

29/7/2026



דניאל חסין

עו"ד - מבשר

יום רביעי ט"ו אב תשפ"ו

29 יולי, 2026

מל"ב

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

באמצעות דוא"ל

א.ג.נ.

כתב התנגדות - תכנית מס' 101-1298678 תוספות בנייה לשם מסחר ולשם
הרחבת יחידות דיור קיימות – רח' הרב חיים הלר 20, ירושלים

פתח דבר ותמצית ההתנגדות

1. בשם מרשיי, ה"ה חנן אהרון, ת"ז 058393356, וטל אהרון, ת"ז 038236121, בעלי הזכויות בדירה מס' 4 בבית המשותף ברחוב הרב חיים הלר 20 בירושלים (להלן יחד: "המתנגדים"), מוגשת בזאת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים התנגדותם לתכנית מס' 101-1298678 שבנדון, מן הטעמים והנימוקים המפורטים להלן.
2. כבר בפתח הדברים יודגש: אין מדובר בהתנגדות לעצם הרחבתן של יחידות הדיור בבניין, להקמת ממ"דים, לתוספת מרפסות או לקידומו של תכנון המשפר את הבניין ואת תנאי המגורים בו. ההתנגדות מכוונת לתוצאה התכנונית שנוצרה במתכונתה הנוכחית של התכנית – תכנית המעניקה הרחבות ותועלות תכנוניות לשלוש מתוך ארבע יחידות הדיור בבניין, בעוד דירת המתנגדים נותרת מחוץ למהלך התכנוני.
3. יודגש כי המתנגדים אינם מייחסים למגישי התכנית כוונה פסולה. טענתם היא תכנונית ותוצאתית: במבחן המעשה, התכנון נערך בלעדיהם; צורכיהם לא שולבו בו; והאפשרות לכלול את דירתם במהלך הכולל לא נבחנה כחלק מהכנת התכנית. זאת, אף שמדובר בתכנית נקודתית אחת החלה על בניין אחד, שבמסגרתה מתבקש מוסד התכנון להסדיר מחדש את היקפי הבנייה, הבינוי, החזיתות והשימושים במגרש.
4. המתנגדים אינם מבקשים לגרוע מן ההרחבות או מן הממ"דים המוצעים ליתר יחידות הדיור. מבוקשם מצומצם והוגן: לבחון, לפני קיבוע התכנית, חלופה אדריכלית מכלילה אשר תשמר, ככל הניתן, את התועלות המוצעות למגישי התכנית, ובה בעת תאפשר גם למתנגדים תוספת בנייה ופתרון של ממ"ד תקני – ולא חדר מחוזק בלבד.

5. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שעל פי מסמכי התכנית, עמודת הממ"דים המוצעת עתידה להיבנות דווקא בתחום הגינה העורפית המשמשת את דירת המתנגדים באופן פרטי ובלעדי זה עשרות שנים. במובן זה, אין התכנית מסתפקת בהותרת המתנגדים מחוץ למעגל הנהנים ממנה, אלא מבקשת לעשות שימוש בשטח המצוי בחזקתם ובהנאתם הבלעדית לשם הקניית תועלת תכנונית לאחרים.

6. לקראת הגשת התנגדות זו לא הסתפקו המתנגדים בטענה עקרונית בדבר הדרתם. הם בחנו אפשרויות אדריכליות והכינו סקיצה ראשונית, המצורפת להתנגדות, הממחישה לכאורה כי ניתן לבחון תכנון כולל לארבע יחידות הדירור. הסקיצה אינה תכנית סטטוטורית מלאה ואינה מוצגת כפתרון סופי; תפקידה להראות כי הותרת הדירה הרביעית מחוץ לתכנון אינה בהכרח תוצאה מתחייבת, וכי קיים כיוון תכנוני ממשי נוסף הראוי לבדיקה.

7. ככל שהוועדה תמצא היתכנות עקרונית לכיוון המוצע, המתנגדים נכונים להעמיד בתוך פרק זמן שייקבע תכנון מפורט יותר, ברזולוציה שתידרש ובתיאום עם גורמי המקצוע. זהו בדיקת תפקידו של שלב ההתנגדויות: לחשוף בפני מוסד התכנון נתון או חלופה שלא נבחנו קודם לכן, ולבחון אם ניתן לשפר באמצעותם את התוצר התכנוני.

הרקע התכנוני והעובדתי

8. התכנית שבנדון מקודמת עבור הבניין ברחוב הרב חיים הלר 20 בשכונת גבעת מרדכי בירושלים. על פי מסמכי הוועדה, מדובר בתכנית בסמכות מקומית שנועדה להסדיר תוספות בנייה למגורים ולמסחר בבניין קיים.

9. מטרת התכנית, כפי שעולה מהנתונים, היא, בין היתר, הרחבת שלוש יחידות דיור ותוספת ממ"דים, באמצעות תוספת של 194.86 מ"ר, עד לסך מרבי של 461 מ"ר למגורים; שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ומסחר; תוספת של 139 מ"ר מסחר עיקרי; תוספת קומה תת־קרקעית לשם הרחבת יחידת דיור; וקביעת הוראות בינוי נוספות.

10. בהחלטה קודמת של הוועדה צוין כי התכנית מקודמת מכוח סעיפים 62א(16) ו-62א(11) לחוק התכנון והבנייה, תוך הגבלת הרחבות הדיור עד 140 מ"ר לכל דירה. עוד צוין כי מדובר בתכנית התואמת, ככלל, את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות "נהנה מרכזי" ממנה.

11. בבניין קיימות ארבע יחידות דיור. ואולם, התכנית עוסקת בהרחבת שלוש יחידות בלבד. דירת המתנגדים – דירה 4 – אינה זוכה במסגרת התכנית לתוספת בנייה ממשית או לממ"ד תקני. הטעם המעשי לכך, כפי שהובן מן החומר המקצועי, הוא ששטח הדירה הקיים עומד כבר על כ־140 מ"ר, ועל כן במסגרת המסלול המקומי שנבחר הוצע לה פתרון של חדר מחוזק בלבד.

12. כך נוצרה תוצאה חריגה: תכנית שמטרתה שיפור והרחבת הבינוי בבניין מעניקה לשלוש דירות הרחבות וממ"דים תקניים, אך מותירה את הדירה הרביעית מחוץ למהלך, עם פתרון מיגון נחות יותר. אין מדובר בפער שולי. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית עלול לקבע את מעטפת הבינוי, את החזיתות ואת חלוקת הזכויות באופן שיקשה, ואולי אף יסכל, את שילובה העתידי של דירת המתנגדים.

13. לא הוצג בפני המתנגדים אילוץ הנדסי או אדריכלי הכרחי המחייב תוצאה זו. ההסבר שניתן הוא בעיקרו תולדה של מסלול הסמכות ושל גבול 140 המ"ר שנבחר לצורך קידום התכנית. ואולם, מסלול סטטוטורי הוא אמצעי לקידום תכנון ראוי; אין הוא תכלית עצמאית המצדיקה קיבוע של תכנון חלקי, אם קיימת חלופה טובה ומכלילה יותר.

הפגיעה בגינת המתנגדים ובהסדר השימוש רב־השנים

14. המתנגדים מתגוררים בבניין מזה כ-25 שנים. במשך כל התקופה, וככל הידוע להם גם קודם לכן, מתקיימת בבניין חלוקת שימוש ברורה, גלויה ועקבית בגינות המקיפות אותו: הגינות שבעורף הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה השנייה, ואילו הגינות שבחזית הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה הראשונה.

15. אין מדובר בשימוש מזדמן או בחלוקה רעיונית בלבד. לכל אחת מן הגינות קיימת גישה נפרדת ובלעדית מן הדירה שאותה היא משמשת; כל משפחה מחזיקה ומשתמשת בגינה הצמודה אליה הלכה למעשה; וכך נהגו כלל בעלי הדירות לאורך שנים רבות, בידעתם ובהסכמתם, מבלי שבעל דירה אחר עשה שימוש באותה גינה או טען לזכות שימוש מקבילה בה. התמונות המצורפות להתנגדות ממחישות את הגישה הבלעדית לכל גינה ואת חלוקת השימוש הקיימת בפועל.

16. אף אם הגינות אינן רשומות כהצמדות פורמליות בתשריט הבית המשותף, אין בכך כדי לאיין את המציאות הקניינית והעובדתית שנוצרה ואת ההסתמכות רבת־השנים עליה. לכל הפחות מדובר בהסדר חלוקת שימוש מוסכם, ממושך וגלוי ברכוש המשותף, שלפיו כל אחת מן הגינות יוחדה בפועל לשימושה של דירה מסוימת.

17. בכפוף לבדיקת מסמכי הבית המשותף, הסכמות הבעלים והיסטוריית השימוש, עשוי הסדר זה לעורר גם טענות לזכות קניינית או מעיק־קניינית, לרבות זיקת הנאה או רשות שאינה ניתנת לביטול חד־צדדי. שאלות אלה אינן מוכרעות במסגרת ההליך התכנוני, אך מוסד התכנון אינו רשאי להתעלם מהן או להניח כי מדובר בשטח פנוי וחסר זיקה לדירה מסוימת.

18. על פי התכנית שהופקדה, עמודת הממ"דים המיועדת לשרת את הדירות האחרות יוצאת אל תוך הגינה העורפית המשמשת את דירת המתנגדים. בכך נוצרת פגיעה כפולה: מחד גיסא, דירת המתנגדים מודרת מן ההרחבות ומן הממ"דים התקניים שמעניקה התכנית; ומאידך גיסא, שטח גינתם, המוחזק ומשמש אותם באופן בלעדי זה עשרות שנים, ניטל או מצומצם לצורך הקמת אותם ממ"דים ממש.

19. זוהי פגיעה תכנונית וקניינית חמורה שאינה יכולה להיחשב לתוצאת לוואי שולית. הקמת עמודת בנייה בגינה עלולה לגרוע משטחה, לשנות את אופייה ואת אפשרויות השימוש בה, לפגוע בפרטיות, באור, באוויר ובנגישות וליצור עובדה בנויה בלתי הפיכה. חומרת הפגיעה מתעצמת לנוכח העובדה שהמתנגדים עצמם אינם זוכים במסגרת התכנית לממ"ד תקני או לתועלת תכנונית מקבילה.

20. לא הוצגה בחינה סדורה של חלופות למיקומה של עמודת הממ"דים, ולא הובהר אם נבדקו אפשרויות להקמתה במיקום אחר, לשילובה במסגרת בינוי כולל לארבע הדירות, לצמצום טביעת הרגל שלה או למתן פתרון אשר ימנע את הפגיעה בגינה. בטרם תאושר התכנית, על הוועדה לדרוש בחינה אמיתית של חלופות תכנוניות פוגעניות פחות ולהשתכנע, על יסוד תשתית מקצועית, כי המיקום המוצע הוא אכן הכרחי ומידתי.

21. יובהר כי המתנגדים אינם מבקשים מן הוועדה להכריע במחלוקת קניינית או לקבוע במסגרת ההליך התכנוני כי הגינה מוצמדת להם מבחינה רישומית. מבוקשם הוא שהוועדה תיתן משקל למציאות השימוש הקיימת, להסכמה רבת-השנים ולהשלכות המעשיות של התכנון; תימנע מיצירת עובדות בלתי הפיכות בשטח הטעון בירור קנייני; ותבחן חלופה המאפשרת מיגון ראוי לכלל הדירות, תוך צמצום הפגיעה בזכויות ובשימושים הקיימים.

אין מדובר בהתנגדות לבנייה, אלא בבקשה לתכנון מכליל ומאוזן

22. המתנגדים מכירים באינטרס הלגיטימי של יתר בעלי הדירות להרחיב את דירותיהם, להקים ממ"דים ולשפר את תנאי מגוריהם. הם אף רואים בחיוב תכנון שיטפל בבניין באופן מסודר ויביא לשיפור חזונו ותפקודו. לפיכך, ההתנגדות אינה מבקשת לבטל את התועלות שבתכנית, אלא לבחון אם ניתן להרחיב את מעגל הנהנים ממנה בלי לגרוע מהן.

23. עצם העובדה שהתכנית קודמה ביוזמה פרטית של חלק מבעלי הזכויות אינה מייתרת את החובה לבחון את הבניין כמכלול. גבולות היוזמה הפרטית אינם קובעים בהכרח את גבולות שיקול דעתו של מוסד התכנון. משהובאה התכנית להכרעת הוועדה, עליה לשאול לא רק אם ניתן לאשר את התכנון שהוגש, אלא אם זהו התכנון הראוי, השלם והמאוזן לבניין.

24. תוצאה שבה שלוש דירות בבניין אחד מקבלות הרחבות וממ"דים, ואילו הדירה הרביעית נותרת מחוץ לתכנית, מחייבת טעם תכנוני ענייני ומבוסס. בהיעדר טעם כזה, ובהינתן חלופה אפשרית, אין הצדקה לכך שזהותם של יוזמי התכנית או בחירת המסלול הסטטוטורי לבדן יכתיבו את חלוקת אפשרויות הבנייה בין בעלי הדירות.

25. תכנון כולל עשוי גם לשפר את התוצאה האדריכלית. תוספות הנבחנות ביחס לכלל החזיתות ולכלל קומות הבניין מאפשרות מעטפת שלמה, סימטרית והרמונית יותר, ומפחיתות את הסיכון לטלאי בנייה נקודתיים. שיקול זה מקבל משנה תוקף שעה שהוועדה עצמה דרשה במסגרת ההחלטות הקודמות התאמה בין המרפסות, המסחר, החתכים והתכניות.

חלוקה הוגנת של התועלות הנובעות משטחי המסחר

26. התכנית אינה עוסקת רק בהרחבת יחידות הדיור, אלא מבקשת גם לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ומסחר ולהוסיף 139 מ"ר של שטח מסחר עיקרי. מדובר בתועלת תכנונית וכלכלית משמעותית הנוצרת מכוחה של תכנית נקודתית החלה על החלקה ועל הבניין המשותף בכללותם.

27. גם בהיבט זה אין מקום לקבע, באמצעות הוראות הבינוי, המיקום, הגישה או אפשרויות המימוש, תוצאה שבה מלוא התועלת משטחי המסחר תיוחד למגיש התכנית, בעוד המתנגדים – שהם בעלי זכויות בבניין ובחלקה – נותרים מחוץ לה. חלוקת הזכויות הקנייניות אינה מוכרעת בתכנית, אך על הוועדה לוודא שהוראותיה אינן יוצרות מראש עובדות תכנוניות המונעות חלוקה הוגנת או מייחדות בפועל את מלוא פוטנציאל המסחר לחלק מבעלי הזכויות בלבד.

28. לפיכך, יש לבחון גם את שטחי המסחר במבט כולל ושוויוני ככל הניתן, בכפוף לזכויות הרשומות ולהסכמות שבין בעלי הדירות. למצער, יש להבטיח כי התכנית אינה גורעת מזכויות המתנגדים בשטחים ובזכויות הנובעים מן הרכוש המשותף, אינה מכריעה במחלוקת קניינית במסווה של הוראת בינוי ואינה חוסמת אפשרות לחלוקה יחסית, מוסכמת והוגנת של התועלת הכלכלית הנוצרת מכוחה.

הליך ההתנגדות נועד בדיוק לבחינת חלופות ולטיוב התכנית

29. הפסיקה עמדה שוב ושוב על כך שהליך ההתנגדות אינו רק אמצעי להגנה על אינטרס פרטי. זהו מנגנון לשיתוף הציבור, להרחבת התשתית העובדתית ולשיפור התכנון. בע"מ 8489/07 ריכטר נ' ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, פסקה 16, הודגשה חשיבותה הכללית חברתית של ההתנגדות, שבאמצעותה נפרשים בפני מוסד התכנון מלוא הנתונים והשיקולים הנחוצים להכרעה.

30. בע"מ 694/18 אבו נאב נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה, פסקה 22, הודגש כי שיתוף הציבור באמצעות התנגדויות עשוי להביא בפני מוסדות התכנון תובנות שלא עמדו לנגד עיניהם בעת הכנת התכנית ולתרום לשיפור התוצר התכנוני. דברים דומים נקבעו בע"מ 3975/22 ב. קרן – נכסים (98) בע"מ נ' אמות השקעות בע"מ, באשר לתפקידה של זכות ההתנגדות בטיוב מסד הנתונים ובחידוד הסוגיות הטעונות הכרעה.

31. זהו בדיוק עניינה של התנגדות זו. המתנגדים אינם מבקשים לסכל את התכנית; הם מבקשים שהוועדה תשתמש בשלב ההתנגדויות כדי לבחון נתון וחלופה שלא נבחנו קודם לכן: האפשרות להפוך תכנון המתייחס לשלוש דירות בלבד לתכנון המתייחס לארבע הדירות ולבנין כמכלול.

32. גם בדרך ההיקש יש מקום להפנות לע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד. אף שפסק הדין ניתן בהקשרה של תמ"א 38, הרציונל הנוגע לבחינה עניינית של חלופה תכנונית קונקרטית, מידת פירוטה, ישימותה וכנות הנכונות לקדמה, מתאים גם לענייננו. משהוצגה חלופה ראשונית ורצינית, אין לדחותה רק משום שטרם הושלמה לרמת מסמכי תכנית מלאה; יש לבחון תחילה אם היא מצביעה על כיוון תכנוני עדיף.

הבדיקה האדריכלית והסקיצה המצורפת

33. לקראת הגשת ההתנגדות בחנו המתנגדים אפשרויות אדריכליות לשילוב דירתם בתכנון הכולל. בעקבות בחינה זו נערכה סקיצה ראשונית הממחישה אפשרות לתוספות בנייה ולמרפסות לכלל יחידות הדיר, לרבות דירת המתנגדים, תוך שמירת עיקרי ההרחבות והממ"דים המוצעים ליתר הדירות. במסגרת המשך הבדיקה יהיה מקום לבחון גם את מיקום עמודת הממ"דים ואת האפשרות להקימה באופן שאינו גורע מן הגינה העורפית המשמשת את המתנגדים או, למצער, מצמצם את הפגיעה בה ככל האפשר.

34. במסגרת הבדיקה הראשונית נבחנה, בגישה שמרנית ועל בסיס שטח חלקה רלוונטי לחישוב שנאמד בשלב זה בכ"מ 557, אפשרות לתוספת בשיעור של כ-20% – כ"מ 111.4 מ"ר – ולחלוקתה היחסית בין ארבע הדירות, באופן המשקף תוספת רעיונית של כ-27.85 מ"ר לכל דירה. נתונים אלה הם נתוני בדיקה ראשוניים בלבד וטעונים אימות מול המדידה, הוראות התכנית וטבלת הזכויות.

35. הסקיצה בוחנת גם אפשרות להעניק לדירת המתנגדים תוספת משמעותית, ממ"ד תקני ומרפסת, וכן לבחון את הטיפול בחלל הגג כחלק מן התכנון הכולל. אין המתנגדים עומדים בשלב זה על תצורה סופית או על מימושו של כל רכיב בסקיצה; הם מבקשים שהוועדה תבחן את העיקרון התכנוני ואת היתכנותו.

36. הסקיצה אינה מתיימרת להחליף תכנית מפורטת, תשריט, נספח בינוי או בדיקה הנדסית. תכליתם להמחיש שתי נקודות: ראשית, שהותרת דירת המתנגדים מחוץ לתכנון אינה בהכרח כורח אדריכלי; ושנית, שניתן לכאורה לשלב אותה בלי לשלול את ההרחבות ואת הממ"דים המוצעים ליתר הדירות.

37. ככל שהוועדה תמצא כי הכיוון ראוי וכי קיימת לו היתכנות עקרונית, המתנגדים יפעלו להכנת תכנון מפורט יותר, לרבות מדידה מעודכנת, טבלאות שטחים, חתכים, חזיתות והתייחסות הנדסית – הכול בהתאם להנחיות הוועדה וגורמי המקצוע.

ממ"ד תקני עדיף מהותית על חדר מחוזק

38. אחד הפערים המרכזיים בתכנית הוא פער המיגון. בעוד ליתר הדירות מוצעים ממ"דים, דירת המתנגדים נותרת עם פתרון של חדר מחוזק. אין מדובר בשני פתרונות שקולים. חדר מחוזק הוא, במהותו, שיפור מיגון הניתן כאשר אין אפשרות להקים מרחב מוגן תקני; הוא אינו ממ"ד ואינו מעניק אותה רמת הגנה.

39. הבחנה זו קיבלה ביטוי בהחלטות ועדת הערר המחוזית ירושלים. כך, בין היתר, בערר (י-ם) 1044/19 עליזה בן מחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, הובהר כי חדר מחוזק אינו בגדר מרחב מוגן דירתי, אלא פתרון של שיפור מיגון. ראו גם ערר (י-ם) 1119/21 אליהו צפני וערר (י-ם) 1132/19 שטרנפלד ניבה.

40. מסמך מדיניות מהנדס העיר ירושלים בעניין ממ"דים וחדרים מחוזקים מבטא אף הוא העדפה מפורשת לממ"ד במקום שבו הקמתו אפשרית. למדיניות זו יש היגיון תכנוני ובטיחותי מובהק: אין להסתפק בפתרון נחות מקום שבו תכנון סביר יכול לאפשר מיגון תקני.

41. הדברים מקבלים משנה תוקף במציאות הביטחונית של השנים האחרונות. בהחלטות עדכניות של ועדת הערר ירושלים הודגש המשקל הציבורי והלאומי שבהקמת ממ"דים והצורך להעדיפם על פני פתרונות מיגון חלופיים כאשר קיימת היתכנות הנדסית. לפיכך, עצם האפשרות שהחלופה המוצעת תאפשר לדירת המתנגדים ממ"ד תקני היא שיקול מהותי המחייב בחינה, ולא עניין שולי שניתן לדחותו.

42. ככל שתבחר הוועדה לסטות ממדיניות ההעדפה של ממ"ד ולהותיר את המתנגדים עם חדר מחוזק בלבד, עליה לעשות כן לאחר בדיקה מקצועית של היתכנות ממ"ד במסגרת חלופה כוללת ועל יסוד הנמקה תכנונית קונקרטית – ולא רק בשל מגבלת המסלול שבו בחרו מגישי התכנית.

החלופה אינה מבקשת לגרוע ממגישי התכנית ועשויה להיטיב עם הבניין כולו

43. החלופה אינה מבקשת להעביר זכויות ממגישי התכנית למתנגדים, להפחית את הרחבותיהם או לשלול מהם ממ"דים. מטרתה לבחון אם ניתן להוסיף את דירת המתנגדים למהלך, תוך שימור עיקר התועלת המוצעת ליתר בעלי הדירות.

44. מכאן שהמאזן התכנוני נוטה בבירור לעצם בחינת החלופה. מן הצד האחד, הכללת המתנגדים עשויה להעניק להם הרחבה ומיגון תקני, ליצור מעטפת בינוי שלמה יותר ולמנוע חסימה עתידית של דירתם. מן הצד האחר, לא הוצגה בשלב זה פגיעה תכנונית קונקרטית שתיגרם למגישי התכנית מעצם הבדיקה.

45. גם אם במסגרת תכנון מפורט יתברר כי נדרשות התאמות מסוימות, אין בכך להצדיק את דחיית הכיוון מראש. תפקידה של הבדיקה המקצועית הוא לברר את ההתאמות הנדרשות ולבחור את הפתרון המאזן באופן מיטבי בין כלל בעלי הזכויות.

46. אישור התכנית כפי שהופקדה, מבלי לבדוק חלופה מוחשית שהונחה בפני הוועדה, עלול להנציח תוצאה חלקית שלא לצורך. לעומת זאת, מתן פרק זמן קצר ומוגדר לבחינה מקצועית אינו מסכל את קידום התכנית, אלא עשוי להביא לתכנית טובה, בתמימוש וצודקת יותר.

47. המאזן נוטה לבחינת החלופה גם בשל הפגיעה האסימטרית בגינת המתנגדים. אין זה סביר כי דירה שאינה מקבלת ממ"ד תקני ואף אינה נכללת בחלוקת עיקר ההטבות התכנוניות, תישא דווקא בחלק מהותי מן הנטל הפיזי של הקמת הממ"דים לאחרים. מקום שבו התועלת והנטל מחולקים באופן כה בלתי שוויוני, נדרשת הצדקה תכנונית כבדה ובחינה קפדנית של חלופות.

סמכות הוועדה לתקן את התכנית בעקבות ההתנגדות

48. למוסד התכנון סמכות רחבה להכריע בהתנגדויות ולאשר תכנית בשינויים או בתנאים. סמכות זו מעוגנת בסעיף 108 לחוק התכנון והבנייה ואינה מוגבלת לבחירה בינארית בין אישור התכנית כפי שהופקדה לבין דחייתה.

49. ככל שקבלת ההתנגדות והטמעת החלופה עלולות ליצור פגיעה חדשה במי שלא יכול היה לצפותה בעת ההפקדה, ניתן לנקוט את מנגנון השמיעה המשנית לפי סעיף 106(ב) לחוק. ככל שהשינוי יהיה מהותי במידה המחייבת פרסום נוסף או הפקדה מחודשת, ניתן להורות על המסלול הפרוצדורלי המתאים. כלים אלה נועדו לאפשר תיקון תכנוני תוך שמירה על זכויות הטיעון; אין בהם עילה להימנע מלבחון את החלופה.

50. לפיכך, אם יתברר כי ניתן לשלב את דירת המתנגדים במסגרת סמכויות הוועדה המקומית, ניתן להורות על תיקון מסמכי התכנית, עדכון טבלאות השטחים, הבינוי, החזיתות והחתכים ולנקוט, לפי הצורך, הליך לפי סעיף 106(ב).

המסלול הסטטוטורי אינו צריך להכתיב תוצאה תכנונית נחותה

51. ככל שיתברר כי מיצוי החלופה חורג מסמכותה של הוועדה המקומית ומחייב תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אין בכך כדי להפוך את החלופה לבלתי ראויה. שאלת הסמכות קובעת את המסלול שבו יש לקדם את התכנון; היא אינה משיבה על השאלה מהו התכנון הנכון לבניין.

52. במצב כזה מתבקשת הוועדה להימנע מקיבוע מיידי של תכנון חלקי העלול לחסום פתרון כולל, ולאפשר פרק זמן סביר לבחינת המסלול המחוזי המתאים, לתיאום עם גורמי המקצוע ולהצגת תכנון מפורט יותר. לחלופין, ניתן לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו כי מימושה לא יסכל בעתיד את שילובה התכנוני של דירת המתנגדים.

53. הבחירה המעשית אינה בין אישור מיידי של התכנית לבין סיכול מוחלט שלה. קיימים פתרונות ביניים מידתיים: דחייה קצרה של ההכרעה; הוראה להכנת חלופה מתוקנת; שמיעה משנית; פיצול ההכרעה; קביעת שלביות; או קביעת הוראות שימנעו חסימה עתידית. על הוועדה לבחור בכלי המתאים לאחר בחינה מקצועית, ולא לדחות את החלופה מטעמי פרוצדורה בלבד.

הסעדים המבוקשים

54. לנוכח כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי אין לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית בטרם תיבחן באופן מקצועי האפשרות לשלב בה את דירת המתנגדים.

55. הוועדה מתבקשת לקיים בחינה עניינית של הסקיצה המצורפת ושל עקרונות החלופה המכלילה, לרבות האפשרות להעניק תוספות בנייה ומרפסות לכלל ארבע יחידות הדיור.

56. הוועדה מתבקשת לאפשר למתנגדים, ככל שתימצא היתכנות עקרונית, להגיש בתוך פרק זמן שתקבע תכנון מפורט יותר, לרבות טבלת שטחים, תכניות, חתכים, חזיתות ובדיקה הנדסית.

57. הוועדה מתבקשת להעדיף פתרון המאפשר הקמת ממ"ד תקני בדירת המתנגדים על פני הסתפקות בחדר מחוזק, בהתאם לעקרונות מדיניות מהנדס העיר ולמשקל הציבורי והבטיחותי של מיגון תקני.

58. ככל שהחלופה ניתנת לקידום בסמכות מקומית, מתבקשת הוועדה להורות על תיקון מסמכי התכנית בהתאם, מכוח סמכותה לפי סעיף 108 לחוק, ולנקוט לפי הצורך הליך שמיעה משנית לפי סעיף 106(ב).

59. ככל שנדרש היקף זכויות או שינוי החורג מסמכות הוועדה המקומית, מתבקשת הוועדה להימנע מאישור חפז של התכנון החלקי ולאפשר את בחינתה וקידומה של חלופה כוללת במסלול המחוזי המתאים.

60. הוועדה מתבקשת לאפשר למתנגדים להציג בדיון את הסקיצה ואת ההיגיון התכנוני העומד בבסיסה, וכן להשלים חומר מקצועי בהתאם להנחיותיה.

61. לחלופין, מתבקשת הוועדה לקבוע הוראות, קווי בניין, שלביות או תנאים שיבטיחו כי מימוש התכנית לא יחסום ולא יסכל בעתיד את האפשרות לשלב את דירת המתנגדים בתכנון כולל ולהקים בה ממ"ד תקני.

62. הוועדה מתבקשת לבחון מחדש את מיקומה של עמודת הממ"דים ואת החלופות להקמתה, באופן שימנע או יצמצם ככל האפשר את הפגיעה בגינה העורפית המשמשת את המתנגדים באופן בלעדי זה עשרות שנים.

63. הוועדה מתבקשת לקבוע כי אין באישור התכנית כדי להכריע בזכויות הקנייניות בגינות או להתיר עשיית שימוש בשטח המצוי בשימוש הבלעדי של המתנגדים, וכי שאלת הזכויות וההסכמות הנדרשות תיבחן ותוסדר כדין קודם למימוש בגינה בשטח זה.

הוועדה מתבקשת לבחון את הוראות התכנית ביחס לשטחי המסחר ולהבטיח כי מיקומם, הגישה אליהם ואפשרויות מימושם אינם שוללים מראש חלוקה יחסית והוגנת של התועלת בין בעלי הזכויות בבניין, בכפוף לזכויות הרשומות ולהסכמות ביניהם.

כן מתבקשת הוועדה ליתן כל הוראה נוספת שתמצא לנכון לשם הבטחת תכנון כולל, מאוזן ובטיחותי של הבניין.

סיכום

64. במבחן התוצאה, התכנית המופקדת משפרת שלוש דירות ומותירה את הדירה הרביעית מחוץ למהלך. לכך מתווספת פגיעה ממשית בגינה העורפית המשמשת את המתנגדים באופן בלעדי זה עשרות שנים, אשר לתוכה מתוכננת עמודת הממ"דים המיועדת לשרת דירות אחרות. המתנגדים אינם מבקשים לשלול את ההטבות מיתר הדירות; הם מבקשים שהוועדה תבחן אם ניתן לתכנן את הבניין טוב יותר – באופן מכליל, מאוזן ובטיחותי, המחלק באופן הוגן ככל הניתן גם את התועלות וגם את הנטלים.

65. המתנגדים הציגו סקיצה ראשונית המצביעה לכאורה על היתכנות לחלופה שאינה גורעת ממגישי התכנית, מאפשרת בחינה של תוספות לכל ארבע הדירות ופותרת אפשרות לממ"ד תקני גם בדירתם. בכך הונחה בפני הוועדה חלופה ממשית הראויה לבדיקה.

66. אישור התכנית מבלי לבחון חלופה זו יחטא לתכליתו של הליך ההתנגדויות ועלול לקבע תוצאה חלקית שלא לצורך. הוא אף עלול ליצור עובדות בנויות בלתי הפיכות בשטח גינה שקיימת לגביה חלוקת שימוש מוסכמת ורבת-שנים, ולקבע חלוקה בלתי מאוזנת של פוטנציאל המסחר. מתן אפשרות לבדיקה מקצועית, לעומת זאת, עשוי להביא לתכנית טובה ושלמה יותר, תוך שמירת זכויותיהם של כלל בעלי הדירות.



דניאל חסין

67. התנגדות זו נתמכת בתצהיר מטעם המתנגדים המאמת את העובדות הכלולות בה. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים ולהגיש מסמכים, אסמכתאות וחומרים מקצועיים נוספים התומכים בהתנגדות, ככל שיידרש ובהתאם להנחיות הוועדה.

בברכה,

עו"ד דניאל חסין

ב"כ המתנגדים



דניאל חסין

עו"ד - מבשר
תצהיר

אנו הח"מ, חנן אהרון, ת"ז 058393356, וטל אהרון, ת"ז 038236121, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו בעלי הזכויות בדירה מס' 4 בבית המשותף שברחוב הרב חיים הלר 20 בירושלים.
2. תצהירנו זה ניתן בתמיכה להתנגדות שהגשנו לתכנית מס' 101-1298678 – תוספות בנייה לשם מסחר ולשם הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב הרב חיים הלר 20 בירושלים (להלן בהתאמה: "ההתנגדות" ו"התכנית").
3. כתב ההתנגדות הוצג בפנינו, קראנו אותו ואנו מאשרים את העובדות המפורטות בו, ככל שהן נוגעות אלינו, לדירתנו, לבניין, לשימוש הנעשה בגינות ולהתנהלות שקדמה להגשת ההתנגדות.
4. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות הן אמת לפי מיטב ידיעתנו ואמונתנו. עובדות הנוגעות אלינו, לדירתנו, לשימוש בגינות ולמצב הקיים בבניין ידועות לנו מידיעה אישית; עובדות הנוגעות למסמכי התכנית, להליכי התכנון ולנתונים התכנוניים מבוססות על המסמכים שהוצגו לנו ועל מידע שקיבלנו מאנשי המקצוע המלווים אותנו, ואנו מאמינים בנכונותן.
5. אנו מתגוררים בבניין מזה כ-25 שנים. לאורך כל תקופה זו, וככל הידוע לנו גם קודם לכן, מתקיימת בבניין חלוקת שימוש ברורה, גלויה ועקבית בגינות המקיפות אותו.
6. בהתאם לחלוקת שימוש זו, הגינות שבעורף הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה השנייה, ואילו הגינות שבחזית הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה הראשונה.
7. הגינה העורפית הסמוכה לדירתנו משמשת אותנו באופן פרטי ובלעדי במשך כל שנות מגורינו בבניין. הגישה אליה היא מדירתנו, ואנו המחזיקים בה והמשתמשים בה הלכה למעשה.
8. במשך כל השנים לא עשה בעל דירה אחר שימוש מקביל בגינה המשמשת אותנו ולא טען בפנינו לזכות שימוש מקבילה בה. למיטב ידיעתנו, כלל בעלי הדירות הכירו את חלוקת השימוש האמורה ונהגו על פיה לאורך השנים.
9. התמונות המצורפות לכתב ההתנגדות משקפות נכונה את מצב הגינות, את הגישה אליהן ואת חלוקת השימוש הקיימת בבניין בפועל.
10. על פי מסמכי התכנית שהוצגו לנו, בבניין קיימות ארבע יחידות דיור, אולם התכנית מציעה הרחבות ותוספת ממ"דים לשלוש יחידות בלבד. דירתנו אינה זוכה במסגרתה לתוספת בנייה ממשית או לממ"ד תקני, ולגביה מוצע פתרון של חדר מחוזק בלבד.
11. עוד עולה ממסמכי התכנית שהוצגו לנו כי עמודת הממ"דים המיועדת לשרת דירות אחרות בבניין מתוכננת להיבנות בתוך הגינה העורפית המשמשת אותנו באופן פרטי ובלעדי זה שנים רבות.
12. הקמת עמודת הממ"דים במיקום המוצע צפויה לגרוע משטח הגינה, לשנות את אופייה ואת אפשרויות השימוש בה ולפגוע בהנאתנו ממנה, לרבות בפרטיות, באור, באוויר ובנגישות.
13. לא נתנו את הסכמתנו לבנייה בגינה המשמשת אותנו או לגריעת חלק ממנה לצורך הקמת עמודת ממ"דים המיועדת לשרת דירות אחרות.
14. למיטב ידיעתנו, לא הוצגה בפנינו בחינה סדורה של חלופות למיקומה של עמודת הממ"דים, ולא הוסבר לנו מדוע הכרחי להקימה דווקא בתוך הגינה המשמשת אותנו.
15. אנו מבקשים להבהיר כי איננו מתנגדים לעצם הרחבתן של יתר הדירות, להקמת ממ"דים עבורן או לקידומו של תכנון שישפר את הבניין ואת תנאי המגורים בו. איננו מבקשים לשלול מבעלי הדירות האחרים את ההרחבות או את הממ"דים המוצעים להם.
16. התנגדותנו נובעת מכך שבמתכונתה הנוכחית התכנית מותירה את דירתנו מחוץ למהלך התכנוני, ובה בעת מבקשת לעשות שימוש בגינה המשמשת אותנו לשם הקמת ממ"דים עבור דירות אחרות.

17. לקראת הגשת ההתנגדות פנינו לבחינת אפשרויות אדריכליות לשילוב דירתנו בתכנון הכולל. בעקבות בדיקה זו הוכנה עבורנו סקיצה ראשונית, המצורפת לכתב ההתנגדות.
18. הובהר לנו כי הסקיצה היא בדיקה ראשונית בלבד ואינה תכנית סטטוטורית, תכנית ביצוע או פתרון תכנוני סופי. מטרתה להמחיש אפשרות עקרונית לבחינת תכנון כולל לארבע יחידות הדיור, לרבות אפשרות לתוספת בנייה, מרפסת וממ"ד תקני גם בדירתנו.
19. הנתונים המספריים והמקצועיים המפורטים בכתב ההתנגדות ביחס לשטח החלקה, להיקף הזכויות ולאפשרות חלוקתן הם נתוני בדיקה ראשוניים שנמסרו לנו במסגרת הבחינה המקצועית, והם טעונים אימות והשלמה באמצעות מדידה ומסמכי תכנון מפורטים.
20. ככל שהוועדה תמצא כי קיימת היתכנות עקרונית לחלופה המוצעת, אנו נכונים לפעול, בתוך פרק זמן שייקבע ובהתאם להנחיות הוועדה וגורמי המקצוע, להכנת תכנון מפורט יותר, לרבות מדידה מעודכנת, טבלאות שטחים, תכניות, חתכים, חזיתות והתייחסות הנדסית.
21. מטרתנו היא להביא לבחינת תכנון כולל, מאוזן ובטיחותי ככל האפשר, אשר יאפשר גם לדירתנו להשתלב במהלך התכנוני ויבחן אפשרות להקמת ממ"ד תקני, תוך שמירת עיקר התועלות המוצעות ליתר הדירות וצמצום הפגיעה בגינה המשמשת אותנו.
22. הטענות המשפטיות, התכנוניות והמקצועיות הכלולות בכתב ההתנגדות נטענות על יסוד ייעוץ משפטי ומקצועי שקיבלנו, ואנו מאמינים בנכונותן.
23. אנו שומרים על זכותנו להשלים ולהגיש מסמכים, אסמכתאות וחומרים מקצועיים נוספים התומכים בהתנגדות, ככל שיידרש ובהתאם להנחיות הוועדה.
24. זהו שמנו, אלו חתימותינו ותוכן תצהירנו אמת.

אהרון

חנן
ת"ז 058393356

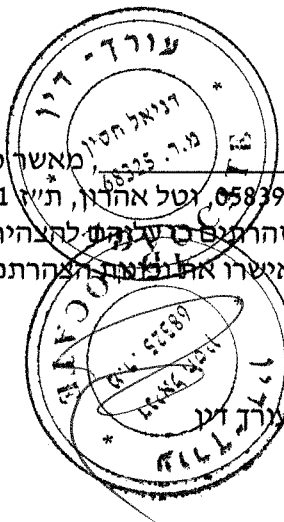
אהרון

טל
ת"ז 038236121
אישור עורך דין

מאשר כי ביום 29/7/16 הופיעו בפניי ה"ה חנן אהרון, ת"ז 058393356, וטל אהרון, ת"ז 038236121, אשר זיהו עצמם באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוודאתי כי עליהם לחתום, חתמו על תצהיר אמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את תוכן התצהירם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

תאריך

חתימה וחותמת



רשימת נספחים

- נספח א – סקיצה ראשונית
- נספח ב – צילום תמונות הגינות והחצרות

נספח א'

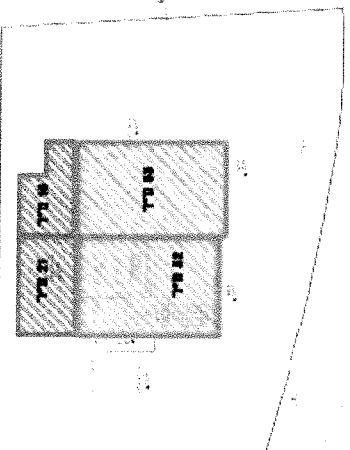
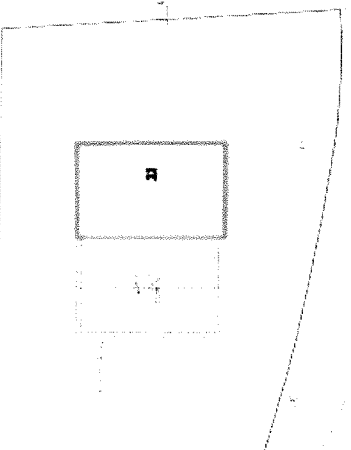
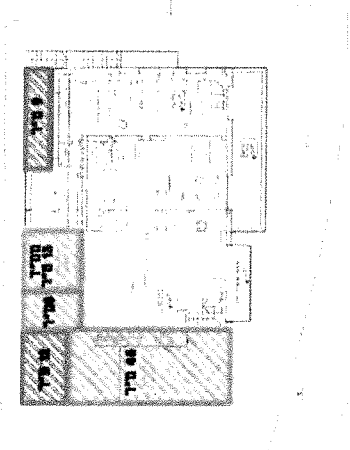
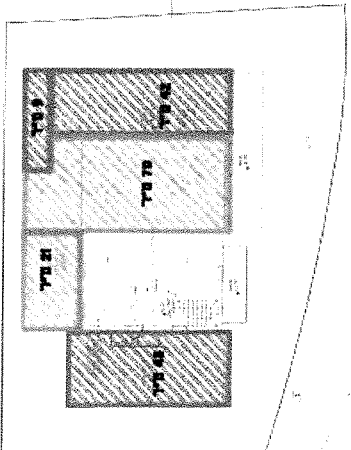
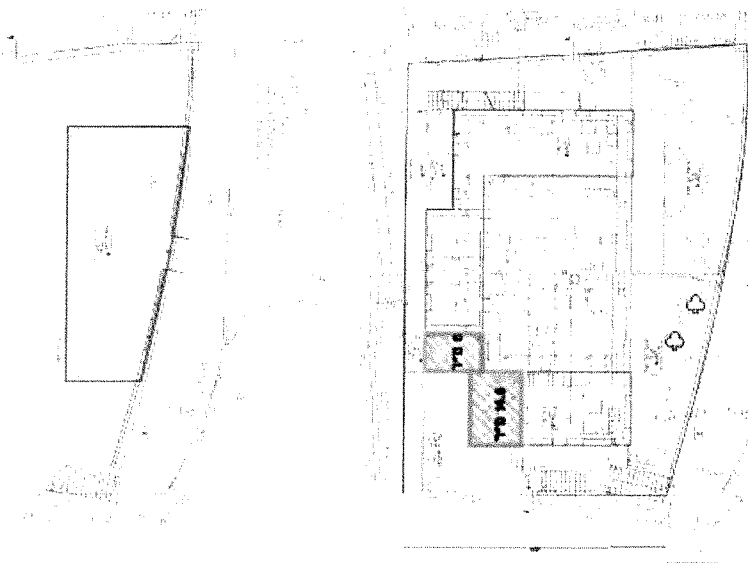
סקיצה ראשונית

מקצת לפרסום ב"ה

[illegible]

[Faint, illegible handwritten notes]

Page No.	Page No.	Page No.
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
128	129	130
129	130	131
130	131	132
131	132	133
132	133	134
133	134	135
134	135	136
135	136	137
136	137	138
137	138	139
138	139	140
139	140	141
140	141	142
141	142	143
142	143	144
143	144	145
144	145	146
145	146	147
146	147	148
147	148	149
148	149	150
149	150	151
150	151	152
151	152	153
152	153	154
153	154	155
154	155	156
155	156	157
156	157	158
157	158	159
158	159	160
159	160	161
160	161	162
161	162	163
162	163	164
163	164	165
164	165	166
165	166	167
166	167	168
167	168	169
168	169	170
169	170	171
170	171	172
171	172	173
172	173	174
173	174	175
174	175	176
175	176	177
176	177	178
177	178	179
178	179	180
179	180	181
180	181	182
181	182	183
182	183	184
183	184	185
184	185	186
185	186	187
186	187	188
187	188	189
188	189	190
189	190	191
190	191	192
191	192	193
192	193	194
193	194	195
194	195	196
195	196	197
196	197	198
197	198	199
198	199	200
199	200	201
200	201	202
201	202	203
202	203	204
203	204	205
204	205	206
205	206	207
206	207	208
207	208	209
208	209	210
209	210	211
210	211	212
211	212	213
212	213	214
213	214	215
214	215	216
215	216	217
216	217	218
217	218	219
218	219	220
219	220	221
220	221	222
221	222	223
222	223	224
223	224	225
224	225	226
225	226	227
226	227	228
227	228	229
228	229	230
229	230	231
230	231	232
231	232	233
232	233	234
233	234	235
234	235	236
235	236	237
236	237	238
237	238	239
238	239	240
239	240	241
240	241	242
241	242	243
242	243	244
243	244	245
244	245	246
245	246	247
246	247	248
247	248	249
248	249	250
249	250	251
250	251	252
251	252	253
252	253	254
253	254	255
254	255	256
255	256	257
256	257	258
257	258	259
258	259	260
259	260	261
260	261	262
261	262	263
262	263	264
263	264	265
264	265	266
265	266	267
266	267	268
267	268	269
268	269	270
269	270	271
270	271	272
271	272	273
272	273	274
273	274	275
274	275	276
275	276	277
276	277	278
277	278	279
278	279	280
279	280	281
280	281	282
281	282	283
282	283	284
283	284	285
284	285	286
285	286	287
286	287	288
287	288	289
288	289	290
289	290	291
290	291	292
291	292	293
292	293	294
293	294	295
294	295	296
295	296	297
296	297	298
297	298	299
298	299	300
299	300	301
300	301	302
301	302	303
302	303	304
303	304	305
304	305	306
305	306	307
306	307	308
307	308	309
308	309	310
309	310	311
310	311	312
311	312	313
312	313	314
313	314	315
314	315	316
315	316	317
316	317	318
317	318	319
318	319	320
319	320	321
320	321	322
321	322	323
322	323	324
323	324	325
324	325	326
325	326	327
326	327	328
327	328	329
328	329	330
329	330	331
330	331	332
331	332	333
332	333	334
333	334	335
334	335	336
335	336	337
336	337	338
337	338	339
338	339	340
339	340	341
340	341	342
341	342	343
342	343	344
343	344	345
344	345	346
345	346	347
346	347	348
347	348	349
348	349	350
349	350	351
350	351	352
351	352	353
352	353	354
353	354	355
354	355	356
355	356	357
356	357	358
357	358	359
358	359	360
359	360	361
360	361	362
361	362	363
362	363	364
363	364	365
364	365	366
365	366	367
366	367	368
367	368	369
368	369	370
369	370	371
370	371	372
371	372	373
372	373	374
373	374	375
374	375	376
375	376	377
376	377	378
377	378	379
378	379	380
379	380	381
380	381	382
381	382	383
382	383	384
383	384	385
384	385	386
385	386	387
386	387	388
387	388	389
388	389	390
389	390	391
390	391	392
391	392	393
392	393	394
393	394	395
394	395	396
395	396	397
396	397	398
397	398	399
398	399	400
399	400	401
400	401	402
401	402	403
402	403	404
403	404	405
404	405	406
405	406	407
406	407	408
407	408	409
408	409	410
409	410	411
410	411	412
411	412	413
412	413	414
413	414	415
414	415	416
415	416	417
416	417	418
417	418	419
418	419	420
419	420	421
420	421	422
421	422	423
422	423	424
423	424	425
424	425	426
425	426	427
426	427	428
427	428	429
428	429	430
429	430	431
430	431	432
431	432	433
432	433	434
433	434	435
434	435	436
435	436	437
436	437	438
437	438	439
438	439	440
439	440	441
440	441	442
441	442	443
442	443	444
443	444	445
444	445	446
445	446	447
446	447	448
447	448	449
448	449	450
449	450	451
450	451	452
451		



נספח ב'

צילום תמונות הגינות והחצרות

תמונה 1



תמונה 2



תמונה 3

