

בפני יו"ר הוועדה: עו"ד שרית אריאלי בן שמחון
חברי הועדה: מר איתי אוהב ציון, נציג מתכנן המחוז
אדר' יצחק ליר ליפובצקי, נציג עמותת האד'
מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור

העוררים בערר 1064/23: שרה ואיציק מתתיהו
העוררים בערר 1066/23: נתנאל ורונית שושני
העוררים בערר 1067/23: אילן יצחק פרץ
ע"י ב"כ עו"ד רונן חדד
העוררת בערר 1068/23: רחל כהן
העורר בערר 1075/23: משה אלגברי
העוררים בערר 1076/23: צבי ושרה וויסבין
ע"י ב"כ עו"ד שרון אבני ועו"ד שירה בירנבוים

-נגד-

- המשיבים:**
1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ועו"ד רועי בראונר
 2. מלני המרכז להשבחת נכסים בע"מ
ע"י עו"ד עופר גיטליץ ועו"ד שירין ברגותי
 3. יהונתן אניג'ר
 4. יעקב צבי ורטמן
 5. יעקב צבי ורטמן
 6. ניסן פורת
 7. שטיין

החלטה

פתח דבר

1. עניינם של העררים שבכותרת הינו בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב בירושלים מיום 22.3.2023 (להלן: "הוועדה המקומית" ו"ההחלטה" בהתאמה), במסגרתה הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ולתנאים שתי בקשות להיתר: האחת, בקשה להיתר 2021/0189.00, והשנייה בקשה להיתר שמספרה 2019/0406.01 לבניית תוספות

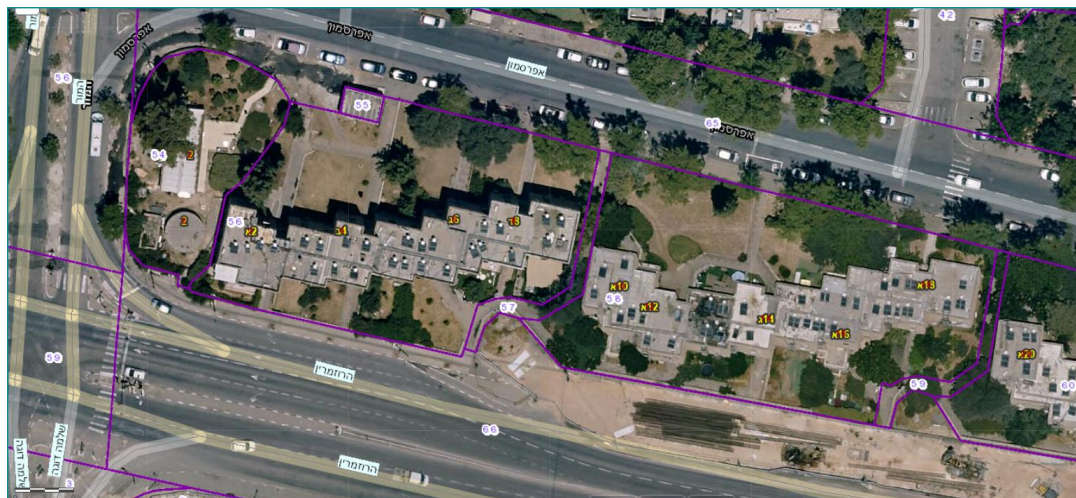
בנייה במבנה מגורים בהתאם לתכניות החיזוק תמ"א 38 ותכנית 10038 (להלן: "תכניות החיזוק") אשר במסגרתן יבוצע חיזוק למבנים קיימים מפני רעידות אדמה ויתווספו יחידות דיור.

2. הבקשות מתייחסות לשתי חלקות מקרקעין גובלות, עליהן בנויים שני מבנים:

א. בקשה להיתר שמספרה 2021/0189.00 עניינה במקרקעין הידועים כחלקות 57-56 בגוש 28047, ברחוב האפרסמון 2, 4, 6 ו-8 בשכונת גילה בירושלים. במקרקעין קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, שהינו "בניין רכבת" בעל 4 כניסות ו-32 יחידות דיור, ללא מקומות חניה.

ב. בקשה להיתר שמספרה 2019/0406.01 שעניינה במקרקעין הידועים כחלקה 58 בגוש 28047, ברחוב האפרסמון 10, 12, 14, 16 ו-18 בשכונת גילה בירושלים, שאף בהם קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, גם הוא בצורת "בניין רכבת", בעל 5 כניסות ו-50 יחידות דיור, ללא מקומות חניה. (להלן: "המקרקעין", "המבנים" ו"הבקשות" בהתאמה).

להלן יוצגו תמונות של המקרקעין מתוכנת ה-GIS של עיריית ירושלים:





3. בקשה להיתר 2021/0189.00 מציעה עבודות לחיזוק המבנה, הרחבות לדירות הקיימות, תוספת 2.5 קומות חדשות, 19 יח"ד חדשות, מחסנים, תוספת של 16 חניות בתחום המגרש, פיתוח שטח ברכוש המשותף מסביב למבנה וכן לשטחי ציבור אשר פיתוחם נדרש על ידי הוועדה המקומית. במסגרת הבקשה, התבקשה בנייה של עמודת ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית. בינוי מחוץ לקווי בניין במרחק של עד כ-0.10 מ' בעמודת הממ"דים בחזית הצפון-מערבית, וכן בניית מרפסות זיז בעומק משתנה עד 2.5 מ'.
4. בקשה להיתר מס' 2019/0406.01 מציעה אף היא עבודות חיזוק של המבנה, הרחבות לדירות הקיימות, תוספת 2.5 קומות חדשות, 24 יחידות דיור חדשות, מחסנים, תוספת 27 חניות בתחום המגרש, פיתוח שטח ברכוש המשותף מסביב למבנה, וכן לשטחי ציבור אשר פיתוחם נדרש על ידי הוועדה המקומית. גם במסגרת הבקשה כאמור התבקשה בניית מרפסות זיז בעומק משתנה עד 2.5 מ'. בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד כ-1.30 מ' מגבול חלקה, בעמודת ממ"דים צפון מזרחית, וכן חריגה מחוץ לקווי בניין במרחק של עד כ-0.60 מ' מגבול החלקה עבור בינוי עמודת ממ"דים בחזית הדרומית. כמו כן, התבקשו חריגות בקווי הבניין בחזית המערבית ובחזית המזרחית, בגין המשך בנייה בקונטור המבנה הקיים וחיזוקו.
5. במסגרת שתי הבקשות התבקשו, תוספות בינוי נוספות מכח תכניות מאושרות אחרות עבור תוספת מעלית, תוספת מרפסות ותוספת מחסנים.
6. כנגד שתי הבקשות להיתר הוגשו התנגדויות מחלק מדיירי המבנה ודיירים מבניינים סמוכים.
7. עיון בכתבי ההתנגדות מלמדנו כי מרבית המתנגדים התנגדו לעצם הבינוי באמצעות תמ"א 38 ודרשו לעבור להליך של פינוי-בינוי המתאים יותר, לטענתם, לאזור, בפרט נוכח מיקום המגרשים בסמיכות לציר הרק"ל; עוד נטען כי ישנם ספקות באשר לחוסנה הכלכלי של המשיבה 2, חברת מלני המרכז להשבחת נכסים בע"מ (להלן: **"יזמית הפרויקט"** או **"המשיבה 2"**), והתחייבויותיה הכלכליות לעמידה בפרויקט.
8. מרבית המתנגדים טענו, כי חיזוק המבנה מכוח תמ"א 38/1 אינה מהווה פתרון תכנוני ראוי למבנים הקיימים, בהינתן העובדה כי מדובר במבני רכבת אשר יזכו אך ורק לתוספת מעטפת בינוי ולא לשיפור איכות חיים בדמות דירות חדשות ושטחים ציבוריים; בהקשר

זה נטען, כי לא ניתן מענה ראוי למחסור בחניות והעדר פיתוח סביבתי והסדרה של תשתיות הולמות.

9. חלקם של המתנגדים בעניינה של הבקשה להיתר ברחוב האפרסמון 2, 4, 6, ו-8 טענו כנגד ההסכמות שהוצגו לוועדה המקומית מטעמם עבור הפרויקט מושא הערר. לעמדתם, הבקשה אינה עומדת בתימוכין הקנייניים הנדרשים, ובוודאי בהוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). המתנגדים הוסיפו וטענו, בהקשר זה, כי נעשה שימוש בחתימותיהם כפי שניתנו על גבי תכניות ראשוניות, ו/או לזם אחר שקדם ליזמית, המשיבה 2.

10. לצד טענות אלו, הועלו טענות פרטניות מהמתנגדים בעלי דירות במבנה לפגיעה בדירותיהם, עקב הבינוי המוצע בבקשה להיתר, בעיקר משום חסימת פתחים בחדרים קיימים, בכלל זה מטבח וחדרים רטובים כתוצאה מתוספת הבינוי המוצעת. עוד נטען, לפגיעה באיכות החיים כתוצאה מהסדרה של חניות על שטח גינה המהווה רכוש משותף, משום הקטנת הגינה המשותפת וכתוצאה ממפגעי רעש, ריח ופיח כתוצאה מהסדרת חניות בסמיכות לדירות מגורים.

11. חלקם של המתנגדים הנמנים על דיירי המבנה ברחוב אפרסמון 10, 12, 14, 16 ו-18 טענו כי המשיבה 2 התעלמה מהיתרים קודמים שהוצאו במבנה, אלו לא הוצגו במסגרת הבקשה להיתר, והבקשה אינה מציגה את הבינוי בשטח לאשורו. עוד נטען, בהקשר זה, כי הבקשה להיתר מבקשת למעשה להביא להריסה של תוספות בינוי שנבנו כדין ובהיתר לכ-3 דירות מגורים במבנה זה.

12. הוועדה המקומית קיימה מספר דיונים בבקשות להיתר, ובחלקם אף נשמעו המתנגדים עליהם נמנים העוררים בפנינו.

13. בתאריך 22.3.2023 הובאו הבקשות לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטה אשר החליטה לאשר את הבקשות להיתר במסגרת החלטות מנומקות שניתנו על ידה.

14. להלן נביא בתמצית מהחלטת הוועדה המקומית: הוועדה המקומית שמעה את טענות הצדדים ואת הדרג המקצועי והחליטה לאשר את הבקשות להיתר משום שמצאה כי הבקשה הוגשה על ידי מרבית דיירי המבנים, המעוניינים בחיזוק דירותיהם מפני רעידות אדמה ראויה תכנונית כפי שאושרה על ידי הדרג המקצועי בוועדה המקומית. הוועדה המקומית ציינה בהחלטתה, כי עקרונית אין ספק שהליך פינוי-בינוי ברוב המקרים עדיף על הליך של תמ"א 38 לחיזוק המבנה. עם זאת, במקרה הנוכחי, מדובר בתיק תמ"א שנפתח לפני כ-6 שנים (נכון למועד מתן ההחלטה), כאשר דיירי המבנה משוועים לחיזוק המבנה ודירותיהם והרחבתן. הבקשות להיתר נבחנו על ידי הצוותים המקצועיים והושקעו בהן משאבים רבים לקידומן במהלך השנים. לצד זאת, הליך של פינוי בינוי טרם החל כלל, לא ברור האם יזכה להסכמות הדיירים והאם יש סבירות ממשית שאכן יצא מן הכוח אל הפועל. מכל מקום, מדובר בהליך שהתקדם על פני שנים רבות לעומת הבקשות שבפני הוועדה המקומית כיום שאישורן ובנייתן יביא לסיום הבינוי בתוך שנים ספורות. בהקשר זה, הוסיפה הוועדה המקומית וציינה כי עיון בבקשות מלמד כי מרבית

דיירי המבנה חתומים על הבקשות בכל אחד מהבניינים. עוד נטען, כי נציג הדיירים עדכן כי באספת דיירים שהתקיימה במועד בו נדונה הבקשה בפניה, רוב הדיירים הצהירו כי אינם מעוניינים בפינוי-בינוי אלא בהליך של תמ"א 38. באשר לחוסנה הכלכלי וניסיונה של המשיבה 2 ציינה הוועדה כי יזמית הפרויקט הינה חברה הבונה מספר ניכר של פרויקטים הנמצאים בעיצומם, ואחראית גם על ביצוע של פרויקטים שנמסרו ואוכלסו. המשיבה 2 הבהירה כי קיים לה ליווי פיננסי ובטחונות וערבויות הנדרשות כדין עבור הדיירים. באשר להיבט התשתיות, ציינה הוועדה המקומית כי אכן בתמ"א 38/1 אין טיפול בתשתיות קיימות של המבנה, אולם המשיבה 2 הבהירה כי הדירות החדשות תחוברנה לתשתיות חדשות וחיצוניות למבנה, וכי מי מדיירי המבנה שירצה להתחבר לתשתיות אלה באופן עצמאי יוכל לעשות כן. עוד נקבע, כי במסגרת הפרויקט יבוצע פיתוח סביבתי, יישתלו עצים חדשים, יפותחו מעברים רגליים מרחוב אפרסמון אל רחוב רוזמרין לרק"ל. בנוסף, המשיבה 2 הסכימה לבצע פיתוח גם בשטחים ציבוריים הנמצאים בבעלות העירייה, אף שאיננה מחויבת לכך.

15. באשר לסוגיית החניה, נדחו טענות המתנגדים. הוועדה המקומית קבעה כי מדובר במבנים צמודים לקו הכחול של הרכבת הקלה, במרחק אפסי מדירות מגורים. לצד זאת, במסגרת הפרויקט מתוכננות במבנה אחד 27 חניות חדשות כשלפי התקן נדרשים ל-24 חניות ובמבנה נוסף יתווספו עוד 18 חניות חדשות.

16. במענה לטענות קנייניות וטענות באשר לאמיתות החתימות אשר ניתנו בידי המשיבה 2, וכן טענות למרמה, הוועדה המקומית דחתה את הטענות היות שההכרעה בהן אינה בסמכותה. באשר לטענות המתנגדים כי הרחבות דירות בהיתרים קודמים לא הוצגה בתכניות הבקשה להיתר, הובהר כי על המשיבה 2 לתקן את מסמכי הבקשה ולסמן את הבינוי שנבנה מכוח היתרים אלו. בהקשר זה, קיבלה הוועדה המקומית את עמדת המשיבה 2 כי בעת עריכת תכנית הבקשה להיתר, הבנייה לא מומשה והיתר הבנייה עבור הדירה הרלבנטית לא היה בתוקף. עוד נקבע כי לעניין הבקשה לזכויות נוספות מעבר למאושר והיות כי מדובר בתוספות בנייה שנבנו לאחר שנת 2005, יש לקזזן מזכויות התמ"א.

17. במענה לטענות הדיירים בדבר הפגיעה בדירות מגוריהם באשר לאוורור וחסימת חלונות, נקבע כי תוספות הבינוי הקיימות נעשות בהתאם לאילוצי תכנון קיימים ולא מן הנמנע כי אוורור ייעשה דרך הבינוי החדש.

18. **על החלטות הוועדה המקומית הוגשו העררים בפנינו.**

19. העוררים המתגוררים במבנה ברחוב האפרסמון 2, 4, 6 ו-8: העוררים בערר 1064/23, משפ' מתתיהו; העוררים בערר 1066/23, משפ' שושני; העוררים בערר 1067/23, משפ' פרץ; העוררת בערר 1068/23, הגב' כהן.

20. העוררים המתגוררים במבנה ברחוב האפרסמון 10, 12, 14, 16 ו-18: העורר בערר 1075/23, משה אלגרבל; העוררים בערר 1076/23, משפ' וייסבין.

טענות הצדדים

להלן נציג את הטענות הכלליות המשותפות לכלל העוררים בפנינו ולאחר מכן נציג את טענותיהם הפרטניות של כל אחד מהעוררים.

טענות כלליות המשותפות לכלל העוררים הדריש ברחוב האפרסמון 2, 4, 6 ו-8

והעורר בערר 1075/23, מר אלגרבל המתגורר ברחוב האפרסמון 10

21. עדיפות לפרויקט פינני-בינוי על פרויקט תמ"א 38/1 - העוררים טוענים כי תכנית פינני-בינוי תאפשר בינוי ראוי של תשתיות חדשות לדירות הקיימות, הסדרת מקומות חניה בשים לב למצוקת החניה הקשה הקיימת, הדיירים יזכו לדירות חדשות וכן לשיפור המרחב הציבורי הקיים, לרבות תוספת מבני ציבור כמענה לתוספת הדירות החדשות. תכנית תמ"א 38 מהווה מעטפת לבניינים ישנים ואינה מאפשרת שיפור אמיתי של איכות חיי הדיירים הקיימים.

22. עוד נטען בהקשר זה, כי תכניות הבקשה להיתר אינן תואמות את מדיניות הוועדה המחוזית לבינוי על ציר רכבת קלה המאפשרת בינוי של עד כ-30 קומות בפרויקטים של פינני-בינוי.

23. פגמים בהליך קידום התכנית - העוררים טוענים כי הליך קידום הבקשה נוהל בחוסר תקינות, לא הוקמה נציגות דיירים כדן, עו"ד שאול אטיאס, המייצג את הדיירים, פעל להחתמת דיירים ללא שסיפק הסברים באשר לבינוי המבוקש, זאת גם עבור דיירים שאינם דוברי השפה העברית וקשישים אשר אינם מבינים את משמעות הבקשה להיתר. נטען כי עו"ד הדיירים פעל בדאגה לאינטרס היזם; עו"ד הדיירים פעל לבחירת יזמים מספר פעמים על דעת עצמו ללא קבלת אישור מהדיירים עצמם; אסיפות הדיירים התקיימו בהתראה קצרה, ללא שפורסם כל פרוטוקול אסיפה כאמור, כאשר התכניות, כפי שהוגשו לוועדה המקומית, לא הוצגו בפני כל הדיירים. העוררים מוסיפים וטוענים, כי חלק מחתימות הדיירים הושגו תוך הפעלת לחץ ואיום בתביעות משפטיות, כך גם דיירים שביקשו לבטל חתימתם לא התאפשר להם הדבר.

24. בהקשר זה נטען, לפגיעה משמעותית בשקיפות והוגנות ההליך של המשיבה 2 כלפי הדיירים הוותיקים. עוד נטען כי המשיבה 2 פועלת למקסם את ערך הבינוי לדירות החדשות בין היתר על ידי חיבורן לתשתיות קיימות, מתן חניות ומחסנים אך ורק לדירות החדשות, כל זאת על בסיס שטח רכוש משותף בבעלות הדיירים הקיימים שחלקו מהווה גינות.

25. הוועדה המקומית התעלמה מטענות העוררים גם באשר לבינוי המאולץ בדירות הקיימות המביא לחסימת פתחים, ואף התעלמה מחוסר השוויון בין הבינוי עבור הדירות החדשות להן מוצמדות חניה, לבין הדירות הוותיקות הנעדרות פתרון חניה.

טענות פרטניות של העוררים

טענות העוררים, משפ' וייסבין (ערר 1076/23), המתגוררים ברחוב האפרסמון 16

26. העוררים משפחת וייסבין טוענים כי אין להם כל התנגדות עקרונית לחיזוק המבנה ומתן תוספות בנייה מכח תכנית החיזוק, זאת ככל שיובהר כי תמ"א 38 אכן חלה על המבנה. טענתם המרכזית, הינה כי המשיבה 2 מתעלמת לחלוטין מתוספת בנייה משמעותית שנבנתה על ידי העוררים בהיתר בנייה כדין, וכי לתוספת זו אין זכר בבקשה להיתר.
27. בהקשר זה, טוענים העוררים כי תוספת הבנייה שנבנתה כאמור בהיתר, כלל לא הופיעה בבקשה להיתר, זאת חרף הידיעה הברורה של המשיבה 2 על קיומה של תוספת כאמור מתוך ניסיון להטעות את הוועדה המקומית.
28. לעמדתם, הוועדה המקומית לא הייתה ערה לקיומה של תוספת הבנייה ולכך שאישור הבקשה להיתר מושא ערר זה משמעותו הריסת תוספת הבינוי של העוררים, היות שזו כלל לא סומנה להריסה בבקשה.
29. באשר להחלטת הוועדה המקומית, נטען כי אין בהמלצה התכנונית שהתקבלה לפני הדיון מאת הצוות המקצועי כל התייחסות לתוספת הבנייה של העוררים, לא נעשתה בדיקה לחלופת בינוי אשר מותירה (ולו חלקית) את תוספת הבנייה של העוררים. למעשה, החלטת הוועדה המקומית התקבלה מבלי שהונחו בפניה מלוא הנתונים העובדיים באשר למקרקעין והבינוי המאושר בו, תוך התעלמות מזכויותיהם של העוררים.
30. הרקע הסטטוטורי מלמד כי על המקרקעין חלות שלוש תוכניות עיקריות: תכנית המתאר לירושלים 62; תכנית 1690א (מאושרת משנת 1974) אשר ייעדה את השטח לאזור מגורים 1 וקבעה הוראות עבור קווי הבניין; ותכנית 4150 - הרחבות דיור גילה א', שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18.2.1993 (להלן: "התכנית"). מטרת התכנית היא קביעת הוראות והגבלות בניה להרחבות דיור בשכונת גילה, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה, הגדלת שטחי בניה ושינויים בקו הבניין.
31. **העלמת מידע בדבר תוספת הבניה של העוררים בבקשה להיתר** - בהתאם לתכנית 4150, קידמו העוררים יחד עם בעלי דירות נוספים במקרקעין בקשה להיתר מספר 2010/186, אשר עברה מספר שינויים, ובסופו של דבר אושרה תוספת בינוי ל-3 יח"ד. ביום 9.7.2014 ניתן היתר הבניה מספר 107235, ובהמשך חודש היתר זה. העוררים השלימו את תוספת הבניה בחודש יולי 2019. עם זאת, בבקשה להיתר נשוא הערר, אשר הוגשה בחודש יוני 2021, אין כל התייחסות לתוספת הבניה של העוררים. התוכניות שצורפו לבקשה להיתר אינן כוללות את הבינוי שבוצע על ידי העוררים בהיתר כדין. העלמת המידע בדבר תוספת הבניה של העוררים מהווה פגם מהותי בבקשה להיתר, אשר אינו יכול להירפא בדיעבד על ידי סימון התוספת להריסה.
32. המשיבה 2 הייתה מודעת לתוספת הבניה של העוררים, שכן בחודש מאי 2019 הוגשה כנגד העוררים בקשה לצו מניעה זמני שעניינה מניעת השלמת תוספת הבניה. הבקשה הוגשה בשם "דיירי הבית המשותף", אך מי שעמד מאחורי הבקשה הוא היוזם, מר אביחי

אלקובי. בנוסף, מפת המדידה שצורפה לבקשה להיתר הינה מיום 29.6.2020, כשנה לאחר שהושלמו עבודות הבניה של העוררים, ולכן היה על המבקשת לכלול את הבניה בבקשתה. חוות דעת מהנדס העיר משנת 2021, שקבלתה הינו תנאי לקיום דיון בוועדה (סעיף 6.3.3 לתכנית 10038), כוללת התייחסות להיתרי הבניה שניתנו לעוררים בשנים 2014 ו-2019, אך תוספת הבניה לא מופיעה בבקשה עצמה.

33. **העדר בדיקת חלופות תכנוניות - המשיבה 1** לא בחנה חלופות תכנוניות שהיו מאפשרות את הותרת תוספת הבניה של העוררים על כנה. ככל שהיו מוצגים בפני הועדה כל הנתונים הרלוונטיים, לרבות קיומה של תוספת הבניה והיתרי הבניה שניתנו לעוררים, היה על הועדה לשקול חלופות תכנוניות שאינן כרוכות בהריסת התוספת או לפחות משמרות חלק ממנה. העובדה שהבקשה להיתר הוגשה תוך התעלמות מתוספת הבניה של העוררים, מנעה מהוועדה את האפשרות לבחון חלופות כאמור. בניית התוספת על ידי העוררים הצריכה גם שינויים בדירה הקיימת, כך שהריסת התוספת משמעותה הריסה של כל הדירה והחלוקה הפנימית הקיימת בה ובנייתה מחדש. נתון זה לא הובא בחשבון על ידי המשיבה 1 בהחלטתה.

34. העוררים מוסיפים וטוענים, כי מטרידה יותר העובדה כי גם לאחר שהדבר הובא לידיעת המשיבה 1 במסגרת הדיון בהתנגדויות, בחרה המשיבה 1 להסתפק בדרישה לתיקון "טכני" של הבקשה, כך שתוספת הבניה של העוררים תסומן להריסה. אין בכך התמודדות ראויה עם הפגם המהותי בבקשה ועם זכויות העוררים אשר בנו את התוספת בהיתר כדיון. 35. **העדר בסיס לתחולת תמ"א 38 על המבנה - טענה מקדמית נוספת שלא נבחנה כראוי** היא האם ניתן בכלל להחיל את הוראות תמ"א 38 על המבנה. סעיפים 4.1-4.2 לתמ"א 38 קובעים את תנאי הסף לתחולת התמ"א, ובהתאם לסעיף 4.2, התמ"א אינה חלה על בניינים שניתן להם היתר לתוספת בניה אחרי יום 18.5.2005.

36. לעמדת העוררים, בעניין זה הוצגו חוות דעת סותרות. בחוות דעת מהנדס העיר לבקשה הראשונה מיום 23.7.2019 (בקשה מס' 2019/406) נקבע כי הבקשה נדחת על הסף לאור אי-תחולת התמ"א במבנה, משום שבמסגרת בקשה מס' 2020/186.02 מומשה בפועל בניה שאינה קלה ובשטח העולה על 2% משטח המבנה. לעומת זאת, בחוות דעת מהנדס העיר משנת 2021 מצוינים נתונים לא עקביים ביחס להיקפי שטחי הבניה שאושרו במקרקעין, כאשר פעם אחת מצוין כי בהיתר משנת 2014 אושרו שטחים בהיקף של כ-35 מ"ר (המהווים 1.4% מהשטח הקיים בהיתר), ואילו בהמשך חוות הדעת מצוין כי אושרו כ-74 מ"ר המהווים כ-2.8% תוספת בינוי.

37. בסדר היום לבקשת החיזוק מוזכר כי התקבל חישוב שטחים המוכיחים כי שטח התוספות לא עולה על 2% ממסת המבנה המקורי. לעומת זאת, בחוות הדעת ההנדסית שמופיעה בסדר היום מצוין כי המסה עולה על 2%. חוות הדעת ההנדסית האחרונה שניתנה בעניין זה קובעת כי מסת תוספת הבניה עולה על 2%, וקובעת כי מדובר על "תוספת זניחה" אשר "מבדיקה מול מחלקת התכנון אין מניעה לאשרה".

38. **פגמים פרוצדורליים בהליך אישור הבקשה להיתר - הבקשה להיתר נשוא הערר לא עומדת בדרישות תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי").** תקנה 33(6) לתקנות הרישוי קובעת כי כל בקשה להיתר צריכה לכלול מפת מדידה שהיא מעודכנת לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר. בנוסף, בהתאם לתנאים המוקדמים הקבועים בתקנה 33(8) לתקנות הרישוי, על מבקש ההיתר להציג את כל שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות המבנה המבוקש, ושטחי הבניה של העוררים לא צוינו בתוכניות שהוגשו.

39. העובדה שהבקשה להיתר הוגשה תוך התעלמות מתוספת הבניה של העוררים מנעה מהוועדה המקומית את האפשרות לבחון את הבקשה כראוי ולשקול חלופות תכנוניות. בנוסף, העובדה שמדובר בבניה שבוצעה בהיתר כדין ולא בבניה לא חוקית, מחזקת את הצורך להתחשב בה ולבחון חלופות שימנעו את הריסתה.

40. בסיכומי של דבר, החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר תוך הסתפקות בדרישה לתיקון "טכני" של התוכניות כך שיסומן בהן שהתוספת תיהרס, אינה סבירה ואינה מתחשבת בזכויות הקנייניות של העוררים. החלטה זו מתעלמת מהפגם המהותי בבקשה ומהסתרת המידע על ידי המשיבה 2, ואינה נותנת משקל ראוי לעובדה שמדובר בתוספת בניה שנבנתה בהיתר כדין.

טענות העורר, משה אלגרבל (ערר 1075/23), המתגורר ברחוב האפרסמון 10

41. לעמדת העורר, מר אלגרבל, התכניות שקודמו עבור המבנה, שונו מספר פעמים, וזאת לאחר שהדיירים חתמו על תכנית ראשונית. לטענתו, החתימות של הדיירים לא קיבלו תוקף עדכני על תכניות השינויים, כאשר בוצעו שינויים במיקום חדרים ומרפסות ואף בוטלו מרפסות, וזאת בשונה מהתכנית הראשונית שהוצגה לדיירים ואושרה על ידם.

42. העורר טוען כי ביצע תוספת בנייה לדירתו על פי היתר משנת 2014. במסגרת ביצוע ההרחבה בוצעו שיפוץ ובנייה הכוללים שינויים בחלוקה הפנימית, במיקום חדרים, באמבטיה וכדומה אשר עלו לו ממון רב. לעמדתו, בעת בה בוצעה הבנייה נמסר לו על ידי גורמים בעירייה כי לא תתאפשר כעת תמ"א 38 למבנה כולו. כעת, מימוש הבקשה מושא ערר זה יוריד לטמיון את ההשקעה בדירת העורר ותביא להריסת ביתו. התכנית המוצעת אינה מתייחסת לחלוקת החדרים הפנימיים ותביא להרס רב בדירה.

43. העורר חוזר על הטענות הכלליות שהוצגו לעיל בדבר היתרון בחלופה המיטבית עבור פינוי-בינוי, בפרט בהינתן מיקום המבנים על ציר הרכבת הקלה, והאפשרות לקבל תמורה ראויה וגדולה יותר ולהעדר חידוש תשתיות לדירות הקיימות, העדר מקומות חניה והליך לא תקין בבחירת נציגות הדיירים.

טענות העוררת הגב' כהן רחל (ערר 1068/23) והגב' מתתיהו שרה (ערר 1064/23)

44. המדובר בשני עררים זהים לחלוטין החוזרים בעיקר על הטענות הכלליות כפי שהוצגו לעיל. ובתמצית: יש לקדם תכנית פינוי-בינוי במקום תמ"א 38, שכן היא תביא לשיפור

משמעותי יותר באיכות החיים של הדיירים ובמרחב הציבורי, וכן תואמת את מדיניות הבנייה על ציר הרכבת הקלה; בהליך קידום התכנית נפלו פגמים פרוצדורליים מהותיים, ובכללם אי-הקמת נציגות דיירים, פעולה ללא שקיפות, אי-מתן הסברים מספקים לדיירים, והחתמת דיירים תוך הפעלת לחץ; היזם פועל לקידום האינטרסים שלו על חשבון הדיירים הקיימים, תוך פגיעה בזכויותיהם הקנייניות ובאיכות חייהם; קיימים מטרדים וחוסר התאמה בין התכניות המוצעות לצרכי הדיירים הקיימים, בפרט בנושאי חניה, פרטיות ושימוש בשטחים ציבוריים.

טענות העוררים משפחת פרץ (ערר 1067/23)

45. העוררים טוענים כי הבינוי המבוקש בבקשה להיתר אינו תכנון ראוי ומיטבי עבור דירתם. העוררים מציינים מספר פגמים תכנוניים מהותיים בבקשה להיתר. חדרי השירותים, האמבטיה והמטבח כלואים בתוך הדירה ללא אוורור ושימוש בעקבות תכנון הממ"ד. הגישה לממ"ד מתבצעת דרך המטבח, דבר המהווה לטענת העוררים תכנון לקוי. לטענתם, תכנון זה נעשה על מנת לרצות את המשיבה 2 ורצונה להגדלת הרווח על חשבון בעלי הדירות הוותיקות. בנוסף, העוררים מתנגדים להפיכת הגינה המשותפת המשוקעת של המבנה למגרש חניה שכולן מיועדות לדירות החדשות, כאשר המתנגדים בקומת הכניסה אמורים לספוג את הרעש והזיהום של המכונות.

46. בהקשר זה טוענים העוררים, כי הוועדה המקומית בהחלטתה קבעה כי "מדובר באוורור המטבח אך חדר השירותים מוצע בחלק החדש והמאוורר ואילו אוורור המטבח נעשה דרך המקום בו היה חדר השירותים טרם הבנייה". קביעה זו, אינה ברורה כלל ועיקר שכן חדר השירותים אינו מוצע בחלק החדש. בהקשר זה נטען כי ספק רב אם הוועדה המקומית הבינה את התנגדות העוררים.

47. למשפחת פרץ קיים מחסן בקומת הכניסה, לעמדתם, מדובר בחדר הסקה שכבר שנים אינו מתפקד, ודיירי המבנה סבלו ממכרסמים ובעלי כנף אשר היוו מטרד. בהסכמת כלל דיירי הכניסה חולקה קומת המרתף למחסנים, וכיום גם מחסן זה מבקשת המשיבה 2 לחסום בעקבות הבנייה החדשה ולא לאפשר למשפ' פרץ מחסן חדש בתמורה.

48. הוועדה המקומית אישרה את הבקשות להיתר, מבלי להתחשב בדיירים הוותיקים - שכן התכלית של התמ"א היא חיזוק המבנה ושיפור דירותיהם של הדיירים הוותיקים, לצד הרווח המתבקש עבור היזם, אך לא על ידי דריסת זכויותיהם של הדיירים הוותיקים.

49. בהקשר זה הוסיפה משפ' פרץ וטענה כי הוועדה המקומית לא נתנה דעתה כלל לחוסר השוויון באשר לחניות המתווספות לדירות החדשות בלבד, תוך התעלמות מוחלטת מהדירות הוותיקות.

50. משפחת פרץ אף היא חוזרת על הטענות הכלליות כפי שאוזכרו.

טענות העוררים משפחת שושני (ערר 1066/23) – רחוב האפרסמון 2

51. העוררים טוענים כי הבינוי המוצע לדירתם במסגרת הבקשה להיתר הינו בינוי פוגעני שיביא להריסה פנימית של חדרים קיימים. העוררים מתנגדים לבינוי עמודת הממ"דים בחזית הצפונית, אשר יביא לפגיעה וכליאה של חדרי השירותים והאמבטיה וכן המטבח ללא כל פתחי אוורור או כניסת שמש. כך גם, הכניסה לממ"ד תיעשה דרך המטבח ומדובר בתכנון לקוי ביותר לדירה הקיימת. הבינוי החדש כולל עיבוי של קירות חיצוניים ועל כן הדבר בהכרח יביא להקטנה של מרפסות קיימות בהיתר בנייה.

52. העוררים טוענים כי המשיבה 2 מבקשת לבצע הריסה בתוך מדרגות הקיימות בחדר השינה של העוררים, ללא כל זכות קניינית לעשות כן. מדרגות אלו מובילות לחדר הסקה הממוקם מתחת לדירת העוררים, בהסכמת כלל דיירי המבנה שופץ חדר ההסקה שהיווה מטרד, וחולקו לדיירים מחסנים מטופחים ומסודרים. היזם מבקש להביא להריסת מחסנים אלו.

53. העוררים מוסיפים וטוענים, כי כיום מתוכננת על ידי המשיבה 2 חפירה מתחת לדירתם, לצורך הקמת מחסנים. העוררים מבקשים לשמר את השטח הפתוח בסמוך לדירתם. בהקשר זה, צוין, כי בדירת העוררים קיימת יציאה מהסלון לגינה כאשר מתחתיה נמצא המקלט שאליו חלחלו מי גשמים, כך שהמקלט וחדרי המדרגות הוצפו. העוררים פעלו למילוי החלל ולאטימתו וזאת תוך שהשקיעו מיטב ממונם, ומבקשים להותיר בינוי כאמור על כנו. עוד נטען, כי היזם מבקש לגזול את שטח הגינה הצמוד לדירתם, וזאת לטובת בינוי דירות חדשות.

54. מתחת לגינה הקיימת קיים מיכל דלק וחפירה באזור זה הינה מסוכנת ביותר ועלולה להביא לקריסה של המבנה.

55. הכניסה למחסנים צפויה להיעשות מתחת לדירת העוררים, והדבר יפגע קשות בפרטיותם.

56. העוררים מוסיפים וטוענים כי הבקשה להיתר אינה מציגה היכן ימוקמו הביובים החדשים ובכל מקרה הם מתנגדים למיקום מערכת הביוב בגינה שברשותם; העוררים מבקשים להרחיק עצים עם שורשים שעלולים להרוס את מערכת הביוב.

57. העוררים חוזרים על הטענות הכלליות שהוצגו לעיל, בכלל זה פגיעה בגינות מטופחות המיועדות לחניית עבור הדירות החדשות תוך פגיעה באיכות חיי הדיירים הוותיקים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר וכיוצ"ב. העדפה לפרויקט פינוי בינוי וטענה לפגמים בהליך קידום הפרויקט על ידי המשיבה 2. מבקשים להתרשם ולקבל מסמכים באשר לחוסנה הכלכלי של המשיבה 2.

עמדת הוועדה המקומית

58. הוועדה המקומית הגישה כתב תשובה מטעמה, במסגרתו נטען כי הבקשות להיתר מושא העררים שבכותרת נבחנו על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, והתנגדויות הצדדים נשמעו באריכות בפני הוועדה המקומית, בסיום הדיונים החליטה הוועדה המקומית

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה זו התקבלה כדין לאחר קיום מספר דיונים ובחינה מעמיקה של הבקשות להיתר, ההתנגדויות שהוגשו לגביהן, ושמיעת כל הצדדים והגורמים המקצועיים.

59. נוכח החשיבות שבחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, והטבת איכות חיי הדיירים בדירות באמצעות הרחבתן, ולאחר שהוצגו התימוכין הקנייניים על פי דין להגשת הבקשה להיתר הגיעה הוועדה המקומית לכלל מסקנה כי יש לאשר את הבקשות.

60. תימוכין קנייניים - באשר לבקשה להיתר 2021/0109.00, למבנה ברחוב האפרסמון 2, 4, 6, ו-8, שנגדה העלו העוררים טענות לגבי הסכמות/אי הסכמות של הדיירים לפרויקט, ציינה הוועדה המקומית כי התקבלה הסכמה פוזיטיבית של 22 בעלי דירות מתוך 32 תתי חלקות למבנה. הוצגו חתימותיהם על גבי הבקשה להיתר המהווה הסכמה של 68.75% מבעלי הזכויות במקרקעין. הסכמה שעומדת בתימוכין הקנייניים הנדרשים לאור הוראות חוק המקרקעין.

61. בהקשר זה ציינה הוועדה המקומית כי ביחס לבקשה הנוספת להיתר, 2019/0406.01, באשר למבנה ברחוב האפרסמון 10, 12, 14, 16 ו-18 לא הועלתה טענה במסגרת ערר 1076/23 טענה לאי עמידה בשיעור ההסכמות הנדרשות ביחס לבקשה להיתר.

62. בהקשר זה נציין כבר עתה, כי נדמה שהוועדה המקומית נפלה לידי טעות שכן ערר 1075/23 אשר הוגש על ידי מר משה אלגרבל, המתגורר בכניסה 10 כולל אף הוא טענות הכוללות פגמים בהליך קידום הבקשה להיתר על ידי נציגות הדיירים.

63. הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה, כי אינה מתערבת בהחלטת הדיירים לפנות להליך של תמ"א 38 חלף הליך של פרויקט פינוי-בינוי. הבקשה להיתר קודמה במסלול של פרויקט חיזוק מבנה והחלטה זו נתונה לדיירים ואינה בתחום סמכותה של הוועדה המקומית. לכל אחד מההליכים - יזום תכנית פינוי-בינוי או בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, יתרונות וחסרונות, ואף אם יש לקבל את הטענה כי הליך של יזום תכנית פינוי-בינוי עדיף תכנונית על הליך של בקשה להיתר מכח תכניות החיזוק, הרי שאין מקום לשלילה על הסף של הזכות להגיש בקשה להיתר מכח תכניות החיזוק.

64. הוועדה המקומית בחנה האם התקיימו התימוכין הקנייניים הנדרשים להגשת הבקשה להיתר, ובמקרה זה, כמפורט לעיל, הוצגה הסכמה של כ-69% מבעלי הזכויות במבנה, המבססת את התימוכין הקנייניים הנדרשים.

