

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)  
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד  
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס

16A King George street  
3<sup>rd</sup> Floor  
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005  
פקס: + 972-2-5379006  
[office@mgm-law.net](mailto:office@mgm-law.net)

רח' המלך ג'ורג' 16א'  
קומה 3  
ירושלים

ירושלים, 22 פברואר 2026

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה,

כיכר ספרא 2,

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1090091

השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27

בשם מרשינו, אשר שמותיהם מפורטים להלן, שהנם בעלי זכויות בדירות מגורים בבניין ברח' הטייסים 29, ירושלים, הגובל בתחום התכנית שבנדון, וכן שכנים נוספים בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים לתחום התכנית, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת, מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות המצורפת:

- מישל סמואל, ת.ז. 013558655 – הטייסים 29
- בריגיט סמואל, ת.ז. 013722293 – הטייסים 29
- גייל ברנהיים, ת.ז. 342672326 – הטייסים 29
- גואל ברנהיים, ת.ז. 342672334 – הטייסים 29
- דניאל בויגנמן, ת.ז. 341302032 – הטייסים 29
- ענת בויגנמן, ת.ז. 209861350 – הטייסים 29

להתנגדות המוגשת להלן, ביקשו להצטרף גם ה"ה:

- צ. פולסטר, ת.ז. 346852423 – הטייסים 28
- A. Polster, ת.ז. 326852415 – הטייסים 28
- הרמן אפרים, ת.ז. 051560076 – הטייסים 28
- גולדברג לורן, ת.ז. 013557178 – הטייסים 25
- אורית רפל קרייזר, ת.ז. 053066486 – הטייסים 25
- אור קרויזר, ת.ז. 036491322 – הטייסים 25
- חנה בולר, ת.ז. 057143190 – הטייסים 25
- אורה זשוראוועל, ת.ז. 009814187 – נילי 9
- יהודה זשוראוועל, ת.ז. 309329605 – נילי 9

- פטריק פורמן, ת.ז. 011708435 - נילי 9

העתק יפויי כח ורשימת מצטרפים מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זאת ומצורף נספח 1.

בכבוד רב,

עפר גיטליץ, עו"ד

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד

**התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1090091**

אנו, אשר שמותינו מפורטים לעיל, מתנגדים לתכנית 101-1090091, השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), מכל הנימוקים להלן:

**מבוא**

1. התכנית שבנדון חלה על מקרקעין בשטח של כ- 1 דונם, הידועים כחלקה 116, בגוש 30121, ועליהם בנוי היום הבניין ברח' הטייסים 27 בשכונת קרית שמואל.
2. הועדה המקומית אישרה ביום 6/7/2022 בקשה להיתר לפי תכנית 10038, להריסת הבניין ברח' הטייסים 27, ותוספת זכויות מכח התכנית, תוך קבלת התנגדות המתנגדים באופן חלקי, והקטנת נפח הבינוי.
3. התכנית מושא התנגדות זו, מבקשת, בין היתר, להשלים את הקומה העליונה של הבניין המתוכנן ברח' הטייסים 27, וכן תוספת זכויות בנייה לשם כך, ותוספת יחידת דיור חדשה.
4. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות מפאת חוסר סמכות.
5. לחילופין, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות מאותם הנימוקים שפירטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בהחלטה לדחות תכנית דומה אשר הוגשה בעבר על ידי יזמי התכנית מושא התנגדות זו.
6. לחילופין בלבד, דין התכנית להידחות גם לגופה מכל הטעמים המפורטים בהתנגדות זו.

**בתי המתנגדים**

7. המתנגדים הנם בעלי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30121, חלקה 90, ברח' הטייסים 29, בבניין הגובל בחזית הדרומית של שטח התכנית, וכן בעלי זכויות בבניינים נוספים הגובלים בשטח התכנית.

**המקרקעין עליהם חלה התכנית והמצב המאושר**

8. כאמור, התכנית חלה על המקרקעין הידועים כגוש 30121, חלקה 116, ברח' הטייסים 27, שכונת קרית שמואל, ירושלים.
9. נכון להיום, בנוי במקרקעין בניין בן 3 קומות, בדומה לבניינים הוותיקים והאופייניים לשכונה.
10. לפי תכנית 62 (תכנית המתאר לירושלים), המקרקעין מושא הבקשה להיתר מיועדים לאזור מגורים 1 אשר הותרה בו בניה של 75% ב- 3 קומות.

11. על המקרקעין שבנדון חלה גם תכנית 3963 אשר ניתן לה תוקף בשנת 1990, הכוללת נספחים מפורטים הקובעים תוספות בניה סטנדרטיות, וכן מייעדת עצים רבים לשימור בתחום החלקה.

### תוכנית אב

12. המקרקעין מושא ההתנגדות ממוקמים בשכונת קרית שמואל, שכונה בעלת צביון ירוק, עירוני וקהילתי, הכוללת בניינים בני 3-4 קומות.

13. עיריית ירושלים קידמה את תכנית האב רסקו, החלה גם על שכונת קרית שמואל, במטרה לאפשר את פיתוח השכונה, תוך שמירת צביונה הייחודי, על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה שלה, שמירה על נראות השכונה והנוף הנצפה ממנה, וכן מתן מענה לבעיות הקיימות בשכונה. כך העיריה מציגה את תכנית האב באתר שלה:

עיריית ירושלים מקדמת בימים אלו מספר תכניות אב לשכונות ברחבי העיר.

כחלק ממהלך זה מובאת כאן תכנית אב לשכונת רסקו הממוקמת בין שד' הרצוג ממערב, שכונת רחביה מצפון, טלביה והמושבות ממזרח והקטמונים מדרום.

תחום התכנון מורכב מקטעי שכונות ולא דווקא מובחן בעיר כמרקם אחיד: בדרום ובמזרח תחום התכנון נמצאים שיכונים רסקו וחלקו המזרחי הגובל ברחוב הפלמ"ח כלול בתחום העיר ההיסטורית על פי תכנית המתאר העירונית (בהכנה). במרכז תחום התכנון נמצאת חוות הנוער הציוני המובחנת משאר המתחם הן מבחינת השימושים בה והן מבחינה נופית. גבולות תחום התכנון הותוו בהתאם לתכניות הגובלות: תכנית מתאר רחביה, תכנית האב מושבות ותכנית האב גוננים.

תכנית זו תהווה את המדיניות התכנונית למתחם זה לכלל גורמי התכנון, כנגזרת מתכנית המתאר החדשה לירושלים (בהכנה).

תכנית האב לשכונת רסקו גבעת הורדים כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:

שמירה על הצביון העירוני קהילתי של שכונת רסקו גבעת הורדים תוך פיתוח וחיזוק רקמות ישנות זאת תוך שמירה על איזון בין המרקם הבנייני לזה הירוק פתוח, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים: חינוך, מסחר, נגישות וקישוריות.

מתוך חזון זה גובשו עקרונות התכנון הבאים:

- שמירה על שטחים פתוחים והיחס אליהם, שמירה על הצביון הירוק של השכונה שרובו במגרשים פרטיים.
- שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה.
- מתן מענה לצרכי תנועה וחנייה ככל הניתן במגבלות מבנה השכונה הקיים בדגש על פתרונות בבינוי חדש.

התכנית באה לאפשר פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטורית ולחזק את הרחובות המרכזיים ואזורים ותיקים מחוץ לעיר ההיסטורית ע"י עידוד הכנת תכניות מפורטות של חידוש עירוני, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים וצרכי תנועה וחנייה. בנוסף, משולבים בתחום התכנית מוקדים נקודתיים לפיתוח אינטנסיבי שגם בהם ניתן דגש על מענה לצרכי כלל השכונה.

14. המקרקעין מושא הבקשה להיתר מצויים במתחם המסומן A - בתחום העיר ההיסטורית.

1. על פי תכנית האב, ניתן לקדם **תכניות** לבניה חדשה במגרשים במתחם A, לפי העקרונות שלהלן:

- עד 6 קומות מעל לכניסה הקובעת;
- בניה של עד 240% אחוזי בניה כוללים (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט שטחי חניה ואחסנה ושטחים טכניים תת קרקעיים);
- קווי בניין של 3 מ' קדמי וצדדי, ו- 5 מ' אחורי.
- תכסית הבניה של עד 45% משטח המגרש.

- תכנית תת-קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש.

2. עוד יצויין כי כמעט כל השטח הפנוי מסביב לבניין הבנוי בתחום התכנית, כולל בגבול בין בניין המתנגדים והבניין הקיים מושא התכנית, סומן בתכנית האב בחלקו כ"שטחים פנויים קיימים" ובחלקו כ"צמחייה קיימת", מתוך כוונה של עיריית ירושלים לאמץ ולשמר גם שטחים פתוחים שאינם מוסדרים סטטוטורית (סעי' 6.7(1) להוראות תכנית האב):



3. יודגש כי לתכנית האב הוגשו מאות התנגדויות. תושבים רבים היו שותפים לביקורת חריפה בשל היקפי הבינוי המוצעים בתכנית האב לבניינים בשכונת קרית שמואל, תוך הבעת חשש אמיתי מכך שהיקפי הבינוי האמורים חורגים באופן משמעותי מאופי השכונה ומסכנים את הייחוד שלה.

4. יחד עם זאת, תכנית האב מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות תכנוניות בשכונה, וחריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת.

#### הבקשה להיתר שאושרה לפי תמ"א 38/2 ותכנית 10038

15. בהתאם למידע הקיים באתר העירייה, ביום 1/9/2024 הוצא היתר בניה מס' 119846 בתיק בקשה להיתר 2020/197 וזאת ל"פינוי בינוי במסגרת תמ"א 38".

א. היתר הבניה ניתן, לכאורה, מכח החלטת הועדה המקומית מיום 6/7/2022 ולפיה, אושרה הבקשה להיתר, תוך קבלת חלק מההתנגדויות, ובכלל זה נקבע, לעניין חישוב השטחים:

שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם.

16. הבינוי בהיתר הבניה בחזית הדרומית עם חלקת המתנגדים נקבע במרחק של כ- 4 מ'.
17. יצויין כי על אף החלטת הועדה המקומית לעיל, לעניין חישוב השטחים, היתר הבניה אשר הונפק ליזמי הפרויקט, מתייחס ל- 1,630 מ"ר (ולא 1,496 מ"ר בהתאם להחלטת הועדה המקומית) וכן 723 שטחי שירות על קרקעיים וזאת בנוסף לכ- 1,702 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.
18. מבלי לפגוע בכל יתר הטענות כנגד התכנית המוצעת, כפי שאלה מפורטות בהתנגדות זו להלן, על הועדה לבחון כיצד הונפק היתר ל- 1,630 מ"ר עיקרי, שעה שהחלטתה מתייחסת ל- 1496 מ"ר ( $1,496 = 1796.08 - 300.33$  מ"ר). על פניו, המדובר בהיתר בטל.
19. עוד חשוב לציין, כי הבניין ברח' הטייסים 27 עומד על תילו, דיירים מתגוררים בו, והיתר הבניה לא מומש. משכך, ולאור תנאי היתר הבניה עצמו (סעי' 4 ו- 11 לרשימת התנאים בהיתר), משלא בוצעו עבודות מכוחו, במשך למעלה משנה (יותר נכון כשנתיים וחצי בנסיבות העניין), הרי שההיתר בטל.
- העתק צילום דף ההיתר מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומן נספח 2.
20. לא יכולה להיות מחלוקת כי אם היתר הבניה אשר הונפק הנו בטל, מכל אחת מהסיבות המפורטות לעיל, או שתיהן, הרי שדינה של התכנית המוצעת להידחות אף בטרם דיון בטענות המתנגדים להלן.

למען שלמות התמונה, נתייחס לתכנית 101-0700641 אשר קודמה בסמכות הועדה המחוזית, ונדחתה על ידה

21. יזמי התכנית מושא ההתנגדות, הגישו בשנת 2020 תכנית שמספרה 101-0700641, וזאת במקביל להגשת הבקשה להיתר בת.ב. 2020/197, להקמת בנין חדש במסגרת פינוי בינוי, ברחוב הטייסים 27, ירושלים.
22. תכנית 101-0700641 ביקשה לקבוע את מספר הקומות בשטחה ל- 7 קומות, וכן להגדיל את שטחי הבניה בחלקה 116 כך שיעמדו על השטחים להלן (בנוסף לתוספת מסויימת בשטחי שירות תת-קרקעיים):
- 2,096 מ"ר עיקרי.
  - כ- 720 מ"ר שטח שירות עליים.
23. הועדה המחוזית דנה בתכנית ב- 31/1/2021, והחליטה לצאת לסיוור בשטח בטרם קבלת ההחלטה.
24. ביום 2/5/2021 הועדה המחוזית דנה בתכנית בשנית, והחליטה לדחותה בהחלטה מפורטת אשר מובאת להלן מפאת חשיבות ורלוונטיות הדברים:

בהמשך לדיון הקודם בתכנית ולאחר שהוועדה שמעה את מגישי התכנית, עורך התכנית וכן את היועץ השמאי לתכנית ואת היועץ השמאי מטעם הוועדה ולאחר שהתקיים סיור בשטח התכנית, הוועדה מחליטה על דחייתה של התכנית וזאת מהנימוקים הבאים:

1. כאמור ברקע להחלטה, בתחום התכנית מקודמת בקשה להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38/2 ותכנית 10038, אשר מציעה נפחי בינוי וזכויות בניה החורגים מהיקפי הבינוי שנקבעו באזור ל-6 קומות ועד 240% שטחי בניה מרביים בהתאם לתכנית האב רסקו. יובהר בהקשר זה, כי בקשות להיתר מכוח תכנית 10038 מקבעות לעיתים פרמטרים תכנוניים ועיצוביים שאינם מיטביים והוועדה אינה סבורה כי קיים צידוק תכנוני לתוספת בניה המהווה חריגה נוספת ממדיניות התכנון לאזור בהליך משלים של הגשת תכנית.
3. בהמשך לאמור, הועדה סבורה כי קידום תכנית המוגשת בחלקה בה מקודמת גם בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 צריכה לכלול שיפור משמעותי של התכנון מכוח תכנית 10038 ותועלת ציבורית נוספת, ובכפוף לבחינה שמאית בדבר היקף הבינוי הדרוש להבטחת ישימות התכנית..
4. הוועדה תציין בהקשר זה כי לבקשה להיתר ניתנו חו"ד מאת מתכננת המחוז משנת 2016 ומשנת 2020, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 סעיף 4 בתכנית 10038, אשר ציינו כי יש לערוך תיקונים בבינוי המוצע על מנת לשפר את ממשק הבינוי המוצע עם המרחב הציבורי. תיקונים אלו לא הוטמעו במסמכי התכנית שהוגשה.
5. במקרה הנידון, לא הוטמעה חו"ד מתכננת המחוז ביחס למרחב הציבורי בתכנית שהוגשה, כאמור ובנוסף התכנית המוצעת חורגת הן בזכויות הבניה והן במספר הקומות.
6. יצוין כי עם זאת שהחריגה הונמקה ע"י מגיש התכנית כצורך כלכלי הכרחי המהווה תנאי למימוש התכנית, הרי שהדו"חות השמאי שהוגשו לוועדה ונבדקו על ידי היועץ השמאי של הוועדה לא העלו מסקנה זו. בהקשר זה יצוין כי הדו"ח השמאי הוגש ותוקן מספר פעמים ע"י מגישי התכנית אך לא נמצאה הצדקה כלכלית להיקפי הבינוי המוצע ע"י היועץ השמאי של הוועדה.
7. נוכח האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית המוצעת.

העתק החלטות הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641 מצורף כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומן נספח 3.

### התכנית המוצעת

25. בדומה לתכנית 101-0700641 אשר כאמור נדחתה על ידי הוועדה המחוזית, תכנית 101-1090091 נועדה, לפי דברי ההסבר שלה, להשלמת זכויות "מעבר למאושר בהיתר מספר 2020/197".

26. אומנם התכנית המוצעת מבקשת להוסיף היקף מצומצם יותר של בינוי, ואולם, העקרון הנו אותו עקרון של תכנית 101-0700641. שכן התכנית המוצעת מבקשת להוסיף השלמת קומה חלקית לקומה הששית אשר צומצמה עקב התנגדות המתנגדים בהליך הרישוי בת.ב. 2020/197, תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתחום התכנית ל- 1,825 מ"ר עיקרי, מה שמביא את אחוזי הבניה לכ- 262% (מעבר לשטחי מרפסות).

27. בתשריט התכנית המוצעת, סומן קו הבניין הדרומי בגבול עם חלקת המתנגדים, במרחק של 3 מ', על אף שהיתר הבניה אשר אושר בת.ב. 2020/197 הציג בינוי במרחק של כ- 4 מ' ויותר מגבול המגרש עם המתנגדים.

