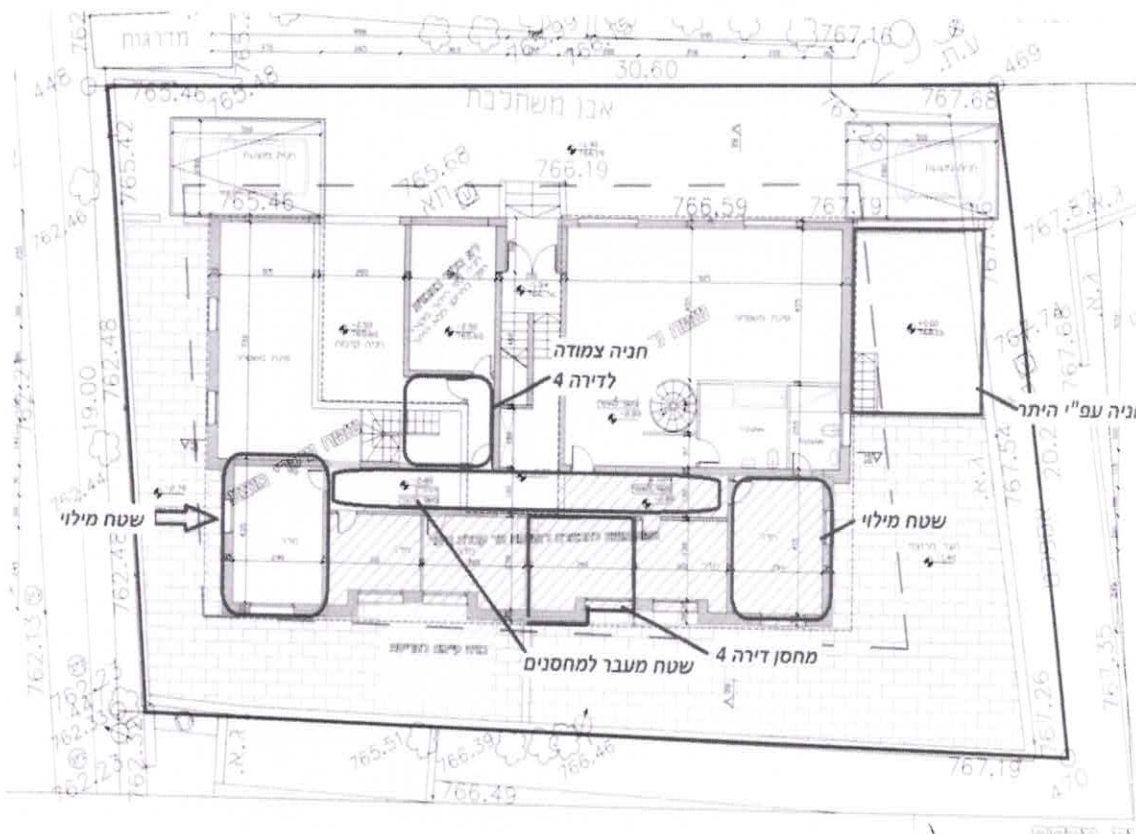
הכשרת חריגות בניה:

ביום 19.11.2023 הוגשה תכנית מפורטת (תב"ע 101-119049), שמטרתה הכשרת חריגות הבניה שבוצעו, בעיקר בקומת המרתף ובחללי גגות הרעפים, אשר אוכלסו ושוננו משימוש המקורי – וכל זאת ללא היתר תקף. לתשומת לב: התוכנית מציעה להכשיר שטחים לדירות 1, 2 ו-3 בלבד, בעוד שדירה 4 (משפחת לוגן) **אינה נכללת בהסדרה**, למרות שבוצעו בה חריגות דומות (סגירת חלל הגג והסבת חניה למחסן).

ג. עיקרי נספח הבינוי ודגשים שטחיים

סיפוח שטחים חריגים:

נספח הבינוי מציע סיפוח שטחי מילוי בדרום-מערב המגרש, שיועדו כשטחים משותפים, לדירה 1, והסבת החניה הצמודה לה לשטח עיקרי – יתרה מכך, מבוצע סיפוח נוסף של שטחים שדין צמידותם לדירות 2 ו-4, בפועל לדירה 1, תוך שינוי ייעודם מחניה, ממחסנים ושטחי שירות לשטחי מגורים עיקריים. בפועל, שטחי המחסנים והמילוי המשוויכים לדירות 1 ו-2 משמשים כהרחבה משמעותית ואף להרחבת היחידות הקיימות ו/או ליחידות דיור עצמאיות, וזאת בטרם קבלת היתר, ולעיתים תוך שימוש במונח "איטום/סגירה" כאמצעי ביניים בלבד.



הרחבות על חשבון שטחים משותפים:

הרחבת דירה 1:

דירה 1 מרחיבה את שטחה בכ-60.40 מ"ר, על אף שעל פי תשריט הבית המשותף מוצמדים לה 23 מ"ר בלבד.

המשמעות היא תוספת של 37.40 מ"ר שמקורם בשטחי מילוי משותפים ובחלקים שייעודם המקורי – חניות ומעברים לדירות אחרות.

הרחבת דירה 2:

דירה 2 מרחיבה את שטחה בכ-107.60 מ"ר, בעוד שעל פי התשריט מוצמדים לה 79.60 מ"ר בלבד – כלומר, הרחבה של 28 מ"ר נוספים מעבר להצמדות המקוריות, בין היתר משטח מילוי צפון-מזרחי וממעברים על-פי היתר הבנייה.

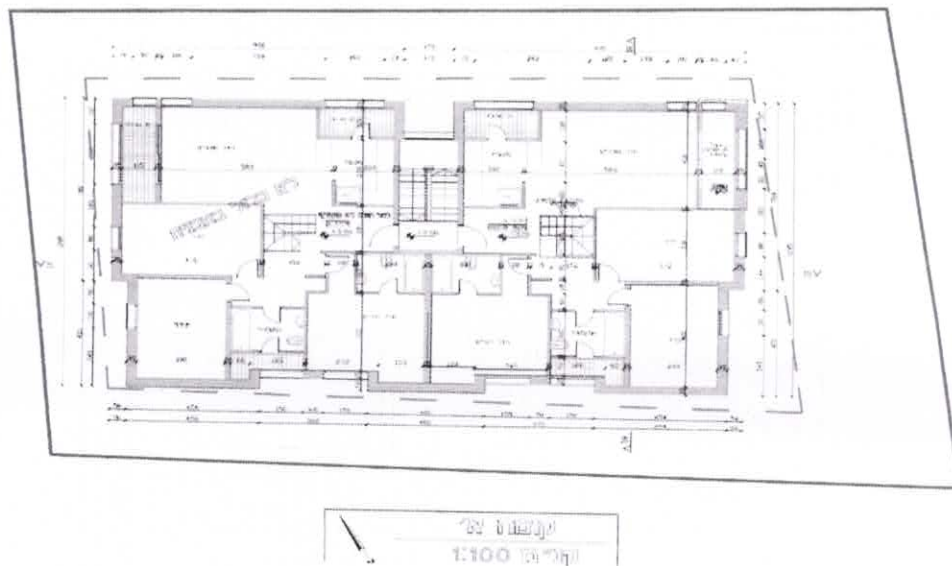
דירה 3:

הכשרה מוצעת לחלל הגג (127.40 מ"ר), המשמש בפועל למגורים.

דירה 4 (משפחת לוגן):

שטח המחסן (8.80 מ"ר) מוצע לאטימה בתוכנית אף ללא הסכמת הדיירים, והרחבת חלל הגג (127.40 מ"ר) אינה מוסדרת כלל, למרות השימוש בו כמגורים, בדומה לדירה 3.

יודגש: **דירה 4 מופלית לרעה** – חריגות דומות בדירה זו אינן זוכות להסדרה, הן במבנה החיצוני והן בחלוקה הפנימית, וזאת ללא הצדקה תכנונית.



ד. פערם בין נספח הבינוי לבין המציאות:

שטחים המוגדרים בנספח הבינוי כמיועדים ל"איטום עד קבלת היתר" מוצעים בחישוב השטחים פועל כשטחים עיקריים מוצעים, בשטח של 31 מ"ר – מה שמעלה תמיהה בנוגע להיגיון והקוהרנטיות התכנונית. בנוסף, חלק מהשטחים המוצעים להרחבה מתבססים על רכוש משותף או מחסנים ומעברים שלא נועדו להצמדה לדירות על פי היתר המקורי.

גריעת חניה לטובת הרחבת דירה:

אחת החניות הקיימות, אשר הוצמדה לדירות על פי היתר הבנייה המקורי, נגרעת ומבוטלת בפועל לטובת הרחבת שטח דירה 1.

פעולה זו נעשית על חשבון רכוש משותף ותוך פגיעה בזכויות דיירים אחרים, וללא תחליף תכנוני הולם.

חסימת חניה מאושרת ופגיעה בתמרון:

החניה המוצעת בצפון-מזרח המגרש ממוקמת באופן החוסם את החניה המאושרת על פי תיק בנין 1993/0118, ומונעת כל אפשרות לתמרון או כניסה ויציאה תקנית מהחניה הסמוכה.

תכנון זה יוצר מצב בו **החניות בפועל אינן נגישות**, אינן תואמות את רוח ההיתר המקורי ואינן עומדות בדרישות התקן (לרבות בטיחות, שדה ראייה ומרווחי תמרון מינימליים).

צמצום מספר החניות בפועל:

בשל קיבוע חניות על שביל הכניסה, גריעת חניה קיימת וחסימת חניה נוספת, מספר החניות השמיש במגרש מצטמצם לאחת בלבד.

נתון זה נמוך מהנדרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה למבנה מגורים הכולל ארבע יחידות דיור, ואינו נותן מענה לצרכי הדיירים.

השלכות התכנוניות:

התכנון המוצע יוצר פגיעה חמורה בהיגיון התכנוני, בשוויון בין הדיירים ובשיקולי בטיחות ונגישות.

התוצאה היא מערכת חניות שאינה שימושית בפועל, גורמת למפגעי בטיחות, יוצרת קונפליקטים תנועתיים ופוגעת בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות.

שינוי ייעוד חניות ושטחים עיקריים:

החניה המאושרת, בצד הצפון-מזרחי, אינה מופיעה בנספח הבינוי החדש ובמקומה מוגדרת גינה מרוצפת הצמודה לדירה 2, בניגוד מוחלט להיתר המאושר.

סיכום והמלצות

לאחר בחינה מקיפה של המסמכים התכנוניים, היתרי הבנייה, תשריטי הבית המשותף ומסמכי הבקשה להיתר, עולה כי התוכנית המוצעת (תב"ע 119049-101) מספקת מענה חלקי בלבד, ואינה משקפת הסדרה שקופה, איננה מאוזנת או צודקת למצב הקיים בשטח, תוך פגיעה בעיקר בזכויות דירה 4.

הסדרת חריגות והתנהלות בפועל:

התוכנית מבקשת להכשיר חריגות בניה נרחבות—הסבת שטחי שירות, מילוי וחניות לשטחי מגורים עיקריים, בעיקר לטובת דירות 1 ו-2, תוך סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים שהוצמדו מלכתחילה לדירות אחרות. פעמים רבות הסדרה זו באה על חשבון יתר הדיירים.

לעומת זאת, **דירה 4 מופלית לרעה**: חריגות שבוצעו בה אינן מוסדרות, ואין לכך כל הסבר תכנוני או אדריכלי מספק. ניכר כי קיים חוסר שוויון מהותי בין הדירות, ולמעשה דירה 3 נהנית מסיפוח חלל הגג, בעוד שדירה 4 נדרשת לאטום או להרוס שטחים, באופן הפוגע באחידות ובשוויון.

פערים בין תכנון לשטח:

נמצא פער עמוק ומהותי בין השימושים בפועל לבין המפורט בתוכנית: שטחים המסומנים כמיועדים ל"איטום" משמשים בפועל למגורים, הרחבות נעשות על חשבון חניות, מחסנים ומעברים, וכל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון וההיתר המקוריים.

ליקויים קשים במערך החניות:

התוכנית סובלת מבעיות חמורות בתחום החניה: חניות מוצעות על שביל הגישה הראשי, חניות מאושרות נגרעות, חניות נחסמות ומספר החניות בפועל לא עומד בדרישות התקן. מצב זה פוגע בזכויות דיירים, בגישה, בבטיחות ובשוויון.

השלכות תכנוניות, אדריכליות וקנייניות:

ההסדרה המוצעת אינה עומדת באמות מידה נדרשות לאיזון, לשקיפות ולשוויון. יש פגיעה בזכויות קנייניות, בהגינות התכנונית ובצביון הבית המשותף.

המלצות המומחה מטעם המתנגדים:

בהמשך לממצאים, מומלץ לעדכן את התוכנית כך שתסדיר את כלל הדירות והזכויות בבניין באופן שוויוני, מאוזן ומלא, תוך מתן מענה מותאם לצרכי כל הדיירים ומתוך ראייה כוללת של האינטרס המשותף. על ההסדרה להביא בחשבון את המצב הקיים, תוך שאיפה למיקסום השקיפות, ההגינות והאיזון בין כל בעלי הזכויות.

הסדרה תכנונית שוויונית:

יש לקדם תכנון שיהיה שוויוני ושקוף, הן בצירוף כלל הדירות להסדרה התכנונית והן בגישה לסוגיות של הרחבות, שימושים וייעודים.

תיקון והסדרה של מערך החניות והצמדות השטחים:

מומלץ להסדיר את מערך החניות והצמדות השטחים באופן הגון ומאוזן, בהתאם לדרישות התקן ולזכויות הקניין של כלל הדיירים, תוך שמירה על בטיחות, נגישות ושוויון.

שמירה על אחידות ואסתטיקה אדריכלית:

כל שינוי, הרחבה או הסדרה של שטחים ייעשו תוך שמירה על אחידות המבנה, חזותו וצביונו, ומבלי ליצור פגיעה בנראות או באחידות של הבית המשותף.

הליכי הכשרה ועדכונים תכנוניים:

כל תהליך של הכשרה או שינוי ייעוד יתבצע בהתאם לכללי התכנון והבנייה, ובהתאם להנחיות הוועדה, כאשר יש לשאוף להסדרה כללית אשר תצמצם פערים ותסדיר שימושים קיימים ככל הניתן.

שקיפות, שיתוף ודיאלוג:

מומלץ לקיים תהליך פתוח ושקוף, תוך שיתוף כלל בעלי הזכויות, שמירה על יחסי שכנות תקינים וקידום דיאלוג מתואם לשם גיבוש פתרון מוסכם ותשמור על האיזון בבית המשותף.

26. תבי"ע היא פעולה שניתן להגישה אחת ל- 10 שנים- קבלת התוכנית תוך קיפוח המתנגדים, תסתום את הגולל על האפשרות להרחיב את דירת המתנגדים לשנים רבות קדימה.