65. בענייננו, הוסיפה הוועדה המקומית כי מדובר בפרויקט תמ"א 38 שקודם על ידי דיירי המבנה, המשוועים לחיזוקו והרחבת דירותיהם, פרויקט אשר קידומו החל לפני למעלה מכ-6 שנים. במהלך תקופה זו הושקעו משאבים ומאמצים רבים לקידום הפרויקט - שלאחר הוצאת היתר הבנייה יאפשר את מימושו - ואין מקום לשלול את האפשרות ליתן היתר בנייה כאמור, בשל אפשרות ערטילאית לקדם תכנית פינוי-בינוי שכלל לא ברורה היתכנותו והאם יזכה לשיעור ההסכמות הנדרש על פי דין.

66. במענה לטענות שהועלו כנגד התנהלות המשיבה 2 באשר לתיקון ו/או שינוי תכניות ללא הצגתם לדיירים, ו/או מחלוקת קנייניות אחרות באשר לבינוי ברכוש משותף, הרי

שמחלוקות אלו ראוי להן שיתבררו בפני הערכאות המוסמכות. כך גם באשר לטענות כנגד נציגות הדיירים ועו"ד אטיאס העומד בראשה.

67. במענה לטענות העוררים לגבי מחסור במקומות חניה והעדר פיתוח סביבתי ותשתיות הולמות, השיבה הוועדה המקומית כי טענות אלו ראוי להן להידחות. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התנועה בעיריית ירושלים עולה כי למבנה הקיים אין מקומות חניה כלל כאשר במסגרת הבקשות להיתר מוצע להוסיף 26 מקומות חניה למבנה ברחוב האפרסמון 10-18 וכן 16 מקומות חניה למבנה באפרסמון 2-8.

68. באשר לטענה לשיוך מקומות החניה לדירות כאלה או אחרות, מדובר בטענות הקשורות למערכת ההסכמית והקניינית של הדיירים מול המשיבה 2.

69. בהקשר זה, הוועדה המקומית ביקשה לציין כי הפתרונות התחבורתיים לא נסמכים רק על ידי תנועת כלי רכב אלא גם על ידי תחבורה ציבורית במתע"ן - וזאת לאור העובדה כי הבניינים צמודים לתוואי הקו הכחול של הרק"ל המצוי במרחק הליכה קצר ממבנה המגורים. עוד הוסיפה הוועדה המקומית כי ברחוב הרוזמרין המצוי בסמיכות למבנה עתיד לקום חניון ציבורי גדול ובו מאות מקומות חניה.

70. טענות בנוגע להעדר פיתוח סביבתי - הוועדה המקומית מציינת כי יש לדחות טענות אלו, במסגרת הבקשה להיתר מוצעים שטחים ירוקים בהם יישתלו עצים חדשים, יפותחו מעברים רגליים לכיוון הרק"ל ויבוצע פיתוח שטח גם במקרקעי העירייה על ידי רמ"י. כמו כן, הוצגו פתרונות לאיסוף אשפה באמצעות פחי אשפה מוטמנים אשר משתלבים בפיתוח הסביבתי.

71. העדר תשתיות הולמות - התשתיות החיצוניות למבנה יחוברו למערכות תשתיות חדשות, וכך גם 19 היח"ד החדשות שיתווספו למבנה. בהקשר זה יתאפשר לבעלי הדירות הקיימות במבנה לחבר את דירותיהם למערכות התשתיות החדשות.

72. במענה לטענותיהם הפרטניות של העוררים השיבה הוועדה המקומית כדלקמן:

73. ערר 1064/23 - באשר לטענה כי התכנון המוצע חדר הממ"ד ייבנה בצמידות למטבח כך שחלון המטבח היחיד לדירה ייחסם ללא כל אפשרות אוורור ובכלל זה אוורור לשירותים ומקלחת, השיבה הוועדה המקומית, כי הדירה הקיימת בעלת מבנה רכבת צר וקטן, והוא שמכתיב את אילוצי הבינוי הקיימים. הוועדה המקומית מציינת כי התכנון האפשרי בנסיבות העניין הינו תוספות בצמידות לחלק קיים מסוים של הדירה בחזית הקדמית או האחורית אשר הגישה אליו תיחסם. המדובר באילוץ תכנוני קיים ללא שהוצגה על ידי העוררים חלופת בינוי אחרת, שככל שהייתה מוצגת הייתה הוועדה המקומית נכונה לבחון אותה.

74. ערר 1066/23 - לעמדת הוועדה המקומית, עיקר טענות העוררים הינה כי הבנייה המוצעת תקטין את שטח הגינה הצמוד לדירתם הממוקמת בקומת הקרקע. כמו כן, העוררים הביעו חשש ליציבות המבנה ולנזקים שעלולים להיגרם עקב עבודות חפירה והבנייה עבור דירתם. הוועדה המקומית שבה וחוזרת כי התכנון המוצע הוא האידיאלי ובנסיבות העניין הקטנת החצר הינה בגדר אילוץ תכנוני הנדרש למימוש והוצאת הפרויקט לפועל. במענה

לטענה בדבר נזקים אפשריים עקב עבודות חפירה, נטען כי כל עבודות הבינוי, לרבות עבודות החפירה יבוצעו בעת קבלת ההיתר לאחר כל מילוי התנאים הקבועים בו לרבות דרישות תכן.

75. ערר 1068/23 - העוררים בדירה זו מעלים טענות זהות לטענות הנתענות בערר 1064/23. הוועדה המקומית חוזרת בהקשר זה על עמדתה כמפורט בסעיף 73 לעיל. התכנון המוצע הוא המיטבי ביותר וסגירת חלון המטבח הוא אילוף תכנוני הנדרש לצורך ביצוע התמ"א.

76. ערר 1075/23 - הוועדה המקומית מציינת כי העוררים הינם הבעלים של דירה מס' 3 במבנה הממוקמת בקומה ראשונה, כאשר טענתם הינה כי הבנייה בהתאם לתמ"א 38 תפחית משווי הנכס ותגרום להפסד כספי והרס הדירה. טענות אלו, לעמדתה, נטענו באופן כללי ובעלמא ללא כל ראשית הוכחה או ראיה ומשכך דינן להידחות.

77. ערר 1076/23 - במענה לטענות העוררים, משפ' וייסבין, השיבה הוועדה המקומית כי מחד הם טוענים כי אין להם התנגדות עקרונית לחיזוק המבנה ומתן תוספות מכוח תכניות החיזוק, אולם מנגד מעלים טענה כי יש לדחות את הבקשה להיתר בגין אי תחולה לתכניות החיזוק. זאת בהתאם לסעיף 4.2 להוראות תמ"א 38 משום היקף הבינוי שאושר למבנה לאחר ה-18.5.2005 במסגרת בקשה להיתר בנייה שהוצעה ב-2019.

78. לעמדת הוועדה המקומית יש לדחות טענה זו של העוררים על הסף ולגופה. על הסף משום שטענה זו לא הועלתה בהתנגדותם, ולגופה מפני שמדובר בתוספת בינוי זניחה ביותר אשר אינה עולה על 2% ממסת המבנה כפי שנקבע על ידי הגורמים המקצועיים ועל כן אין בה לפגוע בתחולת התמ"א על המבנה.

79. במענה לטענת העוררים, להעדר התחשבות בתוספת הבינוי שהתווספה על ידם במסגרת ההיתר שהוצא בשנת 2019, השיבה הוועדה המקומית כי היזם הבהיר כי בעת עריכת תכנית הבקשה להיתר לא הייתה בתוקף הבקשה להיתר והיתר הבנייה לא מומש ומשום כך לא הוצג לעת פתיחת הבקשה להיתר. במסגרת החלטתה, נקבע כי יש לעדכן את תכנית הבקשה להיתר ולציין בה את התוספת המדוברת, שנבנתה לאחר שהוארך תוקף היתר הבנייה שניתן לה. בכל הנוגע לזכויות נוספות מעבר למבוקש בהיתר, יש לקזזן מזכויות התמ"א, וזאת מכיוון שמדובר בתוספות שנבנו לאחר שנת 2005, אולם אין בכך כדי לבטל את תחולת תמ"א 38 ותכנית 10038 על המבנה כולו. בהקשר זה הפנתה הוועדה המקומית לערר (ח"י) 185/15 ויינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה (פורסם בנבו) (להלן: "עניין ויינברג").

עמדת המשיבה 2

80. המשיבה 2 הגישה שני כתבי תשובה מטעמה, האחד המתייחס לעררים 1064/23 + 1066 + 1067 + 1068 + 1075 במאוחד והשני לערר 1076/23.

81. המשיבה 2 מציינת כי שני המבנים מושא הערר נבנו לפני כ-50 שנה, לפני שנת 1975 או בסמוך לכך. המבנים נקבעו ככאלה הדרושים לחיזוק מפני כוחות ססמיים על פי הוראות

תכנית 10038, והדבר בא לידי ביטוי גם בחו"ד מהנדס העיר, הכוללת חו"ד הנדסיות של מהנדס מטעם הוועדה המקומית.

82. במענה לטענות העוררים לדחיית הבקשה להיתר וקידום תכנית פינוי- בינוי השיבה המשיבה 2 כי בהיבט הכללי, עדיפות תכנונית של פרויקט מכח פינוי-בינוי אל מול פרויקט מכח תמ"א 38 אינה שנויה במחלוקת. עם זאת, אין בכך כדי לגרוע, לעמדתה, מהעובדה כי התחדשות עירונית במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 הינה ראויה ורצויה כשלעצמה, בהינתן מימוש אינטרס החיזוק והמיגון על ידה. פרויקטים כאמור נבחנים בקפידה ומקודמים בהתאם להמלצות גורמי מקצועי והמלצות מוסדות תכנון כפי שנעשה גם במקרה דנן.

83. העוררים, בכל הכבוד, מהווים מיעוט קטן ביותר בכל אחד מהמבנים מושא הערר, 4 מתוך 32 יחידות דיור בבניין בחלקה 56 ו-2 מתוך 40 יחידות הדיור בחלקה 58. אשר על כן, את הטענות בדבר דחיית הבקשות להיתר וקידום חלופה של פינוי בינוי במקומן יש לבחון בפרופורציות האלו. עוד יצוין כי אין כל בסיס לקידום פרויקט פינוי-בינוי במבנים וגם אין את הרוב הדרוש לכך.

84. הבקשות להיתר מושא עררים אלו מקודמים בפועל מזה כ-6 שנים וזוכים להסכמה של רוב דיירי המבנה. מבדיקה של נציגי הדיירים מול כלל הדיירים עולה כי בקשות אלו משקפות את רצון רוב דיירי המבנה.

85. במענה לטענות העוררים בדבר השימוש בשטחים המשותפים מסביב למבנה - השיבה המשיבה 2 כי בניגוד לטענות העוררים אין מדובר בשטחים מטופחים כלל וכלל. הבקשות להיתר מציעות פיתוחם של השטחים הציבוריים אף מעבר לרכוש המשותף של הבניינים, הכוללים שתילת עצים והתקנת מקומות חניה ופיתוח מעברים רגליים בין רחוב הרוזמרין לרחוב האפרסמון ואף פיתוח השטח בין בניין בחלקה 58 לבין רחוב הרוזמרין בחזית הדרום מזרחית.

86. הבקשות כוללות את חיזוק המבנים, חידוש ושיפוץ הרכוש המשותף, וזאת מעבר לתוספות לדיירים הקיימים. הדירות החדשות לא תתחברנה לתשתיות הישנות של המבנה, ומשכך לא תכבדנה עליהן.

87. הדירות החדשות יתבססו על תשתיות חדשות ואף דיירי המבנה הוותיקים יוכלו להתחבר לתשתיות אלה באופן עצמאי.

88. במענה למצוקת החניה - השיבה המשיבה 2 כי אין מחלוקת כי בהיתרי הבנייה המקוריים לבניינים מושא הערר לא תוכננו מקומות חניה. נכון להיום לא נעשה כל פיתוח בתחום המגרשים לצורך שימוש לחניה ובפועל אין מקומות חניה בתחום המגרשים למי מהדיירים. במסגרת הבקשה להיתר עבור חלקה 58 מוספים 27 מקומות חניה ל-24 יחידות דיור; בחלקה 56 מוספים 16 מקומות חניה עבור 19 יחידות דיור. לצד זאת יש להוסיף כי מתוכנן קו רכבת קלה בגבול הבניינים דרך רחוב הרוזמרין. הקלה עצומה על מצוקת החניה בוודאי שתתאפשר עם תוספת קו הרכבת הקלה. לשתי הבקשות להיתר ניתן אישור מח' הסדרי תנועה. המשיבה 2 מבקשת לדייק ולציין כי הבקשה נותנת מענה

- מלא למספר מקומות חניה הנדרש עבור יחידות הדיור המוצעות במבנים וזאת בהתאם להנחיה הרלבנטית בתמ"א 38 ובתכנית 10038.
89. הצמדת החניות לדירות החדשות הינה סוגיה קניינית בהתאם להסכם בין היזם לדיירים וככל שיהיה צורך בבחינתה היא תיבחן בערכאות המוסמכות.
90. מענה לטענות כנגד הליך קידום התמ"א ונגד היזם באופן פרטני - המשיבה 2 מציינת כי הדיירים יוצגו על ידי ב"כ עצמאי, עו"ד אטיאס, אשר עשה כל שביכולתו לשמור על זכויות הדיירים ולהשיא את התמורות המגיעות להם מהפרויקטים מושא הערר. רוב רובם של הדיירים תומכים בפרויקט ומייחלים לו בכליון עיניים וחתומים בהסכמים ישירים מול המשיבה 2 וזאת כפי שפורט לעיל. האמור מתיישב עם המספר המועט של העוררים יחסית למספר יחידות הדיור הקיימות בפרויקט.
91. מענה לטענות לעניין תוקף החתימות מול היזם ומספר החתימות הנדרש לקידום הפרויקט - טענות אלה הן טענות במישור החוזי-קנייני, ואלה תיבחנה, ככל הנדרש, על ידי הערכאות המתאימות ולא על ידי מוסדות התכנון.
92. באשר לזהות היזם ובכלל זה האיתנות הפיננסית, ניסיון וכן לעניין מהות ואיכות הבטוחות, משיבה המשיבה 2 כי מעבר לניסיון המוכח של היזם ויכולותיו, הבטוחות מבוססות בהסדרים מול הדיירים, ככל שיהיו מחלוקות הן תתבררנה כנדרש על ידי הערכאות המוסמכות.
93. מענה לטענה למיקום החניות בסמוך לקירות המבנה או לחלונות חלק מהדירות - המשיבה טוענת כי טענות לרעש או זיהום בעקבות סמיכות מיקום חניות בסמוך לקירות המבנה או חלונות חלק מהדירות של הדיירים דינן להידחות. תכנון החניות אושר ע"י המח' להסדרי תנועה וכן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה והגורמים המקצועיים בוועדה המקומית.
94. מדובר בחניות בלבד ולא בשטח דרך בו אמורות להיות מופעלות מכוניות לאורך זמן בסמיכות לחלונות ודירות ולכן הטענות למטרדי רעש או זיהום אויר כלל לא מובנות. בהקשר זה נטען, כי השימוש בחניה בשימוש משותף של מבנה מגורים הינו שימוש מקובל וסביר. בכל מקרה טענות אלה לא גובו בחוות דעת כלשהן מטעם העוררים, לעומת המשיבה 2 אשר ביססה את הבקשה על ידי בעלי מקצוע שתכננו את הפרויקט בהתאם לכל התקנים הקבועים בדין.
95. זאת ועוד, מעבר למרחק בין החניות לקירות המבנה, ציינה המשיבה 2 כי קיימים הפרשי מפלסים של למעלה מ-1 מ' בין מפלסי החניה למפלסי הדירות בקומת קרקע ואף הפרש של מעל 2 מ' ממפלס החלון של הדירות בקומת הקרקע לבין מפלסי החניה.
96. מענה לטענות העוררים באשר לתכנון התוספות לדירותיהם - המשיבה 2 ציינה כי מטבע הדברים בפרויקט של תמ"א 38/1 ישנם אתגרים מובנים בעת תכנון תוספות לדירות קיימות, מבלי שנכלל בבקשות להיתר, תכנון שיפוץ פנימי לדירות קיימות. האתגר הינו במיוחד כאשר גם לא ניתן לתכנן תוספת שונה לכל דירה בבניין.

97. בענייננו, האתגר הינו נכבד יותר עת מדובר בבנייני רכבת של 40 יחידות דיור ב-5 כניסות, (בבניין אחד) וכן 32 יחידות דיור ב-4 כניסות (בבניין השני) עם מנח שונה של כל כניסה ושונות בין הדירות עצמן. בבניינים מושא הערר חלקן הלא מועט של הדירות הן דירות צרות ברובן וכלואות.

98. בנסיבות אלו תכנון התוספות לדירות הקיימות מכוח התמ"א מוגבל לחזיתות הצפונית והדרומית בלבד. האמור הציג בפני מתכנני הפרויקט אתגר לא קל והם עשו כמיטב יכולתם כדי להעניק תוספות אפקטיביות לכלל יחידות הדיור.

99. באשר לטענת העוררים, משפ' מתתיהו, משפ' שושני ומשפ' פרץ נטען כי התכנון המוצע בדירתם חוסם את החלון היחידי במטבח, ומבטל אוורור למטבח וכן לשירותים ולמקלחת, כאשר הכניסה לממ"ד המוצע מתוכננת דרך המטבח. המדובר בתכנון דומה לשלושת הדירות, המקבלות תוספת מכח התמ"א בחזית הצפונית. מיקום התוספות לדירות העוררים מאפשר לסלון הדירה להישאר פתוח לכיוון החזית הדרומית, אמנם המשיבה 2 אינה מכחדת כי העוררים יצטרכו לתכנן את חיבור המטבח לתוספת הדירה, ואולי אף להגדילו או לשנות את מיקומו, אולם אין ספק כי התוספת משביחה את הדירה ומעניקה לה פוטנציאל שלא היה לה קודם.

100. באשר לאוורור השירותים, המשיבה 2 טענה כי על פניו לשירותים בדירות העוררים כבר כיום אין חלון חיצוני והם אף ממוקמים בחלק הפנימי בחלק מהדירות. עם זאת, גם אם היה חלון חיצוני, הרי שלאחר הרחבת הדירות כמוצע בבקשה להיתר, ניתן להסדיר פתרון אוורור לחדרים אלו גם אם הם פנימיים ולשקול שינוי מיקומם.

101. באשר לטענות נוספות של משפ' שושני נטען כי הם הרחיבו את חזית הטיעון הרבה מעבר לנטען בהתנגדות בפני הוועדה המקומית, ומטעם זה דין טענותיהם להידחות. שטחי הרכוש הסובבים את הבניין הם רכוש משותף של כלל הדיירים ולא נעשתה הצמדה מיוחדת של הגינות למי מהדיירים, לרבות למשפ' שושני. גם לאחר ביצוע פרויקט התמ"א מתוכנן שטח גינה בחזית הדרומית של דירת העוררים משפ' שושני, בכפוף להסכמת דיירי הבניין יוכלו העוררים לעשות שימוש בשטח גינה כאמור.

102. גם אם נעשה שימוש לאורך השנים בשטח שהוא רכוש משותף וגם אם אכן שטח זה שופץ על ידם, אין בכך להקנות להם זכות קניינית בשטח ולזכותם בהכשלת פרויקט של תמ"א 38 לכלל הבניין.

103. באשר לטענות והחשש לפגיעה במיכל דלק ו/או פגיעה ביסודות הבניין כתוצאה מחפירות, הרי שכל הבינוי ילווה על ידי גורמים מקצועיים.

104. באשר לכניסה למחסנים, ציינה המשיבה 2 כי הכניסה למחסנים המתוכננים הינה מתחת לקומת הקרקע מחדרי המדרגות של כל אחת מהכניסות והדבר עולה ממסמכי התכנית.