### טענות המתנגדים

#### מבוא

28. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות על הסף מפאת חוסר סמכות.

29. לחילופין בלבד, דין התכנית להידחות על הסף, לאור החלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641, שכן לא חל כל שינוי נסיבות המצדיק סטייה מהחלטת הועדה המחוזית האמורה.

30. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות גם לגופה מכל הנימוקים המפורטים להלן.

31. המתנגדים יטענו כי הנם מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת, ורואים בה ניסיון להלך בשיטת הסלמי, כאשר פעלו יזמי התכנית לאישור היתר מכח תמ"א 38/2 ותכנית 10038, על כל האילוצים התכנוניים הכרוכים בפרויקט כזה ונזקים תכנוניים לחלקות הגובלות, וכעת פועלים להשלמת הקומה, בהליך תכנון נקודתי הכבול מראש להיתר הבניה שניתן במגרש, ותוך הימנעות מדיון ענייני וכולל בבינוי הראוי במגרש, בהליך תכנון יסודי וסדור.

32. המדובר בהליך לא ראוי בעליל אשר נדחה בעבר על ידי הועדה המחוזית, וראוי כי יידחה על ידי הועדה המקומית.

33. יודגש כי המתנגדים התנגדו נחרצות לבינוי כפי שהוצע בהליך הרישוי, כאשר החלטת הועדה בזמנו מיתנה את הבינוי אשר הוצע עקב ההתנגדויות. כפי שיפורט להלן, התכנית המוצעת היום מעצימה את הפגיעה במתנגדים, מהווה חריגה משמעותית מהוראות תכנית האב, והכל ללא כל הצדקה.

### דין התכנית להידחות על הסף מפאת העדר סמכות

#### העדר סמכות נוכח בטלות היתר הבניה

34. כפי שצויין בסעי' 18-20 להתנגדות לעיל, על פניו, היתר הבניה מכח ת.ב. 2020/197, הנו בטל, ומשכך, התשתית עליה נסמכת התכנית מושא ההתנגדות, הנה לקויה, ודין התכנית להידחות.

העדר סמכות מכח סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה

35. מבלי לפגוע באמור לעיל, וככל שהועדה המקומית תקבע, חרף טענות המתנגדים לעיל, כי היתר הבניה שניתן בת.ב. 2020/197, הנו בתוקף, המתנגדים יטענו כי הועדה נעדרת כל סמכות לדון ולאשר את התכנית המוצעת מכח סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
36. כידוע, הועדה הנכבדה מוסמכת לדון, להפקיד ולאשר, במסגרת סמכותה, אך ורק תכניות שאינן חורגות מהוראות סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
37. בהתאם לסעי' 1.4 לתקנונה, התכנית המוצעת, מציינת כי הנה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. בדברי ההסבר של התכנית, צויין כי:

התכנית מוצעת מכוח סעיף: 62א (א) לחוק התכנון והבניה, סעיפים קטנים (4א), (5), (13ב)

38. ואילו בחוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות, צויין כי התכנית המוצעת הנה בסמכות הועדה המקומית, וזאת מכח הסעיפים להלן:
- 62א(א)(5), 62א(א)(8), 62א(א)(14), 62א(א)(15).
39. המתנגדים יטענו כי הוספת שטחי בנייה, לאחר שהתווספו שטחים למגרש מכח היתר לפי תמ"א 38/2 או תכנית 10038 (כבסיס לתוספת הזכויות), אינה בסמכות הועדה המקומית הנכבדה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות.
40. המצב התכנוני הסטטוטורי הקודם בתחום התכנית, הנו זה שנקבע בתכנית 62 וכן בתכנית 3963, ולפיהן ייעוד המקרקעין הנו אזור מגורים 1, ומותרת בו בניה בהיקף של 75% שטח עיקרי בלבד.
41. מבין הסעיפים אשר נמנו לעיל, בין אם בדברי ההסבר של התכנית או בחוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי, לא יכולה להיות מחלוקת כי סעי' 62א(א)(4), 62א(א)(5) ו- 62א(א)(8), 62א(א)(15), אינם יכולים להקנות סמכות לועדה המקומית להוספת שטחים עיקריים.
42. על כן, מכל הסעיפים אשר נמנו בדברי ההסבר וכן בחוות הדעת כאמור, נותרו רק סעי' 62א(א)(13ב) ו- (14) לחוק התכנון והבניה ככאלה, שיכולים לבסס סמכות להוספת שטחים עיקריים בנסיבות המתאימות (שאינן מתקיימות בענייננו).
43. סעי' 62א(א)(14), אשר הוזכר כאמור בחוות הדעת של מהנדס העיר והיועץ המשפטי, קובע כדלקמן:

"[14] הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסמייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו ייקבע כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;"

(ההדגשות אינן במקור- מגמ)

44. בספרם של המלומדים שרית דנה ושלוש זינגר, **דיני תכנון ובניה**, ניתנה התייחסות לתנאי דומה בסעיף 62א(14) בחוק התכנון והבניה, ונשללה האפשרות להתבסס על תוספת השטחים שנקבעה בתמ"א 38 כבסיס לחישוב התוספת, וצוין שם כדלקמן; דברים היפים באותה מידה לענייננו:

"ההפניה של הסעיף לשטחי הבנייה שהותרו בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית מוציאה מגדר שטחי הבנייה שיהיו בסיס לחישוב התוספת את השטחים שנוספו בתכנית מתאר ארצית כללית דוגמת תמ"א 38. שטחי הבנייה שניתן להוסיף למגרש על פי תכנית זו לא יובאו לפיכך בחשבון לעניין חישוב היקף ההגדלה המותרת. פרשנות זו לצד הצדקתה הלשונית, גם הגיונה בצידה. היקף שטחי הבנייה שביקשה תמ"א 38 להוסיף 358 – תחום ומוגדר. הגדלתו לצורכי חיזוק מבנים הוסדרה אף היא בתמ"א 38 עצמה. שימוש באותן זכויות בנייה נוספות כבסיס להגדלתן בתכנית לפי פסקה זו אינה משרתת את התכלית למענה אושרה התמ"א ואינה משקפת איזון נאות בין הצורך בחיזוק מבנים למענו אושרה התכנית לבין אינטרסים תכנוניים וציבוריים אחרים."

ר' שרית דנה ושלוש זינגר, **דיני תכנון ובניה** (2015), עמ' 946.

45. אומנם סעי' 62א(14) הורחב בתיקון 135, וזאת בעיקר לעניין שיעור ההגדלה אשר הועדה המקומית מוסמכת לאשרה. ואולם, העיקרון, ולפיו ההגדלה מתייחסת לשטח הכולל "**המותר**" לבנייה כפי שנקבע בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, **נותר על כנו**.

46. משכך, לא ניתן להתייחס לתוספות אשר אושרו לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, כבסיס המהווה "שטח כולל מותר לבניה" לצורך חישוב שיעור ההגדלה המותר לפי סעי' 62א(14). שטחי הבניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, **אינם שטחים מוקנים**, ומשכך אינם יכולים להוות "שטח כולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית".

בעניין זה, ר' גם ערר (ת"א) 5184/17, **קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**.

47. לאמור יש להוסיף כי סעי' 62א(14) בסיפא שלו, קובע כי הנו חל על **תכנית שקבעה בהוראותיה כי "הוראות התוספת השישית לחוק יחולו עליה"**. משגם תנאי זה לא מתקיים בענייננו, הרי שהסעיף האמור אינו חל, ואינו יכול להקנות סמכות לוועדה המקומית לאשר את התכנית המוצעת.

48. סעי' 62א(13ב), אשר הוזכר בדברי ההסבר לתכנית המוצעת, קובע כדלקמן:

"(א) בכפוף להוראות סעיף קטן (ו), הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים

במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, או במגרש שייעודו

שונה למגורים לפי פסקה (13א), בתחום רשות עירונית, ובלבד שחלפו חמש שנים

לפחות מיום תחילתה של תוכנית שחלה על המגרש, שאישרה הוועדה המחוזית,

ואם חלה על המגרש תוכנית להתחדשות עירונית – עשר שנים לפחות מיום תחילתה של תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית במגרש, בשיעורים המפורטים להלן:....”

49. מכל הנימוקים המפורטים לעיל, הרי שגם סעי' 62א(א)(13) אינו יכול להוות מקור המסמך את הועדה המקומית לאשר תוספת הזכויות מושא התכנית המוצעת, שכן השטח שאושר בת.ב. 2020/197 אינו יכול להוות בסיס לחישוב שטח ההגדלה.
50. עוד נוסף כי, סעי' 62א(א)(13), לפי הוראותיו, כפוף לסעיף קטן (ו1), אשר קובע, בין היתר, כי תכנית שתאושר מכח סעיף קטן 62א(א)(13) **”לא תסתור תוכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב)”**.
- על פניו, תכנית 10038, עונה להגדרות של תוכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעי' 64(ב), וגם מטעם זה, הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון ולאשר את התכנית שבנדון, שכן היא סותרת את תכנית 10038.
51. לחילופין בלבד, יצוין כי תחילתה של תכנית 10038 הנה ביום 13/1/2018 (לפי הנתונים באתר העירייה), ומשכך, טרם חלפו עשר שנים לפחות מיום תחילתה, ועל כן, סעי' 62א(א)(13) אינו יכול להסמך את הועדה המקומית להגדלת שטחים ביחס לשטחים שאושרו בתכנית 10038.
52. על כן, ומכל הטעמים המפורטים לעיל, הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בתכנית המוצעת או לאשרה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף.

**לחילופין בלבד, ומבלי לפגוע בטענת היעדר הסמכות, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות, מאותם הנימוקים בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641**

53. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת הנה תכנית דומה לתכנית 101-0700641 אשר נדחתה בעבר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לאחר דיון מעמיק וסיום בשטח התכנית.
54. המתנגדים יטענו כי, כל אותם נימוקים אשר הובאו בהחלטת הועדה המחוזית, רלוונטיים ומתקיימים גם באשר לתכנית המוצעת, שכן:
- א. נפחי הבינוי והזכויות הבניה מושא התכנית המוצעת, חורגים מהיקפי הבינוי שנקבעו בתכנית האב רסקו.
- ב. האילוצים התכנוניים הנובעת מתכנית 10038, כפי שהם באים לידי ביטוי בהיתר שניתן במקרקעין, נותרו בעינם.
- ג. התכנית המוצעת אינה כוללת שיפור משמעותי לעומת התכנון מכח 10038.
- ד. התכנית המוצעת אינה כוללת תועלות ציבוריות נוספות מעבר לאלה שנתקבלו מעצם הכוונה להקים בניין העומד בהוראות תכנית החיזוק.
- ה. התיקונים שנקבעו בחוות דעת מתכננת המחוז לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, לא הוטמעו במסמכי התכנית המוצעת, ובכלל זה גם לא לעניין המרחב הציבורי.

ו. בשנת 2021 דחתה הועדה המחוזית את טענות יזמי התכנית בדבר "צורך כלכלי הכרחי" לאישור תוספת הזכויות על מנת לאפשר את מימוש התכנית, וזאת לאחר שבחנה את הטענות באמצעות היועץ השמאי של הועדה. אם הטענה נדחתה בשנת 2021, על אחת כמה וכמה, שצריך לדחותה היום, ככל ותעלה.

55. המתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין, יזמי התכנית מנועים מלקדם את התכנית המוצעת חרף דחיית תכנית דומה לה על ידי הועדה המחוזית.

56. לאמור יש להוסיף כי ראוי שהועדה המקומית תכבד את החלטת הועדה המחוזית כפי שפורטה לעיל, ותדחה גם היא את התכנית המוצעת. מבלי לפגוע באמור, המתנגדים יטענו כי דרושים נימוקים כבדי משקל, בטרם הועדה המקומית תחליט לאשר את התכנית המוצעת, תוך חריגה מהותית מהחלטת הועדה המחוזית לדחות את תכנית 101-0700641.

#### מן הדין לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה, נוכח הפגיעה במתנגדים

57. המתנגדים, מתנגדים נחרצות לשיטת הסלמי בה נוקטים יזמי התכנית, שעה שקיבלו כבר זכויות מפליגות בהליך הרישוי, ופועלים כעת בהליך משלים להגדלת רווחיהם, תוך כבילת שיקול הדעת של הועדה המקומית בהליך התכנון, והצגת היתר הבניה כעובדה מוגמרת (אף כי, לכאורה, ניתן בסטייה מהחלטת הועדה המקומית ואף פג תוקפו לפי תנאי ההיתר עצמו).

58. המתנגדים יטענו כי היתר הבניה אשר אושר כאמור בת.ב. 2020/197, מהווה לכשעצמו חריגה חמורה מהוראות התכניות המאושרות החלות במקום, מהוראות תכנית האב אשר אושרה בשכונה, וכן מאפשר בינוי זר לשכונה, ופוגע בבעלי החלקות הגובלות, **בהיבטים של מספר יחידות הדיוור שהתווספו, גובה הבניה, קווי הבניין, עקירת עצים לשימור ועוד**. יודגש כי המתנגדים טענו בזמנו כי עקירת העצים לשימור אף מהווה סטייה ניכרת לכשעצמה שהועדה המקומית אינה מוסכמת לאשר. ככל וחלילה התכנית שבנדון, לא תדחה, המתנגדים יעמדו על כל טענותיהם בעניין.

59. המתנגדים יטענו כי אישור התכנית המוצעת יגרום להעצמת הפגיעה בחלקות הגובלות, ובפרט חלקת המתנגדים, ויחמיר את החריגה מתכנית האב ומאופי השכונה, וזאת ללא כל הצדקה.

60. השלמת הקומה הששית, משמעה הגבהת הבניין בפועל, שכן תבוטל בכך הנסיגה אשר תוכננה בקומה הששית.

61. ראוי עוד להוסיף כי התכנית אף מבקשת להרע את מצבם של המתנגדים גם מעבר למה שאושר בהיתר הבניה בת.ב. 2020/197, מעת שמסמכי התכנית קובעים קו בניין של 3 מ' בלבד בגבול עם חלקת המתנגדים. אין שום הצדקה לקביעת קו בניין של 3 מ', שעה שהיתר הבניה מתייחס ל-4 מ' בחזית עם המתנגדים!.

62. התכנית המוצעת תגרום לפגיעה נוספת בכניסת אור ואוויר לדירות המתנגדים ותגרום לפגיעה נוספת בערך דירותיהם.

63. גם הוספת דירה אחת ל- 13 דירות אשר כבר אושרה הוספתן בת.ב. 2020/197, תגרום לציפוף נוסף שאין לו כל הצדקה.
64. מכל האמור, הועדה מתבקש לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה.

#### **לסיכום**

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית מפאת חוסר סמכות, או, לחילופין, מפאת מניעות ו/או אותם הנימוקים אשר פורטו בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית - 101-0400641, ו/או לדחות את התכנית לגופה.

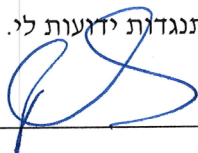
המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות בעת הדיון, והם שומרים לעצמם את הזכות לצרף להתנגדות זו חוות דעת מקצועיות מטעמם, ובכלל זה חוות דעת שמאית ו/או חוות דעת תכנונית.

תצהיר

אני הח"מ ח'ל מ'ל ת.ז. 03558655, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת  
שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהירה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתוכנית 101-1090091, השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת  
דיור, הטייסים 27, והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהירה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.



אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 22/2/2026 הופיעה בפני, ח'ל מ'ל הנושא/ת ת.ז. 03558655,  
מס' 013558655, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה  
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

שיווין בלוחות-מלחם, ע"ד  
מלחם גיטליץ, 28787  
משרד ע"ד  
התלך גיורא, 16 א', ירושלים

חתימת עורך-הדין

# נספח 1

יפיו כח  
013722293  
013558655

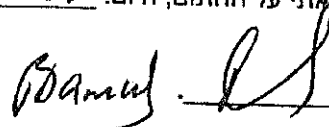
סמל גר'ס

אני הח"מ סמל מ"א, ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנה בזה את עו"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או עו"ד עפר גיטליץ ו/או כל עורך דין אחר ממוסד מלחם גיטליץ, להיות באי כוחי בעניין ההתנגדות לתכנית מס' 101-1090091, השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27, ירושלים.

ואנו מסכימים ומייפים את כוחו של בא כחי לייצגני, להופיע ולטעון בשמי ובמקומי בעניין הנ"ל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כחי רשאי ומוסמך לפעול ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות ו/או המעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, - והכל בקשר לעניין הנ"ל ו/או לכל דבר הנובע ממנו, לרבות:

1. לעיין מטעמי בכל תיק ו/או מסמך ו/או מידע אחר הקשור לעניין לפי שיקול דעתם של בא כוחי.
2. לנהל מו"מ מטעמנו עם העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או כל גורם אחר בכל הקשור לעניין.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל המוסדות הממשלתיים ו/או עירוניים ו/או מוסדות התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או אחרים, לרבות עיריית ירושלים.
4. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל, לרבות לצורך השגת רישיון עסק ו/או ארכה עד לסגירת העסק בנדון.
5. לחתום על ולהגיש כל ערר, התנגדות, בקשה, הודעה, טענה, מכתב, פניה ו/או הליך אחר הנובע ו/או הקשור לעניין הנ"ל, וכן לתקן, לעכב, לבטל ו/או להפסיק כל הליך כאמור;
6. להופיע בשמנו ולייצגנו בפני כל בית משפט ובית דין, בכל ערכאה ו/או דרגה שהיא, ועדת ערר, בורר וכל גוף שיפוטי ו/או מעין שיפוטי וכן בפני כל אדם, גוף, תאגיד, משרד, רשות או מוסד, בין שהם ממשלתיים, מוניציפאליים או אחרים;
7. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם בא כחנו ו/או למנות עורך דין אחר לטפל בעניין בשם בא כחנו ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר יפיו כוח זה, כולו או מקצתו, (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו;
8. בדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל;
9. בא כחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור ביפיו כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר ליפיו כוח זה;

ולראיה באתי על החתום, היום: 26.1.2016

 חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

שירין ברגותי-מלחם  
מ"ר  
מלחם גיטליץ  
המפלגה הישראלית  
עו"ד  
משרד עו"ד  
ירושלים

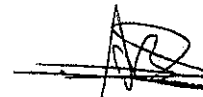
## יפוי כח

אני הח"מ סגן 209861350, ת.ז. 209861350, מתנה בזה את ש"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או ע"ד עפר גיטליץ ו/או כל עורך דין אחר ממשרד מלחם גיטליץ, להיות באי כוחי בעניין החתנגדות לתכנית מס' 101-1000001, השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27, ירושלים.

ואני מסכימים ומייפיים את כוחו של בא כחי לייצגני, להופיע ולטעון בשמי ובמקומי בעניין הנ"ל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כחי רשאי ומוסמך לפעול ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות ו/או המעשים המפורטים להלן. כולם או מקצתם, - והכל בקשר לעניין הנ"ל ו/או לכל דבר הנובע ממנו, לרבות:

1. לעיין מטעמי בכל תיק ו/או מסמך ו/או מידע אחר הקשור לעניין לפי שיקול דעתם של בא כוחי.
2. לנהל מו"מ מטעמנו עם העירייה ו/או הוועדה המקומית ו/או כל גורם אחר בכל הקשור לעניין.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל המוסדות הממשלתיים ו/או עירונים ו/או מוסדות התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או אחרים, לרבות עיריית ירושלים.
4. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל, לרבות לצורך השגת רישיון עסק ו/או ארכה עד לסגירת העסק בכדון.
5. לחתום על ולהגיש כל ערר, התנגדות, בקשה, הודעה, טענה, מכתב, פניה ו/או הליך אחר הנובע ו/או הקשור לעניין הנ"ל, וכן לתקן, לעכב, לבטל ו/או להפסיק כל הליך כאמור.
6. להופיע בשמנו ולייצגנו בפני כל בית משפט ובית דין, בכל ערכאה ו/או דרגה שהיא, ועדת ערר, בורר וכל גוף שיפוטי ו/או מעין שיפוטי וכן בפני כל אדם, גוף, תאגיד, משרד, רשות או מוסד, בין שהם ממשלתיים, מוניציפאליים או אחרים;
7. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם בא כחנו ו/או למנות עורך דין אחר לטפל בעניין בשם בא כחנו ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר יפוי כוח זה, כולו או מקצתו, (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו;
8. בדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל;
9. בא כחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור ביפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר ליפוי כוח זה;

ולראיה באתי על החתום, היום: 12/02/26

  
חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

שירין ברגותי-מלחם  
מלחם גיטליץ  
משרד ע"ד  
המלך ג' 16, ירושלים  
26/2/26

## יפוי כח

אני הח"מ דניאל בויגנמן, ת.ז. 341302032, מתנה בזה את עו"ד שירן ברגותי-מלחם ו/או עו"ד עפר גיטליץ ו/או כל עורך דין אחר מחשד מלחם גיטליץ, להיות באי כוחי בעניין ההתנגדות לתכנית מס' 101-1090091, השלמת קומה עליונה מאושרת בריתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27, ירושלים.

ואנו מסכימים ומייפיים את כוחו של בא כחי לייצגני, להופיע ולטעון בשמי ובמקומי בעניין הנ"ל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כחי רשאי ומוסמך לפעול ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות ו/או המעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, - והכל בקשר לעניין הנ"ל ו/או לכל דבר הנובע ממנו, לרבות:

1. לעיין מטעמי בכל תיק ו/או מסמך ו/או מידע אחר הקשור לעניין לפי שיקול דעתם של בא כוחי.
2. לנהל מו"מ מטעמנו עם העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או כל גורם אחר בכל הקשור לעניין.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל המוסדות הממשלתיים ו/או עירוניים ו/או מוסדות התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או אחרים, לרבות עיריית ירושלים.
4. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל, לרבות לצורך השגת רישיון עסק ו/או ארכה עד לסגירת העסק בנדון.
5. לחתום על ולהגיש כל ערר, התנגדות, בקשה, הודעה, טענה, מכתב, פניה ו/או הליך אחר הנובע ו/או הקשור לעניין הנ"ל, וכן לתקן, לעכב, לבטל ו/או להפסיק כל הליך כאמור;
6. להופיע בשמנו ולייצגנו בפני כל בית משפט ובית דין, בכל ערכאה ו/או דרגה שהיא, ועדת ערר, בורר וכל גוף שיפוט ו/או מעין שיפוט וכן בפני כל אדם, גוף, תאגיד, משרד, רשות או מוסד, בין שהם ממשלתיים, מוניציפאליים או אחרים;
7. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם בא כחנו ו/או למנות עורך דין אחר לטפל בעניין בשם בא כחנו ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר יפוי כוח זה, כולו או מקצתו, (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו;
8. בדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל;
9. בא כחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור ביפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר ליפוי כוח זה;

ולראיה באתי על החתום, היום: 12/02/2026.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

שירן ברגותי-מלחם  
מ.ד. 28787  
מלחם גיטליץ  
המפלגה 16  
מחלקת עו"ד  
ירושלים

342672334

הנהגתו

ואנו מסכימים ומייפס את כוחו של בא כחי לייצגני, להופיע ולטעון בשמי ובמקומי בענין הנ"ל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כחי רשאי ומוסמך לפעול ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות ואו המעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, - והכל בקשר לענין הנ"ל ואו לכל דבר הנובע ממנו. לרבות:

1. לעיין מטעמי בכל תיק ו/או מסמך ו/או מידע אחר הקשור לעניין לפי שיקול דעתם של בא כוחי.
2. לנהל מו"מ מטעמנו עם העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או כל גורם אחר בכל הקשור לעניין.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל המוסדות הממשלתיים ו/או עירוניים ו/או מוסדות התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או אחרים, לרבות עיריית ירושלים.
4. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל, לרבות לצורך השגת רישיון עסק ו/או ארכה עד לסגירת העסק בנדון.
5. לחתום על ולהגיש כל ערר, התנגדות, בקשה, הודעה, טענה, מכתב, פניה ו/או הליך אחר הנובע ו/או הקשור לעניין הנ"ל, וכן לתקן, לעכב, לבטל ו/או להפסיק כל הליך כאמור;
6. להופיע בשמנו ולייצגנו בפני כל בית משפט ובית דין, בכל ערכאה ו/או דרגה שהיא, ועדת ערר, בורר וכל גוף שיפוט ו/או מעין שיפוט וכן בפני כל אדם, גוף, תאגיד, משרד, רשות או מוסד, בין שהם ממשלתיים, מוניציפאליים או אחרים;
7. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם בא כחנו ו/או למנות עורך דין אחר לטפל בעניין בשם בא כחנו ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר ייפוי כוח זה, כולו או מקצתו, (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלון;
8. בדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל;
9. בא כחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור בייפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר לייפוי כוח זה;

ולראיה באתי על החתום, היום: 14.02.26

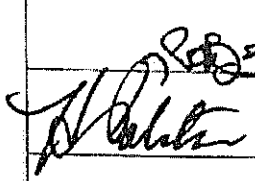
Benheim G. Benheim חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

שירות ברוחנות  
מלחם ע"ה  
המקד גורמל  
2877  
מסד ע"ה  
ירושלים

**ימ"י כוח והצטרפות לכתב התנגדות**  
**לתכנית מתאר נקומית מוסקדת מס' 101-1090091**  
**השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27**

אנו הח"מ מבקשים להצטרף להתנגדות אשר הוגשה לתכנית מספר 101-1090091, השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27, על כל נימוקיה, כפי שהוגשה באמצעות עו"ד שירין ברגותי - מלחם ואו עפר גיטליץ ממושרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך גיורגי 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), ומבקשים לראות בנו כחלק בלתי נפרד מהמתנגדים לתכנית. עורכי הדין יהיו רשאים לפעול עבורי (נו) בעניין הגשת התנגדות, ולהופיע בשמנו בפני מוסדות התכנון לשם הצגת ההתנגדות.

| שם המתנגד            | ת.ז. | כתובת המתנגד | תאריך      | חתימה                                                                             |
|----------------------|------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| צבי אשכנזי 326852423 |      | ב' ימ"י 27   | 13/02/2013 |  |
| 326852415 A. Pouster |      | " "          | "          |                                                                                   |
| המ"מ ז' פרידמאן      |      | ה' ימ"י 28   | 13.2       | ז' פרידמאן                                                                        |
| אורן גורן 013557178  |      | ה' ימ"י 25   | 13.2       | אורן גורן                                                                         |
| עליה רכז 053066416   |      | ה' ימ"י 25   | 13.2       |                                                                                   |
| ג' ח' ימ"י 036491322 |      | ה' ימ"י 25   | 13.2       |                                                                                   |
| ח' ימ"י 057143190    |      | ה' ימ"י 25   | 13.2       |                                                                                   |
| אורן 004814187       |      | נ' ימ"י 9    | 13.2       | אורן                                                                              |
| יחידה 309329605      |      | נ' ימ"י 9    | 13.2       | יחידה                                                                             |
| 011708405            |      | נ' ימ"י 9    | 13.2       |                                                                                   |
|                      |      |              |            |                                                                                   |
|                      |      |              |            |                                                                                   |
|                      |      |              |            |                                                                                   |
|                      |      |              |            |                                                                                   |

## נספח 2



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

אי.טי.טי.אי שיווק בע"מ

מספר בקשה: 2020/0497-00

קואורדינטות אורך: 219715  
רוחב: 630415

31-10-2024

נסרק

כתובת האתר: רחוב הטייסים בית 27  
גוש: 30121  
תבע: 3963  
חלקה: 116

| שם                          | מען                     | מספר זיהוי | מס' רישוי/רישום |
|-----------------------------|-------------------------|------------|-----------------|
| ה.י.ב. הגנה יזום ובניה בע"מ | אורוגאי 3, ירושלים      | 514418250  |                 |
| חמם פרי                     | מרדכי כספי 0, ירושלים   | 23807696   | 4382867         |
| נסים פז שלמה                | קורא הדורות 12, ירושלים | 57208738   | 104601          |

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| על פי החלטת     | ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 06/07/2022 |
| ניתן בזה היתר ל | פינוי בינוי במסגרת תמא 38               |

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמטרו התמתסותם בחלין הוצאת ההיתר:

- אין לאכלס את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת תעודת גמר
- אתר הבניה יגודר לפי דף הנחיות עיצוב לגידור המצורף להיתר
- במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
- הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
- המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
- העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
- העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.
- הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסידור תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות
- התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסותות כמו הבניין הקיים
- לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
- מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן תעודת גמר
- תמ"א 38 - הוחל בביצוע תוספות הבניה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעלי ההיתר/מתכנן השלד וממחלקת הפיקוח
- תמ"א 38 - עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת על המבנה
- תמ"א 38 - עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת על המבנה.
- תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר בטיחותי ע"י אחראי שלד
- תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח לנושא
- תנאי להתחלת העבודות קבלת אישור המפקח על בתים משותפים
- תעודת גמר יצא לאחר אישור לבדיקות בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

|                   |          |                |
|-------------------|----------|----------------|
| מנהל תכנון ורישום | מנהל שטח | עיריית ירושלים |
| מנהל תכנון ורישום | מנהל שטח | מנהל שטח       |
| מנהל תכנון ורישום | מנהל שטח | מנהל שטח       |

## נספח 3

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021008**

שהתקיימה ביום ראשון, כ' אייר תשפ"א, 02/05/21

**בשעה 10:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה מר עמיר שקד- יו"ר הוועדה המחוזית

|                    |  |                 |   |                            |
|--------------------|--|-----------------|---|----------------------------|
| <b>השתתפו:</b>     |  | דן קינן         | - | מ"מ מתכנתת המחוז           |
|                    |  | יוסי דייטש      | - | עיריית ירושלים             |
| <b>נכחו:</b>       |  | ענבר גולשני     | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | נועה חדרות      | - | ועדה מקומית עיריית ירושלים |
|                    |  | איתן רובינשטיין | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | שמרית שמש       | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | יעקב אנוקה      | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | אילן אליהו מלכה | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | עלא המאר        | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | חיים כהן        | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | תומר אלבגלי     | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | ברכה בלחדב      | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | שירה עמר        | - | לשכת התכנון                |
|                    |  | שי רדשקביץ      | - | לשכת התכנון                |
| <b>מוזמנים:</b>    |  | גאורגי שפלינק   | - | אדריכל התוכנית             |
| <b>152-0831917</b> |  | עובדיה שמואל    | - | אדריכל                     |
| <b>101-0854125</b> |  | מואיד קוואסמי   | - | אדריכל                     |
| <b>101-0847939</b> |  | מוחמד סאייג'    | - | אדריכל                     |
| <b>101-0897348</b> |  | מוחמד אבו גנאם  | - | עורך התוכנית               |
| <b>101-0808188</b> |  | רוני כהן        | - | עורך התוכנית               |
| <b>101-0871509</b> |  | טל עמיחי        | - | מינהל קהילתי יובלים גנים   |
|                    |  | גדי רובין       | - | עו"ד                       |
|                    |  | ערן בנאי        | - | מינהל קהילתי יובלים גנים   |
| <b>101-0899443</b> |  | מואיד קוואסמי   | - | אדריכל                     |
|                    |  | פורז מסאס       | - | עו"ד                       |
| <b>101-0830992</b> |  | מוחמד קיימרי    | - | עורך התוכנית               |

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון

13. החלטה זו תהא בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

## 29. תוכנית 101-0700641- הקמת בניין חדש במסגרת פינוי ברחוב הטייסים 27 ירושלים

### החלטה:

בהמשך לדיון הקודם בתכנית ולאחר שהוועדה שמעה את מגישי התכנית, עורך התכנית וכן את היועץ השמאי לתכנית ואת היועץ השמאי מטעם הוועדה ולאחר שהתקיים סיור בשטח התכנית, הוועדה מחליטה על דחייתה של התכנית וזאת מהנימוקים הבאים:

1. כאמור ברקע להחלטה, בתחום התכנית מקודמת בקשה להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38/2 ותכנית 10038, אשר מציעה נפחי בינוי וזכויות בניה החורגים מהיקפי הבינוי שנקבעו באזור ל-6 קומות ועד 240% שטחי בניה מרביים בהתאם לתכנית האב רסקו.
2. יובהר בהקשר זה, כי בקשות להיתר מכוח תכנית 10038 מקבעות לעיתים פרמטרים תכנוניים ועיצוביים שאינם מיטביים והוועדה אינה סבורה כי קיים צידוק תכנוני לתוספת בניה המהווה חריגה נוספת ממדיניות התכנון לאזור בהליך משלים של הגשת תכנית.
3. בהמשך לאמור, הועדה סבורה כי קידום תכנית המוגשת בחלקה בה מקודמת גם בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 צריכה לכלול שיפור משמעותי של התכנון מכוח תכנית 10038 ותועלת ציבורית נוספת, ובכפוף לבחינה שמאית בדבר היקף הבינוי הדרוש להבטחת ישימות התכנית..
4. הוועדה תציין בהקשר זה כי לבקשה להיתר ניתנו חו"ד מאת מתכנת המחוז משנת 2016 ומשנת 2020, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 סעיף 4 בתכנית 10038, אשר ציינו כי יש לערוך תיקונים בבינוי המוצע על מנת לשפר את ממשק הבינוי המוצע עם המרחב הציבורי. תיקונים אלו לא הוטמעו במסמכי התכנית שהוגשה.
5. במקרה הנידון, לא הוטמעה חו"ד מתכנת המחוז ביחס למרחב הציבורי בתכנית שהוגשה, כאמור ובנוסף התכנית המוצעת חורגת הן בזכויות הבניה והן במספר הקומות.
6. יצוין כי עם זאת שהחריגה הונמקה ע"י מגיש התכנית כצורך כלכלי הכרחי המהווה תנאי למימוש התכנית, הרי שהדו"חות השמאי שהוגשו לוועדה ונבדקו על ידי היועץ השמאי של הועדה לא העלו מסקנה זו. בהקשר זה יצוין כי הדו"ח השמאי הוגש ותוקן מספר פעמים ע"י מגישי התכנית אך לא נמצאה הצדקה כלכלית להיקפי הבינוי המוצע ע"י היועץ השמאי של הוועדה.
7. נוכח האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית המוצעת.



14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית עפ"י סעיף 197 לחוק תכנון ובניה.
15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**16. תוכנית 101-0801738- תוספת בנייה ברח' זרחי 11 רמות ירושלים**

**הוחלט**

לשוב ולדון לאחר קיום סיור בשטח.

**17. תוכנית 101-0700641- הקמת בניין חדש במסגרת פינוי בינוי ברחוב הטייסים 27**

**ירושלים**

**הוחלט**

לשוב ולדון לאחר קיום סיור בשטח.

**18. תוכנית 101-0859678- תוספת 7 קומות לבניין קיים, 40 יח"ד ומסחר, שמואל הנביא 40**

**ירושלים**

ירד מסדר היום

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

חבר  
24/2

-1-

פברואר 2026

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

רח' ביכר ספרא 1, קומה 4

ירושלים

**הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1090091 – השלמת קומה עליונה מאושרת  
בהיתר לשם תוספת יחידת דיור ברח' הטייסים 27, ירושלים**

**רקע – פינוי-בינוי מאושר ברח' הטייסים 27**

ברחוב הטייסים 27 בירושלים אושרה רק לאחרונה תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית (פינוי-בינוי/תמ"א 38) שבמסגרתו אמור להיבנות הבניין הישן ולהיות מוקם תחתיו בניין חדש בן כ-5 קומות ו-25 יחידות דיור. הפרויקט המקורי אושר על ידי רשויות התכנון, והדיירים המתגוררים בבניין הסמוך ברח' הטייסים 25 לא הגישו כל התנגדות בגינו, זאת מתוך הסתמכות על התכנון שהוצג – בניין אחיד בגובה ובנפח סביר, שתואם לתוכניות המאושרות לאזור, ושהזכויות בו מוצו במלואן לטובת הפרויקט. בניין הטייסים 27 החדש שאושר לפינוי בינוי משמר לפי התוכניות המאושרות מרווח מסוים, אור ופרטיות לבניין ברחוב הטייסים 25, בנין קטן בן 6 דירות בלבד. הדיירים בבניין הטייסים 25 היו מוכנים להשלים עם המציאות התכנונית שאושרה, כדי לאפשר התחדשות עירונית לבניין רכבת המצוי בסמוך לבניינם, תוך הבנה כי זכויות הבנייה נוצלו במסגרת אותו פרויקט מקורי, וכי לא צפויות הפתעות תכנוניות נוספות.

**התוכנית החדשה – תוספת יחידת דיור גדולה על הגג החורגת מהתכנון המאושר**

כעת הופקדה תוכנית חדשה (תוכנית מס' 101-1090091) שמטרתה תוספת יחידת דיור אחת על גג הבניין ברחוב הטייסים 27. היחידה המתוכננת והיחידה הנוספת המוגדלת הינן גדולות במיוחד – כ-195.05 מ"ר שטחן (מתוכם 182.88 מ"ר שטח עיקרי ו-12.7 מ"ר שירות) דירה מפלצתית והרחבת דירה קיימת המהוות תוספת של 4.81% לכלל השטח הבנוי (עיקרי ושירות) – וצפויה להשתרע כמעט על כל שטח הגג הקיים, ולהגביה עוד יותר את המתקנים המשותפים שתוכננו על הגג, על הגג החדש שייווצר – דודים וקולטי שמש, אנטנת טלוויזיה ורדיו וכדומה.

למעשה מדובר בהשלמת קומה שלמה נוספת בבניין, מעבר למה שאושר, תוך חריגה בשלושה ממדים מרכזיים: גובה – תוספת קומה עליונה מעל גובה הבניין שנקבע בהיתר המקורי בכל קונטור המבנה.

נפח/גודל – תוספת שטחי בנייה ניכרים (הן בהוספת יחידה חדשה והן בהרחבת דירה קיימת בקומה זו, לפי נוסח התוכנית);

הפגיעה וקרבתה לתכנון המאושר המקורי. כאן, עצימות הפגיעה בפרטיות ובאור של השכנים גבוהה מאוד, במיוחד בהתחשב בכך שהתכנון המאושר חדש יחסית, והינו הפרה בוטה של התנהלות הרשות בתוכניות פינוי בינוי, שבהן מנצלים תחילה את המקסימום האפשרי ואחר כך מוסיפים עוד בינוי ניכר, בצורה ובאופן שפוגע בסביבה ובתוכנית שאושרה לפינוי בינוי עצמו כשבהם מנצלים תחילה את מלוא הזכויות האפשריות, ואחר כך מבקשים להוסיף עוד בינוי ניכר באופן הפוגע בסביבה ובתוכנית הפינוי-בינוי עצמה.

### **שימוש לרעה במדיניות הפינוי-בינוי ותמ"א 38 – מיצוי זכויות מלא, ואחריו "סיבוב נוסף"**

התוכנית המקורית שהביאה להקמת הבניין בטייסים 27 נועדה לממש מדיניות של התחדשות עירונית – בין אם כמסלול פינוי-בינוי ובין אם מכוח תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש). פרויקטים כאלה מעניקים ליוזמים ובעלי דירות תוספת זכויות בניה משמעותית (מעבר למותר בתוכנית בניין עיר רגילה) כדי לעודד חידוש מבנים ישנים. במקרה של הטייסים 27, כבר נוצלו מלוא זכויות הבנייה הדרושות במסגרת הפרויקט המקורי – 25 יחיד בבניין בן כ-5 קומות כאשר הקומה החמישית בנויה רק בחלקה לפי הטופוגרפיה בצד הרחוק מהבניין ברחוב הטייסים 25 ומהווה כשלעצמה תוספת ניכרת לעומת המבנה הישן שעמד שם. הדיירים השכנים קיבלו את עצם הפרויקט בהבנה ולא התנגדו לו, מתוך הנחה שכל תוספת הזכויות נעשית במסגרת תכנון כולל אחד-פעמי וכדי לאפשר התחדשות עירונית בבניין שלצידם.

עתה, לאחר סיום אישור הפרויקט ומיצוי מלוא זכויות התמ"א/פינוי-בינוי, מנסה היוזם לבצע "מקצה שיפורים" באמצעות הגשת תוכנית נקודתית חדשה להוספת יחידה נוספת (שאינה כלל בגדר יחידה לפי גדלה). מדובר בתקדים בעייתי ומנוגד למדיניות התכנון התקינה. אם כל יזם שפנה להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי-בינוי יוכל מיד עם סיום אישור התוכנית, לפעול להכפלת הרווח באמצעות הוספת עוד קומה ויחידות מפלצתיות מעבר למה שסוכם – תיווצר רתיעה בקרב הציבור מלשתף פעולה עם פרויקטים כאלה, ונגרמת פגיעה באמון הציבור בהליכי התכנון. יש לזכור כי תמ"א 38 עצמה נועדה להיות תוספת חד-פעמית של זכויות על הקיים, ולא תהליך שבו ניתן לחזור שוב ושוב ולקבל זכויות נוספות.

במקרה הנוכחי, נראה כי הוספת היחידה החדשה לא נובעת מצורך תכנוני שלא היה ידוע בעת התכנון המקורי, אלא משיקול עסקי צר: לנצל את שטח הגג שכבר קיים ולהקים עליו דירת גג נפרדת וגדולה מאוד, תוך הרחבה משמעותית של הדירה הקיימת בקומה זו, וכן הגבחה נוספת של המתקנים שהיו אמורים להיות על גבי הגג המקורי. זהו ניצול לרעה של ההליך התכנוני – במקום לכלול את כל הבקשות במסגרת התוכנית המקורית (שאו היו נבחנות כמכלול לפני האישור), מפצלים את הפרויקט לשתי פעימות כדי לנסות ולהשיג עוד זכויות בהמשך, לכאורה "מתחת לרדאר". אמנם פרמלית נדרש הליך של הפקדת תוכנית מפורטת (ההליכים מתקיימים כעת), אך בפועל לרשויות התכנון קשה יותר לסרב לתוספת לאחר שהמבנה כבר אושר תכנונית, והיזם מסתמך על כך. התנהלות זו סותרת עקרונות תכנון כולל וסדור.

יש לתת משקל לכך שהתוכנית המקורית אושרה ממש לאחרונה; חלף זמן קצר בלבד, וכבר מבוקש שינוי. ועדת הערר לתכנון ובניה כבר הבהירה במקרים דומים כי "מועד אישור התכנון המאושר" הוא שיקול חשוב: סטייה מתכנון שאושר לא מכבר מחייבת הצדקה תכנונית כבדה במיוחד. כאן, אין כל הצדקה כזו – לא אירע אירוע חדש, לא נולד צורך ציבורי, ורק הרצון להוסיף יחידת יוקרה נוספת מגיע את התוכנית. הדבר מנוגד למדיניות ולרוח חוק התכנון והבנייה.

## **שינוי ייעוד ללא הצדקה - מעבר מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד" לצורך יחידה אחת נוספת**

התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד המגרש מתכנון של "מגורים מיוחד" אל "אזור מגורים ד" כדי לאפשר את הבינוי המוגזם, החריג והחורג של התוכנית המשנה את תוכנית הפינוי בינוי שכבר אושרה. שינוי ייעוד קרקע הוא בדרך כלל כלי שנועד להתאים את הסטטוס התכנוני לשינויים מהותיים - למשל מעבר לשימוש שונה, הגדלת צפיפות משמעותית, עירוב שימושים, וכדומה. במקרה הנדון, מטרת שינוי הייעוד המוצהרת היא אך ורק לאפשר את תוספת ההרחבה של היחידה הקיימת בגג והוספת יחידת הדיור הענקית והנוספת בגג. במילים אחרות, שינוי הייעוד אינו נובע מתכנון חדש לאזור או מצורך ציבורי, אלא מהתאמת התוכנית לדרישות אותה יחידה נוספת. זו היפוך סדרי העדיפויות הראוי בתכנון: במקום להתאים את הבנייה לייעוד הקרקע המאושר, משנים את ייעוד הקרקע כדי להתיר תוספת בנייה פרטית לתוכנית בנייה של פינוי בינוי שאושרה באופן שלם לפני זמן לא רב.

"מגורים מיוחד" הוא ייעוד שנקבע לתוכנית המקורית, בשל מאפייניה המיוחדים (כגון קבלת תוספת זכויות במסגרת התחדשות עירונית, צורך במתן פתרונות חניה/שטחים ציבוריים, או הגבלות גובה מסוימות). מעבר ל"מגורים ד", שהוא ייעוד כללי לבנייה רוויה צפופה יותר, מבטל למעשה הגבלות קודמות בבינוי המאושר, ופותח פתח לזכויות יתר. שינוי כזה מחייב הצדקה תכנונית עניינית למשל, אם הייתה כוונה מלכתחילה לאפשר צפיפות גבוהה יותר בכל המתחם, או לייצר אחידות סטטוטורית עם חלקות סמוכות. אך בתוכנית זו לא מובא כל נימוק תכנוני המצדיק שינוי ייעוד. ההיפך הוא הנכון, מטרת השינוי מוצהרת כחלק מ"תוספת יחיד" ותו לא. זהו שימוש שרירותי בכלי סטטוטורי כבד משקל, רק כדי לעקוף את מגבלות התוכנית המאושרת שתחת "מגורים מיוחד" לא הייתה מאפשרת יחידה נוספת וענקית, מאחר ונוצלו מלוא הזכויות בתוכנית הפינוי בינוי שאושרה במגרש רק לא מזמן. מדיניות התכנון מחייבת להציב רף גבוה לשינוי ייעוד נקודתי: בהיעדר נימוק של ממש (כגון צורך ציבורי חדש, שינוי מדיניות רוחבית), אין לאשר שינוי ייעוד שמשרת אינטרס פרטי צר בלבד.

זאת ועוד: שינוי ייעוד הקרקע עלול לגרום להשלכות רוחב בלתי רצויות. היום אמנם מתבקשת רק דירה אחת, אך "מגורים ד" עשוי בעתיד לשמש כר נוח לבקשות נוספות (למשל הוספת שימושים נלווים או שינוי חלוקה פנימית וכיו"ב) שאולי לא היו אפשריים תחת הייעוד המקורי. גם אם מגישי התוכנית מצהירים שלא תהיה תוספת מעבר ל-26 יחיד, ברגע שמשנים ייעוד – פתוחה הדרך עקרונית לתכנון מחדש של המגרש. אין מקום לשינוי ייעוד מקומי רק לשם סיפוק רצון יזמי רגעי, ומבלי לראות תמונה כוללת. לפיכך, שינוי הייעוד המבוקש הוא סימן נוסף לכך שהתוכנית חסרה הצדקה תכנונית אמיתית.

## **חוסר פרופורציה – דירה אחת חריגה בגודלה שאינה מתאימה לממדי הפרויקט**

מעבר לכל האמור, התוכנית סובלת מחוסר פרופורציה בולט: היא מרחיבה דירה אחת ומוסיפה דירה אחת בלבד לבניין – אולם דירה זו היא גדולה באופן קיצוני, כמעט כפולה בגודלה מדירה רגילה, ומשתרעת על שטח הגג כולו כמעט. המשמעות היא ניצול יעילות ירוד של זכויות הבניה: במקום, למשל, לתכנן שתי דירות קטנות יותר המתאימות לאוכלוסייה רחבה, מבוקשת דירת-גג אחת עצומה, שכל הנראה תשווק כפנטהאוז יוקרתי.

בפרויקט הפינוי-בינוי המקורי, הדירות החדשות היו במידות סטנדרטיות יחסית. כעת מבקשים ליצור דירה חריגה של כ-190 מ"ר, גודל שאפילו לא קיים בבניינים סמוכים בסביבה. דירה בהיקף כזה אינה תואמת את

בעתיד בבנין (מעבר ל-26 היחיד) – לא במסגרת היתר בנייה ולא בדרך של תוכנית נוספת (ולא תוכנית על גבי תוכנית וחוזר חלילה).

בסופו של דבר, על מוסדות התכנון לשדר מסר ברור – תוכניות פיננ-בינאיות והתחשבות עירונית הן חשובות, אך הן אינן צ'ק פתוח לשינויים בלתי פוסקים. לאחר שמוצו זכויות במסגרת פרויקט פיננ-בינא, ואף טרם נבנה כלל, יש לכבד את המסגרת שאושרה ולא לאפשר "זלעה" פרויקטלית שפוגעת בציבור. אנו מבקשים אפוא לדחות את התוכנית, על כל רכיביה, ולהותיר את בנין הטייסים 27 כפי שהוא בהתאם לתכנון המקורי לאחר הפינוי בינוי שאושר לו. לחלופין, לכל הפחות, לדחות כל אישור בתיקונים משמעותיים כפי שפורטו, שיגיעו על זכותנו ליהנות מדירותינו ללא פגיעה נוספת ובלתי סבירה.

אשר על כן, מתבקשת הוועדה המכובדת לדחות את התוכנית או להורות על צמצומה הניכר, באופן שימנע את הפגיעות המתוארות, לטובת הצדק התכנוני ושמירת איכות חיי התושבים הקיימים.

על ההתנאים:

| שם מלא      | כתובת מלאה | מספר דירה | חתימה       |
|-------------|------------|-----------|-------------|
| יחזקאל קורא | הטייסים 25 | 3         | יחזקאל קורא |
| אריאל קורא  | הטייסים 25 | 1         | אריאל קורא  |
| צביה קורא   | הטייסים 25 | 5         | צביה קורא   |
| שרה קורא    | הטייסים 25 | 6         | שרה קורא    |
| אריאל קורא  | הטייסים 25 | 2         | אריאל קורא  |
| אריאל קורא  | הטייסים 25 | 4         | אריאל קורא  |