היעדר תימוכין קנייניים - הלכת בני אליעזר

27. מבקשי התוכנית מבקשים לספח שטחים ציבוריים וגם שטחים שהם חלק מדירת המתנגדים, וזאת ללא הסכמתם, ועל כן חזקה כי התוכנית מוגשת ללא תימוכין קנייניים.

28. לכן ככל שההתנגדות לא תתקבל תוגש בקשה לצו מניעה זמני לבית המשפט או למפקחת כך שהבנייה ממילא לא תתבצע.

29. כפי שצויין לעיל, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה, תימוכין קנייניים.

ראו ע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ.

30. בתיק הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ בית המשפט העליון קיבל את הערעור ופסק כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ולא בשאלות קנייניות.

מתוך פסה"ד:

"יב. השאלה המרכזית שבפנינו עניינה כאמור האופן בו נדרשים מוסדות התכנון לנהוג מקום בו בקשת היתר מוגשת ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בנכס. אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין אייזון הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט גובראן בע"מ 3493/08 שחמוך נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים. הדברים עולים מהפרשנות שניתנה לתקנות התכנון והבניה בעניין ט.ל.מ. יג. יודגש, כי פסק הדין בעניין ט.ל.מ. התייחס למצבים בהם יש "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר, והתנגדות השותפים - שזכויותיהם מוגדרות - נבעה מטעמים תכנוניים. במצבים בהם התנגדות הצדדים נובעת מכך שהבקשה נעדרת תמיכה קניינית, רשאית הועדה לסרב לדון בבקשה: "לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין לעוררים זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; ... בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד... לאור האמור לעיל וכשעמדת הועדות היא שלכאורה אין לעותרת זכות קניינית, הואיל ומדובר ברכוש משותף, רשאיות הן להפנות את העותרת לבית המשפט המוסמך" (עניין אייזון, פסקאות 1-2; ההדגשה הוספה - א"ר). מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש משותף) תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימוש (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ.....טו. כדי להשיב לשאלה אם במקרה דנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה. נזכיר, כי לטענת המשיבה אין מחלוקת בנוגע לזכויותיה הקנייניות, ואילו לטענת הועדה המקומית והמדינה, בקשת המשיבה נעדרת "תימוכין קנייניים", ולכן יש לעכב את הדיון בבקשתה עד להכרעה בסוגיה הקניינית. אציין כבר עתה, לאחר התלבטות כנזכר, כי מקובלת עליי בסופו של יום עמדת הועדה המקומית, וזאת משום שהתכנית כוללת בניה ברכוש משותף וניצול זכויות בניה, באופן העלול לפגוע בזכויות המשיבה 3. אטעים כאן: יתכן שהשאלה הקניינית עשויה להיפתר במהירות סבירה בהליך שיפוטי באין הסכמה (כגון על-ידי פירוק השיתוף) - אך בהיעדר הסכמה לעת הזאת, קשה להלום "קיצור דרך", אשר יתכן כי יפגע

בזכויות המשיבה, וכידוע מקום שבקניין ענייננו, זכות חוקתית היא (סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו)..... טז. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע: "27. בעלות משותפת במקרקעין מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם"..... יז. נזכיר, כי פרק ה' לחוק המקרקעין אמנם מבטא את גישתו הפוזיטיבית של המחוקק, לפיה לכל שותף חופש פעולה לשימוש בנכס - אך בבד קבע המחוקק גם סייגים לחופש הפעולה מחשש להתנגשויות בין השימושים השונים (י' ויסמן דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז), 526-527). דוגמה לסייג שהוטל על חופש השימוש נמצא בסעיף 30(ג) בו נקבע, כי שותף המבקש לבצע פעולות החורגות מהניהול והשימוש הרגיל בנכס המשותף זקוק להסכמת שותפיו. בחוק אמנם אין הגדרה לדיבור "ניהול או שימוש רגילים", אך סבורני, כי הפסיקה והוראות אחרות בחוק מובילות אותנו למסקנה, כי בניה על המקרקעין המשותפים אינה באה בגדר "שימוש רגיל". כך למשל נקבע, כי שותף המבקש להרחיב את דירתו על חלק מן המקרקעין המשותפים, אינו רשאי לעשות כן ללא הסכמת יתר השותפים: "אפילו נקבל את טענת המשיבים, שהמקום שמעליו הם רוצים לבנות נועד למטרה זו ואיננו שייך בלעדית למערערים, הרי שלפחות הוא משותף לכל בעלי הדירות שבבית, ולפי סעיף 30 (ג) לחוק המקרקעין: 'דבר החורג מניהול או שימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים'; משמע, שבלי הסכמת המערערים אין המשיבים רשאים לייחד את השטח הנדון לבניה שלהם, שללא ספק היא חורגת מן המושג של ניהול או שימוש רגיל במקרקעין" (ע"א 403/73 בצלאל נ' סימנטוב, פ"ד כט(1) 41, 49 - השופט ברנזון). דברים אלה הם גם צו השכל הישר. יח. אינדיקציה נוספת לכך שבניה על מקרקעין בבעלות משותפת חורגת מניהול או שימוש רגיל עולה מסעיף 46 לחוק המקרקעין, לפיו הקמת מחוברים במקרקעין על ידי אחד השותפים, לצרכיו הפרטיים ולא לצרכי הכלל (למשל לטובת תחזוקת המקרקעין) מבלי שהיה זכאי לכך על פי דין או הסכם, תהיה עילה לבקשת פירוק השיתוף (ראו ויסמן, שם, 225-224; דויטש, שם, 629). דומני, כי בחירת המחוקק לראות בבניה לא מוסכמת על מקרקעין משותפים עילה לפירוק השיתוף, מעידה על עמדתו, כי אין בניה זו באה ככלל בגדר שימוש או ניהול רגיל..... זכויות המשיבה ובניה ברכוש המשותף. כ. כאמור, הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחולו מקום בו אין בין הצדדים הסכם שיתוף, ואילו בענייננו רשום הבית בלשכת המקרקעין כבית משותף, לגביו מוסדר השימוש ברכוש המשותף בהוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובתקנון הבית המשותף המהווה מעין הסכם שיתוף (בענייננו חל התקנון המצוי). עלינו לבחון איפוא את זכויותיה של המשיבה ברכוש המשותף בהתאם להוראות פרק ה' ולתקנון. כא. סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע הגדרה שיווית לרכוש משותף - "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות". בסעיף צוין גם, כי הגג הוא חלק מן הרכוש המשותף אלא אם ייקבע אחרת על ידי הצדדים. כפי שיוסבר, להבחנה זו בין דירות (ובכלל זה, חלקים מוצמדים) לבין הרכוש המשותף נודעת חשיבות, נוכח השלכותיה על זכות השימוש בחלקים אלה (ראו יהושע ויסמן "יחד ולחוד בבית משותף" משפטים ט"ז (תשמ"ו) 197, 198-197). בסעיף 55(א) לחוק המקרקעין נקבע, כי לכל דירה בבית המשותף יוצמד חלק בלתי מסוים מן הרכוש המשותף. משמעות הדבר היא, כי כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף (ראו ע"א 11965/05 עזבון המנוח קליין נ' שרון (לא פורסם), פסקה 33 לפסק דינה של השופטת נאור). נזכיר, כי בנידוננו פרט לחצר לא הוצמד רכוש משותף נוסף (ראו מוצג 3 בתיק המוצגים מטעם המערערת), כלומר החלק המסוים של הגג הנמצא מעל דירת המשיבה נותר בגדר רכוש משותף, ולכן לאמירה שהמשיבה בונה ב"חלק שלה" אין איפוא אחיזה משפטית, להבדיל ממראית עין עובדתית מובנת. כב. כאמור, בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להגיע להסכמות ביניהם לגבי אופן השימוש ברכוש המשותף ולשינוי הזכויות בו, אך שינויים אלה מחייבים הסכמת השותפים (יצוין, כי להחלטות מסוגים שונים נקבע רוב שונה - ראו לדוגמה סעיפים 159 ו-171 לחוק המקרקעין), וזאת כדי למנוע מצבים בהם שותפים יקבלו החלטות, החורגות מדל"ת אמותיהם, והפוגעות בזכויות שותפיהם. כך למשל, בסעיף 62 לחוק נקבע, כי אין לשנות בתקנון את זכויותיהם של בעלי הדירות אלא בהסכמתם; הוראה דומה נמצאת בסעיף 2 לתקנון המצוי, לפיו בעל דירה אינו רשאי לערוך בה שינויים, אשר יפגעו ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. נזכיר, כי בענייננו מבקשת המשיבה להרוס את הבית - החלק האחד משני חלקי הבית הדו-משפחתי - מן היסוד, ולבנות תחתיו מבנה חדש, פעולה העולה מטבעה כדי פגיעה ברכוש המשותף (ראו לעניין זה גם סעיף 60 לחוק המקרקעין). חוששני, כי ללא הצמדת הגג לדירת המשיבה אין בידיה זכות קניינית משפטית "שלה" בחלק זה של הבית, ואין נפקא מינא אם הפגיעה מצטמצמת לחלק המסוים הנמצא מעל לדירתה, ומכאן שאין להלוס את טענות המשיבה, לפיהן ישנם "תימוכין קנייניים" לבקשתה. בהיעדר אלה, נראה כי מצויים אנו בגדרי פסק הדין בעניין איזון, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את בקשת המשיבה ולהפנותה לערכאה אזורית להכרעה בסוגיה הקניינית. אינני מקל ראש באי

הנוחות שבכך, אך דומה כי אין מנוס, נוכח הפוטנציאל לפגיעה בזכויות המשיבה 3. זכויות בנייה כג. לדידי, טעם מרכזי שבגינו נוטה הכף לכיוון הסדרתו של הנושא הקנייני תחילה נעוץ בבקשת המשיבה לנצל מחצית מזכויות הבניה, קרי, מחצית מפוטנציאל הבניה הקיים והעתיד המיוחס לחלקה על-פי תכנית המתאר הרלבנטית (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד (1) 517, 527). בידוע, זכויות הבניה נובעות מן המקרקעין אליהם הן מיוחסות, והן קשורות אליהם קשר בל יינתק (ראו למשל ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 467, 449; ע"א 151/87 רחמני נ' הדר, פ"ד מג(3) 489, 503) והן מהות נדבך מרכזי בקביעת שווים של אותם מקרקעין (ראו איזונשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין (חלק ג', תשס"א) 99). כד. החלת דיני השיתוף על זכויות בניה משמעותה, כי בדומה למצבים שתוארו מעלה, בהם בעל זכויות בנכס המבקש לעשות ברכוש המשותף שימוש שאינו סביר או העלול לגרוע מזכויות שותפיו, זקוק להסכמתם. הצורך בהסכמה נובע גם מן האמור ביחס לשוויון הכלכלי של זכויות הבניה. כאמור, שווי המקרקעין מושפע עמוקות מזכויות הבניה המיוחסות לו, וניצול זכויות הבניה על ידי אחד מן השותפים משמעה האפשרי במקרים מסוימים הוא פגיעה בערך המקרקעין (ובבית משותף - בערך הדירות), ולכן על ניצול זכויות הבניה להיעשות בהסכמה בין השותפים, או בעקבות הכרעה שיפוטית.

..... מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבניה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל (לא פורסם) פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ (הנוכרת).....סוף דבר לעניין היתר הבניה כט. סיכומם של דברים, המשיבה בענייננו לא הוכיחה כי יש בידה "תימוכין קנייניים" לבניה המבוקשת, ולפיכך חלה הלכת איזון, המרשה את מוסדות התכנון שלא להכריע בהיבטים התכנוניים של הבקשה, ולהפנות את הצדדים לבית המשפט המוסמך. סבורני, כי זהו הפתרון הרצוי בענייננו כעת, אף כי ער אני לכך שמשמעו הימשכות נוספת על ציר הזמן. משנדחתה התנגדותה התכנונית של המערער לבקשה, המשוכה שבפני המשיבה נמצאת במישור הקנייני והמשיבה לא תזדקק להסכמת המשיבה 3 אם יפורק השיתוף ביניהן. באמצעות הליך פירוק מסודר ניתן יהיה להבטיח, כי זכויותיה של המשיבה 3 בנכס לא ייפגעו (ובכלל זה גם זכויות הבניה העומדות לרשותה); ויבטחו זכויות המשיבה עצמה, המבקשת לממש את פוטנציאל הבניה במקרקעין, בהתאם לזכויות הבניה שיוקנו לה ותכניות המתאר הרלבנטיות. כללם של דברים לב. אציע איפוא לחברי לקבל את הערעור ולקבוע, כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, והדיון בה יוחזר לוועדה המקומית; נוכח היעדרם של "תימוכין קנייניים", תדון הוועדה בבקשה (בהיבטיה התכנוניים) לאחר שיוסדרו הסוגיות הקנייניות, לרבות חלוקת זכויות הבניה. גם בקשת המשיבה לקומה חמישית תידון מחדש על ידי הוועדה המקומית לפי האמור, קרי לאחר הבהרת הזכויות הקנייניות".

אחרית דבר

29. לאור כל האמור מבוקש לדחות /לגנוז את התוכנית המוצעת על הסף או לגופא, ולחילופין להורות על עריכת שינויים משמעותיים בה כך שהמתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבת דיור. רצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

30. אנו מבקשים לזמן אותנו לכל דיון המתקיים בתוכנית, ושומרים על זכותנו להוסיף טיעונים ומסמכים במהלך הדיון או לפניו, לרבות חו"ד מקצועיות, שטרם הוגשו ו/או יידרשו בהמשך בהתאם להתפתחויות.

31. בשל כל האמור לעיל, ומאחר והבקשה נגועה בהגשת מסמכים כוזבים ומטעים, היא לא עומדת בתנאי סף, קיימים בה הצמדות של שטחים משותפים ללא הסכמת המשיבה, קיים קיפוח של חלוקת זכויות והיא הנעדרת תימוכין קנייניים, יהא זה מן הדין ומן הצדק לדחות את הערר ולחייב את העוררים בהוצאות.

ירושלים היום: 18 בחודש ספטמבר, 2025

עו"ד עוז כהן
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני החתום מטה, **לוגן אילן ת.ז. 056692288** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה כתצהיר בתמיכה להתנגדות לתוכנית.

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

1. אני בעל הדירה הרשום.

2. כל העובדות המצוינות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.

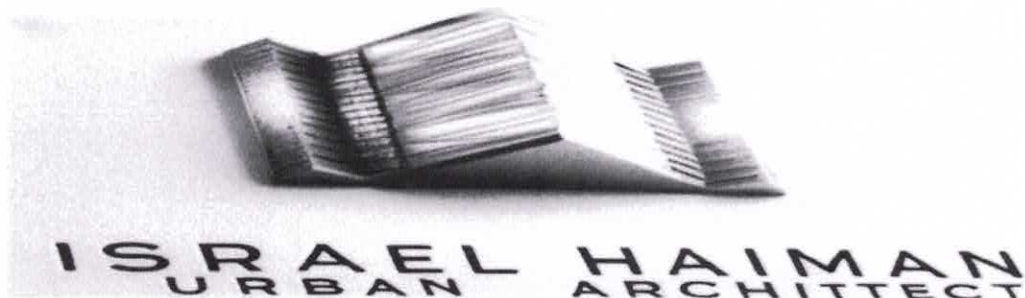
ג. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אילן ת.ז. 056692288
המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 17.9.25 חתם בפני **לוגן אילן ת.ז. 056692288** על תצהיר זה, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפניי.

עוז כהן עו"ד
עורך דין ונוטריון
OZ COHEN Adv. & Notary
רשיון 24271
רח' יהושע בן נון 38 א' ירושלים



בס"ד

חוות דעת מומחה

שם המומחה: אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983

מס' ת.ז. 314123654

מען: רח' חיל האויר 54/8

מקום עבודתי: מייעץ ומתכנן בתוכניות בניין ערים, רישיונות בנייה, פינוי ובניה ותמ"אות.

במשרד ע. עמואל ברח' חלוקי נחל 49 מעלה אדומים. טלפון: 054-788793, 054-3248800

דוא"ל: haisraelarc@gmail.com

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי המתנגדים- משפחת לוגן מרח' דרך חברון 155 בירושלים לחוות דעתי המקצועית בשאלות המפורטות להלן שנתעוררה בעניין הנדון. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

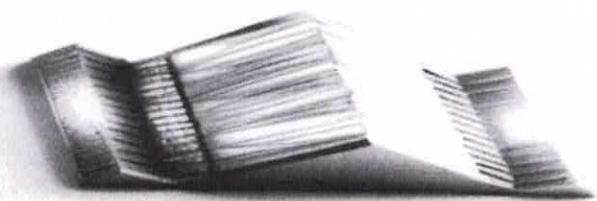
אדריכל בענף ארכיטקטורה מ.ר. 84983

פרטי ניסיון מקצועי:

אדריכל מוסמך עם ניסיון מקצועי של 29 שנים בתחום האדריכלות והעיצוב העירוני. לאורך השנים, הייתי מעורב במגוון רחב של פרויקטים, תוך התמחות בתחומים הבאים:

1. **תוכניות בניין ערים:** אני מספק ייעוץ מקצועי ומענה על דרישות תכנוניות, כולל הכנת תוכניות מפורטות המותאמות לדרישות החוק והתקנות המקומיות. ניסיוני מאפשר לי להנחות את הלקוחות בתהליך התכנון, תוך שמירה על הסטנדרטים הגבוהים ביותר.

2. **רישיונות בנייה:** אני לוקח חלק פעיל בליווי והגשת בקשות לרישיונות בנייה. תהליכי העבודה שלי כוללים הכנת כל המסמכים הנדרשים ותקשורת עם הגורמים הרלוונטיים בשלטון המקומי, מה שמבטיח את הצלחת ההגשה.



ISRAEL HAIMAN URBAN ARCHITECT

3. **פינוי ובניה:** אני מנהל תהליכים הנוגעים לפרויקטים של פינוי ובניה, שם אני עוסק בתכנון מחדש של מבנים קיימים ופיתוח פתרונות אדריכליים לפרויקטים מורכבים, המותאמים לצרכים המשתנים של הלקוחות והקהילות.

4. **תמ"אות (תכנון מחדש של מבנים):** אני עוסק בפרויקטים של תמ"א 38, ומפתח פתרונות אדריכליים שמטרתם חיזוק ושדרוג מבנים קיימים, תוך שמירה על האיזון בין המורשת הארכיטקטונית לצרכים המודרניים.

במהלך שנות פעילותי טיפלתי בפרויקטים משמעותיים בירושלים ובאזורים נוספים, מול רשויות כמו מטה יהודה, מטה בנימין, חדרה ואחרות, מה שהקנה לי היכרות מעמיקה עם הצרכים התכנוניים והרגולטוריים הייחודיים לאזורים אלה.

הניסיון הרב שצברתי, יחד עם הידע המקצועי, מאפשרים לי להעניק חוות דעת מקצועית ומעמיקה בכל הנושאים הקשורים לתכנון אדריכלי, תוך שמירה על טובת לקוחותיי ויכולת להתמודד בהצלחה עם אתגרי התחום.

וזאת חוות דעתי:

1. רקע כללי:

חוות דעת זו מוגשת במטרה להעריך את תב"ע 101-119049 בנכס הממוקם בגוש 30139 חלקה 123, ברחוב דרך חברון 155 א, שכונת ארנונה, ירושלים.

מטרת הבדיקה הינה בחינת התאמת הבנייה להוראות תב"ע 101-119049, שהוגשה להתנגדויות בתאריך 18/07/2025, וכן לבחינת מדיניות התחדשות עירונית.

2. תיאור המבנה:

המבנה נשוא חוות הדעת הוקם על מגרש אשר ייעודו, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 3449, הינו למגורים, במסגרת אזור מגורים 5 מיוחד.

אזור זה מתאפיין בבינוי של מבנים בני עד שלוש קומות, אשר גגותיהם עשויים רעפים, דבר המעניק למרקם העירוני אופי אינטימי, אחיד והרמוני, התואם את עקרונות התכנון והבינוי בסביבה זו. בינוי זה נשמר גם במבנה נשוא חוות הדעת.

החזית המערבית של המבנה גובלת עם דרך חברון, כאשר חלקה 61 בגוש 30187, אשר מצויה בסמיכות ישירה, הינה חלק מתוכנית תב"ע מספר 178129, המיועדת לפרויקט הרכבת הקלה של ירושלים – הקו הכחול, דבר שיש לו השלכות תכנוניות ותחבורתיות עתידיות על המגרש והאזור כולו.



הכניסה הראשית לבניין מתבצעת מרחוב רבדים, הגובל את המגרש מצידו המזרחי, בעוד שכניסה רגלית נוספת קיימת בצד המערבי של המגרש, דרך רחוב דרך חברון, באמצעות שביל להולכי רגל העובר בחלקה 293 בגוש 30187.

כך מתאפשרת גישה נוחה אל המבנה הן מצד המזרח והן מצד המערב, עבור דיירים ומבקרים כאחד.

בבניין המקורי תוכננו ונבנו שלוש חניות פרטיות בקומת המרתף, לצד חניה נוספת הממוקמת בשטח החיצוני של המגרש, בסמוך לכניסה המזרחית.

הסדר זה נותן מענה פונקציונלי ראוי לצורכי החניה של הדיירים, תוך שמירה על בטיחות ונגישות, ומאפשר השתלבות מיטבית של המתחם בסביבה האורבנית ובתשתיות הקיימות והמתוכננות.





3. שאלת המומחה:

מטרתה המרכזית של חוות דעת זו היא לאתר ליקויים תכנוניים מהותיים הקיימים בתב"ע 101-119049 המוצעת, ולהעריך את אפשרות שילובה של דירת המתנגדים במסגרת התוכנית, זאת נוכח העובדה כי הכשרת עבירת הבנייה שבוצעה בדירת המתנגדים דומה באופן מהותי להכשרת עבירות הבנייה שבוצעו בשאר הדירות על ידי יתר המבקשים.

הבחינה התמקדה בזיהוי אי-התאמות בין המצב הקיים לבין הוראות התב"ע, איתור פערים תכנוניים והתייחסות לאופן בו ניתן לשלב את דירת המתנגדים במסגרת הסדרת כלל חריגות הבנייה, באופן שיבטיח שוויון, אחידות ועמידה בעקרונות התכנון התקפים.

4. מידע שעיינתי בו לצורך חוות דעתי:

תוכניות תב"ע החלות על החלקה
תוכניות אדריכליות של המבנה הקיים.
תוכנית תב"ע 101-119049 המוצעת.
נתונים על שטח החלקה.
התייעצות עם מחלקת רישוי ותכנון בעיריית ירושלים.
צילומים עדכניים.

5. מתודולוגיה:

ביצעתי בדיקות שטח כדי לאמת את הנתונים שנמסרו לי.
השוויתי את המידע עם התקנות המקומיות וההנחיות הרלוונטיות לתכנון.



6. ממצאים:

בהסתמך על בחינת כלל המסמכים, החומר התכנוני והאדריכלי הרלוונטי למגרש נשוא חוות הדעת, עולה התמונה הבאה:

א. היתרי בנייה והיסטוריה תכנונית

היתרי הבנייה המקוריים:

ביום 27.4.1994 ניתן היתר בנייה מס' 36536 (תיק 1993/0118) להקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף, הכוללת מחסנים, חניות ושטחי מילוי.

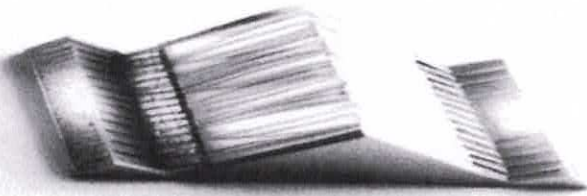
קומת המרתף יועדה לארבעה מחסנים, שלושה מקומות חניה ושטחי מילוי ייעודיים.

קומות המגורים (קומה א' וב') נועדו להכיל, כל אחת, שתי יחידות דיור בנות ארבעה חדרים.

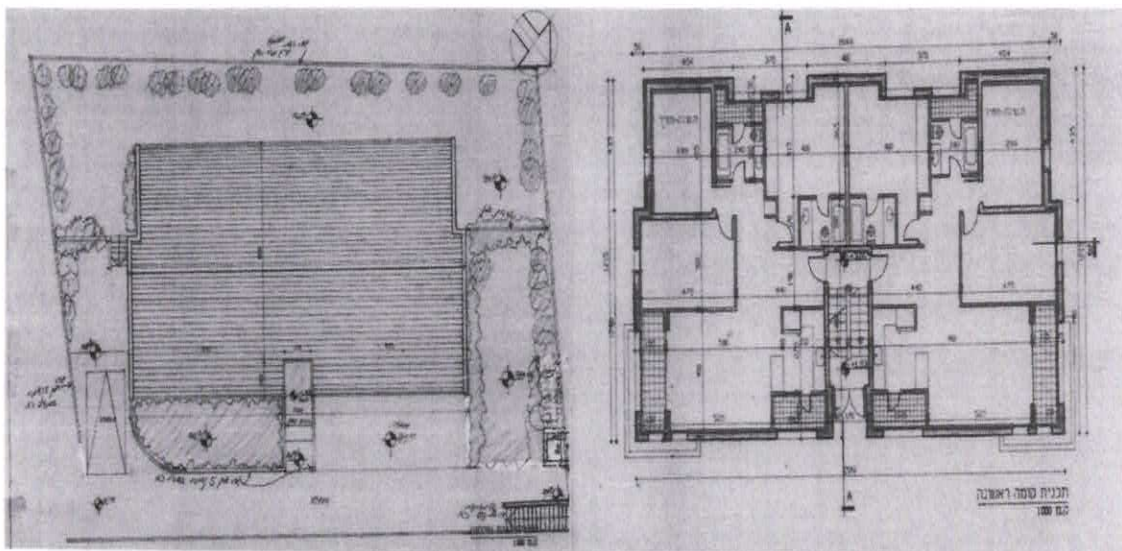
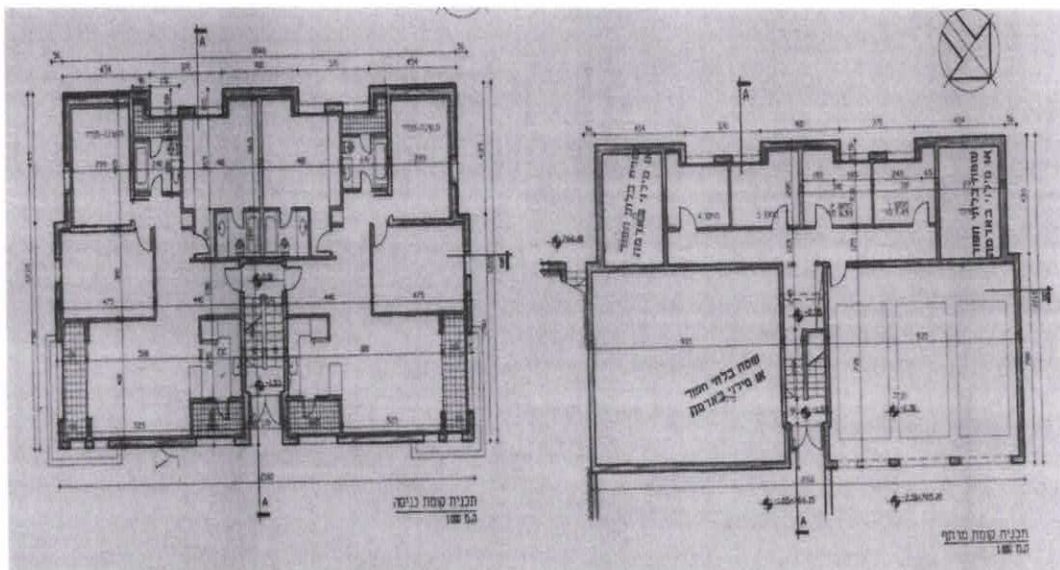
גג המבנה תוכנן כגג רעפים, עם חלל גג בגובה מרבי 3.40 מ' ותקרת ביניים בגובה 1.80 מ', תוך קביעה מפורשת שאין מדובר בקומה נוספת, אלא חלל שירות עם גישה בסולם בלבד.

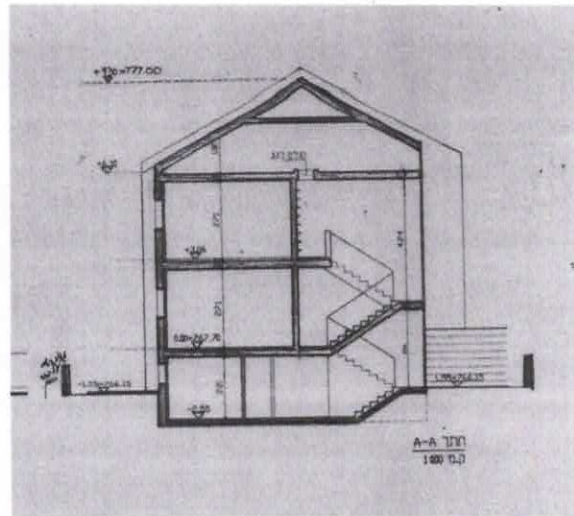
בחזית המזרחית סומנה חניה חיצונית רביעית צמודה לדירה 2 עפ"י תשריט בית משותף.

ביום 9.6.2004 אושר היתר נוסף (מס' 52628), להגבהת גדר במערב המגרש ל-3.85 מ'.



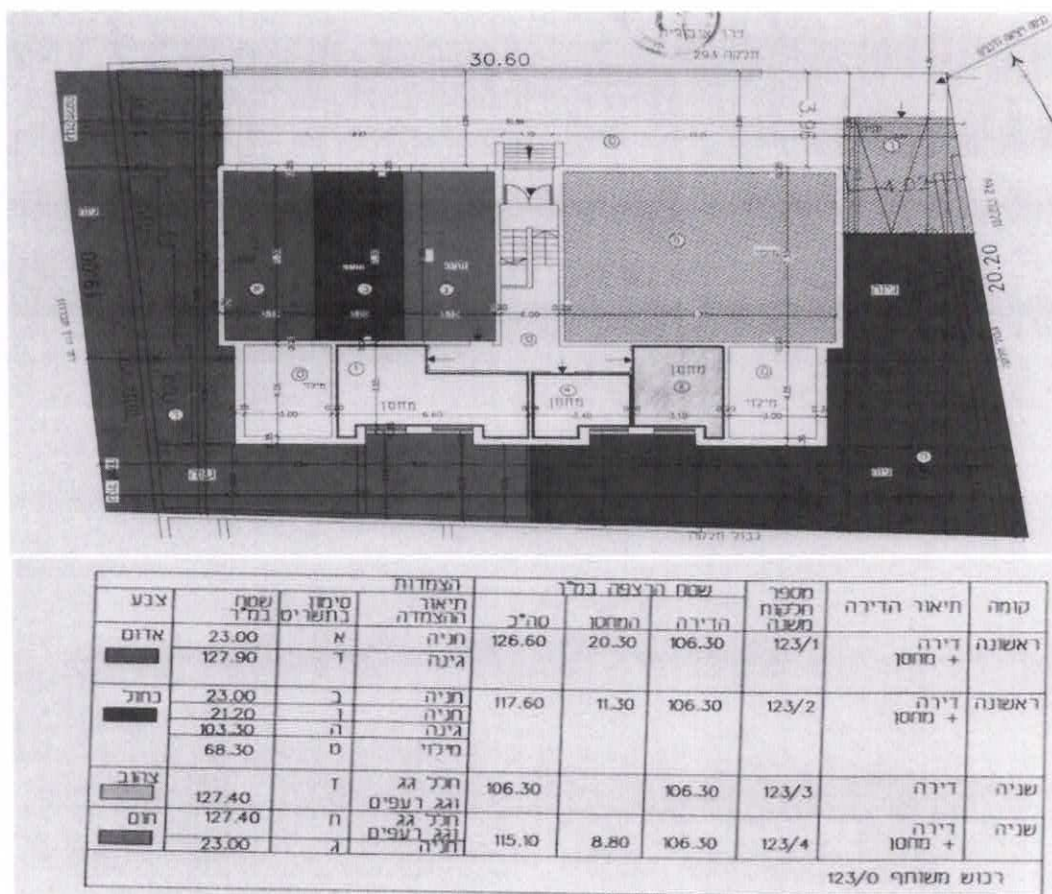
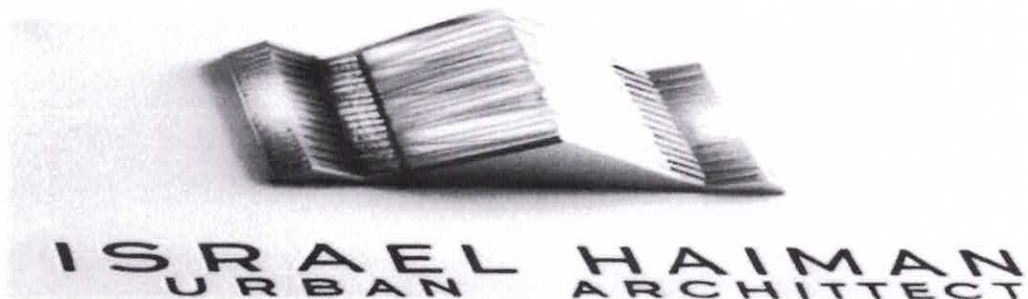
ISRAEL HAIMAN URBAN ARCHITECT





הצמדות עפ"י תשריט הבית המשותף:

- דירה 1: חניה 23 מ"ר, גינה 127.90 מ"ר, מחסן 20.30 מ"ר.
- דירה 2: שתי חניות 23 מ"ר, חניה חיצונית 21.20 מ"ר, גינה 103.30 מ"ר, מחסן 11.30 מ"ר, שטח מילוי 68.30 מ"ר.
- דירה 3: חלל גג רעפים 127.40 מ"ר.
- דירה 4: חניה 23 מ"ר, מחסן 8.80 מ"ר, חלל גג רעפים 127.40 מ"ר.



ב. עבירות בנייה והליכי הסדרה תכנוניים

הכשרת חריגות בניה :

ביום 19.11.2023 הוגשה תכנית מפורטת (תב"ע 119049-101), שמטרתה הכשרת חריגות הבניה שבוצעו, בעיקר בקומת המרתף ובחללי גגות הרעפים, אשר אוכלסו ושוננו משימוש המקורי – וכל זאת ללא היתר תקף.

לתשומת לב: התוכנית מציעה להכשיר שטחים לדירות 1, 2 ו-3 בלבד, בעוד שדירה 4 (משפחת לוגן) אינה נכללת בהסדרה, למרות שבוצעו בה חריגות דומות (סגירת חלל הגג והסבת חניה למחסן).



הרחבות על חשבון שטחים משותפים :

הרחבת דירה 1:

דירה 1 מרחיבה את שטחה בכ-60.40 מ"ר, על אף שעל פי תשריט הבית המשותף מוצמדים לה 23 מ"ר בלבד.

המשמעות היא תוספת של 37.40 מ"ר שמקורם בשטחי מילוי משותפים ובחלקים שייעודם המקורי – חניות ומעברים לדירות אחרות.

הרחבת דירה 2:

דירה 2 מרחיבה את שטחה בכ-107.60 מ"ר, בעוד שעל פי התשריט מוצמדים לה 79.60 מ"ר בלבד – כלומר, הרחבה של 28 מ"ר נוספים מעבר להצמדות המקוריות, בין היתר משטח מילוי צפון-מזרחי וממעברים על-פי היתר הבנייה.

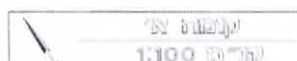
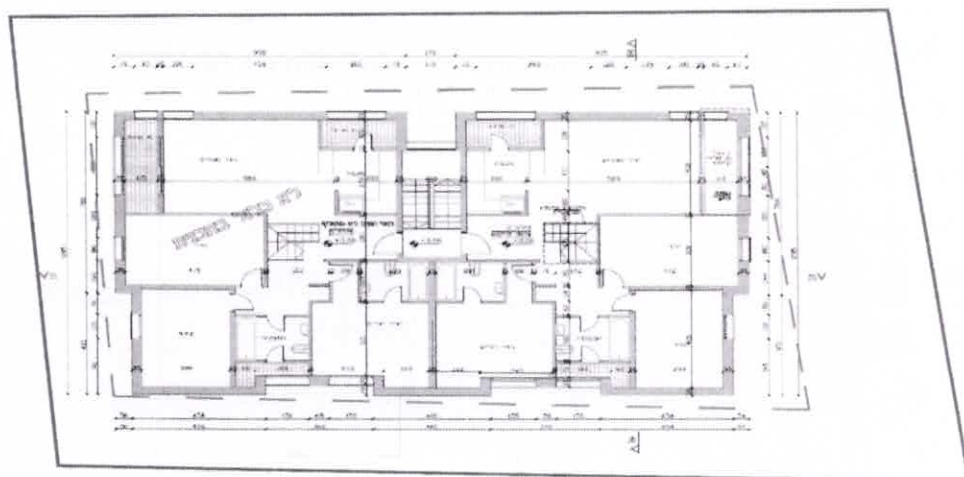
דירה 3:

הכשרה מוצעת לחלל הגג (127.40 מ"ר), המשמש בפועל למגורים.

דירה 4 (משפחת לוגן):

שטח המחסן (8.80 מ"ר) מוצע לאטימה בתוכנית אף ללא הסכמת הדיירים, והרחבת חלל הגג (127.40 מ"ר) אינה מוסדרת כלל, למרות השימוש בו כמגורים, בדומה לדירה 3.

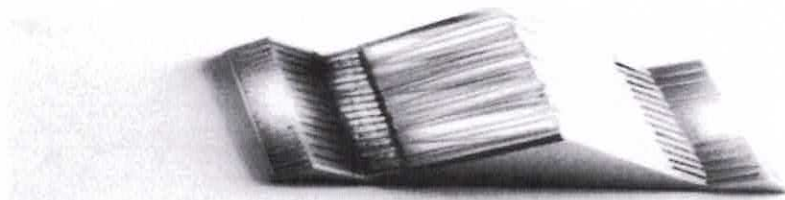
יודגש: דירה 4 מופלית לרעה – חריגות דומות בדירה זו אינן זוכות להסדרה, הן במבנה החיצוני והן בחלוקה הפנימית, וזאת ללא הצדקה תכנונית.



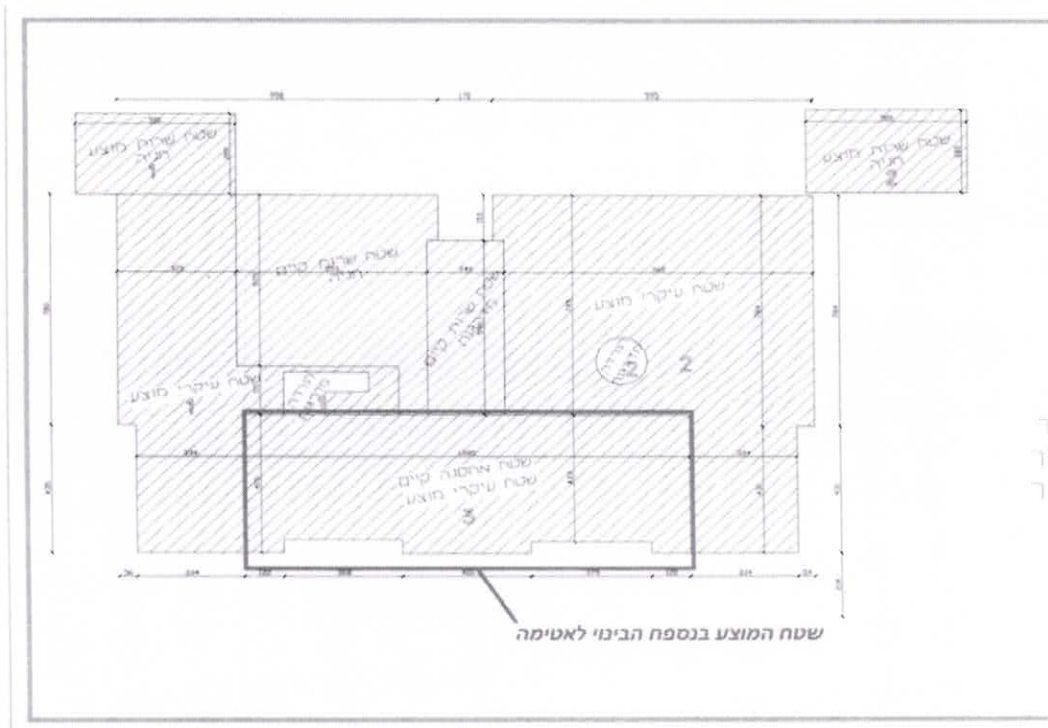
ד. פערים בין נספח הבינוי לבין המציאות:

שטחים המוגדרים בנספח הבינוי כמיועדים ל"איטום עד קבלת היתר" מוצעים בחישוב השטחים פועל כשטחים עיקריים מוצעים, בשטח של 31 מ"ר – מה שמעלה תמיהה בנוגע להיגיון והקוהרנטיות התכנונית.

בנוסף, חלק מהשטחים המוצעים להרחבה מתבססים על רכוש משותף או מחסנים ומעברים שלא נועדו להצמדה לדירות על פי ההיתר המקורי.



ISRAEL HAIMAN URBAN ARCHITECT



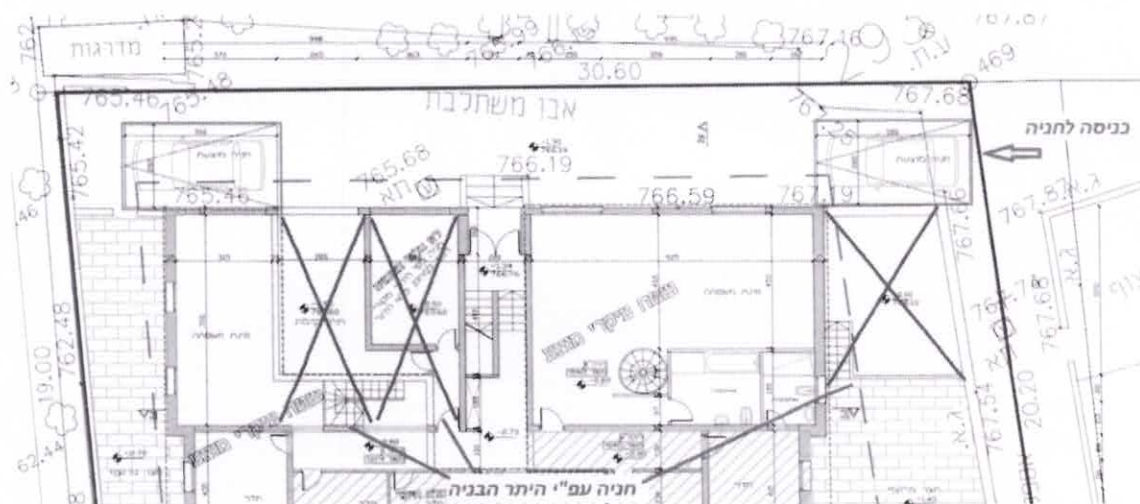
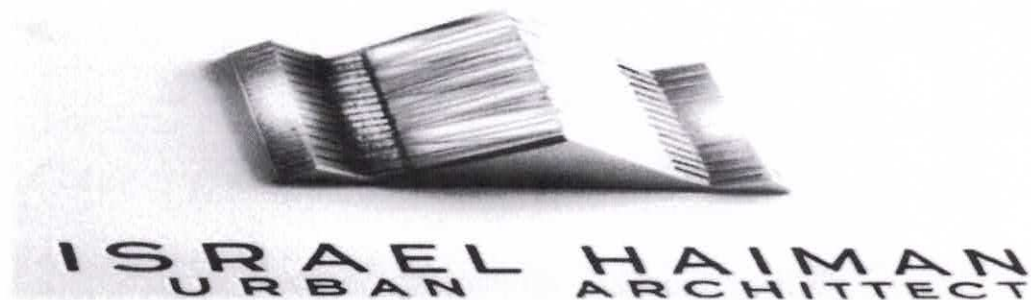
סוגיית החניות:

בחינת תכנית הבינוי המוצעת במסגרת תב"ע 101-119049 מעלה ליקויים מהותיים בתכנון מערך החניות, תוך פגיעה בסדרי הגישה, הנגישות והבטיחות, ובסטנדרט התכנוני הנדרש.

מיקום החניות ושביל הגישה:

בתוכנית המוצעת, שתיים מתוך החניות משורטטות על גבי שביל הכניסה הראשי לבניין, המהווה את המעבר המרכזי להולכי רגל ולדיירים.

מיקום זה אינו תואם את הייעוד המקורי של השטח ואינו מאפשר מעבר בטיחותי או תקני, שכן חניה על שביל גישה מפריעה לנגישות ולשימוש התקין בכניסות הדירות והשטחים המשותפים.



גריעת חניה לטובת הרחבת דירה:

אחת החניות הקיימות, אשר הוצמדה לדירות על פי היתר הבנייה המקורי, נגרעת ומבוטלת בפועל לטובת הרחבת שטח דירה 1.

פעולה זו נעשית על חשבון רכוש משותף ותוך פגיעה בזכויות דיירים אחרים, וללא תחליף תכנוני הולם.

חסימת חניה מאושרת ופגיעה בתמרון:

החניה המוצעת בצפון-מזרח המגרש ממוקמת באופן החוסם את החניה המאושרת על פי תיק בניין 1993/0118, ומונעת כל אפשרות לתמרון או כניסה ויציאה תקנית מהחניה הסמוכה.

תכנון זה יוצר מצב בו החניות בפועל אינן נגישות, אינן תואמות את רוח ההיתר המקורי ואינן עומדות בדרישות התקן (לרבות בטיחות, שדה ראייה ומרווחי תמרון מינימליים).

צמצום מספר החניות בפועל:

בשל קיבוע חניות על שביל הכניסה, גריעת חניה קיימת וחסימת חניה נוספת, מספר החניות השמיש במגרש מצטמצם לאחת בלבד.

נתון זה נמוך מהנדרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה למבנה מגורים הכולל ארבע יחידות דיור, ואינו נותן מענה לצרכי הדיירים.



השלכות התכנוניות:

התכנון המוצע יוצר פגיעה חמורה בהיגיון התכנוני, בשוויון בין הדיירים ובשיקולי בטיחות ונגישות.

התוצאה היא מערכת חניות שאינה שימושית בפועל, גורמת למפגעי בטיחות, יוצרת קונפליקטים תנועתיים ופוגעת בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות.

שינוי ייעוד חניות ושטחים עיקריים:

החניה המאושרת, בצד הצפון-מזרחי, אינה מופיעה בנספח הבינוי החדש ובמקומה מוגדרת גינה מרוצפת הצמודה לדירה 2, בניגוד מוחלט להיתר המאושר.

6. סיכום והמלצות

לאחר בחינה מקיפה של המסמכים התכנוניים, היתרי הבנייה, תשריטי הבית המשותף ומסמכי הבקשה להיתר, עולה כי התוכנית המוצעת (תב"ע 119049-101) מספקת מענה חלקי בלבד, ואינה משקפת הסדרה שקופה, מאוזנת או צודקת למצב הקיים בשטח, תוך פגיעה בעיקר בזכויות דירה 4.

הסדרת חריגות והתנהלות בפועל:

התוכנית מבקשת להכשיר חריגות בניה נרחבות—הסבת שטחי שירות, מילוי וחניות לשטחי מגורים עיקריים, בעיקר לטובת דירות 1 ו-2, תוך סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים שהוצמדו מלכתחילה לדירות אחרות. פעמים רבות הסדרה זו באה על חשבון יתר הדיירים.

לעומת זאת, דירה 4 מופלית לרעה: חריגות שבוצעו בה אינן מוסדרות, ואין לכך כל הסבר תכנוני או אדריכלי מספק.

ניכר כי קיים חוסר שוויון מהותי בין הדירות, ולמעשה דירה 3 נהנית מסיפוח חלל הגג, בעוד שדירה 4 נדרשת לאטום או להרוס שטחים, באופן הפוגע באחידות ובשוויון.

פערים בין תכנון לשטח:

נמצא פער עמוק ומהותי בין השימושים בפועל לבין המפורט בתוכנית: שטחים המסומנים כמיועדים ל"איטום" משמשים בפועל למגורים, הרחבות נעשות על חשבון חניות, מחסנים ומעברים, וכל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון וההיתר המקוריים.



ליקויים קשים במערך החניות:

התוכנית סובלת מבעיות חמורות בתחום החניה: חניות מוצעות על שביל הגישה הראשי, חניות מאושרות נגרעות, חניות נחסמות ומספר החניות בפועל לא עומד בדרישות התקן. מצב זה פוגע בזכויות דיירים, בגישה, בבטיחות ובשוויון.

השלכות תכנוניות, אדריכליות וקנייניות:

ההסדרה המוצעת אינה עומדת באמות מידה נדרשות לאיזון, לשקיפות ולשוויון. יש פגיעה בזכויות קנייניות, בהגינות התכנונית ובצביון הבית המשותף.

המלצות

בהמשך לממצאים, מומלץ לעדכן את התוכנית כך שתסדיר את כלל הדירות והזכויות בבניין באופן שוויוני, מאוזן ומלא, תוך מתן מענה מותאם לצרכי כל הדיירים ומתוך ראייה כוללת של האינטרס המשותף.

על ההסדרה להביא בחשבון את המצב הקיים, תוך שאיפה למיקסום השקיפות, ההגינות והאיזון בין כל בעלי הזכויות.

הסדרה תכנונית שוויונית:

יש לקדם תכנון שיהיה שוויוני ושקוף, הן בצירוף כלל הדירות להסדרה התכנונית והן בגישה לסוגיות של הרחבות, שימושים וייעודים.

תיקון והסדרה של מערך החניות והצמדות השטחים:

מומלץ להסדיר את מערך החניות והצמדות השטחים באופן הגון ומאוזן, בהתאם לדרישות התקן ולזכויות הקניין של כלל הדיירים, תוך שמירה על בטיחות, נגישות ושוויון.

שמירה על אחדות ואסתטיקה אדריכלית:

כל שינוי, הרחבה או הסדרה של שטחים ייעשו תוך שמירה על אחדות המבנה, חזותו וצביונו, ומבלי ליצור פגיעה בנראות או באחדות של הבית המשותף.

הליכי הכשרה ועדכוני תכנוניים:

כל תהליך של הכשרה או שינוי ייעוד יתבצע בהתאם לכללי התכנון והבנייה, ובהתאם להנחיות הוועדה, כאשר יש לשאוף להסדרה כללית אשר תצמצם פערים ותסדיר שימושים קיימים ככל הניתן.



שקיפות, שיתוף ודיאלוג:

מומלץ לקיים תהליך פתוח ושקוף, תוך שיתוף כלל בעלי הזכויות, שמירה על יחסי שכנות תקינים וקידום דיאלוג מתואם לשם גיבוש פתרון מוסכם ותשמור על האיזון בבית המשותף.



חתימה: _____

תאריך: 11/08/2025

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: א' ר' כ"ט אלול תש"ז 0578260 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרח"ה ושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
ר"ך תשל"ח 155 בבית המשפט: א"ד ר' ח' אלול תש"ז בנוגע ל:
13 ג' אלול תש"ז וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 7 לחודש: אלול, 2025

חתימת הלקוח/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עוז כהן
רש"מ
משרד עו"ד ונוטריון עוז כהן
Oz Cohen Adv. Notary
רש"מ NO24271
במס' 38 א' ירושלים

כתובת מייל: _____

טלי ניויד: _____

כתובת מגורים: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ: א.א. א' 18 ת. 056692284 ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד
עוז כהן מ.ר. 24271 מרחי יהושוע בן נון 38 מירושלים לטפל עבורנו בעניין:
בית המשפט: היצאה ופיקוח נפש בנוגע ל:
13 מעוז, וכל דבר הכרוך והמועיל לשם כך.
הפיקוח
הפיקוח

ולראיה באתי על החתום, היום: 30 לחודש: סיון, 2025

א.א. א' 18
חתימת הלכות/ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
Oz Cohen Adv. Notary
רשיון 024271-38
ירושלים
עו"ד עוז כהן

כתובת מייל: _____

טל' נייד: _____

כתובת מגורים: _____

בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בקשה 1011119049
רח' דרך חברון 155 ירושלים
גוש 30139 חלקה : 123

בעניין המתנגדים:

1. לוגן אירית ת.ז. 057826042
 2. לוגן אילן ת.ז. 056692288
- ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
מרח' יהושוע בן נון 38 א ירושלים
טל': 6542333 פקס : 6542777
מייל : advoz@gmail.com

"המתנגדים"

- נ ג ד -

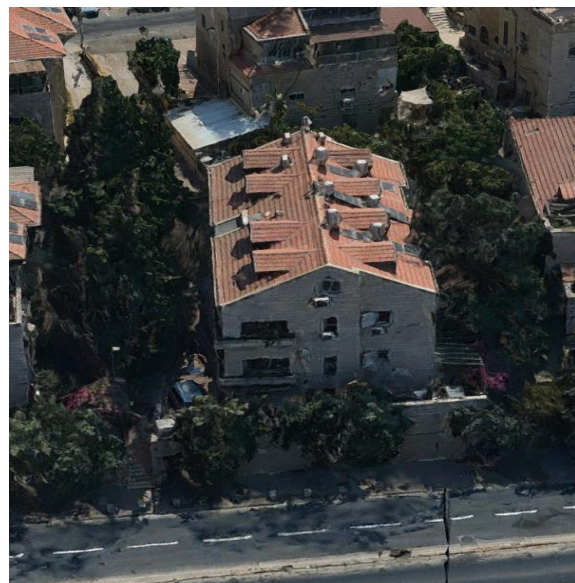
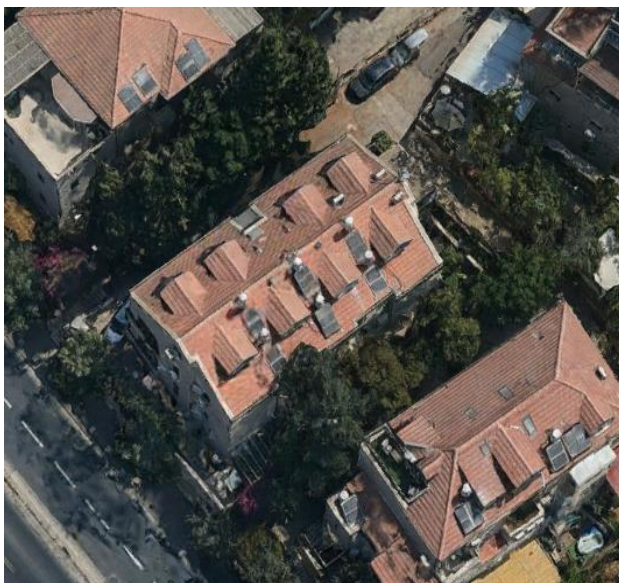
1. גרובר אבישי (תת חלקה 1)
2. גרובר תמר.
3. לאופר דניאל
4. שטיינברג ג'סיקה (תת חלקה 2)
5. פרטוש שולה (תת חלקה 3)
6. פרטוש רוג'ר

"מבקש התוכנית- המשיב"

התנגדות

מוגשת בזאת ההתנגדות לתוכנית 1011119049 רח' דרך חברון 155 בירושלים
גוש 30139 חלקה 123 :

1. התנגדות זו מוגשת למען הזהירות בלבד, וערב המועד האחרון להגשת ההתנגדויות, מאחר והמו"מ המתנהל בין הצדדים לא הבשיל, ואף אינו מתקדם בקצב המצופה מצד המתנגדים.
2. המתנגדים מודיעים כי הם עדיין פתוחים להידברות ולהסדר אשר לא יקפח את זכויותיהם הקנייניות והתכנוניות כאחד, כפי שהתוכנית המוצעת עושה ברגל מאוד גסה.
3. המתנגדים יקדימו ויטענו כי בבסיס ההתנגדות הוא קיפוחם המהותי- הם פשוט לא הוכנסו לתוכנית, כאשר 3 בעלי דירות מתוך 4 "דאגו היטב לעצמם", הן בהכשרת "השרץ" והבנייה הבלית חוקית שביצעו והן בסיפוח שטחים ציבוריים ואף פרטיים לדירותיהם, ודבר זה לא אפשרי ולא יתכן.
4. עוד יובהר כי התנגדות זו נתמכת בחוות דעת אדריכל וותיק, אשר בחן את התוכנית ומסר חוות דעת אשר קביעותיה וממצאיה, הינם חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו להלן, והיא מצורפת בזאת.
5. המתנגדים הינם בעלי דירה בקומה השנייה בבית המשותף ברח' דרך חברון 155 בירושלים.
6. להלן תמונות הבית המשותף :



7. הרעיון להגשת הבקשה, נולד אך מכתב אישום פלילי שהוגש כנגד אחד הדיירים בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, עקב חריגות בנייה שביצע.
8. שני חבריהם- סה"כ 3 משפחות, התקשרו עם משרד אדריכלים, על מנת להכשיר את כלל חריגות הבנייה שבוצעו על ידם, שחלק מהם הוא בנייה על רכוש משותף ואף סיפוח שטחים קנייניים אשר שייכים למתנגדים וחלק מרכושם ודירתם על פי צו הרישום ותשריט הבית המשותף.
9. המתנגדים שאף להם חריגות בנייה, מעוניינים אף הם בהכשרת הבנייה שביצעו, אולם איש לא פנה אליהם!!!, והם אינם חלק מהתוכנית.
10. אמור מעתה: הוגשה תוכנית מקפחת להכשרת חריגות בנייה ובנייה שבוצעה על ידי 3 מתוך 4 דיירים, תוך מידור וקיפוח דייר נוסף.
11. מדובר בקיפוח אשר לא ניתן להשלימו. רק לאחרונה קיבלה הוועדה את טענת הקיפוח בתיק **בקשה 101-11-8331 רח' מזל דלי 8, 10** גוש 31306 חלקה 28, תוך שהוועדה הנכבדה מחייבת את יזם התוכנית לבחון בינוי על ידי המתנגד גם כן.
12. התנגדותם של המתנגדים היא בכך שקיימת **אפליה וקיפוח** בתוכנית לרעתם.

13. המתנגדים, בעלי דירה בבית המשותף לא זכו להרחבה כלשהי במסגרת התוכנית.
14. המתנגדים מודרו, והדיירים פעלו מאחורי גבם על מנת לקדם את הרחבת דירותיהם, ללא שיתוף והרחבה גם לדירת המתנגדים.
15. קיימים פתרונות מעשיים על מנת לאפשר גם למתנגדים ליהנות מהרחבת דירתם והכשרת המבנה שלהם - לא יעלה על הדעת ולא יתכן שכולם יהנו ורק הם יקופחו.
16. בתמיכה לטענותיהם, מצרפים המתנגדים את חוות הדעת של מר אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983 אדריכל מוסמך עם ניסיון מקצועי של 29 שנים בתחום האדריכלות והעיצוב העירוני שלאורך השנים היה מעורב במגוון רחב של פרויקטים, תוך התמחות:

- **תוכניות בניין ערים**
- **רישיונות בנייה**
- **פינוי ובניה :**
- **תמ"אות (תכנון מחדש של מבנים) :**

17. מטרתה המרכזית של חוות דעת זו היא לאתר ליקויים תכנוניים מהותיים הקיימים בתב"ע 101-119049 המוצעת, ולהעריך את אפשרות שילובה של דירת המתנגדים במסגרת התוכנית, זאת נוכח העובדה כי הכשרת עבירת הבנייה שבוצעה בדירת המתנגדים דומה באופן מהותי.
18. להכשרת עבירות הבנייה שבוצעו בשאר הדירות על ידי יתר המבקשים. הבחינה התמקדה בזיהוי אי-התאמות בין המצב הקיים לבין הוראות התב"ע, איתור פערים תכנוניים והתייחסות לאופן בו ניתן לשלב את דירת המתנגדים במסגרת הסדרת כלל חריגות הבנייה, באופן שיבטיח שוויון, אחידות ועמידה בעקרונות התכנון התקפים.
19. חוות הדעת המוגשת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, נועדה להעריך את תב"ע 101-119049 בנכס הממוקם בגוש 30139 חלקה 123, ברחוב דרך חברון 155 א, שכונת ארנונה, ירושלים. מטרת הבדיקה הינה בחינת התאמת הבנייה להוראות תב"ע 101-119049, שהוגשה להתנגדויות בתאריך 18/07/2025, וכן לבחינת מדיניות התחדשות עירונית.
20. **תיאור המבנה:** המבנה נשוא חוות הדעת הוקם על מגרש אשר ייעודו, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 3449, הינו למגורים, במסגרת אזור מגורים 5 מיוחד. אזור זה מתאפיין בבנייני של מבנים בני עד שלוש קומות, אשר גגותיהם עשויים רעפים, דבר המעניק למרקם העירוני אופי אינטימי, אחיד והרמוני, התואם את עקרונות התכנון והבנייה בסביבה זו.
21. החזית המערבית של המבנה גובלת עם דרך חברון, כאשר חלקה 61 בגוש 30187, אשר מצויה בסמיכות ישירה, הינה חלק מתוכנית תב"ע מספר 178129, המיועדת לפרויקט הרכבת הקלה של ירושלים – הקו הכחול, דבר שיש לו השלכות תכנוניות ותחבורתיות עתידיות על המגרש והאזור כולו. הכניסה הראשית לבניין מתבצעת מרחוב רבדים, הגובל את המגרש מצידו המזרחי, בעוד שכניסה רגלית נוספת קיימת בצד המערבי של המגרש, דרך רחוב דרך חברון, באמצעות שביל להולכי רגל העובר בחלקה 293 בגוש 30187. כך מתאפשרת גישה נוחה אל המבנה הן מצד המזרח והן מצד המערב, עבור דיירים ומבקרים כאחד.
22. בבניין המקורי תוכננו ונבנו שלוש חניות פרטיות בקומת המרתף, לצד חניה נוספת הממוקמת בשטח החיצוני של המגרש, בסמוך לכניסה המזרחית.
23. הסדר זה נותן מענה פונקציונלי ראוי לצורכי החניה של הדיירים, תוך שמירה על בטיחות ונגישות, ומאפשר השתלבות מיטבית של המתחם בסביבה האורבנית ובתשתיות הקיימות והמתוכננות.

24. מידע שעיין בו המומחה לצורך חוות דעתו:

- תוכניות תב"ע החלות על החלקה

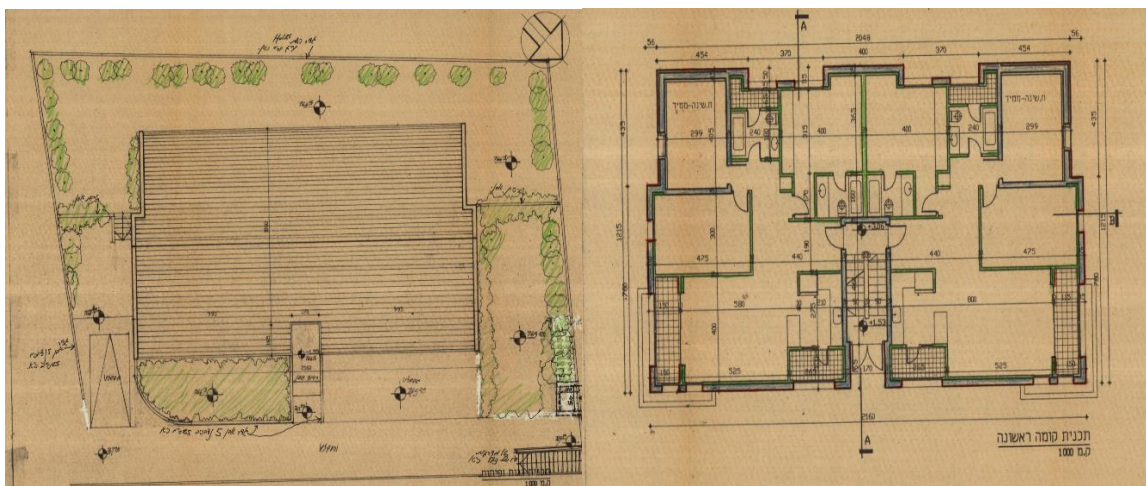
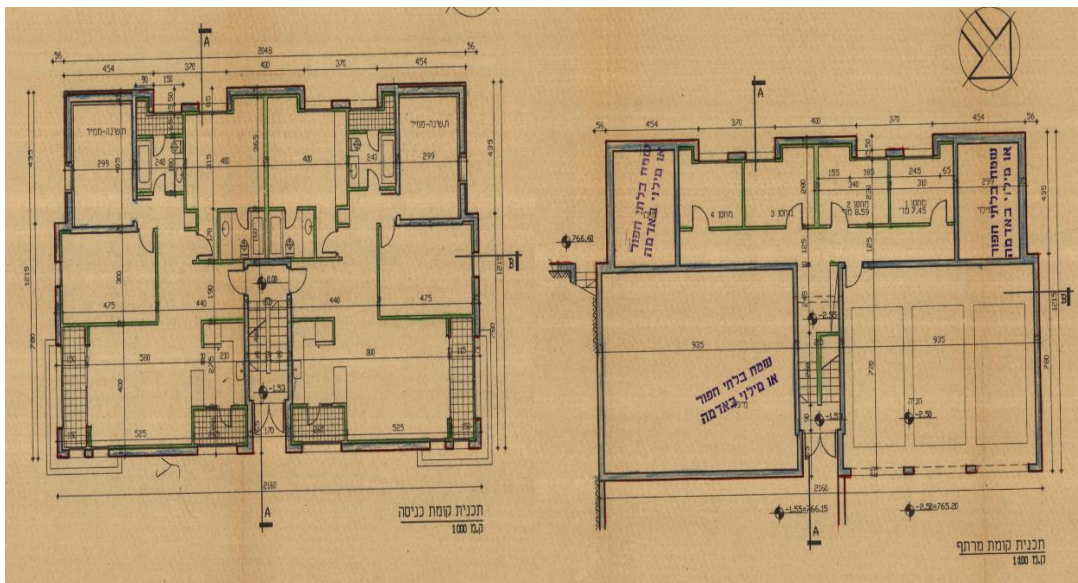
- תוכניות אדריכליות של המבנה הקיים.
- תוכנית תב"ע 101-119049 המוצעת.
- נתונים על שטח החלקה.
- התייעצות עם מחלקת רישוי ותכנון בעיריית ירושלים.
- צילומים עדכניים.

25. בהסתמך על בחינת כלל המסמכים, החומר התכנוני והאדריכלי הרלוונטי למגרש נשוא חוות הדעת, עולה התמונה הבאה:

א. היתרי בנייה והיסטוריה תכנונית

היתרי הבנייה המקוריים:

ביום 27.4.1994 ניתן היתר בנייה מס' 36536 (תיק 1993/0118) להקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף, הכוללת מחסנים, חניות ושטחי מילוי. קומת המרתף יועדה לארבעה מחסנים, שלושה מקומות חניה ושטחי מילוי ייעודיים. קומות המגורים (קומה א' וב') נועדו להכיל, כל אחת, שתי יחידות דיור בנות ארבעה חדרים. גג המבנה תוכנן כגג רעפים, עם חלל גג בגובה מרבי 3.40 מ' ותקרת ביניים בגובה 1.80 מ', תוך קביעה מפורשת שאין מדובר בקומה נוספת, אלא חלל שירות עם גישה בסולם בלבד. בחזית המזרחית סומנה חניה חיצונית רביעית צמודה לדירה 2 עפ"י תשריט בית משותף. ביום 9.6.2004 אושר היתר נוסף (מס' 52628), להגבהת גדר במערב המגרש ל-3.85 מ'.



ב. עבירות בנייה והליכי הסדרה תכנוניים

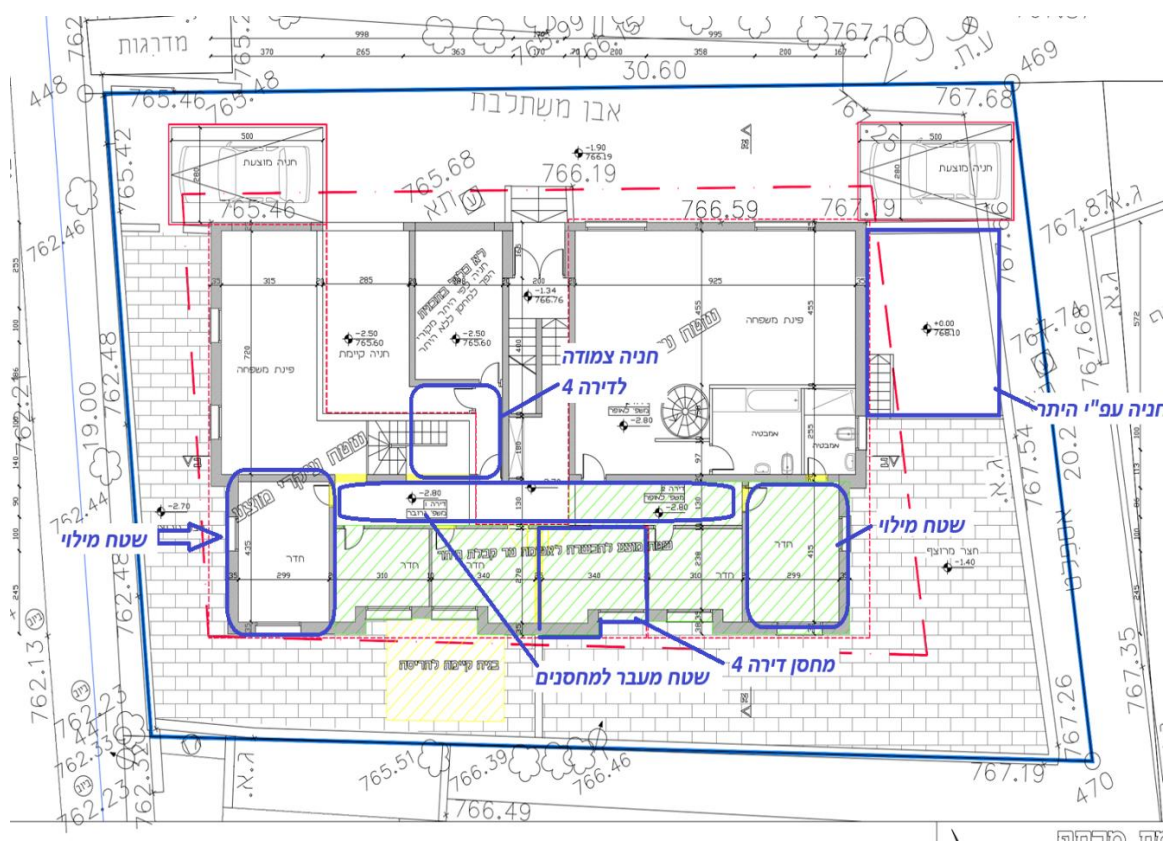
הכשרת חריגות בניה:

ביום 19.11.2023 הוגשה תכנית מפורטת (תב"ע 101-119049), שמטרתה הכשרת חריגות הבניה שבוצעו, בעיקר בקומת המרתף ובחללי גגות הרעפים, אשר אוכלסו ושונו משימוש המקורי – וכל זאת ללא היתר תקף. לתשומת לב: התוכנית מציעה להכשיר שטחים לדירות 1, 2 ו-3 בלבד, בעוד שדירה 4 (משפחת לוגן) **אינה נכללת בהסדרה**, למרות שבוצעו בה חריגות דומות (סגירת חלל הגג והסבת חניה למחסן).

ג. עיקרי נספח הבינוי ודגשים שטחיים

סיפוח שטחים חריגים:

נספח הבינוי מציע סיפוח שטחי מילוי בדרום-מערב המגרש, שיועדו כשטחים משותפים, לדירה 1, והסבת החניה הצמודה לה לשטח עיקרי – יתרה מכך, מבוצע סיפוח נוסף של שטחים שדין צמידותם לדירות 2 ו-4, בפועל לדירה 1, תוך שינוי ייעודם מחניה, ממחסנים ושטחי שירות לשטחי מגורים עיקריים. בפועל, שטחי המחסנים והמילוי המשוויכים לדירות 1 ו-2 משמשים כהרחבה משמעותית ואף להרחבת היחידות הקיימות ו/או ליחידות דיור עצמאיות, וזאת בטרם קבלת היתר, ולעיתים תוך שימוש במונח "איטום/סגירה" כאמצעי ביניים בלבד.



הרחבות על חשבון שטחים משותפים:

הרחבת דירה 1:

דירה 1 מרחיבה את שטחה בכ-60.40 מ"ר, על אף שעל פי תשריט הבית המשותף מוצמדים לה 23 מ"ר בלבד.

המשמעות היא תוספת של 37.40 מ"ר שמקורם בשטחי מילוי משותפים ובחלקים שייעודם המקורי – חניות ומעברים לדירות אחרות.

הרחבת דירה 2:

דירה 2 מרחיבה את שטחה בכ-107.60 מ"ר, בעוד שעל פי התשריט מוצמדים לה 79.60 מ"ר בלבד – כלומר, הרחבה של 28 מ"ר נוספים מעבר להצמדות המקוריות, בין היתר משטח מילוי צפון-מזרחי וממעברים על-פי היתר הבנייה.

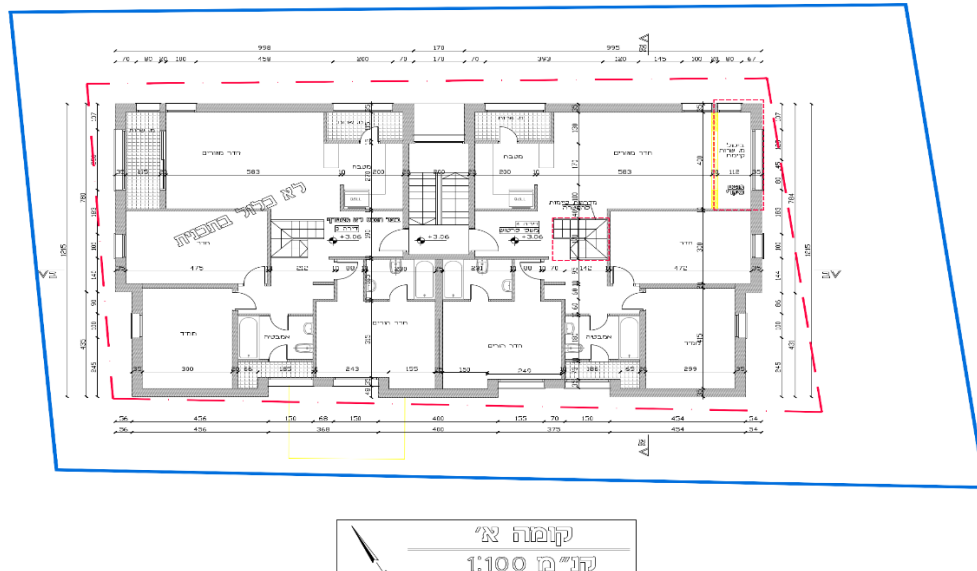
דירה 3:

הכשרה מוצעת לחלל הגג (127.40 מ"ר), המשמש בפועל למגורים.

דירה 4 (משפחת לוגן):

שטח המחסן (8.80 מ"ר) מוצע לאטימה בתוכנית אף ללא הסכמת הדיירים, והרחבת חלל הגג (127.40 מ"ר) אינה מוסדרת כלל, למרות השימוש בו כמגורים, בדומה לדירה 3.

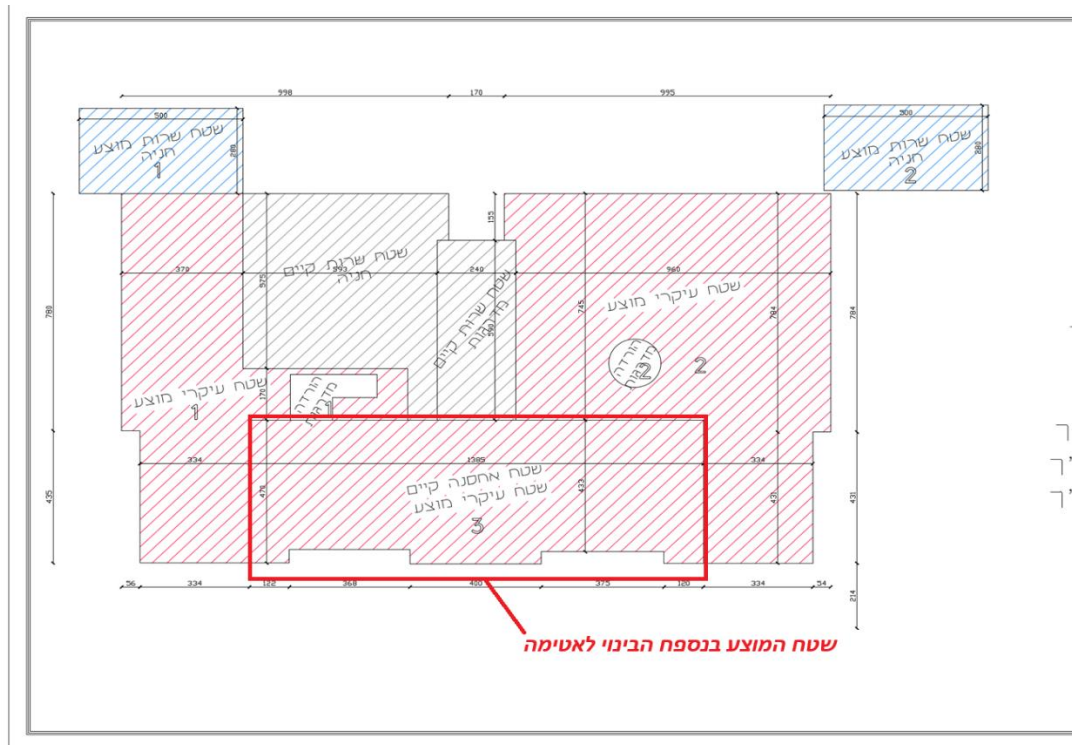
יודגש: **דירה 4 מופלית לרעה** – חריגות דומות בדירה זו אינן זוכות להסדרה, הן במבנה החיצוני והן בחלוקה הפנימית, וזאת ללא הצדקה תכנונית.



ד. פערס בין נספח הבינוי לבין המציאות:

שטחים המוגדרים בנספח הבינוי כמיועדים ל"איטום עד קבלת היתר" מוצעים בחישוב השטחים פועל כשטחים עיקריים מוצעים, בשטח של 31 מ"ר – מה שמעלה תמיהה בנוגע להיגיון והקוהרנטיות התכנונית.

בנוסף, חלק מהשטחים המוצעים להרחבה מתבססים על רכוש משותף או מחסנים ומעברים שלא נועדו להצמדה לדירות על פי ההיתר המקורי.



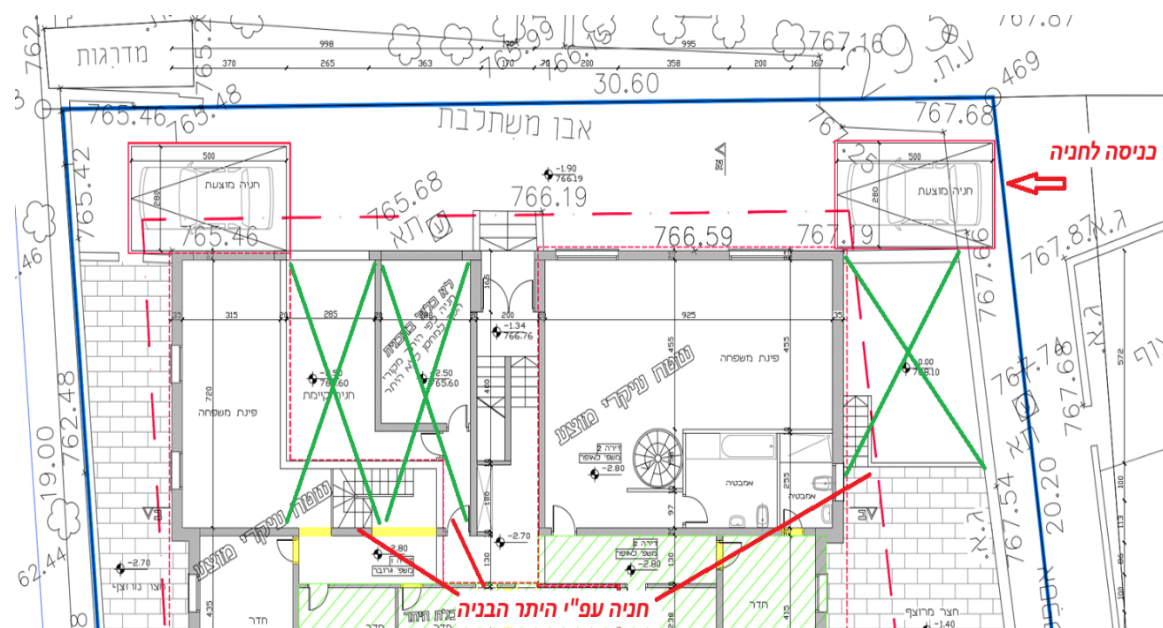
סוגיית החניות:

בחינת תכנית הבינוי המוצעת במסגרת תב"ע 119049-101 מעלה ליקויים מהותיים בתכנון מערך החניות, תוך פגיעה בסדרי הגישה, הנגישות והבטיחות, ובסטנדרט התכנוני הנדרש.

מיקום החניות ושביל הגישה:

בתוכנית המוצעת, שתיים מתוך החניות משורטטות על גבי שביל הכניסה הראשי לבניין, המהווה את המעבר המרכזי להולכי רגל ולדירורים.

מיקום זה אינו תואם את הייעוד המקורי של השטח ואינו מאפשר מעבר בטיחותי או תקני, שכן חניה על שביל גישה מפריעה לנגישות ולשימוש התקין בכניסות הדירות והשטחים המשותפים.



גריעת חניה לטובת הרחבת דירה:

אחת החניות הקיימות, אשר הוצמדה לדירות על פי היתר הבנייה המקורי, נגרעת ומבוטלת בפועל לטובת הרחבת שטח דירה 1.

פעולה זו נעשית על חשבון רכוש משותף ותוך פגיעה בזכויות דיירים אחרים, וללא תחליף תכנוני הולם.

חסימת חניה מאושרת ופגיעה בתמרון:

החניה המוצעת בצפון-מזרח המגרש ממוקמת באופן החוסם את החניה המאושרת על פי תיק בנין 1993/0118, ומונעת כל אפשרות לתמרון או כניסה ויציאה תקנית מהחניה הסמוכה.

תכנון זה יוצר מצב בו **החניות בפועל אינן נגישות**, אינן תואמות את רוח ההיתר המקורי ואינן עומדות בדרישות התקן (לרבות בטיחות, שדה ראייה ומרווחי תמרון מינימליים).

צמצום מספר החניות בפועל:

בשל קיבוע חניות על שביל הכניסה, גריעת חניה קיימת וחסימת חניה נוספת, מספר החניות השמיש במגרש מצטמצם לאחת בלבד.

נתון זה נמוך מהנדרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה למבנה מגורים הכולל ארבע יחידות דיור, ואינו נותן מענה לצרכי הדיירים.

השלכות התכנוניות:

התכנון המוצע יוצר פגיעה חמורה בהיגיון התכנוני, בשוויון בין הדיירים ובשיקולי בטיחות ונגישות.

התוצאה היא מערכת חניות שאינה שימושית בפועל, גורמת למפגעי בטיחות, יוצרת קונפליקטים תנועתיים ופוגעת בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות.

שינוי ייעוד חניות ושטחים עיקריים:

החניה המאושרת, בצד הצפון-מזרחי, אינה מופיעה בנספח הבינוי החדש ובמקומה מוגדרת גינה מרוצפת הצמודה לדירה 2, בניגוד מוחלט להיתר המאושר.

סיכום והמלצות

לאחר בחינה מקיפה של המסמכים התכנוניים, היתרי הבנייה, תשריטי הבית המשותף ומסמכי הבקשה להיתר, עולה כי התוכנית המוצעת (תב"ע 119049-101) מספקת מענה חלקי בלבד, ואינה משקפת הסדרה שקופה, איננה מאוזנת או צודקת למצב הקיים בשטח, תוך פגיעה בעיקר בזכויות דירה 4.

הסדרת חריגות והתנהלות בפועל:

התוכנית מבקשת להכשיר חריגות בניה נרחבות—הסבת שטחי שירות, מילוי וחניות לשטחי מגורים עיקריים, בעיקר לטובת דירות 1 ו-2, תוך סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים שהוצמדו מלכתחילה לדירות אחרות. פעמים רבות הסדרה זו באה על חשבון יתר הדיירים.

לעומת זאת, **דירה 4 מופלית לרעה**: חריגות שבוצעו בה אינן מוסדרות, ואין לכך כל הסבר תכנוני או אדריכלי מספק.

ניכר כי קיים חוסר שוויון מהותי בין הדירות, ולמעשה דירה 3 נהנית מסיפוח חלל הגג, בעוד שדירה 4 נדרשת לאטום או להרוס שטחים, באופן הפוגע באחידות ובשוויון.

פערים בין תכנון לשטח:

נמצא פער עמוק ומהותי בין השימושים בפועל לבין המפורט בתוכנית: שטחים המסומנים כמיועדים ל"איטום" משמשים בפועל למגורים, הרחבות נעשות על חשבון חניות, מחסנים ומעברים, וכל אלה מנוגדים לעקרונות התכנון וההיתר המקוריים.

ליקויים קשים במערך החניות:

התוכנית סובלת מבעיות חמורות בתחום החניה: חניות מוצעות על שביל הגישה הראשי, חניות מאושרות נגרעות, חניות נחסמות ומספר החניות בפועל לא עומד בדרישות התקן. מצב זה פוגע בזכויות דיירים, בגישה, בבטיחות ובשוויון.

השלכות תכנוניות, אדריכליות וקנייניות:

ההסדרה המוצעת אינה עומדת באמות מידה נדרשות לאיזון, לשקיפות ולשוויון. יש פגיעה בזכויות קנייניות, בהגנות התכנונית ובצביון הבית המשותף.

המלצות המומחה מטעם המתנגדים:

בהמשך לממצאים, מומלץ לעדכן את התוכנית כך שתסדיר את כלל הדירות והזכויות בבניין באופן שוויוני, מאוזן ומלא, תוך מתן מענה מותאם לצרכי כל הדיירים ומתוך ראייה כוללת של האינטרס המשותף. על ההסדרה להביא בחשבון את המצב הקיים, תוך שאיפה למיקסום השקיפות, ההגנות והאיזון בין כל בעלי הזכויות.

הסדרה תכנונית שוויונית:

יש לקדם תכנון שיהיה שוויוני ושקוף, הן בצירוף כלל הדירות להסדרה התכנונית והן בגישה לסוגיות של הרחבות, שימושים וייעודים.

תיקון והסדרה של מערך החניות והצמדות השטחים:

מומלץ להסדיר את מערך החניות והצמדות השטחים באופן הגון ומאוזן, בהתאם לדרישות התקן ולזכויות הקניין של כלל הדיירים, תוך שמירה על בטיחות, נגישות ושוויון.

שמירה על אחדות ואסתטיקה אדריכלית:

כל שינוי, הרחבה או הסדרה של שטחים ייעשו תוך שמירה על אחדות המבנה, חזותו וצביונו, ומבלי ליצור פגיעה בנראות או באחדות של הבית המשותף.

הליכי הכשרה ועדכונים תכנוניים:

כל תהליך של הכשרה או שינוי ייעוד יתבצע בהתאם לכללי התכנון והבנייה, ובהתאם להנחיות הוועדה, כאשר יש לשאוף להסדרה כללית אשר תצמצם פערים ותסדיר שימושים קיימים ככל הניתן.

שקיפות, שיתוף ודיאלוג:

מומלץ לקיים תהליך פתוח ושקוף, תוך שיתוף כלל בעלי הזכויות, שמירה על יחסי שכנות תקינים וקידום דיאלוג מתואם לשם גיבוש פתרון מוסכם ותשמור על האיזון בבית המשותף.

26. תב"ע היא פעולה שניתן להגישה אחת ל- 10 שנים- קבלת התוכנית תוך קיפוח המתנגדים, תסתום את הגולל על האפשרות להרחיב את דירת המתנגדים לשנים רבות קדימה.

היעדר תימוכין קנייניים - הלכת בני אליעזר

27. מבקשי התוכנית מבקשים לספח שטחים ציבוריים וגם שטחים שהם חלק מדיירת המתנגדים, וזאת ללא הסכמתם, ועל כן חזקה כי התוכנית מוגשת ללא תימוכין קנייניים.:

28. לכן ככל שהתנגדות לא תתקבל תוגש בקשה לצו מניעה זמני לבית המשפט או למפקחת כך שהבנייה ממילא לא תתבצע.

29. כפי שצוין לעיל, הבקשה להיתר נעדרת תימוכין קנייניים. על אף עיקרון הפרדת הרשויות, עשויה וועדת ההתנגדויות לדחות בקשה הנעדרת על פניה, תימוכין קנייניים.

ראו ע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ.

30. בתיק הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ¹ בית המשפט העליון קיבל את הערעור ופסק כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ולא בשאלות קנייניות.

מתוך פסה"ד:

"יב. השאלה המרכזית שבפנינו עניינה כאמור האופן בו נדרשים מוסדות התכנון לנהוג מקום בו בקשת היתר מוגשת ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בנכס. אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין אייזן הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט גיבוראן בע"מ 3493/08 שחמוך נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים. הדברים עולים מהפרשנות שניתנה לתקנות התכנון והבניה בעניין ט.ל.מ. יג. יודגש, כי פסק הדין בעניין ט.ל.מ. התייחס למצבים בהם יש "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר, והתנגדות השותפים - שזכויותיהם מוגדרות - נבעה מטעמים תכנוניים. במצבים בהם התנגדות הצדדים נובעת מכך שהבקשה נעדרת תמיכה קניינית, רשאת הועדה לסרב לדון בבקשה: "לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין לעוררים זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; ... בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד... לאור האמור לעיל וכשעמדת הועדות היא שלכאורה אין לעותרת זכות קניינית, הואיל ומדובר ברכוש משותף, רשאיות הן להפנות את העותרת לבית המשפט המוסמך" (עניין אייזן, פסקאות 1-2; ההדגשה הוספה - א"ר). מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש משותף) תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימושו (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ.....טו. כדי להשיב לשאלה אם במקרה דנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה. נזכיר, כי לטענת המשיבה אין מחלוקת בנוגע לזכויותיה הקנייניות, ואילו לטענת הועדה המקומית והמדינה, בקשת המשיבה נעדרת "תימוכין קנייניים", ולכן יש לעכב את הדיון בבקשתה עד להכרעה בסוגיה הקניינית. אציין כבר עתה, לאחר התלבטות כנזכר, כי מקובלת עליי בסופו של יום עמדת הועדה המקומית, וזאת משום שהתכנית כוללת בניה ברכוש משותף וניצול זכויות בניה, באופן העלול לפגוע בזכויות המשיבה³. אטעים כאן: יתכן שהשאלה הקניינית עשויה להיפתר במהירות סבירה בהליך שיפוטי באין הסכמה (כגון על-ידי פירוק השיתוף) - אך בהיעדר הסכמה לעת הזאת, קשה להלוך "קיצור דרך", אשר יתכן כי יפגע

בזכויות המשיבה, וכידוע מקום שבקניין ענייננו, זכות חוקתית היא (סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו)..... טז. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע: "27. בעלות משותפת במקרקעין מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם"..... יז. נזכיר, כי פרק ה' לחוק המקרקעין אמנם מבטא את גישתו הפוזיטיבית של המחוקק, לפיה לכל שותף חופש פעולה לשימוש בנכס - אך בד בבד קבע המחוקק גם סייגים לחופש הפעולה מחשש להתנגשויות בין השימושים השונים (י' ויסמן דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז), 526-527). דוגמה לסייג שהוטל על חופש השימוש נמצא בסעיף 30(ג) בו נקבע, כי שותף המבקש לבצע פעולות החורגות מהניהול והשימוש הרגיל בנכס המשותף זקוק להסכמת שותפיו. בחוק אמנם אין הגדרה לדיבור "ניהול או שימוש רגילים", אך סבורני, כי הפסיקה והוראות אחרות בחוק מובילות אותנו למסקנה, כי בניה על המקרקעין המשותפים אינה באה בגדר "שימוש רגיל". כך למשל נקבע, כי שותף המבקש להרחיב את דירתו על חלק מן המקרקעין המשותפים, אינו רשאי לעשות כן ללא הסכמת יתר השותפים: "אפילו נקבל את טענת המשיבים, שהמקום שמעליו הם רוצים לבנות נועד למטרה זו ואיננו שייך בלעדית למערערים, הרי שלפחות הוא משותף לכל בעלי הדירות שבבית, ולפי סעיף 30 (ג) לחוק המקרקעין: 'דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים'; משמע, שבלי הסכמת המערערים אין המשיבים רשאים לייחד את השטח הנדון לבניה שלהם, שללא ספק היא חורגת מן המושג של ניהול או שימוש רגיל במקרקעין" (ע"א 403/73 בצלאל נ' סימנטוב, פ"ד כט(1) 41, 49 - השופט ברנזון). דברים אלה הם גם צו השכל הישר. יח. אינדיקציה נוספת לכך שבניה על מקרקעין בבעלות משותפת חורגת מניהול או שימוש רגיל עולה מסעיף 46 לחוק המקרקעין, לפיו הקמת מחוברים במקרקעין על ידי אחד השותפים, לצרכיו הפרטיים ולא לצרכי הכלל (למשל לטובת תחזוקת המקרקעין) מבלי שהיה זכאי לכך על פי דין או הסכם, תהווה עילה לבקשת פירוק השיתוף (ראו ויסמן, שם, 225-224; דויטש, שם, 629). דומני, כי בחירת המחוקק לראות בבניה לא מוסכמת על מקרקעין משותפים עילה לפירוק השיתוף, מעידה על עמדתו, כי אין בניה זו באה ככלל בגדר שימוש או ניהול רגיל..... זכויות המשיבה ובניה ברכוש המשותף. כ. כאמור, הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחולו מקום בו אין בין הצדדים הסכם שיתוף, ואילו בענייננו רשום הבית בלשכת המקרקעין כבית משותף, לגביו מוסדר השימוש ברכוש המשותף בהוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובתקנון הבית המשותף המהווה מעין הסכם שיתוף (בענייננו חל התקנון המצוי). עלינו לבחון איפוא את זכויותיה של המשיבה ברכוש המשותף בהתאם להוראות פרק ה' ולתקנון. כא. סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע הגדרה שיווית לרכוש משותף - "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות". בסעיף צוין גם, כי הגג הוא חלק מן הרכוש המשותף אלא אם ייקבע אחרת על ידי הצדדים. כפי שיוסבר, להבחנה זו בין דירות (ובכלל זה, חלקים מוצמדים) לבין הרכוש המשותף נודעת חשיבות, נוכח השלכותיה על זכות השימוש בחלקים אלה (ראו יהושע ויסמן "יחד ולחוד בבית משותף" משפטים ט"ז (תשמ"ו) 197, 198-197). בסעיף 55(א) לחוק המקרקעין נקבע, כי לכל דירה בבית המשותף יוצמד חלק בלתי מסוים מן הרכוש המשותף. משמעות הדבר היא, כי כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף (ראו ע"א 11965/05 עזבון המנוח קליין נ' שרון (לא פורסם), פסקה 33 לפסק דינה של השופטת נאור). נזכיר, כי בנידוננו פרט לחצר לא הוצמד רכוש משותף נוסף (ראו מוצג 3 בתיק המוצגים מטעם המערערות), כלומר החלק המסוים של הגג הנמצא מעל דירת המשיבה נותר בגדר רכוש משותף, ולכן לאמירה שהמשיבה בונה ב"חלק שלה" אין איפוא אחיזה משפטית, להבדיל ממראית עין עובדתית מובנת. כב. כאמור, בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להגיע להסכמות ביניהם לגבי אופן השימוש ברכוש המשותף ולשינוי הזכויות בו, אך שינויים אלה מחייבים הסכמת השותפים (יצוין, כי להחלטות מסוגים שונים נקבע רוב שונה - ראו לדוגמה סעיפים 59 ו-71' ב' לחוק המקרקעין), וזאת כדי למנוע מצבים בהם שותפים יקבלו החלטות, החורגות מדל"ת אמותיהם, והפוגעות בזכויות שותפיהם. כך למשל, בסעיף 62 לחוק נקבע, כי אין לשנות בתקנון את זכויותיהם של בעלי הדירות אלא בהסכמתם; הוראה דומה נמצאת בסעיף 2 לתקנון המצוי, לפיו בעל דירה אינו רשאי לערוך בה שינויים, אשר יפגעו ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. נזכיר, כי בענייננו מבקשת המשיבה להרוס את הבית - החלק האחד משני חלקי הבית הדו-משפחתי - מן היסוד, ולבנות תחתיו מבנה חדש, פעולה העולה מטבעה כדי פגיעה ברכוש המשותף (ראו לעניין זה גם סעיף 60 לחוק המקרקעין). חוששני, כי ללא הצמדת הגג לדירת המשיבה אין בידיה זכות קניינית משפטית "שלה" בחלק זה של הבית, ואין נפקא מינא אם הפגיעה מצטמצמת לחלק המסוים הנמצא מעל לדירתה, ומכאן שאין להלום את טענות המשיבה, לפיהן ישנם "תימוכין קנייניים" לבקשתה. בהיעדר אלה, נראה כי מצויים אנו בגדר פסק הדין בעניין אייזון, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את בקשת המשיבה ולהפנותה לערכאה אזורית להכרעה בסוגיה הקניינית. אינני מקל ראש באי

הנוחות שבכך, אך דומה כי אין מנוס, נוכח הפוטנציאל לפגיעה בזכויות המשיבה 3. זכויות בנייה כג. לדידי, טעם מרכזי שבגינו נוטה הכף לכיוון הסדרתו של הנושא הקנייני תחילה נעוץ בבקשת המשיבה לנצל מחצית מזכויות הבניה, קרי, מחצית מפוטנציאל הבניה הקיים והעתידי המיוחס לחלקה על-פי תכנית המתאר הרלבנטית (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד (1) 517, 527). בידוע, זכויות הבניה נובעות מן המקרקעין אליהם הן מיוחסות, והן קשורות אליהם קשר בל יינתק (ראו למשל ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 467, 449; ע"א 151/87 רחמני נ' הדר, פ"ד מג(3) 489, 503) והן מהות נדבך מרכזי בקביעת שווים של אותם מקרקעין (ראו א' איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין (חלק ג', תשס"א) 99). כד. החלת דיני השיתוף על זכויות בניה משמעותה, כי בדומה למצבים שתוארו מעלה, בהם בעל זכויות בנכס המבקש לעשות ברכוש המשותף שימוש שאינו סביר או העלול לגרוע מזכויות שותפיו, זקוק להסכמתם. הצורך בהסכמה נובע גם מן האמור ביחס לשוויון הכלכלי של זכויות הבניה. כאמור, שווי המקרקעין מושפע עמוקות מזכויות הבניה המיוחסות לו, וניצול זכויות הבניה על ידי אחד מן השותפים משמעה האפשרי במקרים מסוימים הוא פגיעה בערך המקרקעין (ובבית משותף - בערך הדירות), ולכן על ניצול זכויות הבניה להיעשות בהסכמה בין השותפים, או בעקבות הכרעה שיפוטית.

..... מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבניה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל (לא פורסם) פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ (הנזכרת).....סוף דבר לעניין היתר הבניה כט. סיכומם של דברים, המשיבה בענייננו לא הוכיחה כי יש בידה "תימוכין קנייניים" לבניה המבוקשת, ולפיכך חלה הלכת איזון, המרשה את מוסדות התכנון שלא להכריע בהיבטים התכנוניים של הבקשה, ולהפנות את הצדדים לבית המשפט המוסמך. סבורני, כי זהו הפתרון הרצוי בענייננו כעת, אף כי ער אני לכך שמשמעו הימשכות נוספת על ציר הזמן. משנדחתה התנגדותה התכנונית של המערערת לבקשה, המשוכה שבפני המשיבה נמצאת במישור הקנייני והמשיבה לא תזדקק להסכמת המשיבה 3 אם יפורק השיתוף ביניהן. באמצעות הליך פירוק מסודר ניתן יהיה להבטיח, כי זכויותיה של המשיבה 3 בנכס לא ייפגעו (ובכלל זה גם זכויות הבניה העומדות לרשותה); ויובטחו זכויות המשיבה עצמה, המבקשת לממש את פוטנציאל הבניה במקרקעין, בהתאם לזכויות הבניה שיוקנו לה ותכניות המתאר הרלבנטיות. כללם של דברים לב. אציע איפוא לחבריי לקבל את הערעור ולקבוע, כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, והדיון בה יוחזר לועדה המקומית; נוכח היעדרם של "תימוכין קנייניים", תדון הועדה בבקשה (בהיבטיה התכנוניים) לאחר שיוסדרו הסוגיות הקנייניות, לרבות חלוקת זכויות הבניה. גם בקשת המשיבה לקומה חמישית תידון מחדש על ידי הועדה המקומית לפי האמור, קרי לאחר הבהרת הזכויות הקנייניות".

אחרית דבר

29. לאור כל האמור מבוקש לדחות /לגנוז את התוכנית המוצעת על הסף או לגופא, ולחילופין להורות על עריכת שינויים משמעותיים בה כך שהמתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבת דיור. רצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

30. אנו מבקשים לזמן אותנו לכל דיון המתקיים בתוכנית, ושומרים על זכותנו להוסיף טיעונים ומסמכים במהלך הדיון או לפניו, לרבות חוו"ד מקצועיות, שטרם הוגשו ו/או יידרשו בהמשך בהתאם להתפתחויות.

31. בשל כל האמור לעיל, ומאחר והבקשה נגועה בהגשת מסמכים כוזבים ומטעים, היא לא עומדת בתנאי סף, קיימים בה הצמדות של שטחים משותפים ללא הסכמת המשיבה, קיים קיפוח של חלוקת זכויות והיא הנעדרת תימוכין קנייניים, יהא זה מן הדין ומן הצדק לדחות את הערר ולחייב את העוררים בהוצאות.

ירושלים היום : 18 בחודש ספטמבר, 2025

עו"ד עוז כהן
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני החתום מטה, **לוגן אילן ת.ז. 056692288** לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה כתצהיר בתמיכה להתנגדות לתוכנית.

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

1. אני בעל הדירה הרשום.

2. כל העובדות המצוינות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.

ג. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אילן ת.ז. 056692288
המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 17.9.25 חתם בפני **לוגן אילן ת.ז. 056692288** על תצהיר זה, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפניי.

עוז כהן עו"ד
עורך דין ונוטריון
OZ COHEN Adv. & Notary
רשיון 14271 NO.
רח' יהושע בן נון 39 א' ירושלים