105. במענה לטענה בדבר הריסת מדרגות מתוך חדר השינה והשימוש בחדר ההסקה, המשיבה 2 ציינה כי השימוש נעשה על ידי משפ' שושני בחדר ההסקה שלא כדין, השימוש מהווה השתלטות לא חוקית על רכוש משותף. המדרגות אליהם מתייחסים העוררים משפ' שושני הינם ככל הנראה מדרגות המקשרות את הדירה לחדר ההסקה.

106. העוררים, משפ' שושני, לא אפשרו למשיבה 2 להיכנס לדירתם, וככל שיאפשרו כניסה לדירה ותידרש התאמה טכנית כלשהי בבקשה, המשיבה 2 ציינה כי אין מניעה מכך, ובלבד שלא ייגרם כל עיכוב באישור ההיתר.

107. באשר למרפסת שלטענת העוררים משפ' שושני נבנתה ברישיון, הרי שעיבוי הקירות של המרפסת נדרש לחיזוק הבניין. עיבוי כאמור לא יגרום בהכרח להקטנת המרפסת ולבטח לא להקטנה משמעותית, אלא זניחה ביותר, ככל שתוקטן. כאשר מנגד ערך הדירה עולה משמעותית, בין היתר משום הגדלתה והיותה עמידה מפני רעידות אדמה.

108. במענה לטענותיו של העורר מר משה אלגרבל בערר 1075/23, ובפרט טענותיו כי משמעות הבקשה להיתר הינה הריסה של בנייה חוקית שבוצעה על ידו, על פי היתר משנת 2014, השיבה המשיבה 2 כי דין טענות אלה להידחות. המשיבה 2 ציינה כי אכן בוצעה תוספת בנייה בדירת העורר, התוספת אכן תיהרס לצורך ביצוע פרויקט התמ"א בחלקה 58, אולם התוספת המתוכננת לדירת העורר גדולה יותר מתוספת הבנייה שבוצעה על ידו ועל כן לא תיגרם לו פגיעה. הריסת הבנייה שבוצעה על ידי העורר, מר משה אלגרבל, מתחייבת על מנת לאפשר הקמת עמודת הרחבות לדירות הבנויות בכניסה בה מצויה דירתו.

109. מענה לטענות משפ' וייסבין בערר 1076/23 - במענה לטענת משפ' וייסבין, כי הבקשה להיתר דינה להידחות משום אי עמידתה בהוראות סעיף 4.2 להוראות תמ"א 38 בגין תוספת בנייה שנעשתה לאחר שנת 2005, דינה של טענה זו להידחות על הסף. הטענה נטענה במסגרת ההתנגדות בפני הוועדה המקומית, ולחילופין גם לגופה.

110. העוררים משפ' וייסבין מפנים בטענתם להחלטת ביהמ"ש העליון בעע"מ 1984/19 **שתי' ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב חיפה ואחרים** (פורסם בנבו)(להלן: **"פסק הדין בעניין שתי'"**) ולעמדת היועמ"ש לממשלה באותו עניין; העוררים טענו כי במקרה בו תוספת הבנייה אושרה לאחר שנת 2013 הרי שיש צורך לבדוק את שיעור המסה שהתווספה לבניין, וככל שהיא עולה על 2% אזי אין תחולה לתמ"א 38.

111. בהקשר זה, עובדתית, טוענת המשיבה 2, כי אין מקום לקבל את טענת העוררים כי המשיבה 2 ביקשה בכוונת מתכוון להסתיר את תוספת הבינוי לדירת העוררים, או כי הוועדה המקומית והגורמים המקצועיים לא היו ערים לתוספת הבינוי בדירת העוררים.

112. כמפורט לעיל משפ' וייסבין מתנגדת לבקשה להיתר, משום שתוספת בינוי שהתווספה לדירתה בשנת 2019 לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהוגשה לכתחילה לוועדה המקומית. המשיבה 2 ציינה בתשובתה כי לעת הגשת הבקשה להיתר בחודש מרץ 2019 הבינוי לא היה קיים ועל כן לא הוצג לכתחילה. אכן, במהלך שנת 2019 בוצעה הבנייה והיה מקום לתקן את המסמכים ולסמן את הבינוי להריסה. לעמדת המשיבה 2, כל הניסיונות להגיע להבנות עם העוררים, בכלל זה הצעה למינוי שמאי מוסכם אשר יעריך את כל עלויות בניית התוספת לדירתם ושיפוי מלא בגין הוצאות אלו נתקלו בסירוב מצידם. המשיבה 2 ציינה כי משפ' וייסבין אינה מבקשת לקבל את שווי התוספת הבנויה נכון להיום אלא תוספת הרחבה מכח התמ"א מעבר לתוספת הבנייה שבוצעה, דבר שאינו מתאפשר על פי דין.

113. המשיבה 2 טוענת כי לא ניתן להתעלם מחוסר תום לב של העוררים בהליכי הרישוי מטעמים. כך גם, לעמדתה לא ניתן לעצום עיניים מהתהיות העולות בנוגע למועד הביצוע של העבודות - זאת בסמוך להגשת תכנית הרישוי לבחינת מהנדס העיר על ידי המשיבה 2. עוד נטען, כי הבינוי בפועל נעשה עוד בטרם ניתן היתר בנייה כדין, אולם אין אנו נדרשים לכך לצורך ענייננו בהחלטה זו.

114. המשיבה 2 מוסיפה ומציינת כי הגורמים המקצועיים שבחנו את הבקשה להיתר היו ערים ומודעים לבינוי בדירת העוררים, והדבר אף צוין במסגרת חוות דעתם. סוגיית היתר הבנייה שניתן לעוררים, הופיעה בכל אחת מחוות דעת מהנדס העיר, בחוות הדעת ההנדסית וכן בסדרי היום.

115. לגופם של דברים, יצוין כי ככל שתתקבל טענתם של העוררים כי כתוצאה מהיתר הבנייה שניתן בשנת 2019 לעוררים, הרי שמדובר בבינוי העולה על כ-2% ממסת הבניין, משמעות הדבר היא כי העוררים עצמם היו נדרשים לחזק את כל המבנה בכללותו, ומשלא עשו כן ההיתר בטל ומבוטל.

116. מכל מקום, פרשנות סעיף 4.2 להוראות תמ"א 38 התבהרה במסגרת פסק הדין בעניין שתיל, אשר קיבל את עמדת המדינה, לפיה באשר להיתרים שהוצאו עד שנת 2019 חלה אי בהירות בהוראות תקן 413 באשר לחובת החיזוק של מבנים מכח תוספות שבוצעו לאחר שנת 2005. חלקן של ועדות הערר פירשו את התקן כאינו מחייב חיזוק של המבנה, ובלבד שהתוספת לא תעלה על 25% משטח המבנה, וחלקן של ועדות הערר בחנו זאת בהתאם להיקף התוספת, והאם מדובר בתוספת זניחה למבנה או לאו.

117. עוד נקבע כי לאחר שנת 2013, עת תוקנו הוראות התקן, חלה חובה לחיזוק המבנה ככל שהבינוי שבוצע עולה על 2% ממסת המבנה.

118. בענייננו, טענה המשיבה 2, כי עמדת הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית הייתה כי מסת תוספת הבנייה אינה עולה על 2% וכי היא מגיעה ל-1.88% בלבד (נספח 11 לתשובת המשיבה 2). זאת ועוד, טוענת המשיבה 2 כי הדיון המהותי בבקשה להיתר נערך ביום 12.1.2012 ולכל המאוחר ביום 31.10.2012, קרי המועד בו קוים הדיון בפני המשיבה 1 הוא המועד שבו נבחן הצורך בחיזוק הבניין לפי תקן 413 ובהתאם לפס"ד בעניין שתיל במועד זה הוצאת ההיתר לא חייבה את חיזוק המבנה גם אם עלתה על 2%.

ההליכים בפני ועדת הערר

119. ביום 7.9.2023 התקיים דיון ראשון בפני ועדת הערר במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות בכתב ובעל-פה. במסגרת הדיון השתתף גם עו"ד אטיאס, בא כוח הדיירים בפרויקט.

120. עו"ד אטיאס ציין בפניו כי בראשית קידום הפרויקט במבנים מושא הערר, ההתנהלות נעשתה באמצעות יזם אחר שהחל את התהליך. היזם בחר לנטוש את הפרויקט בטענה כי הוא אינו כלכלי. הדיירים נדרשו להתחיל מחדש את הליך קידום הפרויקט, והחלה התנהלות חדשה מול המשיבה 2. עו"ד אטיאס טען כי לא נעשה כל שימוש בחתימות קודמות ו/או בהסכם שנחתם מול היזם הקודם. באשר לתכניות שהוצגו בפני ועדת הערר

- על ידי בא כוחה של משפ' פרץ, ציין עו"ד אטיאס כי מדובר בתכנית שנערכה על ידי היוזם הקודם, ואל מול המשיבה 2 לא התנהל כל דין ודברים בין מר פרץ לבין נציגיה.
121. עו"ד אטיאס ציין כי הוא מייצג את הדיירים משני המבנים וביקש לעמוד על זכויותיהם, כך גם באשר לחיבור לתשתיות קיים מפרט טכני מסודר שקובע כי כל הדיירים יקבלו חיבור לתשתיות החדשות וקיים מפקח מטעם הדיירים שבדק זאת. ועדי הדיירים בשני המבנים היו שותפים לתהליכים ובוצעו כנסים ופגישות לצורך קידום הפרויקט.
122. באשר לחלופת פינוי-בינוי נטען כי מדובר באופציה שטובה לדיירים וגם למשיבה 2. הנושא נבחן על ידי עו"ד אטיאס אל מול הדיירים ובאמצעות המשיבה 2, מבחינת הנושא עלה כי מרבית דיירי הבניין התנגדו לקידום פרויקט כאמור, מכיוון שהם מעוניינים במימוש ביצוע תמ"א 38 מכח הבקשות להיתר שקודמו זה זמן רב.
123. במסגרת הדיון בפני ועדת הערר בדקנו באופן פרטני את הבינוי המוצע בדירות כל אחד ואחד מהעוררים, בחנו חלופות אפשריות בשים לב לאילוצי הבינוי הקיימים ולעמדת הצוותים המקצועיים בוועדה המקומית.
124. במהלך הדיון בפנינו, הבהיר נציג הדיירים, עו"ד אטיאס וכן יזם התכנית, מטעם המשיבה 2, כי לבניין יותקנו תשתיות חדשות - זאת במסגרת מערכת חיצונית היקפית של מערכת הביוב וכך גם הדיירים הוותיקים, קרי בעלי הדירות הקיימות, יוכלו לחברן לתשתיות החדשות. עוד הובהר, כי לא יבוצע שיפוץ בתוך הדירות עצמן, קרי לא יבוצע שינוי בדירות בהן הצינורות מתחברים לפיר תשתיות קיים, אלא יבוצע חיבור חיצוני לכל אגני הביוב מתחת לפיר הקיים, ותוחלף הצנרת הישנה גם עבור הדירות הוותיקות. למעשה היוזם מטעם המשיבה 2 הבהיר כי תוחלף הצנרת של כל דירה ודירה ותחובר לתשתיות החדשות.
125. באשר לדירתו של מר אלגרבל, נשמעה הצעת ועדת הערר לאפשר את הרחבת הבינוי למרפסת דירתו.
126. בסיום הדיון בפנינו, התקבלה החלטת ביניים במסגרתה נקבע כי על המשיבה 2 להגיש לוועדת הערר תשריט בינוי עבור 2 הקומות בדירת משפחת וייסבין. כשבקומת המרתף בתשריט יוצג באופן מפורט הבינוי המיועד להריסה והבינוי הקיים על כנו לרבות הצגת חתכים וחזית אחורית. עוד נקבע, כי העוררים יגישו תגובה מטעמם אשר תכלול חלופת בינוי מטעמם.
127. הצדדים, המשיבה 2 והעוררים משפ' וייסבין הגישו את השלמות הטיעון מטעמם כמפורט בהחלטת ועדת הערר, אולם לא הצליחו להגיע ביניהם להסכמות באשר לבינוי במסגרת הבקשה מושא ערר זה חלף הבינוי הצפוי להיהרס בדירתם מכח הבנייה שבוצעה בשנת 2019.
128. ביום 5.12.2023 התקיים דיון נוסף בפני ועדת הערר במסגרתו נשמעו טענות הצדדים, כמו כן התקיים דיון בטענותיהם של משפ' וייסבין ומר משה אלגרבל באשר להריסת הבינוי הקיים בדירתם מכח היתרים קודמים שניתנו למבנה, על מנת לאפשר את ביצוע הפרויקט מכח תמ"א 38 לכלל הבניין.

129. עו"ד אטיאס השתתף גם בדיון זה וביקש לציין כי בתקופה בה החל קידום הבקשות מושא ערר זה לא היו בשכונת גילה יזמים שביקשו לקדם תכניות עבור פינוי בינוי ואף לא תכניות לפי תמ"א 38 וזאת בניגוד למצב הקיים היום בהינתן מדיניות הבינוי של הוועדה המחוזית על ציר הרכבת הקלה.

130. במהלך הדיון בפנינו ציין היזם מר עמיחי קובי, מטעם המשיבה 2, כי המשיבה 2 פעלה ככל שעל ידה לאפשר תוספות בינוי מותאמות לדירות הקיימות ולאפשר את מקסימום תוספת שטח של 25 מ"ר לכל דירה ומרפסות סוכה כמעט לכל דיירי המבנה. באשר לקידום פרויקט פינוי בינוי, הרי שהמשיבה 2 אינה מתנגדת לקידום פרויקט כאמור, אולם כיום מדובר בהרפתקה חדשה, כלשונו, כאשר מרבית דיירי הבניין כיום אינם מעוניינים בכך ולא ניתן לפעול היום כמחטף ולעשות שימוש ציני בטענה זו על מנת לנשל את המשיבה 2 מפרויקט שהיא מקדמת מזה שנים רבות.

131. בנוסף, בחנו חלופות בינוי אפשריות עבור משפחת וייסבין בחזיתות השונות, הן כלפי רחוב אפרסמון והן כלפי רחוב הרוזמרין. מטבע הדברים, משפחת וייסבין ביקשה להציע בינוי שמשמר ככל הניתן את תוספות הבינוי שניתנו להם במסגרת ההיתר משנת 2019 אשר בוצעו בפועל. הוצע כי התוספת הקיימת שנבנתה בחזית הדרומית כלפי רחוב הרוזמרין תיוותר על כנה (בהיקף של כ-10 מ"ר), יתווסף בינוי ממ"ד בחזית הפונה לרחוב האפרסמון, תוך ביטול מרפסת קיימת מכח ההיתר הקודם ותוספת מרפסת היוצאת לחזית הדרומית כלפי רחוב הרוזמרין. הובהר, כי עמודה זו כוללת שלוש דירות נוספות, ויש לבחון אל מול בעלי הדירות האם נתונה הסכמתם לשינוי המוצע אשר ישפיע בהכרח על דירותיהם.

132. במענה להצעת הבינוי החלופית הנ"ל השיב האדריכל מטעם המשיבה 2 כי אין מדובר בבינוי מיטבי, שכן בדירות בקומות העליונות קיימים בחזית הרלבנטית חדרי השינה מעל הכניסה, כך שאם יועבר הבינוי של הממ"ד לחזית הצפונית (בה ממוקם סלון הדירה) נחסמת כל החזית כלפי רחוב האפרסמון. לעומת זאת, תוספת בינוי הממ"ד לכיוון החזית הדרומית (רחוב הרוזמרין) מאפשרת בינוי מיטבי יותר, בהינתן שרוחב הדירה בחזית זו רחב יותר.

133. בשל אילוצי הבינוי הקיימים, ולבקשת דיירי המבנה הציג היזם שתי חלופות בינוי עבור תוספת הממ"ד: ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר וממ"ד בשטח של 5 מ"ר לצד חדרי רטובים, אמבטיה ושירותים, וזאת לבקשת הדיירים במבנה. צוין כי כל אחד מהדיירים יוכל לממש את האופציה של הממ"ד הגדול בשטח של 9 מ"ר. בהקשר זה יובהר כבר עתה, כי על הבינוי לכלול תוספת ממ"ד בשטח תיקני.

134. במהלך הדיון ציינו העוררים כי הם נכונים לפנות להליך של פינוי-בינוי יחד עם היזם הנוכחי. העוררים ציינו כי לדעתם יש באפשרותם להציג את הרוב הנדרש לפרויקט פינוי-בינוי כיום. נציגי המשיבה 2 ציינו כי במסגרת ההליך התכנוני דנן, המתפרש על למעלה מ-7 שנים, נבחנו חלופות פינוי-בינוי גם על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית אולם לא ניתנה לכך הסכמת רוב דיירי המבנה.

135. במסגרת הדיון, ונוכח השיח הרב באשר לאפשרות קידום פרויקט פיננו-בינוי ציין היזם כי הוא מוכן להמתין תקופה של כחצי שנה, במסגרתה לאפשר קידום של פרויקט פיננו-בינוי מתחמי הדורש מבנה נוסף בהתאם למדיניות מהנדס העיר, וזאת בהתאם להצהרת העוררים כי ביכולתם להציג רוב חתימות של כלל הדיירים בבניין לקידום הפרויקט אל מול היזם הנוכחי.

136. בסיום הדיון בפנינו נדרשו הצדדים להשלמות טיעון נוספות. עורך הבקשה מטעם המשיבה 2 נדרש להגיש התייחסות למצב בפועל ביחס לבינוי הקירות, וזאת בשים לב לטענות משפ' וייסבין בהקשר זה. עוד נקבע כי משפ' וייסבין תאפשר לעורך הבקשה או מי מטעמו לבצע מדידות בקומת המחסן, ככל שהדבר יידרש. עוד נקבע כי משפ' וייסבין תציג תכנון חלופי מהמוצע בדירתה לידי היזם, הוועדה המקומית ודיירי העמודה הרלבנטית, ואלו ייבחנו על ידי המשיבה 2 והגורמים המקצועיים. כך גם, קבענו כי ניתן להציג תכנון אלטרנטיבי עבור דירת מר משה אלגרבל למשיבה 2 ולצוות המקצועי בוועדה המקומית, אשר יבחנו אותה, לאחר שתוצג התייחסות הדיירים בעמודה הרלבנטית לחלופה התכנונית שהוצגה על ידו בפני ועדת הערר.

137. העוררים, משפ' וייסבין, הגישו הודעה מטעמם במסגרתה הוצגה חלופת בינוי המאפשרת תוספת ממ"ד בחזית הדרומית, תוך הותרת תוספת הבנייה הדרומית על כנה. כמו כן, העוררים ביקשו להפנות להחלטת בית המשפט המחוזי בעת"מ 35281-10-19 **חלק מבעלי הדירות הקיימות ברח' הרקפת 1 מזכרת בתיה ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז ואח' (פורסם בנבו) (להלן – פסה"ד בעניין חלק מבעלי הדירות הקיימות ברח' הרקפת 1)**. שם נקבע, לטענתם, כי בעלי הדירות אשר הרחיבו את דירותיהם בהיתר זכאים לקבל את תוספת הזכויות מכח תכנית החיזוק, בנוסף להרחבה שבוצעה מכח תכנית תקפה. לעמדתם, שאלת היקף הזכויות המתאפשר לדירה שהורחבה לא נדונה בבית המשפט העליון בעניין שתיל, שם החזיר בית המשפט העליון את שאלת קיזוז הזכויות לוועדת הערר. בהחלטתה בערר (חי' 318/16 **ברי אלברט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (פורסם בנבו) ועדת הערר הורתה כי אין לקזז את שטחי הבנייה מסך שטחי התמ"א.

138. ביום 20.12.23 התקבלה התייחסות דיירי העמודה בכניסה 16, קרי עמודת משפחת וייסבין (משפ' עזריאל ומשפחת עמר). בהודעתם ציינו כי התכנית החלופית, כפי שהוצעה על ידי משפ' וייסבין אינה מקובלת עליהם כלל ועיקר. החדר הצפוני יביא להסתרה של כל הסלון והאור, בחזית זו תוספת חדר תביא לפגיעה בחצר השכנים, ומתקבל חדר מתוך סלון ומדובר בתכנון שאינו מיטבי ומקובל, בתכנית המוצעת לא יינתן פתרון לשירותים ולמקלחת (כששטחו נהפך למסדרון עבור החדר הנוסף) כך גם כל המרפסות בחזית הצפונית יבוטלו. כמו כן צוין כי הבינוי בקומות העליונות מעל דירת משפ' וייסבין, שונה מדירת משפ' וייסבין ולכן אין אפשרות שהבינוי יוכל להתיישב עם הבינוי כפי שהוצע על ידי משפ' וייסבין. הדיירים הוסיפו וטענו כי פנו למר וייסבין בשנת 2019 טרם הבינוי על

ידו וביקשו ממנו להימנע ממימוש ההיתר על מנת לא לפגוע בתכנון עתידי במסגרת תמ"א 38 ומר וייסבין לא נעתר לבקשתם (העוררים צירפו התכתבות בנושא).

139. העוררים משפ' וייסבין הגישו התייחסותם לעמדת השכנים משפ' עזריאל ומשפחת עמר, בעמודה הרלבנטית. לעמדת משפ' וייסבין, אין ממש בטענה כי החדר הצפוני יגרום להסתרת הסלון מאור שכן התוספת מוצעת בצד צפון שממילא אינו משופע באור טבעי, כך גם הבינוי המוצע עבור הממ"ד לא חוסם את כל החזית הצפונית ונמצא חלון בחזית זו. עוד נטען, כי טענתם לפיה החדר המוצע בחזית הצפונית יפגע בגינת השכנים מטיבה להבהיר כי הדיירים אינם מבינים גם את התכנית שהוצעה על ידי היזם שכן גם בהתאם לתכנית זו לא נותר זכר לחצר השכנים שכן החניה מתוכננת על גבי חצר זו. במענה לטענה כי הדיירים אינם מעוניינים בחדר היוצא מתוך הסלון, השיבה משפ' וייסבין כי צורתה המקורית של דירת המגורים כדירה צרה מאוד אינה מאפשרת יצירת מסדרון והפרדה בין חלל עיקרי לחדר מגורים. בתכנון שהוצע על ידי היזם הדיירים אינם מקבלים חדר בחזית הצפונית אלא הגדלה של הסלון בלבד. קרי, בתכנון המוצע על ידי היזם מקבלים הדיירים ממ"ד, חדר שירותים, תוספת שטחים עבור הגדלת הסלון ומרפסת, ולמעשה אין בבינוי כאמור תוספת של שני חדרים.

140. במענה לטענת הדיירים כי הפתרון החלופי לא מציג פתרון עבור בינוי החדרים הרטובים, הרי גם בתכנון המוצע על ידי היזם יידרשו הדיירים לבצע שינויים במיקום חדר השירותים והאמבטיה. זאת ועוד, לעמדתם, דווקא בבקשה להיתר שהוגשה על ידי היזם ואושרה על ידי הוועדה המקומית תוכננו לעוררים מקלחת ושירותים בתוך קירות הממ"ד בצורה לא תקינה ולא אפשרית.

141. באשר לביטול המרפסות בחזית הצפונית השיבה משפ' וייסבין כי לדירה 28 לא תוכננה מרפסת לכיוון צפון ולדירות 30 ו-32 אושרו שתי מרפסות, האחת לכיוון צפון והשנייה מרפסת דרומית.

142. הוועדה המקומית הגישה אף היא התייחסותה לתכנון החלופי שהוצע על ידי משפ' וייסבין וציינה כי לעמדת הצוות המקצועי אין לקבל את התכנון החלופי המוצע עבור בינוי של תוספת ממ"ד בחזית הצפונית. חלופה זו עלתה בעבר ונבדקה על ידי מח' התכנון, אדריכל העיר ומהנדס העיר, במסגרת בחינת חלופות רבות אחרות ונמצאה כלא מתאימה בנסיבות העניין. בינוי תוספת הממ"ד בחזית הצפונית כרוך בהריסת מרפסת צפונית בדירת העוררים 6 ויוצרת מצב בו הממ"ד שרוחבו על פי התשריט הינו 2.40 מ' יותקן בצמוד לסלון ויחסום את חלונו. התכנון מציע פתח חדש בחזית הצפונית של המבנה בתוספת הממ"דים, אולם מהלך זה, גם אם אפשרי, יותיר חלון ברוחב 50 ס"מ נטו. היות ומדובר בחלון בקיר מעובה, עבור החיזוק, הרי שמדובר בחלון שאינו אפקטיבי. זאת ועוד, בינוי הממ"ד בחזית זו תצר את פתח הכניסה בחזית הצפונית במבנה לכדי 1 מ' בלבד. בינוי כאמור ימקם את התוספת מול החלון ויקטין את האוויר משמעותית של הדירה הסמוכה לדירת העוררים, ו"תנגוס" במרפסת קיימת סמוכה בקומה א'. התכנון החלופי יצור מרפסת בין 3 קירות אשר נדרשת בחישוב שטח עיקרי, דבר שיביא לגריעת מתוספת

הזכויות לעמודה השכנה בקומה א'. תכנון זה אף מביא לביטול מרפסת שהוצעה על ידי היזם, ומקטין מרפסת סוכה בעמודה הסמוכה בקומה ב'. נוסף על כל האמור, הוצאתו לפועל של התכנון החלופי נדרשת לקבל הסכמה פוזיטיבית של 7 דיירים, אשר עשויים להיפגע מתכנון זה. בנסיבות אלו הוועדה המקומית והצוות המקצועי, לרבות מטעם אדריכל ומהנדס העיר, שוללים את החלופה שהוצעה.

143. יובהר ויצוין כי אף בחלוף תקופה של 6 חודשים לא הוגשה הודעה מאת העוררים ו/או המשיבה 2, כי הוצג לה רוב של הסכמות מאת הדיירים הקיימים עבור פרויקט של פינוי-בינוי.

144. בתאריך 11.6.2025 התקבלה הודעת עדכון מטעם העוררים, משפ' וייסבין, לפיה לאחרונה קיבלו הזמנה לאספה כללית שלא מן המניין שמטרתה קידום פרויקט פינוי-בינוי במקרקעין באמצעות חברת רדקו התחדשות עירונית בע"מ, ביוזמתו של יזם התמ"א - הלא היא המשיבה 2. לעמדת משפ' וייסבין ממקרא ההודעה מסתבר כי המשיבה 2 פועלת לגיבוש מתווה מהיר של פרויקט פינוי-בינוי. לעמדת העוררים, משפ' וייסבין, ראוי היה כי המשיבה 2 תפעל לעדכון ועדת הערר.

145. בתאריך 22.6.2025 הגישה המשיבה 2 התייחסותה להודעת העדכון מטעם העוררים, משפ' וייסבין. לעמדת המשיבה 2 ההודעה שצורפה להודעת העוררים נשלחה על ידי הדיירים ללא קשר למשיבה 2 או מעורבותה או השתתפותה באספה עצמה. המשיבה 2 ציינה כי עוד בדיון שהתקיים בוועדת הערר ב-5.12.2023 עלתה האפשרות לקידום פרויקט פינוי-בינוי כאופציה ראויה גם על דעת ועדת הערר עצמה, היזם הצהיר כי ישתף פעולה עם מהלך כזה והסכים לעכב הוצאת היתר לתקופה של 5 עד 6 חודשים ממועד קבלת חשבון אגרות. על כן, היזם, כמובן מודע לבדיקות היתכנות לפינוי-בינוי ברקע קידום פרויקט התמ"א, וזאת מתוך מחויבות לטובת הדיירים והעיר מתוך תרגום מעשי להתחייבותו בפני ועדת הערר לכדי שיתוף פעולה עם נציגות הדיירים. עם זאת, אין במאמצים האמורים כדי לגרוע מדחיפות קבלת החלטה בתיק שבכותרת וקידום פרויקט התמ"א לטובת כלל הדיירים. עוד צוין כי אי קבלת היתר לפרויקט התמ"א המקודם בבניין למעלה מעשור, עלול להביא לביטול כל פרויקט להתחדשות עירונית במבנה בין אם תמ"א 38 או פינוי-בינוי, בשל אובדן כל אמון במערכת תוך הסבת נזק עצום לדיירים וכן למשיבה 2.

146. מבירור שקיימה המשיבה 2 מול הדיירים, הובהר כי העוררים וייסבין אכן קיבלו הודעה על האספה ובחרו שלא להשתתף. המשיבה 2 ציינה כי היא מבקשת לקבל החלטה בעררים תוך דחיית העררים והנחיה למשיבה 1 בדבר דחיה של 5 עד 6 חודשים בהוצאת ההיתר ממועד הוצאת חשבון אגרות בתיק בהתאם להתחייבות המשיבה 2 בדיון מיום 5.12.2023 בפני ועדת הערר.

דיון והכרעה

147. כמפורט באריכות לעיל, ענייננו בבקשות לחיזוק שני מבנים מורכבים, מכח תכניות החיזוק ותוספת בינוי של יחידות דיור נוספות למבנים אלו במסגרת תמ"א 38/1.
148. בהתאם לתכנון המוצע, כפי שהוצג לפני ועדת הערר, יזכו 72 יחידות דיור בחיזוק דירתם מפני רעידות אדמה, וכן תוספת בינוי לדירותיהם. כך גם יפותחו השטחים המשותפים בגינות מסביב למבנים, יתווספו מקומות חניה ותחודש מערכת תשתיות הביוב למבנים.
149. קידום פרויקטים מכח תמ"א 38/1 עבור מבנים אלו החל לפני כ-10 שנים, באמצעות יזם שהגיש תכניות בינוי ראשוניות לחיזוק המבנה ותוספת בינוי לשתי חזיתותיו, אשר כאמור בחר שלא להמשיך בקידומן. חלף זאת, לפני למעלה מכ-7 שנים בוצעה ההתקשרות עם המשיבה 2, וזאת באמצעות בא כוח הדיירים משני המבנים, עו"ד אטיאס. הוועדה המקומית והמשיבה 2 ציינו בפנינו כי הבקשה נבחנה במסגרת הליך ממושך על ידי הצוות המקצועי במח' לתכנון, מהנדס העיר ואדריכל העיר, ונבחנו חלופות בינוי שונות על מנת להביא לבינוי מיטבי עבור הדיירים הקיימים במסגרת פרויקט חיזוק המבנה.
150. כפי שציינה ועדת ערר זו לא אחת, חיזוק מבנה קיים מפני רעידות אדמה ותוספת בינוי לו, נדרש למלאכת מחשבת של תכנון המחייבת התחשבות באילוצי תכנון קיימים, בפרט במבני רכבת מורכבים, אשר בהכרח אינם מאפשרים תוספות בינוי זהות או שוויוניות לכלל הדירות. במקרה דנן, המבנים הקיימים כוללים מספר עמודות וכניסות, כאשר המנח של כל כניסה שונה מהכניסה הצמודה לה בבינוי בקו שבור ולא בקו אחיד, בנסיגה בין עמודה אחת לשנייה. כך גם, הבינוי הקיים של הדירות במרביתו הינו צר וארוך.
151. כפי שהתרשמנו במסגרת הדיון בפנינו, ומהמסמכים שהוצגו על ידי הוועדה המקומית והמשיבה 2, "תנאי פתיחה" בהינתן התכנון הקיים, רחוקים מלהיות אידיאליים עבור פרויקט חיזוק מבנה, ומשכך נבחנו חלופות בינוי רבות באשר לבינוי המוצע בחזית הצפונית והדרומית ובשים לב לנתוני המגרשים. זאת ועוד, בשלוש דירות במבנה בחלקה 56 (ברחוב האפרסמון 10-18) בוצעה הרחבה של הדירות מכח התכנית התקפה החלה להרחבות דיור. נתון זה היה נדרש להביא בחשבון, שעה שהבקשה להיתר, מושא העררים, כוללת הריסה של תוספת הבינוי שנבנתה בהיתרים קודמים ולכך נתייחס בעיקר בעררים של משפ' וייסבין ומר אלגרבל.
152. כפי שיובהר להלן במסגרת החלטה זו, ולאחר שנבחנו גם לפני ועדת הערר חלופות בינוי שהוצעו על ידי העוררים, מצאנו כי התכנון כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית, הוא התכנון המיטבי, אשר ידו על העליונה גם ביחס לחלופות העוררים, ובפרט חלופת משפ' וייסבין.
153. הוועדה המקומית ציינה והבהירה את המובן מאליו, כי אין מחלוקת בדבר היתרונות המשמעותיים שיש בחיזוק המבנים באמצעות פרויקט פינוי-בינוי, הן באשר לאיכות התמורה בבנייה החדשה שתקבל לדיירים הוותיקים והן באשר לחידוש כלל התשתיות ומתן מענים לצרכים ציבוריים. עם זאת, הוועדה המקומית אינה כופה את האופן שבו

יחוזקו המבנים כאשר הדבר מנוגד להסכמות הדיירים המתגוררים במבנים, כאשר הוצגה בפניה הסכמה של כ-68% מדיירי המבנים.

תמ"א 38 - עיבוי אל מול פינוי-בינוי

154. כבר בפתח הכרעתנו, נציין כי ההחלטה בעררים ניתנה לאחר שישבנו על המדוכה לא בלי התלבטות, בפרט בשים לב לעובדה כי במהלך השנים בהן קודמה הבקשה אושרה על ידי הוועדה המחוזית מדיניות הבינוי לגובה על ציר רק"ל, המאפשרת, גם בענייננו, בינוי מיטבי יותר עבור מבנים אלו במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בהליך של פינוי-בינוי.

155. כך גם, במסגרת הדיונים וההליכים שהתקיימו בפני ועדת הערר, נבחנה בפנינו לא אחת האפשרות לפעול לקידום תכנית עבור פינוי-בינוי המבנים הקיימים, חלף הבינוי במסגרת חיזוק המבנה כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית.

156. המשיבה 2 באמצעות היזם, מר אביחי קובי, ציינה בפני ועדת הערר כי הם מוכנים לפעול לקידום הכנת תכנית פינוי-בינוי עבור שני המבנים, ובלבד שהפרויקט יבוצע על ידם, ותינתן הסכמה קניינית של דיירי המבנים לקידום פרויקט כאמור. עוד צוין, כי היזם נכון להמתין תקופה של כחצי שנה לאחר קבלת ההיתר לידיו בניסיון לקדם במקביל פרויקט פינוי-בינוי. לעמדת המשיבה 2, קיימת משמעות באישור הבקשות מושא ערר זה, על מנת שלא לפגוע באמון שנתנו הדיירים במשיבה 2, וזאת נוכח פרק הזמן הממושך בו מקודמות הבקשות. לעמדתה, ככל שלא תאושרנה הבקשות מושא ערר זה, יתעורר קושי אמיתי לרכוש מחדש את אמון הדיירים ולפעול לקידום פרויקט התחדשות עירונית במסגרת הליך של פינוי-בינוי.

157. עוד בפתח הכרעתנו זו נציין כי אפשרנו לעוררים במהלך ההליך הארוך שהתקיים בפני ועדת הערר, להציג הסכמה של רוב הדיירים לפרויקט פינוי-בינוי, אולם לא עלה בידם לעשות כן.

158. לאחרונה ניתנה החלטתנו בערר 1101/24 **אפרת כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין אפרת כהן**"), שם עמדנו על העדיפות הברורה מאליה של התחדשות עירונית במסגרת פרויקט פינוי-בינוי - וזאת לצד טענות שנטענו על ידי חלק מהעוררים שם אשר התנגדו לחיזוק המבנה מכח תמ"א 38 ומפאת חשיבות הדברים נביאם במלואם:

"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.

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.

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 דגן 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 ראייה כוללת 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."

159. בענייננו ובדומה לעניין אפרת כהן, במהלך ההליך בפנינו לא עלה בידי העוררים להשיג את ההסכמות הנדרשות לצורך פרויקט פינוי-בינוי, הגם שניתנה הסכמת היזמית, המשיבה 2, לקידומו. עם זאת, בשונה מקביעתנו בעניין אפרת כהן, שם מצאנו כי קיים ספק רב בדבר היכולת לייצר כדאיות כלכלית מספקת במסגרת הליך פינוי-בינוי או הריסה ובנייה מחדש, בשל אורחות החיים של האוכלוסייה החרדית המתגוררת במבנים, אשר אינה מעוניינת בבנייה לגובה - הרי שחסם זה אינו מתקיים בענייננו. רוצה לומר - ככל שתקודם התחדשות עירונית במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, בכפוף למדיניות הוועדה המחוזית לבינוי על ציר הרק"ל, תימצא הכדאיות הכלכלית לכך.

160. ועדות הערר המחוזיות נדרשו לא אחת לשאלת האיזון הראוי בין קידום פרויקטים נקודתיים לתמ"א 38 לבין תכנון כולל ו/או התחדשות במסגרת פינוי בינוי. אין מחלוקת, כי קיימת חשיבות משמעותית לתכנון מתחמי. כך גם, אין מחלוקת כי התוצר התכנוני לפרויקטים של פינוי-בינוי עדיף על התחדשות בניינית במסגרת חיזוק המבנה בהליך עיבוי. יפה לענייננו הגדרת המחלוקת בין האינטרסים השונים כפי שהוצגה בפתח החלטת ועדת ערר מרכז (בהרכב בראשותו של עו"ד דביר סגלוביץ) ערר 1009-05-25 **חברת**

פליגמן לנדא בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (פורסם בנבו) (להלן: "עניין פליגמן") כדלקמן:

"...שוב נדרשת הכרעה בשאלת האיזון הראוי בין תכנון כולל לתכנון פרטני. סוגיה זו, העומדת בבסיסם של דיונים רבים בפני ועדת ערר זו, משקפת מתח מובנה בין השאיפה ליישום תוכניות רחבות היקף וארוכות טווח לבין הצורך במענה יעיל ומידי להתחדשות נקודתית.

השיח בנושא אסטרטגיות להתחדשות עירונית מציג גישות נקודתיות להתערבות במגרשים בודדים, אל מול גישות מתחמיות המדגישות את הצורך בהתחדשות אזורים שלמים. בכך נחשפת דיכוטומיה מורכבת בתחום התכנון והפיתוח העירוני. ערים מפותחות מתמודדות עם אתגרים מגוונים, ובהם הידרדרות הסביבה העירונית, עומסי תנועה ותשתיות לקויות, המצדיקים יישום אסטרטגיות אפקטיביות להתחדשות עירונית. אסטרטגיות אלה כוללות מגוון פעולות מתחמיות, החל משיפור תשתיות קיימות ושיקום מבנים ותיקים ועד לפיתוח מחדש של אזורים שלמים, תוך שיפור איכות הסביבה הבנויה והמרחב הציבורי, והכול במטרה להחיות אזורים עירוניים ולשפר את איכות חיי התושבים, זאת באמצעות קידום תוכנית להתחדשות עירונית. לצד זאת, קמות יוזמות פרטיות להתחדשות עירונית בחלקה או במגרש בודד. יוזמות אלה מבטאות את הצורך במתן מענה יעיל, מהיר ואפקטיבי למבנה ספציפי, והן מקודמות, בדרך כלל, באמצעות מתן היתר בנייה מכוח תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) או תוכניות שאושרו מכוחה.

במבט כולל, קשה לחלוק על חשיבותו של הפיתוח המתחמי הכולל. עם זאת, חיוני להכיר בצורך במדיניות מאוזנת, המשלבת יוזמות פרטיות של התחדשות נקודתית עם אסטרטגיות ארוכות טווח, בהתאם לתרחישים משתנים, תוך התחשבות בהקשר המקומי. זאת, בין היתר, גם לנוכח העובדה שתהליכי אישור תכנית להתחדשות מתחמית הם תהליכים ארוכים ומורכבים לאין ערוך לעומת הליך הרישוי, ורמת אי-הוודאות הכרוכה בהם גבוהה בהרבה.

צורך חיוני זה, במדיניות מאוזנת, עולה במלוא עוצמתו במסגרת החלטה זו, הניתנת על רקע האירועים האחרונים שחוה מדינת ישראל במסגרת מבצע 'עם כלביא'..."

161. זכויות בניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביותר אם לאשרן. בין השאר, על הוועדה המקומית לבחון התאמת בקשות מכוחה למדיניות ותכניות מתאר מקודמות במקום. ראה בהקשר זה את החלטת ביהמ"ש העליון בעע"מ 846/20 בעניין **ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א נ' אופקים ב. י. רוטשילד 70 בע"מ** (פורסם בנבו). כך גם ידוע הדבר כי תמ"א 38 מהווה כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן, אשר נועד לקדם ביעילות התמודדות עם הצורך בחיזוק מבנים שלא נבנו לפי תקן עמידות מבנים מפני רעידות אדמה. במסגרת עע"מ 1752/18 **ראובן רוטו ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום** (פורסם בנבו), הובהר כי כיום אין אנו נדרשים אמנם "לטעמים מיוחדים" על מנת לדחות בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38, אולם גם כיום מחויבת הוועדה המקומית לתת משקל ראוי לאינטרסים השונים הצריכים לעניין ובראשם לצורך בחיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה. הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה היתר בנייה, ורק אם היא רואה שיש שיקולים המצדיקים לעשות כן ועליה לנמק בכתב את הסירוב.

162. כבר שנינו לא אחת, כי האינטרס הציבורי בחיזוקו של מבנה, אינו עומד לבדו. מולו ניצבים אינטרסים ציבוריים אחרים שנועדו להבטיח איכות חיים סבירה לתושבי הסביבה.

163. אינטרס לאומי חשוב נוסף שמתחדד על רקע המצב הביטחוני הקיים במדינה בשנים האחרונות הינו שיפור המיגון במבנים הקיימים. רוצה לומר, התמריצים המוענקים במסגרת פרויקטים לבינוי מכוח תכניות החיזוק, יש בהן כיום השפעה משמעותית על איכות חייהם של בעלי דירות בבניינים מחוזקים, הכוללים בינוי של מרחבים מוגנים שיש בהם לשפר את הביטחון האישי של הדיירים על רקע המציאות הביטחונית הקיימת כיום במדינת ישראל. ראה בהקשר זה החלטת ועדת הערר (מרכז) בערר 1025-04-25 א. ש. **חישוב ובינוי נדל"ן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה** (פורסם בנבו):

"אינטרס לאומי חשוב נוסף המקודם באמצעות תמ"א 38 הוא שיפור המיגון במבנים קיימים. אינטרס זה בולט בענייננו במלוא עוצמתו. התמריצים שמעניקה תמ"א 38 לשם השגת יעדיה מובילים לשיפור באיכות חייהם של בעלי הדירות בבניינים המחוזקים, שכן ההרחבה כוללת לרוב ממ"ד, המשפר את ביטחונם האישי של הדיירים. בעת בחינת הבקשה להיתר, על רקע מציאות ביטחונית הכוללת את אירועי מבצע "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" – מציאות של מלחמה ממושכת ורביזירתית, שבמהלכה שוגרו טילים בליסטיים לעבר מדינת ישראל, אין ולא יכול להיות חולק על החשיבות המיוחדת של מיגון המבנה (ראו: ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1069-11-24 **רבקה פרידמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה** (נבו 2.2.2025); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1009-05-25 **חברת פליגמן את לנדא**

בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (נבו
6.7.2025)).

במציאות הביטחונית הנוכחית, אין ולא יכול להיות חולק על
חשיבותו העליונה של מיגון המבנה, כחלק בלתי נפרד מהגנה על חיי
אדם והבטחת חוסנו של העורף האזרחי."

164. בענייננו, ראוי לדעתנו לתת את הדעת גם על ההליכים השונים, להם נדרשו בעלי הבניינים
במהלך השנים, כך שלא למנט הזמן ולמשאבים שנדרשו לצורך קידום הבקשות, הן מצד
המשיבה 2 והן מצד בעלי הזכויות, יש משמעות רבה. כמפורט לעיל, ההליכים בבניינים
אלה לקידום חיזוק שני המבנים החלו עוד לפני כ-10 שנים, כאשר היזם המקורי בחר
שלא להתקדם עם התכנית, ולעומתו, המשיבה 2 פעלה במהלך שנים רבות להביא לקידום
ואישור הבקשה לפני הצוות המקצועי בוועדה המקומית, מח' תכנון ומח' רישוי. הליך
תכנון זה, כלל בחינת חלופות רבות שנבחנו על ידי הגורמים המקצועיים ובסופו של יום,
לאחר בחינה קפדנית אושר התכנון במסגרת הבקשה מושא הערר.

165. כמפורט לעיל, במסגרת הדיון בפנינו ביקשנו לבחון היתכנות ממשית של קידום פרויקט
פינוי-בינוי, כאשר מרבית דיירי הבניין עדיין מבקשים לאפשר את מימוש הבקשה מושא
הערר, וזאת משום החשש לחזרה לנקודת מוצא ראשונית במסגרת הליך פינוי-בינוי,
שטרם הוחל בקידומו, אשר מטבע הדברים צפוי להתארך על פני פרק זמן ממושך. לצד
זאת, כמפורט לעיל, המשיבה 2 הביעה נכונותה לפעול בניסיון להסב את הבינוי המוצע
במסגרת הבקשה להיתר להליך של פינוי בינוי וזאת בהינתן הסכמת הדיירים. מההודעות
שהוגשו לוועדת הערר, עולה כי אכן יש היתכנות מסוימות לדבר, אולם אין ודאות
ממשית.

166. כך גם, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 כי נכון לעת זו, קבלת הערר היא ביטול החלטת
הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, תביא לפגיעה משמעותית באמון הדיירים
במשיבה 2, דבר אשר יכול להביא לפגיעה בהליכים בהם מבקשת לנקוט היום המשיבה 2
לבחינת האפשרות של קידום פרויקט פינוי-בינוי עבור המבנים. במצב דברים כאמור,
יימצאו רוב דיירי המבנה המעוניינים בחיזוק ומיגון דירותיהם כשידיהם על ראשם,
כאשר לא יתאפשר כיום חיזוק המבנה באופן מיידי, ובהעדר כל אלטרנטיבה קונקרטית
נוספת לפרויקט פינוי בינוי, תיגרם פגיעה ממשית באמון הדיירים אל מול המשיבה 2,
אשר נציגה אישרו והצהירו על כוונתם לבחון גם בעת הזו אפשרות להתחדשות עירונית
במסגרת הליך של פינוי-בינוי.

167. בנסיבות אלו, על רקע פרק הזמן הארוך שנדרש לקידומה ואישורה של הבקשה דנן, אשר
יש בה ליתן מענה מידי לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ולשיפור ומיגון מידי של 70
דירות, לא מצאנו לנכון לדחות את הבקשה להיתר, **אך ורק על רקע מדיניות עדכנית של**
הוועדה המחוזית באזור המבקשת לקדם התחדשות עירונית. במובן זה, לא מצאנו כי נפל
פגם בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשות להיתר מושא הערר כחריג למדיניות
הוועדה המחוזית באזור.

168. עם זאת, נבקש לעגן בהחלטתנו זו את הצהרת המשיבה 2, כי בפרק הזמן של כחצי שנה מעתה תבחן ותפעל אל מול הוועדה המחוזית על מנת לבחון אפשרות לקידום פרויקט פינני-בינוי כפי שיפורט בסיום החלטתנו להלן.

פרשנות סעיף 4.2 ותחולת תמ"א 38 בעניינו

169. כמפורט לעיל, בפרק העובדתי, העוררים, משפ' וייסבין, טענו כי משום היתרים קודמים שהוצאו בבניין מושא הערר, בחלקה 56, הרי שמכח הוראת סעיף 4.2 לתמ"א 38 והחלטת בית המשפט העליון בעניין שתיל, לא ניתן לאשר בינוי מכח תכנית החיזוק במבנה. עוד נטען, כי במסגרת ההיתרים שניתנו תוספת הבנייה עלתה על 2% ממסת הבניין באופן שמאין את האפשרות ליישם היום את תכנית החיזוק.

170. במסגרת ההליך לפנינו, משפחת וייסבין ציינה כי אינה בהכרח עומדת על טענה כאמור, שכן אין היא מתנגדת לפרויקט החיזוק אולם נדרש בהחלטתנו לעניין, אף בבחינת למעלה מן הצורך.

171. בפסק הדין בעניין שתיל אימץ ביהמ"ש העליון את עמדת היועמ"ש שייצגה את המדינה באשר לפרשנות סעיף 4.2 להוראות תמ"א 38 וחלות תמ"א 38 על מבנים אשר בוצעה בהם תוספת בנייה לאחר שנת 2005. ראה בהקשר זה את החלטת ועדת הערר (חיפה) בערר 318/13 **זרעי אלברט ותרז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה** (פורסם בנבו) והדברים יפים גם בעניינו:

"...עמדת המדינה בקליפת אגוז היא שיש לפרש את המושג "תוספת בנייה" בס' 4.2 לתמ"א, כתוספת בנייה שנדרש לגביה במפורש חיזוק בהתאם לתקן 413 כפי נוסחו בעת הוצאת היתר הבניה. כלומר, על פי עמדת המדינה, גם תוספת בניה שנעשתה לאחר שנת 2005 לא תביא לשלילת הוראות התמ"א ובלבד שלא נכללה במסגרת היתר הבניה דרישה לחיזוק המבנה ושתקן 413 בנוסחו אז - לא דרש במפורש את חיזוק המבנה.

בשל אי בהירות של תקן 413, הפרשנות הנוהגת בוועדות מקומיות רבות היתה כי התקן אינו דורש את חיזוק המבנה, כל עוד היקף תוספת הבניה אינו עולה על 25% מהבינוי הקיים. התקן הובהר בתיקון משנת 2013.

ולכן, עמדת המדינה בהתייחס להיתרי בניה שניתנו לאחר שנת 2005 ועד שנת 2013, אשר אושרה בהם תוספת בניה שהיקפה אינו עולה על 25% מן הבינוי הקיים ואשר לא נדרש בהם במפורש חיזוק המבנה הקיים, היא כי הם אינם נכנסים בגדר סעיף 4.2 **והתוספת שאושרה בהם אינה** מאיינת את תחולתה של התמ"א על המבנה. עוד בעמדת המדינה נטען כי בנוסף לאופן הפרשנות המתייחס לעצם תחולת התמ"א יש לקבוע כי נדרש לקזז את הזכויות שמומשו

במסגרת ההיתר שניתן לאחר 2005 מתוספת זכויות הבנייה האפשרית שמעניקה התמ"א.

הקיצוז האמור מתבקש, לשיטת המדינה, על רקע הוראת התמ"א ולפיה אין לאפשר 'כפל זכויות' – של הזכויות הניתנות מכוח תכנית מפורטת יחד עם הזכויות הניתנות מכוח התמ"א, ומשיקולים של מדיניות משפטית.

אין מחלוקת שעמדתה הכללית של המדינה בעניין הקיצוז גובשה לאחר החלטתה של ועדת ערר זו (ולמעשה לאחר הגשת העתירה) וכי ועדת הערר לא בחנה את נושא הקיצוז בהחלטתה. לפיכך, השיב בית המשפט העליון את הדיון בסוגית הקיצוז לוועדת הערר להשלמת ההחלטה בנקודה זו בלבד."

(הדגשות אינן במקור - הח"מ)

172. כמו כן, אין מחלוקת כי לאחר שנת 2013, נקבע בתקן כי כל תוספת העולה על 2% ממסת הבניין מחייבת למעשה את חיזוקו. על כן, ככל שניתנו היתרים בהם הבינוי עולה על היקף מסה כאמור, לא ניתן יהיה לאפשר את חיזוק המבנה מכוח תמ"א 38.

173. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 לפיה, בענייננו, יש להתייחס למועד אישור הבקשה להיתר של העוררים על ידי הוועדה המקומית, קרי, 31.10.2012. רוצה לומר, גם אם נמצא כי תוספת הבינוי עלתה במעט על 2%, כפי הנטען על ידי משפחת וייסבין, הרי שאין בה לאיין את תחולת התמ"א על המבנה וזאת היות שההיתר אושר קודם לשנת 2013. לא זו אף זו, גם אם היינו נמצאים למדים כי יש לקבל את עמדת העוררים כי המועד הקובע הינו מועד הפקת ההיתר בשנת 2014 (ואין אנו סבורים שיש לעשות כן), לא היינו מוצאים מקום להתערב בקביעת הצוות המקצועי בוועדה המקומית אשר קבע כי המסה מגיעה ל-1.88% בלבד, כאשר התוספת שנבנתה על ידי העוררים כלולה אף היא בתחשיב כאמור. זאת ועוד, בהינתן כי המדובר הוא בתוספת שאינה מעמיסה על יסודות המבנה בכללותה, היות שדירת משפ' וייסבין בקומת הקרקע ומתחת למפלס ה-0.00, יתכן כי לא נדרשו לחזק את הבניין בגינה.

174. אשר על כן, הטענות בדבר היעדר תחולתה של התמ"א על הבקשה מושא הערר באשר לחלקה 56 נדחות.

175. באשר לטענת קיצוז השטחים אשר נבנו בהיתרים קודמים בדירות העוררים, הרי שגם לטענה זו אין מקום להידרש שכן תוספת הבינוי שניתנה לעוררים בהיתרים הקודמים אינה עולה על תוספת הבינוי המתאפשרת במסגרת בקשה זו לדירות העוררים.

176. באשר לרצונם של העוררים להימנע מהריסת הבינוי שהתווסף בהיתרים קודמים לצורך המימוש של תוספת הבינוי המוצעת מכוח בקשה זו להיתר, נתייחס במענה לטענות הפרטניות של משפחת וייסבין ומשפחת אלגרבל.

טענות תכנוניות וטענות לפגמים מנהליים כנגד הבינוי המוצע בבקשות להיתר ובחינת תכנון חלופי מוצע

177. נתייחס תחילה לטענות החוזרות והמשותפות לכלל העוררים, ולאחר מכן נתייחס לטענות הפרטניות של העוררים באשר לבינוי המוצע לדירות מגוריהם.

178. מקומות חניה - אין מחלוקת כי היתרי הבנייה המקוריים למבנים מושא הערר לא כללו בתכנון מקומות חניה. כך גם מקובלת עלינו עמדת המשיבות, כי נכון לעת זו לא נעשה כל פיתוח בתחום המגרשים לצורך שימוש חניה ובפועל גם אין מקומות חניה בתחום מגרשי הדיירים.

179. במסגרת הבקשות להיתר מושא העררים שבכותרת, מוצעות חניות המספקות תקן חניה כמעט מלא עבור כל הדירות החדשות. בחלקה 58 מוספים 27 מקומות חניה עבור 24 יחידות דיור, ובחלקה 56 מוספים 16 מקומות חניה עבור 19 יחידות דיור, בזאת יש להביא בחשבון גם את העובדה כי מתוכנן קו רק"ל בגבול עם הבניינים דרך רחוב הרוזמרין. רוצה לומר, כי לא תיגרם הכבדה על מצב החניה הקיים כתוצאה מתוספת יחידות הדיור החדשות, ולעיתיד אף צפויה הקלה משמעותית של מצוקת החניה שתתאפשר עם תוספת קו הרכבת הקלה.

180. נראה, כי לא בכדי, ניתן אישור המחלקה להסדרי תנועה לבקשות מושא הערר. במובן זה, טענת העוררים להכבדה ביצירת עומסי חניה דינה להידחות. ועדת ערר זו קבעה לא אחת בהחלטותיה כי במסגרת פרויקטים של חיזוק מבנה המדיניות הרצויה היא להגיע לכל הפחות לתוספת מקום חניה אחד עבור כל יחידת דיור חדשה, ולעיתים אף ניתן להקטין את הדרישה בהתאם לתקן, משום הסמיכות לציר רכבת קלה. הדברים אמורים ביתר שאת, כאשר באיזונים הנדרשים אל מול הסדרת מקומות החניה עומד האינטרס בחיזוק 72 יחידות דיור קיימות. ראה והשווה בהקשר זה החלטתנו בערר 1181/22 **שולמית אדלר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) :

"...נפנה בהקשר זה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהלים בתל אביב מיום 21.1.21 עת"מ (ת"א) 11071-06-19 **אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו) כדלקמן :

"...מקובלת עלי עמדת ועדת הערר, שלפיה ההלימה בין גודלו של המבנה הטעון חיזוק שבגיניו הוגשה הבקשה לבין היקף התמריצים שיש ליתן למבקש ההיתר - היא שיקול מרכזי וראוי, שנגזר ממטרות התמ"א. שעה שהמטרה היא עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ולצורך כך ניתן ההיתר, ברי כי יש להשתמש בתמריצי התמ"א על מנת לעודד חיזוקם של כמה שיותר מבנים שזקוקים לחיזוק.

כאמור, לפי סעיף 21.1 לתמ"א "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תוכנית זו לאחר ששקלה: אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה...". למעשה, ברור כבר מסעיף זה, כי מאפייניו של המבנה הקיים בפועל הדורש חיזוק ובכלל זה, גודלו ומספר יחידות הדיור שהוא כולל, הם שיקול רלבנטי בקביעת היקף הזכויות והתמריצים שיש להעניק למבקש ההיתר מכוח התמ"א. (הדגשות אינן במקור - הח"מ)

181. חלקם של העוררים טענו כי הסדרה של החניות בתחום המגרש הקיים על חשבון גינות ו/או שטחים ציבוריים המהווים רכוש משותף, וזאת בסמיכות לדירותיהם, תביא למפגע של מטרדי רעש, ריח וזיהום אוויר. בחנו את מיקום החניות כפי המוצע בבקשות להיתר, וגם בשים לב לדירות המגורים של העוררים, מצאנו כי העוררים המתגוררים ברחוב האפרסמון 2-8 מצויים בעמודה המערבית ביותר במבנה לצד מאגר המים. מיקום הדירות בעמודה זו בה מתגוררים משפחות שושני, פרץ ורחל כהן, הינו מרוחק כמעט קומה וחצי ממפלס מקומות החניה. דירת משפחת שושני מצויה כמעט קומה וחצי מעל קומת החניה, בעוד שדירות העוררים משפ' פרץ וגב' כהן הן החל מקומה א' ומעלה. כך גם, בהיבט המרחק האופקי מקומת החניה, נמצא כי מדובר במרחק לא מבוטל ממיקום החניות לדירות העוררים.

182. בנסיבות אלו, היות שמטבע הדברים, הסדרה של מקומות חניה נדרשת על פי רוב בשטח המגרש, ברכוש משותף, לא מצאנו כי הסדרת החניות כמוצע בבקשות להיתר, חורגת מגבול הסביר, ו/או יש בה להביא לפגיעה ממשית בעוררים. יש לציין, כי הבקשה להיתר נבחנה על ידי המחלקה להסדרי תנועה ונדרשת לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על כן נמצאנו למדים כי הבקשה בהקשר זה לא נמצאת חסרה מבחינת האישורים המתאימים.

183. טענות אלו של העוררים נדחות.

184. פגיעה בשטחים ציבוריים המהווים רכוש משותף של כלל דיירי הבניין - גינות מטופחות: העוררים טענו בפנינו כי כיום שטח הרכוש המשותף הינו שטח הכולל גינות מטופחות לטובת דיירי הבניין, אשר במסגרת הבקשה להיתר מבוטלות על מנת להציע הסדרה של מקומות חניה לדיירים החדשים וכן גישה לחניות ולמחסנים.

185. בחינת הבקשה להיתר מלמדת אותנו כי מוצע במסגרתה פיתוח של השטחים הציבוריים אף מעבר לרכוש המשותף של הבניינים הכולל שתילת עצים, התקנת מקומות חניה, פיתוח מעברים רגליים בין רחוב הרוזמרין לרחוב האפרסמון, ופיתוח השטח בין הבניין בחלקה 58 לבין רחוב הרוזמרין בחזית הדרום מזרחית.

186. בדומה לפרויקטים אחרים מכוח תמ"א 38 חיזוק, לא מן הנמנע, כי הצורך בהסדרת מקומות חניה עבור הדירות החדשות יגרע חלק מהשטחים הציבוריים המהווים רכוש משותף. לצד זאת, יבוצע חידוש ושיפוץ הרכוש המשותף, לרבות שתילה של עצים חדשים,

והסדרה של מעברים רגליים אשר מהווים יתרון לא מבוטל, בפרט כאשר מדובר במעברים רגליים לכיוון הרכבת הקלה.

187. יוער בהקשר זה, כי במסגרת הדיון בפנינו, הוצגו תצלומי אוויר של המבנים, לרבות תמונות שהוצגו על ידי העוררים והתרשמו כי ספק אם מדובר בשטחים משותפים מטופחים, כך גם ספק אם השטחים הציבוריים הסובבים את הבניין מתוחזקים כראוי. עם זאת, נמצא כי בחלק מגינות הרכוש המשותף נעשה שימוש כגינות פרטיות של חלק מדיירי דירות קומת הקרקע והם אכן פועלים לטיפוחן. אולם, אין המדובר בגינות המוצמדות לדירות אלו. שוכנענו, כי אין המדובר ב"גזילה" של רכוש משותף ו/או גינות מטופחות, כי אם הסדרה ופיתוח של רכוש משותף אשר פיתוחו מחויב לצורך התחדשות המבנים, בין היתר לצורך הסדרת מקומות חניה, על מנת לקדם את פרויקט התמ"א לחיזוק המבנים. טענות העוררים נדחות.

188. תשתיות - במסגרת העררים נטען כי תוספת הבינוי הקיים, תכביד על התשתיות הקיימות; כמו כן נטען כי היתרון המובהק בקידומו של פרויקט פינני-בינוי הינו הסדרת תשתיות חדשות לכלל הדירות במבנים, הישנות והחדשות וכי היזם מתעתד להסדיר תשתיות חדשות רק עבור הדירות החדשות, ללא שיפור תשתיות עבור הדירות הקיימות. 189. בכתב התשובה מטעם המשיבה 2 והוועדה המקומית צוין כי הדירות החדשות לא יחוברו לתשתיות הישנות של הבניין כי אם לתשתיות חדשות. עוד הובהר, כי היות שחיבור הדירות הקיימות לתשתיות החדשות מחייב שיפוץ בתוך הדירות עצמן, דבר אותו מנועה המשיבה 2 מלעשות, הדיירים הקיימים יוכלו להתחבר לתשתיות החדשות באופן עצמאי באמצעות שיפוץ דירותיהם על חשבונם. המשיבות הוסיפו כי תוספת הבינוי אינה צפויה לגרום נזק לתשתיות הבניין, כגון מים וביוב, אלא רק להשביחן.

190. עם זאת, במסגרת הדיון בפנינו, ובניגוד לנטען בכתבי התשובה, ציין בא כוח הדיירים, עו"ד אטיאס, וכן נציג המשיבה 2, היזם מר אביחי קובי, כי יבוצע גם חיבור של הדירות הקיימות לתשתיות הביוב החדשות. עוד הובהר, כי ככל והתשתיות הקיימות מצויות בפירים קיימים, החלפת הצנרת תיעשה בעת החפירות הנדרשות לתוספות הבינוי למבנים דרך אגני הניקוז (ראה סעיף 125 לעיל).

191. במובן זה למעשה התקבלה עמדת העוררים בענייננו באשר לחיבור הדירות הקיימות לתשתיות החדשות.

192. פגמים בקידום ההליך בפני הוועדה המקומית - העוררים טענו כי הליך קידום התכנית בפני הוועדה המקומית נוהל באופן שאינו תקין; לא הוקמה נציגות דיירים; המשיבה 2 והנציגים מטעמה החתימו דיירים מבלי לספק הסברים באשר לתכניות, גם לקשישים וגם לדיירים שאינם דוברי השפה העברית; עו"ד שאול אטיאס, נציג הדיירים, בחר פעמיים יזמים על דעת עצמו מבלי לקבל אישור לכך; זימון אסיפות הדיירים נעשה בהתראה קצרה; לא פורסם פרוטוקול אסיפת דיירים; התכניות לא הוצגו בפני כל הדיירים והופעל לחץ לצורך השגת החתימות; כך גם מי שביקש לבטל חתימתו לא התאפשר לו לעשות כן.

193. המשיבה 2 טענה כי הדיירים יוצגו לכתחילה על ידי בא כוחם עו"ד עצמאי - עו"ד שאול אטיאס, אשר עשה כל שביכולתו לשמור על זכויות הדיירים והשאת התמורות המגיעות להם מהפרויקטים מושא הערר. לא בכדי, לעמדתה, הפרויקט זכה להסכמת רוב דיירי שני המבנים ולמספר מועט מאוד של עוררים מקרב כלל הדיירים בשני המבנים.

194. במסגרת הדיון בפנינו העלו העוררים טענות במישור החוזי והקנייני באשר להתנהלותו של עו"ד אטיאס. עו"ד אטיאס מצידו, ציין, כי הוא מייצג את כלל הדיירים בשני המבנים, ולא בכדי הושגו מרבית החתימות של דיירי הבניין ללא התנגדות רחבה לפרויקט. לעמדתו, תחילה יזם אחר קידם את הפרויקט, ולאחר מכן בוצעה התקשרות עם המשיבה 2 כאשר אז עודכנו התכניות והבינוי בהן והוצגו מחדש לכלל דיירי הבניין שנתנו הסכמתם. כך למשל העורר מר פרץ סירב לתת הסכמתו לתכניות העדכניות והוא אכן הגיש את התנגדותו ואת הערר דנן.

195. בחינת טענות העוררים בהקשר זה מלמדת אותנו כי מדובר בטענות במישור החוזי הקנייני באשר לתוקף החתימות מול היזם, החלטות שהתקבלו על ידי נציגות הדיירים, ואלו ראוי להן להיבחן, ככל הנדרש, על ידי הערכאות המתאימות. כבר שנינו לא אחת, כי אין למוסדות התכנון את הכלים הדרושים לבחינת טענות אלו, כך גם מוסדות התכנון נעדרי סמכות להכריע בהן. החלטתה של ועדת הערר בהיבטים התכנוניים, אינה מעלה ואינה מורידה כהוא זה מאפשרות לבירור טענות קנייניות ו/או חוזיות במישור הקנייני לפני הערכאות המוסמכות. ראה והשווה החלטתנו בערר 1088/23 **סורוקה חנה ואיגור נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו).

196. איתנות פיננסית של המשיבה 2 - כפי שפורט לעיל, הדיירים יוצגו מראשית הדרך על ידי עו"ד עצמאי מטעמם, עו"ד שאול אטיאס, אשר פעל לשמירת זכויותיהם, השאת התמורות המגיעות להם מהפרויקטים מושא הערר, ובכלל זה שמירה על הבטוחות הנדרשות מאת המשיבה 2. היבט הבטוחות הוסדר במסגרת ההסכמים בין דיירי הבניין לבין המשיבה 2, וככל שמי מהדיירים סבור כי בטוחות אלה אינן מספקות, הרי שטענות אלה ייבחנו לעומקן, ככל הנדרש, על ידי הערכאות המוסמכות.

197. בפני ועדת הערר לא הוצג מסד נתונים עובדתי אשר יש בו להעיד כי המשיבה 2 נעדרת איתנות פיננסית ו/או ניסיון למימוש הפרויקט מושא הערר, וממילא ועדת הערר אינה מוסמכת להכריע בסוגיה זו. כפי שקבענו לא אחת, למוסדות התכנון אין את המומחיות לבחון טענות אלו של העוררים. טענות העוררים גם בהקשר זה נדחות.

198. חוסר שוויון בבינוי הדירות החדשות לעומת דירות קיימות – כבר שנינו לא אחת בהחלטות שיצאו תחת ידנו, כי לאילוצי בינוי קיים השפעה ממשית על אפשרויות התכנון להרחבת דירות קיימות, הכפופות מטבע הדברים למיקום הדירה ותכנונה הפנימי הקיים. באשר לבינוי הדירות החדשות, הרי שהן חפות מאילוצי תכנון פנימי כפי הדירות הקיימות ומטבע הדברים לעת תכנון קיימות אפשרויות תכנון נוספות. ועדת ערר זו התייחסה לא אחת לאילוצים תכנוניים אשר אינם מאשרים "הנאה שוויונית" במימוש זכויות והדברים יפים גם לענייננו, ראה והשווה החלטתנו בערר (ירושלים) 1137-19 **אריק זמיר נ' הועדה**

המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו); ערר (י-ם) 1150/23 **שלוש ונאוה אביטן**
נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (פורסם בנבו). ככל שטענה זו מופנית כלפי
 בינוי מקומות החניה, והצמדתם לדירות החדשות הרי שמדובר בטענה במישור היחסים
 בין דיירי המבנה הקיים למשיבה 2, באשר לתמורות המתאפשרות להם בעת מימוש
 הפרויקט ולא בטענה תכנונית. באפשרות הצדדים לבירור טענות אלו בפני ערכאות
 מוסמכות.

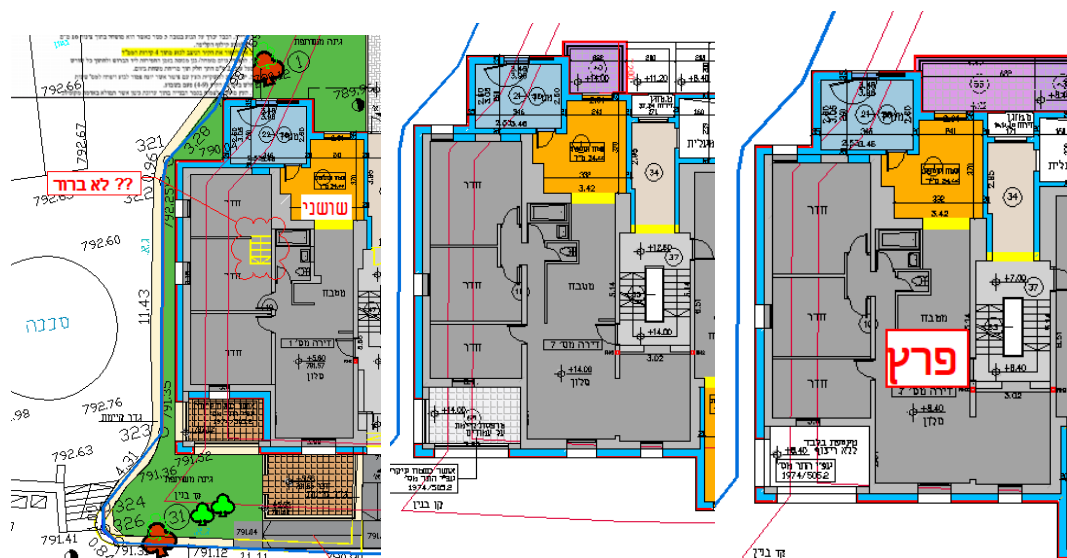
טענות פרטניות לפגמים בתכנון דירות העוררים

199. כפי שצינו לעיל, מטבע הדברים בפרויקט תמ"א 38/1 ניצבים אנו בפני אתגרים הנובעים
 מאילוצי תכנון קיים באשר לדירות הקיימות, בקשות אלה אינן כוללות תכנון ושיפוצ
 פנימי של הדירות, כך גם לא ניתן לתכנן תוספת שונה לכל דירה בבניין. דברים אלו נכונים
 גם כאשר אנו מבקשים לבחון חלופה תכנונית המוצגת על ידי מי מהעוררים, כאשר לשינוי
 כאמור יש השפעה מיידית על תוספות הבינוי בדירות נוספות הנכללות באותה עמודה
 רלבנטית.

200. בענייננו, קיים אתגר לא מבוטל שעה שמדובר בבנייני רכבת הכוללים 40 יחידות דיור ב-
 5 כניסות (בבניין אחד) וכן 32 יחידות דיור ב-4 כניסות (בבניין השני), עם תנוחה שונה של
 כל כניסה ושונות בין הדירות עצמן. כך גם, מטבע הדברים, תכנון תוספת תמ"א בבניינים
 כאמור מוגבל ל-2 חזיתות בלבד, הדרומית והצפונית. על רקע האמור נבחן את טענותיהם
 הפרטניות של העוררים.

201. העוררים, משפ' מתתיהו, משפ' שושני ומשפ' פרץ טוענים כי התכנון המוצע בדירתם חוסם
 את החלון היחיד במטבח, מבטל אוורור המטבח, השירותים והמקלחת, כאשר הכניסה
 לממ"ד המוצע מתוכננת דרך המטבח.

202. להלן נציג צילום של העמודה הרלוונטית כפי שהיא מוצעת בתשריט הבקשה להיתר, עבור
 העוררים כפי המוצג בבקשה להיתר:



203. כפי שעולה מתשריט הבקשה להיתר, דירות אלו מקבלות תוספת מכוח התמ"א בחזית הצפונית. בינוי כאמור מתחשב בתכנון הפנימי של הדירות הקיימות, ומאפשר לסלון הדירה להיוותר פתוח לכיוון החזית הדרומית. תוספת בינוי של ממ"ד בחזית הדרומית תביא לפגיעה משמעותית בדירה וחסומה כמעט מלאה של כניסת אור ואוויר לסלון הדירה. אין לחדד, הדיירים יידרשו לתכנון של חיבור המטבח לתוספת הדירה והדבר אף יחייב שיפוץ פנימי להגדלת המטבח ו/או שינוי מקומו, אולם נמצאנו למדים כי עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית היא כי תוספת הבינוי בחזית הצפונית, על אף האמור, הינה המיטבית יותר בתנאי הבינוי הקיים.

204. באשר לטענות העוררים לחסימה של חלונות, של פתחי אוורור לחדרים הרטובים (שירותים ואמבטיה) המשיבה 2 טענה כי כבר כיום בתכנון הקיים אין בנמצא חלון חיצוני והחדרים האלה ממוקמים בחלק הפנימי בחלק מהדירות בבניין. עוד טענה המשיבה 2, כי גם אם היה בנמצא חלון חיצוני, הרי שגם לאחר הרחבת הדירות כמוצע בבקשה להיתר ניתן להסדיר פתרון אוורור לחדרים אלו באמצעים טכניים או לחלופין לשקול את שינוי מיקומם.

205. על רקע אילוצי התכנון הקיים, ומגבלות הבינוי עבור תוספת הבינוי במבנה קיים בעל שתי חזיתות בלבד, כך גם הרצון להימנע מבינוי בחזית הדרומית לצורך שמירה על חדר הסלון בדירה, שוכנענו כי אף אם הבינוי בחזית הצפונית יביא לסגירת חלונות חיצוניים בחדרים הרטובים, הרי שהתכנון המוצע בחזית זו הינו המיטבי ביותר בנסיבות העניין.

206. ועדת הערר קבעה לא אחת, בפרויקטים כגון זה, כי אוורור עבור חדרים רטובים יכול להיעשות באופן מיטבי גם באמצעים מכניים, המדובר באוורור שכיח גם בפרויקטים חדשים, ואין בהכרח המדובר בפתרון מאולץ (ראה בסעיף 64 להחלטתנו בערר 1085/22 **דינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין דינה כהן"**)).

207. טענות נוספות של העוררים - משפחת שושני - טענה מרכזית שהועלתה על ידי משפ' שושני מתייחסת לפגיעה הנטענת בשטח דירה הצמוד לדירתם, דירה מס' 18 בבניין הממוקמת בקומת הקרקע. בדיון בפנינו, נמצאנו למדים כי שטחי הקרקע הסובבים את הבניין הינם רכוש משותף של כלל הדיירים בבניין, ולא נעשתה הצמדה מיוחדת של שטחי הגינות למי מהעוררים ובכלל זה לדירת משפחת שושני. באשר לעובדה כי הרחבות הדיור לדירות הקיימות מתווספות על שטח הרכוש המשותף מסביב לבניין, הרי שמקובלת עלינו עמדת המשיבה 2 כי שטחים אלו הינם נדרשים לצורך מימוש של פרויקט תמ"א 38, חיזוק הבניין וביצוע תוספות לכלל הדיירים בבניין על גבי שטח רכוש משותף זה.

208. כמו כן, מקובלת עלינו עמדת המשיבה 2, לפיה, גם לאחר מימוש הפרויקט מושא הערר מתוכנן שטח גינה בחזית דרומית של דירת משפחת שושני. משכך, בכפוף להסכמת דיירי הבניין, הרי שגם לאחר מימוש הפרויקט תוכל משפחת שושני לעשות שימוש בשטח גינה כאמור. בעצם העובדה כי במהלך השנים שטח זה טופח ו/או שופץ על ידי משפחת שושני,

- אין בכך כדי להקנות להם זכות קניינית בשטח, ובוודאי אין מקום לגרוע שטח זה מהצורך להקמת תוספות בינוי מכוח פרויקט תמ"א 38 ומהצורך בחיזוק הבניין עבור כלל דייריו.
209. נזקים נטענים לתשתיות כתוצאה מעבודות בינוי בסמוך למיכל דלק מתחת לגינה ודרישה להרחקת עצים חדשים ממערכת הביוב - משפ' שושני טענה לחשש ולנזקים אפשריים נוכח עבודות חפירה ובנייה, בפרט בשים לב לקיומו של מיכל דלק מתחת לגינה. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית והמשיבה 2 כי הוצאת הבנייה אל הפועל טעונה קבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית, ומילוי כל התנאים הקבועים בו, ובכלל זה אישור של קונסטרוקטור וכל הגורמים המקצועיים מכלל התחומים הדרושים, בכלל זה לזיהוי מפגעים קיימים בתחום הפרויקט, לרבות המענה הדרוש למימוש הפרויקט באופן בטיחותי. הדברים אמורים, גם באשר להרחקת העצים מתשתיות הביוב הקיימות. העברת העצים ברכוש המשותף תיעשה בהתאם לדיון כמקובל בפרויקטים מסוג זה בתיאום עם הגורמים הרלבנטיים בעירייה או בתאגיד המים (גיחון).
210. מחסנים - משפחת שושני טוענת כי קיימת אי בהירות באשר לכניסה לשמונה מחסנים שצפויים להיבנות בחפירה תת קרקעית מתחת דירתם, ולמעשה הכניסה למחסנים אלו תפגע בפרטיות דירתם. בהקשר זה, הובהר במסגרת הדיון בפנינו כי הכניסה למחסנים מתוכננת מתחת לקומת הקרקע, קרי מחדרי המדרגות של כל אחת מהכניסות, וכן ממפלס החניה בחזית הצפונית של הבניין, ועל כן לא תיווצר כל פגיעה בפרטיות בדירת העוררים עקב השימוש האמור.
211. הריסת מדרגות מתוך חדר שינה קיים - משפחת שושני טענה כי המשיבה 2 מבקשת לבצע הריסה מדרגות קיימות בדירתם מתוך חדר השינה הקיים וזאת ללא כל סמכות לעשות כן. המדרגות משמשות, ככל הנראה, ככניסה לחדר הסקות קיים הממוקם מתחת לדירת משפחת שושני, אשר לטענתם אינו מתפקד כך למעלה מ-30 שנה. לעמדתם, חדר ההסקה יצר מטרד ממשי עבור דיירי הבניין, משפ' שושני פעלה לסילוק המפגעים ולשיפוץ חדר ההסקה, תוך חלוקה למחסנים מטופחים, בהם נעשה שימוש מעל ל-12 שנים. משפ' שושני טוענת כי אין למשיבה 2 זכות לבצע הריסת הבינוי כאמור ולהשתמש בשטחים לטובת דיירי הבניין.
212. אין בידינו לקבל טענות אלו של העוררים. חדר ההסקה הינו רכוש משותף אשר נועד לשמש את כלל דיירי הבניין. ככל שנעשה שימוש בפועל בחדר ההסקה לדירת משפ' שושני, הרי שהדבר נעשה ללא היתר. המדובר בשימוש ברכוש משותף המהווה שטח שירות, כחלק משטח עיקרי של דירה קיימת שלא כדין. המשיבה 2 ציינה בהקשר זה, כי משפ' שושני לא אפשרה לנציגיה למדוד את הדירה, ויש להניח שהמדרגות, אשר בהקשר אליהן מועלות טענות ההריסה, הינן ככל הנראה מדרגות המקשרות את הדירה לחדר ההסקה. בנסיבות אלו, לא מצאנו פגם בבקשה להיתר המבקש לעשות שימוש ברכוש המשותף הקיים לכלל דיירי הבניין במסגרת פרויקט חיזוק המבנה. אין מחלוקת, כי המשיבה 2 אינה רשאית להיכנס לדירת משפ' שושני ללא רשותה ו/או לפעול להריסה של חלקים בדירתה, עם זאת, ככל שמדובר בבינוי לא חוקי המהווה גרם מדרגות מדירתם אל רכוש

משותף הסמוך אליה פיזית, הרי שיש לסמן בינוי כאמור להריסה ואין מניעה לאפשר שימוש בשטח הרכוש המשותף כמחסנים, בהתאם למוצע בבקשות להיתר מושא העררים.

213. פגיעה במרפסת קיימת - משפ' שושני בנתה מרפסת בהתאם להיתר שניתן לה כדין. במסגרת מימוש הבקשה להיתר וחיזוק המבנה, נדרש לבצע עיבוי של קירות המרפסת, כחלק מחיזוק הבניין. המשיבה 2 ציינה, כי עיבוי הקירות לא יגרום בהכרח להקטנת המרפסת וככל שתיגרם הקטנה מסוימת אין מדובר בהקטנה משמעותית. נמצאו למדים, כי הבינוי המוצע, לרבות חיזוק המבנה, אושר על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, לרבות עיבוי קירות מרפסת דירת משפ' שושני, כך שבהיבט התכנוני ראוי לאשר בינוי כאמור. עם זאת, ככל ולמשפחת שושני טענות בדבר פגיעה או ירידת ערך של הדירה, על אף חיזוקה מפני רעידות אדמה במסגרת הפרויקט ותוספת השטחים שיתווספו לדירתם, הרי שעל טענות אלה להתברר בפני הערכאות המוסמכות, והסעד בהקשר זה מצוי בפיצוי כספי, או אחר, כפי שייקבע על ידי הערכאה המוסמכת.

214. העורר בערר 1068 - מר אלגרבל והעוררים בערר 1076/23 משפחת וייסבין - מענה לטענות כלליות שנטענו במשותף על ידי כלל העוררים ובכלל זה גם מר אלגרבל מצוי בסעיפים כמפורט לעיל ואין מקום לשוב על הדברים. בנוסף, נטען על ידי מר אלגרבל כי חיזוק בהתאם לבקשה להיתר משמעו הריסת בנייה חוקית שבוצעה על ידו בשנת 2014. טענה כאמור נשמעה גם מאת משפחת וייסבין באשר להיתר שהונפק מטעמה לתוספת בינוי בשנת 2019.

215. בהקשר זה, יובהר כי התוספת המתוכננת לדירת משפ' אלגרבל וכן למשפחת וייסבין, גדולה יותר מתוספת הבנייה שבוצעה על ידם במסגרת היתרים קודמים, כך שגם אם הבינוי מכוח הבקשה להיתר מצריך הריסה של בינוי קודם, הרי שבתוצאה הסופית דירתו של מר אלגרבל ודירת משפחת וייסבין תחזקו ואף שטחה יוגדל מעבר לקיים היום.

216. אין מחלוקת כי שניים מדיירי הבניין המצוי בחלקה 56, פעלו בשנת 2014 ובשנת 2019 להוצאת היתר לתוספת בינוי בחזית הדרומית. מהמסמכים שהוצגו בפני ועדת הערר והשתלשלות העניינים להוצאת היתרים אלו, נמצאו למדים, כי לעת קידומה של הבקשה להיתר על ידי משפ' וייסבין ומשפחת אלגרבל לתוספת בינוי בדירתם, יתר הדיירים בבניין ביקשו להתארגן לצורך קידום בקשה להיתר לחיזוק המבנה כפי המוצע בבקשות להיתר מושא העררים.

217. רצונם של העוררים לשמר את הבינוי כפי שנבנה על ידם במסגרת בקשות להיתר נקודתיות ופרטניות לדירתם, וודאי מובן לוועדת הערר. כך גם, אין חולק כי בנסיבות בהם בוצעה הרחבת הדירה בהתאם להיתר כדן וללא הצורך הנדרש לחזקו (ראה והשווה פסה"ד בעניין שתיל לעיל) זכאים בעלי הדירות לתוספת המתקבלת מכוח תכנית החיזוק לדירה המורחבת (פסה"ד בעניין חלק מבעלי הדירות הקיימות ברח' הרקפת 1) אולם, ב"משקפיים תכנוניות" הבוחנות את תוספות הבינוי לכלל הדירות במבנה ובעמודה הרלוונטית לדירות העוררים, לא ניתן להכפיף רצונם על כלל דיירי הבית המשותף,

ולכפות את תכנון תוספות הבינוי לכלל דיירי הבניין בדרך בה הילכו העוררים. במהלך הדיונים בפנינו בחנו את השינויים שהוצעו על ידי העוררים להסטת עמודת הממ"דים לחזית הצפונית, מהמוצע בבקשה להיתר, קרי מהחזית הדרומית, על מנת להותיר את תוספת הבינוי בחזית הדרומית בדירות העוררים על כנה. שוכנענו כי תכנון זה אינו תכנון ראוי ומיטבי, שכן הסטת עמודת הממ"דים לחזית הצפונית תביא לפגיעה ממשית ליתר דיירי הבניין כאשר חדר המגורים בדירותיהם פונה לחזית הצפונית; כך גם יתקבל למעשה חדר מוגן מתוך סלון המהווה את חדר המגורים הראשי בדירה. עוד נמצאנו למדים, כי תוספת בינוי כאמור תביא לפגיעה במרפסות המצויות בחזית הצפונית של המבנה.

218. על אף האמור, גם אם היינו שוקלים לקבל שינוי בינוי כאמור בעמודת משפחת וייסבין, הרי שיתר דיירי העמודה, משפחת עזריאל ומשפחת עמר הגישו עמדתם לוועדת הערר, וביקשו להימנע משינוי בינוי כאמור. עוד לעמדתם, במועד בו משפחת וייסבין ביקשה לממש את ההיתר מטעמה, בשנת 2019, פנו אליהם יתר דיירי העמודה וביקשו מהם להימנע מלעשות כן בשל חשש מפגיעה או מסיכול פרויקט התמ"א.

219. נוכח כל האמור לעיל, מצאנו כי הבינוי המיטבי והראוי הינו הבינוי כפי שהוצג בבקשה על ידי המשיבה 2 ואושר על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית, אשר גם בחן חלופת בינוי עבור הצבת ממ"דים בחזית הצפונית ודחה אותה.

220. החלטה זו ניתנת על ידי ועדת הערר כמוסד תכנון, אשר בסמכותו להכריע ולקבוע מהו התכנון הראוי, המיטבי, המאזן בין האינטרסים של כלל הצדדים להליך. ראה והשווה במקרה זה החלטתנו בערר 1074/19 **וינקלר אילן ורינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (להלן: "**עניין וינקלר**") (פורסם בנבו) שם נדרשה הריסת מרפסת שהתווספה בהיתר בנייה לדירה במבנה, לצורך חיזוקו ותוספת בינוי מכוח תמ"א 38, כאשר מנגד הוצע בינוי של מרפסת חלופית. גם שם, נמצאנו למדים כי ביטול המרפסת בדירה זו הינו פועל יוצא של אילוצי תכנון קיימים, תוך הצגה של תכנון מרפסת חלופית בחזית אחרת במבנה. רוח הדברים כפי שנקבעה בעניין וינקלר יפה גם בענייננו כדלקמן:

"נסכם בנקודה זו, לצד התועלת הרבה הנובעת מאישור הבקשה, הן לדירות הקיימות בבניין, והן ביצירת יח"ד חדשות, לא נעלמה מעיננו קיומה של פגיעה מסוימת לדירת העוררים, ואולם, באיזון בין אלה נוטה הכף בבירור לאישור הבקשה, כפי שהחליטה הוועדה המקומית. בהקשר זה נבקש להוסיף, כי בינוי לצד ובנוסף לבניין הקיים, 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. ראה והשווה: ערר 425/17 **יעקב ויספיש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה**

ירושלים (פורסם בנבו, 25.12.2017)"

221. החיים בבית משותף נדרשים לאיזונים ולפשרות לשם טובת כלל הדיירים בבית המשותף בראיה כוללת, בפרט מקום בו נדרש תכנון כולל למבנה המשותף על רקע הקיים מוכתבים איזונים בין זכות הקניין הפרטית של בעל דירה במבנה ובין טיוב התוצר התכנוני לכלל דיירי הבית המשותף. במקרה דנן, מצאנו כי התכנון המיטבי הוא שהוצג על ידי המשיבה 2 ואושר על ידי הוועדה המקומית ומביא לתוצאה הנכונה מבחינת האינטרס המשותף של כלל דיירי המבנה ומתיישב עם האינטרס הלאומי לחיזוק מבנים.

222. ראה והשווה בהקשר זה פסק דינו של השופט חשין ברע"א 7112/93 **צודלר בתיה ו- 18 אח'** נ' **שרה יוסף**, מח(5) 550 (1994) :

"אכן, גילוייה של זכות הבעלות בדירה שבבית המשותף שונים הם מגילוייה של זכות הבעלות הקלאסית, ואין זהות מוחלטת בין זכות בעלות זו לבין זכות בעלות זו. למשל: - אדם אינו רשאי על דעתו שלו בלבד לקרוע חלון בקיר דירתו שבבית המשותף, אם אותו קיר הוא קיר חיצוני של הבית (ראה סעיף 2 לתקנון המצוי, בתוספת לחוק); ובעל דירה חייב ליתן לבעל דירה אחרת להיכנס אל דירתו, במקום של צורך בתיקונם של צינורות או אבזרים אחרים המשרתים את כלל הבעלים (סעיף 4 לתקנון המצוי). **השיתוף ברכוש המשותף - אם תרצה: החיים יחדיו - אוצל מאליו על תכונותיה של זכות הבעלות הנפרדת: מצמצם ומצר הוא את תוכנה של הבעלות הקלאסית, להתאימה לאותן תכונות מיוחדות המאפיינות את הבית המשותף.** ובלשונו של השופט ויתקון בדיון הנוסף בפרשת סדובסקי [3], בעמ' 736 : **"בית משותף" פנים לו לצד השיתוף ולצד ההפרדה שבין השותפים, ואני מייחס חשיבות מיוחדת לצד השיתוף, דהיינו למגבלות שהחיים בצוותא מטילים על כל שותף ושותף".** כי זאת נדע ונשמור: חיים יחדיו - וכך בבית משותף - מחייבים מעצמם ויתור אהדדי של כל המעורבים; בשיתוף חייב כל שותף לתרום מעצמאותו טובת זולתו, כשם שזולתו יתרום לו. תרומות הדדיות אלו אינן מעשה חסד, והרי השיתוף אמור להשביח את חייהם - אף את רכושם - של החיים יחדיו.."

(הדגשות אינן במקור - הח"מ)

223. אין באמור בקביעה זו, כדי למנוע או לפגוע מכל סעד העומד למשפחת וייסבין ומשפחת אלגרבלית כתוצאה מהריסת בינוי קיים בדירתם לצורך מימוש פרויקט תמ"א 38 ובכלל זה פיצוי כספי או תשלומי איזון כספי המשיבה 2.

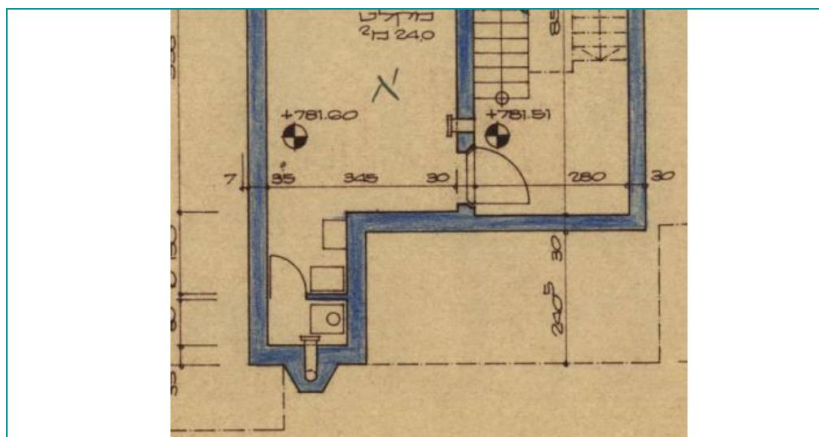
224. דברים אלו נאמרים גם בשים לב לעובדה, כי ועדת הערר בחנה ומצאה כי תוספת הבינוי המתקבלת בדירות אלו מכוח תכניות החיזוק, הינה גבוהה יותר בשטחה מהתוספת אשר

ניתנה במסגרת היתרים קודמים, ולמעשה מאפשרת את התוספת המקסימאלית להרחבות הבינוי בדירות אלו.

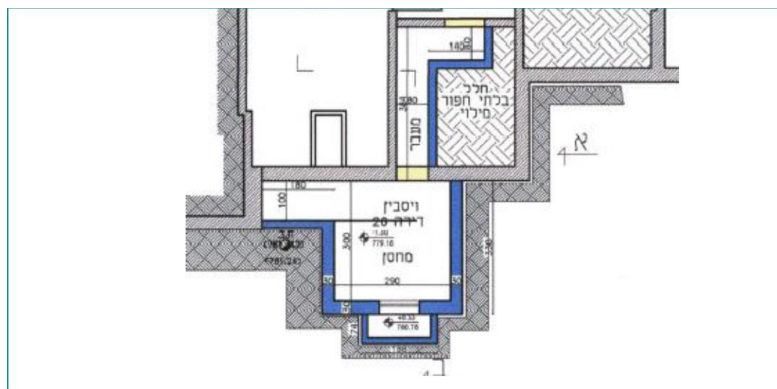
225. באשר לטענות העוררים, משפ' וייסבין ומר אלגרבל, כי התוספות שנעשו מכוח היתרי בנייה שניתנו כדן, ואלו לא סומנו על גבי ההרמוניקה וכי ההריסות החלקיות המתבקשות עבורם גם לא סומנו כמתבקש, ועדת הערר קיבלה טענות אלו ויש לסמן את התוספות מכוח ההיתרים הקודמים ואת ההריסה החלקית של הבינוי מכוחם כפי הנדרש.

226. עוד יצוין כי מכוח היתר הבנייה של משפחת וייסבין בוצעו שינויים גם במפלס המרתף בבינוי מכוח ההיתר המקורי, כדלקמן:

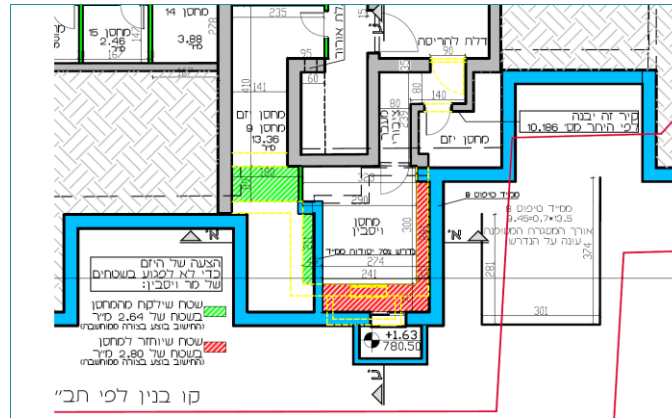
חלק מההיתר המקורי, מתיק בניין מספר 1974/506:



חלק מהיתר הבנייה של משפחת וייסבין, בתיק בניין 2010/186:

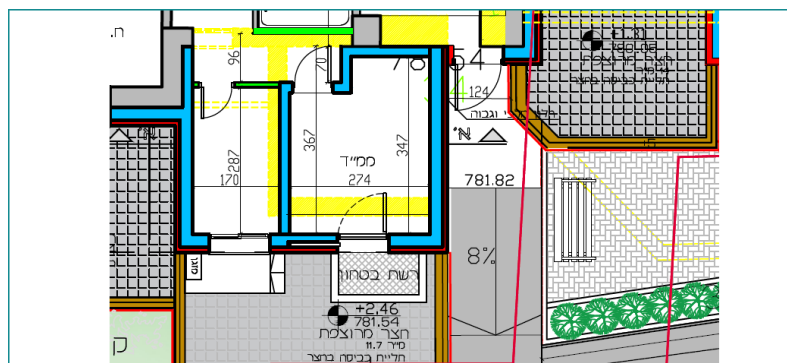


להלן יוצג חלק מהתשריט שצורף להשלמת הטיעון של המשיבה 2, המציג את הבינוי המוצע (מסומן בכחול) לעומת הקיים והריסתו החלקי (מסומן בצהוב), ובנוסף גם צביעת שטחים וחישובם באשר לשטח היורד ממחסן משפחת וייסבין והשטח המתווסף לו:



227. על כן מצאנו לקבל את טענות העוררים בהקשר זה, באשר לסימוני התוספות והחלקים מהן להריסה. הבקשה להיתר תתוקן ותכלול את הבינוי בכוח ההיתרים של משפחת וייסבין ומר אלגרבל כנדרש ואת החלקים מהבינוי אשר מיועדים להריסה במסגרת הבקשה הנוכחית.

228. באשר לטענות שהועלו על ידי משפחת וייסבין, בעניין תקינות הממ"ד והורדות יסודות העמודה למפלס המרתף, הרי שהממ"ד המוצע כפי שפורט לעיל מותקן במיקום בשונה מהמיקום הנוכחי, כדלקמן :



229. בהינתן שיסודות הממ"ד צריכים להוות לכל הפחות 70%, היה על המשיבה 2 לתת לכך מענה ולהורידם לחלל המחסן הקיים של משפחת וייסבין, כמפורט לעיל, על כן בין היתר השתנה אופן הבינוי והיקף המחסן של משפחת וייסבין.

230. אחר שבחנו את טענות העוררים, גם בהקשר זה לא מצאנו לקבל. כאמור, פרויקט חיזוק מכוח תכניות החיזוק נתקל בקשיים הנובעים מאילוצי תכנון, ובכללם היתרי הרחבות קודמים של חלק מהדיירים במבנה. בהסתכלות כוללת על המבנה, ובשים לב למתן מענה והבכורה לאינטרס החיזוק ולמיגון הדירות, מצאנו כי התכנון הנוכחי, גם בהינתן שינוי המחסן של משפחת וייסבין, בפרט ובשים לב כי כפי שהוכח ע"י המשיבה 2 – לא ימצא בחסר גם אחר מימוש הבינוי מכוח הבקשה מושא הערר.

231. על כן טענות העוררים נידחות גם בהקשר זה.

סוף דבר:

232. מכל האמור והמפורט לעיל, רוב טענות העוררים נדחות. עם זאת, מצאנו לקבל חלק מטענות העוררים משפחת וייסבין ומר אלגרבל, על מנת לשקף את הבינוי המיועד להריסה בדירותיהם במסגרת הבקשה להיתר הרלוונטית מושא ערר זה.

233. על המשיבה 2 לתקן את הבקשה להיתר, באופן שתכלול סימון מפורש וברור של הבינוי הקיים כפי שאושר מכוח ההיתרים הקודמים שניתנו למשפחת וייסבין ולמר אלגרבל, וכן סימון החלקים מתוספות הבינוי הללו אשר מיועדים להריסה במסגרת הבקשה הנוכחית. הסימון יבוצע באופן שיבהיר את המצב הקיים לעומת המצב המוצע.

234. בנוסף, לאור עמדת הבעלים של המשיבה 2, מר אביחי אלקובי, אשר הביע בדיון בפנינו נכונות לבחון אפשרות לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במקום הפרויקט הנוכחי מכוח תכניות החיזוק, ובהתחשב בכך שטענות רבות מהעוררים התמקדו בעדיפות פינוי-בינוי על פני חיזוק מכוח תמ"א 38, מצאנו לנכון להורות כדלקמן:

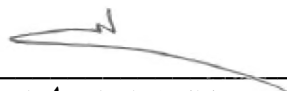
- ממועד קבלת החשבון לתשלום האגרות הנדרשות לקבלת ההיתרים מושא הערר, תינתן למשיבה 2, שהות של 180 ימים לבחינת האפשרות למימוש פרויקט חלופי של פינוי-בינוי במקרקעין.
- ככל שבתום תקופת השהות האמורה תגיש המשיבה 2 הודעה לוועדה המקומית, לפיה אין בכוונתה להמשיך בבחינת חלופת פינוי-בינוי, או ככל שתמצא כי אין אפשרות מעשית ליישום חלופה זו - תסתיים תקופת השהות, וההיתרים יופקו.

235. יתר טענות העוררים נדחות.

236. אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, יום ראשון כ"ה בחשון תשפ"ו, 16 נובמבר 2025.


שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים


גב' מירית אליהו
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים