

1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

עור מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

	1
עו"ד אליעד וינשל	2
	3
מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור	4
אדרי' עליזה וסרטייל, נציגת עמותת האדריכלים	5
מר איתי אוהב ציון, נציג מתכנתת המחוז	6
	7
	8
	9
אד' שרי קלאוס	10
	11
	12
	13
	14
<b>-נגד-</b>	15
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	16
ע"י ב"כ עו"ד נטע עזרא	17
2. אבישר יצחק	18
ע"י ב"כ עו"ד אורי לומברוזו/ בני גאונניאן	19
3. עו"ד אבישר אסף	20
4. עו"ד אלה ענבר	21
5. עו"ד שי בן צור	22
6. שמיר איתן	23
7. שרעבי ציפורה	24
	25
	26
כג' בניסן תשע"ז - 19.04.2017	27
שרי קלאוס, אדריכלית עדית מן	28
עו"ד נטע עזרא, גב' שרון דינור, גב' בן חמו.	29
גב' רבקה בנימיני-מתמחה.	30
עו"ד אורי לומברוזו, עו"ד גאונניאן, אדריכל דוד בליצקי	31
אין הופעה	32
	33
	34

1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

עזר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

פרוטוקול

גב' בן חמו:

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
הבקשה שהיא להריסת מבנה קיים ולבנייתו מחדש. המדובר עבור 7 יחידות דיור. התכנית המתוקנת היא תכנית מתוקנת אחרי החלטת ועדה. התיקון המשמעותי הוא בתיקון הממ"דים שמרחוקים בקו הבניין, בתכנית הקודמת הגיעו עד לגבול החלקה בתוספת מעלית. קו הבניין הוא קו אפס. על התכנית חלה תכנית 4249 שהיא מציעה קווי בניין 0 לכל החזית.

העוררת:

9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
אני אדרי שרי קלאוס אני בעלת החלקה המבוקשת. אני רוצה לפתוח ולומר כמה דברים עיקרי הדברים, הרקע, אני רוצה להציג את עצמי, אני אדריכלית עוסקת בתכנון אורבני שנים ארוכות, אני חקרתי את התנגדויות ואני מצויה בדברים. התנגדותי היא אינה קנטרנית. עשינו בדיקה חוזרת, חלק מהדברים הבנתי שאני טועה, חלק רציתי לחזק. ניסיתי לתאם עם המשיב שהיה מבקש לעשות את הדברים שלא בעניין החוק, נתקלתי בסירוב. על כן אני נאלצתי לעשות בדברים האלה. בפני הועדה המקומית הונחה הבקשה להיתר גם הבקשה המקורית עפ"י תכנית. מגדל הממ"דים בגובה 4 קומה תוכנן בקו בניין 0 זו החלקה שלי, זה נמצא מול החלקה שלי במרחק של כמטר ממני. אני אדגיש כי ניתן לראות את זה כי זה הבית שלי, כאשר קניתי אותו אני שיפצתי מבנה קיים שהוא הרבה לפני שנת 48. לא שיניתי את מיקום הקיר האחורי. הועדה המקומית התרשמה כי נכוח לצמצם את שטח הממ"דים, אצלו. לי אין ממ"דים. הועדה המקומית החליטה לממש את סמכותה עפ"י הוראות תכנית 10038. הפתרון הוא אינו הפתרון המיטבי, מבוקש לשקול חלופה מוצעת. אני מברכת על החלטת הועדה המקומית אך היו קביעות לא ברורות. אני לא ראיתי את זה. לשאלה האם זה אכן מטר וחצי, זה 1.3 מ'. כתוב גם פה 1.3 וגם פה. מצביעה. אני לא ידעתי את זה. אני לא מכירה את זה. אני גם לא יודעת היכן היתה המעלית. שאר הטענות, לגבי מדלפות התייתרו. מה שנשאר זה מיקום הממ"דים והמעליות. מצב מקורי עם החתך, המצב המוצע על פי החלטת הועדה המקומית. ועדת המשנה להתנגדויות, אני לא רוצה להוריד קומות, לא רוצה להוריד מ"מ אחד מזכויות הבנייה, אני מבקשת כי הפתרון הזה, ראינו שלא יחזיק מים, וכנראה גם המים התחילו לטפטף פה. הייתה עוד בקשה,

1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

עיר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

1 שהתעקשתי עליה, להפריד ביניהם. אחר כך כאשר עשינו בדיקה מעמיקה, ראינו כי  
2 החלון של הבית הסמוך, זה הבית הסמוך, אם אני מזיזה אני מסתירה. אני גורמת  
3 לנזק ואני מבטלת את זה, הרי נאה דורש נאה מקיים.  
4 כאן אני מדגישה זה המצב כאשר יסיטו מטר וחצי. אני מניחה שיש לנו משחו כמו 3  
5 מ', קיר לכל הגובה. זו החלופה שלי שנותנת מול הבניין שלי לנשום. כאן זה יוצר  
6 חמישה ומשהו מטר. בוודאי שזה יוצא כמעט 6 מ', במקום 3 מ'. מטר וחצי זה היה  
7 קודם והרחיקו בעוד 1.5 מ'. יש לי מרווח טרפזי, יש לי מרווח מסוים. אנו מבקשים  
8 4 מ' רק באזור מסוים.  
9 הבקשה לפצל את שני מגדלים הממ"דים. המגדלים המקוריים היו כך, אני ביקשתי  
10 למשוך אותם משני הצדדים, כאשר בדקתי יותר לעומק, כאן אסתיר לפחות חלון  
11 אחד. כנראה אחד של השכן. אני לא רוצה ליצור 197, לא רוצה ליצור כל תלונה  
12 שהיא, אמרתי לא, זה ישאר בסיבוב 190 מעלות, כאן 90 מעלות. הימני ניתן לדחוף  
13 הנה. הכל קיר אפס. אין שם חלונות. לא פה ולא כאן. מציעה. לכן אפשר להזיז. כבר  
14 פרצו כאן חלונות. בדקתי שאין חלונות. צילמתי. שני הבניינים משני הצדדים של  
15 הבניין שלי בנייה חדשה שהיא עם קו. אני רוצה ששניהם יוסתו לקצה המגרש, שלא  
16 אעמוד מול קיר אטום. אני סובבתי אותו והרחקתי אותו אבל.  
17 אם אני נפגעת ב-100 אחוז או לא נפגע אם יעשה את זה בקו אפס, לכן הרשיתי  
18 לעצמי לעשות כך.  
19 כך יהיה הקיר אם הוא יוסט וכך זה יראה מולה בית שלי אותו ממ"ד רק עם  
20 ההסטה הזו. עשיתי בדיקות הצללה מקצועיות, המשיב טען שלא נעשו בדיקות  
21 כאלה. אשמח להגיש, אך לא צריך, הן ראו כי הצל שנופל עלי כך או כך הוא אותו  
22 דבר. הטענה היא לא טענה של הצללה. אני לא מנסה להתחכם, המשרד שלנו עוסק  
23 בזה, לא הספקנו לעשות בדיקות לבחון היבטים של רמות תאורת רקיע ואורור.  
24 אני מקווה שאם אנו רואים שיש לי רצועה כזו או מפתח כזה שבא מהשמיים  
25 תאורת הרקיע לא תיפגם. אם לא תשתכנעו אשלים את הבדיקות.  
26 דבר ראשון הראייה נמצאת לנו כאן. לא הייתה תביעה חד משמעית, שישמר כ-1.5  
27 מ'.  
28 המעלית- הטענות שלי נכתבו לפני שראיתי את זה, עוד לא בחנתי את זה. אבקש 5  
29 דקות אפשרות לבחון. או שאוריד או שאבחן.  
30 אני מבקשת להראות שקף אחרון, אם ועדת הערר תקבל את הניתוח שהוצג בפניה  
31 ותשתכנע כי הדברים מהווים שינוי מבוקש להורות על משיכת הבקשה. אם ועדת

1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

ערר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

1 הער לא תשתמש בצורך לא תשתכנע להורות על הבקשה מחדש מבוקש להורות על  
2 שינוי התכנית לפי החלופה המבוקשת. אם ועדת הערר תחליט לאמץ, מבוקש  
3 שיקבע כי בכל מקרה המבנה המוצע לא יתקרב ביותר מ-1.5 מ' והמעלית תיכנס  
4 תוך קווי הבניין.

**גב' דינור:**

7 שמענו את המתנגדת באריכות, קודם כל לגבי המעלית, היא בתחום קווי הבניין,  
8 הכול בתוך קווי הבניין, אני התכוונתי בתוך קונטור הבניין, לא רק שהיא בתוך קווי  
9 הבניין אלא בתוך קונטור הבניין. חשבנו שהגב' צודקת, הבינוי הוא על קו אפס.  
10 אמרנו כ-1.5 מ', לא רצינו להתחייב. לא רצינו להגיד יותר ממטר וצי כי זה אופי  
11 השכונה, גם הגב' העוררת לא בנתה במרחק גדול ממטר וחצי מגבול החלקה. זה  
12 אופי השכונה. התרחקנו, סובבנו את הממ"דים. ראינו שזה מיצר פגיעה, לא יודעת  
13 מה יהיה בתמ"א 38 או לא, לייצר בינוי כזה שמשאיר חורים, חשבנו כי התיקון הוא  
14 נכון וטוב ואנו מרוצים ממנו. לגבי הבדיקות של הצללה, בתכנית המאושרת כבר  
15 אפשר להגיע לגובה הזה, הבניינים הסמוכים הם בהיתר רגיל. מה שנותר זה קומת  
16 מסד, עליה שתי קומות, גג רעפים. התכנית מאפשרת פה ארבע.

17 הרוחב של החדר הוא 2.8 מ' כנראה זה מייצר חדר שהוא קטן מדי, רוחב של חדר  
18 עם 2.6 מ', ממ"ד, אין מדובר בחדר. רוחב של חדר הוא 2.6 מ', זה מה שאני יודע.

**עו"ד לומברוזו:**

20 אשר למרחב של 1.5 מ', אני מודה ומתוודה כי הניסוח של הועדה מדבר בעד עצמו.  
21

**מר בליצקי:**

22 לשאלה בעניין המינימום שמתאפשר, גודל הממ"ד הוא 9 מ' פלוס עובי קירות.  
23

**עו"ד לומברוזו:**

24 אני אומר כך כי ראוי שנסקור את מגרש המשחקים, קוויה בניין הם קווי בניין 0 על  
25 פי תכנית מאושרת, ביצועה של תכנית תמ"א 38 לא שולל את קווי הבניין, גם את  
26 הוראות 10038 סעיף 4.1.2.2.7 לכן. בעצם מבחינת היכולת לבנות בקו בניין 0 בין  
27 בהיתר רגיל או בתב"ע הקו בניין הוא 0. לא אמרנו כי טענה זו היא טענה שלכאורה  
28 חלה עליה הלכת שפר היא תואמת את הוראות התכנית החלה ואף את הלכת שפר.  
29  
30  
31

022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

ערר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

1 לא הגשנו ערר על החלטת הועדה, כמו שצוין ע"י  
2 נציגת הועדה מדובר על קו בניין של 1.3 מ'. אני רוצה להפנות לחלופות שהציגה  
3 העוררת בעמ' 6 לתשובתה. היא התייחסה ל-2 חלופות, האחת אומרת כי הממ"דים  
4 הם עד לגבול חלקה, החלופה השנייה שעל מנת למנוע פגיעה היא מסובבת את  
5 הממ"ד. אם נסתכל על חלופה השנייה שהיא מסובבת, בינה לבין דירתה השכן הוא  
6 1.34 ואל 1.50 מ' מציעה חלופה של אותו מרווח שהיום קיים לא 1.5 מ' אלא 1.34  
7 מ'. אפילו בחלופה שלה. הוא אינו פוגע בשכן בוודאי שהוא לא פוגע בה, היא בנויה  
8 בהתרחקות מגבול מגרש במרווח של בין 1 מ' ל-1.85 מ' החלופה שלה היא יותר  
9 גרועה. בסופו של יום אפילו 1.3 מ' עם הנסיגה, אנו מדברים על מרווח של 2.8 בעוד  
10 שהחלופה השנייה הוא בנוי באפס. היא אומרת בואו נפתור אך הבעיה שלי, נכניס  
11 את השכן לבעיה. היא מציעה חלופה לא סימטרית. הבינוי פה סימטרי. הקיר הוא  
12 אטום, אין חלונות הוא אטום, הפתחים הם כלפי חלקת המבקש עצמו. החלופה הזו  
13 היא נכונה וטובה ממה שהיא מציעה. בצד הימני, שהם היא נדבקת לקיר אחר, אנו  
14 פה פונים לבקשה שהיא תעורר התנגדות, להיצמד לקיר אפס, אם מתרחקים 1.5  
15 ממנה מדוע גם לא יתרחקו מאיתנו. אין סיבה להחזיר את הבקשה ולדון מחדש.  
16 אין שום סיבה לעשות את זה. במקרה הגרוע שיש לשמור על הקו, הועדה תאשר  
17 פתרון סימטרי ונכון המקבל את התנגדות העוררת.  
18 לשאלה מדוע צריך 1.3 מ' ולא 1.5 מ', התקנות כפי שנאמר, אומרות כי רוחב  
19 הממ"ד לא יכול לפחות מ-1.5 הואיל והרוחב של המעלית משתנה, המקום הצר  
20 ביותר צריך להיות 1.8 מ'. אנו מדברים על רוחב ממ"ד שם התקנות הן שונות.

**מר בליצקי:**

לשאלה בעניין ה-1.8, המרחק המינימלי כרגע בדקנו את עצמנו המדובר ב-1.6 מ'.

**ב"כ המשיבה:**

תקנה 198 זה 1.6 מ'. רוחב המרחב המוגן לא יפחת מ-1.6 מ'.

**מר בליצקי:**

28 מדוע הגענו למה שהגענו, צד אחד עומד של המעלית מינימאלי, צד שני מרחק  
29 מינימלי 1.6 מ' יכולנו לתכנן ברוחב של 1.6 מ' זה 5 מ' אורך. זה גם ממ"ד תקני, אך  
30 זה לא חדר זה כן. המרחק מינימלי, מעלית ברוחב מינימלי. עובי קירות מינימלי.  
31

1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

ערר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

**עו"ד לומברוזו:**

1 לשאלה האם הממ"ד שנוצר בלי המרווח למעלית, עונה על מרווח מינימלי, אין לי  
2 תשובה כרגע לשאלה זו. גודל הממ"ד המינימלי הוא 9 מ'.

**גב' דינור:**

3  
4  
5 הממ"ד יכול להיות יותר קטן, אך נותר חדר מגורים לא איכותי. המדובר על חדר  
6 בדירה. אם כי הוא עונה על תקנות של חדר.

**עו"ד לומברוזו:**

7  
8  
9 אם הגודל אינו מחויב, תיאורטית היה אפשר לגרוע את השטח הזה, עדיין להישאר  
10 ב-9 מ', להישאר עם נישה. זה לא היה תורם לעוררת דבר וחצי דבר. אולי נוספים ה-  
11 20 מ' שחסרים לעוררת. אך כמו שאמרתי, בהתחשב בעובדה שהעוררת היתה  
12 צריכה לבנות על קו אפס.

**גב' עדית מו:**

13  
14  
15 הפתרון של המרחק המינימלי, אפשר לשקול לצמצם 20 ס"מ, לשמור מרחק  
16 מינימלי של 1.5 מ'. זו הפרשנות שקבלנו כי המרחק של 1.5 הוא מינימלי. התכנית  
17 מדברת על שמירה תצפית של 85% חייבים להשאיר שטחים פתוחים. הבנייה מאוד  
18 צפופה, ביקשנו לשמור על מרחק שיתן לנו מרחק נשימה. תכנית 4289 היא לא  
19 קומה מלאה, אלא חלקית. גם קומת הגג חלקית, מדובר על גובה של 3 קומות. אנו  
20 מקבלים בינוי אטום של 4 קומות. אם הועדה המקומית תגיע למסקנה כי הבינוי  
21 שנצמד הוא מקשה עלינו ופוגע בנו, נבקש לשקול עוד חלופות. החלופה שהגענו  
22 אליה היא הטובה ביותר, של פיצול שיאפשר לנו מרווח נשימה. כך הגענו למסקנה  
23 שאנו פוגעים בנו פחות ובשכנים גם כן פחות. ביקשנו להגיש תכנית חדשה. העו"ד  
24 אמר 1.34 מ' הוא בעייתי.  
25 לגבי המרחק של 1.3 או 1.5 אפשר לשקול צמצום ולהרחיק את מגדל הממ"דים  
26 בעוד כ-20 מ"ר שעדיין נדבר על 1.5 מ' כמו שהחליטה וקבעה הועדה.

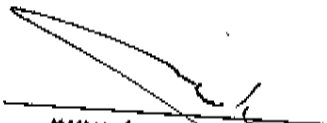
1-112/17  
022/17  
23/04/2017  
15/0738.00

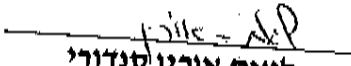
ערר מס': ימ  
ישיבה מס':  
תאריך:  
מס בקשה:

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים

החלטה

1 לאחר שהובתר כי פיר המעלית מצוי בקונטור הבניין, הסוגיה היחידה שנותרה  
2 במחלוקת היא מיקום הממ"דים והמרחק בינם ובין מגרש העוררת.  
3  
4 בהקשר זה יש חשיבות רבה לעובדה כי התכנית החלה על המקרקעין (תכנית מס'  
5 4289 משנת 1997), מאפשרת בינוי בקו אפס לחזית העוררת. על אף זאת ובנסיבות  
6 המקרה, מצאה הועדה המקומית בצדק לבקש את הסטת הממ"דים מקו המגרש  
7 למרחק של כ-1.5 מ' ממגרש העוררת. לאחר שהנושא נבחן על ידי מבקש ההיתר  
8 והדרג המקצועי, נמצא כי המרחק הנכון על מנת לבצע את ההרחקה המרבית מבלי  
9 לפגוע בשכנים, הוא 1.3 מ'. כך הוצגה לנו הבקשה המתוקנת.  
10  
11 לאחר שבחנו את הבקשה המתוקנת ואת החלטת הועדה המקומית, אנו מוצאים  
12 לנכון לאשר את הבינוי המוצע, אשר יוצר לדעתנו איזון ראוי. למעשה נראה כי בכך  
13 משופר מצבה של העוררת, לעומת הבינוי שניתן היה לבצע בהתאם להוראות החלות  
14 על המקרקעין.  
15  
16 במהלך הדיון בפנינו בחנו את החלופה שהעלתה העוררת. העוררת מציעה כי במקום  
17 שתי עמודות ממ"דים מחוברות, ייבנו שני טורי ממ"דים מופרדים וביניהם ייוצר  
18 מרווח. לדעתנו, חלופה זו עלולה לפגוע בבעלי זכויות במבנים סמוכים ובהיט  
19 הפגיעה במגרשים סמוכים, הבקשה המוצעת טובה מחלופת העוררת. בנוסף  
20 לפגיעה האפשרית בבעלי זכויות אחרים, נציין כי גם מן הבחינה האדריכלית יש  
21 עדיפות ברורה לחלופה המוצעת על-ידי המשיבים, הן מבחינת הבינוי האדריכלי  
22 האחיד והן מבחינת האפשרות ליצור יציאה לחצר משק מהדירות בקומת הקרקע.  
23 לפיכך, באיזון הכולל, נראה כי החלופה המוצעת על-ידי העוררת נחותה מבחינה  
24 תכנונית מזו שאושרה על-ידי הועדה המקומית.  
25  
26 לפיכך נדחה הערר.  
27  
28 באשר לבקשת המשיב 2 לפסיקת הוצאות לטובתו, הרי בנסיבות המקרה וכאשר  
29 נותרה אי בהירות מסוימת כתוצאה מנוסח החלטת הועדה המקומית, איננו  
מוצאים לנכון להטיל על העוררת את הוצאות המשיב 2.  
ניתנה היום, כז' בניסן תשע"ז, 23 באפריל 2017.

  
אליעד וינשל, עו"ד  
יו"ד ועדות ערר  
מחוז ירושלים ומחוז הדרום

  
ליאת אורין סנדורי  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים