

מס' תיק: 1101/24
(בהמשך להחלטה בעררים
1124-1157/22)
(מספרנו: ים/1101/0824)
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד שרית אריאלי בן שמחון
חברי הועדה: שירה עמר, נציגת מתכנן המחוז (בזום)
יצחק ליר ליפובצקי, נציג עמותת האד'

- העוררים:**
1. אפרת כהן
 2. רחל פצ'חזדה
 3. אברהם ויפה כהן
 4. אמיניאן רחל
 5. ויסקי ישראל ועדינה
 6. קלאנג דבורה ובנימין
 7. מנדלסון רבקה וחיים
 8. צצשווילי תמר ומיכאל
 9. דברה (דברשווילי) אליסיה מלכה

-נגד-

- המשיבה 1:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד אורן קרישטל / עו"ד הדס יצחקי
- המשיבה 2:** משה כהן פסגות זיו
ע"י ב"כ עו"ד שרון אבני ועו"ד נעמה ליפשיץ
- המשיבה 3:** גילה ישר
ע"י ב"כ עו"ד אהרון אגסי

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197ב'

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016: סע' 36
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 - גירסא ללא שירותים:
סע' התוספת השנייה, 3.8.30.6(4), כט
תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990: סע' 197'א'
חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951

מיני-רציו:

* ועדת הערר דחתה את העררים נגד היתר בנייה מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038, וקבעה כי כשמדובר בבניין עם דיירים רבים התומכים בחיזוק, יש להעדיף את אינטרס החיזוק והמיגון על פני טענות המתנגדים.

* תכנון ובנייה – תכניות – תמא 38

* תכנון ובנייה – היתר בנייה – בקשה להיתר בנייה

העוררים הגישו עררים שעניינם בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בבקשה למתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038. במסגרת העררים עלתה הטענה, מפי חלקם של העוררים, כי יש להעדיף בענייננו קידום של פרויקט בינוי בינוי במסגרת הליך התחדשות עירונית. לעמדתם, בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים במבנה המורכב מ-4 עמודות בינוי, בהכרח תוספות הבינוי אינן מאפשרות תכנון מיטבי, כפי שיתקבל מקום בו תתאפשר התחדשות עירונית במסגרת הריסה ובנייה מחדש. במצב דברים כאמור, תכנון הדירות יהיה מיטבי יותר.

ועדת הערר לתכנון ובנייה קבעה כלהלן:

יש לאשר את הפרויקט לחיזוק המבנה ותוספת יחידות דיור במקרקעין מושא הערר, וזאת בשינויים מסוימים.

ועדת הערר ערה לעובדה כי חיזוק מבנה, מפני רעידות אדמה באופן של חיזוק המבנה הקיים ותוספת בינוי, נדרש למלאכת מחשבת של תכנון המחויבת התחשבות באילוצי התכנון הקיימים – במבנה מורכב - אשר בהכרח אינם מאפשרים תוספות בינוי זהה או שוויונית לכלל הדירות. המבנה הקיים כולל מספר מפלסים, בינוי "שבור" וכולל יחידות דיור מרובות אשר מהווה קושי אובייקטיבי לאפשר פתרונות לכלל הדירות אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים. ועדת הערר התרשמה כי התכנון נעשה תוך התחשבות

באילוצי תכנון קיימים. לצד זאת, יש ליתן משמעות רבה לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ובימינו אנו לצורך ממשי למיגון בעתות מלחמה. המדובר בשמירה על חיי אדם.

התכנון ותוספות הזכויות הן לדירות הקיימות והן לדירות היום, בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים, נעשו בבקשה באופן ראוי תוך התחשבות ככל הניתן מבחינה תכנונית בבקשות ובמענה לטענות העוררים ולכלל דיירי המבנה. על כן, ובהינתן הסכמת רוב משמעותי של דיירי הבניין לפרויקט המוצע, יש להביא הליך רישוי זה לקו הסיום.

הבינוי המוצע במסגרת חיזוק מבנה באמצעות תוספת בינוי ותוספת דירות למבנה קיים, אינו מאפשר בינוי אידיאלי וזאת נוכח אילוצי הבינוי הקיים.

בהינתן הבינוי הקיים והנתונים הפיסיים הקיימים, נמצא כי הבינוי המוצע בבקשה מושא הערר נעשה כמלאכת מחשבת תכנונית. על אף נקודת הפתיחה המוקשית ואילוצי הבנייה הקיימים, מתכנני הבקשה הציגו את התכנון המיטבי המתאפשר בנתונים הקיימים. לצד האינטרס החשוב של חיזוק המבנה, מתכנני המבנה הצליחו לייצר ברמת הפרט לכל דירה הרחבות דיור, תוספת מרפסות למרבית הדירות ושיפור הנגישות על ידי תוספת מעליות. נראה כי לא בכדי הבקשה עומדת על כ- 70% הסכמה של דיירי המבנה.

כאשר מדובר במבנה בו מתגוררים דיירים רבים, אשר מרביתם מעוניינים בחיזוק המבנה, כי אז, באיזון האינטרסים השונים יש לתת לאינטרס החיזוק ומיגון המבנה את הבכורה אל מול הפגיעות הנטענות ע"י העוררים, ויש לאפשר את הבינוי כפי שהוצע במסגרת הבקשה מושא ערר זה.

החלטה

פתח דבר

1. עניינם של העררים שבכותרת בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, בבקשה למתן היתר בנייה מכח תמ"א 38 ותכנית 10038 - בקשה מס' 2020/346 (להלן: "**ההחלטה**", "**הוועדה המקומית**", "**תכניות החיזוק**" ו"**הבקשה**" בהתאמה), עבור חיזוק מבנה ותוספת בנייה באחד משלושה בניינים שנבנו על חלקה 87 בגוש 30236 (להלן: "**המקרקעין**"), בית משותף הכולל 40 יחידות דיור בארבעה אגפים וכניסות, שכתובותיהן רחוב פתח תקווה 21, 23, 25 ו-27 בעיר ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. המבנה הוקם בשנות השבעים, וכאמור כולל ארבעה אגפים ובהם ארבע קומות מעל כניסה קובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת. להלן ולמען הנוחות יוצגו צילומי חזית קדמית ואחורית של המבנה מושא הערר המובאים ממערכת ה-GIS של עיריית ירושלים:



3. מפלס 2- במבנה מושא הערר משמש כקומת מחסנים. במפלס זה בחזית האחורית, קיימות חריגות בנייה - בדמות יחידות דיור שנבנו ללא היתר.
4. מפלסים 1- עד מפלס 6 משמשים כקומות ליחידות דיור ובהם גשרונים מחזית הרחוב במפלס +0.00 (הכניסה הקובעת). במקרקעין לא קיימות חניות ולמעשה מיקומם נעדר נגישות מוטורית.
5. בפתח הדברים יצוין, כי בקשה זו נדונה בפני ועדת הערר בשני הליכים שהתקיימו בפניה, האחד, במסגרת עררים 1124/22 עד 1132/22; 1137/22 וערר 1157/22. במסגרת ההליך בעררים אלו התקיימו שני דיונים בפני ועדת הערר, אשר אף קיימה סיור במקרקעין. בהליכים אלו התקבלה החלטת ביניים בהתאם לה הושב הדין בחוזר לוועדה המקומית. עוד הובהר, כי על החלטה חדשה של הוועדה המקומית, קיימת זכות ערר נוספת בהתאם לדין ותתאפשר זכות תשובה לעוררים בפני ועדת הערר בהליכים אלו.
6. הבקשה נדונה בחוזר בפני הוועדה המקומית, אשר נתנה החלטתה ביום 16.06.2024, והיא מושא העררים שבכותרת, בנוסף לטענות שהועלו בעררים בהליך הקודם. העררים שבכותרת הוגשו על ידי חלקם של העוררים בהליך הקודם: הגב' כהן אפרת (העוררת בערר 1125/22); הגב' פצ'חזדה רחל (העוררת בערר 1128/22); כהן אברהם ויפה (העוררים בערר 1124/22); אמיניאן רחל (העוררת

- בערר 1126/22); ויסקי ישראל ועדינה (העוררים בערר 1129/22); קלאנג דבורה ובנימין (העוררים בערר 1127/22); מנדלסון רבקה וחיים (העוררים בערר 1137/22); הגב' דברה אליסיה מלכה (העוררת בערר 1130/22); צצשילי תמר ומיכאל (העוררים בערר 1132/22).
7. העוררים חיומי יוחאי ויפה (העוררים בערר 1131/22) המתגוררים בקומה 2, בעלי דירה 38 בבנין 21, משכו את עררם בהליך הראשון בפני ועדת הערר והדבר בא לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון מתאריך ה-14.12.22.
8. משפחת ישר, העוררים בערר 1157/22 לא הגישו ערר חדש על החלטתה העדכנית של הוועדה המקומית, אולם הם עומדים על טענותיהם כפי שנטענו בערר 1157/22 בהליך הקודם.
9. על המקרקעין חלה תכנית 9770 שנכנסה לתוקף בשנת 2013 ונועדה לאפשר תוספות בנייה מצידי הבנין ומעליו לשם הרחבות חלק מיחידות הדיור הקיימות (להלן: "התכנית התקפה"). מדובר בתכנית שהוגשה על ידי מספר בעלי דירות, ובהם משפחות מנדלסון וישר. משפחת ישר היא העוררת בערר 1157/22. יצוין כי התכנית התקפה ביטלה את הוראות תכנית מתאר 62, תכנית 1144 ותכנית 4737 שחלו על הבנין קודם לכן (ראה סעיף 1.6 לתקנון התכנית התקפה).

מהות הבקשה שבפנינו וההליך בפני הוועדה המקומית

10. הבקשה להיתר מציעה תוספות בנייה מכוחה של תכנית 10038 בנושאים העיקריים כדלקמן:

- תוספת 2.5 קומות חדשות (סך הכל 6.5 קומות מעל הכניסה הקובעת) ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (סך הכל 8.5 קומות).
- תוספת שטח עיקרי וממ"דים בהיקף של 1,263.29 מ"ר לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. יצוין כי 1,000 מ"ר התאפשרו מכח תכנית 10038 ו-263 מ"ר התווספו מכח התכנית התקפה אשר מייעדת את המגרש מושא הערר לאזור מגורים ג' בו מותרת בנייה בשיעור של 208% לצורך הרחבת יחידות הדיור באמצעות תוספת קומה ותוספת בנייה בצידי המבנה.
- סגירת קומת עמודים (קומת העמודים אינה מפולשת בפועל).
- תוספת של 20 יחידות דיור ב-2.5 קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים.
- הבקשה מציעה כניסה ממפלס הכניסה הקובעת +0.00 ללא שינוי מהמצב הקיים בפועל היום.
- הבקשה אינה מציעה חניה, זאת מאחר ולא ניתן לתכנן חניה במקרקעין ונגישות מוטורית בשל תנאי השטח, קרי הפרש הגבהים ממפלס הרחוב לפלס

המקרקעין, . החניה הציבורית בתפוסה מלאה. הצוות המקצועי בוועדה המקומית המליץ לאשר את הבקשה להיתר ללא פתרון חניה, כאשר על פי התקן ישנו חוסר של 6 מקומות חניה.

- הבקשה אינה מציעה מחסנים ליחידות הדיור החדשות. מוצע בבקשה כי חצי הקומה שאינה בשימוש המרתף תיחשף, והקומה תשמש למחסנים. כמו כן מוצעות מרפסות חדשות בקומות הקיימות.

11. בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר המבנה אינו בנוי בהתאם לת"י 413 והוא דורש חיזוק קונסטרוקטיבי על פי דרישת תכנית 10038.

12. הבקשה להיתר כללה הקלות כדלקמן: ניווד שטחי תכנית 9770 מבניין לבניין ובניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה.

13. לאחר פרסומה של בקשה, הוגשו התנגדויות מאת חלקם של הדיירים בבניין, הם העוררים בפניו, ושעיקר טענותיהן עניינן בתוספות הבינוי המוצעות לדירותיהם.

14. ביום 17.8.21 דנה הוועדה המקומית בבקשה והחליטה לדחות את ההכרעה על מנת לתת פרק זמן למתנגדים ולמבקשת ההיתר, יזמית הפרויקט פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ, (להלן: "**המשיבה 2**"), לנסות ולצמצם את המחלוקות ביניהם ולהגיע לתכנון מוסכם ככל הניתן.

15. כמו כן, הורתה הוועדה המקומית למשיבה 2, לנסות ולהטמיע בבקשתה מענה לחלק מהסוגיות שעלו על ידי המתנגדים, ככל הניתן, ובכלל זה - הוספת מרפסת לגב' יפה כהן; הצגת מרפסת סוכה או שטח מרוצף לסוכה עבור כל אחת מהדירות; עריכת חלוקה שוויונית במחסנים; בחינת החלופה שהוצגה בדיון על ידי עו"ד אזולאי, ב"כ של חלק מהמתנגדים; הצגת מחיצה בכל מרפסת שיש בה פגיעה בפרטיות וכי עיצובה ייעשה בתיאום עם מח' תכנון עיר ורישוי.

16. כמו כן, הוועדה המקומית החליטה לקבל חלק מהתנגדויות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- מעלית (התנגדות לגודל המעלית) - הוועדה המקומית קיבלה את התנגדות בעלי הדירות ביחס לגודלה של המעלית, תוך שהיא מורה על הקטנת המדרגות והגדלת שטח המעלית בכל כניסה בהתאם לדרישת הדיירים ולתקנים הנדרשים.

- מעלון - הוועדה המקומית רשמה בפניה את התחייבות המשיבה 2 להתקין מעלון עבור משפחת ישר.

- התנגדות משפ' מנדלסון (העוררים בערר 1137/22 והעוררים מס' 7 בערר שבכותרת) - הוועדה המקומית רשמה בפניה את התחייבות המשיבה 2 לפיה תוצמד גינה למשפ' מנדלסון בכפוף להסכמת הדיירים או להציג את המצב הקיים כיום.

- דיור חלופי - נרשמה התחייבות המשיבה 2 כי יינתן דיור חלופי לכל הדיירים הזכאים לכך על פי דין.

- כמו כן נרשמה התחייבות המשיבה 2 לחידוש כל תשתיות המים, החשמל והאינסטלציה הציבוריות.

17. הוועדה המקומית בהחלטתה דחתה חלקן של ההתנגדויות, ובכלל זה התנגדות באשר לעומס תנועה וחניה. הוועדה המקומית החליטה לפטור הסדרה של 6 מקומות חניה הנדרשים על פי התקן, משקבעה כי לא ניתן להתקין חניה בתחום המגרש ולא ניתן להתקין חניות נוספות ברחוב. הוועדה המקומית ציינה בנושא זה כי לעמדתה באיזון שבין הצורך והחשיבות שבחיזוק ומיגון המבנה לבין תוספת של 6 מקומות חניה תכלית החיזוק והמיגון גוברת ומשכך נדחתה התנגדות זו. כן הוחלט על מתן פטור מכופר חניה, הואיל ולא קיים חניון ציבורי באזור המקרקעין.

18. באשר לסוגיית הבינוי בקומת העמודים המפולשת, הובהר כי ההרמוניקה שהוגשה במקור כללה בינוי של 3 יחידות דיור נוספות בקומה זו כמתאפשר בהתאם להוראות תכנית 10038. עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית הייתה, כי לא ניתן לאפשר את הבינוי המבוקש משום עבירות הבנייה הקיימות בקומה זו וזאת עד אשר יתקבל אישור מח' הפיקוח על הריסת העבירות. המשיבה 2 נדרשה לסמן שטחים אלו בהרמוניקה כשטחים להריסה אטומים וללא שימוש. עוד נקבע, כי לאחר קבלת אישור מח' הפיקוח על הריסתן של עבירות הבנייה בפועל, ובתנאי שלא יסתיים הליך חיזוק המבנה, ניתן יהיה להוציא אישורים עבור שטח הקומה המפולשת בהתאם לתכניות החיזוק.

19. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17.8.21 נקבע כי ניתן לאשר את שלושת יחידות הדיור בתחום קומת העמודים, כאשר הריסת העבירות ואישור מח' הפיקוח יהיו תנאי למתן היתר ובכפוף להליך פרסומי נוסף. לחלופין, נקבע כי תוכל המשיבה 2 להגיש בקשה נפרדת לתוספת יחידות הדיור החדשות כל עוד לא הסתיים הליך חיזוק המבנה, וזאת כפי שנקבע במקור בהמלצת הצוות המקצועי.

20. הבקשה להיתר נדונה בדיון נוסף בפני הוועדה המקומית ביום 23.2.22 במסגרתה הוחלט על דחייתה וזאת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה מיום 17.8.21.

21. למען שלמות התמונה העובדתית יצוין, כי ביום 9.4.22 שלחה עורכת הבקשה, מכתב הבהרה ביחס לעניינים שעלו בהחלטת הוועדה המקומית, לדרישת המתנגדים ולתיקונים שבוצעו בהתאם להחלטה. כך למשל, ביחס למחסנים הובהר כי המחסנים ככלל מתוכננים בשטח של כ-7 עד 8 מ"ר מחסן לדירה, למעט מס' מחסנים גדולים יותר, כתוצאה מאילוצים תכנוניים (ירידות ממ"ד, מעברים וכו'). בנוסף לכך, תוכננו מס' מחסנים גדולים של כ-20 מ"ר עבור בעלי הדירות בקומה ג' הקיימת היות שוויתרו על זכותם להרחבת דירותיהם על גג הבניין, בהתאם לתכנית המאושרת,

- לצורך מימוש הפרויקט. בחירת המחסנים תיעשה, לעמדת המשיבה 2, על ידי הגרלה שתבוצע עם קבלת ההיתר ולפני תחילת העבודות.
22. באשר למרפסות, הובהר שלכל דירה סומנו מרפסת סוכה או שטח מרוצף, בגודל המקסימלי, בהתאם לנסיבות ולאילוצי התכנון הקיימים. כמו כן, סומנו מחיצות להבטחת פרטיות במרפסות הגובלות זו בזו.
23. בהתייחס לבינוי כפי שהוצע עבור מעליות, הוצעה הגדלתן בהתאם להחלטה, לגודל המקסימאלי המתאפשר בכל כניסה, לאחר ניסור מדרגות עד לרוחבן המינימאלי המתאפשר בהתאם לתקן.
24. עוד הובהר כי תוגש בקשה נפרדת להוספת הדירות בקומת העמודים. בנוסף, נשלח מכתב מטעם המשיבה 2 המתייחס לסוגיות שונות ולניסיונות השיח בין המתנגדים.
25. בהתאם לכך, ולאחר שבוצעו התיקונים שנדרשו על ידי הוועדה המקומית, ביום 6.7.22 דנה הוועדה המקומית בבקשה המתוקנת והחליטה לאשרה בתנאים. על החלטה זו הוגשו העררים בהליך הראשון בפני ועדת הערר.

טענות העוררים בהליך הראשון בפני ועדת הערר

26. כפי שיובהר להלן, טענות העוררים, הדיירים המתגוררים בבניין, ברובן מתייחסות לבינוי ולנסיבות הייחודיות הרלבנטיות לדירותיהם. עם זאת, קיימת חפיפה מסוימת בטענות הכלליות שהוצגו ע"י כלל העוררים. על כן, נתייחס תחילה לטענות החוזרות והמשותפות לכלל העוררים, ולאחר מכן יוצגו באופן פרטני טענות נוספות שעלו בעררים השונים על ידי העוררים.

טענות משותפות לכלל הדיירים העוררים

27. בינוי המעליות וחדר המדרגות - העוררים טענו כי גודל פיר המעלית אינו ראוי ומספק מבחינה בטיחותית. לעמדתם לא ניתן יהיה לחלץ ולהוציא אלונקה מהמעלית. כך גם המדרגות מוקטנות באופן שלא מאפשר מעבר מיטבי של העלאה והורדת חפצים, ולא קיים מרחב ראוי בין פיר המעלית ובין המדרגות. המעבר כיום צר וקשה אף להכיל ולהוריד עגלות ילדים והקושי יגבר ככל שיצומצם מהלך המדרגות בבניין.
28. מחסנים ובינוי בקומה המפולשת - העוררים טוענים כי אין לאפשר תוספת של יחידות דיור בקומה המפולשת ויש לבנות מחסנים נוספים, לעמדתם כוונת המשיבה 2 לבנות יחידות דיור נוספות במפלס 2- הוסתרה מהדיירים. עוד נטען, כי יש להציג מחסנים השווים בגודלם עבור כלל הדיירים בבניין. העוררים טוענים כי המחסנים אינם מחולקים באופן שוויוני; חלקם של הדיירים עושים שימוש כיום במחסן שנמצא בקומת המחסנים ויש לאפשר להם המשך שימוש במחסן זה.
29. מרפסות סוכה - חלקם של העוררים מעלים טענות באשר לגודל מרפסת הסוכה שהתקבלה בדירתם. לעמדתם, יש לאפשר תוספת בינוי של מרפסות סוכה באופן

- שווינוי לכלל הדיירים. עוד נטען כי תוספת מרפסות הסוכה פוגעת כיום בחצרות ששימשו את הדיירים בקומות הקרקע עבור סוכה, ואין לאפשר פגיעה בשטחים אלו.
30. חניה - חלקם של העוררים העלו טענות באשר להעדר קיומו של פתרון חניה עבור תוספת הדירות החדשות. לעמדתם כבר כיום המקום סובל ממצוקת חניה קשה מאוד כאשר בפועל יש פחות מ-3 מקומות חניה לבניין ובו כ-25 דיירים. לעמדת העוררים במידה ותתאשר הבקשה להיתר המשמעות תהיה כי תהיינה שלוש חניות בודדות לבניין עתיר דיירים.
31. דיור חלופי ופינוי בזמן העבודות - העוררים עמדו על כך כי יקבלו דיור חלופי לזמן ביצוע העבודות על מנת להימנע מאי נוחות בעת הליך החיזוק ותוספת הבינוי למבנה הקיים.
32. העדר שקיפות - העוררים טענו להעדר שקיפות והידברות עם המשיבה 2. לעמדתם, ההליך קויים ללא שיתופם, תוך הסתרה של הרצון להוסיף דירות בקומה המפולשת. עוד נטען כנגד מומחיות היזם, אשר לטענתם ביצע שני פרויקטים בלבד - אחד מהם הוא הפרויקט מושא הערר- כאשר הפרויקט השני ברחוב שעריים 2 אשר טרם הושלמה בו הבנייה והאכלוס.
33. להלן יוצגו טענותיהם הפרטניות של העוררים. העוררים בדירות בקומה 1:- משפ' מנדלסון, משפ' קלאנג, משפ' אמיניאן; משפחת ויסקי ומשפחת ישר. בעלי הדירות בקומה 0: משפ' דבראשוילי; וגב' יפה כהן. בעלי הדירות בקומה 1: משפ' ציאשוילי; משפחת פצ'חזאדה ומשפחת כהן. בעלי הדירות בקומה 2: משפ' חיוני.

העוררים בקומה 1 -

34. העורר מר מנדלסון חיים - בעלים של דירה 2 המצויה בקומה 1- בבניין 27. העורר טוען לסיכול מימוש הרחבות לדירתו בשטח של כ-62 מ"ר יותר מהמתאפשר מכח תכניות החיזוק; חוסר סמכות לאשר בנייה מכח תכניות החיזוק בשל קיומה של תכנית תקפה מפורטת; מיקום הממ"ד המוצע אינו ראוי ויביא לחסימת אור ואויר למטבח כתוצאה מתוספת הבינוי בחזית הצפונית של המבנה; עוד נטען כי שטח הממ"ד הינו שטח הקטן מהשטח שנקבע בהתאם לדין; העורר הוסיף וטען, כי יש להסיט את מיקום עמודת הממ"דים בחזית הקדמית של המבנה; לעמדתו בתכנית המתקנת לא סומנה יציאה לחצר קיימת, ולא צוינה כל זיקה כי החצר תיוחד לדירתו; בניגוד להוראת הוועדה המקומית לא מוצעת לדירתו כל מרפסת; הבינוי המוצע, שאינו כולל הריסה של קירות חיצוניים, יפגע באפשרות הרחבת סלון דירתו, וזאת בניגוד לבינוי שהוצע ליתר הדירות בבניין.
35. התכנון המוצע, פוגע ביציאה נוספת המתאפשרת מדירתו, מתחת לבניין במעבר למדרגות ציבוריות לקומת העמודים והמחסנים. יציאה זו התווספה בתכנית התקפה כיציאת חירום חלופית והתכנון החדש מבטל זאת באופן שמסכן את חיי הדיירים.

36. באשר לבינוי המחסנים - העורר טוען כי התכנית התקפה מעניקה זכויות בנייה עבור מחסנים לכלל דיירי בניין 27 והתכנון המוצע פוגע בכך.
37. העורר חוזר על הטענות הכלליות באשר להעדר פתרון חניה ופגיעה בחדר המדרגות. לעמדתו העתקת צובר הגז מתחת לחלון סלון דירתו מהווה פגיעה ישירה לדירתו וסכנה מתמשכת. עוד נטען כי בהתאם לבקשה מושא הערר שטח משותף במקרקעין בסמוך לבניין 23 הוצג כגינה ציבורית, העורר מתנגד להפקעת השטח המהווה רכוש משותף מאת דיירי הבניין לגינה ציבורית. העורר מוסיף וטוען, כי נוכח הפגיעה בזכויות הבנייה מכח התכנית התקפה הוא שומר על הזכות להגיש בקשה לפיצויים לפי [סעיף 197ב' לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").
38. העוררת גב' קלאנג - היא בעלים של דירה אחת המצויה במפלס 1- בבניין 27. לעמדתה התכנית פוגעת אנושות בדירה שבבעלותה ופוגעת באיכות חייה. בניית הממ"ד מתוכננת בהמשך המטבח ומרפסת השירות הצמודה אליו הכוללת חלון הזזה גדול אשר ייחסם לכל רוחבו על ידי תוספת הבינוי של הממ"ד. בינוי כאמור יחסום כל אוורור למטבח ויותר את המטבח ללא אור ואויר; תוספת הבינוי המוצעת עבור הסלון הופכת אותו לחדר ארוך, מלבני באורך של כ-11 מ' ללא חלוקה הולמת. כך גם תיגרם פגיעה בפרטיות, שכן התוספת לדירות בבניין הצמוד (בניין 25) הינה במרחק קטן מאוד מל חלון דירתה; באשר לאפשרות לבינוי סוכה נטען כי כיום קיימת חצר מרוצפת רחבת ידיים המשמשת לבניית הסוכה. הבקשה מושא הערר מציעה מרפסות מעל החצר, מקדימה ומצידה, באופן שמותיר מקום מועט של כמטר וחצי עבור סוכה. בחזית הדרומית של המקרקעין, כלפי רחוב פתח תקווה, מופיעים שני חלונות בלבד ללא דלת, קרי אין יציאה לחצר המסומנת מדירתה. העוררת הציגה חלופה אחרת לבינוי מרפסת הסוכה לצד הסלון בבניין 25 כיוון שלטענתה אין בינוי עבור מרפסת בקומה מעל, אולם המשיבה 2 התעלמה מפנייתה. עוד נטען כי המרפסות אינן שוויוניות בגודלן ובנייה מעל החצר גורמת להחשכה ולקבירת החזית הרלבנטית של הבית והופכת את הדירה לחשוכה ביותר.
39. העוררת חוזרת על הטענות הכלליות שהוצגו לעיל באשר להצרת בינוי מהלך המדרגות, חלוקה ובינוי לא שוויוני של המחסנים. העוררת חוזרת על הטענה בדבר ביטול יציאת חירום למבנים ועל הטענה בדבר התנהלות ללא שקיפות מאת המשיבה 2.
40. הגב' אמיניאן רחל - בעלים של דירה מס' 22 המצויה בקומה 1- בבניין 23. העוררת טוענת כי היא אלמנה מבוגרת ונכה 100% אשר אינה מעוניינת בכל בנייה והרחבה של דירתה. לעמדתה, היות שמיקום דירתה הינו בקומה 1- הרי שהיא צפויה להיפגע ממטרדים קשים ורעש לכל תקופת הבנייה כאשר חייה יתנהלו במשך שנים בתוך אתר בנייה. העוררת סובלת מבעיות רפואיות, קשיי נשימה ונגישות אשר בוודאי יתעצמו ויהוו מגבלה במהלך הבינוי ושיפוץ חדר המדרגות.

41. העוררים ויסקי ישראל וזיסל עדינה - משפ' ויסקי הינה הבעלים של דירה 32 המצויה בקומה 1- בבניין 21. העוררים טוענים כי הפרויקט נעשה ללא שיתוף כלל של בעלי הדירות והתנהל ללא שקיפות; התכנית אינה שוויונית ואינה מציעה הרחבות שוויוניות לכלל הדירות; העוררים חזרו על הטענות שצינו לעיל באשר לגודל פיר המעלית ומהלך המדרגות, העדר שוויוניות בחלוקת המרפסות והמחסנים, התכנון המוצע מציג ממ"ד מתוך חדר השינה (ממנו יוצאים לחצר) באופן של חדר מתוך חדר, וזאת בניגוד לדין, כפועל יוצא מתכנון זה נוצר מצב בו חדר השינה הופך לחדר לא פרקטי וללא פרטיות המשמש מעבר מחדר לחדר סמוך; תכנון הממ"ד אוטם את החלון בחדר השינה הסמוך, גורם לחסימה של אור, אויר ושמשי, כאשר החלון שהוצע כתחליף לחלון זה נמצא מתחת לגשרון הכניסה לבניין, וסמוך לקיר הממ"ד באופן שמהחלון המתוכנן לא תתאפשר כניסה של אויר, שמשי ואור, והוא אינו מהווה תחליף הולם לחלון שנאטם כתוצאה מהתכנון; תכנון הממ"דים בבניין 23 מהווה פגיעה וחוסם לאור, אויר ושמשי לכיוון הסלון, כך שהדירה תהפוך לחשוכה ולא מאווררת. כך גם הגשר ותכנון המרפסות בבניין 23 בקומות העליונות מביא לחסימה של אור, שמשי ואויר וגורם להיזק ראייה ולפגיעה בפרטיות לדירת משפ' ויסקי; עבודות החפירה בקומת המחסנים במפלס 2- תחייב ליווי צמוד של מהנדס קונסטרוקציה. לעמדת משפ' ויסקי הבניין אינו מתאים תכנונית לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 וזאת בשל אילוצי המגרש שמייצרים תכנון לא סביר הגורם לפגיעה בדירות הבניין, ובכללם דירת משפ' ויסקי ולירידת ערך קניינם. עוד נטען להעדר פתרון חניה כמפורט לעיל וחשש לתוספת יחידת דיור בקומה 2- חלף הריסת החריגות הלא חוקיות.

42. גב' גילה ישר - בעלים של דירה 31 המצויה בקומה 1- בבניין 21. הגב' ישר מתגוררת עם בנה אשר אובחן כחולה CP בשיתוק מלא בשיעור של 188% לצמיתות ומתנייד אך ורק באמצעות כיסא גלגלים ממונע. לעמדתה, התכנון המוצע מציע ביטול רמפה קיימת לנכים וצמצום החצר באופן משמעותי הגורמים מבנה של העוררת את מרחב מחייתו הכל כך נצרך לו; המעלון שהוצע בבקשה להיתר כתחליף לביטול הרמפה הקיימת אינו ניתן לשימוש בכל ימות השנה, בהתאם לצו מצפונם ואמונתם של העוררת ובנה. צורפה חוות דעת נגישות לערר, והתבקשה השארת הרמפה הקיימת על כנה. ביטול הרמפה נעשה משום מיקום חדר הטרנספורמציה ואין מניעה להעתקת חדר זה למיקום חליפי אחר. הבינוי המוצע מביא לביטול מרפסת שהוקמה בהיתר בתיק רישוי 91/1010 ואין לאפשר זאת; טענה לחלוקה לא שוויונית של המחסנים כמפורט לעיל; באשר לבינוי המוצע הוא כולל עמודים אשר אינם תומכים כל בינוי מעליהם ולא ברורה חיוניותם כאשר אלו יוצרים מפגע ופגיעה ביכולת ניידות חופשית באותה חצר קיימת לה זקוק בנה של העוררת; עוד נטען כי התכנית המוצעת גורעת שטח מגורים לנכה בדירה שבה הוא מתגורר עם אימו מבלי לייצר עבורו

תשתית של מגורים כנדרש. אשר על כן, ועדת הערר התבקשה לעשות סיור במקום ולמצוא מיקום חלופי עבור הממ"ד ותוספת הבינוי כדי לייצר מרחב מחייה ראוי.

העוררים מקומה 0

43. דברשווילי אליסיה (גב' דברה) ורחל דבש - משפ' דברשווילי הינם הבעלים של דירה 13 המצויה בקומה 0 בבניין 25. לעמדת העוררות הבינוי המוצע בבקשה מושא הערר הינו בינוי שמזיק ופוגע אנושות בדירתן, באיכות חייהן, וביכולתן להמשיך ולהתגורר בדירה באופן סביר. בניית הממ"ד המתוכננת מאחורי הקיר החיצוני של המטבח הינה בלתי סבירה וכולאת את המטבח באמצע הבית ללא אוורור וללא ממ"ד. הממ"ד המוצע צמוד לקיר הפונה לכיוון רח' סורוצקין הכולל חלון הזזה לכל רוחבו בהיקף של 2 מ' המהווה את מקור האור והאוורור היחיד של המטבח. הבינוי חוסם את החלון באופן מוחלט. הבינוי המוצע עבור סלון הבית גורם לפגיעה משמעותית באיכות החיים. מדובר בסלון גדול שאינו מחולק, ולו שני חלונות גדולים. הבינוי המוצע מביא לחסימת שני החלונות. בינוי כאמור יביא לחסימת כניסת אור ואוויר גם מהחלון המערבי בדירה המהווה חלון גדול ביותר. הבינוי מייעד בנייה משמעותית בקרבה נוספת לדירת העוררת בבניין 23. בינוי כאמור הכולל חלון לתוספת המוצעת לחדר חשוך נעדר פרטיות, אור ואוויר. העוררות הציגו חלופה לצמצום הנזק לסלון על ידי בניית חדר ומרפסת על קיר "עובר" קיר מערבי של הסלון, אולם המשיבה 2 לא שעתה לפניה זו. העוררות טוענות לפגיעה נוספת בדירתן כתוצאה מתוספות הבינוי המתוכננות לבניין 23 והבניין הרלבנטי, בניין 25 כתוצאה מתוספת של עמודת חדרים לדירות הפונות לרחוב פתח תקווה. העוררות חוזרות על הטענות שפורטו לעיל באשר לבינוי המעלית, המחסנים וחדר המדרגות בבניין. באשר לבינוי המעלית, הוסיפו וטענו כי המעלית המתוכננת צמודה לכניסת דירתן כך שתגרום להם פגיעה משמעותית בפרטיות ומטרדי רעש ככל שהממתינים והיוצאים והנכנסים למעלית מתנקזים בפתח דירתם. המקלטים נלקחו על ידי היזם ללא ציון יעוד וללא שהוספו שטחים למחסנים של הדיירים הקיימים. באשר לשטחי המילוי וגינות פרטיות המוצגות במפלס 2- קיים חשש כי אלו עלולים להפוך בעתיד לדירות. העוררות חוזרות על הטענות כפי שפורטו לעיל באשר לביטול יציאת חירום. עוד נטען כי הבנייה המתוכננת עלולה לגרום לנזקים למבנה, כגון סדקים וליקויים אחרים ופגיעה בדירה, מטרדים לעת תקופת הבנייה אשר יגרמו לפגיעה באיכות חייהן, כמו כן העלו טענות כמפורט לעיל בדבר העדר מומחיות היזם.

44. אברהם ויפה כהן בעלים של דירה 23 המצויה בקומה 0 בבניין 23. לעמדת העוררים המשיבה 2 ציינה כי תתווסף מרפסת לדירתם, ואולם הבטחה זו לא מומשה על ידה. "המרפסת הנוספת" שהמשיבה 2 הציגה במסגרת הבקשה להיתר הינה לעמדתה מרפסת קיימת ברישיון שניתן לפני כ-30 שנים. לעמדת העוררים, במסגרת הבקשה

להיתר מוצג עבור דירה מס' 27 בבניין 23, החופפת לדירת העוררים, מרפסת נוספת בחזית הבניין, על אף קיומה של מרפסת נוספת בדירה זו בהיתר כדן. נטען כי מרפסת הסוכה שהתווספה לדירתם קטנה ביותר וכי התכנית אינה שוויונית לכלל הדיירים. העוררים מבקשים מרפסת נוספת על זו הקיימת בדירתם ולאפשר את סגירת המרפסת הקיימת לדרישתם עם אלומיניום, חלונות וגג הניתן לפתיחה וסגירה. העוררים חוזרים על הטענות הכלליות לעיל באשר לבינוי המעלית והקטנת חדר המדרגות ותוספת המחסנים. העוררים טוענים לפגיעה בפרטיות מכח מרפסות שיתווספו בחזית הבניין וזאת בצמוד לחדר השינה שלהם.

העוררים מקומה 1

45. משפחת צצשילי, הינם הבעלים של דירה 16 המצויה בקומה 1 בבניין 25. העוררים, אנשים מבוגרים, טוענים כי לא יוכלו להמשיך ולהתגורר בדירתם במהלך תקופת הבנייה, משום מטרדי הרעש והם מבקשים פתרון דיור זמני לתקופת הבנייה. העוררים טוענים כי ברשותם כיום מחסן גדול בקומת המרתף, אולם מכח התכנית לא ברור מה עתיד המחסן ו/או יתר המחסנים במבנה.

46. גב' פצ'חזדה רחל, הינה הבעלים של דירה 26 המצויה בקומה 1 בבניין 23. העוררת טוענת כי הבנייה המוצעת במסגרת הבקשה להיתר למבנה נעשית סביב שלושת כיווני דירתה, תוך פגיעה במקורות האור, האויר והיכולת ליהנות מחלון יחיד הקיים בסלון הדירה. העוררת חוזרת על הטענות כפי שצוינו לעיל באשר לבינוי המעלית, ומטרדים במהלך תקופת הבנייה, ובאשר לבינוי המחסנים. העוררת טוענת כי קיים מחסן לדירתה שניתן לה בהסכמת השכנים והיא מעוניינת לקבלו באותו מיקום ובאותה מתכונת קיימת.

47. אפרת ויונתן כהן, הבעלים של דירה 25, המצויה בקומה 1 בבניין 23. העוררים טוענים כי הבינוי במסגרת הבקשה להיתר כולל מרפסת מתוכננת לדירת השכן המצויה בסמיכות לחדרי השינה של דירתם ומהווה פגיעה בפרטיות, עוד נטען כי מטבע הדברים פעילות במרפסת, לרבות משחק ילדים, תהווה מטרד רעש, בפרט בשעות המנוחה. העוררים מוסיפים וטוענים כי חלון חדר השינה שלהם נחסם כתוצאה מבינוי של מרפסת אשר ניתנה לדירה בקומה מעל דירתם, מדובר בפגיעה בכניסת אור ואויר הגורם לחושך מחנק ורעש. העוררים טוענים, כי מרפסת הסוכה שהתווספה לדירתם הינה קטנה ביותר ואינה אפקטיבית. הפרויקט בכללותו מביא לשינוי משמעותי של המבנה אשר יחייב שיפוץ משמעותי וכך יוצא שכרם בהפסדם. העוררים חוזרים על הטענות לעיל לעניין הקטנת המדרגות.

48. ערר נוסף הוגש על ידי חיוני יוחאי ויפה (ערר 1131/22) המתגוררים בקומה 2, בעלי דירה 38 בבניין 21. לא מצאנו מקום להרחיב על טענותיהם שכן בדיון בפני ועדת

הערר ביום 14.12.22 הגיעו העוררים להסכמה עם המשיבה 2 והודיעו כי הם מושכים את הערר.

ההליכים בפני ועדת הערר

49. כמפורט לעיל, בקשה זו נדונה בפני ועדת הערר בשני הליכים שהתקיימו בפניה, האחד, במסגרת עררים 1124/22 עד 1132/22; ערר 1137/22 וערר 1157/22. בהליך בעררים אלו בפני ועדת הערר, התקיימו שני דיונים בפני ועדת הערר וועדת הערר אף קיימה סיור במקרקעין. בהליכים אלו התקבלה החלטת ביניים במסגרתה הושב הדיון בחוזר לוועדה המקומית והובהר כי על החלטה חדשה של הוועדה המקומית, קיימת זכות ערר נוספת בהתאם לדיון, עוד נקבע כי במסגרת הליכים אלו, ככל שיתקיימו, תתאפשר זכות תשובה לעוררים בפני ועדת הערר.

50. ביום 14.12.22 התקיים דיון בעררים המאוחדים שבכותרת. בדיון נשמעו הצדדים באריכות רבה בכתב ובעל פה וועדת הערר בחנה את הבינוי המוצע עבור כל אחת מדירות העוררים והמבנה בכללותו. בדיון בפני ועדת הערר, התברר כי נוכח קיומן של עבירות בינוי בקומת המרתף התחתונה לא התאפשר למבקשת ההיתר להציע בינוי בקומה זו, שמהווה בין היתר גם סגירה של קומה מפולשת על יתרונות החיזוק שבה. חלף זאת, נידו זכויות כאמור עבור תוספת הקומות החדשות. כמו כן, הובהר, כי חישוב הזכויות, כפי שבוצע על ידי הוועדה המקומית, כלל תוספת זכויות מכח תכנית נקודתית שחלה על המקרקעין. בהקשר זה נשמעו הערות ועדת הערר גם בשים לב להחלטת ועדת הערר במותבה הקודם [בערר 430/16](#), **איתן אשכנזי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "ערר רח' הל"ה").

51. בסיום הדיון נקבע כי ועדת הערר תקיים סיור במקרקעין בהשתתפות הצדדים ונציגי הצוות המקצועי בוועדה המקומית. כמו כן, התאפשר לוועדה המקומית והמשיבה 2 להגיש השלמת טיעון מטעמן באשר לפרשנות הוראות סעיף 4.1.2.4 לתכנית 10038, והחלטת ועדת הערר זו במותבה הקודם במסגרת ערר רח' הל"ה וזאת באשר לחישוב היקף הזכויות מכח תכניות החיזוק.

52. הוועדה המקומית הגישה השלמת טיעון מטעמה והבהירה כי בהינתן הערות ועדת הערר, משמעות הדברים היא כי במסלול של חיזוק מבנה כאשר התכנית המפורטת הקודמת מציעה סל זכויות מירבי העולה על סך הזכויות המירבי של תכנית 10038, ניתן לנצל את סל הזכויות המירבי מכח תכנית 10038. משמעות הדברים היא שיש לצמצם את זכויות הבנייה שהוצעו במסגרת בקשה זו מכח תכנית 9770, כך שסך זכויות הבנייה לא יעלה על סך הזכויות המירבי שניתן לקבל מכח תכנית 10038. הוועדה המקומית הוסיפה והציעה כי המשיבה 2 תתאים את הבקשה לעמדה זו ובהתאם להמלצת ועדת הערר יוצעו יחידות דיור נוספות בקומה המפולשת ואלו יותנו בהריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בה. לעמדת הוועדה המקומית הדבר יאפשר

את צמצום הזכויות שהוצעו מכוח תכנית 10038 על גג המבנה, תוך שמירה על הכדאיות הכלכלית של המיזם מושא הערר.

53. ביום 23.2.23 התקיים סיור במקרקעין בו השתתפו חברי ועדת הערר, העוררים, ב"כ הוועדה המקומית ונציגי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, המשיבה 2 וצוות מקצועי מטעמה. במהלך הסיור ועדת הערר ביקרה בדירות העוררים, התרשמה מטענותיהם, קיימה סיור בקומה המפולשת וכן התרשמה מהבינוי הקיים, לרבות עבירות הבנייה.

54. ביום 23.2.23 התקיים דיון משלים נוסף בפני ועדת הערר, וזאת בהתבסס על הסיור שהתקיים במקרקעין. בסיום הדיון התקבלה החלטת ביניים ע"י ועדת הערר שהופצה לצדדים ביום 4.4.23 ועיקרה בתמצית כדלקמן: בהינתן, עמדתה העדכנית של הוועדה המקומית באשר לחישוב הזכויות מכח הוראות סעיף 4.2.2.3 לתכנית 10038 ותחולת הוראת סעיף 13 לתמ"א 38 הקובעת מגבלת ניצול זכויות מכח תכניות חדשות, נדרש היה לבצע חישוב זכויות עדכני ולהתאים את הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר ולהפחית זכויות. כמו כן, הובהר כי קיימת אפשרות עתידית להקצאת יח"ד נוספות בקומה המפולשת בהתניית ההריסה של הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בה. אשר על כן, קבעה ועדת הערר כי יש לתקן את הבקשה להיתר כך שתכלול חישוב זכויות עדכני, ושינויים מבוקשים בתכנון הקיים, לרבות הצגת התכנון המוצע עבור הדירות בקומה המפולשת; כן נקבע כי התכנית המתוקנת תובא לידיעת דיירי הבניין בהתאם [לתקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה \(רישוי בנייה\)](#), [תשע"ו-2016](#) (להלן: "[תקנות הרישוי](#)"), וכי דיירי הבניין, ובכלל זה העוררים, יהיו רשאים להגיש התנגדויות בפני הוועדה המקומית וזאת אך ורק בהתייחס לשינויים המוצעים בבינוי הקומה המפולשת ו/או ככל שהתכנון המעודכן מביא לשינוי התכנון בדירתם כפי שהוצע בבקשה להיתר מושא העררים.

55. ועדת הערר קבעה, כי לא תתאפשר שמיעת התנגדויות אשר אינה קשורה בשינויים כפי שהוצגו בבקשה המתוקנת או מכוחה. הוועדה המקומית נדרשה לקיים דיון בבקשה העדכנית ובהתנגדויות ככל שיוגשו לה בתוך 60 ימים וכן נקבע כי העררים יישארו תלויים ועומדים בפני ועדת הערר.

56. ביום 7.5.2024 ולאחר שטרם התקבלה הודעת עדכון מתאימה מאת הוועדה המקומית ונוכח חלוף פרק הזמן המשמעותי, קבעה ועדת הערר כי העררים, כפי שהוגשו בהליך הראשון, ייסגרו. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדיון, וכי לא יהיה בעצם סגירת התיקים לפגוע בכלל הנחיות ועדת הערר כפי שנקבעו בהחלטתה מיום 4.4.2023.

57. המשיבה 2 פעלה לעדכון הבקשה להיתר בהתאם להערות וועדת הערר. במסגרת הבקשה המתוקנת נכללו שינויים ביחס לבקשה המקורית בנושאים העיקריים המפורטים להלן: צמצום זכויות בהתאם לסעיף 4.2.2.3 לתכנית 10038 - כאשר

במקום בו התבקשו תוספות לדיירים מעבר ל-25 המ"ר המותרים, נוכו שטחים אלו משטחי התוספות שבקומות היזם; הוספו 3 יח"ד לקומת המגורים והוצמדו להם שטחי גיבון, חלק משטחי הגיבון נותרו עבור כלל הדיירים; סומנו להריסה מרפסות שאינן בהיתר; הוזזה עמודת ממ"דים בכניסה מס' 21 על מנת לאפשר אוורור של חדר שינה; הוצגה תוספת רצועת גיבון לרחוב פ"ת וכן התווספה דלת יציאה לחצר עבור דירת משפ' ויסקי; הקטנת שטח תוספות הבנייה של העמודה בכניסה מס' 21 ושינוי גיאומטריה של המרפסות.

58. בהתאם להחלטות ועדת הערר בהליך הקודם, הובהר כי דיירי הבניין יהיו רשאים להגיש התנגדות אך ורק ביחס לשינויים שהוצעו בבינוי הקומה המפולשת, ו/או ככל והתכנון המעודכן מביא לשינוי התכנון בדירתם כפי שהוצע בבקשה להיתר מושא ערר זה. עוד קבעה ועדת הערר כי לא תתאפשר שמיעת התנגדויות אשר אינה קשורה בשינויים כפי שהוצעו בבקשה המתוקנת או מכוחם.

59. העוררים העלו טענו חדשות וחלקן שנטענו בהליך קודם באשר לשינוי גאומטרי של המרפסות, תוספת רצועת גיבון לרחוב פתח תקווה, חשש באשר למצבו הכלכלי של יזם הפרויקט, מתן שטחים לדירות מעבר ל – 25 מ"ר המתאפשרים מכוח תכניות החיזוק, חזרה על טענות באשר לבינוי המדרגות והמעלית, מיקום ארונות המונים וחדר הטרפו, פגמים בפרסום. באשר לדירתה משפחת ויסקי נטען כי הזזת הממ"ד (ויצוין כבר עתה לבקשתה) תביא ליצירת שטח משותף כלוא. עוד נטען כי יש להפריד שטחים מרוצפים שניתנו לדירה 21 ולדירה 23. בעלי דירה 25 משפחת כהן שבו וטענו כנגד מיקום מרפסת זיז לדירה 36 בסמיכות לחדרי שינה בדירתם.

60. ביום 16.06.24 התקבלה החלטתה העדכנית של הוועדה המקומית בבקשה המתוקנת להיתר. הבקשה המתוקנת להיתר כללה תוספת בינוי של 3 דירות בקומה המפולשת, שינויים בחלק משטחי דירות התמורה ליזם ודירות נוספות במבנים הקיימים כתוצאה מהפחתת הזכויות. להלן עיקרי החלטת הוועדה המקומית:

- התנגדויות העוררים לעניין רוחב המדרגות נדחו – הוועדה המקומית קבעה כי מדובר ברוחב תקני בבניין קיים בו מבקשים להוסיף מעלית.
- התקבלה התנגדות העוררים באשר לסוגיית המחסנים וקבעה כי יש להשוות את גודלם ככל הניתן בתיאום עם הצוות המקצועי, למעט מחסנים גדולים השייכים לשתי דירות או יותר מכח ויתור זכויות שניתן על ידי דיירי המבנה.
- נדחתה התנגדויות של עוררים באשר למיקום עמודת הממ"דים וציינה בהחלטתה כי מיקום הממ"דים שונה בעקבות התנגדות הדיירים ובהתאם להמלצת ועדת הערר.
- נדחו טענות העוררים באשר למיקום ארונות מונים בחדר הטרפו וקבעי כי מיקום ארונות המונים ייקבע בהתאם לדרישות חברת החשמל.

- נדחתה התנגדותה של הגב' דברה באשר למיקום הממ"דים, הוועדה המקומית ציינה בהחלטה כי אין שינוי במיקום הממ"דים הסמוכים לדירתה, וכפי שהנחתה ועדת הערר.
- הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהתקבלו באשר לשינויים שנכללו בבקשה המתוקנת ולעניין תוספת יחידות הדיור בקומת העמודים. בהחלטתה, ציינה הוועדה המקומית כי זכויות הבנייה צומצמו, כך ששטחי הבנייה המבוקשים אינם עולים על סך הזכויות המותר בהתאם לתכנית 10038, ובכל מקום בו התבקשו שטחים עבור דיירים מעבר ל-25 המטרים המתאפשרים בהתאם לתכנית 10038, שטחים אלו הופחתו משטחי התוספות שבקומות היזם, ובנוסף, צומצמו שטחים עבור חלק מיחידות הדיור. בקומת העמודים הוספו 3 יחידות דיור והתאפשרה הצמדה של שטחי גיבון עבורן, כמו כן חלק משטחי הרכוש המשותף בקומה זו הותרו כגינה עבור כלל הדיירים. הוועדה המקומית ביקשה לסמן מרפסות שאינן בהיתר להריסה, הורתה על הזזת עמודת הממ"דים בכניסה 21 על מנת לאפשר אוורור של חדר השינה, והקטנת שטח תוספות הבנייה בכניסה זו.
- הוועדה קבעה תוספת דלת יציאה לחצר עבור משפחת ויסקי, והורתה על תוספת רצועת גיבון לכיוון רחוב פתח תקווה ושינוי גיאומטרי של המרפסות המתווספות לדירות. על החלטה זו הוגש הערר שבכותרת על ידי העוררים כמפורט בסעיף 7 לעיל, אשר נמנו על חלקם של העוררים בהליך הקודם.

61. על החלטה עדכנית זו הוגש הערר בפנינו, ובמסגרתו ידנו גם טענות העוררים כפי שהועלו בהליכים הקודמים בפני וועדת הערר כנגד הפרויקט.

62. במסגרת כתב הערר נטען כי התכנית המתוקנת כללה תוספות ושינויים שלא פורסמו ולא ניתן היה להתרשם מהבקשה המתוקנת באתר העירייה. העוררים טוענים כי קיימים שינויים בבקשה אשר לא היו מודעים להם ועל כן לא ניתנה להם אפשרות להתייחס לשינויים אלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו על ידם בוועדה המקומית כמתחייב על פי דין. העוררים טוענים בהקשר זה כי לא ידוע להם מהו השינוי הגיאומטרי שנעשה במרפסות וכי הדבר לא הוצג במסגרת הבקשה להיתר.

63. באשר להחלטת הוועדה המקומית לתוספת רצועת גיבון לרחוב פתח תקווה, טענו העוררים כי דבר זה לא נדרש על ידי ועדת הערר, ולא על ידי מי מדיירי הבניין. לא ברור מה יהיה רחוב רצועת הגיבון והאם הדבר יבוא על חשבון חצרות הבניין המשמשות את הדיירים לבינוי סוכות. עוד נטען, כי תוספת כאמור מול חלונות הדיירים הוותיקים תביא לפגיעה בפרטיות. בהקשר זה טוענים העוררים כי בחזית האחורית של המבנה קיים בקומת העמודים שטח משותף רחב ידיים אשר ברובו

הוצמד לגינות ענק פרטיות ליחידות הדיור בקומה זו, ללא מענה לגינון ראוי עבור הדיירים.

64. העוררים טענו, כי הם חרדים לאיתנות הכלכלית של היזם, וכי הוא לא הוכיח איתנות פיננסית מחויבת לביצוע פרויקט מורכב כאמור. העוררים טוענים כי תוספת השטחים לדירות מכח תמ"א 38 צריכה להיות שוויונית וכי לא ניתן לראות מהבקשה המתוקנת כי נוכו שטחים או זכויות בנייה מדירות התמורה של היזם לעומת דירות של דיירי הבניין.

65. העוררים חזרו על טענותיהם באשר להקטנת חדר המדרגות בעמודות וכן גודל המעלית אשר לעמדתם מהווה סכנה בפרט בשעת מצוקה. וכי לא ניתן יהיה לאפשר מעבר של עגלות, רהיטים וכיוצא בזה. באשר למיקום ארונות המונים בחדר הטרפו, הרי שהוספת הבינוי וקיר מול דירות 23 ו-13 יביא להחשכה של חדרי השינה, כאשר שני שליש מהחדרים בדירות אלו פונים לצד זה, וזאת בנוסף להחשכה הנגרמת כתוצאה מבינוי עמודת הממ"דים.

66. העוררים טוענים כי לא נשלחו זימונים כדין להליך ההתנגדויות בפני הוועדה המקומית והיזם לא ביצע את החלטת ועדת הערר, מלבד שינוי במיקום הממ"דים.

67. באשר לדירה מס' 32 בבעלותה של משפחת ויסקי, נטען כי פתח היציאה לכיוון רחוב פתח תקווה נעשה מהשטח הפרטי של דירת העוררת לשטח ציבורי והיא אינה מעוניינת בכך. העוררת מבקשת כי יישאר פתח נגישות לחצר הציבורית לצורך ניקוי. העוררת, הגב' ויסקי, מבקשת להפריד את השטחים המרוצפים בקומת הקרקע, בפרט בינה ובין דירה מס' 21. הגב' ויסקי מתנגדת לשטח מרוצף אחד מאוחד לדירתה ולדירה 21.

68. באשר לדירת אפרת ויונתן כהן, דירה מס' 25, נטען כי נגרמת לה פגיעה משמעותית ממיקום המרפסת בדירה מס' 36 מתחת לחלון דירתם, במרחק קטן מההווה פגיעה בפרטיות.

69. העוררים מסכמים את הערר בכך כי לוועדה המקומית אצה הדרך לאשר את התכנית מושא הערר וזאת בניגוד לעמדתה התומכת בפינוי בינוי ברוב השכונות בעיר ירושלים.

70. ביום 27.10.24 התקיים דיון בפני ועדת הערר במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות בכתב ובעל פה. ראשית התאפשרה זכות התשובה לעוררים לטיעונים כפי שהועלו במסגרת ההליך הראשון בעררים הקודמים בפני ועדת הערר ופורטו לעיל. לאחר מכן, נשמעו טענות העוררים בערר שבכותרת ותשובות כלל הצדדים.

תמ"א 38 ותכנית 10038 – רקע כללי

71. תמ"א 38 היא תכנית ארצית המאפשרת תוספות זכויות ומטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בעיר ירושלים אושרה בשנת 2014 תכנית מספר 10038. תכנית

מפורטת זו קובעת את דרך יישומה של תמ"א 38 בעיר ירושלים כולה ובתוך כך קובעת הוראות מיוחדות למתחם העיר ההיסטורית.

72. בהקשר זה נבקש להזכיר, כי לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים, יש בתכנית 10038 מספר תכליות חשובות המתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך, בין היתר, מדגישה התכנית את חשיבות שימור העיר ההיסטורית בירושלים. באשר לתכלית תכנית 10038 ולהיקף שיקול דעת מוסדות התכנון ביישומה, פורטה עמדת ועדת הערר בהחלטתה ב**ערר (י-ם) 273/15** **ג'יין לויטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם נבו) (להלן: "עניין לויטס").

73. תמ"א 38 מאפשרת אישור תוספת זכויות ללא הליך תכנוני מפורט. בכך מאפשרת התמ"א הליך מהיר יחסית לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית. להליך זה יתרונות וחסרונות, אך דבר אחד ברור בו מטבעו – זכויות מכוח תמ"א 38 אין המדובר בזכויות מוקנות. במסגרת שיקול הדעת התכנוני המוקנה בהליכים לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לוועדה המקומית שיקול דעת תכנוני רחב בעניין קביעת התכנון המתאים והראוי לתוספת יחידות הדיור והיבטי החניה, ויש להפעילו בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני הרחוב ומרקם השכונה. ראה **ערר (י-ם) 100/17** **קרן בן שטרית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: **עניין בן שטרית**); **ערר (י-ם) 503/15** **שרה לאה שולמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין שולמן").

74. על הוועדה המקומית היה לבחון את האיזון הנדרש, בין הצורך בחיזוק הבניין מושא הבקשה לבין הפגיעה הנטענת בעוררים. מחד גיסא, לנגד עיננו עומדת בקשה במסגרתה יזכו 40 בעלי דירות קיימות לחיזוק מפני רעידות אדמה ולמיגון הנדרש. בנוסף, יש ליתן משקל לתרומת הפרויקט לתוספת 20 יחידות דיור חדשות בירושלים. הבינוי המוצע נמצא ראוי על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית ועל ידי המחלקה למדיניות תכנון בעירייה ותואם את מדיניות התכנון. מאידך גיסא, למול יתרונות אלו היה על הוועדה המקומית לשקול את טענות העוררים, לפגיעה בהם כתוצאה מהתכנון כפי שאושר.

75. כידוע, הכלל הוא, כי על אף האמור בדבר חשיבות חיזוק מבנים, אין בידי מבקשי ההיתר זכות קנויה לקבל היתר לפי תכניות החיזוק ובוודאי שאין בידם זכות קנויה שיאשרו מלוא הזכויות האפשריות לפי תכניות החיזוק. למוסד התכנון שיקול הדעת התכנוני אם לאשר את הבקשה ומהו היקף הזכויות שיש לאשר בכל בקשה ובקשה. שיקול הדעת מעוגן בראש ובראשונה בסעיף 21 לתמ"א 38, לפיו ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, וכן על רקע טענות המתנגדים לבינוי והפגיעה בהם.

דין והכרעה

76. נקדים מסקנה לדין ונציין כי לאחר שבחנו את טענות הצדדים בכללותן באריכות רבה, במסגרת שני הליכים ארוכים וממושכים שהתקיימו בפני ועדת הערר והוועדה המקומית, הגענו לכלל מסקנה כי יש לאשר את הפרויקט לחיזוק המבנה ותוספת יחידות הדיור במקרקעין מושא הערר, וזאת בשינויים מסוימים כפי שיפורטו במסגרת החלטתנו להלן.

77. עוד בפתח הכרעתנו, נציין, כי ועדת ערר זו ערה לעובדה כי חיזוק מבנה, מפני רעידות אדמה באופן של חיזוק המבנה הקיים ותוספת בינוי, נדרש למלאכת מחשבת של תכנון המחויבת התחשבות באילוצי התכנון הקיימים - במבנה מורכב - אשר בהכרח אינם מאפשרים תוספות בינוי זהה או שוויונית לכלל הדירות. המבנה הקיים כולל מספר מפלסים, בינוי "שבור" וכולל יחידות דיור מרובות אשר מהווה קושי אובייקטיבי לאפשר פתרונות לכלל הדירות אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים. וועדת הערר התרשמה כי התכנון נעשה תוך התחשבות באילוצי תכנון קיימים. לצד זאת, יש ליתן משמעות רבה לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ובימינו אנו לצורך ממשי למיגון בעתות מלחמה. המדובר בשמירה על חיי אדם. כפי שיפורט להלן, נמצאנו למדים כי התכנון ותוספות הזכויות הן לדירות הקיימות והן לדירות החדש, בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים, נעשו בבקשה באופן ראוי תוך התחשבות ככל הניתן מבחינה תכנונית בבקשות ובמענה לטענות העוררים ולכלל דיירי המבנה. על כן, ובהינתן הסכמת רוב משמעותי של דיירי הבניין לפרויקט המוצע, סברנו כי יש להביא הליך רישוי זה לקו הסיום, כמפורט בהחלטתנו להלן.

78. במסגרת החלטתנו זו נתייחס לטענות העוררים כפי שעלו בעררים בהליך הראשון בפני ועדת הערר, וכן כפי שעלו במסגרת ההליך שבכותרת.

79. מדובר בפרויקט במבנה מגורים מורכב ובו כיום 40 יח"ד אשר יזכו במסגרתו לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. לפרויקט ניתנה הסכמה ע"י 70% מדיירי הבניין לבינוי המוצע במסגרתו.

80. במסגרת העררים בפנינו עלתה הטענה, מפי חלקם של העוררים, כי יש להעדיף בענייננו קידום של פרויקט פינוי בינוי במסגרת הליך התחדשות עירונית. לעמדתם, בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים במבנה המורכב מ-4 עמודות בינוי, בהכרח תוספות הבינוי אינן מאפשרות תכנון מיטבי, כפי שיתקבל מקום בו תתאפשר התחדשות עירונית במסגרת הריסה ובנייה מחדש. במצב דברים כאמור, תכנון הדירות יהיה מיטבי יותר, כך גם יינתנו פתרונות החניה.

81. במהלך תקופת ההליכים כפי שהתקיימו בפני ועדת הערר וכן בפרק הזמן בו שב הדיון בחוזר לוועדה המקומית, אפשרנו לעוררים להציג הסכמות ממרבית דיירי הבניין אשר מבקשים לפעול לקידום פרויקט של התחדשות עירונית במסגרת הליכי פינוי-בינוי. עם זאת, לא עלה בידי העוררים להציג הסכמות כאמור בפני ועדת הערר.

כך שלמעשה, רוב דיירי הבניין מבקשים כיום לאשר את חיזוק המבנה ותוספות הבינוי במסגרת הבקשה מושא ערר זה.

82. אין מחלוקת כי התחדשות עירונית במסגרת פרויקט פינוי-בינוי תביא לתכנון המיטבי ביותר מכלל האפשרויות העומדות בפנינו, תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2. עם זאת, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 והוועדה המקומית כי בהינתן הסכמה של כ-70% מדיירי הבניין לפרויקט דנן הרי שלא ניתן לכפות עליהם כיום הליך של התחדשות עירונית, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, כאשר לא הוצגה כל אסמכתא כי ניתן לקדמו במקרקעין מושא הערר. זאת ועוד, בהקשר זה לא ניתן להתעלם מהתמורות המשמעותיות שיידרשו במסגרת פרויקט פינוי-בינוי ותוספת משמעותית של יחידות דיור למתחם אשר תחייב בינוי במגדלים רבי קומות אשר לא בהכרח מתאימים לאורחות החיים של האוכלוסייה המתגוררת כיום במבנים. כך גם, ספק רב אן ניתן לייצר כדאיות כלכלית מספקת במסגרת פרויקט של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש.

83. **נתייחס תחילה לטענות החוזרות והמשותפות לכלל העוררים, ולאחר מכן נתייחס לטענות הפרטניות של העוררים באשר לבינוי המוצע לדירת מגוריהם.**

84. מחסנים - במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר מוצע בקומה 2- בינוי תוספת מחסנים עבור יחידות הדיור בבניין. במסגרת ההליכים בפני ועדת הערר, הובהר כי בשים לב להחלטת הוועדה המקומית והערות ועדת הערר, חלוקת המחסנים תיעשה באופן שוויוני בין הדיירים, קרי כלל הדיירים יקבלו היקף שטח זהה של מחסן ככל הניתן בשים לב לאילוצי הבינוי הקיימים. עוררים אשר הוכח לגביהם כי קיים להם כיום מחסן בהיתר בשטח של 12 מ"ר, הרי שלא תהיה כל פגיעה במחסן כאמור. עוד הובהר כי חלוקת המחסנים לדיירי המבנה, קרי שיוך והקניית המחסנים לכל אחת מדירות המבנה, לא ייעשה על ידי המשיבה 2, יזמית הפרויקט, כי אם הדבר ייקבע במסגרת הגרלה שתיערך בין הדיירים.

85. העוררים טענו בפנינו, כי כיום נעשה שימוש בשטחים בקומה המפולשת 2- אשר נסגרו לטובת מחסנים לחלק מדיירי הבניין, וזאת ככל הניתן בהסכמה, בין אם בשתיקה ובין אם מפורשת, של יתר דיירי הבניין. בסיוור שקיימה ועדת הערר במקרקעין, התגלה מצב עגום אף יותר, שבו ככל הנראה חלקם של המחסנים משמשים גם כיחידות דיור המושכרות לאחרים. מכל מקום, לא ניתן להתייחס למחסנים הקיימים ללא היתר כדין כחלק משטח של דירה כזאת או אחרת בבניין אשר עושה שימוש במחסן כאמור, ודאי כאשר השימוש כביכול עבור מחסן הוא אף לשימוש עיקרי עבור מגורים ותוספת יח"ד בניגוד לחוק. אשר על כן, טענת העוררים בהקשר זה כי הבינוי המוצע בבקשה להיתר מקפחם בהיבט זה דינה להידחות. המדובר בבנייה בלתי חוקית אשר תסומן להריסה במסגרת הבקשה להיתר. ומכל

מקום, כלל דיירי הבניין יקבלו תוספת מחסנים מכח הבינוי המוצע בבקשה בהתאם לדין, ובכללם העוררים.

86. בינוי ופיתוח הקומה המפולשת - למען הסדר הטוב, נזכיר כי כפי שפורט בפרק העובדתי לעיל, הבקשה להיתר הוגשה תחילה כאשר היא כוללת תוספת עבור דירות מגורים ומחסנים בקומה המפולשת (קומה 2-). אולם, משום עבירות הבנייה המצויות בקומה זו לא אפשרה הוועדה המקומית לקדם את הבקשה להיתר ככוללת בינוי כאמור, אלא ביקשה את אטימתו. נוכח הערות ועדת הערר בהליכים בפנינו הבקשה להיתר תוקנה והוצג בחוזר בינוי הדירות בקומה המפולשת.

87. העוררים התנגדו לבינוי כאמור, בטענה כי המדובר בשטח של רכוש משותף בחזית האחורית שם נמצאת הגינה המשותפת לכלל דיירי הבניין. עוד נטען כי במסגרת הבקשה להיתר ניתן לראות כי לשלושת הדירות בקומה זו הוצמדו גינות פרטיות על חשבון הרכוש המשותף. במסגרת החלטתה העדכנית של הוועדה המקומית אושרה תוספת של יחידות דיור בקומת העמודים והוצמדו לדירות אלה שטחי גינות אשר חלק משטחי הגינה נותרו עבור כלל הדיירים.

88. להלן יוצג הבינוי בקומה המפולשת:



עינינו רואות כי יחידות הדיור המוצעות בקומה זו לעמודות 23, 25 ו-27 כוללות הצמדה של גינות פרטיות לדירות אלו. עם זאת, בחלק הצפון-מערבי בסמוך לבניין 21 מוצעת גינה משותפת בשטח של 225 מ"ר.

89. בהקשר זה ראוי לציין כי בסיום שקיימה ועדת הערר במקרקעין נמצאנו למדים כי בקומה זו קיימות עבירות בנייה מרובות, השטח המשותף מוזנח ביותר ואינו משמש כשטח פתוח או כגינה לדיירים כיום, אף יותר מכך, יש בשימוש כאמור משום מסוכנות לא מבוטלת בשל פערי הגובה המשמעותיים בחזית זו כלפי רחוב סורוצקין, ואף העוררים ציינו בהגנותם כי אינם מאפשרים לילדיהם לשחק בשטח זה ללא השגחה מטעמי בטיחות.

90. במסגרת הבקשה להיתר תפעל המשיבה 2 להקמת קיר תמך משמעותי אשר יאפשר שימוש בשטח זה באופן בטיחותי הן לחצרות הדירות המתווספות והן לחצר המשותפת. במובן זה הוספת קיר התמך היא זו שתאפשר שימוש אפקטיבי בשטח זה.

91. בהיבט התכנוני, לא מצאנו כל טעם לפגם בבינוי המוצע בקומה המפולשת עבור תוספת שלוש יחידות הדיור, נהפוך הוא, בינוי בקומה המפולשת מהווה אלמנט חיוני הכרחי למבנה, כאשר מדובר במימוש פרויקט של חיזוק מבנה ותוספת בינוי מעליו. באשר להצמדת החצרות לשלושת הדירות בקומה זו, מדובר במחלוקת קניינית באשר לשימוש ברכוש המשותף, כאשר לבקשה זו ניתנה הסכמה של כ-70% מבעלי הדירות, ועל כן על מחלוקת זו להתברר בערכאות המוסמכות לבירור טענותיהם של העוררים בהקשר זה. בהיבט התכנוני בין אם שטח זה ישמש כחצר משותפת או בכללותו או בחלקו כחצרות המוצמדות לדירות העוררים, המדובר בפיתוח שטח ראוי תכנונית.

92. תוספת בינוי עבור מעלית וצמצום חדר מדרגות קיים - מחלוקת מרכזית ניטשה בין הצדדים באשר למיקום המעלית, גודלה וכתוצאה מכך צמצום הבינוי בחדר המדרגות הקיים.

93. במסגרת הבקשה מושא הערר, מיקום המעלית מוצע בפיר הקיים של חדר המדרגות, וזאת כפי שמקובל על פי רוב בפרויקטים של תמ"א 38/1. בענייננו, לעמדת המשיבה 2 והוועדה המקומית אין אפשרות להציע מעלית שתשרת את כל הדירות בעמודות הבינוי במקרקעין אלא בפיר של חדר המדרגות הקיים. בינוי מעלית חיצונית למבנה או מחוץ לפיר המדרגות הקיים כפי שמוצע על ידי העוררים יביא בהכרח לכך שהמעלית לא תהיה מונגשת באופן ישיר לקומות אלא נדרש שיהיה לעלות או לרדת חצאי קומות. עוד צוין, כי כיוון שהפיר הקיים צר במיוחד וכי מדובר באילוץ קיים, נדרש ניסור המדרגות ב-10 ס"מ לכל היותר, כך שהרוחב בחדר המדרגות שייוותר לא יפחת מ-80 ס"מ.

94. בהקשר זה, העוררים טענו כי בינוי המעלית והקטנת חדר המדרגות יביאו לפגיעה משמעותית ביכולת לעשות שימוש בעתות חירום, העברת רהיטים, אלונקה מטעמים רפואיים וכיו"ב. עוד נטען כי המעלית בגודל המוצע לא תאפשר שימוש בכיסא גלגלים. חלקם של העוררים הדריש בקומת הכניסה, טענו כי תוספת המעלית בסמיכות למפתח דירתם תביא למטרדי רעש ופגיעה משמעותית בפרטיות.

95. סוגיה זו זכתה להתדיינות רחבה בפני ועדת הערר, כך גם ביקשנו מהוועדה המקומית באמצעות מח' הנגישות ומומחה מטעם המשיבה 2 לבחון בחוזר את הבינוי המוצע במסגרת הבקשה להיתר.

96. במסגרת חוות הדעת שניתנה על ידי מר אבי חמרה, מהנדס בטיחות, מיום 20.2.2023 צוין כי על פי [תקנות התכנון והבנייה \(בקשה להיתר\)](#), תנאיו ואגרות),

תש"ל – 1970 (להלן: "**תקנות בקשה להיתר**"), [פרט 3.8.30.6\(4\)](#) [בסעיף 3.8.29.5](#) נדרש כי בהתקנת מעלית במבנה קיים רוחב הפרוזדור מול המעלית לא יפחת מ-90 ס"מ וזאת במקרה שבו לא ניתן לשמור על מידות רוחב פרוזדור של 1.30 מ', בתנאי שמתקבל אישור שירותי הכבאות שהותקנו סידורי בטיחות אש מיוחדים. עוד צוין, כי במבנה מושא ערר זה, רוחב הפרוזדור הקיים הינו כ-90 ס"מ ועל כן לא ניתן להגדיל את רוחב הפרוזדור בשל הדירות הקיימות במבנה. במצב דברים כאמור המבנה הקיים מתאים עצמו לדרישות הדין, כך שתותקן המעלית בפיר המדרגות הקיים ויישאר רוחב של 90 ס"מ לפחות. עוד הובהר כי יש לקבל את אישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית בטיחות אש להיתר הבנייה.

97. לכתב התשובה של המשיבה 2 בהליך הנדון בפני ועדת הערר צורפו פניות יועץ מעליות לקבלת פטור נגישות המבהירות את גודלן הצפוי של 4 המעליות הצפויות להיבנות בכל אחד מהמבנים. בהקשר זה, מובהר כי בעקבות התנגדויות שהעלו העוררים הסכימה המשיבה 2 במסגרת הדיון בוועדה המקומית לנסר חלק מחדר המדרגות, על מנת להגדיל את הפיר ולאפשר מעליות מעט גדולות יותר - הדבר גם בא לידי ביטוי בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17.8.21. חדרי המדרגות בבניין נבנו במקור צרים באופן יחסי (כ-80-90 ס"מ בלבד) ועל כן מדובר בניסור של 10 ס"מ לכל היותר כך שרוחב המדרגות שיוותר לא יפחת מ-80 ס"מ. המשיבה 2 ציינה כי מדובר בתהליך מורכב ובעלות לא מבוטלת אשר היא נכונה לנקוט ב-4 חדרי המדרגות הקיימים, היות והיא סבורה שיש בכך להביא תועלת, גם אם מדובר בתוספת קטנה יחסית לגודלה של כל מעלית. המשיבה 2 הוסיפה וטענה כי באשר לקשיים בהכנסת ריהוט כבד לדירות אשר קיימים גם היום, אזי הוספת המרפסות לדירות עתידה לסייע גם באפשרות להכנסת הריהוט באמצעות מנוף. כך או אחרת, המשיבה 2 ציינה כי היא מוכנה גם להרחיב את שטח המעליות כמפורט לעיל וגם להותיר את המצב כמו שהוא על כנו באשר לשטח חדר המדרגות ולהשחיל את המעליות בפירים הקיימים.

98. באשר לטענות העוררים בנושא גודל חדר המדרגות, הרי שהבינוי, כפי שהוצע בבקשה להיתר, תואם את הוראות [התוספת השנייה](#) לתקנות בקשה להיתר. נושא רוחב המדרגות מוסדר בהוראות [פרט 3.2.2.2](#), אולם הוראות אלה מסויגות למצבים שבהם מוצעת התקנתה של מעלית (ראו [סימן כ"ט](#) לתקנות האמורות שכותרתו: "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים (מגורים)", שאז חלות הוראות [פרט 3.8.29.7](#) שנוסחו הוא כדלהלן:

- "(א) על אף האמור בפרט 3.2.2.2 רוחב המינימלי של המדרגות יהיה 0.90 מטרים לפחות.
- (ב) אישר המהנדס שלא ניתן להתקין מעלית בתנאים האמורים בפרט משנה (א), יהיה רוחב המינימלי של

המדרגות 0.8 מטרים לפחות, ובלבד שנתקבל אישור שירותי הכבאות לכך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים.
(ג) מדידת רוחב המדרגות תיערך כמפורט בפרט 3.2.2.3."

99. בהינתן הוראות התקנות ובשים לב להתנגדות הדיירים באשר לגודל המעלית והצורך בהרחבתה, יתאפשר למשיבה 2 להגדיל את שטח המעלית עד לרוחב מדרגות מינימאלי המותר על פי התקנות, קרי 0.80 מ' לפחות, וזאת על מנת להרחיב במעט את שטח המעלית ולאפשר שימוש בכיסא גלגלים (ללא מלווה), כאשר הבחירה נותרה בידי הדיירים.

100. לאחר שבחנו את חלופות הבינוי השונות, בשים לב לאילוצי הבינוי הקיימים, הגענו לכלל מסקנה כי בינוי אשר יש בו להגדיל את המעלית באופן שיאפשר שימוש בכיסא גלגלים יהיה מיטבי יותר בהיבט הנגישות, גם אם הדבר מחייב הקטנת רוחב המדרגות. כמו כן, על היזם יהיה להתקין מעלית שיש בה אפשרות לתכנית שבת. כמובן שבינוי כאמור יהיה מותנה באישור כיבוי אש. ללא קבלת אישור כאמור יותר רוחב המדרגות על כנו.

101. העוררים טוענים לפגיעה בפרטיות ולמטרדי רעש משום מיקום במעלית בקומת הכניסה בסמוך לדירות המצויות בקומה זו. לעמדתם שימוש במעלית, לרבות פרקי הזמן הנדרשים להגעתה בעת בה יתר הדיירים ממתינים לבואה, יש בו משום פגיעה ממשית באיכות חייהם. בחנו טענות אלו, והגענו למסקנה כי באיזון בין האינטרסים השונים גובר הצורך בהסדרת נגישות למבנה הקיים. ועדת ערר זו עמדה לא אחת על החיוניות בתוספת מעלית לשיפור איכות החיים במבנה המגורים, למבוגרים, ילדים, נשים בהריון ולאחר לידה וכלל דיירי הבניין.

102. באשר לטענה למטרדי רעש - ציינה המשיבה 2 בפנינו כי תפעל, ככל שיתבקש הדבר מאת העוררים, להתקנת דלת אקוסטית אשר תמנע מטרדי רעש. פתרון כאמור נותן מענה ראוי בעינינו למטרדי הרעש אל מול הצורך בנגישות. כמו כן, יעשה שימוש במנגנונים אשר השימוש בהם מפחית ככל הניתן מטרדי רעש.

103. ראה בהקשר זה החלטתנו בערר [1165/19](#) יצחק נתן ספיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין ספיר"), להלן:

"בהקשר זה יצוין, כי סגירת חלק מהפיר כאמור נעשתה לצורך מטרת נגישות לה יש חשיבות רבה במבנה הקיים. כיום אין בבנין מעלית כלל, והפתרון המוצע במסגרת הבקשה נמצא בבחינת הפתרון המיטבי ביותר על רקע אילוצי הבניה הקיימים, אשר ללא ספק ישפר את חיי איכות הדיירים במבנה, ובפרט לדירת העורר המצויה בקומה

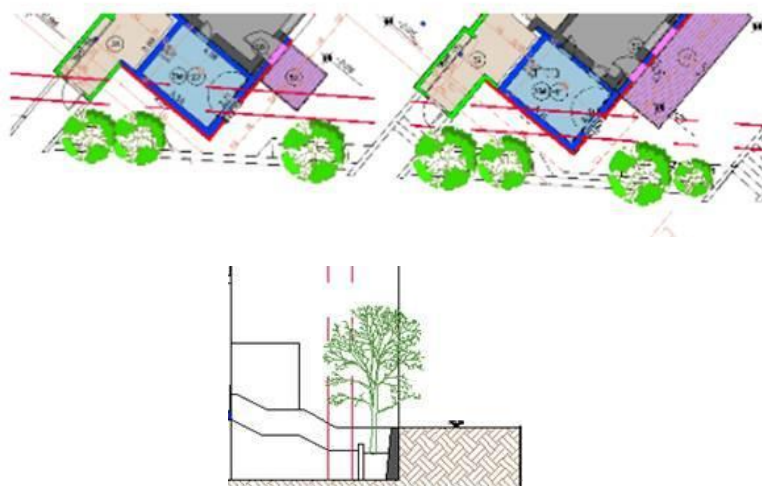
שלישית, זאת לצד תרומתה לחיזוק המבנה. רכן ראה ערר, 220/09 **שנייד שמעוני נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח'** (פורסם באתר נבו): "עמדת הפסיקה והחקיקה בעניין ברורה, המעלית אינה רק בגדר "מותרות" אלא מהווה כלי חשוב בשיפור איכות החיים בכלל ובתמיכה בבעלי מוגבלויות בפרט. המעלית היא זו המאפשרת לאוכלוסיות החלשות בקרבנו: בעלי נכויות, קשישים וטף התניידות סבירה מדירתם למרחב הציבורי. ראה והשווה בהקשר זה [ערר 325/08 שפר סטולמן נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים](#) (פורסם בנבו); [ערר 152/07 עמירה אורלי נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו);" כן ראה ערר, 220/09 **שנייד שמעוני נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח'** (פורסם באתר נבו):

"עמדת הפסיקה והחקיקה בעניין ברורה, המעלית אינה רק בגדר "מותרות" אלא מהווה כלי חשוב בשיפור איכות החיים בכלל ובתמיכה בבעלי מוגבלויות בפרט. המעלית היא זו המאפשרת לאוכלוסיות החלשות בקרבנו: בעלי נכויות, קשישים וטף התניידות סבירה מדירתם למרחב הציבורי.."

104. **חניה** - בהתאם לדרישות התקן לתוספת יחידות הדיור שמתווספת למבנה נדרשה הסדרה של 6 מקומות חניה. הוועדה המקומית בהחלטתה קבעה כי יש לאמץ את המלצת הצוות המקצועי אשר קבע כי בשל תנאי המגרש וחוסר נגישות מוטורית לא ניתן להציע מקומות חניה בתחום החלקה. הבניין מצוי באזור בו תקן החניה נמוך, כאשר לפי סעיף 14.1.5 לתכנית 5166' נדרשת התקנת מקום חניה אחד לכל 3 דירות. במקרה דנן, כפי שצינו, היות ומבוקשת תוספת של 20 יח"ד, נדרשים 6 מקומות חניה.

105. הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה כי בהינתן המורכבות בטופוגרפית המגרש ביחס למפלס הרחוב מחד, וחשיבות שבביצוע הפרויקט לחיזוק המבנה מאידך, יש לפטור מהתקנת 6 מקומות חניה. החלטה זו של הוועדה המקומית מקובלת עלינו, היא סבירה ומוצדקת וזאת גם בשים לב לכך כי המקרקעין נמצאים באזור מרחק הליכה סביר מרחוב ירמיהו ורחוב שמגר שהינם רחובות עתירי תחבורה ציבורית.

106. **שטח גינון כלפי רחוב פתח תקווה** - במסגרת הבקשה המתוקנת הוצגה רצועת גינון כלפי רחוב פתח תקווה. העוררים התנגדו לתוספת זו בטענה כי הינה על חשבון שטח שנותר לסוכות בחצר הפונה לרחוב פתח תקווה לדיירי הדירות התחתונות - ויש בכך לפגוע בפרטיות הדירות שמעליהן. להלן יוצג הקטע הרלוונטי מהבקשה להיתר המתוקנת תשריט קומה 0 וחתך B-B.



107. עינינו רואות, כי אין מדובר ב"רצועת גיבון" כי אם בגיבון באדניות צמודות לקיר התומך כלפי רחוב פתח תקווה באופן שלמעשה מביא לייפוי הבניין ומתן צל על חשבון שטח קטן ככל האפשר. מיקום האדניות הינו באופן שמותיר שטח רב להקמת סוכות לדירות התחתונות וללא פגיעה בפרטיות הדירות שמעליהן שכן כאמור אין מדובר ברצועת גינה לציבור. ועדת הערר התרשמה כי גיבון זה מטיב ומוסיף על הפרטיות ולאיכות החיים של הדירות שמעל דירות העוררים. זאת ועוד, בהינתן קיר התמך שצוין לעיל וניצול מיטבי של החצר המשותפת, יוכלו דיירי המבנה לנצלה גם לקיום מצות סוכה בחג הסוכות.

108. בהקשר זה יצוין, כי בסיור שערכה ועדת הערר במקרקעין נמצאנו למדים כי החזית כלפי רחוב פתח תקווה ראויה אף היא להתחדשות ואף הוצע להסדיר רצועת גיבון בחזית הבניין. אשר על כן, התרשמנו כי המשיבה 2 פעלה ברוח הדברים שהומלצו על ידי ועדת הערר במסגרת הסיור. מדובר ברצועה ברוחב של 1 מ' בחזית המגרש כלפי רחוב פתח תקווה שיש בה לשפר את נראות החזית הקדמית כלפי הרחוב.

109. איתנות פיננסית של החברה היזמית - טענה זו אינה טענה תכנונית אשר ראוי שתתברר בפני מוסדות התכנון. כך גם, למוסדות התכנון אין את המומחיות לבחון טענות אלו של העוררים. ככל שלעוררים טענות כגון דא, ואין הם מסתפקים בעצם הליווי הבנקאי לפרויקט, הרי שפתוחה בפניהם הדרך להעלות טענות אלו לבירור בפני הערכאות המוסמכות.

110. תוספת שטחים החורגת מהיקף השטחים המתאפשר מכח תכניות החיזוק - העוררים טענו בפנינו במסגרת ההליך שבכותרת כי במסגרת הבקשה המתוקנת התווספו שטחים, מעבר לשטח של 25 מ"ר לכל דירה המתאפשרים בהתאם לתכניות החיזוק - לעמדתם מדובר בחלוקה לא שוויונית כאשר לחלק מהדיירים התווספו שטחים מעבר לשטח המקסימאלי המתאפשר מכוח תכניות החיזוק. עוד

טענו העוררים, כי על אף שהמשיבה נדרשה להפחית שטחי בינוי במסגרת הבקשה המתוקנת וזאת כתוצאה מהפרשנות הראויה לערר הל"ה, הרי שהבקשה המתוקנת להיתר לא מציגה ניכוי שטחים מהדירות בקומת היזם, ולא נצפה ניכוי שטחים כלשהו.

111. במסגרת ההליכים בפני ועדת הערר הובהר כי כלל הדירות קיבלו לכל הפחות הרחבה + ממ"ד בשטח של 25 מ"ר, כאשר בחלק מהדירות הביאה התוספת, בשל מיקומה, גם להפיכת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי. חלק מהדירות קיבלו תוספת שטח נוסף של הרחבות שאושרו להם בתכנית הנקודתית. עם זאת, נוכח הערות ועדת הערר בהליכים בפנינו, היות שנמצא כי קיימת חריגה מהיקף הזכויות המותר לפי הוראות תכנית 10038, נדרשה המשיבה 2 להגיש בקשה מתוקנת במסגרתה צומצמו חלק משטחי הרחבות אלו, כמו גם חלק משטחי דירות היזם, על מנת לעמוד במגבלת השטחים.

112. ועדת הערר בחנה את הבקשה המתוקנת ונמצאנו למדים כי היקף השטחים צומצם כנדרש, בהתאם להנחיות ועדת הערר, וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038. חישוב השטחים נגזר מקונטור שטח קומה מורחבת - 951 מ"ר. כך גם תוספת הזכויות לפי 2.5 קומות מורחבות: 2,377.5 מ"ר מהם נוצלו 2,227.85 מ"ר לקומות החדשות, ו-148.18 מ"ר לתוספת שמעל 25 מ"ר בכניסה 21.

113. אשר על כן, לא מצאנו כי יש ממש בטענות אלו של העוררים ודין להידחות.

114. תוספות בנייה לא שוויוניות - כפי שצוין לעיל, לדירות במתחם ניתנה תוספת של שטח עיקרי וממ"ד בהיקף של 25 מ"ר. תוספות הבינוי, כמו גם מרפסות הסוכה שהוצעו לדירות, נעשו בהתאם לאילוצי התכנון הקיימים בכל עמודת מבנה ומאפייני המגרש, ונמצא כי חלק ניכר ממרפסות הסוכה היו בגודל של 2 כפול 2 (4 מ"ר) כאשר דווקא דירותיהן של חלק מהעוררים קיבלו מרפסות סוכה בשטחים גדולים יותר. בשל אופי הבינוי הקיים, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 כי תכנון מרפסות סוכה לכלל הדירות הינו מורכב ביותר. מטבע הדברים, ככל שמדובר בדירה בקומה נמוכה יותר, השטח המקורה בה גדולה יותר, כך שהשטח עבור הקמת סוכה כשרה מצטמצם. זאת ועוד, הבינוי לתוספת הממ"דים וההרחבות לדירות הקיימות נעשו תוך התייחסות לכל עמודה ועמודה באופן המיטבי המתאפשר בה מבחינה תכנונית.

115. בהקשר זה נחזור ונזכיר כי בהינתן בינוי קיים, הרי שהתכנון נעשה תחת אילוצי תכנון משמעותיים, בפרט בהינתן חיזוק המבנה בכללותו, תוספת ממ"דים, תוספות בינוי וממ"דים לכל יחידות הדיור בו. אילוצים אלו מביאים לכדי פשרות תכנוניות נדרשות לשם הוצאת פרויקט החיזוק והמיגון מהכח אל הפועל. בין פשרות אלו, מודעים מוסדות התכנון כי יתכנו תוספות לא זהות לגמרי, אך מלאכת המחשבת למצוא פתרון ראוי ושוויוני במידת האפשר מוטלת על מגישי ההיתר, ובאישור ההיתר על מוסדות התכנון, ובענייננו, הוועדה המקומית. ראה בהקשר זה החלטתנו בערר

[1018/19](#) **צבי שטרן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין שטרן"); [ערר 1074/19](#) **וינקלר אילן ורינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין וינקלר").

116. כמפורט בערר וינקלר, אישור מרפסת בבית משותף, על אף שתואם תכנית תקפה ורצוי תכנונית, אינו נעשה באופן אוטומטי, אלא מחייב שיקול ואיזון לאור האינטרסים של כלל הדיירים ובכלל זה הפגיעה הנטענת על ידי העוררים בדבר השימוש במרפסת בדירתם כמרפסת סוכה. בהקשר זה נעשה האיזון הראוי בתכנון ע"י המשיבה 2 וגם ע"י הוועדה המקומית בהחלטתה, קרי, בהינתן אילוצי התכנון הקיימים במקרקעין, מיקום ושטחן של המרפסות, כמו גם השטח המיועד בכל אחת מהן להקמת סוכה כשרה, נמצא ראוי על ידיו. זאת ועוד, כאמור לעיל, ניתן לעשות שימוש בחצר המשותפת להקמת סוכות. בהקשר זה ראה גם החלטתנו ב**ערר 1084/23 אריה דן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים** (פורסם בנבו):

"כבר שנינו לא אחת כי בינוי לצד הבניין ובנוסף לכיוון בניין קיים, בין אם במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 ובין אם במסגרת תכניות להרחבות בינוי, מביא לאילוצים תכנוניים, אשר לעיתים אינם מאפשרים "הנאה שוויונית" מתכנית הרחבות, ואין בכך כדי לפגוע בהצדקה התכנונית לאישור הבקשה בכללותה."

117. בהקשר זה נציין כי ועדת ערר זו עמדה לא אחת על העובדה כי לנוכח אילוצי בינוי קיים לא בהכרח תתאפשר אחידות בתוספת הבינוי המוצעת לכל עמודה ועמודה במבנה מורכב. יש לבחון האם הבינוי כפי שהוצע במסגרת הבקשה להיתר הוא זה שמתאפשר ושראוי תכנונית בהתאם למצב הקיים במקרקעין. ועדת הערר התרשמה כי תוספות הבינוי נעשו באופן האופטימלי המתאפשר לדירות במבנה, ובשים לב לאילוצי הבינוי הקיים. מקום בו ועדת הערר התרשמה כי ניתן לשפר את הבינוי המוצע היא קבעה כי יש לעשות כן, וזאת כפי שיובהר להלן בעניין דירתה של משפחת ויסקי. נציין כבר עתה כי שינוי זה הוצע על ידי ועדת הערר בדיונים בפנינו והתקבל על ידי המשיבה 2.

118. **פתרונות דיור חלופיים במהלך הבנייה** - חלקם של הדיירים במבנה, עליהם נמנים דיירים מבוגרים, טענות כי בהיותם אנשים מבוגרים לא התאפשר להם להתגורר במהלך תקופת הבינוי בדירתם, וזאת משום מטרדי רעש, אבק וכו' שעלולים להשפיע על בריאותם. העוררים ביקשו לקבל פתרון מגורים זמני במהלך תקופת הבינוי ונענו לטענתם בשלילה על ידי המשיבה 2. בהקשר זה יצוין, כי אין מדובר בטענה תכנונית המצויה בסמכות ועדת הערר, וכי טענה זו נדרשת להיבחן בפני הערכאות המוסמכות. יצוין כי בעלי הדירות אשר זכאים לדיור חלופי בהתאם לדין נדרשים לקבל זאת מאת המשיבה 2.

119. במסגרת ההליך של ההתנגדויות בפני הוועדה המקומית נרשמה התחייבות היזם כי יינתן דיור חלופי לכל הדיירים הזכאים לכך על פי דין. בנסיבות אלו, אין ועדת הערר מוצאת לנכון להתערב בהחלטה זו של הוועדה המקומית. ועדת הערר אכן קוראת למשיבה 2 לבוא בדברים עם הדיירים בבניין אשר להם קושי מהותי ואמיתי להמשיך בשגרת חייהם לעת תקופת הבינוי ולהגיע איתם להסדרה מתאימה.
120. מיקום ארונות המונים וחדר הטרפ - העוררים טענו כי לא ברורה להם דרישת חברת החשמל למקם את חדר הטרפ והמונים במיקום בו הוצגו במסגרת הבקשה להיתר, שעה שכיום המונים מצויים במיקום אחר. עוד נטען, כי בדירות 13 ו-23 קיימת תוספת קיר עבור מונה החשמל אשר ייצור החשכה לחדרי השינה, כאשר שני שליש מהחדרים בדירות אלה פונים לצד רחוב פתח תקווה והחשכה זו מתווספת להחשכה הנגרמת על ידי הוספת עמודת הממ"דים.
121. במענה לטענות העוררים השיבה המשיבה 2 כי יש לדחות טענות אלו על הסף כיוון שההרמוניקה המתוקנת לא כללה כל שינוי בסוגיות אלו, ולפיכך לא קמה לעוררים זכות להתנגד או לערור על כך במסגרת ההליך דנן. לגופם של דברים, נטען כי הטענות בדבר חדר הטרפ ומיקום הקיר לא הועלו כלל בעררים הקודמים, נטענו כעת בעלמא ויש לדחותן. המיקום בו נדרשה המשיבה 2 להציב את חדר הטרנספורמציה נעשה בתיאום ובהתאם להנחיות חברת החשמל ומשכך לא ניתן להזיזו. לעמדת המשיבה 2, גם מבחינה תכנונית יש היגיון במיקום זה, שבניגוד לנטען, מיקומו הנוכחי כמעט ולא ישפיע על הדירות הקיימות והוא מוצב במרחק הרב ביותר שאפשר מהן. באשר למיקום ארון המונים, הרי שמיקום זה הוצג גם בבקשה המקורית ולא הוגשו כל התנגדויות לאמור, מיקום ארונות המונים נקבע בהתאם להנחיות חברת החשמל מחוץ לדירות המגורים.
122. בחנו את טענות העוררים באשר למיקום חדר הטרפ ומיקום המונים ולא מצאנו שיש לקבלן. בהליך הקודם בפני ועדת הערר, והן משום טענותיה של גב' ישר, הובהר כי מיקום חדר הטרפ נעשה בהתאם להנחיות חברת החשמל, באופן המרוחק מבנייני המגורים. הצוות המקצועי בוועדה המקומית אף ציין כי לטעמו תכנונית היה מיטבי יותר להציב את חדר הטרפ במפלס נמוך יותר, ברם הדבר לא אושר על ידי חברת החשמל. באשר לקוראי המונים, המדובר בקורא בלבד ולא במתקן שיש ממנו חשש לפגיעה בבטיחות ו/או קרינה. קוראי המונים מצויים בסמוך ללובי המבנה בקומת הכניסה. באשר לפגיעה הנגרמת מבינוי חלקי של הקיר, אשר יובהר שאינו ממשיך לכל גובהו של הבניין, קרי לקומות שמעל לקומת הכניסה, הרי שמדובר בפגיעה מסוימת שעשויה להיגרם לדירות בקומה הראשונה, אולם, כמפורט לעיל, אין מדובר בפגיעה משמעותית, שכן כאמור מדובר בבינוי חלקי של קיר. טענות העוררים נידחות בהקשר זה.

123. פגמים בפרסום - העוררים טענו כי בניגוד להחלטת ועדת הערר, בהליך הקודם, לא נשלחו זימונים כדין למתנגדים לאחר עדכון הבקשה להיתר ותוספת הבינוי בקומה 2-, כך גם פניותיהם בנושא נענו בזלזול. עוד נטען כי לחלק מהדיירים אשר הגישו התנגדות, לא ניתן להציג את התנגדותם כראוי בדיון בפני הוועדה המקומית; זאת ועוד, בהקשר זה נטען, כי הבקשה להיתר לא תוקנה בהתאם להנחיות ועדת הערר, מלבד הזזת הממ"ד ועל כן הפרסום כשלעצמו לא היה תקין. העוררים הוסיפו וטענו כי ההרמוניקה המתוקנת אשר נדונה על ידי הוועדה המקומית לא פורסמה לפני הדיון, וכי נעשו שינויים שלא ניתן היה לראותם בארכיב האופטי של עיריית ירושלים, במסגרת גרסת הבקשה להיתר האחרונה שפורסמה בחודש מאי 2023.
124. במענה לטענות העוררים, באשר לפגם בפרסום השיבו הוועדה המקומית והמשיבה 2 כי הבקשה המתוקנת הוגשה לוועדה המקומית בחודש פברואר 2023, ונקבעה לדיון בפני הוועדה המקומית ביום 30.7.23. המתנגדים העלו טענות על כך שלא קיבלו הודעות מחברת הפרסום, ולכן בפתח הדיון הנ"ל החליטה הוועדה המקומית לדחות את הדיון ולהורות על השלמת הפרסום. בהקשר זה יצוין כי בניינים 21, 23 ו-27 לא קיבלו הודעות כנדרש מחברת הפרסום. בהמשך לכך בוצע פרסום נוסף ונשלחו הודעות לפי [תקנה 36](#) לתקנות הרישוי. הדיון בוועדה המקומית התעכב ונדחה בשל הבחירות לרשויות המקומיות ומלחמת חרבות ברזל שפרצה ובסופו של יום התקיים כשנה לאחר מכן ביום 16.6.2024.
125. הוועדה המקומית טוענת כי הדיירים נשמעו בפניה במסגרת הדיון בהתנגדויות, אולם לא הורשו להעלות טענות החורגות מגדר הנושאים שנקבעו ע"י ועדת הערר כי בגינם יהיה ניתן להגיש התנגדות כמפורט לעיל, כך שלמעשה אין ממש בטענות העוררים כי נמנעה מהם זכות הטיעון. הוועדה המקומית והמשיבה 2 ציינו כי במסגרת הפרסום המתוקן נשלחו כדין הודעות למתנגדים, והראיה לכך שהם הגישו התנגדויות אשר נדונו בפני הוועדה המקומית.
126. באשר לטענה לשינויים שנערכו בהרמוניקה המתוקנת, השיבה המשיבה 2 כי ההרמוניקה מחודש מאי 2023, אשר נזכרת על ידי המתנגדים, היא ההרמוניקה המתוקנת שפורסמה ונדונה בפני הוועדה המקומית כשהיא כוללת את כל השינויים שנדרשו. במסגרת הדיון בפני ועדת הערר בהליך זה ציין הצוות המקצועי כי לאחר תיקון הפרסום נשלחו הודעות בהתאם לדיון לכלל דיירי הבניין.
127. לאחר שבחנו טענות אלה של העוררים מצאנו כי דינן להידחות. ההרמוניקה אשר נדונה בפני הוועדה המקומית ואף נדונה בפני ועדת הערר, היא ההרמוניקה הכוללת את התיקונים הנדרשים ומצויה בארכיב האופטי של הוועדה המקומית החל מחודש מאי 2023. מכל מקום, אין מחלוקת כי המתנגדים, הם העוררים בפנינו, ידעו על דבר הגשת ההרמוניקה המתוקנת והגישו התנגדויות אשר נדונו על ידי הוועדה המקומית. בענייננו, יוצא אפוא, שגם אם נפלו פגמים כאלה ואחרים בפרסום, ולא שוכנענו שכך

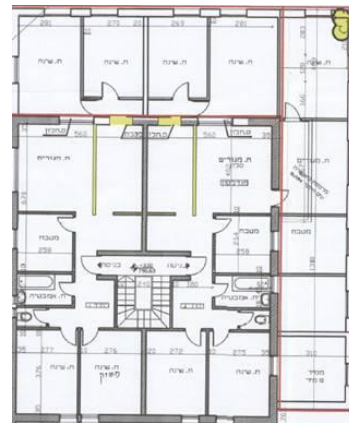
הם פני הדברים, ניתן ויש לפעול בהתאם לקביעת בתי המשפט בהקשר זה, אשר קבעו לא אחת כי "כלל הידיעה" גובר על פגם כאמור (ראה: [עת"מ \(ירושלים\) 3364-04-10 זילבר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה](#) (פורסם בנבו) ואושרר בבית המשפט העליון במסגרת [ע"מ 7186/10 חיים זילבר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים](#) (פורסם בנבו). ראה והשווה בהקשר זה גם את קביעת בית המשפט [בעת"מ \(מנהלי תל אביב-יפו\) 1069/01 יובל כהן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א](#) (פורסם בנבו): "[בבג"צ 527/74 ח'לף נ' הוועדה המחוזית מחוז צפון](#), פ"ד כ"ט(2) 319, נדונה תוצאתו של אי פרסום הודעה כנדרש ושם נקבע כי "... אי מילוי אחרי דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, כשלעצמה הוא פגם היורד לשורש העניין" עם זאת מוסיף ואומר כב' השופט ברנזון כי "... אילו הוכח כי בפועל ידעו העותרים על דבר ההפקדה במועד, אם מתוך קריאת הידיעה שפורסמה ברשומות או בעיתונים בשפה העברית ואם ממקור אחר, ועל כן לו רצו יכלו להגיש התנגדות במועד החוקי, לא הייתי רואה צידוק להושיט להם הסעד המבוקש". (שם, עמוד 322) הוא הדין במקרה דנא. הואיל והעותרים ידעו על דבר הפקדת התוכנית, אין לראות את הפגם בפרסום כפגם היורד לשורשו של עניין ואין בכך בכדי להצדיק היענות לעתירה מצד בית המשפט. וגם אם הפרסום לא היה עומד בדרישת החוק, לא היה בכך כדי לבטל את אישורה של התוכנית וזאת בהתאם לדוקטרינת הבטלות היחסית...בהתאם, לא היה מקום לביטול אישור התוכנית על ידי הוועדה המחוזית, הואיל ו"הפגם" נרפא על ידי ידיעת העותרים."

128. בהתאם לפסיקת בתי המשפט, פגם הפרסום אינו יורד לשורשו של עניין, באם היה בידי בעוררים להגיש ערר. במקרה שבפנינו, העוררים הגישו התנגדותם לדיון הראשון בפני הוועדה המקומית, הגישו על החלטה זו עררים, אשר התקבלו בחלקם, הגישו התנגדותם בשנית ועררים על ההחלטה השנייה של הוועדה המקומית. עררים אלו נדון בפנינו באריכות, בכתב ובעל פה, ויוצא שגם אם נפל פגם בהליך הפרסום, הרי שהוא רופא על ידינו, בהינתן שטענות העוררים נשמעו ונדונו לגופן ולעומקן.

129. **נדרש כעת לטענותיהם הפרטניות של כל אחד מהעוררים באשר לדירת מגוריו. ההתייחסות לדירות העוררים תיעשה בהתאם למיקומן של הדירות בקומות השונות.**

בעלי הדירות בקומה 1:- משפ' מנדלסון, משפ' קלאנג, משפ' אמיניאן, משפ' ויסקי ומשפ' ישר.

130. משפ' מנדלסון הינה הבעלים של דירה מס' 2 המצויה בקומה 1- בבניין 27. במסגרת התכנית הנקודתית שחלה על המקרקעין, היא תכנית 9770 אשר קודמה על ידי מר מנדלסון עם שכנים נוספים התאפשרה הרחבה של דירתו בחזית הצפונית וגם בחזית המזרחית על חשבון שטח משותף. להלן יוצג הבינוי המתאפשר מכוח תכנית 9770 לצד הבינוי המתאפשר מכוח תכנית החיזוק:



131. הנה כי כן, במסגרת הבקשה מושא הערר, ונוכח מגבלת תוספת הזכויות המתאפשרות מכח תכניות החיזוק מוצעת למשפחת מנדלסון תוספת בינוי המתאימה לתוספת שהוצעה לדירתו בתכנית 9770 בחזית הצפונית. אכן, תכנית 9770 שקודמה עלי ידי משפחת מנדלסון ועל ידי שכנים נוספים אפשרה את הרחבת הדירה גם בחזית המזרחית. תכנית 9770 אושרה לפני כ-11 שנים, אולם לא מומשה על ידי הדיירים בבניין. אין מחלוקת כי כיום הבקשה אינה כוללת בינוי בחזית המזרחית, למעט מרפסת קיימת של משפ' מנדלסון.

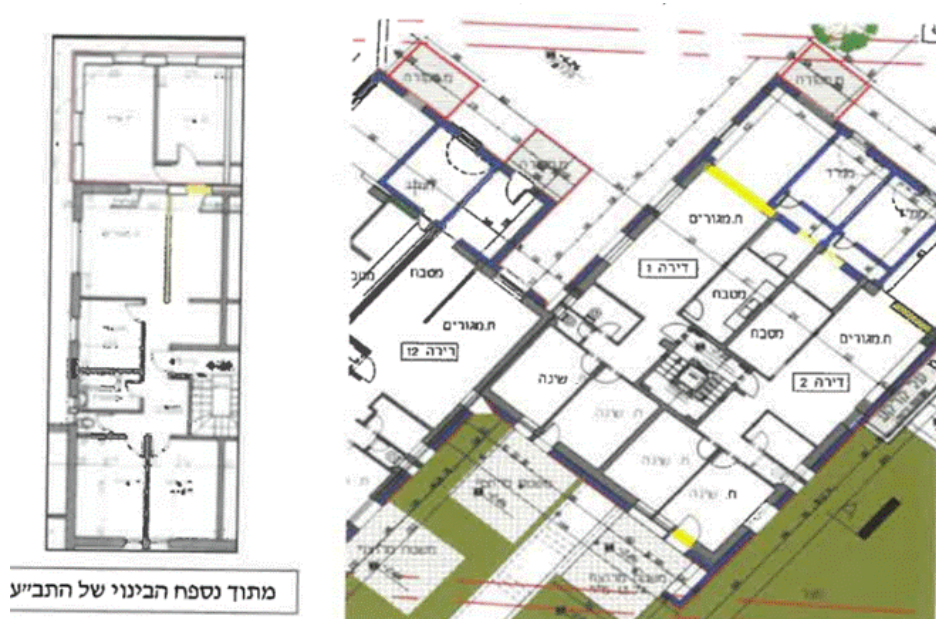
132. הבינוי מכוח תכנית החיזוק, המוגבל בהיקף השטח המתאפשר לכל דירה בבניין, אינו מאפשר את תוספת מימוש השטחים הנוספים מכח תב"ע 9770. עם זאת, אין בבינוי כאמור למנוע ממשפחת מנדלסון לפעול בעתיד לאישור הרחבה לדירתם גם לחזית המזרחית. ועדת הערר אינה מביעה עמדה באשר לתוספת בינוי כאמור בעת זו, וזאת תיבחן על ידי הוועדה המקומית.

133. ועדת הערר לא התרשמה, כי היות שבמסגרת בקשה זו מוצע הבינוי בחזית המזרחית לדירת העורר, נגרמת פגיעה בעורר אשר יש בה לפגוע במימוש הפרויקט לטובת כלל דיירי הבניין. מכל מקום, ככל שלעורר יש טענות לפגיעה בזכות קניינית או מעין קניינית למימוש זכויות נוספות מכח תב"ע 9770, ואין אנו מביעים עמדה באשר לטענות אלו, דינן של טענות אלה להתברר בערכאות המוסמכות להן, גם בהיבט הסמכות להעניק סעדים מתאימים, לרבות תשלומי איזון, ככל שהדבר ייקבע על ידן.

134. עוד בהקשר זה יצוין, כי תכנית 9770 עצמה קובעת כי נדרשת התאמת הבנייה מכוחה לתקן 413 בהוראת תמ"א 38, זאת כמפורט בסעיף 6.2 לתקנון התכנית. אין מחלוקת כי התאמת הבנייה לתקן 413 נדרשת להיעשות ביחס לכל המבנה כולו ולא רק לחלק מסוים באגפיו השונים. אשר על כן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי תוצאה זו, כפי שמוצעת בבקשה להיתר מושא הערר, הכוללת חיזוקים של המבנה בכללותו משני ציידיו, מגשימה בצורה טובה יותר את הוראת סעיף 6.2 לתכנית 9770. לא מצאנו מקום לקבל את טענות העורר בדבר חוסר סמכות הוועדה

- המקומית לאשר בנייה מכוחה של תמ"א 38 משום אישורה של תכנית מפורטת, ובענייננו 9770, וראה בהקשר זה את הוראת סעיף 13 לתמ"א 38.
135. בינוי הממ"ד - בכתב הערר טוען העורר כי בינוי הממ"ד במיקום המוצע בבקשה יביא לחסימה של אויר ואור במטבח הקיים בדירה, עוד נטען כי גודל הממ"ד קטן מ-9 מ"ר נטו וזאת בניגוד לדין. בהקשר זה, יצוין, כי במסגרת התכנית שקודמה על ידי העורר תוכננה במיקום בו מוצע הממ"ד במסגרת בקשה זו תוספת של חדר, כך שלמעשה טענותיו בעניין מיקום התוספת והפגיעה באיכות החיים וגרימת מחנק אינן ברורות, ודין להידחות. רוצה לומר, גם העורר עצמו בתכנית אשר הוא יזם וקידם הציע בינוי של חדר במיקום בו מוצע הממ"ד כיום.
136. באשר לגודל הממ"ד, אכן, שטח הממ"ד המוצע בדירת העורר הוא 8.63 מ"ר. בהתאם להוראות [סעיף 197א' לתקנות ההתגוננות האזרחית \(מפרטים לבניית מקלטים\)](#), תש"נ - 1990, הרשות רשאית להתחשב בתנאים הנדסיים בקביעת גודל שטח של ממ"ד החורג מ-9 מ"ר אך לא קטן מ-5 מ"ר. כך גם בהתאם להוראות תמ"א 38, רשאית הוועדה המקומית לאשר ממ"ד ששטחו קטן מהוראות [חוק ההתגוננות האזרחית](#), תשי"א - 1951 ותקנותיו. בענייננו אושרה חריגה זניחה של 37 סמ"ר, אשר תידרש לאישור של פיקוד העורף. עם זאת, המשיבה 2 ציינה בכתב תשובתה כי תבסס את התיקון הנדרש כך ששטחו לא יפחת מ-9 מ"ר נטו. באשר למיקום הממ"ד כפי שהוצע בתכנית הנקודתית, הרי שמיקום כאמור אינו אפשרי במסגרת בקשה להיתר זו, היות שהיקף התוספות אינו זהה. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 כי משיקולי אחדות בתוספת עמודת ממ"דים לכלל הבניין ותכנון בצורת החזיתות, מיקום הממ"ד כפי שהוצע בבקשה מושא העררים, הינו ראוי ואין בו לטעמנו משום פגיעה בעורר.
137. חצר ומרפסות - במסגרת הבקשה להיתר העורר מקבל שטח מרוצף של כ-13.7 מ"ר וזאת בנוסף להותרת מרפסת קיימת בחזית המזרחית. בנסיבות אלו מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 כי אין הצדקה תכנונית לתוספת נוספת לכיוון רח' סורוצקין.
138. הבקשה להיתר, נדרשת להסתכלות כללית והוליסטית על כלל המבנה במטרה לאפשר תוספת בינוי עבור מרפסות סוכה לכלל הדיירים, בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים. עיון בבקשה להיתר מלמד כי היציאה לחצר מסומנת בסמוך לשטח המרוצף והיציאה למרפסת אינה מופיעה במסגרת הבקשה להיתר. המשיבה 2 ציינה בכתב תשובתה כי היציאה למרפסת אכן נשמטה בטעות [והיא תתוקן בהתאם](#). במסגרת הבקשה להיתר לא נעשה כל שינוי בשימוש בחצר או בזיקה הנטענת אליה על ידי העורר, שכן ההצמדה של חצר משותפת ו/או הסכמות קנייניות אחרות שניתנו לעורר מאת הדיירים באשר לשימוש ייחודי בחצר אינן מעניינים של מוסדות התכנון והליכי הרישוי. ככל שהעורר יקבל הסכמת שאר דיירי הבניין להצמיד את החצר לדירתו ניתן יהיה לאפשר זאת במסגרת הבקשה להיתר.

139. ביטול דרכי גישה ויציאה בקומה מינוס 2 - במסגרת הבקשה להיתר בוטלה כניסה ממפלס 2- הקיימת היום במבנה. כניסה זו המשרתת את מי שמגיע מרחוב סורוצקין מאפשרת לדירות במפלס זה גישה ישירה ללא הצורך להגיע לכניסה לבניין רחוב פתח תקווה. במסגרת הדיון בפנינו התברר כי גישה זו בוטלה משיקולים תכנוניים, בין היתר בשל האופן שבו תוכננו המחסנים והדירות שעתידות להתווסף בקומה זו. עם זאת, נשמרות דרכי הגישה המרכזיות למבנה ממפלס הרחוב. אשר על כן, בנסיבות אלו לא מצאנו כי יש ממש בטענת העורר כי ביטול הכניסה בקומה 2- יביא ליצירת סכנת חיים. זאת ועוד, בכל הדירות בקומה 1- קיימת יציאה לחצר, וכל הדירות שבקומה 0 ומעלה יש להניח כי ממילא יצאו דרך דלת הכניסה הראשית למבנה ולא יידרשו לרדת עוד שתי קומות למטה.
140. העורר העלה טענות באשר למיקום צובר הגז, בהקשר זה על צוברי הגז להיות מותקנים בהתאם לתקני הבטיחות הנדרשים. המשיבה 2 ציינה בפנינו, כי לנוכח הגודל הנדרש של הצובר ומאפייני המגרש הוחלט בתיאום עם חברת הגז למקם את הצובר בפניה הצפון-מזרחית של המגרש, במרחק מקסימאלי מהדירות הקיימות ובאופן שמאפשר גישה לחברת הגז. עוד נמצאנו למדים, כי המרחק המינימאלי מהבניין בנקודה הקרובה ביותר לצובר הגז צפוי להיות כ-5 מ'. בנסיבות אלו לא מצאנו מקום לשנות ממיקומו של צובר הגז.
141. יתר טענות העורר הינן טענות הנכללות במסגרת הטענות הכלליות להן התייחסנו במסגרת החלטתנו לעיל.
142. משפחת קלאנג הבעלים של דירה 26 בבניין 27 קומה 1- טענותיה של משפ' קלאנג מתרכזות בעיקר באשר למיקום התוספות לדירתם הקיימת ביחס למיקום המטבח הקיים וסלון הדירה.



143. כפי שוועדת הערר ציינה לא אחת במסגרת החלטותיה לאישור פרויקטים מכח תמ"א 38/1, הרי שהתכנון המוצע משקף את אילוצי הבנייה הקיימים במסלול של עיבוי המבוצע ביחס למבנה קיים הכולל מספר אגפים. בענייננו, דירת משפ' קלאנג הינה דירה המצויה בין שתי דירות קיימות כאשר מיקום התוספות, ככל שיעשה, ייעשה בחזית קדמית או אחורית של הדירה. כפי שניתן להיווכח מנספח הבינוי של התכנית הנקודתית שקודמה למבנה, היא תכנית 9770, גם במסגרתה המיקום המיטבי שצוין לתוספות עבור דירה זו הינן בחזית הפונה לרחוב סורוצקין. למעשה תכנון התוספות במסגרת הבקשה מושא הערר תואם בעיקרו לתכנון התוספות כפי שאושרו בתכנית הנקודתית.

144. יוצא אפוא כי טענות משפ' קלאנג לחסימת האור והאוויר למטבח כתוצאה מתוספת חדר ממ"ד בחזית הצפונית של המבנה, מתקיימות גם לו הייתה ממומשת תוספת בינוי מכח התכנית הנקודתית. במצב דברים כאמור, הרי שניתן להתקין אוורור מכני במטבח או לעשות התאמות להטבת החלוקה הפנימית שלה כפי שתמצא לנכון. ועדת הערר מצאה שהתכנון המוצע בבקשה מקובל וראוי בהינתן הבינוי הקיים. באשר למחלוקת בין הצדדים בדבר להשתת עלות מימוש השינוי הפנימי, סוגיה זו אינה בסמכותה של ועדת הערר ובפני העוררים לבררן בפני הערכאות המוסמכות.

145. כך גם, ניתן לראות כי החלון בחזית הצפונית הקיים בדירת משפ' קלאנג אכן צפוי להיסגר כתוצאה מהרחבת הבינוי בחזית זו אשר בסיומה קיימת יציאה לחצר. לצד זאת, בחזית המזרחית מוצעת פתיחת חלון חדש. במובן זה, ונוכח אילוצי הבנייה הקיימים מצאנו כי התכנון לדירה הוא התכנון המיטבי המתאפשר בהינתן הבינוי הקיים.

146. טענות בנוגע לפגיעה בפרטיות כתוצאה מתכנון תוספות בדירות נוספות במבנה - משפחת קלאנג מציינת כי תיגרם לדירתה פגיעה כתוצאה מתוספת לדירה 12 בבניין 25 וכן באשר למרפסת בדירה מס' 14 שעתידיה להיבנות בקומה מעליה. באשר לתוספת הבינוי לדירה מס' 12 בבניין 25, מדובר בתוספת של חדרים שאינם כוללים פתח לכיוון דירת משפחת קלאנג ובינוי עבור מרפסת סוכה (בדומה גם לבינוי המוצע לדירת משפ' קלאנג בחזית זו). באשר למיקום מרפסת הסוכה, אכן קיימת אפשרות להיזק ראייה הפונה לחדר המגורים בדירת משפ' קלאנג, עם זאת, המשיבה 2 הבהירה כי היא מתחייבת להביא לצמצום הפגיעה בפרטיות הנגרמת על ידי מרפסות אלה וזאת באמצעות הוספת מחיצה מעוצבת כפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

147. בהקשר זה ראוי להזכיר את מאפייניו של המבנה, אשר כולל 4 אגפים. במצב דברים כאמור, ברור כי כל תוספת בנייה תיצור מפגעי פרטיות מסוימים ואלו, יש לומר, קיימים גם בבינוי המקורי בשל קיומם של אגפים שונים המחוברים באותו המבנה. בנסיבות אלו, בהיבט הכולל של התרומה שיש לחיזוק המבנה הקיים והרצון

לאפשר מרפסות סוכה או לחלופין חצרות אשר ישמשו לסוכה, וזאת אל מול מפגעי הפרטיות הניתנים לצמצום ע"י מחיצות, הרי שהבינוי המוצע מקיים איזון ראוי בין האינטרסים השונים.

148. באשר לבינוי המרפסת המוצעת מעל חצר דירת משפ' קלאנג והטענה כי מרפסת כאמור תפגע בשימוש מרפסת סוכה ופגיעה בפרטיות, מצאנו כי אין מקום לקבל טענות אלה. מדובר במרפסת שעתידה להיות בקומה מעל דירת משפ' קלאנג ובמרחק של כ-3 מ' מחלונה. במובן זה לא מצאנו ממש בטענה כי המרפסת משקיפה לתוך חדר השינה של דירת משפ' קלאנג.

149. בהקשר זה אין מניעה לייצר מחיצה קלה בצד זה של המרפסת כלפי חלונות חדר השינה בדירת משפ' קלאנג. כך גם, בינוי המרפסת נעשה מעל חצר משותפת ורק חלק ממנה כחצי מטר בלבד מתוכנן מעל השטח המרוצף שסומן עבור דירת משפחת קלאנג.

150. אשר על כן אנו סבורים כי הבינוי כפי שאושר בבקשה להיתר הן לדירה מס' 15 בבניין 25 והן לדירה מס' 14, אף שיש בהן משום פגיעה מסוימת בפרטיות, היא איננה משמעותית וניתנת לצמצום ע"י הצבת מחיצה. טענות משפ' קלאנג בהקשר זה נדחות.

151. יתר טענות משפ' קלאנג הינן טענות כלליות אשר ניתנה להן התייחסות לעיל בהחלטתנו, וכן אנו שבים על התייחסותנו גם באשר לטענה לסגירת יציאת חירום בקומה 2- כמפורט לעיל.

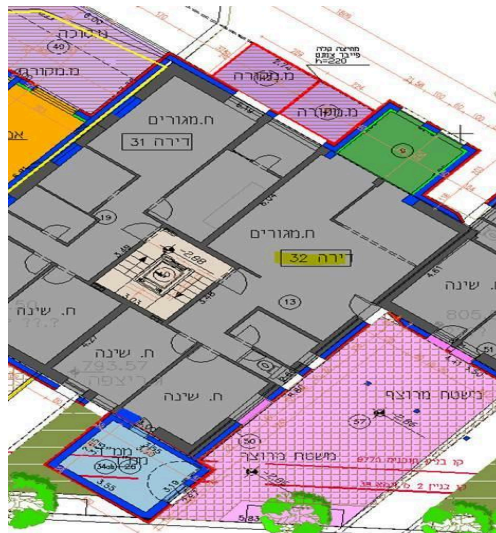
152. הגב' רחל אמיניאן – דירתה 22 בבניין 23 בקומה 1-. עיקר טענותיה של הגב' אמיניאן נוגעות לרעש ומטרדים הצפויים לה בזמן הבנייה. במסגרת הדיונים בוועדת הערר הובהר, כי לגב' אמיניאן טענות באשר לבינוי ותוספת המעלית והצרת חדר המדרגות. הגב' אמיניאן הינה שומרת תורה ומצוות, המתניידת בכיסא גלגלים, ולטענתה ככל שלא תתאפשר בבניין מעלית שבת, או לחלופין ככל שתיגרם תקלה והמעלית לא תפעל, לא תתאפשר נידותה בחדר המדרגות הקיים, אחר הצרתו לשם הרחבת המעלית.

153. באשר לטענות העוררת למטרדים זמניים הנלווים באופן טבעי לבנייה, הרי שכידוע אין באלה, כשלעצמם, כדי למנוע את תהליך הרישוי והבינוי. המדובר באי נוחות זמנית. המשיבה 2 הבהירה בכתב תשובתה כי מסרה לגב' אמיניאן כי היא זכאית לקבל דיור חלופי על פי חוק, ואף הציעה, לפני משורת הדין, שאף אם תבחר שלא לעזוב את דירתה בתקופה זו, ישולמו לה דמי שכירות. פתרון זה נמצא על ידי ועדת הערר כנותן מענה ראוי לתקופת הבינוי והמטרדים שיווצרו בגינה.

154. באשר לקשיי הנגישות לדירת העוררת בזמן העבודות, הבהירה המשיבה 2 וכך גם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר כי יישמרו מעברים פתוחים, כמקובל בביצוע עבודות מעין אלה, תוך דיווח לדיירים.

155. באשר להיבט הנגישות כתוצאה מתוספת המעלית למבנה הקיים אחרי הקטנת חדר המדרגות, הרי שהבינוי המוצע היום עבור המעלית מאפשר נגישות לכיסא גלגלים ללא מלווה. במצב דברים כאמור, ובהינתן כי האוכלוסייה בבניין תבחר לעשות שימוש במעלית שבת, הרי שהנגישות כלפי גב' אמיניאן המתניידת על כיסא גלגלים הינה משופרת לעומת המצב הקיים כיום כאשר המבנה הינו ללא מעלית. גם ככל שיהיו מצבים חריגים, בהם המעלית לא תפעל, הרי שיש להניח כי מדובר יהיה באירועים חריגים, כאשר לצד זאת, במרבית ימי השנה וכאשר המעלית פועלת כדבר שבשגרה הדבר יהווה שיפור נגישות לגב' אמיניאן. על כן טענות העורר נדחות.

156. משפ' ויסקי דירה מספר 32 בבניין 21 בקומה 1-. במסגרת כתב הערר העלתה משפ' ויסקי טענות הנוגעות למיקום התוספות לדירה, טענות בדבר חוסר שוויון במרפסות ותוספות לדירות במבנה, וכן טענות באשר לחוסר שקיפות והיעדר שיתוף פעולה מאת היזם. באשר למיקום תוספת הבינוי לדירת משפ' ויסקי, נמצאנו למדים כי מיקום הממ"ד כפי שהוצג בבקשה שאושרה על ידי הוועדה המקומית, יביא לסגירה של חלון קיים בחדר השינה הפונה לחזית הדרומית כלפי רחוב פתח תקווה, כאשר החלון המוצע בחזית זו מוקם מתחת לגשר. בנסיבות אלו, אכן התרשמנו, גם בסיור שקיימה ועדת הערר במקרקעין, כי הדבר יביא לפגיעה בכניסת אור ואוורור חדרים אלו. במסגרת הדיונים בפני ועדת הערר ולבקשת גב' ויסקי הוצעה חלופת בינוי במסגרתה הוסט בינוי הממ"ד לכיוון מזרח באופן שמותיר את החלון הקיים בדירת העוררת על כנו. הדבר בא לידי ביטוי במסגרת התכנית המתוקנת שהוגשה על ידי היזם.



157. עוד במסגרת הדיונים בפני ועדת הערר ביקשה גב' ויסקי להגדיל את השטח המרוצף הסמוך לדירתה כך שכל השטח הסמוך ירוצף במלואו, מדובר בשטח חצר המהווה רכוש משותף וכלפיו קיימת יציאה לדירת משפ' ויסקי ודירה נוספת היא דירה

- מס' 21. לבקשת גב' ויסקי בבקשה המתקנת כל השטח רוצף במלואו ויש לייצר הפרדה בין חצרות הדירות הקומה זו.
158. באשר לבינוי עמודת הממ"דים, המיקום החדש של הממ"ד שנועד על מנת לשמור על בינוי החלון הקיים בחדר השינה, אכן עתיד להגיע עד גבול המגרש, כך שלא תהיה אפשרות למעבר מהשטח המרוצף (ממזרח) לחלק הסמוך לגשר (ממערב לעמודה). אכן ייוותר שטח כלוא אשר לא תתאפשר גישה נוספת אליו, למעט דרך דירתה של משפ' ויסקי. בהינתן האילוצים הקיימים, והרצון להסיט את בינוי הממ"ד על מנת לאפשר אוורור נאות בחזית הדרומית של הדירה, למעשה אין אפשרות בינוי אחרת שמחד תותיר את האוורור הקיים על כנו, ומנגד תאפשר פתח מעבר נוסף לשטח הכלוא.
159. ועדת הערר התרשמה כי המשיבה 2 בחנה חלופות תכנון שונות באשר לדירת משפ' ויסקי, בהינתן מיקומה בחזית הדרומית של המבנה ומתחת לגשר הקיים. כך גם נשקלו חלופות בינוי נוספות במעמד הדיון בפני ועדת הערר, ומצאנו לנכון להסיט את הבינוי הקיים של הממ"ד. שינוי זה נעשה כאמור לבקשת גב' ויסקי, וכתוצאה מכך אכן נוצר קטע חצר שאליו אין נגישות ועל הדיירים יהיה למצוא את הדרך לפעול לניקיונה.
160. במסגרת הדיון בפני ועדת הערר מיום 27.10.24 הנושא נבחן על ידי ועדת הערר ונמצא כי קיימת נגישות לשטח זה מצידו המזרחי של המגרש. כך גם, קיימת גישה מהחלק המערבי של הבניין דרך רמפה הקיימת עבור דירת משפ' ישר המצויה בתחום הרכוש המשותף. יובהר בהקשר זה כי שטחי הגישה המדוברים אינם שטחים המוצמדים לדירה זו או אחרת בבניין אלא לשטח חצר הקיים לכל הבניין.
161. משפ' ויסקי טענה לחוסר שוויון בתוספות. כפי שצינו לעיל, משום אילוצי בינוי קיימים, קיימים מסוימים באש למרפסות שהתווספו לדירות בבניין. במסגרת תמ"א 38 כבר שנינו לא אחת שלא ניתן בהכרח לאשר תוספות בנייה שוויונית וזאת בהינתן השוני הקיים במבנה הבנוי בין הדירות השונות, מיקומן וכן כתוצאה מאילוצי בינוי שמכתיבים שונות באשר לבינוי המתאפשר לדירות השונות. בענייננו, כלל הדירות במבנה קיבלו לכל הפחות הרחבה + ממ"ד בשטח של כ-25 מ"ר. באשר למרפסות אכן נעשה מאמץ על ידי המשיבה 2 להוסיף מרפסות סוכה לכל הדירות. חלקן של הדירות מקבלות מרפסת בשטח של 4 עד 5 מ"ר בלבד בעוד שמשפ' ויסקי מקבלת שטח מרוצף של 13 מ"ר. במובן זה, המענה שניתן עבור מרפסת סוכה למשפ' ויסקי הינו ראוי בהחלט. באשר לבקשת משפ' ויסקי לאפשר מרפסת נוספת בחזית הפונה לרחוב סורוצקין ציינה המשיבה 2 כי אין הצדקה תכנונית להוסיף מרפסת נוספת לדירתה. עם זאת, במסגרת הדיונים בפנינו הובהר כי המשיבה 2 תהיה מוכנה להוסיף מרפסת בחזית זו, ובלבד שתתקבל הסכמת משפ' ריכמן וזאת בשל הפגיעה בפרטיות כתוצאה מתוספת מרפסת כאמור כלפי דירתם. ככל שתינתן הסכמת

משפחת ריכמן, וימצא כי תוספת מרפסת כאמור אין בה משום פגיעה במרפסות סוכה נוספת, תכנונית וועדת הערר מאפשרת תוספת מרפסת נוספת למשפחת ויסקי. אין בקביעה זו כדי להכריע במחלוקות קנייניות הקיימות בין המשיבה 2 למשפחת ויסקי באשר לתמורות מכוח תכניות החיזוק.

162. משפ' ישר - הבעלים של דירה 31 המצויה בקומה 1- בבנין 21. במסגרת כתב הערר של משפ' ישר (הליך קודם) נטען כי מימוש הבקשה מכח תמ"א 38, תביא לגריעה מזכויותיה התכנוניות והקנייניות של העוררת כפי שהתאפשרו לה במסגרת תכנית 9770. בהקשר זה טענות משפ' ישר, מופנות בעיקר כנגד שינוי תוואי הרמפה הקיימת כיום מצד מערב, על חשבון שטח רכוש משותף. בינוי כאמור התאפשר בהסכמת השכנים והרמפה הקיימת משמשת את בנה של הגב' ישר, אשר הינו נכה המתנייד בכיסא גלגלים. עוד נטען כי הבינוי המוצע מביא לצמצום החצר הקיימת באופן משמעותי אשר גורעים מהעורר 2, מר ישר, אשר לו נכות בשיעור 188% לצמיתות את מרחב מחייתו.

163. במסגרת הבקשה להיתר הוצע שימוש במעלון כתחליף לביטול הרמפה הקיימת. העוררים טענו כי המעלון אינו מתאים לשימוש בכל ימות השנה, וזאת בהתאם לצו מצפונם ואמונתם. עוד נטען, כי המעלון עצמו מצריך סיוע תמידי בכל שימוש, המדובר באקט המגביל את העורר 2 והסועדים אותו להשתמש בו. העוררים מבקשים להותיר את תוואי הרמפה הקיים על כנו, וכן צירפו חוות דעת נגישות בהקשר זה. העוררים העלו טענות כנגד ביטול מרפסת אשר הוקמה בהיתר בנייה בתיק רישוי 91/1010. במסגרת הבקשה להיתר מוצגת המרפסת להריסה. לטענת העוררים, בבקשה המוצעת מוצגים עמודים אשר אינם תומכים כל בינוי מעליהם, ויש בכך ליצור מפגע ביכולת הניידות החופשית בחצר הקיימת. באשר לחדר המוגן ולמרחב המחיה נטען כי התכנית המוצעת נעדרת כל פתרון מינימלי של פרטי מגורים ו/או צרכים בנגישות הנדרשים לנכה המתגורר בפועל בדירה.

164. במסגרת הדיון בפנינו עמדנו על הטענות של העוררים, כך גם התרשמנו מהבינוי הקיים כיום בדירת העוררים הכולל עבירת בנייה משמעותית להרחבת הדירה ובינוי רמפה שאף היא נבנתה ללא היתר. בהקשר זה יצוין כי במסגרת הוראות תכנית 9770 הוצג הבינוי הבלתי חוקי להריסה, וחלף זאת הוצגה הרחבה לדירת משפ' ישר. נציין, כי הבינוי המוצע במסגרת בקשה זו תואם בעיקרו את הבינוי כפי שהוצע למשפ' ישר בתכנית 9770, ומציע מרחב מחיה משמעותי כתוספת בינוי בדירת משפ' ישר. לצורך השוואה להלן נציג את תשריט הבינוי של תכנית 9770 בו מוצגת התוספת המוצעת לדירת העוררים, ומתחתיו נציג את הבינוי המוצע בדירה במסגרת הבקשה להיתר.



165. למשפ' ישר יש טענות כנגד האופן בו ממוקם הממ"ד בתוספת הבנייה במסגרת הבקשה מושא הערר. לעמדת משפ' ישר מיקום הממ"ד כפי המוצע בבקשה אינו המיקום המיטבי מבחינת השינויים שיידרשו בדירת העוררים ויהיה בכך כדי לפגוע במרחב המחיה של העורר 2.

166. לאחר שבחנו את הטענות בהקשר זה, מצאנו כי אין לקבל טענה זו של העוררים. ראשית, הבינוי הקיים כיום דינו להיהרס בהיותו עבירת בנייה ולהיבנות מחדש בהתאם לתכנית 9770. העוררים לא פעלו לבינוי מכח התכנית האמורה מזה שנים רבות, אפשר משום שסברו כי הבניין יתכנס לבינוי מכח תמ"א 38 או מטעמיהם שלהם. בכל מקרה, הבינוי מכח הבקשה להיתר, מבחינת היקף הבינוי המוצע לדירת העוררים, הינו משמעותי ומאפשר מרחב מחיה ראוי לעורר 2. תכנון תוספת הבינוי, נמצא מותאם עבור נכה בדומה לתכנון שאושר במסגרת תכנית 9770. רוצה לומר, העוררים מפיקים תועלת רבה כתוצאה מאישור הפרויקט עצמו הכולל גם בינוי התוספת שאושרה להם בהתאם לתכנית התקפה 9770 וזאת מעבר ל-25 מ"ר שהיה על המשיבה 2 להוסיף לדירתם מכח חיזוק המבנה.

167. מכל מקום, הצבת עמודת הממ"דים נדרשת להיעשות בשים לב לבינוי המוצע לכלל עמודת הממ"דים בחזית המערבית בבניין עבור הדירות הנוספות בעמודה זו. בהינתן אילוצי הבינוי הקיים מצאנו כי מיקום עמודת הממ"דים הוא המיקום הנכון והמיטבי עבור כלל הדירות בעמודה זו. במסגרת תשובתה של המשיבה 2 לערר היא ציינה כי היא נכונה לבחון אפשרות להציג דלת ממ"ד רחבה יותר, ככל הניתן,

בהתאם לתקן, וכן תהיה נכונה לבצע שינויים בחלל הפנים בהתאם להסכמת העוררים ככל שיפעלו לשיתוף פעולה. בהינתן נסיבותיו המיוחדות של העורר 2, והיות ותוספת הבינוי בכללותה מכח תכנית 9770 נבנית על ידי המשיבה 2, ראוי כי חלל הפנים בהינתן מיקום הממ"ד, כפי שמוצע בבקשה להיתר, יכלול שינויים לצורכי נגישות טובה יותר עבור העורר 2. כך גם, ככל שהדבר מתאפשר בהתאם לפקע"ר יהיה מקום להציב דלת ממ"ד רחבה יותר.

168. ביטול הרמפה - כפי שצוין לעיל, הרמפה הקיימת, אף שנבנתה ללא היתר, משמשת את העורר מר ישר מזה שנים רבות. במסגרת הוראות תכנית 9770 בסעיף 4.1.2 י"ג נקבע כדלקמן:

"י"ג נגישות"

1. יותר מעלון ורמפה, מעבר לקווי בניין, עבור הנגשה ליחידה המסומנת בנספח הבינוי כ" יח"ד 31" בעמודה הצפון מערבית.
 2. לעת מתן היתר בניה, ייקבע בתיאום עם עיריית ירושלים, אופן הנגישות הראוי לחלקה, וזאת בהתחשב בצורך הנובע ממגורי נכה במקום. במסגרת זאת, ייקבע אף אם הרמפה הקיימת תיוותר במתכונתה הנוכחית או שיימצא פתרון גישה חלופי.
- מהנדס העיר (או מי מטעמו) יהא רשאי לקבוע הוראות בדבר שינויים ברמפה הקיימת וכי מיקומה הנוכחי אינו מחייב."

169. הנה כי כן, הוראות תכנית 9970 מלמדות כי הצבת מעלון ורמפה הינו פתרון המתאפשר במסגרת התכנית הנקודתית. עוד נקבע, כי יתאפשר לבחון האם ניתן יהיה להותיר את הרמפה הקיימת במתכונת הנוכחית או שיימצא פתרון חלופי.

170. המשיבה 2 ציינה בתשובתה ובדיונים בפנינו כי הרמפה הקיימת אשר נבנתה שלא כדין, בנויה באופן לא תקני, הכולל שיפועים גדולים ואינה יכולה לשמש פתרון תכנוני ראוי לנגישות. זאת ועוד, היא בנויה קרוב ובסמיכות ממשית לבניין הסמוך. לעמדתה, לא ניתן להותירה במקומה גם משום הצבתו של חדר טרנספורמציה לו נדרשה המשיבה 2 במיקום בו מצויה הרמפה היום וזאת בהתאם לדרישות חח"י.

171. המשיבה 2 הציגה פתרונות הנגשה חלופיים באמצעות מעלון, כפי ששורטט בהרמוניקה בבקשה להיתר, והן באמצעות רמפה חליפית כפי שהוצגה על ידי ועדת הערר. המשיבה 2 ציינה כי היא נכונה לבצע את הרמפה החלופית שהוצעה, בשיפועים המתאימים, הגם שלעמדתה מדובר בפתרון תכנוני פחות טוב מהצבת מעלון, אשר יחייב גריעת שטח ניכר מחצר הבית. המדובר בחצר משותפת ומשפ'

ישר עתידה לקבל חצר לשימושם, בכפוף להסכמת השכנים, כך שלמעשה לא תיגרם פגיעה משמעותית בחצר דירתם.

172. ועדת הערר בחנה את בינוי הרמפה הקיימת, זאת לצד הבינוי המוצע למעלון ובינוי חליפי לרמפה כפי שהוצג בוועדת הערר. כך גם, אפשרנו לב"כ העוררים לפנות לחח"י בניסיון לקבל אישור להסטת חדר הטרנספורמציה למיקום אחר במגרש, אולם הדבר לא הסתייע בידו.

173. ועדת הערר התרשמה כי בשים לב לאילוצי הבינוי הקיים והקמת פרויקט תמ"א 38 לכלל דיירי הבניין, המשיבה 2 פעלה לבחינת פתרונות נגישות מתאימים. במסגרת החלטה זו, אנו קובעים כי משפ' ישר רשאית לבחור את פתרון הנגישות הנכון עבורה מבין הפתרונות שהוצגו על ידי המשיבה 2. נציין כי בכל הנוגע לקושי בהפעלת מעלון גם בשבתות וחגים, ישנם פתרונות בהם ניתן להיעזר כגון התקנת מנגנון ייעודי המכונה מנגנון הלכ - טכני המאפשר הפעלת המעלון בימי שבת. עם זאת, ככל והעוררים אינם מעוניינים בהתקנת המעלון, הרי שתיבנה רמפה חליפית בהתאם לבינוי כפי שהוצג על ידי המשיבה 2 בפני ועדת הערר. במענה לטענות העוררים באשר לעמודים המסומנים בתחום החצר המשותפת, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי המדובר בעמודים הנדרשים קונסטרוקטיבית לתמיכה בבינוי המוצע בחזית הדרומית של המבנה (מרפסות).

174. מרפסת המסומנת להריסה - מדובר במרפסת הקיימת בצידו הדרומי של המבנה אשר אושרה בהיתר בנייה שניתן בתיק רישוי 1991/1010.01. הוועדה המקומית טענה בכתב תשובתה כי בינוי המרפסת חורג מהיתר הבנייה שניתן, אולם במסגרת הדיונים בפני ועדת הערר הובהר כי הוצג היתר שינויים המאשר את בינוי המרפסת בגודל בו נבנתה. תשומת הלב כי מדובר במרפסת המצויה בגובה פני הקרקע בחזית הדרומית בדירת העוררים הפונה לחצר הקיימת. במסגרת הסיור שקיימה ועדת הערר מצאנו כי המרפסת נסגרה שלא כדין וללא היתר בנייה, כך שלמעשה היא מהווה חלק מהרחבה לדירת העוררים ואינה משמשת בפועל כמרפסת.

175. הריסת המרפסת נדרשה לצורך כניסה לחדר השינה הדרומי בדירת העוררים וכניסה מונגשת. ראה להלן החלק הרלבנטי בבקשה להיתר.



176. בהקשר זה יצוין כי חלף המרפסת המסומנת להריסה במסגרת הבקשה להיתר הוקצתה לעוררים מרפסת מקורה מצידו הצפוני של הבניין כדלקמן:



177. לאור כל האמור והמפורט לעיל, היות ובמסגרת הפרויקט מושא ערר זה מתאפשרת תוספת הבינוי בתכנית 9770, אשר לא מומשה על ידי העוררים, לצד הצבת רמפה תקנית ו/או מעלון לבחירת העוררים והסדרה מלאה של כלל עבירות הבנייה בדירת העוררים, לא מצאנו מקום לקבל טענותיהם.

בעלי הדירות בקומה 0

178. משפ' דברשווילי אליסיה ורחל דבש, ואברהם ויפה כהן - משפ' דברשווילי היא הבעלים של דירה 13 המצויה בקומה 0 בבנין 25. העוררים העלו טענות באשר לבינוי והתכנון המוצע לדירתם. לעמדתם הבינוי המוצע יביא להחשכה של הדירה הקיימת וחסומה של פתחי אוורור, ואובדן חלונות גדולים בסלון הדירה. עוד הועלו

טענות באשר לפגיעה בפרטיות בגין הבינוי המוצע בחלקו הדרומי של המבנה בדירה מס' 24 בעמודה הסמוכה ממערב. העוררים העלו טענות באשר למיקום המעלית, הפגיעה בפרטיות ומטרדי הרעש וכן טענות באשר לקיומם של חללים בבניין אשר קיים חשש שאלו ישמשו כיחידות דיור נוספות. המדובר בהקשר זה ביחידות הדיור שהתווספו לבקשה המתוקנת במפלס 2-. העוררים הוסיפו וטענו להוספת עומס על תשתיות, העדר מענה לשימור הצמחייה, נזקים הצפויים להיגרם למבנה בעת ביצוע העבודות וחוסר נוחות הכרוך בביצוע העבודות במבנה.

179. טענות אלה נבחנו על ידי ועדת הערר בדיונים שקיימנו בפנינו והן במסגרת הסיור שקיימנו במקרקעין. נשוב ונבהיר, כי פרויקט לחיזוק מבנה קיים מפני רעידות אדמה, ובכלל זה תוספות הבינוי לדירות הקיימות, אינם נעשים בחלל הריק אלא כפופים לאילוצי בינוי קיים, כפי גם בענייננו, כאשר מדובר במבנה משותף המורכב מ-4 עמודות. להלן נציג את הבינוי המוצע לדירה 13:



180. הבינוי של הממ"ד בהמשך למטבח הקיים ומרפסת השירות הצמודה לו נובע מאילוצי הבינוי הקיימים וראה בהקשר זה התייחסותנו באשר לבינוי דומה כאמור בדירת משפחת קלאנג לעיל. בכל הנוגע לטענות העוררים בדבר אובדן חלונות גדולים בסלון, ניתן להתרשם כי מוצע חלון גדול הפונה לכיוון מעבר, חלף החלון הנחסם בחלקה הצפוני של הדירה, לצור תוספת בינוי של שטח עיקרי. כך גם, בחנו את טענות העוררים כי הבינוי המוצע מכיוון מערב בעמודה הסמוכה יוצר למעשה החשכה הן ביחס לחלון והן ביחס לחדרי השינה הקיימים. בהקשר זה שוכנענו כי קיים מרווח מספק בין הבינוי המוצע ממערב לבין סלון דירת העוררים, העומד על כ-7 מ' מהחיבור בין האגפים והחלונות. הבינוי המוצע ממערב מסתיים בקו בו מתחיל חלון סלון דירת העוררים, כך שהשפעת בינוי זה על דירת העוררים אינה משמעותית, אם בכלל, וזאת גם בשים לב לעובדה שקרני השמש מגיעות בזוויות של בין 45 מעלות ל-60 מעלות.

181. העוררים טענו לפגיעה דומה באשר לבינוי המוצע בחלקו הדרומי של המבנה במפלס 0. לאחר שבחנו טענות אלה מצאנו כי יש לדחותן, שכן קיים מרווח מספק בין חלון העוררים לבין הבינוי המוצע ממערב. כך גם, נמצאנו למדים כי הבינוי המוצע מצידה הדרומי מזרחי של דירת העוררים אמנם בעל השפעה מסוימת על דירה זו, אולם השפעה זו אינה משמעותית שכן נשמר פתח רחב מדירת העוררים אל מחוץ למבנה הקיים. באשר לטענת העוררים בדבר פגיעה בפרטיות כתוצאה ממרפסות הממוקמות בצד הדרומי של המבנה, כפי העולה מהבקשה להיתר, מדובר במרפסת סוכה הפונה לכיוון מזרח. בהקשר זה יצוין, כי גם בדירת העוררים מתוכננת מרפסת סוכה עם יציאה מחדרי שינה, כך שלא צפויה פגיעה משמעותית בפרטיות העוררים נוכח העובדה כי שתי מרפסות אלו יעוצבו באופן שיביא לצמצום הפגיעה האמורה שכן במסגרת החלטת הוועדה המקומית נדרש היזם להציג מחיצה בכל מרפסת שיש בה פגיעה בפרטיות.

182. במסגרת הדין בפנינו נטען כי קיימת פגיעה בפרטיות בחדרי השינה כתוצאה ממרפסות סוכה בקומה מעל דירת משפחת דברשווילי בקומה 1. בהקשר זה, יצוין כי בחזית הדרומית הפונה לרחוב פתח תקווה אין מרפסות על הקיר המצוי בחזית הדרום מזרחית של בניין 23. בחזית הדרום מזרחית, קיימת מרפסת הצמודה לתוספת הממ"ד בקומה 1 בבניין 25 מעל דירת משפחת דברשווילי. בחנו את הבינוי הקיים ולא מצאנו כי בינוי כאמור יש בו משום פגיעה משמעותית, אם בכלל, בפרטיות חדרי השינה דירה 13.

183. כך גם, הטענה כי הבנייה המוצעת תיצור חללים חשוכים בדירה אינה ברורה שכן בכל חדר, למעט המטבח מוצע חלון הפונה אל חוץ המבנה. באשר ליתר טענות הכלליות לרבות באשר למיקום המעלית וגודל חדר המדרגות ראייה התייחסותנו במענה לטענות כלליות לעיל.

184. **אברהם ויפה כהן** – הבעלים של דירה 23 המצויה בקומה 0 בבניין 23. להלן תוצג דירתם.



185. במסגרת כתב ערר, נטען כי המרפסת המוצעת בבקשה לדירתם הינה מרפסת קיימת. כפי שניתן להיווכח תוספת הבינוי המתאפשרות לדירה 23 הן בחזית הצפונית או בחזית הדרומית. במסגרת הבינוי המוצע לכלל העמודה הוצעה התוספת בחזית הצפונית. במסגרת הבקשה דנן, מוצעת הכשרה של מרפסת קיימת בשטח עיקרי בחזית הצפון מזרחית. בנוסף, הוצעה מרפסת בחלקו הצפוני – מערבי של המבנה חלק המרפסת הקיימת בחלק הצפון מזרחי. הרשמנו כי מדובר בבינוי מיטבי לדירה הכלואה מחזיתות מזרח ומערב, המאפשר לדירה בינוי מרפסת סוכה חלק המרפסת הסגורה בחזית הצפון מזרחית.

186. העוררים מלינים על האופן בו תוכננה המרפסת המוצעת ומבקשים להשוות את הבנייה בדירתם לבניה מוצעת בדירה מס' 27 באופן שיאפשר 2 מרפסות נפרדות. עיון בבקשה להיתר, מלמד כי תוכננה תוספת של כ-5 מ"ר למרפסת הקיימת בדירתם אשר תביא לשטח כולל של מרפסת העומד על 12.6 מ"ר. המרפסות המתוכננות לדירה 27 שתיהן יחד מגיעות לשטח כולל של 12.1 מ"ר. רוצה לומר, המרפסת המתוכננת לעוררים אפקטיבית וראויה יותר. התכנון עבור התוספת למרפסת הקיימת של העוררים תוכננה על מנת לאפשר להם בינוי עבור סוכה, וזאת בנוסף לתכנון הקיים והמאושר. המשיבה 2 ציינה בכתב תשובתה כי ככל שהעוררים מעוניינים במרפסת מקורה, כפי שניתנה לדירה 27, במקום התוספת המוצעת אין מניעה מבחינת המשיבה 2 לאפשר בינוי כאמור. עם זאת, יצוין, כי ההיתר שניתן בתיק רישוי 92/415.1 אמורה הייתה להיבנות כמרפסת פתוחה, והיא תתאפשר כמרפסת סגורה רק ככל שהדבר יאושר או יתאפשר על ידי הוועדה המקומית.

187. העוררים טענו לפגיעה בפרטיות בחדרי השינה בחזית הדרומית משום תוספת מרפסת סוכה לדירה 33. כפי שצינו לעיל, הסדרה של מרפסות סוכה בבניין מורכב

הינו מלאכת מחשבת, בפרט במבנה ובו ארבע עמודות בינוי צמודות. במפלס 0 דירות הקרקע מקבלות מענה בריצוף של שטח משותף בהיקף של כ- 12 מ"ר כמקובל בפרויקטים של חיזוק. המרחק בין חצר הסוכה של דירה 34 לחלון חדרי השינה של העוררים בחזית הדרומי הוא כ- 6 מטרים, מרחק מקובל בבינוי עירוני, ואין בכך פגיעה משמעותית, אם בכלל.

188. העוררים הוסיפו וטענו לפגיעה בפרטיות משום מרפסת סוכה המצויה בקומה 1 במבנה הצמוד. בחנו את הפגיעה הנטענת ומצאו כי אין בה ממש, מדובר במרפסת הצמודה לקיר הדרום מערבי, הממוקמת מעל חדרי השינה ולא נוצרת פגיעה בפרטיות. באשר למרפסת המצויה בחזית הדרום מזרחית, המדובר במרפסת ממנה ניתן לצפות לחצר הדרומית והדרום מערבית. עם זאת גם אם נגרמת פגיעה מסוימת בפרטיות, יושם לב לעובדה, כי דירת העוררים מצויה כיום בקומת הכניסה בסמוך לגשרון, באופן החושף את חלונות דירותיהם למי שעומד על גשר הכניסה לבניין.

189. במובן זה המרפסת המוצעת גם לא תשנה את המצב הקיים באופן ממשי ולא התרשמו כי ניתן לראות בכך פגיעה ולמצער פגיעה מינורית.

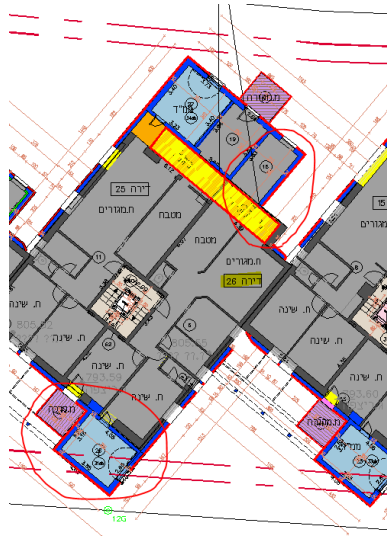
190. העוררים צצשוילי תמר ומיכאל - הבעלים של דירה 16 המצויה בקומה 1 בבניין 25. במסגרת כתב הערר העלו העוררים שתי טענות בלבד, דרישה לפתרונות דיור במהלך הבנייה, היות ומדובר באנשים מבוגרים שלא יוכלו להתקיים בדירתם ולסבול מטרדי רעש ובנייה, וכן טענות באשר לקיומו של מחסן גדול בקומה התחתונה ללא כל הבנה מטעמם באשר לגודל המחסן שיתקבל במסגרת הבקשה להיתר.

191. באשר למטרדים בזמן הבנייה והדרישה לקבלת דיור חלופי, ראה החלטתנו לעיל במסגרת הטענות הכלליות.

192. באשר לבינוי המחסנים, כפי שצינו לעיל בהחלטתנו הכללית באשר למחסנים. המחסנים ייבנו באופן שוויוני ככל הניתן לכלל הדיירים. בענייננו, לעוררים שני מחסנים קטנים בשטח של 2.70 מ' על 2 מ', אחד ששייך לעוררים משפ' דברשווילי ומחסן נוסף שנרכש ממשפ' פצ'חזדה. סך הכל שטח המחסן הקיים בהיתר הינו 11.76 מ"ר. אין מחלוקת כי על העוררים לקבל מחסן זהה באותו גודל הקיים להם היום. המשיבה 2 אינה מחויבת לאשר גודל מחסן קיים כיום בשטח של כ-30 מ"ר וככל ששטח זה אינו מאושר בהיתר.

193. העוררת פצ'חזדה רחל הינה הבעלים של דירה 26 המצויה בקומה 1 בבניין 23. העוררת טענה לפגיעה ממשית בדירתה כתוצאה מהבינוי המבוקש בבקשה, לעמדתה הבנייה נעשית מכל שלושת כיווני דירתה ומסתירה את כל מקורות האור, האוויר וחוסמת מבטים מחלון יחיד בסלון הדירה אשר נסגר ונחסם. העוררת העלתה טענות באשר לבינוי המעלית וחדר המדרגות, וכן כנגד מטרדי הרעש במהלך הבנייה. עוד נטען כי לדירתה קיים מחסן/יחידת דיור שניתן לה כדין ובהסכמת השכנים והיא מבקשת לקבל מחסן/יחידת דיור נוספת באותו מקום ובאותה מתכונת. למען הסדר

הטוב נציג את הבינוי המבוקש לדירת העוררת מהבקשה להיתר - כך שהרחבות לדירתה מוקפות בסימון אדום:



194. עינינו רואות כי תוספות הבינוי לדירה זו מתקבלות בחזית האחורית של הבניין על ידי תוספת בינוי שטח עיקרי בחזית הצפונית למבנה וכן תוספת ממ"ד ומרפסת בחזית הדרומית של המבנה הפונה לרחוב פתח תקווה. כפי שניתן לראות מהבקשה להיתר, בניגוד לנטען, הבינוי אינו מתוכנן מ-3 כיווני הדירה ולא תהיה הסתרה של כלל מקורות האור והאוויר בדירה. בחזית הצפונית קיימת כבר כיום מרפסת חלקית סגורה, המסומנת להריסה, והיא עתידה להיפך לחלק מהדירה. למעשה השינוי בחזית זו מצומצם לחדר אחד בלבד. בחזית הדרומית בחדר השינה הסמוך לממ"ד קיים חלון נוסף בצלע המזרחית ולחדר הסמוך מוצע פתח חדש למרפסת. תכנון זה נמצא על ידינו כתכנון המיטבי ביותר לדירה זו בהינתן אילוצי הבינוי הקיימים.

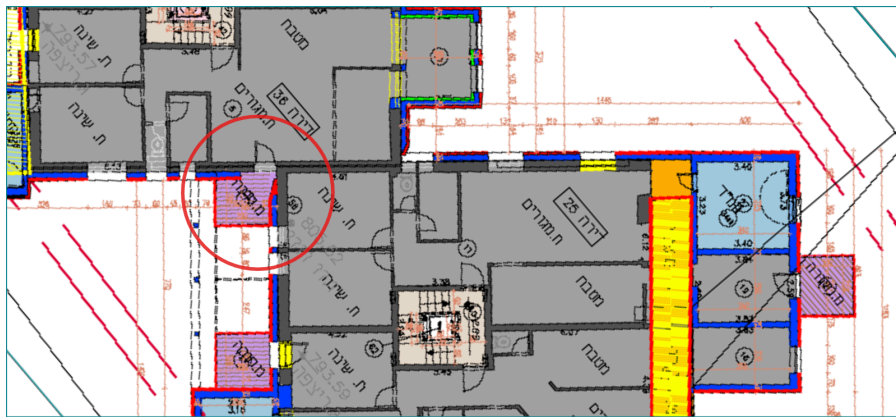
195. באשר לטענות העוררת לבינוי המעלית וחדרי המדרגות - כמפורט לעיל בהחלטתנו במענה לטענות הכלליות.

196. טענות בנוגע לבינוי מחסן קיים ויחידת דיור קיימת - כמפורט לעיל בהחלטתנו בהתייחס לטענות בנוגע לתוספת המחסנים, נקבע כי כלל דיירי הבניין יקבלו מחסן לדירתם. לא נמצא היתר ליחידת דיור בקומת המחסנים עבור דירת העוררת, ויש להניח כי מדובר בעבירת בנייה. שטח השירות הקיים בקומת המחסנים מזכה בשטח שירות נוסף אשר יתאפשר כבינוי מחסן לדירת העוררת, ודאי שלא ניתן לבצע הכשרה של עבירת בנייה ושימוש בלתי חוקי במסגרת בנייה המבוצעת מכח תכניות החיזוק ולא היה מקום להגיש התנגדות בטענה זו.

197. העוררים אפרת ויונתן כהן - הבעלים של דירה 25 המצויה בקומה 1 בבניין 23. במסגרת כתב הערר נטען כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה להיתר, יביא לפגיעה בפרטיות וזאת כתוצאה ממרפסת של שכן המתוכננת לכיוון חדרי השינה. עוד נטען כי ילדים מטבע הדברים משחקים במרפסות והדבר יביא להפרעה בשעות המנוחה.

העוררים טענו לפגיעה במקור אור ושמש לחדרי השינה, וזאת כתוצאה משתי מרפסות המוצעות בקומה מעל העוררים, האחת בחזית המערבית הפוגעת בפרטיות, ואחת בחזית המזרחית הפוגעת לטענתם בכניסה של אור ושמש וזאת גם בשל מיקום חדרי הממ"ד הנוספים לשכנים בבניין. עוד נטען כי אושרה להם מרפסת סוכה קטנה מאוד ולא אפקטיבית וכי הפרויקט משנה את המבנה באופן משמעותי, לרבות פגיעה במדרגות הקיימות שלא תאפשר העברת חפצים גדולים.

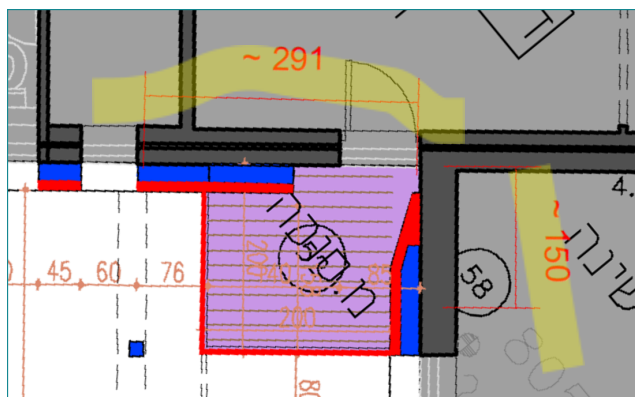
198. להלן נציג את הבינוי המוצע לדירת העוררים לצד המרפסת המוצעת במפלס זה לדירה 36 מוקפת בסימון בצבע אדום:



199. טענותיהם של העוררים נבחנו ונדונו בפני ועדת הערר. באשר למרפסת המוצעת לדירה מס' 36 הפונה לכיוון חדרי השינה בדירה, נדמה כי בכל הנוגע לטענות למפגע בפרטיות ניתן להיווכח כי מרפסת זו אינה פונה לפתח חדרי השינה אלא ממוקמת בסמיכות אליהם ופונה כלפי מרפסת הסוכה של דירה מס' 26. כפי שצינו לעיל בהרחבה, אילוץ הבינוי הקיימים בבניין הבנוי ב-4 אגפים מצמצמים את אפשרויות התכנון של הבנייה המוצעת מלכתחילה.

200. אין לחדד כי אין המדובר בתכנון אידיאלי באשר למרפסת המתוכננת לשכן בבניין 21. עם זאת, במסגרת הדיון בפנינו והסיור במקרקעין נמצאו למדים כי אין מיקום אחר בו ניתן לשבץ את מרפסת הסוכה עבור דירה 36. המדובר בחזית הפונה לרחוב ובקומה מס' 1. נוכח הדרישה עיצובית של הצוות המקצועי באשר לאחידות החזית הפונה לרחוב פתח תקווה, המרפסת נדרשת להיות במיקום המוצע, המהווה גם מיקום מיטבי עבור דירה 36 בהיותה יוצאת מסלון. במסגרת הדיונים בינינו צוין כי יש מקום להוסיף מחיצה בקצה המרפסת לכיוון חלון חדרי השינה שתיצור מסתור בגובה של 1.80 מ' על מנת להימנע מפגיעה בפרטיות דירת העוררים. עם זאת, וועדת הערר התרשמה כי ניתן לשנות את תצורתה, באופן בו תצומצם פגיעה זו באופן שמידותיה החדשות של המרפסת יהיו 1.5 מ' על 2.91 מ', קרי בשטח של כ-4.3 מ"ר, ובכך יורחק גבולה מחלון העוררים במידת האפשר ובכך תתאפשר הרחקה

בפרטיות:



202. באשר למרפסת המתוכננת בקומה מעל דירת העוררים לדירה מס' 27, עיון בבקשה מלמדנו כי מדובר במרפסת העתידה להיבנות מעל אחד מחדרי השינה של דירת העוררים ולא מעל שני חדרי שינה. בבניין המבקש לבצע חיזוק של המבנה הקיים הרי שהוספת מרפסת לכל אחת מהדירות בבניין קיים תהיה בהכרח מעל לחלונות דירה שמתחתיה והדבר הינו בלתי נמנע. כך גם המרפסת המתוכננת בדירת העוררים עתידה להיבנות מעל חלונות השכן בדירה שמתחתם. זאת ועוד, התרשמנו כי מדובר במרפסת שגודלה מצומצם וכך גם השפעתה מצומצמת ואין בה לטעמנו כדי להביא לשינוי דרמטי במבנה הקיים. כך גם אנו סבורים כי חדר הממ"ד המוצע לדירה מס' 26 אינו בעל השפעה ניכרת על דירת העוררים היות שהוא ממוקם בצידו המזרחי של הבניין.

203. בחנו גם את טענות העוררים באשר למרפסת המתווספת לדירתם. המרפסת המוצעת בדירת העוררים הינה בעומק 2 מ' ורוחב 2.25 מ' (4.5 מ"ר). שוב נחזור ונציין כי בשל אופי הבינוי, אילוצי הבינוי הקיים, הרי שתכנון מרפסות הינו מורכב ויש לאפשר, ככל הניתן, מרפסת סוכה או מקום להקמת מרפסת סוכה לכל אחת מהדירות. המרפסת המוצעת בדירת העוררים דומה בגודלה לרבות מן המרפסות שהוצעו ליתר הדיירים בבניין. במסגרת כתב תשובתה ציינה המשיבה 2 כי היא תבחן את האפשרות להגדלה מסוימת של המרפסת המוצעת לדירת העוררים לכיוון הממ"ד. ראוי ונכון כי המשיבה 2 תפעל לעשות כן על מנת לשפר, ככל שהדבר ניתן, מבלי לפגוע ביתר השכנים בבניין, את ההרחבה המוצעת.

204. באשר לטענות בדבר הפגיעה בגרם המדרגות - ראה החלטת הוועדה כמפורט במענה לטענות הכלליות לעיל.

סוף דבר

205. החשיבות הנודעת לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וכן חשיבות הנודעת לתוספת ממ"דים כצורך מיגוני, בראש ובראשונה כאינטרס לאומי מפני רעידות אדמה, ובפרט בתקופה בה אנו נמצאים היום כאשר העורף ואזרחי ישראל נתונים למתקפות טילים – אינה מוטלת בספק. לצד זאת, אנו ערים לכך כי הבינוי המוצע במסגרת חיזוק מבנה באמצעות תוספת בינוי ותוספת דירות למבנה קיים, אינו מאפשר בינוי אידיאלי וזאת נוכח אילוצי הבינוי הקיים. כמפורט לעיל, לאחר שבחנו בפרוטרוט את הבקשה מושא ערר זה, ובכלל זה את הבינוי המוצע בה בדירות כל אחד מהעוררים, נמצאנו למדים כי המשיבה 2 פעלה ככל הניתן כדי לאפשר תוספת בנייה מרבית לכלל הדירות, תוספת מרפסות סוכה לכלל הדירות במבנה בית משותף מורכב הבנוי מ-4 מבנים הצמודים אחד לשני, תוספת מחסנים, וכן תוספת יחידות דיור שתאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט, לצד אלמנטים של חיזוק ככל שמדובר בקומה המפולשת. הבינוי כפי שהוצע במסגרת הבקשה להיתר נמצא על ידי ועדת הערר כבינוי המטיב ביותר במצב הנתון ונמצא מתאים למרבית דיירי המבנה, כאשר הפרויקט זכה להסכמה של כ-75% מבעלי הדירות.

206. בעניינו, בהינתן הבינוי הקיים והנתונים הפיסיים הקיימים, ועדת הערר התרשמה כי הבינוי המוצע בבקשה מושא הערר נעשה כמלאכת מחשבת תכנונית. על אף נקודת הפתיחה המוקשית ואילוצי הבנייה הקיימים, מתכנני הבקשה הציגו את התכנון המיטבי המתאפשר בנתונים הקיימים. לצד האינטרס החשוב של חיזוק המבנה, מתכנני המבנה הצליחו לייצר ברמת הפרט לכל דירה הרחבות דיור, תוספת מרפסות למרבית הדירות ושיפור הנגישות על ידי תוספת מעליות. נראה כי לא בכדי הבקשה עומדת על כ - 70% הסכמה של דיירי המבנה. אמת הדבר, לצד זאת, כי ישנן דירות אשר התכנון מוצע להרחבתן כולל פגיעה מסוימת בדירה בהיבט של כניסה אור ואויר לדירה, זאת בהעדר היתכנות פיזית ותכנונית אחרת להרחיב את דירותיהם. באיזון האינטרסים השונים הגענו לכלל מסקנה כי ראוי ונכון לאשר את הבקשה מושא ערר זה, כאשר גם דירות העוררים יזכו לחיזוק דירותיהם. ראה והשווה החלטתנו בערר [1063/20](#) יצחק ורונית סימן טוב נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים (נפורסם בנבו).

207. בעניינו, אנו מביאים בחשבון את מספר יחידות הדיור שניתן לחזק מכח תכניות החיזוק (40 יחידות דיור). כאשר מדובר במבנה בו מתגוררים דיירים רבים, אשר מרביתם מעוניינים בחיזוק המבנה, כי אז, באיזון האינטרסים השונים יש לתת לאינטרס החיזוק ומיגון המבנה את הבכורה אל מול הפגיעות הנטענות ע"י העוררים,

אשר צומצמו בהינתן ההליך התכנוני שפורט לעיל, ויש לאפשר את הבינוי כפי שהוצע במסגרת הבקשה מושא ערר זה. בהקשר זה יפה לענייננו החלטת ועדת הערר (תא) [בערר 5178/19](#) **רינה אושפיז, צבי רוזנברג, נאות המורד גבעתיים נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** (פורסם בנבו), כדלקמן:

"לאור מטרת התמ"א לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, והואיל והשימוש בכלים שנקבעו בתמ"א מוגבלים, הרי שיש להשתמש בכלים אלו לטובת חיזוק כמה שיותר יחידות דיור הנמצאות בסיכון..."

208. נוכח האמור והמפורט לעיל, העררים נדחים, וזאת בשים לב להערותינו בגוף ההחלטה לעיל.

209. בנסיבות העניין לא מצאנו לפסוק צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, יום ראשון י' תמוז תשפ"ה, 06 יולי 2025.

הגב' מירית אליהו

מזכירת ועדת ערר

מחוז ירושלים

שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד

יו"ר ועדת ערר

מחוז ירושלים

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

שרית אריאלי בן שמחון 1101/24-54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה