



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

ירושלים, 20 מאי 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים

מרחוב שלומציון המלכה 1

ירושלים 94146

הנידון: כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1207158

(קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים)

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ, החתומים על דף המצ"ב והחתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)¹ לתכנית שבנדון (להלן – **התכנית**) לוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים (להלן – **הוועדה**), מן הטעמים והנימוקים המפורטים להלן.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין. ירושלים שקופה אינה מייצגת את המתנגדים אחרים, ואינה אחראית להעביר תכתובת המיועדת למתנגדים הללו, כולל, אך לא למעט, החלטות, זימונים לדיונים וכיוצ"ב, וזאת, גם במידה שהתנגדותם הועברה לוועדה ע"י ירושלים שקופה.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

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

2. ענין של ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – **העמותה 1**) ושל **עמותת תושבי גאולה** המתנגדת (להלן – **העמותה 2**) בפרטי התכנית, הינן כי העמותות פועלות בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

הם חברים בעמותות הללו, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. בנוסף העמותה 2, הינה הוועד השכונתי הרשמי מטעם "העדה החרדית פרושים וחסידים ועד העיר לקהילת האשכנזים", לשכונות גאולה ומאה שערים, כועדי שכונה אד הוק ומאחדת את כל תושבי השכונה ומייצגת את האינטרסים השכונתיים שלהם. בנוסף לאמור מייצגת העמותה 2 את תושבי השכונה, אשר רוב רובם אינם מיוצגים על ידי נציגים בשלטון המרכזי והמקומי כלל וכלל, כי בהשקפת עולמם לא מצביעים ולא נבחרים לשלטונות הללו, וממילא אין להם נציגות במוסדות השלטון הללו והעמותה 2 היא זו המייצגת את עמדת תושבי שכונה הללו בפני מוסדות התכנון, כתחליף ובמקום הנציגים הללו.

4. יתר המתנגדים מתגוררים ו/או שיש בבעלותם דירה ו/או נכס בתוך תחום התכנית. מיקום כתובת המדיקות של דירתם/נכס של המתנגדים מצוינים ליד חתימתם מטה ו/או בתצהיר המצ"ב.

5. המתנגדים מהווים גם "מתנגדים ציבוריים", היות שפרטי התכנון שבתכנית פוגעים בציבור ובשלטון החוק כמפורט בהתנגדות.

ג. הפגמים בפרטי התכנון של התכנית

6. על פניו טרם החליטה הוועדה המקומית (להבדיל מב"כ שלה) להעביר את התכנית אל הוועדה המחוזית על מנת שהיא תאמץ את הפקדתה של התכנית, כך שהחלטת הוועדה להפקיד התכנית התקבלה מבלי מגישת התכנית וממילא ללא סמכות.

7. מכל מקום ומבלי לגרוע מן כל הנטען לעיל ולפי מה שיוטען להלן בהרחבה שהוראה בתכנית בדבר הפקדת כתב שיפוי כתנאי לרישוי, הינה הוראה בלתי חוקית וממילא הנטל של תביעת ירידת ערך ופיצויים כתוצאה של התכנית יחול על הוועדה המקומית, ואי לכך, הרי לפיו התכנית תגרום לתביעות ירידת ערך ופיצויים כתוצאה מן הנטילה כפיה וגם תשבח את כל הנכסים בכל מרחב התכנוני של ירושלים וממילא תגרום חבות השבחה מכוח התכנית על כל בעל נכס בעיר, בשלב מכירת הנכס שלו, גם במידה שבשלב מכירה או אפילו בכל עת בעתיד המגרש של בעל הנכס לא יידרש בכלל הנכס שלו לתכנון המוצע בתכנית.



8. ממילא, ברי כי תכנית כזאת שעלולה לייצר פגיעה לא מוצדקת בקופה הציבורית של הוועדה המקומית, כי התכנית למעשה קובעת נטילה כפיה לטובת הזולת שהתמורה שלה, אחר תביעת ירידת ערך ופצויים, אמורה לעלות עלות כספית לקופה הציבורית לטובת מיזמים פרטיים, ז"א השלטון תצטרך ישלם כספי ציבור למיזם פרטי נדרשת החלטת מועצת העיר ולמצער החלטת מליאת הוועדה המקומית להיות מגישת התכנית, וכמובן עובר להפקדת התכנית.

ההוראה בסעיף 6.1..... להוראות התכנית הקובעת כי "מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם", הינה הוראה קניינית הקובע בפועל היחסים בין צדדים, ולכן אין להוראה זו כל תוקף משפטי וחוקי, ואין להכניסו בהוראות התכנית כי היא מטעה את הציבור, בו בעת כי תכנית מהווה חיקוק ויש הסתמכות ציבורית עליה, מה גם שגם ההנחיות של מנהל התכנון של תכנון חושב רישוי (תח"ר) קובעות לא להכניס הוראות אלה גם מנימוק האמור.

9. ההוראה בסעיף 6.1..... להוראות התכנית הקובעת כי "מגיש הבקשה להיתר יפקיד בידי הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה, כתב שיפוי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם ולהחזרת המצב לקדמותו עם סיום השימוש בעוגנים הזמניים כאמור"

10. ההוראה בסעיף 6.1..... להוראות התכנית הקובעת כי "עותק מהבקשה להיתר בניה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע".

11. לא יחפור בראי משפט העברי

12. לא ניתן לעשות נטילה כפיה ללא מתן הודעה אישית בשלב הנטילה שהוא בשלב התכנון ולא בשלב יישום הנטילה.

13.

14.

15.

16.

17. לפי סעיף 1.4 להוראות התכנית, סמכות הוועדה המקומית לאשר התכנית הינה מכוח סעיפים ספציפיים שבחוק, ולכן נצטט אותם להלן:

62א(א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:

[...]

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;

[...]



(19) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;

18. בסעיף 63(8) לחוק נקבע כדלהלן:

(63) מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה:

[...]

(8) חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור;

19. במסמכי התכנית לא מפורטים איזה עניין מיוחס לאיזה סעיף שבחוק, אבל ניתן ללמוד, כי פסקה 19 לחוק מתייחסת לעניין העוגנים והריסת בניינים ופסקה 5 מתייחסת לעניין שינוי הוראות של תכנית 1201.

20. יאמר כבר עתה, כי על פי טיבם, פסקה 5 לחוק, אינה יכולה להתייחס לא לעניין העוגנים ולא לעניין הריסת בניינים. ספק רב האם עניין שינוי הוראות של תכנית 1201 כן נכלל בפסקה 5 לחוק, אבל היות שעניין זה אינו מעניינה של ההתנגדות, לא התעמקנו בעניין זה.

21. ומכאן לטיעונים ולנימוקים בעניין העוגנים והריסת בניינים שבפסקה 19 לחוק.

עניין העוגנים

22. לגבי עוגני קרקע

23. הפגיעה

24.

25. נזק סביבתי, פגיעה קניינית, העוגנים מייצרים מגבלה מסוימת בנוגע לחפירה וקידוח בקרקע במגרש הגובל. פגיעה בשלטון החוק

26. עמותת ירושלים שקופה ונתן קרמר

27.

28. הסדרה ארצית - תמ"א/40 ה

29.

30. בימים הללו מקודמת תכנית מתאר ארצית ייעודית תמ"א/40 ה אשר מטרתה להסדיר כהסדר כולל את כלל היבטים הנדרשים לעניין עוגני קרקע ותאפשר שימוש בהם בכל מקרה בו קיים צורך, בהליך מוסדר ואחיד וללא תלות בקיום תכנית מתאר נקודתית ואשר צפוי לעגן סטנדרט זה במסגרת נורמטיבית אחידה, לייצר ודאות רגולטורית לשוק, לצמצם עומס תכנוני מיותר, להסדיר היבטים קנייניים ולהגדיר היררכיה



ברורה מול מקרקעין ציבוריים ותשתיות לאומיות. לפיכך, בהתאם לאמור אין הצדקה מקצועית ומערכתית לקידום בו זמנית גם תכנית מתאר מקומית.

31.

32. **אין בכך להביע עמדתנו ו/או הסמכתינו לתכנית הארצית.**

33.

34. **התכנית מעורפלת ומעוממת**

35.

36. התכנית מעורפלת ומעוממת האם מטרתה לגבי רכיב עוגני קרקע, הינה לקבוע מסגרת תכנונית או מסגרת קניינית או שתיהם גם יחד.

37.

38. ככל שהתכנית מציעה לייצר מסגרת תכנונית בלבד, הרי היא לא יכולה לקבוע שניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות, כי התכנית אינה מפורטת דיה לכך, כי היא אינה כוללת את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיף 145(ז) לחוק.

39.

40. עוגני קרקע

41.

42. עוגני קרקע, בדומה לעבודות דיפון, מהווים חפירה והקמת קיר תומך זמני או קבוע לצורך ייצוב דפנות בור חפירה. עבודות אלו נחשבות לעבודות מבניות באתר הבנייה המבססות את הקרקע סביב אתר הבנייה לצורך הקמת המבנה, ולכן נכללות במונח "היתר בנייה" לפי סעיף 145 לחוק. עבודות מסוג זה דורשות תכנית ביצוע מפורטת בשל השפעתן על יציבות הקרקע, בטיחות הסביבה והמבנים הסמוכים.

43.

44. ראו עמ"נ (מינהליים ת"א) 44759-09-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ (28.10.2025) שבו נקבע בין היתר

45.

46. (1) פירוט יעודי הקרקע;

47. (2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;

48. (3) קווי הבנין

49.

50. זאת ועוד, מאחר שעוגני קרקע אינם נמנים במפורש עם מתקני התשתית הספציפיים המנויים בסעיף 145(ח)(2), ובשל אופיים כעבודות מבניות בעלות השלכות מהותיות על יציבות ובטיחות, הם אינם עונים בדרך כלל על הקריטריון של עבודה שאופייה אינו דורש את קיום כל הוראות סעיף 145(ז). לפיכך, הכלל המחייב תכנון מפורט לפי סעיף 145(ז) חל עליהם, וסעיף 145(ח) אינו ניתן להחלה גורפת.

51.

52. לא ניתן להחיל בעוגני קרקע את סעיף 145(ח) לחוק?

53.

54.

55. הפסיקה המובאת עוסקת בדרישת הסכמה פוזיטיבית של בעלי דירות בבית משותף לצורך ביצוע בנייה על רכוש משותף, וכן בסמכות רשויות התכנון להשהות דיון בבקשה להיתר בנייה עד להסדרת סוגיות קנייניות ברכוש המשותף.

56. **להלן פסיקה בנושא:**



57. 1. ע"מ 4185/23 משה רוזן נ' ועדת ערר המחוזית לתכנון ולבניה (14.6.2023)
58. החלטה זו קובעת כי רשויות התכנון רשאיות להשהות דיון בבקשה להיתר בנייה על שטחים משותפים עד להסדרת סוגיות קנייניות, ומציינת כי הסכמה פוזיטיבית של 75% מדיירי הבית המשותף נדרשת לבקשה להיתר בנייה על שטחים משותפים לצורך הרחבת דירה.
59. 2. ע"א 2139/12 שרה רוזן ו-49 אח' נ' חברת ארזי הבירה (15.12.2015)
60. החלטה זו קובעת כי גגות בניינים הם רכוש משותף, וכי לא ניתן לנצל זכויות בנייה בשטח שהוא רכוש משותף ללא הסכמת כל בעלי הרכוש המשותף, מה שמחזק את דרישת ההסכמה הפוזיטיבית.
- 61.
- 62.
- 63.
64. **כתב שיפוי**
- 65.
66. הוראות דרישה לכתב שיפוי אינה חוקית ונכנסה להוראות התכנית בחוסר סמכות וממילא גם מהווה הטעיית הציבור, וכן משאירה את הוועדה המקומית עם חשיפה לתביעות נזיקיות ופיצויים שתיגשו כנגדה כתוצאה של התכנית
- 67.
68. אין סמכות כללית לדרוש כתב שיפוי בגין פיצויים הנובעים מנטילה ישירה של מקרקעין, אפילו זמנית אלא מהוראות תכנוניות. סעיף 197 לחוק, כמו גם הסעיפים המאפשרים דרישת כתב שיפוי (197א ו-202ב), מתייחסים לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין על ידי תכנית "שלא בדרך הפקעה", כלומר, בגין ירידת ערך תכנונית. תכליתו של סעיף 197 היא לפצות על ירידת ערך במקרקעין הנגרמת כתוצאה מפעולה תכנונית לגיטימית, כמו שינוי ייעוד או הגבלות בנייה, ולא על נטילה פיזית של הקרקע. פיצויי הפקעה וכדומה לה משולמים על פי דיני הפקעה נפרדים, והחשש מתשלום פיצויי הפקעה אינו מצדיק דרישת כתב שיפוי מכוח סעיף 197א.
- 69.
70. יש להבחין בין פיצוי לפי סעיף 197 לחוק לבין פיצויי הפקעה או פיצוי קנייני אחר.
- 71.
72. **זכות הקניין בזכות חוקתית והגבלתה**
73. זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית המעוגנת בסעיף 3 לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, הקובע כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". זכות זו אינה מוחלטת וניתן לפגוע בה, אך רק בהתקיים תנאי פסקת ההגבלה שבסעיף 8 לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו. פסקת ההגבלה קובעת כי פגיעה בזכות חוקתית מותרת רק "בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש, או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו".
74. **גם התנאים חייבים להיות ספציפיים, מפורטים ומעוגנים בתכנית התכנון עצמה**
75. משכן, התנאים לקביעת זכות להתקנת עוגני קרקע זמניים, במיוחד אלו המשפיעים על זכויות קניין, חייבים להיות ספציפיים, מפורטים ומעוגנים בתכנית התכנון עצמה, דהיינו בשלב התכנוני, שהוא שלב ההסמכה של הפגיעה בקניין, דחיית בחינת הפגיעה הבלתי מידתית והבלתי שוויונית לשלב הרישוי, או הסתפקות בתנאים גורפים כאלה ואחרים (כפי שנקבע בסעיף 4.1.2 או סעיף 6.1 להוראות התכנית), אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות המידתיות וההגנה על זכות הקניין, ואין סמכות להאציל סמכויות הללו מהוועדה המחוזית אל, מהנדס העיר, רשות רישוי או אל הוועדה המקומית וכד', דבר אשר נעשה עם דחיית הפעלת שיקול בדבר אופן יישום התנאים והיקפם לשלב הרישוי, גורמים הללו מוגבלים לקביעת תנאים המבוססים



על הוראות תכנוניות מפורשות בלבד והם בלבד, ואינם רשאים לבחון את צמצמום הפגיעה בלתי מידתית ו/או בלתי שוויונית, במיוחד כאשר או האם להטיל נטל בלתי הולם ללא פיצוי או בחינה פרטנית של הנזק.

.76

.77

.78

.79

80. בבג"ץ 8958/21 המכון לרפורמות מבניות בע"מ נ' כנסת ישראל (נבו 23.3.2025) נתנה בית המשפט זכות עמידה אקטיבית בכך שאישר ההצטרפות של עמותת 'ירושלים שקופה' בעניין החלטה מנהלית של תקן שמאות מס' 21.1, וזאת בהעדר שאף עותר לא התיימר להיות נפגע מהחלטה, כי כל העותרים היו תאגידים ובית משפט אף לא ראה לדון בשאלת זכות עמידה על אף שטענת סף זו עלתה על ידי המשיבים ובתוכם המדינה.

.81

82. בפתח הדברים כבר ייאמר, כי המתנגדים ערים ומודעים למכתב מיום 7.8.2023 שיצא במשותף ע"י חטיבת רגולציה לרישוי ולבניה שבמינהל התכנון וע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושנידון שלו הינו "תמיכת דיפון לחינוכים תת-קרקעיים באמצעות עוגנים זמניים", ולמרות כל זאת, עמדת המתנגדים הינה, כי התכנית מנוגדת כל הוראות הדין בעניין.

83. המחוקק לא העניק סמכות לוועדה בפסקה 19 לחוק לנושא של עוגנים, אלא "לעניין זכות מעבר או זכות להעברה" בלבד, לו היה המחוקק רוצה, ברי כי היה קובע הוראה מפורשת המתירה גם את עוגנים, ומשלא קבע כן, הרי ניתן ללמוד ממנו שהמחוקק לא רצה להעניק סמכות כזו לוועדה.

84. לא זו אף זו, אילולי היה המחוקק רצה להעניק סמכות לוועדה גם לעוגנים, מדוע פירט המחוקק בפסקה 19 לחוק רק השני עניינים מתוך שלושה העניינים הנכללים בפסקה 8 לסעיף 63 לחוק האמור, ולא קבע באופן גורף וכללי, את כל העניינים המנויים בסעיף 63(8) לחוק?

85. יצוין כי בספר דיני תכנון והבניה מאת המלומדים שרית דנה ושלום זינגר (2015) (להלן – **דנה וזינגר**), אינו מוזכר את עניין העוגנים בפרק על פסקה 19 לחוק כלל וכלל, וכנראה שלא בכדי, כי לא עלה על דעתם כלל וכלל כי הסעיף כולל גם עוגנים!

86. הדבר נכון שבעת"ם, נוכח חשיבותה המיוחדת של זכות הקניין בכלל ובכל הנוגע לקרקע בפרט, כאשר התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע מחייבת הסמכה והסדרה מפורשת בדין, אשר כאמור אין הסמכה כזו, ומובן מאליו כי אף לא ניתן להסתפק לגביה עם סמכות עזר.

87. גם אילולי הוועדה מוסמכת לאשר תכנית לעניין עוגנים (ואיננו סבורים כן), עדיין יש עוד פגמים בתכנית בעניין העוגנים כמפורט להלן בהתנגדות.

88. מסמכי התכנית ובמיוחד סעיף 1.4 להוראות התכנית מסווגת את התכנית, כתכנית מתאר המכילה הוראות מפורטות ותכנית שניתן להוציא היתר ו/או הרשאות מכוחה ולפיה, בו בזמן שהתכנית אינה מפורטת דיו לסווגה כתכנית מסוג זו, במיוחד כאשר איננה כוללת הפרטים הנדרשים (למצער לטיבן של התכנית) לפי סעיף 145(ז) לחוק, כגון קווי בניין, עומק מיקום העוגנים, אורך של העוגנים ופרטים אחרים כיוצ"ב.



89. מדובר בפרטים הנדרשים להציגם בתשריט המאושר והמוצע, לפי הנחיות נוהל מבא"ת לתכניות מסוג התכנית, ולנוכח סיפא לפסקה 19 לחוק, התכנית אינה מסוג התכנית, אשר ניתן להקלה מההנחיות נוהל מבא"ת בעניין.
90. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.
91. חוץ מהטענה התכנונית בעניין, הרי כפי שאמור לעיל, התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע מחייבת כבר **בשלב התכנון** (שבו נקבעים הסמכות הכלליות של הנטילה ובעצם הנטילה בפועל, כי הלא אין סמכות לבצע הנטילה במסגרת ההליך הרישוי, בשלב רישוי רק נקבעו הפרטים של הנטילה, ואז הפגיעה בפועל [להבדיל מההיקף הפגיעה], כבר בבחינת "מעשה עשוי" וכבר חלה עליה "שיווי כבוד"), שההיקף ופרטי הנטילה יהיו ברורים וספציפיים, על מנת שהנפגעים יוכלו להכריע ובמקביל לתקוף את הנטילה, במידה שהנפגעים סבורים כי הנטילה הינה בלתי מידתית ובלתי סבירה.
92. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים זמניים" בלבד, אך אין בתכנית הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית הגלומה בה כאמור, נדרשת שהפגיעה תהיה סבירה וממילא מינימלית ביותר.
93. בהתאם למתכונת הנוכחית של התכנית, ובמיוחד בהתאם לסעיף 4.1.2(א)(1)(ו) להוראות התכנית, התכנית מעניקה סמכות גורפת לחייב את בעלי המקרקעין הגובלים לאפשר התקנת/הקמת עוגנים במקרקעין שלהם, ומסתפקת בכך, שבשלב הביצוע העבודות מכוח התכנית, תבוצע העבודות בהתאם, אחר שליחת הודעה עם עותק מהבקשה להיתר בניה לבעלי המקרקעין הגובלים, שתהווה לפי ההוראה "ידוע" מספקת, כדי להמשיך עם ביצוע העבודות, לא ברור באיזה מסגרת חוקית מדוברת ההוראות של "ידוע"², הוראות התכנית אף לא מפרטת את אופן שליחת העותק!, אבל על פניו מדובר בהוראה עלומה ומעורפלת, ונדמה כי הוראות התכנית, המהווה חיקוק כידוע, מנסה לבטל באופן אקטיבי את הרף המינימום שבמינימום של ידיעה של הזולת על בקשה להיתר, המעוגנת בתקנה 36 ו-37 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016³.
94. התכנית גם אינה קובעת כפופות לתכניות הנמצאים בהיררכיה גבוה יותר שעניין לדוגמא תשתיות תת קרקעיות או רצועת לדרכים וכד', כפי שנדרש לפי סימן ח' לפרק ג' לחוק ולפי נוהל מבא"ת בעניין. ראו לשם דוגמא, סעיף 1.6 להוראות התכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בתכנית 503-0475160 (גב/מק/643 - תכנית העוגנים), תכנית 406-1112754 (תכנית עוגנים - לוד) תכנית 408-0839266 (נת/מק/7/400/עוגנים - תכנית העוגנים).

עניין העוגנים והריסות בניינים

² ראה פס' 42 ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה ירושלים) 1046/20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) 26.03.2020.

³ מעיון בתכנית דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכנית הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמצוין במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות.



ד. האופן בו פוגעת פרטי התכנון שבתכנית בעניינם של המתנגדים

הפגיעה מעניין העוגנים

95. המתנגדים עלולים להיפגע מהתרת התקנת עוגני קרקע, במקרקעין גובלים, באופן כללי וגורף ללא הצגת הפרטים הנדרשים לתכנית מפורטת מסוג זו במסמכי התכנית, כך שלא ניתן לדעת איך הפרטים של המצב המוצע בתכנית מתכתבים ומסתכרים עם הפרטים של המצב המאושר של התכנית וגורמת בין היתר לאנדרלמוסיה תכנונית של אתרי בניה חופפים ללא מנגנון מעקב.
96. מיפוי מראש המצב המקרקעין כאמור, עוד בשלב התכנון נועדו לתת את התמונה המלאה לכל הגורמים הרלוונטיים - כולל אלה העלולים להיפגע מעבודות המותרות לפי התכנית - באשר איך פרטי התכנון המוצעים בתכנית עלולים להשפיע על פרטי התכנון הקיימים והמאושרים בשטח ומהווה חלק ממסד הנתונים הנדרשים להיות בפני כל הגורמים המעורבים הרלוונטיים, כדי להגיע להכרעות ענייניות, העדר קיום מסד נתונים הללו, שוללת את הזכות ואת ההזדמנות המלאה מהגורמים הזכאים לכך להגיש התנגדויות ענייניות כראוי - כולל הצגת חו"ד מיועצים מקצועיים מטעמם בעניין הנדרשים - על מנת, לשכנע ולהשפיע על הגורמים הרלוונטיים והמכריעים בעניין, בשלב התכנון שהינו המועד הראוי להגישם.
97. מה גם, שעל פי הוראות התכנית, אין מועד אחר ומאוחר יותר, להגיש התנגדות לפרטי התכנית, כי על פי ס"ק א' עד ה' לסעיף 4.1.2(א)(1) להוראות התכנית, לאחר אישור התכנית ניתן לבצע את כל העבודות מכוח התכנית, כל זמן שהן תהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בלבד.
98. העדר אפשרות להגיש התנגדות כאמור, פוגע במתנגדים, שכן פרטי התכנון - הלא ידועים בשלב זה - אמורים לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובביטחונם.
99. נעדרת פירוט בתכנית ביחס למיקומם של התקנת העוגנים, אורכם, עומקם מעל פני הקרקע, והתייחסות פרטנית להשלכות השליליות שינבעו מהתקנת העוגנים הללו, אשר תשפיע על המתגוררים במגרש, שבו יתבצעו העבודות ובמגרשים הקרובות לו ועל הסביבה כולה, כגון פגיעה ביציבות ובטיחות הקרקע, המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיתקנו בשטח, ויבורציות, רעשים וזעזועים מהתקנת העוגנים. בתים ישנים או בתים לשימור אמורים להתמוטט או להיפגע, יתכן שהעוגנים הללו יגרמו לשנויים הנדסיים אחרים.
100. כמו כן נעדרת בתכנית פירוט ביחס למצב המאושר של כל חלקה וחלקה בתחום התכנית, הן מעל הקרקע והן בתת הקרקע, כדי להבין איך המצב המוצע תשפיע על המצב המאושר ללא פגיעה בו, כגון מבנים כולל מרתפים ומקלטים, עצים בוגרים, מבנים לשימור, ארכילוגיה, עתיקות, קברים, מעיינות, במנהרות קרסטיות, מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, תקשורת וכדו'.
101. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.
102. העדר האפשרות להגיש התנגדות במועד הנכון (לשם דוגמא בשלב התכנון לעומת שלב רישוי), פוגע במתנגדים, כי הוא מונע ממתנגדים לתקוף את הפגיעה בפני הפורם הנכון (וועדה מחוזית לעומת הוועדה המקומית, ועדת הערר המחוזית וכו') וממילא בפני ההרכב הנכון, המוסמך והנועד לשם כך על ידי המחוקקים ואשר לו יש את ההכשרה והידע וכיוצ"ב להכריעה בהליך.



103. העדר האפשרות להגיש התנגדות עניינית לתכנון מפורט מקבל משנה תוקף, כאשר הוראות בדבר עוגנים מהווה נטילה כפויה של קרקע או זכות בה וממילא פגיעה בזכות קניין, כמפורט לעיל.
104. לא זו אף זו, אלא כאמור לעיל הוועדה הוסיפה חטא על פשע וביטלה באופן אקטיבי בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2(א)(1)) את הרף המינימום שבינימום, וזה הדרישה לעמוד בתקנה 36 ו-37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016, הנועד להגן על זכות הקניין.
105. עד כמה אירון! הוא לראות כי כשמגיע לזכויות הקנייניות של הרשות הציבורית, ידעה הוועדה המקומית היטב להכניס הוראה המחייב את קבלת אישור מאגף נכסים במגרשים ציבוריים של העירייה, אך למגרשי פרטיים או אפילו ציבוריים בבעלות תאגידי ציבוריים אחרים, היא לא ראתה לנכון ולחשוב להכניס הוראה דומה.
106. הוועדה אמורה לשמור על זכויות הציבור ולא לפגוע בזכויות הציבור, אמנם על פניו בעניינו התכנית במתכונתה הנוכחית, מעודדת פגיעה תכנונית וקניינית באמצעות פלישה, השגת גבול, חמס וגזילת מקרקעין של הזולת, כאמור, בדומה למה שמתואר להלן **בעניין משה"ב** ובהליכים אחרים הנזכרים להלן. יוער, שהגם שעניינם של ההליכים המצוינים להלן הם במסגרת הליכי רישוי ואילו עניינו הינו בהליך תכנוני, עדיין בשל כל הפגמים שתוארו בהתנגדות זו, יש השוואה נאה ויפה לעניינו, כאשר קידום ההליך דנן ותוצאותיו אמורים להיות זהים להליכים הנזכרים להלן.
107. **בעניין משה"ב** נקבע באופן הכי ברור, כי התקנת עוגנים במקרקעין גובלים מהווה השגת גבול ופלישה למקרקעין של הזולת, ומפני חשיבות העניין מצאנו לנכון ולחשוב, לצטט ציטוטים חשובים הנוגעים גם לעניינו, כדלהלן:
36. **קל וחומר, מקום שבו הפלישה נעשתה בכוונת מכוון, בחוסר תום לב מופגן. התנהגות מעין זו, הטלת עוגן ולא במשפט, ולאחריה בקשה לקבלת חסד מאת בית המשפט, זכתה למענה הולם מפי השופט א' מני באחת הפרשות. בדבריו שם, התייחס השופט מני לפלישה לרכוש המשותף, אך הדברים יפים באותה מידה גם לפלישה למקרקעי הזולת:** "המשיבים התנהגו בכל הפרשה הזו ביד רמה ובזלזול והתעלמות גמורה מכל אותן זכויות שהחוק מקנה למערערים כבעלי דירות בבית משותף. הם ידעו שהמערערים מתנגדים נמרצות לשינויים הנ"ל ולמרות זאת נהגו ברכוש המשותף כאילו זה היה רכושם הבלעדי. אם בתי-המשפט יעצמו עינם מהתנהגות זדונית שכזו כי אז ייהפך כל חוק הבתים המשותפים לפלסטר, ובמקום שמירת אופיו ושלמותו של הבית המשותף וקיום זכויותיהם וחובותיהם של דייריו לגביו ייהפך הנכס להפקר וכל דייר אלם יוכל לנהוג ולעשות בו כטוב בעיניו. אם בנסיבות כגון אלו לא תינתן למערערים התרופה האפקטיבית היחידה שיש בה כדי להחזיר את המצב שלו הם זכאים לקדמותו כי אז ייגרם עיוות דין משווע למערערים. הפקיד המוסמך קבע כאמור כי השינויים הנ"ל שהמשיבים עשו פגעו ברכוש המשותף ובדירות האחרות. פגיעה זו בנסיבות כפי שתוארו לעיל, דייה, לדעתי, כדי להצדיק מתן צו-עשה גם מבלי שיתלווה לפגיעה כל נזק ממשי. גם העובדה שהחזרת המצב לקדמותו עלולה לגרום למשיבים נזק רב, אינה צריכה, לדעתי, לעמוד לרועץ למערערים, מאחר והמשיבים, כמו ידם, הביאו נזק זה על עצמם בעשותם את השינויים הנ"ל תוך ידיעה מלאה מהתנגדות המערערים למעשיהם המהווים פגיעה חמורה בזכויות המערערים" (ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 293 (1966)) (ההדגשות הוספו – נ' ס'). די באמור כדי לתת מענה לטענות משה"ב.



37. בנו של קל וחומר, משהפלישה נעשתה בידי חברה כמשה"ב, חברה בנייה גדולה וותיקה, המצוידת במומחי הנדסה וביועצי משפט. חזקה על משה"ב כי ידעה היטב, שפלישתה למקרקעי הדיירים נעשתה שלא כדין. הפכתי והפכתי בטענות משה"ב בהליכים השונים, ולא מצאתי ולו קצה קצהו של הסבר להתנהלותה פורעת החוק. הטענה כי החדרת העוגנים אושרה על-ידי מוסדות התכנון – טוב לה שלא נטענה משנטענה. מושכלות יסוד הן, כי תכנון ובניה לחוד, זכויות קנייניות לחוד. אין באישורה של תכנית בידי מוסדות התכנון, כדי להתיר פגיעה קניינית ברכושו של אחר, אלא במקום שבו הותר הדבר במפורש, ובכפוף לקיומה של הסמכה חוקית המתירה פגיעה שכזו. ככל שמשה"ב חפצה לעשות שימוש במקרקעי הדיירים, היה עליה לפנות אליהם ולבקש את רשותם; כזאת – כמתחייב מהחוק, מהשכל הישר ומן המוסר הטבעי – לא עשתה.

[...]

45. למדנו אפוא, כי אליבא דשופט אנגלרד, במצבים שבהם עושה אדם שימוש לרעה בזכות משפטית המוקנית לו; כאשר 'זה נהנה וזה לא חסר' – ניתן, אולי, לחייבו שלא לנהוג כמנהג אנשי סדום: למחול על זכותו, על מנת להביא תועלת לחברו. כפועל יוצא מכך, סבר השופט אנגלרד, כי מן הראוי לעשות שימוש בכלל זה, גם במקרה שבו פלש אדם למקרקעי חברו, באופן שלא הסב לבעל המקרקעין נזק: "לצורך עניינינו כאן אסתפק בדוגמה אחת מתוך ההלכה היהודית שעל-פיה מתירים לאדם לפלוש לתחום קניינו של אחר, וזאת על יסוד העיקרון של 'זה נהנה וזה לא חסר', כביטוי לכלל כי 'כופין על מידת סדום'. כוונתי להלכה שנפסקה בשולחן ערוך [...] בעניין 'המעמיד סולם קטן שאין לו ד' שליבות בצד כותלו בתוך חצר חבירו או בתוך שדהו...'. בעל הקניין אינו יכול למנוע את בעל הסולם מלהעמיד את הסולם לשימוש של האחרון, כל עוד אין בכך משום נזק לראשון. עיין רמב"ם, שכנים, ח, ד: '...אבל אם העמיד סולם קטן אינו יכול למנוע שהרי אומרים לו --- סוף עמוד 26 --- אין עליך הפסד בזה כל זמן שתראה תטלנו' (שם, עמ' 226-227). השופט אנגלרד אף סבר, כי מן הראוי לאמץ כלל זה במשפט הישראלי הנוהג, במסגרת דוקטרינת 'שימוש לרעה בזכות', המעוגנת בסעיף 14 לחוק המקרקעין, ובמילותיו שלו: "מן הראוי כי המשפט היהודי ישמש מקור השראה בפרשנותה של הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין, ולא דווקא משום שלשונה של זו סתומה ומגומגמת. נראה לי כי המגמה המוסרית המובהקת, המצויה במסורת המשפטית היהודית לגבי מושג הבעלות, ואשר מטרתה להגביל את שלטונו של אדם על נכסיו, תמצא ביטוי במשפט של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית. יצוין כי מעבר לממד המוסרי-האינדיווידואלי של העיקרון 'כופין על מידת סדום', מצוי בו גם, ואולי הוא עיקר, ממד חברתי חשוב [...] מכל האמור עולה אפוא, כי במשפטנו יש מהלכים לדוקטרינה של שימוש לרעה בזכות במקרקעין ובמסגרתה גם לעיקרון שכופין על מידת סדום" (שם).

46. עמדה שונה, לגבי תחולתו של הכלל במשפט העברי, והחלתו על מקרה שבו פלש אדם למקרקעי חברו, נשמעה גם היא בעניין רוקר, מפיו של השופט טירקל. לשיטתו, גם הכלל הנוהג במשפט העברי, שלפיו "כופין על מידת סדום", אינו מעניק רשות לאדם לפלוש במזיד לנכסי זולתו, ואינו מתיר פגיעה בזכויות קניין: "הכלל של 'כופין על מידת סדום' [...] – שפירושו: כופים אדם שלא ינהג כאנשי סדום – הוא כלל חשוב שטבעו חז"ל בדיני היושר שבמשפט העברי. אולם, אין בכלל זה כוח כדי לעקור מצוות לא תעשה שבתורה. הלא מקרא מפורש הוא: 'לא תִּסֹּג



גָּבֹל רֶעַךְ אֲשֶׁר גָּבְלוּ רֵאשֵׁי בְּנֵי־לֵוִי אֲשֶׁר תִּנְחַל בְּאֶרֶץ (דברים, יט, יד). ופירש רש"י: 'לא תסיג גבול, לשון: נסוגו אחור (ישעיה מב יז), שמחזיר סימן חלוקת הקרקע לאחור לתוך שדה חבירו למען הרחיב את שלו. והלא כבר נאמר: לא תגזול (ויקרא יט יג), מה תלמוד לומר: לא תסיג, למד על העוקר תחום חבירו שעובר בשני לאוין. יכול אף בחוצה לארץ, תלמוד לומר: בנחלתך אשר תנחל וגו', בארץ ישראל עובר בשני לאוין, בחוצה לארץ אינו עובר אלא משום לא תגזול' (רש"י, דברים, יט, יד). ונאמר ציווי זה גם במעמד הברכה והקללה על הר גריזים והר עיבל: 'אָרוּר מְסִיג גְּבוּל רֵעֵהוּ' (דברים, כז, יז [לג]). ופירש רש"י שם: 'מסיג גבול, מחזירו לאחוריו וגונב את הקרקע, לשון: והוסג אחור (ישעיה נט יד)' (רש"י, דברים, כז, יז). מכאן, שאין אוחזים בכלל של 'כופין על מידת סדום' כדי להכשיר מעשה של עקירת גבול וגזילת קרקע [...] כך או כך, נראה לי כי בסופו של דיון מותר לקבוע שעמדת הפוסקים היא כי בדרך-כלל, אי אפשר לכפות אדם לוותר על זכויות קנייניות שלו ולאפשר לאחרים ליהנות מנכסיו, אפילו אין הדבר גורע ממנו תועלת כלכלית כלשהי. אולם גם לשיטתם של הסוברים שיש מקרים שבהם אפשר לכפות, הרי בכל הנוגע לזכויות קנייניות ממש – אין כופין על מידת סדום."

[...]

48. כך הוא גם בענייננו: עסקין בפלישה של ממש לנכסי הדיירים; פלישה ארוכת טווח ובלתי הפיכה; פלישה שמנעה מהדיירים את היכולת לנהל מו"מ עם משה"ב, ולהפיק רווח כספי בגין הוויתור על זכותם. במצב דברים זה, גם לפי עמדת המשפט העברי, דומני, עמידת הדיירים על זכותם, אינה מהווה 'מידת סדום'; לא ניתן לכפותם לוותר על זכותם."

[...]

63. טרם סיום, לא אוכל מלהימנע מלציין, כי העניין שלפנינו, כמוהו כ'נורת אזהרה': העובדה כי חברה קבלנית גדולה כמשה"ב, מרשה לעצמה לרמוס את הוראות הדין ברגל גסה, מתוך מודעות מלאה, מלמדת כי ההרתעה מפני פלישה למקרקעי הזולת, תוך פגיעה בזכויותיו הקנייניות – מצויה בשפל. דומה כי פולשים מניחים, שגם ביום פקודה, בתי המשפט ימנעו מלמצות עמם את הדין. עיון בפסקי הדין של בית משפט השלום, ושל בית המשפט המחוזי, מלמד כי הדברים אינם קלוטים מן האוויר, ויש להם על מה שיסמוכו. [...] אמנם, בפסק הדין בערעור נוסף פיצוי בדמות 'דמי שימוש', אך זאת רק עבור השנתיים הראשונות, ולא במבט צופה פני עתיד. מעתה ואילך, ידע כל פולש פוטנציאלי, כי לא ניתן לפלוש בזדון למקרקעי הזולת, מבלי שיוצמד למעשיו 'תג מחיר' הולם. פסק הדין בעניין רוקר, פתח אמנם פתח צר, 'כחודו של מחט', המאפשר להימנע מסילוק ידם של פולשים; אך נזכור ונזכיר: זהו החריג ולא הכלל. עלינו לשמור מכל משמר, שלא להרחיב פתח זה יתר על המידה, ולהפכו לפתח רחב כ'פתחו של אולם'; שאם לא כן, "יצא שכרו בהפסדו" (משנה, אבות ה, יא).

108. בע"מ 795/19 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב (בב 15.07.2020) נקבע כי במקרים קלים יותר נדרשת הסכמה פוזיטיבית מבעלי זכויות הקניין כדי להוציא היתר בניה, ולכאורה במקרה דנן לאור נסיבות העניין (שאין למבקש ההיתר זיקת בעלות כלשהי במקרקעין של הזולת), נדרשת את הסכמתם הפוזיטיבית של 100% מבעלי זכויות הקניין. ראו ציטוט רלוונטי להלן:



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

הנה כי כן, פסיקת בית המשפט המחוזי משקפת מדיניות רצויה. יש ערך להבהרה הפוזיטיבית. דרישה זו מתיישבת עם הדין המהותי."

109. וועדת ערר ירושלים גם קבעה במקרה קל יותר כי "תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין". ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1033/23 **נעמה מנחמי ועמרי אבנד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (נבו) 18.06.2023 כדלהלן:

"שינוי כאמור נדרש לתימוכין קנייניים, היות ומדובר בשינוי חזית כולל (כפי המוצע בתכנית הצל) של המבנה. בנסיבות אלו, תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין. ראה החלטת ועדת ערר מרכז, בראשותה של עו"ד מאיה אשכנזי בערר 1057-11-22 **שרונית חכימאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל**, פורסם בנבו:

.. "לחזותו החיצונית של הבניין יש ערך גם עבור בעלי זכויות בדירות שאינן פונות לחזית שבה מתבקשת הרחבת המרפסות, וגם עבור בעלי דירות הגן המצויות מספר קומות מתחת לאותן מרפסות. במקרה כזה, לא ניתן להסתפק במשלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין, לפי תקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016, אלא יש צורך בהצגת הסכמה פוזיטיבית למבוקש, בדרך של חתימה על גבי תוכנית הבקשה להיתר. כך נקבע בהמשך פסקה 2 בעניין **קנרוב** הנזכר לעיל:

(...) 2. "שינוי בזכויות ובנייה ברכוש המשותף דורשים בטחון ויציבות. מבחינה דיונית, יש לוודא כי דייר אכן קיבל את החומר והביע את הסכמתו לכך, ולא רק היעדר התנגדות. מבחינה מהותית, חשוב לוודא כי הדייר מסכים, תוך מודעות למושא הסכמתו. והרי הדרישה להסכמה פוזיטיבית היא מנגנון ראוי להשגת יעד זה. כך תישמר חלוקה צודקת של הרכוש המשותף. חשוב שאם יהיה שינוי ברכוש המשותף, הוועדה תדע באופן פוזיטיבי כי ניתנה הסכמת בעלי זכויות הקניין". (ההדגשה אינה במקור, הח"מ)



משמע: כאשר מדובר בשינוי מהותי בחזות הבניין, שהינה חלק מהרכוש המשותף, אין מקום לדיון של מוסד תכנון בבקשה להיתר, בהעדר תימוכין קניינים המתבטאים בחתימות פוזיטיביות על הבקשה להיתר. עמדה על כך גם ועדת הערר המחוזית בתל אביב בראשות כב' יוה"ר עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן בערר (ת"א) 13036-05-21 **ניסים שועה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק** (פורסם בנבו, 11.10.2201):

(...) 8. "לטעמינו, שעה שמדובר בבקשה להיתר המציעה שינוי מהותי כאמור בכניסה לבית המשותף לא ראוי שמוסד תכנון יידון בבקשה להיתר (בהיבט התכנוני) כל עוד הבקשה אינה מלווה ברוב הדרוש לפי חוק המקרקעין. לאור האמור אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית שאישרה את הבקשה להיתר מושא הערר בטלה".

על כן בעת הדיון בבקשה להיתר על הוועדה המקומית לבחון כי אכן ניתנה הסכמה קניינית למבוקש בבקשה להיתר של בעלי 75% מהזכויות בבניין, ללא קשר למיקום דירותיהם."

הפגיעה מעניין הריסות בניינים

110. שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר **באופן גורף**, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בנייה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות עוד הרבה.

111. הוראה האמורה בעניין הריסה **באופן גורף**, שוללת את האפשרות לבחון באופן פרטני את כל עבירה ועבירה לגופה של עניין ובהתאם לנסיבה ולמקרה ספציפית, ופוגעת מתנגדים להגיש התנגדות פרטנית, עניינית בדומה לטענה שהועלו לעיל בעניין העוגנים ושוללת את האפשרות מהנפגעים לקבל סעד האופרטיבי, להריסת את הנקבע להריסה בתכנית, במסגרת הליך ערר כנגד ההיתר, במידה שהתנאי למתן ההיתר לא ימולא, אשר הרי אז, נמצא כי ההיתר אינו תואם לתכנית (בהתאם להלכת שפר) ויאלץ לנפגעים לנקוט בהליכים משפטיים מסורבלים כגון הגשת עתירה מנהלית עם בקשה לצו מניעה, ובמידה שלא יוגשו בקשה לצו מניעה או שהבקשה לא תתקבל, הרי אז יתכן שעד הכרעת ההליך, כבר תתייתר העתירה, כי הבניה החדשה תהיה ממומשת מבלי להרוס את עבירת בניה, ונמצא כי ישנם מקרים ששינוי מועד הריסות הנדרשות כאמור תשלול סעד אופרטיבי בכלל. הוראה זו בתכנית, מקילה עם העבריינים ומקשה על הנפגעים של עבירות בניה, במקום להגן עליהם והתכנית נותנת בעצם פרס לעבריינים, באופן שהחוטא נשכר וחוטאת למטרת קביעת התנאים הללו בתכניות הנקודתיות.

112. מכל האמור יוצא כי התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים, הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס למאפייני התכנית בעניין העוגנים ובעניין הריסת בניינים, ובהתאם לכך הפגמים והנושאים שהועלו בהתנגדות זו.



113. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים :

"61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:

(1) [...]

(2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה [...];

(3) [...]

(4) שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;

מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:

"[...] מטרתה של תכנית מיתאר מקומית, **שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה** [...]"

מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:

"סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), מגדיר את מטרותיה של תכנית מתאר מקומית.

מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה **המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה** (פסקה 1);

ה. האופן בו פוגעת פרטי התכנון שבתכנית בציבור ובשלטון החוק

114. הפגמים שהועלו בהתנגדות, אשר בין היתר הם האי חוקיות בתכנית, ההעדר סמכות לוועדה, הפגיעה בזכות הקניין והעובדה שהתכנית מבטלת הוראות בדבר הריסת עבירות בנייה הנועדים להגן על הציבור ועל השלטון החוק, פוגעים בציבור כולו ובשלטון החוק, הדבר נכון במיוחד כשאר מגישת התכנית אינה אלא הוועדה שהיא רשות ציבורית האמורה להגן על הציבור ועל שלטון החוק.

115. כאמור התכנית מבטלת הוראות להריסות עבירות בניה שנקבעו כתנאי למתן היתר בניה על מנת להגן על שלטון החוק. הוראה בדבר הריסה עשויה להיות חלק מהתנאים למתן היתר בנייה שנקבעו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית שמטרתן להבטיח שבניין שנבנה שלא כדין יהרס טרם מימוש זכויות הבנייה הנוספות שהוקנו לאותו מגרש במתן היתר הבניה או אף שבניין שהוקם כדין יהרס קודם לבנייה החדשה על מנת שלא ייווצר מצב שבו במגרש קיימת הלכה למעשה בנייה החורגת מגדר הבנייה המותרת ביחד עם היתר בניה. ביטולן של הוראות הריסה במקרים אלה עלולים להביא להפרת חוק או להמשך קיומה של הפרה כאמור."



116. בפרשת חוף השרון (ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון, פ"ד נ"ח (6) 728, ממחצית שנת 2004):

"פסיקתו של בית משפט זה הרחיבה בשנים האחרונות את זכות העמידה של "עותר ציבורי" והיא מתפרשת גם על מי שאינו נפגע במישרין מפעולה של הרשות. אולם על "העותר הציבורי", המבקש לתקן מה שנראה בעיניו כעוול, להראות "דבר מה" נוסף; כמו חשיבותו הציבורית של הנושא, חומרת הפגם שנפל במעשה הרשות - כגון, פגיעה מהותית בשלטון החוק - או בהיות הפעולה המותקפת בעלת חשיבות מיוחדת."

117. דברים דומים נקבעו על ידי נשיא בית משפט זה - כבוד השופט א' גורן - בעת"מ (ת"א) 1190/04 "אדם טבע ודין" נ' הוועדה המחוזית, תק-מח 2005 (1) 1711, מראשית שנת 2005:

"בשנים האחרונות הורחבה כידוע זכות העמידה של העותר - הן העותר ה"פרטי" והן העותר ה"ציבורי" - בבית המשפט המינהלי ... מניעת מעמד מהעותרים, שעה שעתירתם מעלה טענה בדבר היותו של הסכם הפשרה השני מנוגד להוראות תמ"א 13, "תחסן" א-פרוירית את האקט המינהלי העומד ביסוד אותו הסכם, ולא תאפשר לעולם העברתו בשבט הביקורת השיפוטית. תוצאה כזו אינה רצויה. היא עלולה להקטין את תמריציה של הרשות המינהלית לדקדק בקטנה כבגדולה בעת שהיא באה לידי פשרה בהליכים בהם היא מעורבת. היא עלולה גם להשריש את אי-החוקיות הנטענת, ככל שקיימת כזו, במקום לשרש אותה." (פסקאות 31-32 לפסק דין).

ו. פגמים אחרים שנפלו בהליך קידום התכנית שלא קשורים לפרטי התכנון שבתכנית

כללי

118. התכנית הופקדה תוך כדי שנפלו פגמים חמורים בפרסום הפקדת התכנית, כפי שפורט בסעיפים דלהלן. אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין. ראו לעניין זה עת"מ (מנהלי ירושלים) 1034/09 **דוד בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה** (נבו) (24.05.2009) ואסמכתאות המובאות שם (להלן – **עניין בצלאל**).

119. סעיף 95 לחוק קובע כי "טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך, לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו". ממנו משמע, כי דווקא לגבי הגורמים הזכאים לקבל הודעה לפי סעיפים 91 או 93 לא ניתן לשמוע טענות ביחס לפגמים שנפלו בדבר שליחת הודעות אליהם, אומנם לגבי גורמים אחרים, אין מניעה שבדין להעלות ולהשמיע טענות בפגמים בפרסום בדבר הפקדת תכנית.

120. הטענות גם מועלות כאן גם כדי שלא יטענו שבגלל שלא הוגשו התנגדויות לתכנית, לכן עובדה זו מהווה כביכול ראיה שהתכנית מקובלת על תושבי העיר, כמו כן פגמים בפרסום גורמים שמתנגדים פוטנציאלים לא יגישו התנגדויות ובמקביל להעדר קבלת ושמיעות התנגדויותיהם, בו בעת שחלק מהמגמה של שמיעת התנגדויות, הינה גם מטעם, כי בפני הרשות המנהלית (במקרה דנן המוסד התכנון) יהיו את כל התשתית העובדתית והרלוונטית המלאה, בטרם שהיא מקבלת ההכרעה בעניין.

העדר פרסום הפקדת התכנית בשלטים בכלל ובשפה הערבית בפרט ובהודעות על לוחות מודעות



121. לא תלו שלט בדבר הפקדת התכנית בכניסה למשרדים הראשיים של הרשות המקומית, כנדרש בתכנית החלה על יישוב עירוני, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בתקנה 4(4) לתקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004. ראו לעניין זה פסק' 97 לערר (ועדות ערר - תכנון ובניה ירושלים) 1116/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (נבו) 07.07.2021).
122. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על שלט במקום התכנית בכיתוב בשפה הערבית, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א(ב) לחוק.
123. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89(ב) לחוק⁴.
124. בשולי הדברים אבל לא בשולי חשיבותם יצוין, כי הנושא של פרסום על לוחות מודעות הינו מחדל אשר הח"מ יכול להעיד כי הוא חוזר על עצמו פעם אחר פעם, הח"מ כאזרח שמשים לב למודעות כאלה ואחרים שברחוב למעלה מ-4 שנים, עדיין טרם זכה לראות אחד מהמודעות הללו באף תכנית, למרות דרך כלל לכל תכנית ותכנית יש הצהרה כזאת "כי נתלו 70 מודעות" ועל אף שהנושא הובאה פעם אחר פעם בפני הוועדות, הוועדות עדיין מתעלמים מעובדה זו, באופן מוחלט.
125. ודוק, פרסום על ידי הצבת שלטים ותליית הודעות בלוחות מודעות בשכונות הנוגעות בדבר אינו עניין של מה בכך, כי הלא המחוקק בסיפא לסעיף 1ג(ב) לחוק קובע כי "מועד הפרסום באתר האינטרנט לא ישפיע על מניין של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום", ואילו בדרכי פרסום אחרות לא מצא המחוקק לקבוע כן.
126. פרסום השלטים והודעות בלוחות המודעות מתבצעות בדרך כלל על ידי חברות חיצוניות ולא על ידי רשות ציבורית, ולכן להם אינה עומדת חזק תקינות מנהלית בדבר כשרות פעולותיה. לחברות חיצוניות הללו אין להם עניין בפרסום התכנית ובהזמנת שכניהם להשמיע את התנגדותם ולפיכך אין להעדיף את גרסתם על פני גרסת המתנגדים, כשלפיהם נטען כי כביכול הוצב שלט במקום התכנית ונתלה הודעות בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר כנדרש על פי הדין⁵.

העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון נפוץ

127. הפגמים בפרסום על שלט, על לוחות מודעות בשכונה הנוגעת ואי שליחת הודעות לגובלים, לגופים ולגורמים רלוונטיים מקבלים משנה תוקף, כאשר הפקדת התכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" כהגדרתו בהודעת שר הפנים מיום 30.4.2014, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א לחוק ובסעיף 1א(2) לחוק, כמפורט להלן.

⁴ ראו בג"ץ 501/85 דב חייט ואח' נ' שר הפנים, מ(2) 259 (1986) בעניין חשיבותו של פרסום בלוחות המודעות בשכונה.

⁵ ראו לעניין זה עניין בצלאל.



128. פרסום האחרון לפי סעיף 1א(ב) לחוק ע"י שר הפנים היה ביום 30.4.2014, י. פ. מס. 6796, ע' 5279, העיתון "מעריב הבוקר", שבו פורסמה התכנית להפקדה אינו נמנה ברשימה ששר הפנים פורסם והעיתון האחרון טרם היה קיים בעולם בשעת פרסום השר.

129. ישנם גורמים המנשים לטעון, כי ברשימה שפורסמה ע"י שר הפנים בשנת 2014, נכללת העיתון "ישראל פוסט" ואשר בינואר 2016 שינה העיתון האחרון את שמו ל"מעריב הבוקר"⁶, אומנם, **ראשית**, ההסתמכות הציבור (אם בכלל יש הסתמכות כשהמחוקק קבע פרסום של מדי שנה ושנה – ראה להלן) היא על בסיס העיתון שפורסם ברשומות, עיתון חדש (גם אם העיתון נכנס באמת ובפועל בנעליים של העיתון הקודם) (ואיננו בטוחים שזה באמת המצב), הרי בהעדר פרסום ברשימות את דבר השינוי השם של העיתון, אין לציבור דרך כלשהי לדעת ולעקוב אחר פרסום תכניות בעיתון עם שם החדש; **שנית**, נפוצות של עיתון אינה מבוססת רק על כמה עותקים מופצים אלא גם (אם לא רק) על כמה קוראים (מינוים לשם דוגמא) יש בפועל לעיתון, נתון זה נגזר מהמחוקק, הפופולריות והמוניטין שיש לעיתון, אשר מטבע הדברים יש לשם של העיתון חלק דומיננטי לכל האמור, וממילא קיימת בהתאמה זיקה ישירה והשפעה חזקה ודומיננטית על מבחן הנפוצות שלו, וברי כי לא ניתן להסתמך על הפעלת שיקול דעתו של השר על העיתון "ישראל פוסט" גם לגבי עיתון עם שם שונה וחדש על אף כי מדובר באותו עיתון שרק **שינה** את שמו ל"מעריב הבוקר" (וכאמור לעיל, אף עובדה זו לא ברורה, כי מדובר רק בשינוי שם של עיתון או בעיתון חדש לגמרי), במיוחד עת שהמחוקק קבע בסעיף 1א(ב) לחוק חובת "התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה", **עובר** לקבלת החלטה בעניין **ולפרסומה** של ההחלטה האמורה, דבר אשר ברי לא נעשה מחדש במקביל עם שינוי השם של העיתון; **שלישית**, המחוקק קבע בסעיף 1א(ב) לחוק חובה כי "שר הפנים יפרסם ברשומות, **"מדי שנה"** ובמקביל חל מדי שנה גם חובת "התייעצות עם האיגוד המייצג את רוב המפרסמים במדינה", דבר אשר לא נעשה משנת 2014 והרי ברי שהנתונים של נפוצות עיתונים משתנים מתקופה לתקופה ובטח השתנה לאחר תקופה כה ארוכה, במיוחד לנוכח העידן הדיגיטלי אשר משנה את שוק העיתונים ובמקביל ההיקף הנפוצות שלהם, לפיכך ברי מכל האמור הן במצטבר והן לחוד, כי ההסתמכות על פרסום בעיתון "מעריב הבוקר" כבעניינו נעשתה **בחוסר סמכות** ולמצער **לוקה בחסר**. **לסיכום** ביניים בעניין, גם אם מדובר בעיתון שהוא אותה גברת בשינוי אדרת, כפי דבריו שנטען על ידי כמה גורמים, עדיין בעניין דנן יש משמעות גדולה לשינוי, כמפורט לעיל.

130. בהעדר הוראה מפורשת ביחס לפרסום בעיתון נפוץ, הוועדה אמורה למצער להפעיל שיקול דעת עצמאית בעניין, ובמכלול השיקולים שלה, היא אמורה לתת את הדעת על העובדה כי העיתונים הנקראים על ידי רוב או חלק גדול מהאוכלוסייה הגרים בירושלים אינם העיתונים שהתכנית פורסמה בהם, במיוחד עת שטרם נקבע ע"י שר הפנים עיתון מתוך רשימה למרחב תכנון מקומי דנן בהתאם לנקבע בסעיף 1א(א)(3) לחוק.

131. הדבר נכון שבעתיים עת שציבור החרדי (המונה כ-250,100 איש⁷ ולמעלה מרבע (25%) מהאוכלוסייה במרחב התכנון בירושלים ואשר אף גרים ממש בצמוד למיקום שטח התכנית) אשר פרטי שימור של

⁶ https://he.wikipedia.org/wiki/מעריב_הבוקר

⁷ בשנת 2020. מקור: **על נתוני ירושלים** שיצא לאור ע"י מכון ירושלים למחקרי מדיניות (פורסם באינטרנט <https://jerusalem.institute.org.il/publications/facts-and-trends-2022>).



התכנית נוגעת בהם חברתית – מפאת ההיסטוריה והביטי השימור של המקום) אינו קורא עיתונים שלא מהמגזר ולא חשוף (או שיש לו גישה מוגבלת) לאינטרנט ואין לו דרך אחרת להיחשף לפרסומים בדבר הפקדת התכנית, זולת ממודעות על לוחות מודעות באזורים שבהם הוא גר ומפרסומים בעיתונים שהוא קורא (כל זרם וזרם בעיתון משלו).

132. הפרסום לא נועד דווקא שיהיה מתנגדים יהיה מי שיהיה, וברגע שהיה מתנגדים, ניתן לומר כביכול הואיל שהיה מתנגדים יצאתי ידי חובתי, הפרסום נועד גם במטרה כי כלל מוסדות התכנון המטפלים בתכנית יקבלו תמונה מלאה מאת ספקטרום של תושבי העיר והשכונה על כל גווניה (אשר עיר הבירה מתאפיינת באופן ייחודי ביותר עם אוכלוסייה מגוונת), לשם שמיעת עמדותיהם ודעותיהם השונות ביחס לתכנית (לעומת העמדה של היזם והגורמים בעירייה) ובכך תהיה כל הנתונים הרלוונטיים והתמונה מלאה בפניה עובר לקבלת הכרעות והחלטות בעניין, דבר אשר משפר ומטיב את התוצר הסופי של התכנית ומוודאי שהתכנית המאושרת מאוזנת בהתאם לכל הנושאים שעלו במסגרת הליך שיתוף הציבור המגוון.

133. לא זו אף זו, אלא בענייננו למרות שבמרחב תכנון ירושלים ואף במרחב השכונה שבו ממוקם שטח מושא התכנית, קיים שיעור ניכר של ציבור (דהיינו ציבור החרדי, דתי ערבי) שאינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם, עם כל זאת לא הפעילה יו"ר הוועדה המחוזית שק"ד או הפעילה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית, בכך שלא הורה לפרסם פרסום אחד בעתון מתוך רשימה שיקבע שר הפנים לאותו מרחב תכנון מקומי כנדרש לפי סעיף 1א(א)(3) לחוק או בנוסף לאמור בהעדר רשימה של עיתונים שיקבע שר הפנים למרחב התכנון שבירושלים, לא הפעילה יו"ר הוועדה המחוזית שק"ד באופן עצמאי או הפעילה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית, בכך שלא הורה על פרסום ברשימה של עיתונים אשר יגיע לציבור אשר אינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם. הדבר נכון שבעתים עת שקיים שיעור ניכר אשר של ציבור שאין להם גישה או יש להם רק גישה מוגבלת לאינטרנט כאמור לעיל.

העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון בשפה ערבית המופץ במרחב התכנון מושא התכנית

134. התכנית פורסמה בעיתון בשפה הערבית בשם אל-סינארה המופץ בעיקר בצפון המדינה והפצה בירושלים הינה מצומצמת מאוד ממש. מבירור פרטני שערך הח"מ נ. ק., הן עם מומחה לעיתונאות בירושלים והן עם הסוכן הפצה של העיתון בעצמו עולה, כי בירושלים מופץ כ-10 עותקים מהעיתון אל-סינארה בלבד עבור אוכלוסייה המונה על כ-366,800 איש⁸ (למעלה משליש מהאוכלוסייה של מרחב התכנון בירושלים) והופץ רק בשני נקודות הפצה (ברחוב סלאח אלדין ובשער שכם) בלבד, ומה גם שכמה מהעותקים הנ"ל המופצים כביכול כל שבוע, מוחזרים לסוכן בחזרה אחר כל סופ"ש, כך שבערך רק 5 עותקים מהעיתון האמור מופצים בירושלים.

135. החוק אכן אינו קובע קריטריונים לפרסום בעיתון בשפה ערבית, עם כל זאת אין כל הגיון לפרסם תכנית במרחב ירושלים בעיתון שלא מופץ במרחב ירושלים.

⁸ בשנת 2020. מקור: על נתוני ירושלים שיצא לאור ע"י מכון ירושלים למחקרי מדיניות (פורסם באינטרנט <https://jerusalem.institute.org.il/publications/facts-and-trends-2022>).



העדר פרסום באינטרנט בהתאם להוראות הדין

136. התכנית לא פורסמה באינטרנט בשפה הערבית, כפי שנדרש לפי סעיף 1ב(ג) לחוק.
137. אתר האינטרנט של הוועדה אינו נגיש מחוץ לארץ, דבר אשר כמובן חוטאת למטרה.

תוכן הודעת ההפקדה בעיתונים ובאתר האינטרנט לקוי ואינו עומד בהוראות הדין

138. בהודעה בעיתונים לא מצוינת מועד **קונקרטי** להגשת התנגדויות לתכנית כפי שנדרש לפי סעיף 92(א) לחוק, כל מה שמצוינת היא "[...] רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים", בו בעת שבהעדר קביעה מאת שר הפנים על עיתון נפוץ, הרי שאין דרך לקורא לדעת באיזה עיתון פורסמה ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים.
139. בהודעה באתר האינטרנט אינה מצוינת המועד להגשת התנגדויות לתכנית, כנדרש לפי סעיף 92(א) לחוק.

גילוי מאוחר בדבר הפקדת התכנית בשל הפגמים בפרסום פוגע בזכות הטיעון של העותרים

140. המתנגדים גילו בדבר הפקדת התכנית, ימים בודדים עובר לתום תקופת הפקדת התכנית, כך שההעדר פרסום כדין פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים, בכך שלמתנגדים אין הזמן, המשאבים והאפשרות לערוך התנגדויות מלאה ועניינית כראוי וכנדרש תוך כדי צירוף חו"ד מומחים. אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין⁹.

סיכום הפגמים והמחדלים שנפלו בפרסום הפקדת התכנית

141. לסיכום, לנוכח כל הפגמים בפרסום באופן מצטבר עולה כי, התכנית לא פורסמה כדין להפקדה, וממילא התכנית הופקדה בחוסר סמכות ולפיכך גם לו בשל נימוק זה, התכנית טרם בשלה להגשת התנגדויות.

ז. סיכום ואחרית דבר

142. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.
143. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.
144. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים **לדין פרונטלי** בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

⁹ ראו לעניין זה **עניין בצלאל** ובעת"מ (מינהליים חי') 20896-03-21 **הישאם מסאלחה נ' ועדה לתכנון ובנייה חיפה מחוז צפון** (נבו 20.09.2021) ובאסמכתאות המובאות שם.



145. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
146. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.
147. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
148. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהיר של הרב נתן קרמר, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, למתנגדים הח"מ שעבורם לא צורף תצהיר כאמור, מסתמכים על סעיף 103א(ב) לחוק. המתנגדים שעבורם לא צורף תצהיר (למעט המתנגדים ע"פ ייפוי כוח של עו"ד מרים מרגלית) כאמור, מתנגדים רק לעניין העוגנים ולא לעניין הריסות.
149. כן מצטרפת להתנגדות זו במלואה גב' קילא פלור המתגוררת ברחוב תכלת מרדכי 8, ירושלים.
150. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, אשר במידה שלא פורטו במסגרת ההתנגדות, כמצוי הליכים בפני הוועדה¹⁰, יפורטו בנפרד), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,

הרב יוסף צבי דוידוביץ, מרחוב פאת השולחן 12, ירושלים, ת.ז. 059765032
הרב בן ציון העלער, מרחוב הושע 9, ירושלים, ת.ז. 058296799
עמותת תושבי גאולה, ע.ר. 580482214
אצל הרב יוסף צבי דוידוביץ, מרחוב פאת השולחן 12, ירושלים

יעקב ושולמית ווייל, יובל יונסוף, שושנה טהרני, עמנואלוף אביגיל, שלמה יוסף ברדוגו, דוריס לוגסי
כולם מרחוב שטראוס 19, ירושלים, ע"י עו"ד מרים מרגלית ע"פ ייפוי כוח המצ"ב

הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים
ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)
אצל הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

מכר ספרא 1

ירושלים

¹⁰ טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטענות הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות שהמוגשת לפי סעיף 100 לחוק.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

אני הח"מ, **הרב נתן קרמר** נש"א ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

- אני אחראי ומורשה חתימה לעניין התנגדויות לתכניות המוגשות מטעם המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בירושלים (מל"ר"ז) (ע"ר) 580020519 (להלן – **העמותה**) לערכאות התכנון והבניה.
- אני עושה תצהיר זה מכוח תפקידי בעמותה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת ע"י העמותה לתכנית מס' 101-1164854 – (מבילא"י - מנחת מסוקים) (להלן – **ההתנגדות**).
- האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ואו מקצועי שקיבלתי, והוא נתמך גם במומחיות המקצועית ובניסיון המצטבר בתחומי התכנון, הרישוי והערכת השפעות תכנוניות.
- אני מוסמך כשנאי מקרקעין בארה"ב למעלה מעשרים שנה, ובמסגרת זו עסקתי בהערכות שווי מורכבות, בבחינת היתכנות תכנונית ובהשלכות סביבתיות-עירוניות של פרויקטים תשתיתיים וציבוריים.
- במקביל שימשתי יזם פרויקטי בנייה בארה"ב, לרבות הובלת שלבי תכנון ורישוי, תיאום בין-מקצועי וניהול סיכונים תכנוניים.
- ניהלתי מאות הליכים תכנוניים בישראל בפני הערכאות התכנוניים והמנהליים, שרבים מהם הסתיימו בהצלחה, ולהלן רשימה מהליכים הבולטים מבניהם:
 - ביטול ניסיון לבטל שימוש "בית חולים" במרכז הבירה ללא הליך התנגדות (ביקור חולים);
 - ביטול ניסיון למתן היתר בניה עבור "מנחת מסוקים פרטית" ליד שכונת מגורים (חברת מבילא"י);
 - ביטול ניסיון סיפוח גינה ציבורית לחצר בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - ביטול ניסיון לסכל הקמת בית הכנסת שכונת לטובת בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - צמצום משמעותי בעשיית שימוש בשטחי חום ללא תכנית מפורטת (עניין ת"ת בעלז);
 - ביטול ניסיון להמיר 100 יח"ד קטנות שטענדו להשכרה לדירות יוקרה (ביגוד נדל" 1);
 - מניעת פגיעה בזכות הקניין של הזולת, באמצעות החדרת עוגני קרקע ללא הסמכה או הסכמת הנדרשת במקרקעין גובלים;
 - ביטול ניסיון להקמת בית ספר פרטי בשטח "שצ"פ" ו"אתר טבע עירוני" סטטוטורי (ת"ת חכמת שלמה).
- כי זהו שמי, הסתיימה מטה חתימתי ותזן תצהירי אמת.

הרב נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ **אהרן פינק**, עו"ד מאשר בזה כי **הרב נתן קרמר**, אשר הדדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום **1 אוקטובר 2025** ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.





שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

אני הח"מ, כמיופה כוח מהחתומים על הייפוי כוח המצ"ב מצטרפת בשמם של דיירים בבית המשותף ברחוב שטראוס 19 החתומים הנ"ל, להתנגדות המוגשת על ידי עמותת ירושלים שקופה, הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס. 101-1207158 (קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים).

מרים מרגלית, ש"ד
פ.ד. 61183
נכ"ל שאמ"ר, ירושלים

מרים מרגלית, עו"ד

התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 1207158-101

(לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה)

מתוך פסקה מס' 11 ב- ע"מ 1461/20, בית המשפט העליון (4.5.2021):
השלב התכנוני המיועד להגשמת העקרונות של שקיפות ושל שיתוף הציבור, שהם עקרונות יסוד בדיני התכנון והבנייה, הוא בראש ובראשונה שלב הדיון בתוכנית... שלב זה מאפשר לכל מי שעלול להיפגע מהתוכנית לטעון את טענותיו בפני הרשות התכנונית ולנסות ולשכנע להימנע מהחלטה שתיפגע בו או לכל הפחות למזער את מידת הפגיעה. ההתנגדויות המובאות בפני הוועדה במסגרת שלב הדיון בתוכנית אף מאפשרות לטייב את התוצר התכנוני, והן משרתות, כאמור, אינטרסים ציבוריים רחבים של שקיפות, שיתוף הציבור בהליך קבלת החלטות מינהליות ודמוקרטיזציה של ההליך התכנוני.

תאריך: 20.4.2026

המתנגד הינו בעל זכויות רשום ומעוניין בקרקע ובבניין ברח' מגדים 14, ירושלים (בגוש 30161, חלקה 96). מתוקף זכויותי אני רואה עצמי נפגע ישירות מהוראות התוכנית הנדונה, המבקשת לאפשר פגיעה בתת הקרקע של המגרש שלי, ללא הסכמתי המפורשת.

על כן, אני מתנגד לתוכנית העוגנים (1207158-101), שכן היא פוגעת בזכויותי ובביטחוני מבחינה קניינית, בטיחותית, ציבורית, תכנונית וכלכלית כדלקמן:

1. **פגיעה קניינית וביטחותית:** התוכנית מתירה החדרת עוגני קרקע למגרש שלי, ללא הסכמתי ותוך פגיעה בזכויותי. עבודות אלו עלולות לפגוע בתשתיות ובביסוס הבניין, ולגרום לאסונות עקב פגיעה בצוּבָר גז, בצנרת גז, בבור ביוב, בצנרת ביוב, בסיבים אופטיים, בעצים וביסודות המבנה שבבעלותי.
2. **פגיעה בתשתיות ציבוריות ואיכות חיים:** החדרת עוגנים מתחת למדרכות ולכבישים ברחוב מגוריי וברחובות הסמוכים עלולה לפגוע בתשתיות ציבוריות (מים, תקשורת, חשמל, אנרגיה), לשבש את מהלך חיי התקין, ולהגביר משמעותית את הסיכון להתרחשות אסונות במרחב הציבורי והפרטי.
3. **פגיעה תכנונית וכלכלית:** העוגנים מפלדה מהווים מטרד קבע בתת הקרקע, וימנעו פיתוח עתידי של המגרש (כמו בניית ממ"ד, שתילת עצים עמוקי שורש, החלפת צוּבָר גז), ולא יהיה ניתן לבצע פעולות בקרקע, כמו חפירה למתקן חנייה, במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה מחדש. חדירה זו לקנייני ללא הסכמתי תביא לירידה משמעותית בערך הנכס.

שם המתנגד: **יורם וינוגרד** (ת"ז 00322643-8);

המען: מגדים 14, ירושלים 9618514; מס' טלפון בית 02-6421422

מס' טלפון נייד: 058-6240024; כתובת דוא"ל: winograd.yoram@gmail.com

שם נציג מס' 1 של המתנגד:

יואב וינוגרד (ת"ז 02442556-3); מס' טל' נייד: 058-6240024 מס' טל' בית: 02-6421422

כתובת דוא"ל: winograd.yoram@gmail.com; מען למשלוח דואר: מגדים 14, ירושלים 9618514

שם נציג מס' 2 של המתנגד:

אבנר וינוגרד, עו"ד (מ"ר 24921, ת"ז 02878045-0); מס' טל' נייד: 058-4587274; כתובת דוא"ל:

winoav@gmail.com; מס' פקס: 02-6240077; מען למשלוח דואר: החבצלת 17, ירושלים 9422418

טענות ההתנגדות:

1. **התוכנית יכולה להיות בסמכות ועדה מקומית - אך לא בסמכות ועדה מחוזית.**

הנמקה:

בסעיף 1 (הגדרות) לחוק התכנון והבנייה מופיע:

"תכנית בסמכות ועדה מקומית" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, כאמור בסעיף 62א;

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאינה תכנית בסמכות ועדה

מקומית;

ברישה לסעיף 62א(א) נקבע:

תכנית בסמכות ועדה מקומית

62א. (א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן,

היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:

ובהמשך, בסעיף 62א(א)(19) כתוב, שאם הדבר דרוש למימוש תוכנית ולבנייה לפיה - ניתן לקבוע

הוראות בהתייחס לנושאים רלוונטיים המפורטים בסעיף 63(8) לחוק, ובו מוזכרים עוגני קרקע

זמניים.

הנמקה נוספת :

זו ההגדרה הלקוחה ממילון המונחים של האתר של מינהל התיכנון :

תכנית בסמכות מקומית

תכנית בסמכות הוועדה המקומית יכולה להיות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (תב"ע), שהוועדה המקומית היא מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה. סעיף 62א לחוק מפרט את הנושאים בהם יכולה לעסוק תכנית בסמכות מקומית.

הנמקה נוספת :

בכל הארץ - הוראות בינוי בנושא עוגנים קיבלו מתן תוקף בסמכות ועדות מקומיות ולא מחוזיות.

הנמקה נוספת :

מתוך מכתב של מינהל התכנון מ- 7.8.2023 לוועדות המקומיות :

לוועדה המקומית ניתנה סמכות לקבוע בתכנית מפורטת הוראה המאפשרת החדרת עוגנים זמניים לשטחו של מגרש סמוך, לפי סעיף 61א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.

על מנת לייעל ולהקל על ההליך התכנוני הנדרש לצורך השימוש בעוגנים הזמניים, ובפרט אם נדרשת החדרתם לשטחו של מגרש סמוך, וכדי לחסוך את הצורך לקדם תכנית כאמור לכל מגרש בנפרד, מוצע כי ועדה מקומית תקדם תכנית סטטוטורית שתחול בכל תחומה, ותקבע הוראות לעניין הזכות לעשות שימוש בקרקע לצורך החדרת עוגנים זמניים.

בית הדפוס 12, בניין C ירושלים מיקוד 9548315 | ט. 074-7578264 | racheliel@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

הנמקה נוספת :

מי שפעלו לקידום תוכנית העוגנים וזכו לברכתה של הוועדה המחוזית - היו אנשי הוועדה המקומית. התהליך היה מוכר לוועדה המחוזית, והיא לא מצאה בו שום דופי. חברי הוועדה המקומית לא ביקשו ולא רצו שהסמכות תעבור לוועדה המחוזית, אך כיוון שהם חששו מהוועדה המחוזית - נעתרו בעל כורחם לרצון הוועדה המחוזית.

הנמקה נוספת :

עו"ד רועי בראונר, שייצג את הוועדה המקומית ירושלים כמשיבה בערר, פירט את ההוכחות לכך בדיון בערר ב- 29.9.24 (מס' תיק 1087-24), שהסמכות היא של הוועדה המקומית (ע' 18, ש' 5-2) :

עו"ד בראונר :

סעיף קטן 19 וסעיף 62א' מתייחסים מפורשות לסמכות הוועדה המקומית, ויש הפניה של סעיף 19 לסעיף 63(8) שמתייחס לתשתיות שונות והעברה של פריטים שונים וביניהם עוגני קרקע למגרשים סמוכים וברור שסעיף 63(8) קשור בחבל הטבור לסעיף 19 אחר-כך הדגיש שוב (ע' 19, ש' 29) : "שהתוכנית בסמכות מקומית וזה מה שרציתי להגיד".

הנמקה נוספת :

הוועדה המחוזית לא התערבה בהחלטות לגבי עוגנים של הוועדה המקומית בית שמש.

הנמקה נוספת :

הוועדה המחוזית לקחה את נוסח תוכנית עוגני הקרקע הזמניים של הוועדה המקומית - ולא שינתה בו דבר.

2. התוכנית אינה יכולה לחייב את בעלי המקרקעין הגובלים להסכים להחדרת עוגנים לשטחם.

הנמקה :

אין סמכות לוועדת תכנון לקבוע הוראות שסותרות את החוקים :

חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו וחוק המקרקעין.

חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו קובע :

אין פוגעים בקניינו של אדם -

אז לתוכנית אסור לפגוע בקניינו של אדם - אלא אם הוא מסכים לכך.

אם הוא לא מסכים - אז אסור לפגוע.

אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו -

אז לתוכנית אסור להחליט שנכנסים למקרקעין הגובלים ללא הסכמת בעלי הזכויות בהן.

אין פוגעים בזכויות שלפי חוק יסוד זה,

אלא בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה,

ובמידה שאינה עולה על הנדרש, או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו -

תוכנית של ועדת תכנון היא לא חוק, ולכן היא לא יכולה לגבור על חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו ;

המידה עולה על הנדרש - כיוון שישנן שיטות דפון ללא צורך בהחדרת עוגנים למגרש גובל.

ההסמכה בחוק התכנון והבנייה היא לא מפורשת לגבי חיוב בעל זכויות במקרקעין גובלים

בהחדרת עוגני קרקע זמניים למגרשו. חוק התכנון והבנייה עצמו לא קובע שאסור לבעלי זכויות

בחלקה גובלת להתנגד להחדרת עוגנים זמניים למגרשו.

חוק התכנון והבנייה, באופן מדורג ולא ישיר, קובע שלוועדה מקומית יש את האפשרות להחליט

לפי שיקול דעתה.

זה ממש לא הסמכה מפורשת - זה רשות, זה בתנאים.

סעיף 62א(19) חל **רק אם אין שיטות דפון אחרות שהם ללא עוגנים - ויש כאלה.**

בעצם כאן העניין נסגר - כיוון שישנן אפשרויות דפון ללא הצורך בעוגנים.

בסעיף 62א(19) מודגש, שהפקעה (וכאן בעצם מפקיעים שטח) מותרת רק לצורכי ציבור -

שוב העניין נסגר - כיוון שלא מדובר בצורכי ציבור.

בכל מקרה, החלטת ועדה מחוזית או מקומית נמצאת במדרג נמוך יותר

גם מחוק יסוד : כבוד האדם וחירותו וגם מחוק המקרקעין.

עיקרון החוקיות ["מה שלא מותר - אסור" (או "אין סמכות אלא בחוק")] הוא עיקרון יסודי

במשפט המינהלי. משמעותו היא שלרשות שלטונית אסור לבצע כל פעולה, אלא אם כן היא

הוסמכה לכך במפורש בחוק או בתקנות שהוסמכו בחוק. העיקרון הזה מגן על תושבים מפני

התערבות שרירותית של השלטון. הוא קובע שהשלטון אינו יכול לפעול באופן חופשי, אלא מוגבל

בסמכויות שניתנו לו על ידי המחוקק. כלומר, כדי שרשות שלטונית תהיה מוסמכת לבצע פעולה,

צריכה להיות לכך הסמכה מפורשת בחוק, ואין להסיק הסמכה זו מתוך פרשנות רחבה של החוק.

חוק התכנון והבנייה לא מחייב את בעלי הזכות במקרקעין גובלים להסכים להחדרת עוגנים

במגרשם, ובייחוד לא אם ישנה אפשרות דפון ללא עוגנים - וישנה (וישנן יותר מאחת).

תוכנית מתאר איננה חוק. היא איננה יכולה לגבור על חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו

ועל חוק המקרקעין, שאוסרים פגיעה בקניינו של התושב.

הוראות חוק המקרקעין גוברות על הוראות ועדת תכנון,

ואלה של החוק הרבה יותר חזקות ומפורשות :

*** הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת גם לעומק שמתחת לשטח הקרקע [סעיף 11] -**

והחדרת עוגנים מדויקים פולשת לעומק שמתחת לשטח הקרקע ללא רשות.

*** הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע,**

זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל

המקרקעין או בידי אדם אחר [סעיף 12] -

והעוגנים המדויקים לא יכולים להיות שייכים למי שהקרקע לא שלו - ולכן אסור להחדיר אותם

אם אין הסכמה.

*** בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי**

נוחות לאחר [סעיף 14] -

כלומר, הזכויות במקרקעין של מחדיר העוגנים, אין בהן כדי להצדיק עשיית נזק ו- אי נוחות לאחר

(במגרש הגובל), בייחוד על רקע האפשרות לדפון ללא עוגנים.

*** בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא**

כדין. [סעיף 16] -

כלומר, בעל מקרקעין שהחדירו אליו עוגנים - זכאי לדרוש שיחזירו לו את המקרקעין שהשתלטו

עליו שלא כדין.

*** המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום**

הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת. [סעיף 17] -

והחדרת עוגנים, חלקים המחוברים לעוגנים ודִּיִּס (בטון) - גורמת להפרעה לשימוש במקרקעין,

ונדרשת סילוקם המידי.

*** המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת**

שליטתו בהם שלא כדין [סעיף 18(א)].

*** תפס אדם את המקרקעין שלא כדין - רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום**

התפיסה, להשתמש בכוח, במידה סבירה, כדי להוציאו מהם [סעיף 18(ב)].

*** הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן - הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי**

לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את

המחוברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן - המקים), שיסלקם ויחזיר את המקרקעין

לקדמותם [סעיף 21(א)].

*** דרש בעל המקרקעין סילוק המחוברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל**

המקרקעין לסלקם על חשבון המקים [סעיף 21(ג)].

*** סולקו המחוברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא**

להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק [סעיף 21(ד)].

*** התקנת מעלית [תיקון: תשנ"ו, תשפ"א] [סעיף 159]**

(א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה

הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

(1) ניתן לקבל היתר בנייה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבנייה;

(2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות

האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.

בדומה לכך - אם אין רוב של שני שלישים שמסכימים להחדרת עוגנים - אז החדרת העוגנים צריכה להיות אסורה - כפי שהוחלט בוועדה המקומית בית-שמש.

כמו כן - אסור לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן או ברכוש המשותף או בחזות הבית - והחדרת עוגנים מובילה לפגיעה מהותית בדירות, ברכוש המשותף ובחזות הבית.

*** בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת [סעיף 2(ב) לתוספת לחוק המקרקעין].**

כלומר - חייבים הסכמות, חייבים ליידע ואסור לפגוע במקרקעין.

הנמקה נוספת: כך קבעה שופטת ביהמ"ש העליון, רות רונן בפסק הדין מ- 3.8.2022 ב- רע"א 4625/21 כהן נ' משהב (פסקה 3): "ראשית, מקובל עליי שככלל, כאשר משהב (או חברה קבלנית אחרת), מבקשת לבצע עבודות במקרקעין של הזולת, עליה לעשות זאת ברשותם של בעלי המקרקעין, ולא תוך פלישה למקרקעין שלהם. הדברים ברורים, ונובעים ממהותה של זכות הקניין, כזכות המאפשרת לבעל הקניין לשלוט במקרקעין שלו, ולהחליט מי יוכל להיכנס אליהם ובאילו תנאים".

3. אסור לחייב את בעלי הזכויות במקרקעין גובלים להחדרת עוגנים לשטחם,

כיוון שכתוב בסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה -

"אם הדבר דרוש למימוש תוכנית ולבנייה לפיה" - והדבר לא דרוש.

הנמקה: פעמים רבות מאוד השתמשו בדפון ללא עוגני קרקע בעולם, בישראל ובירושלים.

לכן אין צורך בלחייב. ניתן לממש את כל התוכניות לבניית בניינים גם ללא שימוש בעוגני קרקע.

הנה דוגמאות לכך, כולן מהמחצית הראשונה של שנות העשרים, כולן מהעיר ירושלים:

א. בתוכנית מס' 101-1349034, ברח' קשאני אליעזר 19 - 25, קבעה המחלקה למדיניות התכנון

באגף תכנון העיר בעיריית ירושלים בסעיף 4.1.2'א' ס"ק 10: בהוראות התוכנית מצוין כי

תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. אנו מתנגדים

לכך ואין לאפשר זאת. יש להסיר סעיף זה.

ב. ועדה מקומית ירושלים - בקשה להיתר בנייה מס' 2024/0149.00, ברח' המהר"ל מפראג 1 -

דיון בוועדת המשנה - החלטת הוועדה מתאריך 15.1.2025: לטענות בעניין העוגנים החודרים

לחלקות פרטיות - הטענה מתקבלת - העוגנים הוסרו מהבקשה.

ג. ועדה מקומית ירושלים - היתרים - 12.3.2025 - בקשה מס' 2024/0456.00 - רח' מקסיקו 6:

שרית כהן: הם שינו את שיטת הדפון בעקבות ההתנגדויות, וכיום לא מבוקשת בבקשה, לא

מבוקשת חדירת עוגנים. החלטת הוועדה מאותו התאריך: לעניין החדרת עוגנים -

ההתנגדות מתקבלת - העוגנים הוסרו מהבקשה.

ד. ועדה מקומית ירושלים - היתרים - 2.7.2025 - בקשות מס' 2023/0320.00 ו- 2023/0321.00 -

דרך חברון 48: שרית כהן: ההתנגדות שהוגשה שייכת לעוגנים שחודרים לתחומים של חלקה

פרטית, מאז היזם החליט פשוט להסיר את העוגנים.

ה. ועדה מקומית ירושלים - תוכנית 101-1246578 - רח' שטרן 43 - מהנדס הוועדה: יש להסיר

את הערה 4.1.2.14 (תותר חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בתאי השטח לבנייה) -

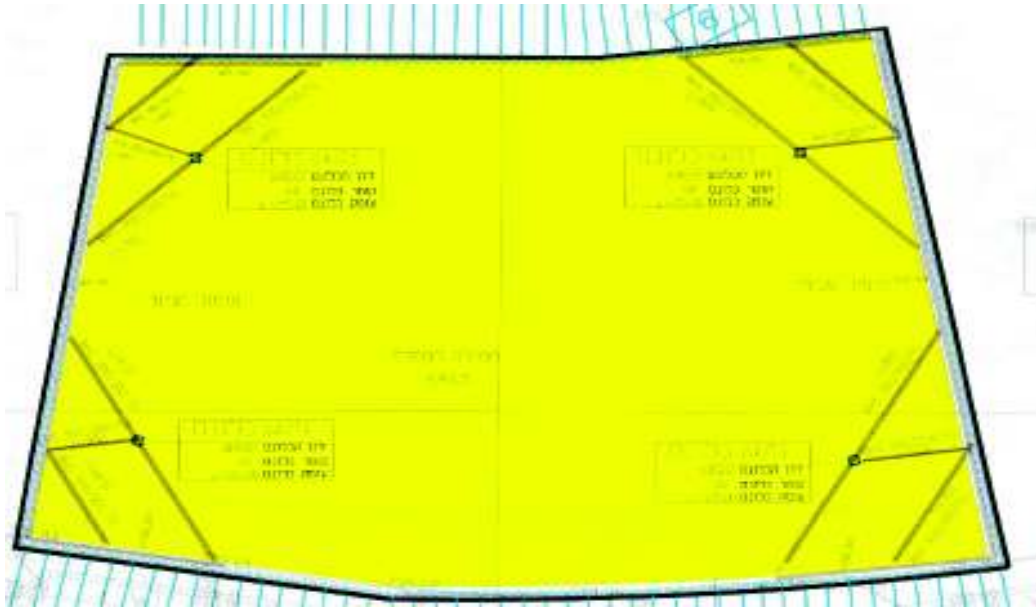
לא ניתן לחדור לגבולות של מגרשים גובלים.

ו. ועדה מחוזית ירושלים - תוכנית 101-1030428 - רח' ברזיל 26-28 - הוועדה החליטה לקבל

(ב- 6.4.2025) את דעתה של החוקרת, עו"ד חגית דרורי גרנות: להוסיף לסעיף 4.1.2 א(22),

המתיר החדרת עוגנים למגרשים גובלים, תנאי של "הסכמת הבעלים במגרש גובל".

- ז. ועדה מקומית ירושלים - בבקשה להיתר בנייה 2023/0224.00 - רח' שטרן 41 - בהיתר הבנייה מופיע: חפירה ודפון ללא עוגנים בדופן המזרחית והמערבית - שיטת הדפון ללא עוגנים - שיטת תימוך פנימי של כלונסאות, כמתואר בשרטוט מתוך ההיתר:



- ח. במכתבה של חברת ייעוץ הביסוס 'קלגו' (מ-24.7.24) למבקש היתר הבנייה 2023/0134.00 - רח' מגדים 16 - נכתב: "כדי למנוע את רוב הסיכונים המפורטים בחוות הדעת, אנו ממליצים לתכנן את תמיכת הדפון באמצעות קורות פלדה פנימיות, כך שלא יידרש לקדוח ברגים / עוגנים למגרשים השכנים.
- מידות החפירה מתאימות מאוד לסוג כזה של תימוך, והנ"ל מבוצע בפרויקטים רבים של משרדנו בסדר הגודל הזה - ממש לא מדובר בשיטות וטכנולוגיות יקרות".
- ט. האדריכל חיים שחר, בהתנגדותו לבקשה להיתר 2024/0508.00 - רח' קוסטה-ריקה 12 -

להלן ההתנגדות:

- א. התכנית המוצעת ברחוב קוסטה ריקה 14 ו-16 גוש 30160 חלקה 61 גובלת בצידה הצפון מערבי עם חלקת המתנגדים חלקה 60 בגוש 30439, רח' קוסטה ריקה 12.
- ב. מגישי התכנית בעלי חלקה 61 מבקשים להחזיר עוגנים לחלקת מרשי, חלקה 60 הגובלת עם חלקה 61 נשוא הבקשה להיתר בצידה הצפוני. החדרת העוגנים הנ"ל הם במסגרת חפירה לצורך בניית קומות חניה ומרתפים תת קרקעיים בני בעומק כ- 23 מ'.
- ג. **התבע החלה במקום היא תבע 986067 במסגרת התבע לא מצויין כל סעיף לגבי החדרת עוגנים לחלקות שכנות.**
- ד. מר אופיר קסוי וגברת דינה קסטנבאום בעלי חלקה 60 הגובלת בחלקה נשוא ההתנגדות, אישרו בתאריך 14.11.22, למתן תוקף תבע מס' 986380 לבניית בניין מסחר ותעסוקה הכולל קומת מרתף. בעלי החלקה אופיר קסוי ודינה קסטנבאום מתכוונים בזמן הקרוב להוציא היתר בניה. הימצאות עוגנים בתחום חלקתם, חלקה 60 ימנע מהם להתחיל בבניה. כל עוד מגישי התכנית לא סיימו את בניית קומת המרתפים לא יוכלו מרשי להתחיל בבניה. מכיוון שמדובר בבניית פרויקט גדול בשטח כולל של 22,410 מ"ר אשר יקח שנים רבות כדי לאשר ולבנות אותו הרי בתקופה ארוכה זאת לא יוכלו המתנגדים להתחיל בבניה.
- ה. **ניתן למצוא פתרון קונסטרוקטיבי לתמיכת החפירה ובניית המרתפים ללא החדרת עוגנים לחלקות השכנות.**
- ו. עקב הסיבות הנ"ל מבקשים המתנגדים שלא לאשר החדרת עוגנים לשטחם, אשר יכולים למנוע מהם לבנות בעתיד הקרוב.

ובדיון בוועדה המקומית ב- 14.5.2025 : אליעזר ראוכברגר : ההתנגדות הוקראה, ההתנגדות לנושא העוגנים, ובעצם קיבלנו את ההתנגדות, והעוגנים מוסרים. מיטל שניאור : הוסרו ונמצא פתרון.

4. יש לכתוב, בדומה למה שמופיע ב- "נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים וב- "התחייבות עוגנים" של עיריית חולון -
- שאם המבקש לא השיג חתימות בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים - לא תותר לו החדרת עוגנים.**
- בת-ים :



כללי

- **מתי אנו נדרשים לבצע יידוע בגין העוגנים הזמניים?**
כאשר אנו חוזרים למגרשים גובלים באמצעות עוגנים זמניים.
- **למה אנו נדרשים לבצע יידוע בגין העוגנים הזמניים?**
מכיוון שיש לקבל את הסכמתם של בעלי הנכס הגובלים.

חולון :

הואיל ובעלי בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים, בהתאם לנסח הרישום, המצ"ב, **כנספח ב'** נתנו הסכמתם להצגת העוגנים הזמניים.

הנמקה :

תקנות חוק התכנון והבנייה (רישוי בנייה) גוברות על הוראות תוכנית ועדת תכנון, וחלות תמיד במלואן - ולכן לא ניתן לחייב. כוחן של תקנות חוק התכנון והבנייה (רישוי בנייה), שהתקין שר - גובר על כוחן של הוראות תוכנית (שנקבעת בוועדת תכנון).

הן מחייבות הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש (במקרה הזה - במגרש הגובל).

הן חלות גם על המגרשים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים.

הן מחייבות את הסכמתם של בעלי זכויות במקרקעין להחדרת עוגנים לשטחם.

התקנות אינן המלצה, הצעה או סל כלים - אלא מחייבות את כולם, כולל את חברי ועדות התכנון.

בתקנה 26 - מבקש ההיתר צריך להיות:

בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין.

כלומר - בתקנות רישוי בנייה מופיע בפירוש, שאם אין לך זכות במקרקעין (במגרש אליו מבקשים

להחדיר עוגנים), ואתה רוצה לקבל היתר - אתה צריך לקבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין

(במגרש אליו מבקשים להחדיר).

בתקנה 30 כתוב שהבקשה להיתר צריכה להיערך לפי התוכניות, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים

במידע להיתר, לְתֵכֶן הבנייה, והוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין. צריכה להיערך לפי

הוראות כל חיקוק - כלומר: לפי חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, לפי חוק המקרקעין ולפי תקנות

רישוי בנייה עצמן. הוראות תקנות גוברות על הוראות תוכנית מתאר. בחוק התכנון והבנייה עצמו

אין סעיף מפורש, שמקנה זכות לכפות החדרת עוגני קרקע זמניים בכוח - הוא נותן לוועדה

מקומית את האפשרות להכין תוכנית מתאר בנושא - אך תוכנית מתאר היא לא חיקוק - ולכן חוק

יסוד: כבוד האדם וחירותו, חוק המקרקעין ותקנות רישוי בנייה - גוברים. כשמחברים אותם ביחד

(אך גם עפ"י כ"א לחוד) - לא ניתן לחייב ולא ניתן לכפות על בעלי זכויות במקרקעין גובלים החדרת

עוגני קרקע למגרש שלהם (מה גם שכיוון שיש חלופות דפון ללא עוגנים - העניין כבר לא רלוונטי) -

ולכן שמורה להם הזכות להגיש התנגדות.

בתקנה 33(4) כתוב שמבקש היתר בנייה צריך להגיש נסח רישום בלשכת המקרקעין. כלומר, שאם

הוא רוצה להחדיר עוגנים לחלקה גובלת - הוא צריך להוציא נסח רישום מלשכת המקרקעין גם של

החלקה הגובלת. בתקנה 33(6) כתוב על הגשת מידע להיתר - כלומר שיצטרך להגיש גם מידע

להיתר של המגרש הגובל. רשימת הדרישות ממשכנה; והמסקנה, שמבקש היתר בנייה, שמבקש גם

להחדיר עוגני קרקע זמניים למגרש גובל - צריך בעצם לעשות את כל המטלות הנדרשות ממנו

בשטח הבנייה בו הוא מבקש להוציא היתר בנייה, ובנוסף גם במגרש הגובל, אליו הוא מבקש

להחדיר עוגני קרקע זמניים.

הדרישה בתקנה 33(10):

קובץ אשרור מקוון של או אישור חתום בדבר הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי

ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36(ב) או 36(ו)(6), וכן אישור על מסירה בדואר רשום.

וחשוב מאוד - עסקת החבילה: אם אין הסכמה - יש זכות להתנגדות מובנית (לא ניתנת לביטול):

סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין חניתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש להיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות.

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח כמסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.

הסכמה והודעה
לבעלי זכויות
במקרקעין
תק' חשיף-2020

לכן התוכנית צריכה להבהיר שהיא לא מורה רק על החובה ליידע - אלא מורה גם על הזכות להתנגד.

בהחלטתה מיום 29.9.2024 (תיק מס' 1087-24), קבעה עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, שהייתה אז יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים: "יתוקנו הוראות התוכנית באשר ליידוע הציבור בהתאם למנגנון הקבוע בהוראות תקנה 36 ותקנה 37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, לבעלי מגרשים גובלים, וככל שיוגשו התנגדויות, הן יישמעו בפני הוועדה המקומית". כל עוד אין החלטה אחרת (שמבוססת על חוק או תקנה) - יש למלא אחר הוראות החלטת יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים (החלטות שאינן מבוססות על חוק או תקנה - אלא סותרות את הוראותיהם - הן לא חוקיות - ואסורות).

5.

יש לכתוב, ש: "כל הוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 -

יחולו בקשר להחזרת עוגני קרקע למגרש גובל - כולל במגרש הגובל, אליו רוצים להחזיר.

הנמקה: הבנייה פולשת למגרש הגובל - ונמצאת גם שם. לא ניתן להתעלם מהמגרש הגובל כאילו הוא לא קיים. הכול צריך להתייחס גם אליו: מידע להיתר; מפת מדידה; קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל הצדדים, בציון מועד הצילום; פרטי המקרקעין אשר לגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים; קובץ תוכנית ראשית; קובץ אשרור מקוון של או אישור חתום בדבר הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהיעדר מענו של בעל זכות במקרקעין יצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי; לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו; לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות; הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה; בהיעדר מען של בעל זכות במקרקעין - יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו; יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף 1א לחוק, שיפורטו בו עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה; בעל זכות במקרקעין אשר קיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר לפי תקנה 36 רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה.

הנמקה נוספת: דבריה (שהתפרסמו בעיתון "The Marker" ב-17.10.2025) של האדריכלית שרון שלוסברג דינור, שהייתה אז בכירה באגף התכנון בעיריית ירושלים: "למה צריך לכתוב כל דבר בהוראות? כי אנחנו לא במקום שבו יש תרבות מכבדת".

הנמקה:

הבקשה להחדרת עוגנים היא בקשה להקלה - לפלוש למגרש גובל מחוץ למגרש שלך; זוהי הקלה קיצונית ביותר, המנוגדת לחוק, סטיית ניכרת עד מאוד, ולכן חייבת לעמוד כנגדה הזכות להתנגדות.

לבנות שלא על מגרשך, זה בניגוד לסבירות ולמידתיות - ולכן חייבת להיות זכות התנגדות.

הנמקה נוספת:

הבקשה להחדרת עוגנים היא בקשה לשימוש חורג - להפוך מגרש שייעודו מגורים - לשימוש לעיגון לדפון - ולא למגורים.

זהו שימוש חורג, שחורג מעבר לגבול המגרש, בניגוד לחוק, סטיית ניכרת עד מאוד, ולכן חייבת להיות זכות להתנגדות.

הנמקה נוספת:

כיוון שאסור שתהיה פגיעה של העוגנים במגרש הגובל ובכל מה שנמצא בו - צריכה להיות זכות ההתנגדות, שבמסגרתה ניתן יהיה לדווח מהן הפגיעות הצפויות מהחדרת העוגנים ומדיוסם. אם לא ניתן יהיה להתנגד בשל פגיעה צפויה ביסודות, בשלד, בעצים ובתשתיות - הם ייפגעו - הנזק יהיה רב, כולל בחיי אדם - והאשמים, ואלה שיצטרכו לשאת בנזק, בין השאר, יהיו אלה שלא נתנו את זכות ההתנגדות לפי סעיף 149 לחוק.

למעשה יש אינטרס גם של ועדות התכנון וגם של המבקשים הפוטנציאליים לאפשר זכות התנגדות זאת - כי אז האחריות במקרה של אסון עוברת גם לידי המתנגדים הפוטנציאליים - ולא כל האחריות מוטלת על המבקשים ועל ועדת התכנון;

ויפים הם דבריו של עו"ד בני גאנוניאן בדיון בתיק מס' 1807-24 בוועדת הערר מחוז ירושלים (ע' 20 ש' 22-23): "וכמו שהגענו פה למקרה קצה של מְכָל סולר, שתקוע ליד עוגן - אז בוודאי שהוועדה צריכה לשמוע את התנגדותו". היא תוכל לשמוע את התנגדותו - לכשזכות ההתנגדות לפי סעיף 149 תהיה מובנית בתוכנית.

הנמקה נוספת:

השוואת התנאים לתמ"א 38, שם הוכנסה זכות ההתנגדות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. אם המתכננים של התוכנית הארצית, הכה חשובה, מצאו לנכון להכליל אותה מובנית בתוכנית - קל וחומר שאם יש תוכנית שרוצה לכפות בנייה במגרש של מישהו אחר - זכותו תהיה להתנגד לה. לא יעלה על הדעת שניתן להתנגד לבנייה שלא במגרש שלך - אך לא ניתן להתנגד לבנייה במגרש שלך עצמך.

הנמקה נוספת:

הסיכויים הם גבוהים ביותר, שבכל בקשה להחדרת עוגנים למגרש גובל תהיה סטייה: או ניכרת, או עבירה על לפחות אחד מסעיפי החוק, או בניגוד לתקנות, או בניגוד לתוכניות וכו'. העירייה / הוועדה לא פועלות לפי ו/או לא מכירות ו/או לא זוכרות ו/או לא שולטות ו/או לא מבינות את כל סעיפי החוק, התקנות, התוכניות וכו' - ולכן יכריזו שהבקשה תואמת תוכנית, ולא יפרסמו זכות התנגדות לפי סעיף 149; אך כן יהיו סטיות ועבירות - וכן תצטרך להיות הזכות להתנגד - והפתרון לכך הוא זכות התנגדות מובנית בתוכנית העוגנים. אם זה לא יהיה - יצטרכו המתנגדים להגיש בקשות לבתי משפט כדי לקבל את זכותם להתנגד, לאחר שיוכיחו שיש סטיות, שלא פורסמו לפי סעיף 149, ויינתנו סעדים מבתי המשפט, שיעצרו את תהליך אישור הבקשה להיתר בנייה - והמבקשים, העירייה והוועדה יצטרכו להתחיל הכול מההתחלה - תהליך פרסום חדש - והם דווקא

יבזבזו זמן - ולא יחסכו אותו.

הנמקה נוספת: כיוון שיש תופעת הגשת חתימות מזויפות לפי תקנה 36 (רישוי בנייה) - לכן חשיבותה של התנגדות לפי סעיף 149 לחוק, שבמסגרתה לא ניתן לזייף חתימות הסכמה לבקשה להיתר.

הנמקה נוספת: כיוון שבחוק כתוב שאם יש חלופת דפון אחרת ללא עוגנים - אז אסור לחייב - אז ברגע שרוצים לחייב - ניכרת סטייה מהחוק - ולכן קיימת הזכות להתנגד לפי סעיף 149. הנמקה נוספת: כיוון שבתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תקנה 26 - כתוב שאם המבקש הוא לא בעל זכות במקרקעין בהם מבקשים להחדיר עוגנים, אז הוא צריך הסכמה של בעל זכות במקרקעין שבהם מבקשים להחדיר עוגנים - ואם אין לו את הסכמת בעל זכות במקרקעין האלה - אזי הוא לא רשאי כלל להגיש את הבקשה להיתר בנייה שכוללת חדירה למגרש הגובל - אז בגלל הסטייה הזאת מהתקנות - קיימת הזכות להתנגד לפי סעיף 149.

7.

תהיה זו אי סבירות קיצונית ואי מידתיות חריגה ביותר

לא לאפשר להתנגד לפלישה למגרש של בעל זכויות במקרקעין.

הנמקה: לא יכול להיות שניתן לבעל זכויות במקרקעין להתנגד לבנייה שבמגרש גובל - אך הוא לא יכול להתנגד להחדרת העוגנים במגרש שבבעלותו. איסור על הזכות להגיש התנגדות להחדרת העוגנים לחלקה שבה אתה בעל זכויות - זוהי שרירות - יחס של איפה ואיפה לגבי איפה מותר להגיש התנגדות (במגרש גובל מותר לך - אך לא במגרש שלך); וזוהי שרירות גם לגבי כך, שכל ועדה מקומית יכולה להחליט אם מותר או אסור להתנגד - זה מעקר את ההסמכה, הכביכול מפורשת, שישנם לסעיפי חוק התכנון והבנייה בעניין העוגנים. זה גובל בשיקולים זרים (להעדיף את האינטרס של יזמים, שמטרתם להרוויח כסף, על פני זכויות הקניין של בעלי הזכויות במקרקעין). זה פוגע בעקרון איזון האינטרסים (בעיקר על רקע העובדה שישנן שיטות דפון ללא עוגנים; בעיקר על רקע העובדה שבערים אחרות יש זכות התנגדות להחדרת עוגנים; בעיקר על רקע העובדה שמחדיר העוגנים מתעשר על חשבון מי שהחדירו לחלקתו עוגנים - אך לא מתכוון לשלם לו דבר; ובעיקר על רקע העובדה שיש מגרשים שהחדרת עוגנים תיפגע בהם פגיעות חמורות מבחינה הנדסית-בטיחותית, והדבר עלול להתבטא בנזק כספי ואף בסיכון חיי אדם).

הזכות להגשת התנגדות להחדרת עוגנים היא השומרת על עקרון איזון האינטרסים. שלילת הזכות להגשת התנגדות להחדרת עוגנים סובלת מפרשנות מוטעית של דין החירות; היא מפלה ביחס לבעל זכויות במקרקעין שיכול להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה, בו בעת כשיש תוכנית שאוסרת עליו להגיש התנגדות להחדרת עוגנים לחלקתו שלו. היא סובלת מאי הגינות דיונית - בכך שהיא מסכלת את האפשרות לדון (אי אפשרות להתנגד). היא חורגת מסמכות, לוקה בחוסר סמכות. אין בזה היגיון או צדק, וזה סותר: גם את חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, גם את חוק המקרקעין וגם את תקנות רישוי בנייה. אפילו לא סבירות ולא מידתיות בין תוכנית זו בגרסתה שפורסמה ב- 16.2.26 (לא מציעה אפשרות להתנגד), לבין:

א. תמ"א 38 - דרוש רוב של שני שלישים + בתוכנית עצמה רשומה זכות ההתנגדות לפי 149.

- ב. תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה): דרוש רוב של 100% הסכמה.
- ג. תוכנית העוגנים של לוד (406-1112754) - זכות להתנגד בדומה לסעיף 149 לחוק.
- ד. מדיניות העוגנים של בית שמש - דרוש רוב של שני שלישים של הסכמה להחזרת העוגנים.
- ה. חוק המקרקעין - רוב של שני שלישים של הסכמה לגבי התקנת מעלית.
- ו. טיוטת תוכנית העוגנים ירושלים - דרוש אישור מיוחד מחברת החשמל לגבי תשתיות שלה - אך לגבי חברות תשתית אחרות לא דרוש מהן אישור מיוחד. כפי שהחזרת עוגנים בסמוך למתקן של חברת חשמל היא מסוכנת (כמופיע בתוכנית הזאת) - ואין חולק על כך - כך גם החזרת עוגנים בסמוך למתקנים אחרים, לא בהכרח חשמליים, לא בהכרח עירוניים, כמו תחנות דלק, מִכְלֵי סולר, צוֹבְרֵי גז, מתקני נפט וכו' היא מסוכנת, ואין על כך חולק. חלק מתשתיות אלה נמצאות בקרקעות של בעלי זכויות שאינם תאגידים. אם יש חשש לפגיעה במתקנים של חברת החשמל - אנשי התכנון אומרים שאין בעיה - יש שיטות דפון אחרות. אז גם אם זו לא חברת החשמל - ויש גם מתנגדים שמציגים בעיות אחרות, שהן לא בנושא חשמל, אך יכולות להיות הוות גורל - רוב האסונות הגדולים בישראל ובשאר העולם לא היו קשורים לנושאי חשמל - יש צורך קריטי לתת זכות להתנגדות, וזאת בדמותו של סעיף 149.
- ז. בהתייחסות לבקשה לאישור תוכנית מס' 101-1365931, במתחם המחתרות, קבע אגף הנכסים בעיריית ירושלים, בסעיף 8 להערותיו לגבי סעיף 6.1.6 בבקשה לאישור התוכנית: לא תותר החדרה של עוגנים בשטחים בבעלות עיריית ירושלים. כלומר עיריית ירושלים עצמה מבינה את הסכנה הגדולה שנסקפת מהחזרת עוגנים, מבינה שאין הבדל בין עוגנים זמניים לעוגנים קבועים, שהם מסוכנים באותה המידה, ואוסרת על השימוש בהם. לכן ברור שצריך לתת זכות סירוב גם לבעלי זכויות אחרים בקרקעות, שהם לא עיריית ירושלים, להגן על השטח שלהם מפני סכנות החדרת העוגנים. יכולות להיות גם סכנות אחרות בקרקעות, שלא קשורות למתקנים הנמצאים בהן. לכן צריך לברר - לא רק בשטחים ציבוריים - אלא גם בחלקות בבעלות פרטית - האם יש פגיעה במגרש ובבנוי עליו; ולאחר שמידעים את בעלי הזכויות במגרש גובל - לאפשר להם להביע התנגדות בשל האפשרות של פגיעה ונזק. יש סיכויים גדולים מאוד, שבעלי זכויות במקרקעין גובלים ידעו להתריע על סכנות שמהנדס הוועדה לא יחשוב עליהן, כי לא היה מודע להן.
- ח. בגרסת ירושלים של תמ"א 38 - דרושה הצהרת מהנדס ביסוס רשוי - בטיטת העוגנים לא.
- ט. בתמ"א 38 מופיעה רשימת תקנים מחייבים - בטיטת העוגנים של ים-מ-16.2.26 - לא.
- י. בסעיף 61 לחוק מפורטות המטרות של תוכניות. מצוינת אחת ממטרות תוכנית מקומית - בטיחות. בטיחות מעל לכול - ולכן חייבים לתת את זכות ההתנגדות. עדיף לשמוע כמה התנגדויות שיידחו, וכאילו לבזבז זמן -
- אך כשתבוא אותה התנגדות מצילת חיים - זה לא יהיה בזבז - זה יהיה כורח המציאות.

אי הגדרת המושג "זמניים" בתוכנית על עוגני קרקע זמניים מהווה אי סבירות קיצונית ופגיעה בלתי מידתית חריגה ביותר, תרתי משמע - מכיוון שאין כאן מידה לזמן, ולכן לכל התוכנית על עוגנים זמניים אין שום משמעות. כל עוד ש"זמניים" לא מוגדר - לא ניתן לאשר את תוכנית העוגנים, ואם היא תאושר ללא הגדרת "זמניים" - לא תהיה לה משמעות, והיא תהיה חסרת פשר, ללא היכולת לקבל אישורי דפון עם עוגנים בזכותה. אם המושג כן יוגדר - יידרש להתחיל תהליך פרסום חדש להתנגדות, כיוון שהתוכנית שונתה באופן משמעותי, בהגדרה של "זמניים".

הנמקה: למונח שלא מוגדר בחוק, בתקנה, בהנחיות או בתוכנית - אין שום משמעות, ולכן לא ניתן יהיה לפעול לפי תוכנית של מונח בלתי מוגדר. המילה "זמניים" היא מילה שאין לה שום משמעות-כיוון שידוע, שמה ש"זמני" הוא בעצם קבוע, אם אין תיחום בזמן.

הנמקה נוספת: כך קבע נעם סולברג, שופט ביה"ש העליון (בתוארו אז) בפסק הדין מ- 3.8.2022 ב- רע"א 4625/21 כהן נ' משהב (בפסקה 4): "הצדדים אינם חלוקים על כך שלא ניתן לשלוף את העוגנים כמות שהם; לשם כך יש להרוס את בניין הדיירים, לשלוף את העוגנים, ולבנות את בניין הדיירים מחדש. עוד מוסכם בשלב זה, כי העלות הכוללת של ההריסה, השליפה, והבנייה מחדש מסתכמת בסך שלמעלה מ- 6.5 מיליון ש"ח".

הנמקה נוספת:

גם עוגן נשלף לא יוצא כולו מהקרקע (נשאר הקדח, כגוף ממולא בדיקס). חלק מהעוגנים שאמורים להישלף - כושלים, ונשארים בקרקע. נכון לעכשיו התוכנית לא מחייבת עוגנים נשלפים (כפי שמחייבים בתוכנית ההתחדשות בחולון). בקרקע נשאר גם הבטון (הדיקס). ברירת המחדל היא שעוגני הקרקע נשארים לתמיד. הם לא זמניים. אם זה לא עוגן נשלף תקין, בקרקע מתאימה (ובהרבה אזורים בירושלים הקרקע לא מתאימה) ובשיטות דיוס ואורכים מתאימים של העוגן - אז ישנם עוגנים שלא יצליחו לשלוף אותם, והם נשארים בקרקע לתמיד. שאלה נוספת - מה קורה עם הדריכה? מה קורה אם היא לא משוחררת? מה קורה אם היא משוחררת מאוחר יותר או מאוחר מדי? כיוון שאין שום התייחסות לנושאים אלה - מבחינת סבירות, מידתיות, צדק, היגיון, זכויות קניין, עקרונות הגנת הסביבה, עקרונות חלחול מי גשמים ומים בכלל, עקרונות בטיחות יסודות, ועקרונות תכנון - לא ניתן יהיה לבנות בקרקע התפוסה בפלדת העוגנים, ותהיה בעיה לטפל בתשתיות בקרקע המסובכת. ברור שאסור לחייב בהחדרת עוגנים - הם לא זמניים. ברור גם שהתייחסות לכך (שינוי מגרסת התוכנית שפורסמה ב- 16.2.2026) - תחייב פרסום חדש להתנגדויות, כדי שכל מי שמבין את התוכנית אחרת - יוכל להגיב באופן עדכני.

העוגנים בקרקע הופכים להיות פסולת קבועה ומפריעה במגרש הגובל והסובל. לא ניתן יהיה לבנות שם - או שקשה ביותר יהיה להתמודד בקדיחה מול פלדה שתהרוס את כלי העבודה - העוגן הוא כבר חלק מהקרקע.

האפשרויות של הוצאת העוגנים מהאדמה, אם הם לא נשלפים, ומנסים לא להרוס את כל הבניין:

א. קידוח ליבה (Over-coring) - זו השיטה (הכמעט יחידה) להוצאה מלאה. מכונת קידוח, עם מקדח חלול בקוטר הגדול מקוטר העוגן והדיקס, קודחת מסביב לעוגן לכל אורכו, ומנתקת את הקשר בין הדיקס לבין האדמה הסובבת. התוצאה ששולפים החוצה גליל ארוך של בטון (הדיקס) שבתוכו נמצאת הפלדה. העלות גבוהה פי כמה מעלות התקנת העוגן המקורית, וזה דורש נגישות מלאה לכל נקודת קידוח.

ב. שימוש במשיכה הידראולית (נזק סביבתי) - מנסים להשתמש בצידוד הידראולי עוצמתי כדי לתלוש את העוגן מהאדמה. הבעיה היא, שהעוגן לא תוכנן לשליפה, ולכן הכבלים לרוב יקרעו בתוך האדמה, או שגוש הבטון (הדיקס) יצא בצורה שתגרום לזעזועים קשים בקרקע ולנזק

לתשתיות סמוכות.

התוצאה היא, שלרוב נכשלים, והעוגן נשאר תקוע, רק כשהוא פגום ומסוכן יותר.

ג. חומרים ממיסים (לא רלוונטי במציאות) - אין חומר כימי שניתן להחדיר לעומק 15 מטר שימיס את הדיס מבלי להמיס את כל האדמה מסביב או לגרום לזיהום מי תהום חמור.

קידוח ליבה (Over-coring) כרוך בסיכון גבוה מאוד לפגיעה בתשתיות וביסודות.

הסכנות העיקריות:

א. סטייה מהמסלול (Wandering) - קידוח ליבה הוא קידוח ארוך בזווית אלכסונית.

הסיכון הוא שהמקדח עלול לברוח מהמסלול המדויק של העוגן בשל שינויים בקשיחות הקרקע או פגיעה באבן קשה. התוצאה היא, שהמקדח עלול לסטות ולפגוע בתשתית סמוכה (צינור ביוב, צינור גז) או אפילו ביסודות של מבנה.

ב. רעידות וזעזועים (Vibrations) - מקדח הליבה הוא כלי כבד ועוצמתי, שיוצר רעידות חזקות בזמן החדירה לדיס ולקרקע. הסיכון הוא הזעזועים עלולים לגרום לסדקים במבנים קרובים ולהחליש את האחיזה של יסודות קיימים.

ג. קריסת קרקע מקומית בזמן שמוציאים את הגליל (העוגן יחד עם הדיס והאדמה שמסביבו) - נוצר חלל ריק וגדול משמעותית בקוטרו מהעוגן המקורי. הסיכון הוא, שאם לא ממלאים את החלל הזה באופן מיידי בבטון או בחומר מילוי אחר, האדמה מסביב עלולה לקרוס פנימה. התוצאה היא שקיעות בקרקע מעל (מדרכות, חצרות) ואובדן תמיכה ליסודות שנמצאים בקרבת מקום.

ד. יציבות קיר הדיפון נפגעת, כשקודחים בקרקע, כדי להוציא עוגן בזמן שהקיר עדיין אמור לתמוך בעומס (לפני שהבניין גמור). הסיכון הוא שפעולת הקידוח מחלישה את אחיזת העוגנים הסמוכים, ומערערת את כל הקיר.

כלומר - העוגנים הם לא זמניים - הם קבועים. לכן לא ניתן לקרוא לתוכנית בשם עוגני קרקע זמניים - ובכל מקרה - עד שלא מוגדר כמה זמן זה זמני - אין לתוכנית הזאת שום משמעות בפועל - ולא יוכלו לפעול לפי הכתוב בה או להתייחס אליה. אם כן יהיה כתוב ומוגדר - דרוש פרסום חדש להתנגדויות, התנגדויות להגדרה החדשה - לתוכנית החדשה.

9. יש לכתוב ש: "צריכה להתקבל באופן ברור ומפורש, באמצעות אימות חתימה בתהליך נוטריוני,

הסכמה אישית על דף נפרד (אישור נוטריוני נפרד), של כל אחד מבעלי הזכות במקרקעין

הגובלים, אליהם מבקשים להחדיר את העוגנים -

שהוא מסכים במפורש להחדרת העוגנים לקרקע בה הוא בעל זכויות."

הנמקה: בשל תופעת זיוף חתימות, כדי לקבל רוב דרוש, ובשל הבעיה, שהוועדה המקומית לא מתרשמת מטענות בדבר זיוף, וממשיכה הלאה בתהליך אישור הבקשה להיתר בנייה - חייבים להגן על בעלי זכויות במקרקעין הגובלים, אליהם רוצים להחדיר עוגנים, כיוון שמדובר פה בחיי אדם ובנזק כספי עצום.

10. יש לכתוב ש: "אם הוכח ניסיון לזיוף חתימה - תידחה מיידית הבקשה להיתר בנייה,

יבוטל מיידית היתר הבנייה ויופסקו העבודות."

הנמקה: ניסיון זיוף בקרקע של בעל זכויות בה - מבטל את הזכות של המזייף או של מי ששלח אותו לזייף - לקבל את זכות השימוש במגרש הגובל, ולא ניתן לסמוך עליו כלל, ולכן צריך לשלול את כל ההיתרים שלו לבנייה.

11. יש לכתוב, ש: **"מועד התקופה להתנגדות תהא בתום 60 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון"**.

הנמקה: לא מדובר כאן בסגירת מרפסת או בהוספת ממ"ד. מדובר באפשרות, שבניגוד להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, יופעלו כוחות גדולים ומסוכנים על בתיים, היסודות שלהם, תשתיותיהם, צמחייתם ואדמתם. נדרשת כאן תקופת זמן גדולה יותר להיערכות לקראת מניעת האסון הפוטנציאלי.

12. יש לכתוב: **"תוכנית זו מתירה מבחינה תכנונית החדרת עוגני קרקע זמניים למגרש גובל במסגרת**

עבודות דפון במסגרת חפירת קומה/ות מתחת פני הקרקע למטרת חנייה - אך אין היא יכולה מבחינה קניינית לחייב בעלי זכויות במקרקעין להסכים להחדרת עוגנים. במקרה של חילוקי דעות - על הצדדים לפתור בעיות אלה בכוחות עצמם או בכוחות מגשר או באמצעות בית משפט. ככל שלא תהיה הסכמה או פסק דין מחייב - לא תותר החדרת עוגנים למגרש גובל".
הנמקה: ועדות תכנון אחראיות רק על התכנון ולא על הקניין.

13. **לא פורסמה באתר מינהל התכנון בדיקה תכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא**

הסמיך לכך [ככתוב בסעיפים 62ב(א) ו- 96א לחוק] - ולכן אסור לאשר את התוכנית.

הנמקה: יש לבצע את הוראות החוק.

הנמקה נוספת:

לפי סעיף 251 לחוק התכנון והבנייה:

אסור שהצבעתו של חבר ועדת תכנון תהיה בניגוד לכתוב בחוק;

אסור ליועץ של ועדת תכנון ליעץ בניגוד לכתוב בחוק.

הנמקה נוספת: כדי לאשר תוכנית כה קריטית לכולם - צריכה להיערך בדיקה תכנונית מוקדמת.

לאחר פרסום הבדיקה הנ"ל יש להתחיל תהליך פרסום מחדש.

כל שינוי בתוכנית או מסמכים הקשורים אליה - יכול לשנות את דעתו של מאן דהוא, וייתכן

שלאחר השינוי שחל - יהיה מעוניין להגיש התנגדות.

14. **עד שלא יצוינו הסעיפים בחוק שעליהם התוכנית מתבססת - לא ניתן לאשר את התוכנית.**

ללא פירוט הסעיף/ים המדויק/ים - לא ניתן לאשר את תוכנית העוגנים.

הנמקה:

בתוכנית העוגנים המקורית שהייתה בסמכות הוועדה המקומית נכתב לגבי הסעיפים בחוק:

לפי סעיף בחוק 62א(א)(19)

כך הופיע בתוכנית במקור:

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א(א)(19), 62א(א)(5)

כשניגשים להכנת תוכנית מיתאר מקומית, פירוט סעיפי החוק הוא לא רק עניין של "בירוקרטיה

יבשה" - מדובר בתשתית המשפטית שמעניקה לתוכנית את התוקף שלה. בלי עיגון מדויק בחוק

התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לא ניתן לאשר את התוכנית. אין סמכות ללא סעיף בחוק.

התוכנית לוקה בפגם מהותי וצורני היורד לשורש העניין, שכן לא נרשם המקור המקנה סמכות

לוועדה. בהיעדר ציון מקור הסמכות, לא ניתן לבחון את חוקיות הוראות התוכנית ואת סמכותה של הוועדה המחוזית לאשרן. יש כאן הטעיה או חסר. הציבור זכאי לדעת מכוח איזו סמכות פוגעים בזכויותיו. התוכנית לוקה בפגם מהותי של היעדר סמכות. הדבר מנוגד לעקרון יסוד של המשפט המינהלי, לפיו אין רשות מוסמכת לפעול אלא מכוח סמכות מפורשת בחוק.

15. יש לכתוב: לא - בתשובה לשאלה האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת
 הנמקה: לא מפורטים כמה קומות, קווי בניין וכו' - צריך לשלב אותה עם תוכנית שבאמת מפורטת.
 דוגמה - תוכנית עוגני קרקע זמניים רמת גן -

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רנ/מק/340/54 - תכנית העוגנים, רמת גן
		מספר התכנית	506-1085653
1.2	שטח התכנית		16,393.310 דונם
1.4	סיווג התכנית	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	

16. יש לכתוב לגבי ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התוכנית: מקומית.

הנמקה: ראו בסעיף 1.

דוגמה: תצלום מתוך תוכנית עוגני קרקע זמניים רמת גן - ראו בסעיף 15.

17. יש לכתוב: "תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות".

הנמקה: לא מפורטים בתוכנית שטחי הבנייה המותרים, קווי הבניין, מספר הקומות; ואין בה הוראות לגבי: חפירה, דפון, מילוי, ביסוס, הריסה, שינויים ושינוי חזית. לכן לא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

18. יש לכתוב: בבקשה להיתר בנייה יפורט מיקומם של אמצעי הניטור האוטומטיים הבאים,

שנתונייהם (און-ליין) יהיו נגישים גם לנציגי המתנגדים (אם יהיה בעל/י מקצוע כאלה מטעמו/ם) - במקרה שלא יהיה ניטור לפי הדרישות ו/או הניטור יצביע על כשל חמור - כל העבודות יופסקו מיד:

סייסמוגרף (Seismograph, מד-רעש, סיסמומטר, גלאי רעידות אדמה, מודד לפי סולם ריכטר) [בכל מגרש גובל שאליו מבקשים להחדיר עוגנים: בנקודה הקרובה ביותר ל: יסודות, קירות המבנים, מְכָלִי בנזין, מְכָלִי סולר, צוּבְרֵי גז, צנרת בנזין, צנרת סולר, צנרת גז, בור ביוב, צנרת ביוב]; אינקלינומטרים (מדי סטייה) [שלושה לפחות במקומות שונים בכל קיר דפון, וגם כאלה המתייחסים למבנים במגרשים גובלים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים]; טילטמטרים (Tiltmeters) (מדי נטייה) [בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים: לכל מבנה, ליסודות שלו, ובכל דופן מְכָל בנזין, מְכָל סולר, צוּבְרֵי גז ובור עמוק]; פריזמות מדידה [בכל מבנה הנמצא במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים - בכל פינה שלו, ובמקומות נוספים מתאימים]; מכשירי Total Station [כולל פריזמות על כל קיר דפון, וכולל מערכות Robotic Total Station ומקלטי

GNSS/GPS; תאי עומס (תאי כוח) [על כל אחד מבין ארבעה ראשי עוגנים סמוכים - בין ראש העוגן לבין קיר הדיפון]; מדי התארכות (Extensometers) [בקרקה שבין קיר הדיפון ליסודות ולכל צנרת בכל מבנה במגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; סריקות לייזר (Terrestrial Laser Scanning - TLS) [יצירת ענן נקודות של כל קיר הדיפון]; מדי סדק (Crack Gauges) [על סדקים במבנים בכל מגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; פיזומטרים (Piezometers) [על כל צנרת של מים וביוב במגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני רעידות וזעזועים (Geophones/Vibration Monitors) [בקרבת צנרת זו וצנרת תקשורת בכל מגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; מדי שקיעה (Settlement Markers / Tell-Tales) [על המכסה או על צוואר כל בור מים או ביוב או תקשורת, בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני גז (Lel/H2S) [בכל בור ביוב וצוואר בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני Velocity Meter (בהתאם לתקן הגרמני DIN 4150) [בכל ראש של כל קיר דיפון ועל הדיפון עצמו, בקרבת ראשי העוגנים, בנקודות החיבור של העוגנים לקיר הדיפון (ובמיוחד בעוגנים שנבחרו כעוגני בקרה), על יסודות המבנים בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים, בנקודות הקרובות ביותר לאזור החציבה הפעיל, חיישן על גבי הפלטה של ראש העוגן (Anchor Plate) הקרוב ביותר לחציבה - במרכז הלוחות שבין העוגנים; אם מתבצעת חציבה או דיקור (Pilling) יש להציב חיישן אחד בנקודה הקרובה ביותר למקור הרעד וחיישן נוסף בנקודה המרוחקת ביותר של מערכת הדיפון, כדי להבין את דעיכת הגל, חיישן אחד בבסיס הקיר (במפלס החציבה) וחיישן אחד בראש הקיר; אם החציבה מתבצעת בעזרת פטישים הידראוליים כבדים (Brakers) - יש להגדיר בתוכנת הניטור מערכת התרעה SMS / אורות מהבהבים (שתופעל ברגע שערך ה PPV מתקרב ל-80% מהרף המותר שיהיה 3 mm/sec בכל מה שנמצא במגרש גובל - ו- 15 mm/sec במגרש בו בונים) - זה מאפשר למפעיל המחפר לשנות את זווית החציבה או את עוצמת המכה לפני שנגרם נזק בלתי הפיך לעוגנים].

לכל אמצעי ניטור יוגדרו שלושה מצבי התראה: חריגה קלה - הגברת קצב המדידות; חריגה משמעותית - עצירת העבודות ובחינתן מחדש; ערך עצירה - עצירה הרמטית וסופית של העבודות (במקרה של התראה שהיא לגבי צינור בנזין / סולר / גז או מכל בנזין / סולר או צוואר גז - תהיה עצירה הרמטית וסופית של העבודות). כמו כן, חובה להשתמש ב- Robotic Total Station (RTS), המשולב עם מערכת התראות ב- SMS. בהזרקה דיס לקרקע קארסטית - יש להציב מפקח במגרש הגובל במקרה של דיס פורץ - לעצור מייד. הנמקה: ישנן אפשרויות מסוכנות מאוד, שקירות הדיפון יתמוטטו, העוגנים יינתקו, או יזוזו, או ייכשלו, שהתשתיות תיפגענה, שיסודות הבניין יינזקו ביותר ושנאשמים הנמצאים סמוך לעוגנים ייהרגו - ולכן חייבים לפקח על העבודות באופן רציף, בכל מקום אפשרי של בעיה שיכולה להיווצר, תוך עדכון רציף של הניטור, ותוך עצירות זמניות - ועד עצירת העבודות באופן סופי בשל כשלים בסיכון שיא. מערכת ניטור טובה יכולה לסייע בעצירת כשלים, לפני שהם מחריפים עוד יותר. מדובר בסיכון חיי אדם ובסיכון רכוש רב, שרובו לא שייך למבקש ההיתר - ולכן החובה היא לנקוט בכל אמצעי הזהירות והאתראה האפשריים.

19.

יש לכתוב ש: "יישום דרישות התקן הישראלי לעוגני קרקע ת"י 940 חלק 4.1 וחלק 4.2 יהיה תנאי חובה לקבלת היתר החדרת עוגני קרקע זמניים. 4.1 - תכן גאומטרי: חיזוק וייצוב קרקעות

למטרות הנדסיות מסמור קרקע ובירוג סלע. 4.2 - תִּכְנֵן גֵּאוֹטֶכְנִי: חיזוק וייצוב מבנים למטרות הנדסיות עוגני קרקע מְדוּיָסִים. תקן זה דן בְּתִכְנֵן, בהכנה, בהתקנה, בבדיקות ובמעקב אחר התפקוד של עוגני קרקע מְדוּיָסִים (כולל התייחסויות למבנה העוגן, ראש העוגן, קטע מתיחה חופשי וקטע השורש המעוגן לקרקע באמצעות דִּיֵס)."

הנמקה: כפי שבתוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה הייתה רשימת תקנים ישראליים של מכון התקנים הישראלי שחובה היה לפעול לפיהם - כך גם לבעלי הזכויות במקרקעין הגובלים, לבעלי הזכויות במקרקעין שעליהם בונים, וגם לכל האוכלוסייה - ישנה הזכות לשיטות עבודה ולחייב בחומרים איכותיים, כדי לשמור על נכסיהם ועל חייהם, בזכות תקנים ישראליים מקצועיים, שעבודה מקצועית של מומחים יצרה אותם, לאחר חשיבה רבה.

הנמקה נוספת: לא יעלה על הדעת שתוכנית העוגנים לא תחייב לפעול לפי תקני העוגנים של מכון התקנים הישראלי, בלי שהיא מציעה תקן מקצועי אלטרנטיבי אחר. מדובר באי סבירות קיצונית, באי מידתיות חריגה ובסכנת נפשות.

הנמקה נוספת: תקן 940 חלק 4.1 ותקן 940 חלק 4.2 אושרו, בין השאר, ע"י: איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות, הטכניון (הפקולטה להנדסה אזרחית) והתאחדות הקבלנים והבונים. ועדת תכנון, הנשענת על אדריכלים ויועצים משפטיים, שאינם מתמצאים בתחום עוגני קרקע זמניים, חייבת לקבל את הוראותיהם המקצועיות בנושא עוגני הקרקע, באין לה תקן מקצועי אחר בתחום.

20. יש לכתוב ש: "בנוסף לתקן הישראלי 940 חלק 4.1 ותקן ישראלי 940 חלק 4.2, יידרש ממבקש היתר הבנייה ומכל בעלי המקצוע מטעמו, לפעול לפי הוראות נוספות שייכללו בנספח הוראות לתוכנית זאת - יילקחו ממפרטים, ממכרזים ומדרישות של מוסדות מוכרים לביצוע עבודות החדרת עוגני קרקע זמניים (כמו: הימנותא, נתיבי ישראל, אוניברסיטאות, מכללות, חברות ממשלתיות, חברות עירוניות, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וכו') וייערכו ע"י מהנדס ביסוס רשוי (מדור ביסוס), בעל ניסיון רב ומגוון, הכולל לפחות עשרים פרויקטים של עוגני קרקע (כולל ברגי סלע) מסוגים שונים, שבוצעו על פי התקן הישראלי 940 - חלקים 4.1 ו- 4.2 (כולם כוללים שחרור דריכה בתום הצורך בעוגנים: לפחות שלושה פרויקטים עם עוגנים נשלפים, לפחות שלושה פרויקטים עם עוגנים פּוֹלִימֶרִיִים, לפחות שלושה פרויקטים עם ברגי סלע, לפחות שלושה פרויקטים עם עוגני קרקע מפלדה לא נשלפים ולא מוברגים), בהם היה האחראי הראשי, ופיקח על העבודות בשטח (לפחות עשרה פרויקטים בירושלים), שכללו מגוון אמצעי ניטור, המתקדמים ביותר שיש.

בנספח ההוראות יתייחסו לנושאים הבאים:

- א. דרישות העסקתו של קבלן ביצוע ופירוט תפקידיו
- ב. דרישות העסקתו של מהנדס ביסוס רשוי ביצוע ופירוט תפקידיו
- ג. דרישות העסקתו של מפקח/ים על העבודות ופירוט תפקידיו/הם
- ד. דרישות העסקתו של יועץ ניטור (מהנדס אזרחי רשוי ביסוס או מבנים) ופירוט תפקידיו
- ה. דרישות העסקתו של מודד מוסמך ופירוט תפקידיו
- ו. פירוט דרישות המינימום בקשר לניסיון המעשי של בעלי המקצוע הנ"ל
- ז. חלוקת התפקידים בין האחראים בשטח העבודות
- ח. בחירת סוג העוגן המתאים ועקרונות הדיוס המתאימים, כדי להקטין את הנזקים לקרקע

- ט. 'תיק מוצר', תעודת משלוח, והוכחות לכך שהעוגנים והאביזרים שנבחרו הצליחו בעבר.
- י. 'תיק עוגן': מספר העוגן, תאריך קידוח, עומק, זווית, סוג הדיס וכו'; בדיקת תקינות
- י"א. חישובים סטטיים (כולל לכל קיר דפון ולעוגנים) ותוכניות:
- לחפירה, לדפון, לביצוע הדריכה, מיפרט לביצוע, לבקרת איכות, לפיקוח צמוד
- י"ב. בדיקה של כל בעלי המקצוע הנ"ל שהחדרת העוגנים לא תיפגע ביסודות, בתשתיות ובעצים
- י"ג. פירוט כל השלבים בהם תידרש בדיקת מעבדה, ותנאי הסף לבחירת מעבדה ומהנדסה
- י"ד. פירוט כל סוגי הניטור הרלוונטיים הנדרשים (כולל און ליין), דרכי ביצועם ודרכי פיקוחם
- [כולל מרכזייה, תאי עומס (כוח) אלחוטיים, אינקלינומטרים, טילטמטרים, פריזמות, סייסמוגרף ועוד], כולל האפשרויות של נציגי המגרשים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים ונציגי העירייה להתחבר למערכת ריכוז נתוני הניטור, קבלת מידע עדכני בדואר אלקטרוני, בוטסאפ ובהודעות SMS (אתראות דחופות)
- ט"ו. מערכת בקרת איכות
- ט"ז. פירוט הבדיקות (כולל: עד כשל, התאמה, קבלה, זחילה, בקרה, העמסה, ייזום, חירום)
- י"ח. פירוט מדויק של כל הניסיונות בקרקע (כולל עוגנים וחציבה - ויברציות)
- י"ט. עוגני ניסיון: כמה, היכן, שיטה, כישלונות
- כ. שיטות פעולה שונות לגבי סוגי עוגן שונים: פלדה, פולימרי, נשלף, בורג סלע וכו'
- כ"א. מדידות שקיעה של כל הבניינים במגרשים הגובלים ומדידות תזוזה של קיר הדפון
- כ"ב. החזקת כל התקנים הרלוונטיים באתר העבודות
- כ"ג. מודד מוסמך - סימון עוגנים (כולל סימון עוגנים תקולים), סימון קידוחים
- כ"ד. כוחות (בדיקה, שירות, נעילה, השתיירות), עומסי שירות, קביעת ערכי סף להתראות ומקדמי ביטחון (קרקע ועוגנים)
- כ"ה. מקטע חופשי ואטמים
- כ"ו. קדיחה: שיטות, הוראות, הגבלות ועצירות במקרים מסוכנים, פיקוח בשטח וכו'
- כ"ז. דיס: חומרים (כולל יחס מדויק מים-צמנט והקפדה שהצמנט יהיה יבש באחסון), בקרה, כמויות, מדי מדידה, ציוד, בדיקות, ערבול, חוזק, מרחק מהדפון, לחץ, חוזק, הזרקה, נפח, שיטות, נזקים, שרולים, גרביים, הגנה על עצים וצנרת, התקדמות, עבודה כשחם, קוביות, איבוד, אשפפה, קרקע קארסטית, פיקוח (כולל בדיקת השפעת דיס במגרש הגובל)
- כ"ח. דריכה: שיטות, מדידות, תרשימים, טבלאות, כישלונות, שחרור, יומנים (כולל דריכה ושחרור), בדיקות, צילומים, הוראות בטיחות לעובדים, הדרגתיות, בקרה, פיקוח בשטח
- כ"ט. קורות עוגנים (קורות לחץ)
- ל. תיעוד: ביומנים (כולל דריכה ושחרור), בדוחות, בטבלאות, בתמונות, בסרטונים (בתחילת העבודות, במהלכן, בסוף התהליך - כולל מפת עדות ותוכנית עדות)
- ל"א. מניעת פגיעות מזרמי מים ומשטיפות מים ואוויר, עודפי מים מפריעים, ניקוז, יציבות
- ל"ב. כשלים, כישלונות, חריגות, סטיות, אי התאמות, גלישות, תזוזות, עודפים, חללים
- ל"ג. התייחסות ופירוט פעולות לגבי בעיית הקורוזיה (כולל הוראות לגבי הגנות על הכול)
- ל"ד. שרולים (צינורות פלסטיק), כיסויי ראש (מפלסטיק או מפח), מעטות (מפלדה או מפח)
- ל"ה. ייצור, אחסנה, שינוע, התקנה, חלפים, איסור גרירת עוגנים (במיוחד פולימריים)
- ל"ו. שליפה: מערכת שליפה מובנית, אי אגרסיביות, מדורגת, ניטור תזוזות
- ל"ז. הוראות בטיחות לנמצאים במגרש
- ל"ח. חסמים אקוסטיים ניידים, משתקי קול, מד רעש (ניטור רעש) וכו'

ל"ט. הוראות מדויקות לגבי סוגי עצירות העבודות, דרגת חומרתן, והוראות לגבי המשך פעילות,

עצירה זמנית או עצירה מוחלטת שלהן

מ. הוראות מדויקות ומפורטות לגבי פעולות לשיפור המצב בשל כשלים

(כולל קביעת תקופות הזמן לעצירה לאחר כשל)

מ"א. פיקוח העירייה על השלבים השונים של פעולות ההחדרה, הדייס, הדריכה, השחרור וכו'

מ"ב. על הקבלן / מנהל הפרויקט להשיב לכל תלונה בכתב תוך יממה, עם העתק ליועץ הניטור

הנמקה: כיוון שזאת תוכנית הוראות בינוי לעוגנים - היא צריכה שתהיינה לה הוראות בינוי

לעוגנים, הוראות פעולה, מה מותר, מה אסור, מה חובה לעשות, וכיצד הכול מתנהל. אם לא יהיו

הוראות - יכולים לקרות אסונות גדולים. גם אם יהיו הוראות יכולים להיות אסונות - אך מתן

הוראות והקפדה על יישומן - יקטין את הסיכונים.

הנמקה נוספת: צמצום גרימת נזקים במגרש הגובל (וגם במגרש המחדיר)

הנמקה נוספת: תקן ישראלי 940 חלקים 4.1 ו- 4.2 - מעודכנים (נכון לעכשיו) לשנת 2011 בלבד,

ולא רשומות בהם כל ההוראות הרלוונטיות לעניין תהליך החדרת עוגני קרקע. התקנים

הישראליים טובים, אך צריך להשלים עבורם כתיבה מקצועית מחייבת של פעולות בתחום החדרת

עוגני קרקע זמניים, שאין אליהן התייחסות נכון להיום. רק לדוגמה - אין התייחסות לעוגנים

פולִימֶרִים. דוגמה נוספת: מאז כתיבת התקנים השתכלל תחום המדידה.

הנמקה נוספת: מוסדות ותאגידים, כמו חברות עירוניות, חברות ממשלתיות, מוסדות אקדמיים

ועוד - מכינים מפרטי דרישות מקבלנים, בהן מפורטות בדיוק רב, ובתנאים מגבילים, הוראות

תהליך הדיפון באמצעות עוגנים. יש ללמוד מהם, וליצור הוראות מחייבות לכל מי שרוצה (וקיבל

את כל האישורים הנדרשים) להחדיר עוגני קרקע זמניים.

הנמקה נוספת: לא ניתן לסמוך על מגיש הבקשה שידאג לתהליך התקנת עוגני קרקע זמניים

מסודר ותקין, אם לא יהיו לו הוראות ברורות מה עליו לעשות. מגיש הבקשה הטיפוסי ירצה

לחסוך כמה שיותר כסף בשלב הראשוני, ופחות יחשוב על מניעת בעיות בשלבים הבאים, ולכן

עבודתו תהיה לא טובה ביחס לעבודה המיטבית, וזה עלול לעלות בחיי אדם. מה גם שהוא חודר

לקרקע לא שלו, ויש לשמור על היסודות, התשתיות והעצים מכל משמר. לכן לא ניתן לאשר את

תוכנית העוגנים, כשהיא מסמיכה את מגיש הבקשה לעשות מה שהוא רוצה, ללא הוראות

מחייבות; שהרי ע"פ טיוטת תוכנית העוגנים מ- 16.2.2026 העוגן יכול להיות עשוי מכל חומר

שהוא, בכל אורך שהוא, ללא צורך בקידוחי ניסיון, ללא צורך בהעסקת אנשים בעלי ניסיון בתחום,

ללא צורך בפיקוח מיוחד בשטח, ללא הסברים מדויקים על דייס ועל הוצאת העוגנים, ללא

התייחסות לגבי דייס שנשאר בקרקע, ללא שום התייחסות לגבי ניטור - מה שקריטי לא רק לבעלי

הזכויות במקרקעין שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים - אלא מסוכן גם לעובדים באתר הבניה, וגם

לבנוי שמבקשים לבנות במגרש המבקש - החדרה לקויה של עוגנים, נעילה לקויה שלהם ועוד -

יכולות לגרום להריסת המבנה אותו מבקשים לבנות.

21. יש לכתוב ש: "תנאי לדיון, יהיה דוח מוצהר וחתום ע"י מהנדס רשוי מדור ביסוס, במסגרת

הבקשה להיתר בנייה, בקובץ חיצוני לקובץ התוכנית הראשית, בו המהנדס יפרט במילים אילו

עוגנים בדיוק הוא ממליץ להחדיר, ממה הם עשויים, מאיזה יצרון, האם בעלי מנגנון שליפה

מובנה מראש (לא באלתור באתר העבודות), מהן הסיבות לבחירות שלו, מהן ההמלצות לקוטרי

הקידוח, מהן ההמלצות לגבי: יחס דייס צמנט, תנאי הדייס, עקרונות הדייס, ייעול הדייס,

הזהירות בדייס, שלבי ההזרקה, שיטת ההזרקה, שרולי ההזרקה, לחץ התחלה, לחץ עובדה, לחץ

מקסימום, תגובה לאיבוד דִּיֶס, צריכת דִּיֶס תקינה או חריגה, ניטור, דריכה ושחרור, מהן החששות לגבי פגיעה בתשתיות, עצים ויסודות, מהם הנזקים העלולים לקרות לתשתיות, לעצים וליסודות, כיצד הוא ממליץ לצמצם את הפרת הקרקע הצפויה, מהו הרכבו של כוח האדם הנדרש בכל שלב עבודות העוגנים, מהם הפתרונות האקוסטיים לצמצום נזקי רעש, תהליך השליפה - תיאור מפורט, כולל כישלונות ונזקים."

הנמקה: יש לבחון את ההצעה לפני אישורה, בשלב שבו עוד ניתן לשאול שאלות, להעיר הערות, לתקן טעויות ולדרוש דרישות. אם יהיה אישור סתמי לעוגנים - האפשרות שהעניינים ידרדרו גדולה מאוד. תכנון קפדני מתאים לתנאים עוד לפני שלב האישור, והתחייבות לדבוק בשיטה שנבחרה - יקטין במידה רבה מאוד נזקים הצפויים לקרות.

22. יש לכתוב (בדומה לתוכנית 10038) ש:

"תנאי לדיון בבקשה להחדרת עוגני קרקע זמניים תהיה הצהרת מהנדס אזרחי רשוי מדור ביסוס, המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע ואת החדרת העוגנים הזמניים המבוקשת, שליפתם והוצאת הדִּיֶס בזמן, וללא גרימת נזק ליסודות, תשתיות ועצים, וכי ערך סקר קרקע (כולל סקר גאולוגי ע"י מומחה) בתחום שני המגרשים (המגרש הזקוק לִדְפּוֹן והמגרש אליו מבקשים להחדיר עוגני קרקע זמניים), וקבע במגרש הזקוק לִדְפּוֹן: הנחיות לביסוס ומקדם תִּכְנֵן לרעידות אדמה, וצירף להצהרתו דוח קרקע וביסוס (כולל סקר גאולוגי). הדוח יכלול מאפייני קרקע בשני המגרשים, תאוצת הקרקע החזויה, השפעת חתכי הקרקע, מידת הקירבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, מקדם הביטחון הנדרש להרס בשליפה מהקרקע, עומסים צפויים, זיהוי ואימות נתוני הביסוס הקיים, תקינות היסודות (בשני המגרשים), השפעת הדִּפּוֹן, העוגנים והדִּיֶס, ומתן המלצות בהתאם."

הנמקה: החדרת עוגני קרקע עלולה לגרום לנזקים רבים, בייחוד ליסודות בניינים ולתשתיות תת קרקעיות. לכן חייבים לבדוק היטב ובאופן הכי מקצועי את הקרקעות של המגרשים המעורבים, וכל הנמצא עליהן ובתוכן, לפני שמחליטים על שיטת הדִּפּוֹן המומלצת, הסבירה והבטוחה ביותר הקיימת, לאחר שווידאו היטב שתהליך שליפת עוגני הקרקע הזמניים יתבצע בזמן הנכון, ולא באיחור, תוך כדי שמוציאים לא רק את עוגני הקרקע הזמניים, אלא גם את הדִּיֶס שמחובר אליהם וכל אלמנט רלוונטי שנכלל במערכת עוגני הקרקע הזמניים.

הנמקה נוספת: אסור להשאיר את בדיקות הבטיחות הקפדניות בחלל הריק - לאחר שתמ"א 38 ותוכנית 10038 סיימו את תפקידן, ואין הוראות בטיחות הנדסיות שמחליפות את ההוראות שלהן.

23. יש לכתוב, בדומה למה שהיה כתוב בתמ"א 38 (התוכנית הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה), ש: "היתר בנייה במקרה של חיזוק הבנוי הקיים ו/או הריסת הבנוי ובנייה מחדש ו/או בנייה חדשה - יינתן רק אם הונחה דעת הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה, כי המסמכים ההנדסיים, החישוביים הסטטיים (שצריכים להתייחס גם לכל העוגנים המיועדים, במיוחד לאחר דריכה ושחרור, ולהתייחס גם לקירות הדִּפּוֹן) והנספחים ההנדסיים, שהוצגו בפניהם ונבדקו על ידם, מעידים כי שני המבנים (במגרש המחזיר ובמגרש המוחדר) ורכיביהם במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות הבנייה, מקיימים את כל מקדמי הבטיחות הנדרשים, ועומדים בעומסים הססמיים. כל המסמכים ההנדסיים האלה חייבים להיות מפורסמים בארכיב האופטי הפתוח לציבור, בצורה שניתן לקרוא בהם (כשהם לא חסומים לצפייה). מהנדס הוועדה יבחן את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות מעבדה, בעזרת מהנדס יועץ, המומחה בתחום

השלד, ומהנדס יועץ המומחה בתחום הביסוס, שיערכו את דוחותיהם ואת הצהרותיהם - גם ביחס למגרש בו מתכננים לבנות, וגם ביחס למגרש (ולבנוי במגרש), אליו מבקשים להחדיר עוגנים (כלומר חישובים סטטיים שכוללים את קיר/ות הדפון והעוגנים, חוות דעת ותצהיר של מהנדס השלד לשני המגרשים, כולל העוגנים והדפון, ודוח קרקע וביסוס והצהרה של מהנדס ביסוס (כולל סקר גאולוגי מאת מומחה בתחום), המתייחסים לשני המגרשים - לבנוי הקיים, למה שאמור להיבנות ולעוגנים)".

יש לכתוב (לפי התנאים להיתר של עיריית בית שמש): "כחלק מהתנאים להיתר בנייה הנדרשים ממבקש היתר הבנייה, הצהרת מתכנן שלד - לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים; חישובים סטטיים - הכוללים את העוגנים, פרטי קירות תמך וכלונסאות; דוח קרקע וביסוס; אישורי: רשות העתיקות, תאגיד המים, חברת החשמל, חברת בזק, חברת הוט, מהנדס הוועדה; הסכם מעבדה מוסמכת לבדיקת שליפת העוגנים; כתב שיפוי בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע ו/או משליפתם; פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק והחזרת המצב לקדמותו".

יש לכתוב בדומה ל"נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים:

"יש להגיש חישובים סטטיים של הבנוי במגרשים הגובלים אליהם רוצים להחדיר עוגני קרקע זמניים ושל המבנה אותו רוצים לבנות ושל עוגני הקרקע הזמניים, ולצרף דוח קרקע וביסוס וחישוב סטטי של מערכת העיגון".

יש לכתוב, בדומה לתוכנית העוגנים של קריית-אנו (508-1234335):

"צריך לצרף דוח קרקע וביסוס וחישוב סטטי של מערכת העיגון."

הנמקה: ברגע שמחדירים עוגנים לקרקע גובלת - מתרחשים שינויים בקרקע, בתשתיות, ביסודות ובבניין בקרקע הגובלת, וכדי לדעת מה לעשות ומה לא לעשות, וכיצד לתכנן - צריך להתייחס מקצועית, בכל ההיבטים ההנדסיים והבטיחותיים - גם לקרקע הנוספת שקשורה בפרויקט הבינוי-הקרקע אליה מחדירים את העוגנים, שמשפיעים על הקרקע ועל הנמצא בה והקשור אליה, וגם להשפעה של העוגנים עצמם.

הנמקה נוספת: יש לתת לבעלי זכויות במקרקעין גובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים, לפחות את אותן הזכויות שנותנים לבעלי הזכויות במקרקעין מהם מבקשים להחדיר את העוגנים. הנמקה נוספת: אין הבדל בין פרויקט חיזוק הנעזר בעוגנים לפי תמ"א 38 או בפרויקט חיזוק הנעזר בעוגנים, כשהוא לא מתוקף תמ"א 38 - הדרישות של תמ"א 38 צריכות להופיע גם בפרויקטים שהם כמו תמ"א 38 - חיזוק הקיים או הריסה ובנייה. הנמקה: כפי שצריך דוח קרקע וביסוס בבקשה להיתר בתוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כך גם צריך דוח קרקע וביסוס לקרקע בה מבקשים להחדיר עוגנים. כמו כן, צריך להתייחס לעוגנים בכל חישובים סטטיים אפשריים, כיוון שהם מתחברים לבנוי והופכים (באופן "זמני") להיות חלק ממנו.

24. יש לכתוב (כלומר לא לשנות את מה שכבר כתוב נכון לעכשיו בתוכנית): **"תותר הקמת עוגני קרקע**

זמניים, על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במגרש בו יתבצעו עבודות חפירה ודפון מתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו."

הנמקה: אין זכות חוקית, הנדסית, בטיחותית, תכנונית, כלכלית ומוסרית לחזק בניין ומקרקעין במגרש מסוים, ותוך כדי זה לפגוע במקרקעין גובלים ובנמצא בהם, כמו למשל יסודות ותשתיות.

הנמקה נוספת: יש לתת לבעלי זכויות במקרקעין גובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים, לפחות את אותם הזכויות שנותנים לבעלי הזכויות במקרקעין מהם מבקשים להחדיר את העוגנים- כלומר אם לא להתחזק - לפחות לא להיחלש (לא להיפגע).

25. יש לכתוב, בדומה לנוהל אישור עיריית קריית-אוונו לעוגני קרקע זמניים בקרקעות עירוניות:

"בבקשה להיתר יפורט הזמן הצפוי להותרת העוגנים בקרקע הגובלת."

הנמקה: זה צריך להיות מובן מאליו - אנו עוסקים כאן בעוגנים זמניים בלבד - ולכן צריך כמובן לדווח ולנמק כמה חודשים צפויים העוגנים הזמניים להישאר בתוך המקרקעין.

26. יש לכתוב: **"בבקשה להיתר תפורט דרך הוצאת העוגנים מהקרקע ללא פגע."**

הנמקה: זה צריך להיות מובן מאליו - אנו עוסקים כאן בעוגנים זמניים בלבד - ולכן צריך כמובן לדווח כיצד יוציאו את העוגנים הזמניים מהקרקע מבלי לגרום נזק.

27. יש לכתוב, בדומה ל"נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים:

"צריך להגיש תוכנית עוגנים זמניים, החתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת תוכנית חפירה ודפון בפורמטים DWF ו-PDF, ולוודא כי הנתונים הבאים מוטמעים בתוכנית: סימון העוגנים הזמניים, כולל מספריהם והמידות שלהם; במסגרת תרשים סביבה - סימון ברור של כל המגרשים הגובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים; סימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום אזור העוגנים; סימון קווי הבניין והמגרש; ציון מהו נפח החפירה המשוער; שרטוט תכנון הכלונסאות בקומות התת קרקעיות; הוספת טבלה הכוללת את רשימת החלקות הגובלות, אליהן מבקשים להחדיר עוגנים וכתובותיהן."

יש לכתוב (לפי התנאים המוקדמים של עיריית בית שמש): **"כחלק מהתנאים המוקדמים הנדרשים מהמבקש היתר הבנייה, תידרש תוכנית ראשית, שתכלול פירוט עבודות עפר חפירה / מילוי, קירות תמך / דפון, כולל מפלסים, כלונסאות, חתכים, פרטי עוגנים, פרטי קירות, פרטי כלונסאות, כולל הופעתם בתוכנית של כל עוגני הקרקע הזמניים בחתכים, ותוך כדי ציון אם הם עוגני קרקע זמניים נשלפים או עוגני קרקע זמניים פולימריים."**

יש לכתוב, בדומה לתוכנית העוגנים של קריית-אוונו (508-1234335):

"צריך לסמן את העוגנים וחדירתם לתוך המגרשים הסמוכים, כולל מיקום ואורך העוגנים, וסימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום אזור העוגנים."

יש לכתוב: **"תוגש בקנה מידה של 1:50 תוכנית הדפון והעוגנים, בה ימוספרו העוגנים, יצוין מאיזה סוג הם (פלדה רגילים, פלדה נשלפים, פולימריים, ברגי סלע פלדה, ברגי סלע פלדה נשלפים באופן מובנה מטעם היצרן, ברגי סלע נשלפים באלתור באתר הבנייה, וכו'). ייכתב וייראה מה גודל זווית החדרתם, יראו עד לאן הם מגיעים, כשלצד כ"א מהם יירשם אורכו.**

בתשריט יהיו כל החתכים האפשריים, וישרטטו כל המבנים בשני המגרשים - המחדיר

והמוחדר. כמו כן ישרטטו כל הכלונסאות, ויצוינו כל הגבהים יחסית למפלס הרחוב."

יש לכתוב ש: **"מגיש הבקשה להיתר בנייה יפרט בבקשה להיתר בנייה: מהו סוג עוגני הקרקע הזמניים שאותם הוא מבקש להחדיר; לאיזו תקופה הוא מבקש להשאיר אותם במגרש הגובל; האם הוא מתכוון להוציא את העוגנים או להשאירם שם לתמיד; האם הוא מתכוון להוציא גם את הדפוס; האם הוא מתכוון להשאיר חלק כלשהו של העוגן ו/או של הדפוס במגרש הגובל; באיזו דרך הוא מתכוון להוציא את המחדיר, קדח, הזריק וכו'; באיזו שיטה הוא מתכוון לבטל את הדריכה;**

מהם החומרים שמהם עוגני הקרקע הזמניים עשויים; מהי שיטת חיבורם לקרקע; מה אורכו של כל עוגן קרקע זמני (כולל פירוט לגבי אורך החלק החופשי ואורך החלק המעגן); מהי זווית ההחדרה של כל עוגן קרקע זמני; מה המרחק מפני הקרקע של כל קצה עוגן זמני שחודר לתת הקרקע".

הנמקה: ברירת המחדל היא שהחדרת עוגנים תיפגע פגיעה אנושה בתשתיות, בעצים, ביסודות ובמבנים במגרש הגובל, ולכן, בכדי למנוע או לצמצם את הנזק - יש לבחון היטב כל פרט לפני שמאשרים אותו.

הנמקה נוספת: לא ניתן להתייחס להחדרת עוגנים, אם לא מסמנים אותם בבקשה להיתר בנייה, את זווית ואופן חדירתם, מיקומם, אורכם וסימון היסודות והתשתיות הקיימים, כדי שידעו לא לפגוע בהם.

הנמקה נוספת: כדי למנוע חאפריות בחפירה (בדפון ובעיגון) של: "יהיה בסדר, סמוך עלינו" - יש מראש לקבל את כל הנתונים המינימליים שצריך, כדי לבחון אם ניתן לאשר את הבקשה.

28. יש לכתוב: "מבקש ההיתר, עורך הבקשה, מהנדס השלד, מהנדס קרקע וביסוס, קבלן עוגני הקרקע הזמניים ומהנדס ביצוע עוגני הקרקע הזמניים - יחתמו על תצהיר, בו הם מתחייבים לכך שבתוך זמן המקסימום שנקבע לזמניות של עוגני הקרקע - יוצאו עוגני הקרקע הזמניים, יוצאו הקדחים, יוצא כל הדיס וכל שרוולי הדיס, וכמו כן יוצא גם כל אלמנט אחר שקשור היה בהחדרת עוגני הקרקע הזמניים ודיסם, וכל זאת ללא שום נזק ליסודות, לעצים ולתשתיות; בנוסף יצהירו מהנדס קרקע וביסוס, קבלן עוגני הקרקע הזמניים ומהנדס ביצוע עוגני הקרקע הזמניים, שהם מכירים היטב את התקנים הישראליים 940 חלק 4.1 ו- 940 חלק 4.2, שהם מבינים את כל מה שכתוב ומשורטט שם בקשר לעוגני קרקע זמניים (כולל כל המושגים, ההגדרות והנוסחאות), שהם עבדו כבר בעבר בלפחות שלושה פרויקטים לפי תקנים אלה (יפרטו לפחות שלושה כאלה, כולל הכתובות וגוש חלקה של אותם מקומות), ויתחייבו לפעול לפי תקנים אלה אם יתקבל האישור להחדרת עוגני קרקע זמניים בבקשה להיתר בנייה; כמו כן יתחייבו לפעול לפי הוראות נספח ההוראות של תוכנית זאת וכל הוראות התוכנית. בנוסף יתחייבו שיכינו תוכנית המתעדת בדיוק היכן הותקנו העוגנים (כולל עוגני ניסיון ועוגנים כושלים), באיזו זווית ובאיזה עומק; בנוסף יתחייבו לנטר כל שלב בעבודות: ניטור במהלך הקידוח והחדרת העוגן (בראש ובראשונה ניטור רעידות במגרש הגובל, כולל ביסודות הבנוי עליו), ניטור תהליך הדיס, ניטור רעש, ניטור בדיקות דריכה ושליפה. בנוסף יתחייבו לא לגרום לשום נזק לתשתיות שבקרקע או מעל פני הקרקע וביסודות, ויתחייבו לכך שמצב הקרקע, כל מה שבתוכה וכל מה שמעליה - יושב לקדמותו בתוך שנתיים מיום תחילת העבודות על החדרת עוגני הקרקע הזמניים."

הנמקה: אם לא יהיו עורך בקשה, מהנדס שלד, מהנדס קרקע וביסוס שמומחה בתחום, קבלן שמומחה בהחדרת עוגנים ובהוצאתם ומהנדס בפועל שאחראי על ביצוע תקין של החדרת העוגנים והוצאתם, ואם הם לא יעריכו מראש שביצוע הדפון בעזרת עוגני קרקע זמניים יגיע לסיום בתום תקופת הזמניות - אין טעם לאשר את הבקשה להחדרת עוגני קרקע זמניים - אם מראש הם לא חושבים שיעמדו בלוח הזמנים והשבת המצב לקדמותו בתום תקופת הזמן המוקצבת לפי תוכנית של עוגני קרקע זמניים. פעולות הניטור חשובות, כדי לוודא שלא נשקפת סכנה ממהלך לא נכון בשטח.

29. יש לכתוב ש: "מגיש הבקשה יצרף גם נספח התייחסות לקשר שבין הדיס שהוא מבקש להחדיר

למגרש הגובל לבין מצב חלחול מי הגשמים במגרש, כך שלא ייפגע נושא חלחול מי הנגר".
הנמקה: מרוב דִּיִס שמבקשים להזריק, ולאור כך שאין דרישה ברורה להוצאת הִדִּיס - ייתכן שלא יהיה למים לאן לחלחל, ותהיה הצפה ונזקים ליסודות.

30. יש לכתוב ש: **"מבקש ההיתר יכין גם תוכנית לחלחול מי נגר במגרש אליו הוא מחדיר את העוגנים, וישלבה בשרטוטי העוגנים, תוך ציון כל קוטרו של בור חלחול ועומקו, ו/או ישרטט ויסביר את מיקומה, גודלה ועומקה של בריכת השהיה - או ינמק כיצד עבודות החדרת העוגנים והזרקת הִדִּיס לא יפגעו בניקוז ובחלחול במצב הנוכחי, לפני החדרת העוגנים."**
הנמקה: כיוון שיכול להיות שִדִּיס וחלקי עוגנים יישארו באדמה - יתקשו המים לחלחל, והדבר יגרום לבעיות, אותן יצטרך מבקש ההיתר לפתור באמצעות פתרונות ניקוז וחלחול חדשים.
31. יש לכתוב: **"הקבלן שנבחר להיות האחראי על ביצוע החדרת עוגני הקרקע הזמניים צריך להיות קבלן רשום בפנקס הקבלנים של משרד הבינוי והשיכון בענף מס' 120 - כלונסאות, מיקרופייל וקירות סלארי; וכמו כן צריך להוכיח ניסיון סביר בתחום החדרת עוגני קרקע זמניים ושליפתם."**
הנמקה: קבלן לא מוסמך (רישומית ומעשית) עלול ליצור נזקים בלתי הפיכים.
הנמקה נוספת: התעלמות תוכנית העוגנים מקביעה שחייב לבצע אותה רק קבלן רשום בענף היחיד הקשור לתחום העוגנים - תהיה אי סבירות קיצונית ואי מידתיות חריגה, תוך כדי חשש לשיקולים זרים.

32. יש לכתוב: **"לקבלן, לכל בעל מקצוע אחר ולכל אחד מטעם מבקש היתר הבנייה - אסור לפגוע במבנים, ביסודות ובתשתיות."**
הנמקה: אם תהיה פגיעה - יהיה יותר נזק מתועלת, ועדיף מראש לוותר על שיטת הִדִּפון עם עוגנים. אם קבלן או כל אדם אחר מטעם מבקש ההיתר, חושב שסביר להניח שהוא כן יגרום לנזק למבנים, יסודות ו/או תשתיות - עדיף מראש שיוותר על שיטת הִדִּפון עם עגנים, ויחליפה בשיטת הִדִּפון אחרת, ללא עוגנים.

33. יש לכתוב: **"אם החדרת העוגנים ו/או פעולת הִדִּיס ו/או או פעולה אחרת שקשורה בעוגנים תגרום לנזק בבנוי בקרקע הגובלת ו/או בקרקע הגובלת ו/או בתשתיות שבתוכה - יופסקו העבודות לאלתר, ותידרש הגשת בקשה חדשה להיתר בנייה עם עוגנים או בלעדיהם."**
הנמקה: ברגע שמבקש ההיתר או מי מטעמו גרם לנזק - חייבים להפסיק את פגיעתו הרעה, כדי למנוע נזקים נוספים, לאחר שהוכח שלא ניתן לסמוך עליו.

34. יש לכתוב ש: **"עוגני קרקע זמניים אלו וקיר/ות הִדִּפון ייכללו ויסומנו בבקשה להיתר בנייה, בחישובים הסטטיים המוגשים לאישור במסגרת אותה בקשה ובהיתר הבנייה עצמו."**
הנמקה: עוגני הקרקע הם חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה, חלק בלתי נפרד מהגורמים המשפיעים על החישובים הסטטיים, והם גם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה עצמו. כך גם קיר הִדִּפון.

35. יש לכתוב ש: **"היתר הבנייה יכלול פירוט של כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), יסודות בניינים, עצים, ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים**

והנכסים הגובלים בעת החדרת עוגני הקרקע".

הנמקה: פגיעה בתשתיות וביסודות בניינים היא בלתי מתקבלת על הדעת - כיוון שהמטרה היא לחזק יסודות בניינים ותשתיות - ולא להחלישם - מדובר בחיי אדם - ולכן צריך מראש לוודא, בצורה הכי מקצועית שיכולה להיות, שהכול תקין בתכנון החדרת עוגני הקרקע.

36. יש לכתוב ש: "מגיש הבקשה להיתר בנייה יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הקרקע, המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיוחדו בשטח".
הנמקה: מהנדס הוועדה (או נציגו) חייב להיות משוכנע שהכול יהיה תקין וללא בעיות - שאם לא כן - אין טעם לאשר את הדפון באמצעות עוגני קרקע.

37. יש לכתוב ש:

"

תנאים למתן היתר בנייה להתקנת עוגני קרקע זמניים:

א. אישור, **כולל תצהיר, של מהנדס שלד**, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות המיועדות להחדרת עוגני הקרקע הזמניים, למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. **המהנדס יצהיר - לא אוטומטית - רק אם זה באמת נכון - שיש ברשותו קובץ, בו מופיעים מיקומם של יסודות הבניין/ים שנמצאים במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים, וכן ברשותו קובץ / קבצים, בהם ניתן לראות את מיקומם במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים - של כל: צנרת מים / ביוב / תקשורת / גז, בור/ות מים / ביוב, סיבים אופטיים, צובר/י גז ושורשי עצים. הקובץ/ים יוגשו/ יופיעו/ בארכיב האופטי הפתוח לציבור, כך שניתן לראות אותם/ ואת תוכנם/ם - אם לא - לא תותר החדרת עוגנים למגרש הגובל.**

ב. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, למניעת פגיעה בתשתיות, **ביסודות בניינים** ובעצים.
ג. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם.

ד. הכללת תכנון הכלונסאות של **הקומות התת קרקעיות** המבוקשות בבקשה להיתר בנייה. בבקשה להיתר יסומנו וימוספרו כל עוגני הקרקע הזמניים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות, ויצורף חתך המציין את אורך עוגן הקרקע הזמני המבוקש להחדרה **ומציין גם את זווית ההחדרה ואת סוג העוגן הזמני.**

ה. תיאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לעניין היעדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגני קרקע זמניים.
ו. בתוכניות הצמודות לציר רק"ל (הרכבת הקלה), נדרש תיאום ואישור צתא"ל (צוות תוכנית אב לתחבורה).

ז. במגרשים הגובלים עם מגרשים ביעוד ציבורי, נדרש תיאום ואישור אגף נכסים.
ח. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, נדרש לקבל את אישור מהנדס הוועדה, לסוג עוגני הקרקע הזמניים ולתוכנית הדפון ועוגני הקרקע הזמניים, אשר מפרטת את מיקום עוגני הקרקע הזמניים בשלושה ממדים.

ט. התוכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע **בפרק דרכים בתמ"א 1.**

י. ככל שתבוקש בקשה להיתר מתוקף תוכנית זו בתחום מגבלות הבנייה של תשתיות, יידרש אישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

יא. אישור חברת חשמל לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת חשמל, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יב. אישור חברת בזק לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות בזק, מתקן או מקרקעין של חברת בזק, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יג. אישור חברת הוט לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות הוט, מתקן או מקרקעין של חברת הוט, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יד. אישור תאגיד / חברה / רשות שאחראית/ על תשתיות מים ו/או ביוב, לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות מים ו/או ביוב, מתקן או מקרקעין של מים ו/או ביוב, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין. "

הנמקות : הכול כאן הועתק מתוכנית העוגנים בגרסתה הנוכחית - ההדגשות הן תוספות / שינויים. הוסף הצורך הקריטי בידיעה היכן נמצאים במגרש/ים אליו/הם מבקשים להחדיר עוגנים : יסודות הבניינים והתשתיות - כיוון שהסכנה שהעוגנים יפגעו בהם היא עצומה, ואם לא יודעים היכן הם נמצאים - אסור לקדוח, להחדיר ולדייס, כדי שלא יקרו אסונות. הוסף גם הצורך שעיריית ירושלים ומתנגדים פוטנציאליים יוכלו לצפות בקובץ/ים שיש ברשות נציג מבקש ההיתר בנייה, בו/בהם רואים את היסודות והתשתיות - כדי שניתן יהיה להתייחס נכונה לרצון להחדרת עוגנים, כדי למנוע פגיעות הרוות אסון. הוספה גם החשיבות שלא לפגוע ביסודות בניינים (חשוב לא פחות מלא לפגוע בעצים). הוסף גם הצורך לציין את זווית ההחדרה - כדי שניתן יהיה לדעת לפי אורך העוגן והזווית לאן הוא יגיע. הוספו גם הצרכים באישורי חברות בזק, הוט ומי שאחראי על המים ועל הביוב - כיוון שחשוב לא לפגוע - לא רק בתשתיות חברת החשמל, אלא חשוב גם לא להרוס קווי אינטרנט, קווי טלפון ; וכמו כן לא לפגוע בצריכת המים ובשימוש בביוב, שכה חשובים לחיינו. כפי שמחייבים באישור חברת החשמל - באותה המידה צריכים לחייב גם בקבלות אישורים מהחברות בזק והוט, וממי שאחראי על אספקת המים (וצינורות הביוב).

38. יש לכתוב ש : "אם אין למבקש ההיתר קובץ בו ניתן לראות את מיקום יסודות הבניינים במגרש בו אליו מבקשים להחדיר עוגנים ו/או אם אין לו קובץ/ים בו/בהם ניתן לראות את צינור/ות המים ו/או את צינור/ות הביוב ו/או את בור/ות הביוב ו/או את הסיבים האופטיים ו/או את צנרת התקשורת ו/או את צינור/ות הגז ו/או את צובר הגז ו/או את שורשי העצים - לא תותר לו החדרת עוגנים למגרש הגובל. בנוסף - כל הקבצים האלה חייבים להופיע באופן ברור ומוחלט בארכיב האופטי הפתוח לציבור - אם לא - לא ייחשב שהקבצים קיימים - ולא יינתן האישור להחדרת העוגנים."

הנמקה : פגיעה ביסודות ובתשתיות עלולה להיות הרסנית במידה גדולה ביותר, ולכן יתרונותיו של מבקש ההיתר להחדרת העוגנים - לא חשובים יותר מהסבל הרב שיכול להיגרם מפגיעה ביסודות ו/או בתשתיות ו/או בעצים. ללא ידיעת מיקום היסודות, התשתיות ושורשי העצים - לא ידעו להיכן לא לקדוח, להכין לא להחדיר, להיכן לא להזריק. אי המצאת הקבצים האלה באופן ברור באתר האינטרנט של העיריה / הוועדה - יצביע על התחמקות או חוסר ידע - ולכן ההתייחסות תהיה כאילו לא הוצהר על קיומם של קבצים אלה.

39. יש לכתוב ש : "אם לא ידועים את הסוג והמיקום של היסודות ו/או התשתיות ו/או שורשי העצים במגרש הגובל - לא תותר החדרת עוגנים אליו".

הנמקה : כדי לא לגרום לאסון גדול של פגיעה ביסודות מבנים, בתשתיות ובעצים - יש לאסור על האפשרות לחדור מבלי לדעת לאן, ובכך למנוע את הנזק הפוטנציאלי הגדול.

40. יש לכתוב ש : "אם אין למבקש ההיתר אישורים ברורים מ: חברת החשמל, התאגיד שאחראי על המים, התאגיד שאחראי על הביוב, חברת הבזק (בזק) וחברת הוט - או כל תאגיד או מוסד אחר שבא במקומם במרוצת השנים - לא תותר לו החדרת עוגנים לכיוון המדרכה / הכביש וגם לא למגרש/ים גובל/ים."

הנמקה : פגיעה ביסודות ובתשתיות עלולה להיות הרסנית במידה גדולה ביותר, ולכן יתרונותיו של מבקש ההיתר להחדרת העוגנים - לא חשובים יותר מהסבל העצום שיכול להיגרם מפגיעה ביסודות ו/או בתשתיות.

41. יש לכתוב ש : "ההתייחסות להחדרת עוגני קרקע זמניים למגרש הגובל תופיע בפירוט בדוח הקרקע והביסוס של מבקש היתר הבנייה לא רק במלל, אלא גם בשרטוט/ים, ותכלול גם חלופת דפון ללא עוגנים."

הנמקה: לא מספיק לכתוב במילים על צורך או על היתכנות לצורך בעוגני קרקע זמניים - צריך להראות אותם באותם מפורש ונהיר מראש - כדי שגורמי מקצוע ומתנגדים פוטנציאליים יוכלו להתייחס למשורטט ספציפית; כמו כן צריך להראות גם חלופת דפון ללא עוגנים, למקרה שלא תתקבל הסכמת בעלי זכויות במקרקעין ו/או הוועדה המקומית להחדרת עוגני קרקע.

42. יש לכתוב, בדומה לכתוב בתוכנית 10038: **"אסורה פגיעה בעצים המיועדים לשימור. אסור לעונן ו/או לדיס להגיע למרחק של שלושה מטרים ומטה משורשי העצים. המבקש יראה על גבי החתכים בבקשה כיצד העוגנים לא יפרו את שמירת המרחק זה."**
הנמקה: אסור לפגוע בעצים, ושמירת המרחק הזה תעזור בהגנה עליהם.

43. יש לכתוב ש: **"תנאי לקבלת אישור להחדרת עוגני קרקע זמניים תהיה התחייבות בכתב, שכל תהליך החדרת עוגני הקרקע הזמניים, כולל תהליך הדיס, יצולם בוידאו, כולל תהליך שליפת העוגנים וכל מה שקשור אליהם (כולל הדיס)."**
הנמקה: בעל זכויות במקרקעין אליהם מבקשים להחדיר עוגני קרקע זמניים מדיזינס - זכאי לדעת מה בדיוק הוחדר למקרקעין ומה בדיוק נשלף משם. אחרת - אין לו מושג מה קורה, בשטחו שלו, דבר שיכול לגרום לו לסכנה גדולה.

44. יש לכתוב ש: **"כל המסמכים ו/או הקבצים שהתקבלו מאת המבקש/ים, המתנגד/ים, מהנדסים ו/או יועצים (כולל מסמכים ו/או קבצים שמהנדסים ו/או יועצים ציינו שהם קראו ו/או קיבלו ו/או שלחו), גופים עירוניים, מוסדות מדינה ועדות תכנון וכו' בתיק הבקשה להיתר בנייה (מלבד תכתובות פנימיות) - כולל כל נספח שדווח שצורף אליהם - לא יהיו חסומים לצפייה בשל תקלה או בשל כל סיבה אחרת - יופיעו בתוך שבעה ימים מיום קבלתם בעיריית ירושלים - בארכיב האופטי של אתר האינטרנט הפתוח לציבור של עיריית ירושלים (או במערכת שאולי תחליף את הארכיב האופטי), כשניתן יהיה לצפות בהם באופן תקין. אם לא ניתן יהיה לצפות בהם - יקבל הפונה לעיריית ירושלים את הקובץ / קבצים בדוא"ל (או בכל שיטה אחרת שתהיה מקובלת באותה תקופה), וזאת בתוך שבוע. אם לא ייעשה כן - לא יינתן אישור להחדרת עוגני קרקע."**
הנמקה: כיוון שעניין החדרת עוגני קרקע יכול להביא לסכנת נפשות - יש לאפשר למתנגדים פוטנציאליים ולמתנגדים בפועל להיחשף לכל המידע הקיים. גם אם בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים הסכימו או אולצו להחדרת עוגנים לשטחם - עדיין הם צריכים להיות מעודכנים מיידית בכל התפתחות. אסור להסתיר - בכוונה, בטעות או ברשלנות - שום פרט מידע מבעל הזכויות במקרקעין הגובלים.

45. יש לכתוב ש: **"שבקשה להחדרת עוגני קרקע ו/או בקשה להיתר בנייה שמבקשת במישרין או בעקיפין החדרת עוגני קרקע - לא תוכל להתקבל במסגרת מסלול מורשה להיתר."**
הנמקה: נושא החדרת העוגנים הוא נושא סבוך ומורכב, הנעשה בקרקע של מי שלא הגיש את הבקשה, ולכן אדריכל מטעם מבקש ההיתר לא יכול, בשל ניגוד עניינים (הוא לגמרי לטובת מבקש ההיתר, ממנו הוא מקבל את השכר על פועלו, ולכן סובייקטיבי לחלוטין) להיות הפוסק הבלעדי בתוך השטח של בעלי זכויות במקרקעין, שהם לא מגישי הבקשה להיתר בנייה, ושצריכים הם אפשרות להתנגדות גם בשל שהקניין שלהם, וגם בשל סכנת הפגיעה הגדולה ברכושם ובחיהם.

46. יש לכתוב ש: **"פרסום הבקשה להסכמה להחדרת עוגני הקרקע הזמניים והאפשרות להתנגד**

להחדרתם - צריך להיערך בכל אחת מהשיטות הבאות: גם משלוח הודעות אישיות עם שליח שמחתים בפתח הדלת; גם הכנסת הודעות לא אישיות בתיבות המכתבים; גם בפרסום באינטרנט באתר של הוועדה המקומית; וגם בשלט שייטלה במקום בולט לעין כל בכל כניסה של בניין שאל מגרשו מבקשים להחדיר עוגנים. כל זאת במקביל ו/או בנוסף לפרסום לפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), וסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה."

הנמקה: החדרת עוגנים למגרש שהוא לא של מבקש ההיתר - היא בניגוד לעקרונות הקניין והיא מסוכנת מאוד, ולכן יש לנקוט במגוון דרכים ליידוע בעלי זכויות במקרקעין, שאליהם מבקשים להחדיר עוגני קרקע.

47. יש לכתוב: "קביעת סטייה ניכרת לכל סעיפי התוכנית."

הנמקה: לא מדובר פה בקווי בניין, קומות, גבהים או שטחים לבנייה. לא יכול להיות שום שיקול דעת בהקלה בנושא כל כך קריטי ומסוכן, לאחר שדנו בתוכנית בכובד ראש במשך זמן כה ממושך.

48. כפי שכתוב בהוראות / הסברים לחברי ועדה מקומית בפרסום של מינהל התכנון משנת 2024, אני מבקש הקפדה על כך ש: "ההחלטה צריכה להתייחס לכל אחד מסעיפי ההתנגדות, וצריכה לכלול החלטה על קבלת ההתנגדות, כולה או חלקה, או דחייתה, כולל נימוק".

49. שינוי אחד (או יותר) מנוסח טיוטת התוכנית שפורסמה ב- 16.2.2026 - יצטרך להביא לפרסום מחדש בכל אמצעי הפרסום המופיעים בחוק, כיוון שנוסח התוכנית הוא אחר (חדש) - ולכן צריך פרסום חדש לתקופת התנגדויות חדשה.

50. גם אם ההתנגדות תידחה - מבוקש לחכות עם אישור התוכנית עד שימוצו עד תומם כל הליכי הערעור האפשריים הצפויים (כדי שלא ייווצר מצב של אי ודאות תכנונית ואנדרלמוסיה).

51. אני עומד על זכותי לקבל הזמנה לדיון בהתנגדויות, ככתוב בסעיף 107 לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, אבקש הזמנות לדיון גם עבור נציגי: יואב וינוגרד ו- אבנר וינוגרד. כמו כן, אבקש שההזמנות יישלחו לכתובות הדואר האלקטרוני שמסרתי בעמוד הראשון.

20.4.2026
יורם וינוגרד

תצהיר

אני הח"מ, **יורם וינוגרד** (ת"ז 00322643-8), מרח' מגדים 14 ירושלים, לאחר שהוזהרתי שעליו לומר אמת, אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן: - כל הכתוב בכתב התנגדות זה הוא אמת ונכון על פי מיטב ידיעתי.

יורם וינוגרד, עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921), מאשר בזה שהיום 20.4.2026 הופיע בפניי מר יורם וינוגרד, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי שעליו לומר אמת, אחרת יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נתן את תצהירו הנ"ל וחתם עליו.

אבנר וינוגרד, עו"ד

יורם וינוגרד, עורך-דין ונוטריון
Yoram Winograd, Advocate & Notary

17 Hachavazelet St., 9422418 Jerusalem טל' 02-6240024 רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
פקס 02-6240077

כתב מינוי, הרשאה וייפוי כוח למר יואב וינוגרד, כדי שיטפל בעניין
ההתנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158

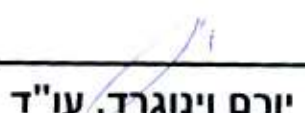
אני **יורם וינוגרד (ת"ז 8-00322643)** החתום מטה, בעל הזכויות בדירה שברח' מגדים 14 ירושלים

מאשר בזה שהרשום להלן:

יואב וינוגרד (ת"ז 3-02442556)

הוא **נציגי** (להלן: "נציגי")

נציגי מורשה לדבר בשמי, להציג את דבריי, התנגדתי, טענותיי, לפעול ולהתחייב בשמי, בעבורי ובמקומי, ובכלל זה לנהל משא ומתן עם כל אדם וכל גוף מטעם העירייה (כולל ועדות מקומיות), משרד הפנים (כולל ועדות מחוזיות) ו/או משרד המשפטים (כולל בתי משפט), לקבל הצעה, לחתום על כל תעודה, בקשה, תוכנית או מסמך כלשהו, לקבל כספים, לתת קבלות על סכומים שיתקבלו, להיות שליחי ולנקוט בשמי ובמקומי בכל צעד שימצא לנכון למטרת התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158, וכל פעולה כאמור תחייב אותי.


יורם וינוגרד, עו"ד
20.4.2026

ייפוי כוח

אני הח"מ עו"ד יורם וינוגרד (מ"ר 5594) (ת"ז 8-00322643), מרח' מגדים 14 ירושלים

ממנה בזה את עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921),

מרח' החבצלת 17, ירושלים 9422418 (טל' 02-6240024, פקס 02-6240077)

להיות בא כוחי בעניין התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 1207158-101

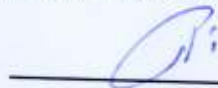
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על, ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כתב טענות ומסמך כלשהו, לרבות כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך ומסמך אחר הנוגע להליך הנ"ל או הנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי, ולעשות את כל הפעולות הקשורות לעניין הנ"ל או הנובעות ממנו.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או מסמך רפואי כלשהו אחר הנוגע לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין וערכאות שיפוטיות למיניהן או מוסדות אחרים, הרשויות, משרדים ממשלתיים ואחרים, עד לדרגה האחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע לעניין האמור לעיל או הנובע ממנו לבוררות, ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע לעניינים הנ"ל או הנובע מהם לפי שיקול דעתו של בא כוחי, ולחתום על פשרה כזו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות וההליכים לפי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב, בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניינים הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ובנק משכנתאות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמך כלשהו אחר, ולבצע בשמי כל עסקה המותרת לפי החוק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לתת הצהרות, קבלות ואישורים, ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל לפי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות, רשם העמותות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או כל מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר הנוגע לו, ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי ו/או כל רישום אחר.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הפעולות שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והנני מאשר מראש את מעשיו או את מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 17 ביולי 2025.

חתימה



הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


אבנר וינוגרד, עו"ד

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון
רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
טל' 02-6240024, פקס 02-6240077

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

32826 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	כחול	גינה	8
ד	כחול	מרפסת מקורה	7
ז	כחול	חניה	11
ח	כחול	חניה	11

בעלויות

מכר	חמו גבריאל	ת.ז.	063321459	1 / 2	23301/2016/1
מכר	ליפקיס חמו לאה	ת.ז.	017418948	1 / 2	23301/2016/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
112	שלישית	11/57

בעלויות

מכר	וינגרד יורם	ת.ז.	322643	1 / 2	12597/1993
מכר	וינגרד נורית	ת.ז.	734686	1 / 2	12597/1993

התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158

(לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה)

מתוך פסקה מס' 11 ב- ע"מ 1461/20, בית המשפט העליון (4.5.2021):
השלב התכנוני המיועד להגשמת העקרונות של שקיפות ושל שיתוף הציבור, שהם עקרונות יסוד בדיני התכנון והבנייה, הוא בראש ובראשונה שלב הדיון בתוכנית... שלב זה מאפשר לכל מי שעלול להיפגע מהתוכנית לטעון את טענותיו בפני הרשות התכנונית ולנסות ולשכנע להימנע מהחלטה שתיפגע בו או לכל הפחות למזער את מידת הפגיעה. ההתנגדויות המובאות בפני הוועדה במסגרת שלב הדיון בתוכנית אף מאפשרות לטייב את התוצר התכנוני, והן משרתות, כאמור, אינטרסים ציבוריים רחבים של שקיפות, שיתוף הציבור בהליך קבלת החלטות מינהליות ודמוקרטיזציה של ההליך התכנוני.

תאריך: 20.4.2026

המתנגדת הינה בעלת זכויות רשומה ומעוניינת בקרקע ובבניין ברח' מגדים 14, ירושלים (בגוש 30161, חלקה 96). מתוקף זכויותי אני רואה עצמי נפגעת ישירות מהוראות התוכנית הנדונה, המבקשת לאפשר פגיעה בתת הקרקע של המגרש שלי, ללא הסכמתי המפורשת.

על כן, אני מתנגדת לתוכנית העוגנים (101-1207158), שכן היא פוגעת בזכויותי ובביטחוני מבחינה קניינית, בטיחותית, ציבורית, תכנונית וכלכלית כדלקמן:

- פגיעה קניינית וביטחותית:** התוכנית מתירה החדרת עוגני קרקע למגרש שלי, ללא הסכמתי ותוך פגיעה בזכויותי. עבודות אלו עלולות לפגוע בתשתיות ובביסוס הבניין, ולגרום לאסונות עקב פגיעה בצוּבָר גז, בצנרת גז, בבור ביוב, בצנרת ביוב, בסיבים אופטיים, בעצים וביסודות המבנה שבבעלותי.
- פגיעה בתשתיות ציבוריות ואיכות חיים:** החדרת עוגנים מתחת למדרכות ולכבישים ברחוב מגוריי וברחובות הסמוכים עלולה לפגוע בתשתיות ציבוריות (מים, תקשורת, חשמל, אנרגיה), לשבש את מהלך חיי התקין, ולהגביר משמעותית את הסיכון להתרחשות אסונות במרחב הציבורי והפרטי.
- פגיעה תכנונית וכלכלית:** העוגנים מפלדה מהווים מטרד קבע בתת הקרקע, וימנעו פיתוח עתידי של המגרש (כמו בניית ממ"ד, שתילת עצים עמוקי שורש, החלפת צוּבָר גז), ולא יהיה ניתן לבצע פעולות בקרקע, כמו חפירה למתקן חנייה, במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה מחדש. חדירה זו לקנייני ללא הסכמתי תביא לירידה משמעותית בערך הנכס.

שם המתנגדת: נורית וינוגרד (ת"ז 00734686-9);

המען: מגדים 14, ירושלים 9618514; מס' טלפון בית 02-6421422

מס' טלפון נייד: 052-8194111; כתובת דוא"ל: nurityor@gmail.com

שם נציג מס' 1 של המתנגדת:

יואב וינוגרד (ת"ז 02442556-3); מס' טל' נייד: 058-6240024 מס' טל' בית: 02-6421422

כתובת דוא"ל: winograd.yoram@gmail.com; מען למשלוח דואר: מגדים 14, ירושלים 9618514

שם נציג מס' 2 של המתנגדת:

אבנר וינוגרד, עו"ד (מ"ר 24921, ת"ז 02878045-0); מס' טל' נייד: 058-4587274, כתובת דוא"ל:

winoav@gmail.com; מס' פקס: 02-6240077; מען למשלוח דואר: החבצלת 17, ירושלים 9422418

טענות ההתנגדות:

1. התוכנית יכולה להיות בסמכות ועדה מקומית - אך לא בסמכות ועדה מחוזית.

הנמקה:

בסעיף 1 (הגדרות) לחוק התכנון והבנייה מופיע:

"תכנית בסמכות ועדה מקומית" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, כאמור בסעיף 62א;

"תכנית בסמכות ועדה מחוזית" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאינה תכנית בסמכות ועדה

מקומית;

ברישה לסעיף 62א(א) נקבע:

תכנית בסמכות ועדה מקומית

62א. (א) תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן,

היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:

ובהמשך, בסעיף 62א(א)(19) כתוב, שאם הדבר דרוש למימוש תוכנית ולבנייה לפיה - ניתן לקבוע

הוראות בהתייחס לנושאים רלוונטיים המפורטים בסעיף 63(8) לחוק, ובו מוזכרים עוגני קרקע

זמניים.

הנמקה נוספת :

זו ההגדרה הלקוחה ממילון המונחים של האתר של מינהל התיכנון :

תכנית בסמכות מקומית

תכנית בסמכות הוועדה המקומית יכולה להיות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (תב"ע), שהוועדה המקומית היא מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה. סעיף 62א לחוק מפרט את הנושאים בהם יכולה לעסוק תכנית בסמכות מקומית.

הנמקה נוספת :

בכל הארץ - הוראות בינוי בנושא עוגנים קיבלו מתן תוקף בסמכות ועדות מקומיות ולא מחוזיות.

הנמקה נוספת :

מתוך מכתב של מינהל התכנון מ- 7.8.2023 לוועדות המקומיות :

לוועדה המקומית ניתנה סמכות לקבוע בתכנית מפורטת הוראה המאפשרת החדרת עוגנים זמניים לשטחו של מגרש סמוך, לפי סעיף 61א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.

על מנת לייעל ולהקל על ההליך התכנוני הנדרש לצורך השימוש בעוגנים הזמניים, ובפרט אם נדרשת החדרתם לשטחו של מגרש סמוך, וכדי לחסוך את הצורך לקדם תכנית כאמור לכל מגרש בנפרד, מוצע כי ועדה מקומית תקדם תכנית סטטוטורית שתחול בכל תחומה, ותקבע הוראות לעניין הזכות לעשות שימוש בקרקע לצורך החדרת עוגנים זמניים.

בית הדפוס 12, בניין C ירושלים מיקוד 9548315 | ט. 074-7578264 | racheliel@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

הנמקה נוספת :

מי שפעלו לקידום תוכנית העוגנים וזכו לברכתה של הוועדה המחוזית - היו אנשי הוועדה המקומית. התהליך היה מוכר לוועדה המחוזית, והיא לא מצאה בו שום דופי. חברי הוועדה המקומית לא ביקשו ולא רצו שהסמכות תעבור לוועדה המחוזית, אך כיוון שהם חששו מהוועדה המחוזית - נעתרו בעל כורחם לרצון הוועדה המחוזית.

הנמקה נוספת :

עו"ד רועי בראונר, שייצג את הוועדה המקומית ירושלים כמשיבה בערר, פירט את ההוכחות לכך בדיון בערר ב- 29.9.24 (מס' תיק 1087-24), שהסמכות היא של הוועדה המקומית (ע' 18, ש' 5-2) :

עו"ד בראונר :

סעיף קטן 19 וסעיף 62א' מתייחסים מפורשות לסמכות הוועדה המקומית, ויש הפניה של סעיף 19 לסעיף 63(8) שמתייחס לתשתיות שונות והעברה של פריטים שונים וביניהם עוגני קרקע למגרשים סמוכים וברור שסעיף 63(8) קשור בחבל הטבור לסעיף 19 אחר-כך הדגיש שוב (ע' 19, ש' 29) : "שהתוכנית בסמכות מקומית וזה מה שרציתי להגיד".

הנמקה נוספת :

הוועדה המחוזית לא התערבה בהחלטות לגבי עוגנים של הוועדה המקומית בית שמש.

הנמקה נוספת :

הוועדה המחוזית לקחה את נוסח תוכנית עוגני הקרקע הזמניים של הוועדה המקומית - ולא שינתה בו דבר.

2. התוכנית אינה יכולה לחייב את בעלי המקרקעין הגובלים להסכים להחדרת עוגנים לשטחם.

הנמקה :

אין סמכות לוועדת תכנון לקבוע הוראות שסותרות את החוקים :

חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו וחוק המקרקעין.

חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו קובע :

אין פוגעים בקניינו של אדם -

אז לתוכנית אסור לפגוע בקניינו של אדם - אלא אם הוא מסכים לכך.

אם הוא לא מסכים - אז אסור לפגוע.

אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו -

אז לתוכנית אסור להחליט שנכנסים למקרקעין הגובלים ללא הסכמת בעלי הזכויות בהן.

אין פוגעים בזכויות שלפי חוק יסוד זה,

אלא בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה,

ובמידה שאינה עולה על הנדרש, או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו -

תוכנית של ועדת תכנון היא לא חוק, ולכן היא לא יכולה לגבור על חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו ;

המידה עולה על הנדרש - כיוון שישנן שיטות דפון ללא צורך בהחדרת עוגנים למגרש גובל.

ההסמכה בחוק התכנון והבנייה היא לא מפורשת לגבי חיוב בעל זכויות במקרקעין גובלים

בהחדרת עוגני קרקע זמניים למגרשו. חוק התכנון והבנייה עצמו לא קובע שאסור לבעלי זכויות

בחלקה גובלת להתנגד להחדרת עוגנים זמניים למגרשו.

חוק התכנון והבנייה, באופן מדורג ולא ישיר, קובע שלוועדה מקומית יש את האפשרות להחליט

לפי שיקול דעתה.

זה ממש לא הסמכה מפורשת - זה רשות, זה בתנאים.

סעיף 62א(19) חל **רק אם אין שיטות דפון אחרות שהם ללא עוגנים - ויש כאלה.**

בעצם כאן העניין נסגר - כיוון שישנן אפשרויות דפון ללא הצורך בעוגנים.

בסעיף 62א(19) מודגש, שהפקעה (וכאן בעצם מפקיעים שטח) מותרת רק לצורכי ציבור -

שוב העניין נסגר - כיוון שלא מדובר בצורכי ציבור.

בכל מקרה, החלטת ועדה מחוזית או מקומית נמצאת במדרג נמוך יותר

גם מחוק יסוד : כבוד האדם וחירותו וגם מחוק המקרקעין.

עיקרון החוקיות ["מה שלא מותר - אסור" (או "אין סמכות אלא בחוק")] הוא עיקרון יסודי

במשפט המינהלי. משמעותו היא שלרשות שלטונית אסור לבצע כל פעולה, אלא אם כן היא

הוסמכה לכך במפורש בחוק או בתקנות שהוסמכו בחוק. העיקרון הזה מגן על תושבים מפני

התערבות שרירותית של השלטון. הוא קובע שהשלטון אינו יכול לפעול באופן חופשי, אלא מוגבל

בסמכויות שניתנו לו על ידי המחוקק. כלומר, כדי שרשות שלטונית תהיה מוסמכת לבצע פעולה,

צריכה להיות לכך הסמכה מפורשת בחוק, ואין להסיק הסמכה זו מתוך פרשנות רחבה של החוק.

חוק התכנון והבנייה לא מחייב את בעלי הזכות במקרקעין גובלים להסכים להחדרת עוגנים

במגרשם, ובייחוד לא אם ישנה אפשרות דפון ללא עוגנים - וישנה (וישנן יותר מאחת).

תוכנית מתאר איננה חוק. היא איננה יכולה לגבור על חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו

ועל חוק המקרקעין, שאוסרים פגיעה בקניינו של התושב.

הוראות חוק המקרקעין גוברות על הוראות ועדת תכנון,

ואלה של החוק הרבה יותר חזקות ומפורשות :

*** הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת גם לעומק שמתחת לשטח הקרקע [סעיף 11] -**

והחדרת עוגנים מדויקים פולשת לעומק שמתחת לשטח הקרקע ללא רשות.

*** הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע,**

זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל

המקרקעין או בידי אדם אחר [סעיף 12] -

והעוגנים המדויקים לא יכולים להיות שייכים למי שהקרקע לא שלו - ולכן אסור להחדיר אותם

אם אין הסכמה.

*** בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי**

נוחות לאחר [סעיף 14] -

כלומר, הזכויות במקרקעין של מחדיר העוגנים, אין בהן כדי להצדיק עשיית נזק ו- אי נוחות לאחר

(במגרש הגובל), בייחוד על רקע האפשרות לדפון ללא עוגנים.

*** בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא**

כדין. [סעיף 16] -

כלומר, בעל מקרקעין שהחדירו אליו עוגנים - זכאי לדרוש שיחזירו לו את המקרקעין שהשתלטו

עליו שלא כדין.

*** המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום**

הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת. [סעיף 17] -

והחדרת עוגנים, חלקים המחוברים לעוגנים ודִּיִּס (בטון) - גורמת להפרעה לשימוש במקרקעין,

ונדרשת סילוקם המידי.

*** המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת**

שליטתו בהם שלא כדין [סעיף 18(א)].

*** תפס אדם את המקרקעין שלא כדין - רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום**

התפיסה, להשתמש בכוח, במידה סבירה, כדי להוציאו מהם [סעיף 18(ב)].

*** הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן - הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי**

לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את

המחוברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן - המקים), שיסלקם ויחזיר את המקרקעין

לקדמותם [סעיף 21(א)].

*** דרש בעל המקרקעין סילוק המחוברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל**

המקרקעין לסלקם על חשבון המקים [סעיף 21(ג)].

*** סולקו המחוברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא**

להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק [סעיף 21(ד)].

*** התקנת מעלית [תיקון: תשנ"ו, תשפ"א] [סעיף 159]**

(א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה

הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

(1) ניתן לקבל היתר בנייה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבנייה;

(2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות

האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.

בדומה לכך - אם אין רוב של שני שלישים שמסכימים להחדרת עוגנים - אז החדרת העוגנים צריכה להיות אסורה - כפי שהוחלט בוועדה המקומית בית-שמש.

כמו כן - אסור לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן או ברכוש המשותף או בחזות הבית - והחדרת עוגנים מובילה לפגיעה מהותית בדירות, ברכוש המשותף ובחזות הבית.

*** בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת [סעיף 2(ב) לתוספת לחוק המקרקעין].**

כלומר - חייבים הסכמות, חייבים ליידע ואסור לפגוע במקרקעין.

הנמקה נוספת: כך קבעה שופטת ביהמ"ש העליון, רות רונן בפסק הדין מ- 3.8.2022 ב- רע"א 4625/21 כהן נ' משהב (פסקה 3): "ראשית, מקובל עליי שככלל, כאשר משהב (או חברה קבלנית אחרת), מבקשת לבצע עבודות במקרקעין של הזולת, עליה לעשות זאת ברשותם של בעלי המקרקעין, ולא תוך פלישה למקרקעין שלהם. הדברים ברורים, ונובעים ממהותה של זכות הקניין, כזכות המאפשרת לבעל הקניין לשלוט במקרקעין שלו, ולהחליט מי יוכל להיכנס אליהם ובאילו תנאים".

3. אסור לחייב את בעלי הזכויות במקרקעין גובלים להחדרת עוגנים לשטחם,

כיוון שכתוב בסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה -

"אם הדבר דרוש למימוש תוכנית ולבנייה לפיה" - והדבר לא דרוש.

הנמקה: פעמים רבות מאוד השתמשו בדפון ללא עוגני קרקע בעולם, בישראל ובירושלים.

לכן אין צורך בלחייב. ניתן לממש את כל התוכניות לבניית בניינים גם ללא שימוש בעוגני קרקע.

הנה דוגמאות לכך, כולן מהמחצית הראשונה של שנות העשרים, כולן מהעיר ירושלים:

א. בתוכנית מס' 101-1349034, ברח' קשאני אליעזר 19 - 25, קבעה המחלקה למדיניות התכנון

באגף תכנון העיר בעיריית ירושלים בסעיף 4.1.2'א' ס"ק 10: בהוראות התוכנית מצוין כי

תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. אנו מתנגדים

לכך ואין לאפשר זאת. יש להסיר סעיף זה.

ב. ועדה מקומית ירושלים - בקשה להיתר בנייה מס' 2024/0149.00, ברח' המהר"ל מפראג 1 -

דיון בוועדת המשנה - החלטת הוועדה מתאריך 15.1.2025: לטענות בעניין העוגנים החודרים

לחלקות פרטיות - הטענה מתקבלת - העוגנים הוסרו מהבקשה.

ג. ועדה מקומית ירושלים - היתרים - 12.3.2025 - בקשה מס' 2024/0456.00 - רח' מקסיקו 6:

שרית כהן: הם שינו את שיטת הדפון בעקבות ההתנגדויות, וכיום לא מבוקשת בבקשה, לא

מבוקשת חדירת עוגנים. החלטת הוועדה מאותו התאריך: לעניין החדרת עוגנים -

ההתנגדות מתקבלת - העוגנים הוסרו מהבקשה.

ד. ועדה מקומית ירושלים - היתרים - 2.7.2025 - בקשות מס' 2023/0320.00 ו- 2023/0321.00 -

דרך חברון 48: שרית כהן: ההתנגדות שהוגשה שייכת לעוגנים שחודרים לתחומים של חלקה

פרטית, מאז היזם החליט פשוט להסיר את העוגנים.

ה. ועדה מקומית ירושלים - תוכנית 101-1246578 - רח' שטרן 43 - מהנדס הוועדה: יש להסיר

את הערה 4.1.2.14 (תותר חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בתאי השטח לבנייה) -

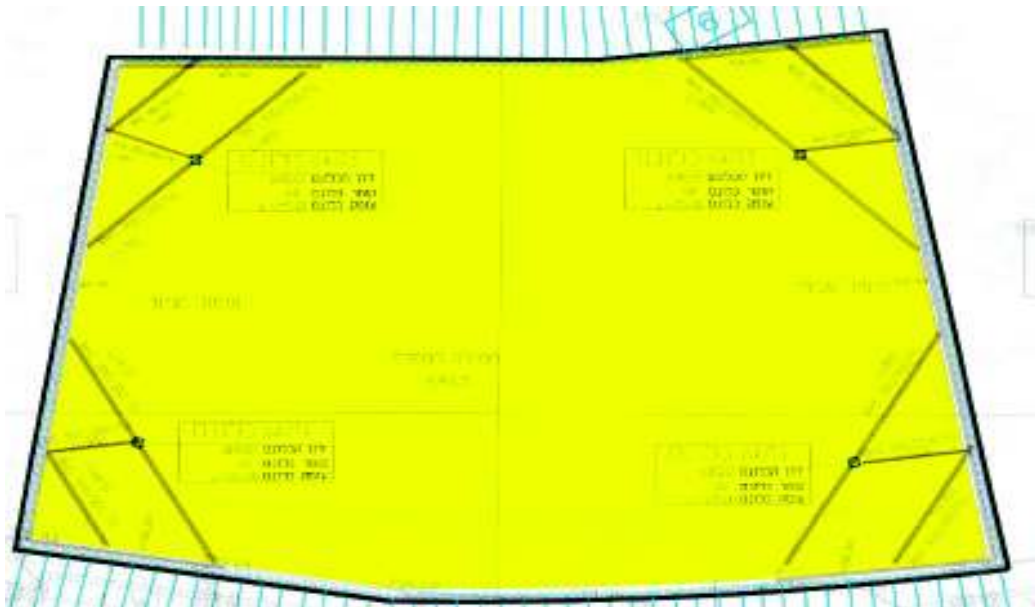
לא ניתן לחדור לגבולות של מגרשים גובלים.

ו. ועדה מחוזית ירושלים - תוכנית 101-1030428 - רח' ברזיל 26-28 - הוועדה החליטה לקבל

(ב- 6.4.2025) את דעתה של החוקרת, עו"ד חגית דרורי גרנות: להוסיף לסעיף 4.1.2 א(22),

המתיר החדרת עוגנים למגרשים גובלים, תנאי של "הסכמת הבעלים במגרש גובל".

ז. ועדה מקומית ירושלים - בבקשה להיתר בנייה 2023/0224.00 - רח' שטרן 41 - בהיתר הבנייה מופיע: חפירה ודפון ללא עוגנים בדופן המזרחית והמערבית - שיטת הדפון ללא עוגנים - שיטת תימוך פנימי של כלונסאות, כמתואר בשרטוט מתוך ההיתר:



ח. במכתבה של חברת ייעוץ הביסוס 'קלגו' (מ-24.7.24) למבקש היתר הבנייה 2023/0134.00 - רח' מגדים 16 - נכתב: "כדי למנוע את רוב הסיכונים המפורטים בחוות הדעת, אנו ממליצים לתכנן את תמיכת הדפון באמצעות קורות פלדה פנימיות, כך שלא יידרש לקדוח ברגים / עוגנים למגרשים השכנים.

מידות החפירה מתאימות מאוד לסוג כזה של תימוך, והני"ל מבוצע בפרויקטים רבים של משרדנו בסדר הגודל הזה - ממש לא מדובר בשיטות וטכנולוגיות יקרות".

ט. האדריכל חיים שחר, בהתנגדותו לבקשה להיתר 2024/0508.00 - רח' קוסטה-ריקה 12 -

להלן ההתנגדות:

- א. התכנית המוצעת ברחוב קוסטה ריקה 14 ו-16 גוש 30160 חלקה 61 גובלת בצידה הצפון מערבי עם חלקת המתנגדים חלקה 60 בגוש 30439, רח' קוסטה ריקה 12.
- ב. מגישי התכנית בעלי חלקה 61 מבקשים להחזיר עוגנים לחלקת מרשי, חלקה 60 הגובלת עם חלקה 61 נשוא הבקשה להיתר בצידה הצפוני. החדרת העוגנים הנ"ל הם במסגרת חפירה לצורך בניית קומות חניה ומרתפים תת קרקעיים בני בעומק כ- 23 מ'.
- ג. **התבע החלה במקום היא תבע 986067 במסגרת התבע לא מצויין כל סעיף לגבי החדרת עוגנים לחלקות שכנות.**
- ד. מר אופיר קסוי וגברת דינה קסטנבאום בעלי חלקה 60 הגובלת בחלקה נשוא ההתנגדות, אישרו בתאריך 14.11.22, למתן תוקף תבע מס' 986380 לבניית בניין מסחר ותעסוקה הכולל קומת מרתף. בעלי החלקה אופיר קסוי ודינה קסטנבאום מתכוונים בזמן הקרוב להוציא היתר בניה. הימצאות עוגנים בתחום חלקתם, חלקה 60 ימנע מהם להתחיל בבניה. כל עוד מגישי התכנית לא סיימו את בניית קומת המרתפים לא יוכלו מרשי להתחיל בבניה. מכיוון שמדובר בבניית פרויקט גדול בשטח כולל של 22,410 מ"ר אשר יקח שנים רבות כדי לאשר ולבנות אותו הרי בתקופה ארוכה זאת לא יוכלו המתנגדים להתחיל בבניה.
- ה. **ניתן למצוא פתרון קונסטרוקטיבי לתמיכת החפירה ובניית המרתפים ללא החדרת עוגנים לחלקות השכנות.**
- ו. עקב הסיבות הנ"ל מבקשים המתנגדים שלא לאשר החדרת עוגנים לשטחם, אשר יכולים למנוע מהם לבנות בעתיד הקרוב.

ובדיון בוועדה המקומית ב- 14.5.2025: אליעזר ראוכברגר: ההתנגדות הוקראה, ההתנגדות לנושא העוגנים, ובעצם קיבלנו את ההתנגדות, והעוגנים מוסרים. מיטל שניאור: הוסרו ונמצא פתרון.

4. יש לכתוב, בדומה למה שמופיע ב- "נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים וב- "התחייבות עוגנים" של עיריית חולון - **שאם המבקש לא השיג חתימות בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים - לא תותר לו החדרת עוגנים.** בת-ים:



כללי

- **מתי אנו נדרשים לבצע יידוע בגין העוגנים הזמניים?**
כאשר אנו חוזרים למגרשים גובלים באמצעות עוגנים זמניים.
- **למה אנו נדרשים לבצע יידוע בגין העוגנים הזמניים?**
מכיוון שיש לקבל את הסכמתם של בעלי הנכס הגובלים.

חולון:

הואיל ובעלי בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים, בהתאם לנסח הרישום, המצ"ב, **כנספח ב'** נתנו הסכמתם להצגת העוגנים הזמניים.

הנמקה:

תקנות חוק התכנון והבנייה (רישוי בנייה) גוברות על הוראות תוכנית ועדת תכנון, וחלות תמיד במלואן - ולכן לא ניתן לחייב. כוחן של תקנות חוק התכנון והבנייה (רישוי בנייה), שהתקין שר - גובר על כוחן של הוראות תוכנית (שנקבעת בוועדת תכנון).

הן מחייבות הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש (במקרה הזה - במגרש הגובל).

הן חלות גם על המגרשים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים.

הן מחייבות את הסכמתם של בעלי זכויות במקרקעין להחדרת עוגנים לשטחם.

התקנות אינן המלצה, הצעה או סל כלים - אלא מחייבות את כולם, כולל את חברי ועדות התכנון.

בתקנה 26 - מבקש ההיתר צריך להיות:

בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין.

כלומר - בתקנות רישוי בנייה מופיע בפירוש, שאם אין לך זכות במקרקעין (במגרש אליו מבקשים

להחדיר עוגנים), ואתה רוצה לקבל היתר - אתה צריך לקבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין

(במגרש אליו מבקשים להחדיר).

בתקנה 30 כתוב שהבקשה להיתר צריכה להיערך לפי התוכניות, ההנחיות המרחביות, תנאים הכלולים

במידע להיתר, לְתֵכֶן הבנייה, והוראות אחרות לפי כל חיקוק, החלות על המקרקעין. צריכה להיערך לפי

הוראות כל חיקוק - כלומר: לפי חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, לפי חוק המקרקעין ולפי תקנות

רישוי בנייה עצמן. הוראות תקנות גוברות על הוראות תוכנית מתאר. בחוק התכנון והבנייה עצמו

אין סעיף מפורש, שמקנה זכות לכפות החדרת עוגני קרקע זמניים בכוח - הוא נותן לוועדה

מקומית את האפשרות להכין תוכנית מתאר בנושא - אך תוכנית מתאר היא לא חיקוק - ולכן חוק

יסוד: כבוד האדם וחירותו, חוק המקרקעין ותקנות רישוי בנייה - גוברים. כשמחברים אותם ביחד

(אך גם עפ"י כ"א לחוד) - לא ניתן לחייב ולא ניתן לכפות על בעלי זכויות במקרקעין גובלים החדרת

עוגני קרקע למגרש שלהם (מה גם שכיוון שיש חלופות דפון ללא עוגנים - העניין כבר לא רלוונטי) -

ולכן שמורה להם הזכות להגיש התנגדות.

בתקנה 33(4) כתוב שמבקש היתר בנייה צריך להגיש נסח רישום בלשכת המקרקעין. כלומר, שאם

הוא רוצה להחדיר עוגנים לחלקה גובלת - הוא צריך להוציא נסח רישום מלשכת המקרקעין גם של

החלקה הגובלת. בתקנה 33(6) כתוב על הגשת מידע להיתר - כלומר שיצטרך להגיש גם מידע

להיתר של המגרש הגובל. רשימת הדרישות ממשכנה; והמסקנה, שמבקש היתר בנייה, שמבקש גם

להחדיר עוגני קרקע זמניים למגרש גובל - צריך בעצם לעשות את כל המטלות הנדרשות ממנו

בשטח הבנייה בו הוא מבקש להוציא היתר בנייה, ובנוסף גם במגרש הגובל, אליו הוא מבקש

להחדיר עוגני קרקע זמניים.

הדרישה בתקנה 33(10):

קובץ אשרור מקוון של או אישור חתום בדבר הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי

ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין לפי תקנה 36(ב) או 36(ו)(6), וכן אישור על מסירה בדואר רשום.

וחשוב מאוד - עסקת החבילה: אם אין הסכמה - יש זכות להתנגדות מובנית (לא ניתנת לביטול):

סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין חניתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצירופותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש להיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות.

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח כמסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה.

הסכמה והודעה
לבעלי זכויות
במקרקעין
תק' חש"פ-2020

לכן התוכנית צריכה להבהיר שהיא לא מורה רק על החובה ליידע - אלא מורה גם על הזכות להתנגד.

בהחלטתה מיום 29.9.2024 (תיק מס' 1087-24), קבעה עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, שהייתה אז יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים: "יתוקנו הוראות התוכנית באשר ליידוע הציבור בהתאם למנגנון הקבוע בהוראות תקנה 36 ותקנה 37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, לבעלי מגרשים גובלים, וככל שיוגשו התנגדויות, הן יישמעו בפני הוועדה המקומית". כל עוד אין החלטה אחרת (שמבוססת על חוק או תקנה) - יש למלא אחר הוראות החלטת יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים (החלטות שאינן מבוססות על חוק או תקנה - אלא סותרות את הוראותיהם - הן לא חוקיות - ואסורות).

5.

יש לכתוב, ש: "כל הוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 -

יחולו בקשר להחזרת עוגני קרקע למגרש גובל - כולל במגרש הגובל, אליו רוצים להחזיר.

הנמקה: הבנייה פולשת למגרש הגובל - ונמצאת גם שם. לא ניתן להתעלם מהמגרש הגובל כאילו הוא לא קיים. הכול צריך להתייחס גם אליו: מידע להיתר; מפת מדידה; קובץ תצלומי המקרקעין באופן שיראה את המקרקעין ואת הבנוי עליהם מכל הצדדים, בציון מועד הצילום; פרטי המקרקעין אשר לגביהם מבוקש ההיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוים; קובץ תוכנית ראשית; קובץ אשרור מקוון של או אישור חתום בדבר הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר או העתקי ההודעות שנמסרו לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן אישור על מסירה בדואר רשום; בהיעדר מענו של בעל זכות במקרקעין יצורף לבקשה להיתר העתק התצהיר והעתק מפרסום ההודעה לבעל הזכות בעיתון יומי; לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו; לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות; הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה; בהיעדר מען של בעל זכות במקרקעין - יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו; יערוך פרסום בעיתון כאמור בסעיף 1א לחוק, שיפורט בו עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה; בעל זכות במקרקעין אשר קיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר לפי תקנה 36 רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה.

הנמקה נוספת: דבריה (שהתפרסמו בעיתון "The Marker" ב-17.10.2025) של האדריכלית שרון שלוסברג דינור, שהייתה אז בכירה באגף התכנון בעיריית ירושלים: "למה צריך לכתוב כל דבר בהוראות? כי אנחנו לא במקום שבו יש תרבות מכבדת".

הנמקה:

הבקשה להחדרת עוגנים היא בקשה להקלה - לפלוש למגרש גובל מחוץ למגרש שלך; זוהי הקלה קיצונית ביותר, המנוגדת לחוק, סטיית ניכרת עד מאוד, ולכן חייבת לעמוד כנגדה הזכות להתנגדות.

לבנות שלא על מגרשך, זה בניגוד לסבירות ולמידתיות - ולכן חייבת להיות זכות התנגדות. הנמקה נוספת:

הבקשה להחדרת עוגנים היא בקשה לשימוש חורג - להפוך מגרש שייעודו מגורים - לשימוש לעיגון לדפון - ולא למגורים.

זהו שימוש חורג, שחורג מעבר לגבול המגרש, בניגוד לחוק, סטיית ניכרת עד מאוד, ולכן חייבת להיות זכות להתנגדות.

הנמקה נוספת:

כיוון שאסור שתהיה פגיעה של העוגנים במגרש הגובל ובכל מה שנמצא בו - צריכה להיות זכות

ההתנגדות, שבמסגרתה ניתן יהיה לדווח מהן הפגיעות הצפויות מהחדרת העוגנים ומדיוסם.

אם לא ניתן יהיה להתנגד בשל פגיעה צפויה ביסודות, בשלד, בעצים ובתשתיות - הם ייפגעו - הנזק יהיה רב, כולל בחיי אדם - והאשמים, ואלה שיצטרכו לשאת בנזק, בין השאר, יהיו אלה שלא נתנו את זכות ההתנגדות לפי סעיף 149 לחוק.

למעשה יש אינטרס גם של ועדות התכנון וגם של המבקשים הפוטנציאליים לאפשר זכות התנגדות זאת - כי אז האחריות במקרה של אסון עוברת גם לידי המתנגדים הפוטנציאליים - ולא כל האחריות מוטלת על המבקשים ועל ועדת התכנון;

ויפים הם דבריו של עו"ד בני גאנוניאן בדיון בתיק מס' 1807-24 בוועדת הערר מחוז ירושלים (ע' 20 ש' 22-23): "וכמו שהגענו פה למקרה קצה של מְכָל סולר, שתקוע ליד עוגן - אז בוודאי שהוועדה צריכה לשמוע את התנגדותו". היא תוכל לשמוע את התנגדותו - לכשזכות ההתנגדות לפי סעיף 149 תהיה מובנית בתוכנית.

הנמקה נוספת:

השוואת התנאים לתמ"א 38, שם הוכנסה זכות ההתנגדות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

אם המתכננים של התוכנית הארצית, הכה חשובה, מצאו לנכון להכליל אותה מובנית בתוכנית - קל וחומר שאם יש תוכנית שרוצה לכפות בנייה במגרש של מישהו אחר - זכותו תהיה להתנגד לה. לא יעלה על הדעת שניתן להתנגד לבנייה שלא במגרש שלך - אך לא ניתן להתנגד לבנייה במגרש שלך עצמך.

הנמקה נוספת:

הסיכויים הם גבוהים ביותר, שבכל בקשה להחדרת עוגנים למגרש גובל תהיה סטייה: או ניכרת,

או עבירה על לפחות אחד מסעיפי החוק, או בניגוד לתקנות, או בניגוד לתוכניות וכו'. העירייה /

הוועדה לא פועלות לפי ו/או לא מכירות ו/או לא זוכרות ו/או לא שולטות ו/או לא מבינות את כל

סעיפי החוק, התקנות, התוכניות וכו' - ולכן יכריזו שהבקשה תואמת תוכנית, ולא יפרסמו זכות

התנגדות לפי סעיף 149; אך כן יהיו סטיות ועבירות - וכן תצטרך להיות הזכות להתנגד - והפתרון

לכך הוא זכות התנגדות מובנית בתוכנית העוגנים. אם זה לא יהיה - יצטרכו המתנגדים להגיש

בקשות לבתי משפט כדי לקבל את זכותם להתנגד, לאחר שיוכיחו שיש סטיות, שלא פורסמו לפי

סעיף 149, ויינתנו סעדים מבתי המשפט, שיעצרו את תהליך אישור הבקשה להיתר בנייה -

והמבקשים, העירייה והוועדה יצטרכו להתחיל הכול מההתחלה - תהליך פרסום חדש - והם דווקא

יבזבזו זמן - ולא יחסכו אותו.

הנמקה נוספת: כיוון שיש תופעת הגשת חתימות מזויפות לפי תקנה 36 (רישוי בנייה) - לכן חשיבותה של התנגדות לפי סעיף 149 לחוק, שבמסגרתה לא ניתן לזייף חתימות הסכמה לבקשה להיתר.

הנמקה נוספת: כיוון שבחוק כתוב שאם יש חלופת דפון אחרת ללא עוגנים - אז אסור לחייב - אז ברגע שרוצים לחייב - ניכרת סטייה מהחוק - ולכן קיימת הזכות להתנגד לפי סעיף 149. הנמקה נוספת: כיוון שבתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תקנה 26 - כתוב שאם המבקש הוא לא בעל זכות במקרקעין בהם מבקשים להחדיר עוגנים, אז הוא צריך הסכמה של בעל זכות במקרקעין שבהם מבקשים להחדיר עוגנים - ואם אין לו את הסכמת בעל זכות במקרקעין האלה - אזי הוא לא רשאי כלל להגיש את הבקשה להיתר בנייה שכוללת חדירה למגרש הגובל - אז בגלל הסטייה הזאת מהתקנות - קיימת הזכות להתנגד לפי סעיף 149.

7.

תהיה זו אי סבירות קיצונית ואי מידתיות חריגה ביותר

לא לאפשר להתנגד לפלישה למגרש של בעל זכויות במקרקעין.

הנמקה: לא יכול להיות שניתן לבעל זכויות במקרקעין להתנגד לבנייה שבמגרש גובל - אך הוא לא יכול להתנגד להחדרת העוגנים במגרש שבבעלותו. איסור על הזכות להגיש התנגדות להחדרת העוגנים לחלקה שבה אתה בעל זכויות - זוהי שרירות - יחס של איפה ואיפה לגבי איפה מותר להגיש התנגדות (במגרש גובל מותר לך - אך לא במגרש שלך); וזוהי שרירות גם לגבי כך, שכל ועדה מקומית יכולה להחליט אם מותר או אסור להתנגד - זה מעקר את ההסמכה, הכביכול מפורשת, שישנם לסעיפי חוק התכנון והבנייה בעניין העוגנים. זה גובל בשיקולים זרים (להעדיף את האינטרס של יזמים, שמטרתם להרוויח כסף, על פני זכויות הקניין של בעלי הזכויות במקרקעין). זה פוגע בעקרון איזון האינטרסים (בעיקר על רקע העובדה שישנן שיטות דפון ללא עוגנים; בעיקר על רקע העובדה שבערים אחרות יש זכות התנגדות להחדרת עוגנים; בעיקר על רקע העובדה שמחדיר העוגנים מתעשר על חשבון מי שהחדירו לחלקתו עוגנים - אך לא מתכוון לשלם לו דבר; ובעיקר על רקע העובדה שיש מגרשים שהחדרת עוגנים תיפגע בהם פגיעות חמורות מבחינה הנדסית-בטיחותית, והדבר עלול להתבטא בנזק כספי ואף בסיכון חיי אדם).

הזכות להגשת התנגדות להחדרת עוגנים היא השומרת על עקרון איזון האינטרסים. שלילת הזכות להגשת התנגדות להחדרת עוגנים סובלת מפרשנות מוטעית של דין החירות; היא מפלה ביחס לבעל זכויות במקרקעין שיכול להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה, בו בעת כשיש תוכנית שאוסרת עליו להגיש התנגדות להחדרת עוגנים לחלקתו שלו. היא סובלת מאי הגינות דיונית - בכך שהיא מסכלת את האפשרות לדון (אי אפשרות להתנגד). היא חורגת מסמכות, לוקה בחוסר סמכות. אין בזה היגיון או צדק, וזה סותר: גם את חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, גם את חוק המקרקעין וגם את תקנות רישוי בנייה. אפילו לא סבירות ולא מידתיות בין תוכנית זו בגרסתה שפורסמה ב- 16.2.26 (לא מציעה אפשרות להתנגד), לבין:

א. תמ"א 38 - דרוש רוב של שני שלישים + בתוכנית עצמה רשומה זכות ההתנגדות לפי 149.

- ב. תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) : דרוש רוב של 100% הסכמה.
- ג. תוכנית העוגנים של לוד (406-1112754) - זכות להתנגד בדומה לסעיף 149 לחוק.
- ד. מדיניות העוגנים של בית שמש - דרוש רוב של שני שלישים של הסכמה להחזרת העוגנים.
- ה. חוק המקרקעין - רוב של שני שלישים של הסכמה לגבי התקנת מעלית.
- ו. טיוטת תוכנית העוגנים ירושלים - דרוש אישור מיוחד מחברת החשמל לגבי תשתיות שלה - אך לגבי חברות תשתית אחרות לא דרוש מהן אישור מיוחד. כפי שהחזרת עוגנים בסמוך למתקן של חברת חשמל היא מסוכנת (כמופיע בתוכנית הזאת) - ואין חולק על כך - כך גם החזרת עוגנים בסמוך למתקנים אחרים, לא בהכרח חשמליים, לא בהכרח עירוניים, כמו תחנות דלק, מְכָלִי סולר, צוֹבְרֵי גז, מתקני נפט וכו' היא מסוכנת, ואין על כך חולק. חלק מתשתיות אלה נמצאות בקרקעות של בעלי זכויות שאינם תאגידים. אם יש חשש לפגיעה במתקנים של חברת החשמל - אנשי התכנון אומרים שאין בעיה - יש שיטות דפון אחרות. אז גם אם זו לא חברת החשמל - ויש גם מתנגדים שמציגים בעיות אחרות, שהן לא בנושא חשמל, אך יכולות להיות הוות גורל - רוב האסונות הגדולים בישראל ובשאר העולם לא היו קשורים לנושאי חשמל - יש צורך קריטי לתת זכות להתנגדות, וזאת בדמותו של סעיף 149.
- ז. בהתייחסות לבקשה לאישור תוכנית מס' 101-1365931, במתחם המחתרות, קבע אגף הנכסים בעיריית ירושלים, בסעיף 8 להערותיו לגבי סעיף 6.1.6 בבקשה לאישור התוכנית: לא תותר החדרה של עוגנים בשטחים בבעלות עיריית ירושלים. כלומר עיריית ירושלים עצמה מבינה את הסכנה הגדולה שמשקפת מהחזרת עוגנים, מבינה שאין הבדל בין עוגנים זמניים לעוגנים קבועים, שהם מסוכנים באותה המידה, ואוסרת על השימוש בהם. לכן ברור שצריך לתת זכות סירוב גם לבעלי זכויות אחרים בקרקעות, שהם לא עיריית ירושלים, להגן על השטח שלהם מפני סכנות החדרת העוגנים. יכולות להיות גם סכנות אחרות בקרקעות, שלא קשורות למתקנים הנמצאים בהן. לכן צריך לברר - לא רק בשטחים ציבוריים - אלא גם בחלקות בבעלות פרטית - האם יש פגיעה במגרש ובבנוי עליו; ולאחר שמידעים את בעלי הזכויות במגרש גובל - לאפשר להם להביע התנגדות בשל האפשרות של פגיעה ונזק. יש סיכויים גדולים מאוד, שבעלי זכויות במקרקעין גובלים ידעו להתריע על סכנות שמהנדס הוועדה לא יחשוב עליהן, כי לא היה מודע להן.
- ח. בגרסת ירושלים של תמ"א 38 - דרושה הצהרת מהנדס ביסוס רשוי - בטיטת העוגנים לא.
- ט. בתמ"א 38 מופיעה רשימת תקנים מחייבים - בטיטת העוגנים של ים-מ-16.2.26 - לא.
- י. בסעיף 61 לחוק מפורטות המטרות של תוכניות. מצוינת אחת ממטרות תוכנית מקומית - בטיחות. בטיחות מעל לכול - ולכן חייבים לתת את זכות ההתנגדות. עדיף לשמוע כמה התנגדויות שיידחו, וכאילו לבזבז זמן -
- אך כשתבוא אותה התנגדות מצילת חיים - זה לא יהיה בזבז - זה יהיה כורח המציאות.

אי הגדרת המושג "זמניים" בתוכנית על עוגני קרקע זמניים מהווה אי סבירות קיצונית ופגיעה בלתי מידתית חריגה ביותר, תרתי משמע - מכיוון שאין כאן מידה לזמן, ולכן לכל התוכנית על עוגנים זמניים אין שום משמעות. כל עוד ש"זמניים" לא מוגדר - לא ניתן לאשר את תוכנית העוגנים, ואם היא תאושר ללא הגדרת "זמניים" - לא תהיה לה משמעות, והיא תהיה חסרת פשר, ללא היכולת לקבל אישורי דפון עם עוגנים בזכותה. אם המושג כן יוגדר - יידרש להתחיל תהליך פרסום חדש להתנגדות, כיוון שהתוכנית שונתה באופן משמעותי, בהגדרה של "זמניים".

הנמקה: למונח שלא מוגדר בחוק, בתקנה, בהנחיות או בתוכנית - אין שום משמעות, ולכן לא ניתן יהיה לפעול לפי תוכנית של מונח בלתי מוגדר. המילה "זמניים" היא מילה שאין לה שום משמעות-כיוון שידוע, שמה ש"זמני" הוא בעצם קבוע, אם אין תיחום בזמן.

הנמקה נוספת: כך קבע נעם סולברג, שופט ביה"ש העליון (בתוארו אז) בפסק הדין מ- 3.8.2022 ב- רע"א 4625/21 כהן נ' משהב (בפסקה 4): "הצדדים אינם חלוקים על כך שלא ניתן לשלוף את העוגנים כמות שהם; לשם כך יש להרוס את בניין הדיירים, לשלוף את העוגנים, ולבנות את בניין הדיירים מחדש. עוד מוסכם בשלב זה, כי העלות הכוללת של ההריסה, השליפה, והבנייה מחדש מסתכמת בסך שלמעלה מ- 6.5 מיליון ש"ח". הנמקה נוספת:

גם עוגן נשלף לא יוצא כולו מהקרקע (נשאר הקדח, כגוף ממולא בדיקס). חלק מהעוגנים שאמורים להישלף - כושלים, ונשארים בקרקע. נכון לעכשיו התוכנית לא מחייבת עוגנים נשלפים (כפי שמחייבים בתוכנית ההתחדשות בחולון). בקרקע נשאר גם הבטון (הדיקס). ברירת המחדל היא שעוגני הקרקע נשארים לתמיד. הם לא זמניים. אם זה לא עוגן נשלף תקין, בקרקע מתאימה (ובהרבה אזורים בירושלים הקרקע לא מתאימה) ובשיטות דיוס ואורכים מתאימים של העוגן - אז ישנם עוגנים שלא יצליחו לשלוף אותם, והם נשארים בקרקע לתמיד. שאלה נוספת - מה קורה עם הדריכה? מה קורה אם היא לא משוחררת? מה קורה אם היא משוחררת מאוחר יותר או מאוחר מדי? כיוון שאין שום התייחסות לנושאים אלה - מבחינת סבירות, מידתיות, צדק, היגיון, זכויות קניין, עקרונות הגנת הסביבה, עקרונות חלחול מי גשמים ומים בכלל, עקרונות בטיחות יסודות, ועקרונות תכנון - לא ניתן יהיה לבנות בקרקע התפוסה בפלדת העוגנים, ותהיה בעיה לטפל בתשתיות בקרקע המסובכת. ברור שאסור לחייב בהחדרת עוגנים - הם לא זמניים. ברור גם שהתייחסות לכך (שינוי מגרסת התוכנית שפורסמה ב- 16.2.2026) - תחייב פרסום חדש להתנגדויות, כדי שכל מי שמבין את התוכנית אחרת - יוכל להגיב באופן עדכני. העוגנים בקרקע הופכים להיות פסולת קבועה ומפריעה במגרש הגובל והסובל. לא ניתן יהיה לבנות שם - או שקשה ביותר יהיה להתמודד בקדיחה מול פלדה שתהרוס את כלי העבודה - העוגן הוא כבר חלק מהקרקע.

האפשרויות של הוצאת העוגנים מהאדמה, אם הם לא נשלפים, ומנסים לא להרוס את כל הבניין:

- א. קידוח ליבה (Over-coring) - זו השיטה (הכמעט יחידה) להוצאה מלאה. מכונת קידוח, עם מקדח חלול בקוטר הגדול מקוטר העוגן והדיקס, קודחת מסביב לעוגן לכל אורכו, ומנתקת את הקשר בין הדיקס לבין האדמה הסובבת. התוצאה ששולפים החוצה גליל ארוך של בטון (הדיקס) שבתוכו נמצאת הפלדה. העלות גבוהה פי כמה מעלות התקנת העוגן המקורית, וזה דורש נגישות מלאה לכל נקודת קידוח.
- ב. שימוש במשיכה הידראולית (נזק סביבתי) - מנסים להשתמש בצידוד הידראולית עוצמתי כדי לתלוש את העוגן מהאדמה. הבעיה היא, שהעוגן לא תוכנן לשליפה, ולכן הכבלים לרוב יקרעו בתוך האדמה, או שגוש הבטון (הדיקס) יצא בצורה שתגרום לזעזועים קשים בקרקע ולנזק

לתשתיות סמוכות.

התוצאה היא, שלרוב נכשלים, והעוגן נשאר תקוע, רק כשהוא פגום ומסוכן יותר.

ג. חומרים ממיסים (לא רלוונטי במציאות) - אין חומר כימי שניתן להחדיר לעומק 15 מטר שימיס את הדיס מבלי להמיס את כל האדמה מסביב או לגרום לזיהום מי תהום חמור.

קידוח ליבה (Over-coring) כרוך בסיכון גבוה מאוד לפגיעה בתשתיות וביסודות.

הסכנות העיקריות:

א. סטייה מהמסלול (Wandering) - קידוח ליבה הוא קידוח ארוך בזווית אלכסונית.

הסיכון הוא שהמקדח עלול לברוח מהמסלול המדויק של העוגן בשל שינויים בקשיחות הקרקע או פגיעה באבן קשה. התוצאה היא, שהמקדח עלול לסטות ולפגוע בתשתית סמוכה (צינור ביוב, צינור גז) או אפילו ביסודות של מבנה.

ב. רעידות וזעזועים (Vibrations) - מקדח הליבה הוא כלי כבד ועוצמתי, שיוצר רעידות חזקות בזמן החדירה לדיס ולקרקע. הסיכון הוא הזעזועים עלולים לגרום לסדקים במבנים קרובים ולהחליש את האחיזה של יסודות קיימים.

ג. קריסת קרקע מקומית בזמן שמוציאים את הגליל (העוגן יחד עם הדיס והאדמה שמסביבו) - נוצר חלל ריק וגדול משמעותית בקוטרו מהעוגן המקורי. הסיכון הוא, שאם לא ממלאים את החלל הזה באופן מיידי בבטון או בחומר מילוי אחר, האדמה מסביב עלולה לקרוס פנימה. התוצאה היא שקיעות בקרקע מעל (מדרכות, חצרות) ואובדן תמיכה ליסודות שנמצאים בקרבת מקום.

ד. יציבות קיר הדיפון נפגעת, כשקודחים בקרקע, כדי להוציא עוגן בזמן שהקיר עדיין אמור לתמוך בעומס (לפני שהבניין גמור). הסיכון הוא שפעולת הקידוח מחלישה את אחיזת העוגנים הסמוכים, ומערערת את כל הקיר.

כלומר - העוגנים הם לא זמניים - הם קבועים. לכן לא ניתן לקרוא לתוכנית בשם עוגני קרקע זמניים - ובכל מקרה - עד שלא מוגדר כמה זמן זה זמני - אין לתוכנית הזאת שום משמעות בפועל - ולא יוכלו לפעול לפי הכתוב בה או להתייחס אליה. אם כן יהיה כתוב ומוגדר - דרוש פרסום חדש להתנגדויות, התנגדויות להגדרה החדשה - לתוכנית החדשה.

9. יש לכתוב ש: "צריכה להתקבל באופן ברור ומפורש, באמצעות אימות חתימה בתהליך נוטריוני,

הסכמה אישית על דף נפרד (אישור נוטריוני נפרד), של כל אחד מבעלי הזכות במקרקעין

הגובלים, אליהם מבקשים להחדיר את העוגנים -

שהוא מסכים במפורש להחדרת העוגנים לקרקע בה הוא בעל זכויות."

הנמקה: בשל תופעת זיוף חתימות, כדי לקבל רוב דרוש, ובשל הבעיה, שהוועדה המקומית לא מתרשמת מטענות בדבר זיוף, וממשיכה הלאה בתהליך אישור הבקשה להיתר בנייה - חייבים להגן על בעלי זכויות במקרקעין הגובלים, אליהם רוצים להחדיר עוגנים, כיוון שמדובר פה בחיי אדם ובנזק כספי עצום.

10. יש לכתוב ש: "אם הוכח ניסיון לזיוף חתימה - תידחה מיידיית הבקשה להיתר בנייה,

יבוטל מיידיית היתר הבנייה ויופסקו העבודות."

הנמקה: ניסיון זיוף בקרקע של בעל זכויות בה - מבטל את הזכות של המזייף או של מי ששלח אותו לזייף - לקבל את זכות השימוש במגרש הגובל, ולא ניתן לסמוך עליו כלל, ולכן צריך לשלול את כל ההיתרים שלו לבנייה.

11. יש לכתוב, ש: **"מועד התקופה להתנגדות תהא בתום 60 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון"**.

הנמקה: לא מדובר כאן בסגירת מרפסת או בהוספת ממ"ד. מדובר באפשרות, שבניגוד להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, יופעלו כוחות גדולים ומסוכנים על בתיים, היסודות שלהם, תשתיותיהם, צמחייתם ואדמתם. נדרשת כאן תקופת זמן גדולה יותר להיערכות לקראת מניעת האסון הפוטנציאלי.

12. יש לכתוב: **"תוכנית זו מתירה מבחינה תכנונית החדרת עוגני קרקע זמניים למגרש גובל במסגרת**

עבודות דפון במסגרת חפירת קומה/ות מתחת פני הקרקע למטרת חנייה - אך אין היא יכולה מבחינה קניינית לחייב בעלי זכויות במקרקעין להסכים להחדרת עוגנים. במקרה של חילוקי דעות - על הצדדים לפתור בעיות אלה בכוחות עצמם או בכוחות מגשר או באמצעות בית משפט. ככל שלא תהיה הסכמה או פסק דין מחייב - לא תותר החדרת עוגנים למגרש גובל".
הנמקה: ועדות תכנון אחראיות רק על התכנון ולא על הקניין.

13. **לא פורסמה באתר מינהל התכנון בדיקה תכנונית מוקדמת בידי מתכנן המחוז או מי שהוא**

הסמיך לכך [ככתוב בסעיפים 62ב(א) ו- 96א לחוק] - ולכן אסור לאשר את התוכנית.

הנמקה: יש לבצע את הוראות החוק.

הנמקה נוספת:

לפי סעיף 251 לחוק התכנון והבנייה:

אסור שהצבעתו של חבר ועדת תכנון תהיה בניגוד לכתוב בחוק;

אסור ליועץ של ועדת תכנון ליעץ בניגוד לכתוב בחוק.

הנמקה נוספת: כדי לאשר תוכנית כה קריטית לכולם - צריכה להיערך בדיקה תכנונית מוקדמת.

לאחר פרסום הבדיקה הנ"ל יש להתחיל תהליך פרסום מחדש.

כל שינוי בתוכנית או מסמכים הקשורים אליה - יכול לשנות את דעתו של מאן דהוא, וייתכן

שלאחר השינוי שחל - יהיה מעוניין להגיש התנגדות.

14. **עד שלא יצוינו הסעיפים בחוק שעליהם התוכנית מתבססת - לא ניתן לאשר את התוכנית.**

ללא פירוט הסעיף/ים המדויק/ים - לא ניתן לאשר את תוכנית העוגנים.

הנמקה:

בתוכנית העוגנים המקורית שהייתה בסמכות הוועדה המקומית נכתב לגבי הסעיפים בחוק:

לפי סעיף בחוק 62א(א)(19)

כך הופיע בתוכנית במקור:

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א(א)(19), 62א(א)(5)

כשניגשים להכנת תוכנית מיתאר מקומית, פירוט סעיפי החוק הוא לא רק עניין של "בירוקרטיה

יבשה" - מדובר בתשתית המשפטית שמעניקה לתוכנית את התוקף שלה. בלי עיגון מדויק בחוק

התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לא ניתן לאשר את התוכנית. אין סמכות ללא סעיף בחוק.

התוכנית לוקה בפגם מהותי וצורני היורד לשורש העניין, שכן לא נרשם המקור המקנה סמכות

לוועדה. בהיעדר ציון מקור הסמכות, לא ניתן לבחון את חוקיות הוראות התוכנית ואת סמכותה של הוועדה המחוזית לאשרן. יש כאן הטעיה או חסר. הציבור זכאי לדעת מכוח איזו סמכות פוגעים בזכויותיו. התוכנית לוקה בפגם מהותי של היעדר סמכות. הדבר מנוגד לעקרון יסוד של המשפט המינהלי, לפיו אין רשות מוסמכת לפעול אלא מכוח סמכות מפורשת בחוק.

15. יש לכתוב: לא - בתשובה לשאלה האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת

הנמקה: לא מפורטים כמה קומות, קווי בניין וכו' - צריך לשלב אותה עם תוכנית שבאמת מפורטת. דוגמה - תוכנית עוגני קרקע זמניים רמת גן -

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רנ/מק/340/54 - תכנית העוגנים, רמת גן
		מספר התכנית	506-1085653
1.2	שטח התכנית		16,393.310 דונם
1.4	סיווג התכנית	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	

16. יש לכתוב לגבי ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התוכנית: מקומית.

הנמקה: ראו בסעיף 1.

דוגמה: תצלום מתוך תוכנית עוגני קרקע זמניים רמת גן - ראו בסעיף 15.

17. יש לכתוב: "תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות".

הנמקה: לא מפורטים בתוכנית שטחי הבנייה המותרים, קווי הבניין, מספר הקומות; ואין בה הוראות לגבי: חפירה, דפון, מילוי, ביסוס, הריסה, שינויים ושינוי חזית. לכן לא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

18. יש לכתוב: בבקשה להיתר בנייה יפורט מיקומם של אמצעי הניטור האוטומטיים הבאים,

שנתונייהם (און-ליין) יהיו נגישים גם לנציגי המתנגדים (אם יהיה בעל/י מקצוע כאלה מטעמו/ם) - במקרה שלא יהיה ניטור לפי הדרישות ו/או הניטור יצביע על כשל חמור - כל העבודות יופסקו מיד:

סייסמוגרף (Seismograph, מד-רעש, סיסמומטר, גלאי רעידות אדמה, מודד לפי סולם ריכטר) [בכל מגרש גובל שאליו מבקשים להחדיר עוגנים: בנקודה הקרובה ביותר ל: יסודות, קירות המבנים, מְכָלִי בנזין, מְכָלִי סולר, צוּבְרֵי גז, צנרת בנזין, צנרת סולר, צנרת גז, בור ביוב, צנרת ביוב]; אינקלינומטרים (מדי סטייה) [שלושה לפחות במקומות שונים בכל קיר דפון, וגם כאלה המתייחסים למבנים במגרשים גובלים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים]; טילטמטרים (Tiltmeters) (מדי נטייה) [בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים: לכל מבנה, ליסודות שלו, ובכל דופן מְכָל בנזין, מְכָל סולר, צוּבְרֵי גז ובור עמוק]; פריזמות מדידה [בכל מבנה הנמצא במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים - בכל פינה שלו, ובמקומות נוספים מתאימים]; מכשירי Total Station [כולל פריזמות על כל קיר דפון, וכולל מערכות Robotic Total Station ומקלטי

GNSS/GPS; תאי עומס (תאי כוח) [על כל אחד מבין ארבעה ראשי עוגנים סמוכים - בין ראש העוגן לבין קיר הדיפון]; מדי התארכות (Extensometers) [בקרקה שבין קיר הדיפון ליסודות ולכל צנרת בכל מבנה במגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; סריקות לייזר (Terrestrial Laser Scanning - TLS) [יצירת ענן נקודות של כל קיר הדיפון]; מדי סדק (Crack Gauges) [על סדקים במבנים בכל מגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; פיזומטרים (Piezometers) [על כל צנרת של מים וביוב במגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני רעידות וזעזועים (Geophones/Vibration Monitors) [בקרבת צנרת זו וצנרת תקשורת בכל מגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; מדי שקיעה (Settlement Markers / Tell-Tales) [על המכסה או על צוואר כל בור מים או ביוב או תקשורת, בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני גז (Lel/H2S) [בכל בור ביוב וצוואר בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים]; חיישני Velocity Meter (בהתאם לתקן הגרמני DIN 4150) [בכל ראש של כל קיר דיפון ועל הדיפון עצמו, בקרבת ראשי העוגנים, בנקודות החיבור של העוגנים לקיר הדיפון (ובמיוחד בעוגנים שנבחרו כעוגני בקרה), על יסודות המבנים בכל מגרש גובל אליו מבקשים להחדיר עוגנים, בנקודות הקרובות ביותר לאזור החציבה הפעיל, חיישן על גבי הפלטה של ראש העוגן (Anchor Plate) הקרוב ביותר לחציבה - במרכז הלוחות שבין העוגנים; אם מתבצעת חציבה או דיקור (Pilling) יש להציב חיישן אחד בנקודה הקרובה ביותר למקור הרעד וחיישן נוסף בנקודה המרוחקת ביותר של מערכת הדיפון, כדי להבין את דעיכת הגל, חיישן אחד בבסיס הקיר (במפלס החציבה) וחיישן אחד בראש הקיר; אם החציבה מתבצעת בעזרת פטישים הידראוליים כבדים (Brakers) - יש להגדיר בתוכנת הניטור מערכת התרעה SMS / אורות מהבהבים (שתופעל ברגע שערך ה PPV מתקרב ל-80% מהרף המותר שיהיה 3 mm/sec בכל מה שנמצא במגרש גובל - ו- 15 mm/sec במגרש בו בונים) - זה מאפשר למפעיל המחפר לשנות את זווית החציבה או את עוצמת המכה לפני שנגרם נזק בלתי הפיך לעוגנים].

לכל אמצעי ניטור יוגדרו שלושה מצבי התראה: חריגה קלה - הגברת קצב המדידות; חריגה משמעותית - עצירת העבודות ובחינתן מחדש; ערך עצירה - עצירה הרמטית וסופית של העבודות (במקרה של התראה שהיא לגבי צינור בנזין / סולר / גז או מכל בנזין / סולר או צוואר גז - תהיה עצירה הרמטית וסופית של העבודות). כמו כן, חובה להשתמש ב- Robotic Total Station (RTS), המשולב עם מערכת התראות ב- SMS. בהזרקה דיס לקרקע קארסטית - יש להציב מפקח במגרש הגובל במקרה של דיס פורץ - לעצור מייד. הנמקה: ישנן אפשרויות מסוכנות מאוד, שקירות הדיפון יתמוטטו, העוגנים יינתקו, או יזוזו, או ייכשלו, שהתשתיות תיפגענה, שיסודות הבניין יינזקו ביותר ושנאשם הנמצאים סמוך לעוגנים ייהרגו - ולכן חייבים לפקח על העבודות באופן רציף, בכל מקום אפשרי של בעיה שיכולה להיווצר, תוך עדכון רציף של הניטור, ותוך עצירות זמניות - ועד עצירת העבודות באופן סופי בשל כשלים בסיכון שיא. מערכת ניטור טובה יכולה לסייע בעצירת כשלים, לפני שהם מחריפים עוד יותר. מדובר בסיכון חיי אדם ובסיכון רכוש רב, שרובו לא שייך למבקש ההיתר - ולכן החובה היא לנקוט בכל אמצעי הזהירות והאתראה האפשריים.

19.

יש לכתוב ש: "יישום דרישות התקן הישראלי לעוגני קרקע ת"י 940 חלק 4.1 וחלק 4.2 יהיה תנאי חובה לקבלת היתר החדרת עוגני קרקע זמניים. 4.1 - תכן גאופיזיקלי: חיזוק וייצוב קרקעות

למטרות הנדסיות מסמור קרקע ובירוג סלע. 4.2 - תִּכְנֵן גֵּאֹטֶכְנִי: חיזוק וייצוב מבנים למטרות הנדסיות עוגני קרקע מְדוּיָסִים. תקן זה דן בְּתִכְנֵן, בהכנה, בהתקנה, בבדיקות ובמעקב אחר התפקוד של עוגני קרקע מְדוּיָסִים (כולל התייחסויות למבנה העוגן, ראש העוגן, קטע מתיחה חופשי וקטע השורש המעוגן לקרקע באמצעות דִּיֵס)."

הנמקה: כפי שבתוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה הייתה רשימת תקנים ישראליים של מכון התקנים הישראלי שחובה היה לפעול לפיהם - כך גם לבעלי הזכויות במקרקעין הגובלים, לבעלי הזכויות במקרקעין שעליהם בונים, וגם לכל האוכלוסייה - ישנה הזכות לשיטות עבודה ולחייב בחומרים איכותיים, כדי לשמור על נכסיהם ועל חייהם, בזכות תקנים ישראליים מקצועיים, שעבודה מקצועית של מומחים יצרה אותם, לאחר חשיבה רבה.

הנמקה נוספת: לא יעלה על הדעת שתוכנית העוגנים לא תחייב לפעול לפי תקני העוגנים של מכון התקנים הישראלי, בלי שהיא מציעה תקן מקצועי אלטרנטיבי אחר. מדובר באי סבירות קיצונית, באי מידתיות חריגה ובסכנת נפשות.

הנמקה נוספת: תקן 940 חלק 4.1 ותקן 940 חלק 4.2 אושרו, בין השאר, ע"י: איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות, הטכניון (הפקולטה להנדסה אזרחית) והתאחדות הקבלנים והבונים. ועדת תכנון, הנשענת על אדריכלים ויועצים משפטיים, שאינם מתמצאים בתחום עוגני קרקע זמניים, חייבת לקבל את הוראותיהם המקצועיות בנושא עוגני הקרקע, באין לה תקן מקצועי אחר בתחום.

20. יש לכתוב ש: "בנוסף לתקן הישראלי 940 חלק 4.1 ותקן ישראלי 940 חלק 4.2, יידרש ממבקש היתר הבנייה ומכל בעלי המקצוע מטעמו, לפעול לפי הוראות נוספות שייכללו בנספח הוראות לתוכנית זאת - יילקחו ממפרטים, ממכרזים ומדרישות של מוסדות מוכרים לביצוע עבודות החדרת עוגני קרקע זמניים (כמו: הימנותא, נתיבי ישראל, אוניברסיטאות, מכללות, חברות ממשלתיות, חברות עירוניות, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וכו') וייערכו ע"י מהנדס ביסוס רשוי (מדור ביסוס), בעל ניסיון רב ומגוון, הכולל לפחות עשרים פרויקטים של עוגני קרקע (כולל ברגי סלע) מסוגים שונים, שבוצעו על פי התקן הישראלי 940 - חלקים 4.1 ו- 4.2 (כולם כוללים שחרור דריכה בתום הצורך בעוגנים: לפחות שלושה פרויקטים עם עוגנים נשלפים, לפחות שלושה פרויקטים עם עוגנים פּוֹלִימֶרִיִים, לפחות שלושה פרויקטים עם ברגי סלע, לפחות שלושה פרויקטים עם עוגני קרקע מפלדה לא נשלפים ולא מוברגים), בהם היה האחראי הראשי, ופיקח על העבודות בשטח (לפחות עשרה פרויקטים בירושלים), שכללו מגוון אמצעי ניטור, המתקדמים ביותר שיש.

בנספח ההוראות יתייחסו לנושאים הבאים:

- א. דרישות העסקתו של קבלן ביצוע ופירוט תפקידיו
- ב. דרישות העסקתו של מהנדס ביסוס רשוי ביצוע ופירוט תפקידיו
- ג. דרישות העסקתו של מפקח/ים על העבודות ופירוט תפקידיו/הם
- ד. דרישות העסקתו של יועץ ניטור (מהנדס אזרחי רשוי ביסוס או מבנים) ופירוט תפקידיו
- ה. דרישות העסקתו של מודד מוסמך ופירוט תפקידיו
- ו. פירוט דרישות המינימום בקשר לניסיון המעשי של בעלי המקצוע הנ"ל
- ז. חלוקת התפקידים בין האחראים בשטח העבודות
- ח. בחירת סוג העוגן המתאים ועקרונות הדיוס המתאימים, כדי להקטין את הנזקים לקרקע

- ט. 'תיק מוצר', תעודת משלוח, והוכחות לכך שהעוגנים והאביזרים שנבחרו הצליחו בעבר.
- י. 'תיק עוגן': מספר העוגן, תאריך קידוח, עומק, זווית, סוג הדיס וכו'; בדיקת תקינות
- י"א. חישובים סטטיים (כולל לכל קיר דפון ולעוגנים) ותוכניות:
- לחפירה, לדפון, לביצוע הדריכה, מיפרט לביצוע, לבקרת איכות, לפיקוח צמוד
- י"ב. בדיקה של כל בעלי המקצוע הנ"ל שהחדרת העוגנים לא תיפגע ביסודות, בתשתיות ובעצים
- י"ג. פירוט כל השלבים בהם תידרש בדיקת מעבדה, ותנאי הסף לבחירת מעבדה ומהנדסה
- י"ד. פירוט כל סוגי הניטור הרלוונטיים הנדרשים (כולל און ליין), דרכי ביצועם ודרכי פיקוחם
- [כולל מרכזייה, תאי עומס (כוח) אלחוטיים, אינקלינומטרים, טילטמטרים, פריזמות, סייסמוגרף ועוד], כולל האפשרויות של נציגי המגרשים אליהם מבקשים להחדיר עוגנים ונציגי העירייה להתחבר למערכת ריכוז נתוני הניטור, קבלת מידע עדכני בדואר אלקטרוני, בוטסאפ ובהודעות SMS (אתראות דחופות)
- ט"ו. מערכת בקרת איכות
- ט"ז. פירוט הבדיקות (כולל: עד כשל, התאמה, קבלה, זחילה, בקרה, העמסה, ייזום, חירום)
- י"ח. פירוט מדויק של כל הניסיונות בקרקע (כולל עוגנים וחציבה - ויברציות)
- י"ט. עוגני ניסיון: כמה, היכן, שיטה, כישלונות
- כ. שיטות פעולה שונות לגבי סוגי עוגן שונים: פלדה, פולימרי, נשלף, בורג סלע וכו'
- כ"א. מדידות שקיעה של כל הבניינים במגרשים הגובלים ומדידות תזוזה של קיר הדפון
- כ"ב. החזקת כל התקנים הרלוונטיים באתר העבודות
- כ"ג. מודד מוסמך - סימון עוגנים (כולל סימון עוגנים תקולים), סימון קידוחים
- כ"ד. כוחות (בדיקה, שירות, נעילה, השתיירות), עומסי שירות, קביעת ערכי סף להתראות ומקדמי ביטחון (קרקע ועוגנים)
- כ"ה. מקטע חופשי ואטמים
- כ"ו. קדיחה: שיטות, הוראות, הגבלות ועצירות במקרים מסוכנים, פיקוח בשטח וכו'
- כ"ז. דיס: חומרים (כולל יחס מדויק מים-צמנט והקפדה שהצמנט יהיה יבש באחסון), בקרה, כמויות, מדי מדידה, ציוד, בדיקות, ערבול, חוזק, מרחק מהדפון, לחץ, חוזק, הזרקה, נפח, שיטות, נזקים, שרולים, גרביים, הגנה על עצים וצנרת, התקדמות, עבודה כשחם, קוביות, איבוד, אשפפה, קרקע קארסטית, פיקוח (כולל בדיקת השפעת דיס במגרש הגובל)
- כ"ח. דריכה: שיטות, מדידות, תרשימים, טבלאות, כישלונות, שחרור, יומנים (כולל דריכה ושחרור), בדיקות, צילומים, הוראות בטיחות לעובדים, הדרגתיות, בקרה, פיקוח בשטח
- כ"ט. קורות עוגנים (קורות לחץ)
- ל. תיעוד: ביומנים (כולל דריכה ושחרור), בדוחות, בטבלאות, בתמונות, בסרטונים (בתחילת העבודות, במהלכן, בסוף התהליך - כולל מפת עדות ותוכנית עדות)
- ל"א. מניעת פגיעות מזרמי מים ומשטיפות מים ואוויר, עודפי מים מפריעים, ניקוז, יציבות
- ל"ב. כשלים, כישלונות, חריגות, סטיות, אי התאמות, גלישות, תזוזות, עודפים, חללים
- ל"ג. התייחסות ופירוט פעולות לגבי בעיית הקורוזיה (כולל הוראות לגבי הגנות על הכול)
- ל"ד. שרולים (צינורות פלסטיק), כיסויי ראש (מפלסטיק או מפח), מעטות (מפלדה או מפח)
- ל"ה. ייצור, אחסנה, שינוע, התקנה, חלפים, איסור גרירת עוגנים (במיוחד פולימריים)
- ל"ו. שליפה: מערכת שליפה מובנית, אי אגרסיביות, מדורגת, ניטור תזוזות
- ל"ז. הוראות בטיחות לנמצאים במגרש
- ל"ח. חסמים אקוסטיים ניידים, משתקי קול, מד רעש (ניטור רעש) וכו'

ל"ט. הוראות מדויקות לגבי סוגי עצירות העבודות, דרגת חומרתן, והוראות לגבי המשך פעילות,

עצירה זמנית או עצירה מוחלטת שלהן

מ. הוראות מדויקות ומפורטות לגבי פעולות לשיפור המצב בשל כשלים

(כולל קביעת תקופות הזמן לעצירה לאחר כשל)

מ"א. פיקוח העירייה על השלבים השונים של פעולות ההחדרה, הדייס, הדריכה, השחרור וכו'

מ"ב. על הקבלן / מנהל הפרויקט להשיב לכל תלונה בכתב תוך יממה, עם העתק ליועץ הניטור

הנמקה: כיוון שזאת תוכנית הוראות בינוי לעוגנים - היא צריכה שתהיינה לה הוראות בינוי

לעוגנים, הוראות פעולה, מה מותר, מה אסור, מה חובה לעשות, וכיצד הכול מתנהל. אם לא יהיו

הוראות - יכולים לקרות אסונות גדולים. גם אם יהיו הוראות יכולים להיות אסונות - אך מתן

הוראות והקפדה על יישומן - יקטין את הסיכונים.

הנמקה נוספת: צמצום גרימת נזקים במגרש הגובל (וגם במגרש המחדיר)

הנמקה נוספת: תקן ישראלי 940 חלקים 4.1 ו- 4.2 - מעודכנים (נכון לעכשיו) לשנת 2011 בלבד,

ולא רשומות בהם כל ההוראות הרלוונטיות לעניין תהליך החדרת עוגני קרקע. התקנים

הישראליים טובים, אך צריך להשלים עבורם כתיבה מקצועית מחייבת של פעולות בתחום החדרת

עוגני קרקע זמניים, שאין אליהן התייחסות נכון להיום. רק לדוגמה - אין התייחסות לעוגנים

פולִימֶרִים. דוגמה נוספת: מאז כתיבת התקנים השתכלל תחום המדידה.

הנמקה נוספת: מוסדות ותאגידים, כמו חברות עירוניות, חברות ממשלתיות, מוסדות אקדמיים

ועוד - מכינים מפרטי דרישות מקבלנים, בהן מפורטות בדיוק רב, ובתנאים מגבילים, הוראות

תהליך הדיפון באמצעות עוגנים. יש ללמוד מהם, וליצור הוראות מחייבות לכל מי שרוצה (וקיבל

את כל האישורים הנדרשים) להחדיר עוגני קרקע זמניים.

הנמקה נוספת: לא ניתן לסמוך על מגיש הבקשה שידאג לתהליך התקנת עוגני קרקע זמניים

מסודר ותקין, אם לא יהיו לו הוראות ברורות מה עליו לעשות. מגיש הבקשה הטיפוסי ירצה

לחסוך כמה שיותר כסף בשלב הראשוני, ופחות יחשוב על מניעת בעיות בשלבים הבאים, ולכן

עבודתו תהיה לא טובה ביחס לעבודה המיטבית, וזה עלול לעלות בחיי אדם. מה גם שהוא חודר

לקרקע לא שלו, ויש לשמור על היסודות, התשתיות והעצים מכל משמר. לכן לא ניתן לאשר את

תוכנית העוגנים, כשהיא מסמיכה את מגיש הבקשה לעשות מה שהוא רוצה, ללא הוראות

מחייבות; שהרי ע"פ טיוטת תוכנית העוגנים מ- 16.2.2026 העוגן יכול להיות עשוי מכל חומר

שהוא, בכל אורך שהוא, ללא צורך בקידוחי ניסיון, ללא צורך בהעסקת אנשים בעלי ניסיון בתחום,

ללא צורך בפיקוח מיוחד בשטח, ללא הסברים מדויקים על דייס ועל הוצאת העוגנים, ללא

התייחסות לגבי דייס שנשאר בקרקע, ללא שום התייחסות לגבי ניטור - מה שקריטי לא רק לבעלי

הזכויות במקרקעין שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים - אלא מסוכן גם לעובדים באתר הבניה, וגם

לבנוי שמבקשים לבנות במגרש המבקש - החדרה לקויה של עוגנים, נעילה לקויה שלהם ועוד -

יכולות לגרום להריסת המבנה אותו מבקשים לבנות.

21. יש לכתוב ש: "תנאי לדיון, יהיה דוח מוצהר וחתום ע"י מהנדס רשוי מדור ביסוס, במסגרת

הבקשה להיתר בנייה, בקובץ חיצוני לקובץ התוכנית הראשית, בו המהנדס יפרט במילים אילו

עוגנים בדיוק הוא ממליץ להחדיר, ממה הם עשויים, מאיזה יצרון, האם בעלי מנגנון שליפה

מובנה מראש (לא באלתור באתר העבודות), מהן הסיבות לבחירות שלו, מהן ההמלצות לקוטרי

הקידוח, מהן ההמלצות לגבי: יחס דייס צמנט, תנאי הדייס, עקרונות הדייס, ייעול הדייס,

הזהירות בדייס, שלבי ההזרקה, שיטת ההזרקה, שרולי ההזרקה, לחץ התחלה, לחץ עובדה, לחץ

מקסימום, תגובה לאיבוד דִּיֶס, צריכת דִּיֶס תקינה או חריגה, ניטור, דריכה ושחרור, מהן החששות לגבי פגיעה בתשתיות, עצים ויסודות, מהם הנזקים העלולים לקרות לתשתיות, לעצים וליסודות, כיצד הוא ממליץ לצמצם את הפרת הקרקע הצפויה, מהו הרכבו של כוח האדם הנדרש בכל שלב עבודות העוגנים, מהם הפתרונות האקוסטיים לצמצום נזקי רעש, תהליך השליפה - תיאור מפורט, כולל כישלונות ונזקים."

הנמקה: יש לבחון את ההצעה לפני אישורה, בשלב שבו עוד ניתן לשאול שאלות, להעיר הערות, לתקן טעויות ולדרוש דרישות. אם יהיה אישור סתמי לעוגנים - האפשרות שהעניינים ידרדרו גדולה מאוד. תכנון קפדני מתאים לתנאים עוד לפני שלב האישור, והתחייבות לדבוק בשיטה שנבחרה - יקטין במידה רבה מאוד נזקים הצפויים לקרות.

22. יש לכתוב (בדומה לתוכנית 10038) ש:

"תנאי לדיון בבקשה להחדרת עוגני קרקע זמניים תהיה הצהרת מהנדס אזרחי רשוי מדור ביסוס, המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע ואת החדרת העוגנים הזמניים המבוקשת, שליפתם והוצאת הדִּיֶס בזמן, וללא גרימת נזק ליסודות, תשתיות ועצים, וכי ערך סקר קרקע (כולל סקר גאולוגי ע"י מומחה) בתחום שני המגרשים (המגרש הזקוק לִדְפּוֹן והמגרש אליו מבקשים להחדיר עוגני קרקע זמניים), וקבע במגרש הזקוק לִדְפּוֹן: הנחיות לביסוס ומקדם תִּכְנֵן לרעידות אדמה, וצירף להצהרתו דוח קרקע וביסוס (כולל סקר גאולוגי). הדוח יכלול מאפייני קרקע בשני המגרשים, תאוצת הקרקע החזויה, השפעת חתכי הקרקע, מידת הקירבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, מקדם הביטחון הנדרש להרס בשליפה מהקרקע, עומסים צפויים, זיהוי ואימות נתוני הביסוס הקיים, תקינות היסודות (בשני המגרשים), השפעת הדִּפּוֹן, העוגנים והדִּיֶס, ומתן המלצות בהתאם."

הנמקה: החדרת עוגני קרקע עלולה לגרום לנזקים רבים, בייחוד ליסודות בניינים ולתשתיות תת קרקעיות. לכן חייבים לבדוק היטב ובאופן הכי מקצועי את הקרקעות של המגרשים המעורבים, וכל הנמצא עליהן ובתוכן, לפני שמחליטים על שיטת הדִּפּוֹן המומלצת, הסבירה והבטוחה ביותר הקיימת, לאחר שווידאו היטב שתהליך שליפת עוגני הקרקע הזמניים יתבצע בזמן הנכון, ולא באיחור, תוך כדי שמוציאים לא רק את עוגני הקרקע הזמניים, אלא גם את הדִּיֶס שמחובר אליהם וכל אלמנט רלוונטי שנכלל במערכת עוגני הקרקע הזמניים.

הנמקה נוספת: אסור להשאיר את בדיקות הבטיחות הקפדניות בחלל הריק - לאחר שתמ"א 38 ותוכנית 10038 סיימו את תפקידן, ואין הוראות בטיחות הנדסיות שמחליפות את ההוראות שלהן.

23. יש לכתוב, בדומה למה שהיה כתוב בתמ"א 38 (התוכנית הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה), ש: "היתר בנייה במקרה של חיזוק הבנוי הקיים ו/או הריסת הבנוי ובנייה מחדש ו/או בנייה חדשה - יינתן רק אם הונחה דעת הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה, כי המסמכים ההנדסיים, החישוביים הסטטיים (שצריכים להתייחס גם לכל העוגנים המיועדים, במיוחד לאחר דריכה ושחרור, ולהתייחס גם לקירות הדִּפּוֹן) והנספחים ההנדסיים, שהוצגו בפניהם ונבדקו על ידם, מעידים כי שני המבנים (במגרש המחדיר ובמגרש המוחדר) ורכיביהם במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות הבנייה, מקיימים את כל מקדמי הבטיחות הנדרשים, ועומדים בעומסים הססמיים. כל המסמכים ההנדסיים האלה חייבים להיות מפורסמים בארכיב האופטי הפתוח לציבור, בצורה שניתן לקרוא בהם (כשהם לא חסומים לצפייה). מהנדס הוועדה יבחן את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות מעבדה, בעזרת מהנדס יועץ, המומחה בתחום

השלד, ומהנדס יועץ המומחה בתחום הביסוס, שיערכו את דוחותיהם ואת הצהרותיהם - גם ביחס למגרש בו מתכננים לבנות, וגם ביחס למגרש (ולבנוי במגרש), אליו מבקשים להחדיר עוגנים (כלומר חישובים סטטיים שכוללים את קיר/ות הדפון והעוגנים, חוות דעת ותצהיר של מהנדס השלד לשני המגרשים, כולל העוגנים והדפון, ודוח קרקע וביסוס והצהרה של מהנדס ביסוס (כולל סקר גאולוגי מאת מומחה בתחום), המתייחסים לשני המגרשים - לבנוי הקיים, למה שאמור להיבנות ולעוגנים)".

יש לכתוב (לפי התנאים להיתר של עיריית בית שמש): "כחלק מהתנאים להיתר בנייה הנדרשים ממבקש היתר הבנייה, הצהרת מתכנן שלד - לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים; חישובים סטטיים - הכוללים את העוגנים, פרטי קירות תמך וכלונסאות; דוח קרקע וביסוס; אישורי: רשות העתיקות, תאגיד המים, חברת החשמל, חברת בזק, חברת הוט, מהנדס הוועדה; הסכם מעבדה מוסמכת לבדיקת שליפת העוגנים; כתב שיפוי בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע ו/או משליפתם; פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק והחזרת המצב לקדמותו".

יש לכתוב בדומה ל"נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים:

"יש להגיש חישובים סטטיים של הבנוי במגרשים הגובלים אליהם רוצים להחדיר עוגני קרקע זמניים ושל המבנה אותו רוצים לבנות ושל עוגני הקרקע הזמניים, ולצרף דוח קרקע וביסוס וחישוב סטטי של מערכת העיגון".

יש לכתוב, בדומה לתוכנית העוגנים של קריית-אנו (508-1234335):

"צריך לצרף דוח קרקע וביסוס וחישוב סטטי של מערכת העיגון."

הנמקה: ברגע שמחדירים עוגנים לקרקע גובלת - מתרחשים שינויים בקרקע, בתשתיות, ביסודות ובבניין בקרקע הגובלת, וכדי לדעת מה לעשות ומה לא לעשות, וכיצד לתכנן - צריך להתייחס מקצועית, בכל ההיבטים ההנדסיים והבטיחותיים - גם לקרקע הנוספת שקשורה בפרויקט הבינוי-הקרקע אליה מחדירים את העוגנים, שמשפיעים על הקרקע ועל הנמצא בה והקשור אליה, וגם להשפעה של העוגנים עצמם.

הנמקה נוספת: יש לתת לבעלי זכויות במקרקעין גובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים, לפחות את אותן הזכויות שנותנים לבעלי הזכויות במקרקעין מהם מבקשים להחדיר את העוגנים. הנמקה נוספת: אין הבדל בין פרויקט חיזוק הנעזר בעוגנים לפי תמ"א 38 או בפרויקט חיזוק הנעזר בעוגנים, כשהוא לא מתוקף תמ"א 38 - הדרישות של תמ"א 38 צריכות להופיע גם בפרויקטים שהם כמו תמ"א 38 - חיזוק הקיים או הריסה ובנייה. הנמקה: כפי שצריך דוח קרקע וביסוס בבקשה להיתר בתוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כך גם צריך דוח קרקע וביסוס לקרקע בה מבקשים להחדיר עוגנים. כמו כן, צריך להתייחס לעוגנים בכל חישובים סטטיים אפשריים, כיוון שהם מתחברים לבנוי והופכים (באופן "זמני") להיות חלק ממנו.

24. יש לכתוב (כלומר לא לשנות את מה שכבר כתוב נכון לעכשיו בתוכנית): **"תותר הקמת עוגני קרקע**

זמניים, על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במגרש בו יתבצעו עבודות חפירה ודפון מתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו."

הנמקה: אין זכות חוקית, הנדסית, בטיחותית, תכנונית, כלכלית ומוסרית לחזק בניין ומקרקעין במגרש מסוים, ותוך כדי זה לפגוע במקרקעין גובלים ובנמצא בהם, כמו למשל יסודות ותשתיות.

הנמקה נוספת: יש לתת לבעלי זכויות במקרקעין גובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים, לפחות את אותם הזכויות שנותנים לבעלי הזכויות במקרקעין מהם מבקשים להחדיר את העוגנים- כלומר אם לא להתחזק - לפחות לא להיחלש (לא להיפגע).

25. יש לכתוב, בדומה לנוהל אישור עיריית קריית-אונו לעוגני קרקע זמניים בקרקעות עירוניות:

"בבקשה להיתר יפורט הזמן הצפוי להותרת העוגנים בקרקע הגובלת."

הנמקה: זה צריך להיות מובן מאליו - אנו עוסקים כאן בעוגנים זמניים בלבד - ולכן צריך כמובן לדווח ולנמק כמה חודשים צפויים העוגנים הזמניים להישאר בתוך המקרקעין.

26. יש לכתוב: **"בבקשה להיתר תפורט דרך הוצאת העוגנים מהקרקע ללא פגע."**

הנמקה: זה צריך להיות מובן מאליו - אנו עוסקים כאן בעוגנים זמניים בלבד - ולכן צריך כמובן לדווח כיצד יוציאו את העוגנים הזמניים מהקרקע מבלי לגרום נזק.

27. יש לכתוב, בדומה ל"נוהל עוגנים זמניים" של עיריית בת-ים:

"צריך להגיש תוכנית עוגנים זמניים, החתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת תוכנית חפירה ודפון בפורמטים DWF ו-PDF, ולוודא כי הנתונים הבאים מוטמעים בתוכנית: סימון העוגנים הזמניים, כולל מספריהם והמידות שלהם; במסגרת תרשים סביבה - סימון ברור של כל המגרשים הגובלים, שאליהם מבקשים להחדיר עוגנים; סימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום אזור העוגנים; סימון קווי הבניין והמגרש; ציון מהו נפח החפירה המשוער; שרטוט תכנון הכלונסאות בקומות התת קרקעיות; הוספת טבלה הכוללת את רשימת החלקות הגובלות, אליהן מבקשים להחדיר עוגנים וכתובותיהן."

יש לכתוב (לפי התנאים המוקדמים של עיריית בית שמש): **"כחלק מהתנאים המוקדמים הנדרשים מהמבקש היתר הבנייה, תידרש תוכנית ראשית, שתכלול פירוט עבודות עפר חפירה / מילוי, קירות תמך / דפון, כולל מפלסים, כלונסאות, חתכים, פרטי עוגנים, פרטי קירות, פרטי כלונסאות, כולל הופעתם בתוכנית של כל עוגני הקרקע הזמניים בחתכים, ותוך כדי ציון אם הם עוגני קרקע זמניים נשלפים או עוגני קרקע זמניים פולימריים."**

יש לכתוב, בדומה לתוכנית העוגנים של קריית-אונו (508-1234335):

"צריך לסמן את העוגנים וחדירתם לתוך המגרשים הסמוכים, כולל מיקום ואורך העוגנים, וסימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום אזור העוגנים."

יש לכתוב: **"תוגש בקנה מידה של 1:50 תוכנית הדפון והעוגנים, בה ימוספרו העוגנים, יצוין מאיזה סוג הם (פלדה רגילים, פלדה נשלפים, פולימריים, ברגי סלע פלדה, ברגי סלע פלדה נשלפים באופן מובנה מטעם היצרן, ברגי סלע נשלפים באלתור באתר הבנייה, וכו'). ייכתב וייראה מה גודל זווית החדרתם, יראו עד לאן הם מגיעים, כשלצד כ"א מהם יירשם אורכו.**

בתשריט יהיו כל החתכים האפשריים, וישרטטו כל המבנים בשני המגרשים - המחדיר

והמוחדר. כמו כן ישרטטו כל הכלונסאות, ויצוינו כל הגבהים יחסית למפלס הרחוב."

יש לכתוב ש: **"מגיש הבקשה להיתר בנייה יפרט בבקשה להיתר בנייה: מהו סוג עוגני הקרקע הזמניים שאותם הוא מבקש להחדיר; לאיזו תקופה הוא מבקש להשאיר אותם במגרש הגובל; האם הוא מתכוון להוציא את העוגנים או להשאירם שם לתמיד; האם הוא מתכוון להוציא גם את הדפוס; האם הוא מתכוון להשאיר חלק כלשהו של העוגן ו/או של הדפוס במגרש הגובל; באיזו דרך הוא מתכוון להוציא את המחדיר, קדח, הזריק וכו'; באיזו שיטה הוא מתכוון לבטל את הדריכה;**

מהם החומרים שמהם עוגני הקרקע הזמניים עשויים; מהי שיטת חיבורם לקרקע; מה אורכו של כל עוגן קרקע זמני (כולל פירוט לגבי אורך החלק החופשי ואורך החלק המעגן); מהי זווית ההחדרה של כל עוגן קרקע זמני; מה המרחק מפני הקרקע של כל קצה עוגן זמני שחודר לתת הקרקע".

הנמקה: ברירת המחדל היא שהחדרת עוגנים תיפגע פגיעה אנושה בתשתיות, בעצים, ביסודות ובמבנים במגרש הגובל, ולכן, בכדי למנוע או לצמצם את הנזק - יש לבחון היטב כל פרט לפני שמאשרים אותו.

הנמקה נוספת: לא ניתן להתייחס להחדרת עוגנים, אם לא מסמנים אותם בבקשה להיתר בנייה, את זווית ואופן חדירתם, מיקומם, אורכם וסימון היסודות והתשתיות הקיימים, כדי שידעו לא לפגוע בהם.

הנמקה נוספת: כדי למנוע חאפריות בחפירה (בדפון ובעיגון) של: "יהיה בסדר, סמוך עלינו" - יש מראש לקבל את כל הנתונים המינימליים שצריך, כדי לבחון אם ניתן לאשר את הבקשה.

28. יש לכתוב: "מבקש ההיתר, עורך הבקשה, מהנדס השלד, מהנדס קרקע וביסוס, קבלן עוגני הקרקע הזמניים ומהנדס ביצוע עוגני הקרקע הזמניים - יחתמו על תצהיר, בו הם מתחייבים לכך שבתוך זמן המקסימום שנקבע לזמניות של עוגני הקרקע - יוצאו עוגני הקרקע הזמניים, יוצאו הקדחים, יוצא כל הדיס וכל שרוולי הדיס, וכמו כן יוצא גם כל אלמנט אחר שקשור היה בהחדרת עוגני הקרקע הזמניים ודיסם, וכל זאת ללא שום נזק ליסודות, לעצים ולתשתיות; בנוסף יצהירו מהנדס קרקע וביסוס, קבלן עוגני הקרקע הזמניים ומהנדס ביצוע עוגני הקרקע הזמניים, שהם מכירים היטב את התקנים הישראליים 940 חלק 4.1 ו- 940 חלק 4.2, שהם מבינים את כל מה שכתוב ומשורטט שם בקשר לעוגני קרקע זמניים (כולל כל המושגים, ההגדרות והנוסחאות), שהם עבדו כבר בעבר בלפחות שלושה פרויקטים לפי תקנים אלה (יפרטו לפחות שלושה כאלה, כולל הכתובות וגוש חלקה של אותם מקומות), ויתחייבו לפעול לפי תקנים אלה אם יתקבל האישור להחדרת עוגני קרקע זמניים בבקשה להיתר בנייה; כמו כן יתחייבו לפעול לפי הוראות נספח ההוראות של תוכנית זאת וכל הוראות התוכנית. בנוסף יתחייבו שיכינו תוכנית המתעדת בדיוק היכן הותקנו העוגנים (כולל עוגני ניסיון ועוגנים כושלים), באיזו זווית ובאיזה עומק; בנוסף יתחייבו לנטר כל שלב בעבודות: ניטור במהלך הקידוח והחדרת העוגן (בראש ובראשונה ניטור רעידות במגרש הגובל, כולל ביסודות הבנוי עליו), ניטור תהליך הדיס, ניטור רעש, ניטור בדיקות דריכה ושליפה. בנוסף יתחייבו לא לגרום לשום נזק לתשתיות שבקרקע או מעל פני הקרקע וביסודות, ויתחייבו לכך שמצב הקרקע, כל מה שבתוכה וכל מה שמעליה - יושב לקדמותו בתוך שנתיים מיום תחילת העבודות על החדרת עוגני הקרקע הזמניים."

הנמקה: אם לא יהיו עורך בקשה, מהנדס שלד, מהנדס קרקע וביסוס שמומחה בתחום, קבלן שמומחה בהחדרת עוגנים ובהוצאתם ומהנדס בפועל שאחראי על ביצוע תקין של החדרת העוגנים והוצאתם, ואם הם לא יעריכו מראש שביצוע הדפון בעזרת עוגני קרקע זמניים יגיע לסיום בתום תקופת הזמניות - אין טעם לאשר את הבקשה להחדרת עוגני קרקע זמניים - אם מראש הם לא חושבים שיעמדו בלוח הזמנים והשבת המצב לקדמותו בתום תקופת הזמן המוקצבת לפי תוכנית של עוגני קרקע זמניים. פעולות הניטור חשובות, כדי לוודא שלא נשקפת סכנה ממהלך לא נכון בשטח.

29. יש לכתוב ש: "מגיש הבקשה יצרף גם נספח התייחסות לקשר שבין הדיס שהוא מבקש להחדיר

למגרש הגובל לבין מצב חלחול מי הגשמים במגרש, כך שלא ייפגע נושא חלחול מי הנגר".
הנמקה: מרוב דִּיִס שמבקשים להזריק, ולאור כך שאין דרישה ברורה להוצאת הִדִּיס - ייתכן שלא יהיה למים לאן לחלחל, ותהיה הצפה ונזקים ליסודות.

30. יש לכתוב ש: "מבקש ההיתר יכין גם תוכנית לחלחול מי נגר במגרש אליו הוא מחדיר את העוגנים, וישלבה בשרטוטי העוגנים, תוך ציון כל קוטרו של בור חלחול ועומקו, ו/או ישרטט ויסביר את מיקומה, גודלה ועומקה של בריכת השהיה - או ינמק כיצד עבודות החדרת העוגנים והזרקת הִדִּיס לא יפגעו בניקוז ובחלחול במצב הנוכחי, לפני החדרת העוגנים."
הנמקה: כיוון שיכול להיות שִדִּיס וחלקי עוגנים יישארו באדמה - יתקשו המים לחלחל, והדבר יגרום לבעיות, אותן יצטרך מבקש ההיתר לפתור באמצעות פתרונות ניקוז וחלחול חדשים.
31. יש לכתוב: "הקבלן שנבחר להיות האחראי על ביצוע החדרת עוגני הקרקע הזמניים צריך להיות קבלן רשום בפנקס הקבלנים של משרד הבינוי והשיכון בענף מס' 120 - כלונסאות, מיקרופייל וקירות סלארי; וכמו כן צריך להוכיח ניסיון סביר בתחום החדרת עוגני קרקע זמניים ושליפתם."
הנמקה: קבלן לא מוסמך (רישומית ומעשית) עלול ליצור נזקים בלתי הפיכים.
הנמקה נוספת: התעלמות תוכנית העוגנים מקביעה שחייב לבצע אותה רק קבלן רשום בענף היחיד הקשור לתחום העוגנים - תהיה אי סבירות קיצונית ואי מידתיות חריגה, תוך כדי חשש לשיקולים זרים.

32. יש לכתוב: "לקבלן, לכל בעל מקצוע אחר ולכל אחד מטעם מבקש היתר הבנייה - אסור לפגוע במבנים, ביסודות ובתשתיות."
הנמקה: אם תהיה פגיעה - יהיה יותר נזק מתועלת, ועדיף מראש לוותר על שיטת הִדִּפון עם עוגנים. אם קבלן או כל אדם אחר מטעם מבקש ההיתר, חושב שסביר להניח שהוא כן יגרום לנזק למבנים, יסודות ו/או תשתיות - עדיף מראש שיוותר על שיטת הִדִּפון עם עגנים, ויחליפה בשיטת הִדִּפון אחרת, ללא עוגנים.

33. יש לכתוב: "אם החדרת העוגנים ו/או פעולת הִדִּיס ו/או או פעולה אחרת שקשורה בעוגנים תגרום לנזק בבנוי בקרקע הגובלת ו/או בקרקע הגובלת ו/או בתשתיות שבתוכה - יופסקו העבודות לאלתר, ותידרש הגשת בקשה חדשה להיתר בנייה עם עוגנים או בלעדיהם."
הנמקה: ברגע שמבקש ההיתר או מי מטעמו גרם לנזק - חייבים להפסיק את פגיעתו הרעה, כדי למנוע נזקים נוספים, לאחר שהוכח שלא ניתן לסמוך עליו.

34. יש לכתוב ש: "עוגני קרקע זמניים אלו וקיר/ות הִדִּפון ייכללו ויסומנו בבקשה להיתר בנייה, בחישובים הסטטיים המוגשים לאישור במסגרת אותה בקשה ובהיתר הבנייה עצמו."
הנמקה: עוגני הקרקע הם חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה, חלק בלתי נפרד מהגורמים המשפיעים על החישובים הסטטיים, והם גם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה עצמו. כך גם קיר הִדִּפון.

35. יש לכתוב ש: "היתר הבנייה יכלול פירוט של כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), יסודות בניינים, עצים, ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים

והנכסים הגובלים בעת החדרת עוגני הקרקע".

הנמקה: פגיעה בתשתיות וביסודות בניינים היא בלתי מתקבלת על הדעת - כיוון שהמטרה היא לחזק יסודות בניינים ותשתיות - ולא להחלישם - מדובר בחיי אדם - ולכן צריך מראש לוודא, בצורה הכי מקצועית שיכולה להיות, שהכול תקין בתכנון החדרת עוגני הקרקע.

36. יש לכתוב ש: "מגיש הבקשה להיתר בנייה יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הקרקע, המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיוחדו בשטח".
הנמקה: מהנדס הוועדה (או נציגו) חייב להיות משוכנע שהכול יהיה תקין וללא בעיות - שאם לא כן - אין טעם לאשר את הדפון באמצעות עוגני קרקע.

37. יש לכתוב ש:

"

תנאים למתן היתר בנייה להתקנת עוגני קרקע זמניים:

א. אישור, **כולל תצהיר, של מהנדס שלד**, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות המיועדות להחדרת עוגני הקרקע הזמניים, למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. **המהנדס יצהיר - לא אוטומטית - רק אם זה באמת נכון - שיש ברשותו קובץ, בו מופיעים מיקומם של יסודות הבניין/ים שנמצאים במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים, וכן ברשותו קובץ / קבצים, בהם ניתן לראות את מיקומם במגרש אליו מבקשים להחדיר עוגנים - של כל: צנרת מים / ביוב / תקשורת / גז, בור/ות מים / ביוב, סיבים אופטיים, צובר/י גז ושורשי עצים. הקובץ/ים יוגשו/ יופיעו/ בארכיב האופטי הפתוח לציבור, כך שניתן לראות אותם/ ואת תוכנם/ם - אם לא - לא תותר החדרת עוגנים למגרש הגובל.**

ב. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, למניעת פגיעה בתשתיות, **ביסודות בניינים** ובעצים.
ג. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם.

ד. הכללת תכנון הכלונסאות של **הקומות התת קרקעיות** המבוקשות בבקשה להיתר בנייה. בבקשה להיתר יסומנו וימוספרו כל עוגני הקרקע הזמניים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות, ויצורף חתך המציין את אורך עוגן הקרקע הזמני המבוקש להחדרה **ומציין גם את זווית ההחדרה ואת סוג העוגן הזמני.**

ה. תיאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לעניין היעדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגני קרקע זמניים.
ו. בתוכניות הצמודות לציר רק"ל (הרכבת הקלה), נדרש תיאום ואישור צתא"ל (צוות תוכנית אב לתחבורה).

ז. במגרשים הגובלים עם מגרשים ביעוד ציבורי, נדרש תיאום ואישור אגף נכסים.
ח. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, נדרש לקבל את אישור מהנדס הוועדה, לסוג עוגני הקרקע הזמניים ולתוכנית הדפון ועוגני הקרקע הזמניים, אשר מפרטת את מיקום עוגני הקרקע הזמניים בשלושה ממדים.

ט. התוכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע **בפרק דרכים בתמ"א 1.**

י. ככל שתבוקש בקשה להיתר מתוקף תוכנית זו בתחום מגבלות הבנייה של תשתיות, יידרש אישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

יא. אישור חברת חשמל לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת חשמל, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יב. אישור חברת בזק לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות בזק, מתקן או מקרקעין של חברת בזק, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יג. אישור חברת הוט לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות הוט, מתקן או מקרקעין של חברת הוט, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין.

יד. אישור תאגיד / חברה / רשות שאחראית/ על תשתיות מים ו/או ביוב, לבקשה להיתר אשר בתחום תשתיות מים ו/או ביוב, מתקן או מקרקעין של מים ו/או ביוב, לרבות בקרקע גובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תוכנית או עפ"י כל דין. "

הנמקות : הכול כאן הועתק מתוכנית העוגנים בגרסתה הנוכחית - ההדגשות הן תוספות / שינויים. הוסף הצורך הקריטי בידיעה היכן נמצאים במגרש/ים אליו/הם מבקשים להחדיר עוגנים : יסודות הבניינים והתשתיות - כיוון שהסכנה שהעוגנים יפגעו בהם היא עצומה, ואם לא יודעים היכן הם נמצאים - אסור לקדוח, להחדיר ולדייס, כדי שלא יקרו אסונות. הוסף גם הצורך שעיריית ירושלים ומתנגדים פוטנציאליים יוכלו לצפות בקובץ/ים שיש ברשות נציג מבקש ההיתר בנייה, בו/בהם רואים את היסודות והתשתיות - כדי שניתן יהיה להתייחס נכונה לרצון להחדרת עוגנים, כדי למנוע פגיעות הרוות אסון. הוספה גם החשיבות שלא לפגוע ביסודות בניינים (חשוב לא פחות מלא לפגוע בעצים). הוסף גם הצורך לציין את זווית ההחדרה - כדי שניתן יהיה לדעת לפי אורך העוגן והזווית לאן הוא יגיע. הוספו גם הצרכים באישורי חברות בזק, הוט ומי שאחראי על המים ועל הביוב - כיוון שחשוב לא לפגוע - לא רק בתשתיות חברת החשמל, אלא חשוב גם לא להרוס קווי אינטרנט, קווי טלפון ; וכמו כן לא לפגוע בצריכת המים ובשימוש בביוב, שכה חשובים לחיינו. כפי שמחייבים באישור חברת החשמל - באותה המידה צריכים לחייב גם בקבלות אישורים מהחברות בזק והוט, וממי שאחראי על אספקת המים (וצינורות הביוב).

38. יש לכתוב ש : "אם אין למבקש ההיתר קובץ בו ניתן לראות את מיקום יסודות הבניינים במגרש בו אליו מבקשים להחדיר עוגנים ו/או אם אין לו קובץ/ים בו/בהם ניתן לראות את צינור/ות המים ו/או את צינור/ות הביוב ו/או את בור/ות הביוב ו/או את הסיבים האופטיים ו/או את צנרת התקשורת ו/או את צינור/ות הגז ו/או את צובר הגז ו/או את שורשי העצים - לא תותר לו החדרת עוגנים למגרש הגובל. בנוסף - כל הקבצים האלה חייבים להופיע באופן ברור ומוחלט בארכיב האופטי הפתוח לציבור - אם לא - לא ייחשב שהקבצים קיימים - ולא יינתן האישור להחדרת העוגנים."

הנמקה : פגיעה ביסודות ובתשתיות עלולה להיות הרסנית במידה גדולה ביותר, ולכן יתרונותיו של מבקש ההיתר להחדרת העוגנים - לא חשובים יותר מהסבל הרב שיכול להיגרם מפגיעה ביסודות ו/או בתשתיות ו/או בעצים. ללא ידיעת מיקום היסודות, התשתיות ושורשי העצים - לא ידעו להיכן לא לקדוח, להכין לא להחדיר, להיכן לא להזריק. אי המצאת הקבצים האלה באופן ברור באתר האינטרנט של העיריה / הוועדה - יצביע על התחמקות או חוסר ידע - ולכן ההתייחסות תהיה כאילו לא הוצהר על קיומם של קבצים אלה.

39. יש לכתוב ש : "אם לא ידועים את הסוג והמיקום של היסודות ו/או התשתיות ו/או שורשי העצים במגרש הגובל - לא תותר החדרת עוגנים אליו".

הנמקה : כדי לא לגרום לאסון גדול של פגיעה ביסודות מבנים, בתשתיות ובעצים - יש לאסור על האפשרות לחדור מבלי לדעת לאן, ובכך למנוע את הנזק הפוטנציאלי הגדול.

40. יש לכתוב ש : "אם אין למבקש ההיתר אישורים ברורים מ: חברת החשמל, התאגיד שאחראי על המים, התאגיד שאחראי על הביוב, חברת הבזק (בזק) וחברת הוט - או כל תאגיד או מוסד אחר שבא במקומם במרוצת השנים - לא תותר לו החדרת עוגנים לכיוון המדרכה / הכביש וגם לא למגרש/ים גובל/ים."

הנמקה : פגיעה ביסודות ובתשתיות עלולה להיות הרסנית במידה גדולה ביותר, ולכן יתרונותיו של מבקש ההיתר להחדרת העוגנים - לא חשובים יותר מהסבל העצום שיכול להיגרם מפגיעה ביסודות ו/או בתשתיות.

41. יש לכתוב ש : "ההתייחסות להחדרת עוגני קרקע זמניים למגרש הגובל תופיע בפירוט בדוח הקרקע והביסוס של מבקש היתר הבנייה לא רק במלל, אלא גם בשרטוט/ים, ותכלול גם חלופת דפון ללא עוגנים."

הנמקה: לא מספיק לכתוב במילים על צורך או על היתכנות לצורך בעוגני קרקע זמניים - צריך להראות אותם באותם מפורש ונהיר מראש - כדי שגורמי מקצוע ומתנגדים פוטנציאליים יוכלו להתייחס למשורטט ספציפית; כמו כן צריך להראות גם חלופת דפון ללא עוגנים, למקרה שלא תתקבל הסכמת בעלי זכויות במקרקעין ו/או הוועדה המקומית להחדרת עוגני קרקע.

42. יש לכתוב, בדומה לכתוב בתוכנית 10038: **"אסורה פגיעה בעצים המיועדים לשימור. אסור לעונן ו/או לדיס להגיע למרחק של שלושה מטרים ומטה משורשי העצים. המבקש יראה על גבי החתכים בבקשה כיצד העוגנים לא יפרו את שמירת המרחק זה."**
הנמקה: אסור לפגוע בעצים, ושמירת המרחק הזה תעזור בהגנה עליהם.

43. יש לכתוב ש: **"תנאי לקבלת אישור להחדרת עוגני קרקע זמניים תהיה התחייבות בכתב, שכל תהליך החדרת עוגני הקרקע הזמניים, כולל תהליך הדיס, יצולם בווידאו, כולל תהליך שליפת העוגנים וכל מה שקשור אליהם (כולל הדיס)."**
הנמקה: בעל זכויות במקרקעין אליהם מבקשים להחדיר עוגני קרקע זמניים מדיס - זכאי לדעת מה בדיוק הוחדר למקרקעין ומה בדיוק נשלף משם. אחרת - אין לו מושג מה קורה, בשטחו שלו, דבר שיכול לגרום לו לסכנה גדולה.

44. יש לכתוב ש: **"כל המסמכים ו/או הקבצים שהתקבלו מאת המבקש/ים, המתנגד/ים, מהנדסים ו/או יועצים (כולל מסמכים ו/או קבצים שמהנדסים ו/או יועצים ציינו שהם קראו ו/או קיבלו ו/או שלחו), גופים עירוניים, מוסדות מדינה ועדות תכנון וכו' בתיק הבקשה להיתר בנייה (מלבד תכתובות פנימיות) - כולל כל נספח שדווח שצורף אליהם - לא יהיו חסומים לצפייה בשל תקלה או בשל כל סיבה אחרת - יופיעו בתוך שבעה ימים מיום קבלתם בעיריית ירושלים - בארכיב האופטי של אתר האינטרנט הפתוח לציבור של עיריית ירושלים (או במערכת שאולי תחליף את הארכיב האופטי), כשניתן יהיה לצפות בהם באופן תקין. אם לא ניתן יהיה לצפות בהם - יקבל הפונה לעיריית ירושלים את הקובץ / קבצים בדוא"ל (או בכל שיטה אחרת שתהיה מקובלת באותה תקופה), וזאת בתוך שבוע. אם לא ייעשה כן - לא יינתן אישור להחדרת עוגני קרקע."**
הנמקה: כיוון שעניין החדרת עוגני קרקע יכול להביא לסכנת נפשות - יש לאפשר למתנגדים פוטנציאליים ולמתנגדים בפועל להיחשף לכל המידע הקיים. גם אם בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים הסכימו או אולצו להחדרת עוגנים לשטחם - עדיין הם צריכים להיות מעודכנים מיידית בכל התפתחות. אסור להסתיר - בכוונה, בטעות או ברשלנות - שום פרט מידע מבעל הזכויות במקרקעין הגובלים.

45. יש לכתוב ש: **"שבקשה להחדרת עוגני קרקע ו/או בקשה להיתר בנייה שמבקשת במישרין או בעקיפין החדרת עוגני קרקע - לא תוכל להתקבל במסגרת מסלול מורשה להיתר."**
הנמקה: נושא החדרת העוגנים הוא נושא סבוך ומורכב, הנעשה בקרקע של מי שלא הגיש את הבקשה, ולכן אדריכל מטעם מבקש ההיתר לא יכול, בשל ניגוד עניינים (הוא לגמרי לטובת מבקש ההיתר, ממנו הוא מקבל את השכר על פועלו, ולכן סובייקטיבי לחלוטין) להיות הפוסק הבלעדי בתוך השטח של בעלי זכויות במקרקעין, שהם לא מגישי הבקשה להיתר בנייה, ושצריכים הם אפשרות להתנגדות גם בשל שהקניין שלהם, וגם בשל סכנת הפגיעה הגדולה ברכושם ובחיהם.

46. יש לכתוב ש: **"פרסום הבקשה להסכמה להחדרת עוגני הקרקע הזמניים והאפשרות להתנגד**

להחדרתם - צריך להיערך בכל אחת מהשיטות הבאות: גם משלוח הודעות אישיות עם שליח שמחתים בפתח הדלת; גם הכנסת הודעות לא אישיות בתיבות המכתבים; גם בפרסום באינטרנט באתר של הוועדה המקומית; וגם בשלט שייתלה במקום בולט לעין כל בכל כניסה של בניין שאל מגרשו מבקשים להחדיר עוגנים. כל זאת במקביל ו/או בנוסף לפרסום לפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), וסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

הנמקה: החדרת עוגנים למגרש שהוא לא של מבקש ההיתר - היא בניגוד לעקרונות הקניין והיא מסוכנת מאוד, ולכן יש לנקוט במגוון דרכים ליידוע בעלי זכויות במקרקעין, שאליהם מבקשים להחדיר עוגני קרקע.

47. יש לכתוב: "קביעת סטייה ניכרת לכל סעיפי התוכנית".

הנמקה: לא מדובר פה בקווי בניין, קומות, גבהים או שטחים לבנייה. לא יכול להיות שום שיקול דעת בהקלה בנושא כל כך קריטי ומסוכן, לאחר שדנו בתוכנית בכובד ראש במשך זמן כה ממושך.

48. כפי שכתוב בהוראות / הסברים לחברי ועדה מקומית בפרסום של מינהל התכנון משנת 2024, אני מבקשת הקפדה על כך ש: "ההחלטה צריכה להתייחס לכל אחד מסעיפי ההתנגדות, וצריכה לכלול החלטה על קבלת ההתנגדות, כולה או חלקה, או דחייתה, כולל נימוק".

49. שינוי אחד (או יותר) מנוסח טיוטת התוכנית שפורסמה ב- 16.2.2026 - יצטרך להביא לפרסום מחדש בכל אמצעי הפרסום המופיעים בחוק, כיוון שנוסח התוכנית הוא אחר (חדש) - ולכן צריך פרסום חדש לתקופת התנגדויות חדשה.

50. גם אם ההתנגדות תידחה - מבוקש לחכות עם אישור התוכנית עד שימוצו עד תומם כל הליכי הערעור האפשריים הצפויים (כדי שלא ייווצר מצב של אי ודאות תכנונית ואנדרלמוסיה).

51. אני עומדת על זכותי לקבל הזמנה לדיון בהתנגדויות, ככתוב בסעיף 107 לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, אבקש הזמנות לדיון גם עבור נציגיי: יואב וינוגרד ו- אבנר וינוגרד. כמו כן, אבקש שההזמנות יישלחו לכתובות הדואר האלקטרוני שמסרתי בעמוד הראשון.

20.4.2026 נורית וינוגרד
נורית וינוגרד

תצהיר

אני הח"מ, נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686), מרח' מגדים 14 ירושלים, לאחר שהוזהרתי שעליי לומר אמת, אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן: כל הכתוב בכתב התנגדות זה הוא אמת ונכון על פי מיטב ידיעתי.

נורית וינוגרד
נורית וינוגרד

אני הח"מ, עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921), מאשר בזה שהיום 20.4.2026 הופיעה בפניי הגב' נורית וינוגרד, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי שעליה לומר אמת, אחרת תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק, נתנה את תצהירה הנ"ל וחתמה עליו.

אבנר וינוגרד
אבנר וינוגרד, עו"ד

כתב מינוי, הרשאה וייפוי כוח למר יואב וינוגרד, כדי שיטפל בעניין ההתנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158

אני **נורית וינוגרד (ת"ז 9-00734686)** החתומה מטה, בעלת הזכויות בדירה שברח' מגדים 14 ירושלים

מאשרת בזה שהרשום להלן:

יואב וינוגרד (ת"ז 3-02442556)

הוא **נציגי** (להלן: "נציגי")

נציגי מורשה לדבר בשמי, להציג את דבריי, התנגדותי, טענותיי, לפעול ולהתחייב בשמי, בעבורי ובמקומי, ובכלל זה לנהל משא ומתן עם כל אדם וכל גוף מטעם העירייה (כולל ועדות מקומיות), משרד הפנים (כולל ועדות מחוזיות) ו/או משרד המשפטים (כולל בתי משפט), לקבל הצעה, לחתום על כל תעודה, בקשה, תוכנית או מסמך כלשהו, לקבל כספים, לתת קבלות על סכומים שיחקבלו, להיות שליחי ולנקוט בשמי ובמקומי בכל צעד שימצא לנכון למטרת התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158, וכל פעולה כאמור תחייב אותי.

נורית וינוגרד

נורית וינוגרד

20.4.2026

ייפוי כוח

אני הח"מ **נורית וינוגרד** (ת"ז 9-00734686), מרח' מגדים 14 ירושלים

ממנה בזה את **עו"ד אבנר וינוגרד** (מ"ר 24921),

מרח' החבצלת 17, ירושלים 9422418 (טל' 02-6240024, פקס 02-6240077)

להיות בא כוחי בעניין **התנגדות לתוכנית קביעת הוראות עוגנים ירושלים 101-1207158**

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על, ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כתב טענות ומסמך כלשהו, לרבות כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך ומסמך אחר הנוגע להליך הנ"ל או הנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי, ולעשות את כל הפעולות הקשורות לעניין הנ"ל או הנובעות ממנו.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או מסמך רפואי כלשהו אחר הנוגע לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין וערכאות שיפוטיות למיניהן או מוסדות אחרים, הרשויות, משרדים ממשלתיים ואחרים, עד לדרגה האחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע לעניין האמור לעיל או הנובע ממנו לבוררות, ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע לעניינים הנ"ל או הנובע מהם לפי שיקול דעתו של בא כוחי, ולחתום על פשרה כזו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות וההליכים לפי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב, בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניינים הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ובנק משכנתאות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמך כלשהו אחר, ולבצע בשמי כל עסקה המותרת לפי החוק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לתת הצהרות, קבלות ואישורים, ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל לפי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות, רשם העמותות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או כל מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר הנוגע לו, ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי ו/או כל רישום אחר.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הפעולות שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והנני מאשר מראש את מעשיו או את מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 17 ביולי 2025.

חתימה

נורית וינוגרד

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

אבנר וינוגרד
אבנר וינוגרד, עו"ד

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון
רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
טל' 02-6240024, פקס 02-6240077

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

32826 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	כחול	גינה	8
ד	כחול	מרפסת מקורה	7
ז	כחול	חניה	11
ח	כחול	חניה	11

בעלויות

מכר	חמו גבריאל	ת.ז.	063321459	1 / 2	23301/2016/1
מכר	ליפקיס חמו לאה	ת.ז.	017418948	1 / 2	23301/2016/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
112	שלישית	11/57

בעלויות

מכר	וינגרד יורם	ת.ז.	322643	1 / 2	12597/1993
מכר	וינגרד נורית	ת.ז.	734686	1 / 2	12597/1993

תצהיר

אני הח"מ רומן מושינסקי, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני מנהל יזמות נדל"ן ורישוי בפז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ועושה תצהירי זה בתמיכה לנימוקי התנגדותה לתכנית מס' 101-1207158.
2. האמור בנימוקי ההתנגדות, הינו נכון למיטב ידיעתי ולפי עיצה משפטית ותכנונית שקבלתי.
3. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


רומן מושינסקי

אישור

אני עו"ד מנחם בלוזר מאשר בזאת, כי ביום 16.3.26 שוחחתי טלפונית עם מר רומן מושינסקי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה.



תאריך: 16 במרץ, 2026

הגשה מקוונת

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

רח' שלומציון 1

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה

תכנית מס' 101-1207158

תכנית בינוי לעוגנים, הריסות והשלמת קומה

בשם מרשתי, פו קמעונאות ואנרגיה בע"מ (להלן: "פו"), הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון (לאחר שהופקדה בשנית על ידי ועדה נכבדה זו), כדלקמן:

מבוא

1. פו מפעילה מספר תחנות תדלוק בתחום העיר ירושלים. התנגדות זו מתייחסת בעיקר לתחנות שבבעלותה של פו: "פו - העשור" הנמצאת בשד' ויצמן ביציאה מהעיר לכביש 1, "פו - מנדלבאום" הנמצאת בפינת רחוב פיקוד המרכז ודרך שכם, "פו בקעה" הנמצאת בפינת דרך בית לחם ורחוב הרכבת ירושלים, ו"פו - מאה שערים" הנמצאת ברחוב שבטי ישראל.

מצב קיים

2. בתחנות תדלוק, ישנן תשתיות תת קרקעיות.

מרבית התשתיות התת קרקעיות בתחנות תדלוק, הינן רגישות והדברים אמורים בעיקר במיכלי הדלק התת קרקעיים ובצנרת הדלק.

ברי, שכל פגיעה בתשתיות אלה, עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה ולהשבתתה וכן לזיהום הקרקע והסביבה.

התכנית המוצעת

3. מטרת התכנית המוצעת היא בין היתר "קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים".

C:\Users\Ami\data\docx.11122\מסמכים\פו\ירושלים- עוגנים.docx

4. ככלל, התכנית מתירה הקמת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו.

כן קיימת דרישה לפיה היתר הבנייה יכלול פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתשתיות התת קרקעיות ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים הגובלים.

בנוסף נדרש אישור קונסטרוקטור, ביטוח צד שלישי ויידוע הבעלים הגובלים.

5. במגרשים גובלים ביעוד ציבורי נדרש תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים וכן אישור מהנדס הועדה.

נימוקי ההתנגדות

6. כפי שבואר לעיל, תחנת תדלוק, הינה נכס רגיש ביותר מבחינת התשתיות התת קרקעיות .

החדרת עוגן, למיכל תדלוק תת קרקעי או באופן שיפגע בצנרת הדלק בתחנה, מעבר להשבתה של התחנה, תגרום לנזק סביבתי קשה ביותר ועל כן יש להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע להחדרת עוגנים למגרשים של תחנות תדלוק.

7. על רקע זה מוגשת התנגדות פז, על מנת לצמצם את הסיכון מפני פגיעה בתשתיות התת קרקעיות המדוברת על כל הנזקים הכרוכים בכך.

8. **פז תטען, כי לפיכך יש להגביל את האפשרות להחדיר עוגנים למקרקעין בהם קיימת תחנת תדלוק רק למקרים בהם ניתנה הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות במקרקעי תחנת התדלוק.**

יובהר, כי הועדה המקומית בהחלטתה מיום 10.7.2024 בהתנגדות פז, במסגרת ההפקדה הקודמת של התכנית, החליטה כאמור ודרשה להוסיף להוראות התכנית תנאי בדבר הצורך בקבלת הסכמת בעלי מקרקעי תחנת התדלוק.

9. **לחילופין** תטען פז כי יש לקבוע, לכל הפחות לגבי תחנות תדלוק, הוראות נוספות כמפורט להלן, אשר יקטינו את הסיכון לפגיעה בתשתיות התת קרקעיות ובמקרקעי התחנה, כמפורט להלן ;

10. **תכנית תשתיות תת קרקעיות** - יש לחייב את מבקש ההיתר להכין ולהגיש לועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, תכנית עדות (as made) של התשתיות התת קרקעיות הקיימות במגרש הגובל אם הוא מהווה תחנת תדלוק .

התכנית חייבת להיות חתומה על ידי מודד מוסמך.

אישור הקונסטרוקטור הנזכר בסעיף 6.1 (א) להוראות התכנית, צריך להתייחס, בין היתר, למפת מדידה חתומה זו.

כן מבוקש להוסיף הוראה לפיה אם מהנדס העיר לא שוכנע שתכנית התשתיות התת קרקעיות שהוצגה משקפת במדויק את מצב התשתיות הקיים בתחנת התדלוק, אין להתיר את החדרת העוגנים.

- 11. סוג העוגנים** – יש לקבוע כי העוגנים שיוחדרו למגרשים פרטים גובלים יהיו עוגנים שלא ימנעו אפשרות לבנייה במגרש הגובל, היינו עוגנים פולימריים, זמניים וללא רכיבי פלדה.
- בהתאם יש להוסיף ס"ק מתאים בסעיף 4.1.2 (א) (1) אשר יפרט את סוגי העוגנים המותרים.
- 12. יידוע בעלי מגרשים גובלים** – לעניין סעיף 4.1.2 (א) (1) (ו) – לא די בהוראה בדבר משלוח הבקשה לבעלים הגובלים.
- יש לחייב את מבקש ההיתר **למסור** הודעה לידי בעלי המגרשים הגובלים וכן לידי כל המחזיקים בהם. על מנת לוודא שההודעה אכן תגיע לידי מחזיקים/בעלי המגרשים, יש לדרוש, לכל הפחות הליך מסירה כקבוע בתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי), תשע"ו-2016.
- 13. תיאום הנדסי** – לנוכח הרגישות של תחנות תדלוק והתשתיות התת קרקעיות בהן כאמור לעיל, יש לקבוע פוזיטיבית כי נדרש תיאום הנדסי של מבקש ההיתר עם בעלי תחנת התדלוק.
- 14. כתב שיפוי** – כתב השיפוי הנזכר בסעיף 4.1.2 (א) (ה) צריך להיות מופנה גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים.
- 15.** לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לתקן את מסמכי התכנית כאמור לעיל.
- 16.** מצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.
- 17.** נודה על זימונו להופעה בכל דיון בתכנית. מרשתי שומרת על זכותה לתקן את ההתנגדות ולהוסיף לה טיעונים.

בכבוד רב,

עמינדב בלוזר, עו"ד



תצהיר

אני הח"מ רומן מושינסקי, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני מנהל יזמות נדל"ן ורישוי בפז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ועושה תצהירי זה בתמיכה לנימוקי התנגדותה לתכנית מס' 101-1207158.
2. האמור בנימוקי ההתנגדות, הינו נכון למיטב ידיעתי ולפי עיצה משפטית ותכנונית שקבלתי.
3. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


רומן מושינסקי

אישור

אני עו"ד מנחם בלוזר מאשר בזאת, כי ביום 16.3.26 שוחחתי טלפונית עם מר רומן מושינסקי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה וחתם עליה.

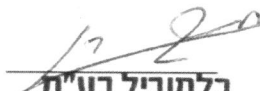


תצהיר

אני הח"מ, רן עמר, נושא ת"ז מס' 301289088, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

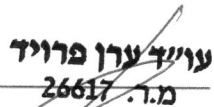
1. אני משמש כמהנדס חברת כלמוביל נדל"ן בע"מ, אשר בין היתר הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241 בעיר ירושלים (להלן: "החברה" ו- "המקרקעין" בהתאמה).
2. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי החברה לתוכנית מס' 101-1207158- קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים והריסות, ירושלים (להלן: "ההתנגדות").
3. הריני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בגוף ההתנגדות ידועות לי בידיעתי האישית, מתוקף תפקידי, למיטב הבנתי וידיעתי המקצועית ומחוות הדעת והמסמכים שהוצגו בפניי וכי אמת הן.
4. אני מצהיר כי שמי רן עמר, כי החתימה להלן הינה חתימתי וכי האמור בתצהירי אמת.

_ לחודש מאי 2026


כלמוביל בע"מ
510242670.9.ח

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד א/כ' ח'ק, מספר רישיון 26617, מאשר בזה כי ביום 17.5.26, הופיע בפניי במשרדי ברחוב 13 ח'ק, מר רן עמר, שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. 301289088, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.


עו"ד ערן פרויד
מ.ד. 26617
חתימה וחתימת

17.5.26
תאריך

17.05.2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז י-ם
מרח' שלומציון המלכה 1,

ירושלים

-בהגשה מקוונת-

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1207158 – 'קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים והריסות, ירושלים' (להלן: "התוכנית")

בשם מרשתנו, כלמוביל נדל"ן בע"מ, (להלן: "החברה") ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הרינו מתכבדים בזאת לפנות אליכם בבקשה לביצוע תיקונים נקודתיים בתוכנית שבנדון, הכל כפי שיפורט להלן:

א. פתח דבר

1. כלמוביל נדל"ן בע"מ הינה חברת נדל"ן העוסקת בין השאר, בניהול וייזום נדל"ן מניב, השכרת והשבחת נדל"ן.
2. כחלק מפעילותה הענפה והמתפתחת בעיר, החברה מחזיקה ומנהלת בעיר ירושלים מס' נכסים וביניהם הנכס המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241, ברחוב קריית מדע, הר החוצבים בירושלים, אשר הינו בבעלותה הרשומה (להלן: "המקרקעין").
3. < העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין מצורף להתנגדות ומסומן כנספח "1".
בפתח הדברים יובהר כי החברה מברכת על הפקדת התוכנית החשובה, אך יחד עם זאת, סבורה היא כי נדרשים מספר תיקונים קלים בהוראות התוכנית על מנת להבטיח את השמירה על האיזון הדק שבין הצורך החשוב שבפיתוחה של בירתנו ובין החשיבות שבשמירה על זכויות הפרט והקניין-בפרט כאשר מדובר בעיר בה תנאי הקרקע ייחודיים כל כך.
4. ברקע הדברים יצויין כי לפני מספר חודשים התקבל אצל אמות מכתב ובו צוין כי הוגשה בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בקשה מס' 435587 בתיק בניין 0399/2025 להיתר בניה לחפירה, דיפון ועוגנים עבור מבנה תעשייה במגרש הגובל במקרקעין (להלן: "הבקשה להיתר").
5. החברה הגישה התנגדות לבקשה מהטעמים המפורטים בהתנגדותה, אשר טרם הובאה לדיון או הוכרעה.
6. < העתק מהתנגדות החברה לבקשה להיתר מצורף להתנגדות ומסומן כנספח "2".
להסרת הספק, מובהר כי עניינה של התנגדות זו הינו בהוראות התוכנית. יחד עם זאת, הכנת והגשת ההתנגדות לבקשת ההיתר ובדיקות שביצעה החברה גם לאחר הגשתה, העלו מספר תיקונים אותם סבורה החברה כי יהיה ראוי ונכון לבצע בהוראות התוכנית על מנת לקיים את מטרותיה. זאת גם על רקע ניסיונה הרחב של החברה בנושאים אלה גם בערים אחרות ובתוכניות שאושרו בתחומן בענייני עוגנים.

ב. הרקע המשפטי

7. המקור החוקי המאפשר קידומן של תוכניות הכוללות הוראות בינוי להקמת עוגנים זמניים מצוי בסעיף 63(8) לחוק המאפשר למגיש תוכנית, בין היתר, לחייב בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם להעניק לציבור, לבעלי קרקע או בניין גובלים או לבעלי זכות בהם את האפשרות להתקין בקרקע אשר בבעלותם עוגני קרקע זמניים תוך קביעת התנאים לכך.
8. דהיינו, על תוכנית מסוג זה, שתאפשר התקנת עוגנים כאמור, לקבוע את התנאים לכך מראש.

9. תכלית הוראת חוק זו, השזורה כחוט השני גם בתכליתה של תוכנית מסוג זה, הינה שמירה על האיזון העדין שבין החשיבות הרבה שבפיתוח ומימוש בנייה לבין הכרה ושמירה על זכויות הפרט והקניין של בעלי זכויות במגרשים גובלים אליהם, בנסיבות ובתנאים מסוימים כאמור, תתאפשר חדירה מכוון אותו מגרש גובל המבקש להתקין עוגנים זמניים (להלן: **"בעלי הזכויות הגובלים"**).
10. מטבעם של הדברים, לתכלית זו משמעות מרחיקת לכת, הנשענת כולה על התנאים שתקבע התוכנית ועל יישומם בפועל, אכיפתם וניהול ההליכים לפיהם על ידי גורמי המקצוע בוועדה המקומית ובעירייה ובפרט, על מהנדס העיר.
11. על ההבחנה בין הליכי תכנון ובנייה לבין זכויות קניין בהקשר של החדרת עוגני קרקע זמניים עמד כב' השופט נ' סולברג בפסק דינו רע"א 4657/21 **ישראל מאיר כהן נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ** (נבו 3.8.2022), לפיו, בין היתר, יש להבחין בין תכנון ובניה ובין זכויות קנייניות באופן שאין באישורה של תוכנית כדי להתיר פגיעה קניינית ברכושו של אחר אלא בכפוף להסמכה חוקית לכך ולקבלת רשות השכנים.
12. כפי שיוצג להלן, עמדת החברה היא כי המנגנונים המבוקשים במסגרת התנגדות זו, הינם הכרחיים כדי לבסס את אותו איזון חשוב. התיקונים שיפורטו ביחס לנוסח התוכנית המופקד יהיה בהם כדי לייעל את ההליך ואת השיח העדין בנושא בין מבקשי היתר לבין בעלי זכויות במגרשים הגובלים בבקשת ההיתר (להלן: **"בעלי הזכויות הגובלים"**).
13. בכך, סבורה החברה, עשויות להתייטר חלק מהמחלוקות בין הצדדים, תוך מניעת מצב בו חלילה יאושרו העוגנים על בסיס מנגנון יידוע ובקרה רופף אשר יביא לסיכון פיזי ואף לסיכון חיי אדם.

ג. עיקרי המנגנון לפי התוכנית המוצעת

14. באופן התואם את תכלית הוראת החוק שנסקרה לעיל, קובע סעיף 4.1.2 לתוכנית הוראות בינוי העתידות, בין היתר, לאפשר:

"הקמת עוגני קרקע זמניים, על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במגרש בו יתבצעו עבודות חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדר". [הדגשה- הח"מ].
15. ואכן, על מנת לעמוד על המשמר ולוודא, לכאורה, כי אכן לא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים, קובעת התוכנית את התנאים הבאים אשר צפויים לחול על בקשות להיתרים מכוחה¹:
 - 15.1. סימון העוגנים במסמכי הבקשה ובחשובים סטטיים;
 - 15.2. פירוט של מבקש ההיתר את האמצעים הדרושים למניעת פגיעה במגרשים גובלים;
 - 15.3. על מבקש ההיתר האחריות לנקוט באמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו למניעת פגיעה בגובלים.
 - 15.4. הפקדת כתב שיפוי לכיסוי נזקים בידי הוועדה המקומית;
 - 15.5. קבלת אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר למניעת פגיעה אפשרית בגובלים²;
 - 15.6. רכישת פוליסת ביטוח והצגתה לעירייה.
16. דהיינו, התוכנית מטילה את האחריות למניעת הנזקים על מבקש ההיתר להנחת דעתו של מהנדס העיר – אך ללא כל דרישה קונקרטית לביצוע פעולת מניעה מסוימת ומבלי לקבל עמדת בעל הזכויות באותו מגרש גובל בעניין.
17. תכלית התנאים שנסקרו לעיל הינה, לכאורה, הבטחת היעדר פגיעה במקרקעין גובלים ובעלי הזכויות הגובלים או לכאורה, להבטיח את החזרת המצב לקדמותו במקום בו נגרם נזק למגרש שכן.

¹ ר' סעיף 4.1.2 לתוכנית.

² ר' סעיף 6.1. (א) ו-(ג) לתוכנית בהתאמה.

18. אולם, עמדת החברה היא כי תנאים אלו אינם מפורטים ובהירים דיים ובנוסף, במתכונתם הנוכחית, מטילים הם על כתפי מהנדס העיר ועל הוועדה המקומית, הנדרשים לאשר חדירה למגרש גובל על סמך מצג חד צדדי, אחריות רחבה מאוד בקרות נזק, פיזי או אחר, לצדדים שלישיים.
19. זאת כשבהשוואה לכך, כאשר המגרש הגובל הינו מגרש בייעוד ציבורי, כוללת התוכנית כבר מראש הוראות מרחיבות יותר המספקות הגנה נוספת למגרשים גובלים אלו וביניהם-
- 19.1. החובה לערוך תיאומים מול מחלקות העירייה והוועדה המקומית השונות ולקבל אישור מראש בנוסף על קבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית (לעומת דרישה ל'הנחת דעתו' במגרשים פרטיים).
- 19.2. הואיל וכתב השיפוי ופוליסת הביטוח מופקדות בידי (ולטובת) הוועדה המקומית, הרי שבמקרי נזק, עתידה של הוועדה המקומית נותר בידיה - בהשוואה לבעלי זכויות פרטיים שיידרשו ככל הנראה לשכנע את הוועדה המקומית או מי מטעמה בהיקף הנזק שנגרם, על כל המשתמע מכך, לרבות עיכובים שעשויים להגרם בתיקון נזק זה והשלכותיהם.
20. עמדת החברה היא כי מוטב לדייק ולחדד בהתאמה גם את אותן הוראות הנוגעות למגרשים פרטיים, זאת, בין היתר כדי לסייע במחלוקות שעשויות להתגלע בין מבקש היתר ובין שכניו, הן טרם מתן ההיתר (כאמצעי שמירה) והן בדיעבד (כאמצעים לתיקון נזקים).

ד. התיקונים המבוקשים בהסדר המוצע בתוכנית לעניין עוגנים-

21. לנוכח האמור, סבורה החברה כי יש לבצע בהוראות התוכנית את התיקונים הבאים אשר יסייעו בהגברת הבטיחות, מניעת נזקים אפשריים, הפחתת מחלוקות אפשריות בין שכנים וייצרו ודאות תכנונית וקניינית גדולה יותר לעת ביצוע עבודות מכוחה של התוכנית שבנדון, וכדלקמן:

- 1.ד. **מבוקש להרחיב את חובת היידוע ולהוסיף לה אפשרות להגשת התנגדות וחובה על שמיעתה:**
22. בסעיף 4.1.2 א'1(ו') (להוראות התוכנית נקבעה הוראה בדבר יידוע בעלי הזכויות הגובלים על ידי שליחת עותק מן הבקשה להיתר בניה אליהם. עמדת החברה היא כי יש להכפיף הוראה זו לתנאי תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "**התקנות**").
- כיוון שמשמעות החדרת עוגנים זמניים הינה ביצוע פעולות בניה במקרקעין שאין למבקש ההיתר זכויות בהם, הרי שיש לאפשר את משתי חלופות המתכתבות עם הוראות חוק דומות בהקשר זה-
- 22.1. **חלופה ראשונה** – יידרש מבקש ההיתר להציג את הסכמת בעלי הזכויות הגובלים לבקשתו.
- 22.2. **חלופה שנייה** – לחייב את מבקש ההיתר בביצוע **מסירה אישית** של כלל מסמכי הבקשה הן לבעלי הזכויות הרשומים במגרשים הגובלים והן למחזיקים בהם בפועל, לרבות האישורים שהתקבלו טרם הגשתה וביניהם, האישור הקונסטרוקטיבי המחויב לפי סעיף 6.1 א' להוראות התוכנית.
- שהרי ללא קבלת כלל המסמכים האמורים לא יכול השכן לראות את התמונה במלואה ולהבין את השלכות הבקשה על מקרקעיו.**
- בחלופה זו - יש לאפשר לבעלי הזכויות הגובלים להגיש התנגדות מנומקת לבקשה תוך החלה של המנגנון הקבוע בתקנה 37 לתקנות על מנת שיוכל מהנדס העיר להתרשם מטענות בעלי הזכויות הגובלים ולהכריע בבקשת ההיתר גם על בסיסן.
- החברה סבורה כי מעבר להצדקה הרחבה הכרוכה במתן זכות עמידה וטיעון למי שמתאפשר חדירה למקרקעיו, ניהול שיח מסוג זה בין הצדדים עשוי לסייע בפתרון מחלוקות והסרת החשש המובנה הקיים בסיטואציה זו.

2.ד. מבוקש לחייב את מבקש ההיתר בהגשת המסמכים הבאים:

23. **סקר מבנים סמוכים** - במקום בו המגרש הגובל מפותח ובנוי, יש לחייב את מבקש ההיתר בעריכת סקר מבנים סמוכים כתנאי לאישור הבקשה. הסקר, שיוכן על חשבון מבקש ההיתר, בתיאום עם בעלי

הזכויות במגרש הגובל ולחייב קבלת חתימת השכנים על תוצאות הסקר ומסקנותיו או לחילופין להציג את עמדתם ביחס לסקר האמור.

24. **הפקדת כתב שיפוי לטובת בעלי הזכויות הגובלים** – ביחס להבטחת תיקון הנזקים שעלולים להגרם למגרשים גובלים, מבוקש להורות על הפקדת כתב שיפוי גם לטובת בעלי הזכויות הגובלים אשר בגבולותיהם מבוקש להקים את העוגנים הזמניים – זאת, בנוסף לכתב השיפוי שיופקד בידי העירייה. עוד בהקשר זה, על מנת לייצר ודאות מינימלית הן למבקש היתר והן בעלי הזכויות הגובלים, מבוקש לצרף למסמכי התוכנית נוסח כתב התחייבות ושיפוי עליו יידרש מבקש היתר לחתום הן לטובת הוועדה המקומית והן לטובת בעלי הזכויות הגובלים.

25. **ערבות בנקאית** – מבוקש לחייב את מבקש ההיתר בהפקדת ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת עמידתו בחובה לתיקון נזקים שייגרמו והשבת המצב לקדמותו. נוסח הערבות יצורף אף הוא למסמכי התוכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

26. **ביטוח** – על מנת למנוע אי הבנות או נסיונות להתחמק מהפעלת פוליסת הביטוח בקורות נזק למגרשים הגובלים, וכן על מנת להבטיח תיקון ושיפוי בגין נזקים ישירים ועקיפים שעשויים להגרם כתוצאה מן העבודות מושא בקשת ההיתר מוצע –

26.1. לצרף למסמכי התוכנית נספח ביטוח בנוסח ידוע מראש אשר יפרט את סוגי ותנאי הפוליסות אותן יחויב מבקש ההיתר לרכוש לפי סעיף 6.1.ג להוראות התוכנית.

26.2. לחייב את מבקש ההיתר לקבוע את בעלי הזכויות במגרשים הגובלים כמוטבים בפוליסת הביטוח שרכש ולהפקיד העתק מן הפוליסה גם בידי בעלי הזכויות במגרשים הגובלים.

3.ד. **מבוקש לחדד את היחס של התוכנית לבקשות שבתהליך**

27. המובן מאליו הינו כי התוכנית תחול רק ביחס לבקשות חדשות שיוגשו מכוחה, לאחר כניסתה לתוקף. וכי עד שיוגשו בקשות להיתר מכוחה, לא ניתן יהיה להתיר עוגנים בהקלה או בדרך אחרת, אלא ככל שקימות הסכמות בין בעלי מגרשים שכנים.

28. יחד עם זאת ולשם הזהירות מוצע לקבוע זאת במפורש בהוראות התוכנית, תוך תיקון הוראות סעיף 7.2 כדלקמן (התיקון מסומן באדום) –

“הוראותיה של תכנית זו יחולו באופן מיידי בכל תחום מרחב התכנון המקומי ירושלים, על כל בקשה אשר תוגש מכוחה של תוכנית זו לאחר אישורה, ללא קביעת שלביות או תנאים מוקדמים למימושה.”

29. ברקע הדברים נציין כך –

30. כפי שצוין לעיל, החברה הגישה התנגדותה לבקשה להיתר להתקנת עוגני קרקע החודרת בין היתר למקרקעין אשר בבעלותה. התנגדות זו טרם נדונה ולא הוכרעה כאשר בתווך הופקדה תוכנית העוגנים מושא התנגדות זו. החברה מניחה כי עשויים להיות מקרים דומים נוספים ברחבי העיר.

31. כפי שהציגה החברה בהתנגדותה לבקשה להיתר, הרי שלא ניתן היה לאשר את הבקשה להיתר ללא מקור חוקי המאפשר את הפלישה המבוקשת למקרקעין גובלים.

32. על פי הוראת מימוש התוכנית בסעיף 7.2 לתקנונה, עם אישורה של התוכנית – זו עתידה לחול באופן מיידי, ללא קביעת שלביות וללא תנאים מוקדמים למימושה.

33. על מנת שלא לפגוע בזכות של מתנגדים לבקשות בתהליך וכדי לתת להם את יומם בפני גורמי המקצוע והוועדה המקומית, מבוקש לתקן את נוסח סעיף 7.2 כמוצג לעיל.

34. התיקון יסייע בהבהרת המובן מאליו והוא כי תוכנית זו תחול על בקשות אשר יוגשו מכוחה בעתיד, לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שייקבעו בנוסחה המאושר אשר יש לקוות כי יכללו את התיקונים המוצעים במסגרת התנגדות זו.

ה. סיכום

35. לאור כל טעמי ההתנגדות אשר הוצגו בהרחבה לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על תיקון מסמכי התוכנית כמבוקש במסגרת התנגדות זו.
36. למותר לציין כי הוועדה הנכבדה מתבקשת בזאת לזמן את החברה ונציגיה לכל דיון שייערך בקשר עם התוכנית דן על מנת שזו תוכל להציג טענותיה המפורטות בפני הוועדה הנכבדה.
37. אין באמור כדי למצות את טענות מרשתי ו/או לפגוע בכל זכות העומדת לה על פי דין.
38. להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר רן עמר, מהנדס כלמוביל נדל"ן **כנספח 3**.

בברכה,

רן כהן, עו"ד
ב"כ כלמוביל נדל"ן

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסח לשכת רישום המקרקעין	8
2	התנגדות לבקשה להיתר	10
3	תצהיר לתמיכה בהתנגדות	17

נספח 1

נסח לשכת רישום המקרקעין

עמ' 8



84922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30241 חלקה: 116

הנכס נוצר ע"י שטר: 51418/1990 מיום: 16/07/1990 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	4,075				

המספרים הישנים של החלקה

30241/75,115

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18644/2026/1	03/05/2026	מכר	כלמוביל נדל"ן בע"מ	חברה	516919982
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
8892/2015/3	19/04/2015	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

נספח 2

התנגדות לבקשה להיתר

עמ' 10

13.11.2025

לכבוד

אגף רישוי בניה ירושלים

לכבוד

מר יואל אבן

מהנדס העיר

כיכר ספרא 1

ירושלים

-בהגשה מקוונת-

שלום רב,

הנדון: התנגדות למען הזהירות לבקשה להחדרת עוגנים בעניין בקשה מס' 435587 בתיק בניין 0399/2025 להיתר בניה לחפירה, דיפון ועוגנים עבור מבנה תעשייה

בשם מרשתי, חב' כלמוביל נדל"ן בע"מ (להלן: "**כלמוביל**"), בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241, ברחוב קריית מדע, הר החוצבים בירושלים (להלן: "**המקרקעין**"), מוגשת בזאת התנגדות למען הזהירות לבקשת חברת פרמנטק בע"מ להיתר בניה לחפירה, דיפון ועוגנים עבור מבנה תעשייה (להלן בהתאמה: "**מבקשת ההיתר**" ו- "**הבקשה**") וזאת מן הטעמים המפורטים להלן.

א. פתח דבר

1. בראשית הדברים יצוין כי התנגדות זו מוגשת למען הזהירות בלבד שעה שהבקשה לא הומצאה לכלמוביל כדין ולאור הפגמים החמורים שנפלו בה, ואין בהגשת ההתנגדות כדי לגרוע ממי מטענות כלמוביל בעניין זה.
2. כלמוביל הינה בעלת הזכויות במקרקעין מכוח עסקה שעשתה עם חברת אמות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ, ח.פ. 511977399, אשר היא בעלת הזכויות הרשומה במרשם המקרקעין (להלן: "**אמות**").

העתק מהחלק הרלוונטי בהסכם המכר ונסח רישום המקרקעין מצ"ב ומסומנים **כנספחים 1-2**.

3. אצל כלמוביל התקבל מכתבכם אשר נשלח אל אמות ולפיו במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, המתייחסת למקרקעין הידועים כחלקה 25 בגוש 30539 להלן: "**המגרש הגובל**", הנכם מתיימרים להיתר החדרת עוגנים זמניים למקרקעי כלמוביל (להלן: "**ההודעה**").
4. כפי שיובהר בהרחבה להלן, כלמוביל מתנגדת מכל וכל להסגת הגבול המבוקשת והנעדרת כל מקור חוקי מתאים. מתן היתר בניה ללא כל סמכות חוקית לבקשו ולא כל שכן לאשרו יהווה חריגה אדירה מסמכותה של ועדה נכבדה זו ומציבה את החברה, ובפרט המבנה הבנוי והפעיל במקרקעיה בפני סכנות ונזקים אדירים, בין היתר בדמות סדקים שקיעות וקריסת המבנה, אותם יש למנוע ולהסיר.
5. נוכח כל האמור בהתנגדות זו לעיל ולהלן, הינכם מתבקשים להורות על ביטול ההודעה לאלתר ובכך גם על דחיית הבקשה המתוארת בה. ונפרט-

ב. טעמי ההתנגדות

ב.1. יש לדחות את הבקשה לנוכח הפגמים שנפלו בפרסומה והיעדר מקור חוקי למשלוח ההודעה מלכתחילה

6. כבר בפתחם של הדברים, יובהר כי מכתבכם לא הומצא לכלמוביל (שהינה בעלת הזכויות הבלעדית במקרקעין כאמור) כנדרש וכדבעי, זאת על אף רישומה של הערת אזהרה לטובתה בנסח רישום המקרקעין. משכך, הרי שהמצאת המכתב בוצעה שלא כדין ומנעה מכלמוביל להיערך להגשת ההתנגדות לנוכח סד הזמנים הדחוק והבלתי אפשרי בן 15 ימים מלכתחילה. מבלי לגרוע האמור נוסף-

7. עיון במכתבכם מלמד כי ההודעה נשלחה לכאורה מכוח תקנה ב2(1) **לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970**, תקנה אשר בוטלה זה מכבר ואינה בתוקף. על כן אפוא, לא ברור לכלמוביל המקור הנורמטיבי מכוחו נשלחה ההודעה.
8. אם לא די בכך, הרי שגם הפרסום באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים, לפיו לכאורה אותה הודעה נשלחה בהתאם לתקנה 36 **לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016** (להלן: **"תקנה 36"**), אינו רלוונטי ואינו יכול להוות מקור חוקי למשולח ההודעה.
9. זאת כאשר - בעוד כלמוביל הינה בעלת הזכויות הבלעדיות במקרקעין, עניינה של תקנה זו בפרסום בין בעלי זכויות משותפים באותם מקרקעין, לכאורה על מנת לקבל הסכמתם לבקשה להיתר במקרקעין אשר בבעלותם המשותפת.
10. נוכח האמור, הרי שהליך ההמצאה והפרסום לוקה בפגם מהותי המצדיק הוראה על ביטול ההודעה¹ והשהיית הדיון בבקשה עד וככל שיימצא המקור החוקי להגשת בקשה פורצת גדר (תרתי משמע) זו.
- 2.ב. הבקשה להתקנת עוגנים זמניים נעדרת כל מקור חוקי גם לגופה**
11. כלמוביל הפכה והפכה ולא מצאה מקור חוקי להגשת הבקשה להיתר, הכוללת פגיעה קניינית² יוצאת דופן הכורכת עמה סכנה מהותית ונזקים אפשריים למקרקעין עקב החדירה למקרקעין והחדרת עוגנים זמניים למגרש פרטי גובל.
12. כפי שצוין לעיל, אין בכוחה של תקנה 36 כדי להוות מקור חוקי עליו ניתן להתבסס בהגשת בקשה מעין זו אשר בבסיס עניינו. כאמור, מעבר לפגם בפרסום והמצאת ההודעה, הרי שזו חייבת להתבסס על מקור חוקי על מנת להגישה.
13. על פי הוראות סעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ניתנה האפשרות לקבוע בתוכנית הוראה **תכנונית** הנוגעת להקמת עוגנים זמניים בכפוף לקביעת תנאים לעשות כן. על תנאים אלו, כך נקבע, להיקבע בתוכנית³.
14. בהתאם למסמכי הבקשה המופיעים באתר אגף ההנדסה של עיריית ירושלים, התוכנית המפורטת שמכוחה מבוקש ההיתר הינה תוכנית מס' 11616 – 'שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה מיוחד ודרך, הר חוצבים'⁴ (להלן: **"תוכנית 11616"**).
15. עיון בתקנון תוכנית 11616 מלמד כי זו אינה כוללת הוראות כלשהן לעניין החדרת עוגנים בכל צורה שהיא ואינה מתייחסת לנושא כלל.
16. די בכך כדי להביא לדחיית הבקשה.
17. סקירה תכנונית ראשונית שערכה כלמוביל (בנסיבות עניינו וסד הזמנים הבלתי אפשרי עמו התמודדה) העלתה כי בשנים האחרונות מקדמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה את תוכנית מס' 101-1207158-קביעת הוראות בינוי לגבי עוגנים והריסות, ירושלים שמטרתה קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים ושינוי הוראות לגבי מועדי ביצוע הריסות בתכניות תקפות ולגבי הקמת חדריי תקשורת במבנים, בכל מרחב תכנון ירושלים (להלן: **"תוכנית העוגנים המוצעת"**).

¹ ע"מ 9168/05 טווקולי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פס' 8 (נבו, 22.05.2008); ערר (חיפה) 1561-12-24 סלומון שדה רחל אביטן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא (פורסם בנבו, 22.1.2025).

² ר' סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו;

³ ערר (י-ם) 1072/23 שמעון בן חמו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 30.1.2023).

⁴ תוכנית 11616 פורסמה לאישור ברשומות ביום 11.07.2012, י.פ. 6444, עמ' 5193.

18. ואולם בעת כתיבת שורות אלה, ולא כל שכן בעת הגשת הבקשה להיתר מושא ענייננו, עסקינן בתוכנית שטרם אושרה כדין ואף טרם מולאו התנאים להפקדתה כפי שקבעה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים בהחלטתה מיום 31.03.2025.

19. על כן, ברור לכל כי לא ניתן להשתמש בתוכנית שטרם הופקדה כמקור סמכות סטטוטורי למתן היתרים או לאישור החדרת עוגנים. לפיכך, כל ניסיון להיבנות מהוראות תוכנית העוגנים המוצעת כדי להגיש בקשה להיתר בניה הינו ניסיון פסול, חסר בסיס ומשולל כל יסוד והדיון בבקשה כגון דא, חורג מראשיתו מסמכותה של הוועדה הנכבדה.

20. אשר על כן, ובהיעדר מקור סמכות חוקי לעשות כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על דחיית הבקשה לאלתר ולאסור על הסגת הגבול המבוקשת ועל החדרת העוגנים למקרקעין כמבוקש בה.

21. למעלה ומעל לצורך נזכיר כי הלכה היא כי אין די באישורה של תוכנית לעניין עוגנים גם לו זו הייתה מוגשת, על מנת לאפשר את הכניסה למקרקעין גובלים כאשר נדרשת גם הסכמת השכנים לכך, במסגרת הליכי הרישוי. לעניין זה ראו דבריו של כבוד השופט נועם סולברג ב- רע"א 4657/21 ישראל מאיר כהן נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ (נבו 3.8.2022), להלן:

"הטענה כי החדרת העוגנים אושרה על-ידי מוסדות התכנון – טוב לה שלא נטענה משנטענה. מושכלות יסוד הן, כי תכנון ובניה לחוד, כי תכנון ובניה לחוד, וזכויות קנייניות לחוד..(טעות במקור-הח"מ) אין באישורה של תכנית בידי מוסדות התכנון, כדי להתיר פגיעה קניינית ברכושו של אחר, אלא במקום שבו הותר הדבר במפורש, ובכפוף לקיומה של הסכמה חוקית המתירה פגיעה שכזו. ככל שמשה"ב חפצה לעשות שימוש במקרקעי הדיירים, היה עליה לפנות אליהם ולבקש רשותם; כזאת – כמתחייב מהחוק, מהשכל הישר ומן המוסר הטבעי – לא עשתה."

3.ב. למען הזהירות- הבקשה אינה עומדת בהוראות תוכנית העוגנים המוצעת גם אילו זו הייתה מאושרת

22. למען הזהירות, ולנוכח אי הוודאות השזורה בהפניות המוצגות בהודעה ובאתר אגף ההנדסה כאמור, תטען כלמוביל גם כי אילו תוכנית העוגנים המוצעת הייתה מאפשרת הגשת בקשה להחדרת עוגנים במגרש גובל ו/או אילו היה נמצא מקור חוקי אחר כלשהו לעשות כן, הרי שהבקשה גם אינה עומדת בתנאי הדין לעשות כן.

23. עבודות מסוג זה – הכוללות חפירה, דיפון והחדרת עוגנים – עלולות לגרום נזקים למבנים הגובלים, לרבות סדקים, שקיעות או פגיעות מבניות אחרות, גם אם החישובים ההנדסיים התיאורטיים מצביעים על יציבות לכאורה.

24. על כן, תוכנית העוגנים המוצעת ותוכניות מקבילות לה בערים אחרות, מציבות בפני מבקש היתר מסוג זה תנאים נוקשים שיבטיחו את ביטחון ואי גרימת נזקים למבנים הסמוכים כתוצאה מאותן עבודות צפויות- כתנאי להיתרי בניה.

25. כך, בסעיף 6.1 לתקנון המוצע של תוכנית העוגנים בנוסחו הנוכחי, נקבע כי כתנאי למתן היתר להתקנת עוגנים יש לעמוד ב-13 תנאים שונים.

26. בעניינו לדברים חשיבות כפולה ומכופלת לנוכח העובדה שהבניה המבוקשת הינה במגרש פנוי לעומת המקרקעין בו מצוי מבנה קיים, שעשוי להינזק בעתיה.

27. בנסיבות אלה מתחייב לערוך **סקר מבנים שכנים** במסגרתו נסקרים המבנים בטרם תחילת ביצוע העבודות כדי לברר את מצבם. כך, ככל שנגרם נזק שלא היה קיים עובר לתחילתן של העבודות, ניתן לאתרו בקלות ולשייכו לעבודות שבוצעו בסמיכות.

28. בעניינו, מעבר לכל האמור לעיל הרי שמבקשת ההיתר נמנעה גם מפניה אל כלמוביל כדי שהאחרונה תאפשר לה לבצע סקר מבנים שכנים כאמור ולכן לא הועמדה כלל התשתית המורה כי ניתן בכלל לדון בבקשה.

29. על כן, ככל שלמרות-

- 29.1. שלא נמצא כל מקור חוקי להגשת הבקשה מלכתחילה;
- 29.2. למרות הפגמים המהותיים והשורשיים שנפלו בפרסום ובמשלוח ההודעה לכלמוביל;
- 29.3. ולמרות אי העמידה בתנאים בסיסיים להגשת הבקשה.
30. תחליט חלילה הוועדה הנכבדה לקדם את הדיון בבקשה להיתר, ומבלי לגרוע מזכויות כלמוביל ככל שחלילה תבחר לעשות כן, מתבקשת הוועדה להתנות את עצם בדיון בבקשה בביצוע סקר מבנים שכנים כאמור שיוצג לכלמוביל מבעוד מועד- זאת בנוסף על כל תנאי תוכנית העוגנים המוצעת למתן היתר הבניה כמפורט בסעיף 6.1 לתקנון המוצע ובכלל זה:
 - 30.1. פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), עצים, ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, בעת התקנת העוגנים כאמור – סעיף 4.1.2(ג).
 - 30.2. מגיש הבקשה להיתר יפקיד בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי בלתי מסויג לכיסוי כל נזק (ישייר או עקיף) שעלול להיגרם, ולהחזרת המצב לקדמותו עם סיום השימוש בעוגנים הזמניים כאמור – סעיף 4.1.2(ה).
 - 30.3. שליחת עותק מהבקשה להיתר בניה לבעלי המקרקעין הגובלים על נספחיו. רק בכך למעשה יתגבש יסוד הידוע – סעיף 4.1.2(ו);
 - 30.4. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להגרם – סעיף 6.1(ג);
 - 30.5. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת – סעיף 6.1(ט);
 - 30.6. תיאום הנדסי עם כלמוביל במסגרת סקר מבנים כנהוג ומתבקש במקרים מן הסוג הנ"ל.

ג. סיכום

31. לאור כל טעמי ההתנגדות אשר הוצגו בהרחבה לעיל ובכללם כי קידום הבקשה בחריגה מן הדין יתיימר לאפשר הסגת גבול למקרקעי כלמוביל, כל זאת בחוסר סמכות, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את בקשת מבקשת ההיתר לאלתר.
32. לחילופין ולמצער, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על השהיית הדיון בקבלת היתר הבניה המבוקש עד להעברת כל המידע והמסמכים הנדרשים במכתב זה ולמתן מענה מפורט לפנייתנו זו.
33. להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר רן עמר, מהנדס כלמוביל.
34. למותר לציין כי הוועדה הנכבדה מתבקשת בזאת לזמן את כלמוביל לכל דיון שייערך בבקשה זו על מנת להציג טענותיה המפורטות. בהקשר זה יודגש כי לנוכח הפגמים בפרסום ובהתנהלות מבקשת ההיתר, כלמוביל שומרת על זכותה להרחיב טענותיה במסגרת הדיון שייקבע ולצרף חוות דעת מומחים ככל שיידרש.
35. אין באמור כדי למצות את טענות כלמוביל ו/או לפגוע בכל זכות העומדת לה על פי דין.

בכבוד רב,

רן כהן, עו"ד

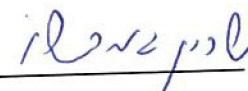
פישר (FBC & Co.)

ייפוי כח

אנו הח"מ **כלמוביל נדל"ן בע"מ** (להלן: "**החברה**"), ממנים בזאת את **ב"כ טלי סלטון ישועה ו/או יונתן ליבצ'יק ו/או אלונה קורמן ו/או רן כהן ו/או כל עו"ד אחר** ממשדד פישר ושות' (FBC & Co). מרח' דרך מנחם בגין 146 תל אביב, וכן עו"ד **עוז דלל** כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להיות בא-כוחנו בכל הנוגע להתנגדות שתוגש כנגד בקשה מס' 435587 בתיק בניין 0399/2025 להיתר בניה לחפירה, דיפון ועוגנים עבור מבנה תעשייה או כל עניין אחר בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241 (להלן: "**ההתנגדות**"). מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש בשמנו כל בקשה, התנגדות, ערר, תביעה, תביעה שכנגד, כתב הגנה, כתב תשובה ומענה לעתירה מנהלית ו/או כל הליך משפטי אחר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לחתום ולהגיש כל בקשה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, תגובה ו/או כל הליך אחר ללא יוצא מן הכלל, והכל בקשר עם המקרקעין, ההתנגדות והבקשה להיתר.
2. להופיע בשמנו ולייצגנו בכל הליך בקשר עם המקרקעין, ההתנגדות והבקשה להיתר בפני כל המוסדות הממשלתיים והאחרים, בפני כל בתי המשפט בכל דרגותיהם, בפני כל בתי הדין בכל דרגותיהם, בפני וועדות ערר למיניהן, בפני כל הטריבונלים השיפוטיים והלא שיפוטיים, ובכל לפגוע בכלליות האמור להופיע ולייצגנו בפני כל אדם או גוף בקשר עם המקרקעין, ההתנגדות והבקשה להיתר.
3. פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצם או להגביל פעולות שמיופי הכח הנ"ל ימצאו לנכון לעשות בקשר עם המקרקעין ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הננו מצהירים כי מיופי הכח הנ"ל יוכלו לבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאנו יכולים לפעול, לבצע כל פעולה נלווית, כל פעולת עזר וכל פעולה מסתברת אחרת גם אם לא צוינה במפורש בייפוי כח זה, וכל כתב שמיופי הכח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח זה.
4. הננו מאשרים מראש את פעולותיהם ומעשיהם של באי כוחנו בהתאם לייפוי כוח זה וכל פעולה שיעשו מיופי הכח לפי ייפוי כח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
5. בייפוי כח זה לשון רבים- לרבות לשון יחיד ולהפך ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 13 בחודש נובמבר בשנת 2025.




עוז דלל, עו"ד
 ת.ד. 82046

אישור

אני הח"מ, עו"ד מאשר בזה כי ייפוי הכח הנ"ל נחתם כדין על ידי כלמוביל נדל"ן בע"מ באמצעות מורשה החתימה בשמה מר עוז דלל כמו כן הריני לאשר כי החברה קיימת, שמה לא שונה והיא מוסמכת לחתום על ייפוי כוח זה בהתאם למסמכי התאגדותה.

עוז דלל, עו"ד
 ת.ד. 82046

13.11.2025
 תאריך

תצהיר

אני הח"מ, רן עמר, נושא ת"ז 301289088, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני משמש כמהנדס חברת כלמוביל נדל"ן בע"מ, אשר הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241 (להלן: "החברה" ו-"המקרקעין" בהתאמה).
2. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי החברה כנגד בקשה להיתר בנייה מספר 2025/0399.00 אשר הוגשה ע"י חברת פרמנטק בע"מ להחדרת עוגנים זמניים למקרקעי החברה (להלן: "ההתנגדות").
3. הריני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בגוף ההתנגדות ידועות לי בידיעתי האישית, מתוקף תפקידי, למיטב הבנתי וידיעתי המקצועית ומחוות הדעת והמסמכים שהוצגו בפניי וכי אמת הן.
4. אני מצהיר כי שמי רן עמר, כי החתימה להלן הינה חתימתי וכי האמור בתצהירי אמת.

13 לנובמבר 2025


רן עמר

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד 82045, מספר רישיון 82046, מאשר בזה כי ביום 13.11.25, הופיע בפניי במשרדי ברחוב משה דיין 2, עמר רן עמר, שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. 301289088, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יתיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.


עו"ד דלל, עו"ד
חתימת חתום
82045 ת.ז.

13.11.25
תאריך

נספח 3

תצהיר לתמיכה בהתנגדות

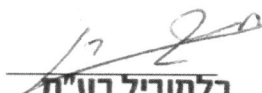
עמ' 17

תצהיר

אני הח"מ, רן עמר, נושא ת"ז מס' 301289088, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני משמש כמהנדס חברת כלמוביל נדל"ן בע"מ, אשר בין היתר הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241 בעיר ירושלים (להלן: "החברה" ו- "המקרקעין" בהתאמה).
2. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי החברה לתוכנית מס' 101-1207158- קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים והריסות, ירושלים (להלן: "ההתנגדות").
3. הריני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בגוף ההתנגדות ידועות לי בידיעתי האישית, מתוקף תפקידי, למיטב הבנתי וידיעתי המקצועית ומחוות הדעת והמסמכים שהוצגו בפניי וכי אמת הן.
4. אני מצהיר כי שמי רן עמר, כי החתימה להלן הינה חתימתי וכי האמור בתצהירי אמת.

_ לחודש מאי 2026


כלמוביל בע"מ
 510242670.9.ח

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד אריאל כהן, מספר רישיון 26617, מאשר בזה כי ביום 17.5.26, הופיע בפניי במשרדי ברחוב 13 ב' ח' 13, מר רן עמר, שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. 301289088, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

עו"ד ערן פרויד
מ.ד. 26617
 חתימה וחותמת

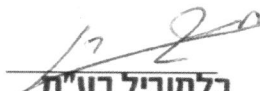
17.5.26
 תאריך

תצהיר

אני הח"מ, רן עמר, נושא ת"ז מס' 301289088, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני משמש כמהנדס חברת כלמוביל נדל"ן בע"מ, אשר בין היתר הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 30241 בעיר ירושלים (להלן: "החברה" ו- "המקרקעין" בהתאמה).
2. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי החברה לתוכנית מס' 101-1207158- קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים והריסות, ירושלים (להלן: "ההתנגדות").
3. הריני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בגוף ההתנגדות ידועות לי בידיעתי האישית, מתוקף תפקידי, למיטב הבנתי וידיעתי המקצועית ומחוות הדעת והמסמכים שהוצגו בפניי וכי אמת הן.
4. אני מצהיר כי שמי רן עמר, כי החתימה להלן הינה חתימתי וכי האמור בתצהירי אמת.

_ לחודש מאי 2026


כלמוביל בע"מ
510242670.9.ח

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד א/כ' ח'ק' מספר רישיון 26617, מאשר בזה כי ביום 17.5.26, הופיע בפניי במשרדי ברחוב 13 ח'ק' מר רן עמר, שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. 301289088, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

עו"ד ערן פרויד
מ.ד. 26617
חתימה וחותמת

17.5.26
תאריך