ערר מס' : ימ 052+054+066+073/06 -1

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

בפני : יו"ר הועדה: עו"ד אהרון ברוכין
חברי הועדה: מר ישראל לוברבוים- נציג מתכננת המחוז
אדר' דני שן - מ"מ נציג לשכת המהנדסים והאדריכלים

העוררים בערר 052/06:
1. ד"ר אבינועם ורחל ביטון
2. אהוד שימבורסקי
3. חוה ואלי טפרברג
4. ציונה גרשטיין
5. אלישבע חביב בלהורן
6. לאה ולמון ארד
7. חיים קידר
8. משפ' גרנאו
9. שרה פורת

העורר בערר 054/06: איציק שוויקי- הרשות לשימור מבנים ואתרי התיישבות

העוררים בערר 066/06:
1. בנימין פרידברג
2. לולה פרידברג
3. ד"ר בוריס גפאני
4. חנה גפאני
5. אלי קשדאן
6. אריה בן פלאי

ע"י ב"כ עו"ד יונתן שיף

העורר בערר 073/06: אסף שקד- מינהל קהילתי "גינות העיר"

- נגד -

המשיבים:
1. ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים
2. עו"ד מיכל מסטיי

ע"י ב"כ עו"ד אורי ימין

3. סיטון רפאל ורינה

תאריך הישיבה: י"א באייר תשס"ו- 09.05.2006

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

ערר מס' : ים 052+054+066+073/06 1-

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

החלטה

עררים על החלטת המשיבה מס' 1 מיום 6.2.06 בבקשה מס' 05/0467, בבניין הנמצא ברחוב כרמיה יצחק 8, שכונת גאולים, גוש 30011 חלקה 25, ירושלים.

המשיבה מס' 2, בשם הבעלים, הגישה בקשה לפירוק בית טמפלרי והרכבתו מחדש, בית אשר מוכרז כמבנה לשימור, וכן הגישה בקשה לתוספת בנייה בחצר הבית הקיים בצדו הדרום-מערבי, עד לקו אפס.

כיום, מצויים בחלקה נשוא ערר זה שני מבנים, והתכנית החלה במקום הינה תכנית שמספרה 2154 אשר אושרה ב- 18.9.1980, ואשר מכריזה על הבניין נשוא הערר כעל בניין המיועד לשימור (צבוע בנספח הבינוי במלבן שחור).

ע"פ סעיף 6 לתקנון התכנית, מטרת התכנית, בין השאר, הינה תכנון מפורט של חלק משכונת המושבה הגרמנית, כאזור לשימור וטיפוח, לאור עקרונות שהתכנית קובעת, והם:

- שמירה על אופי וסגנון הבינוי הקיים.
- שמירה על פרטי הסביבה, כגון: מבנים ופרטיהם, רחובות, סמטאות, גדרות, שערים, צמחייה וכדו'.
- מתן אפשרות לתוספת בנייה חדשה, במקומות אשר הנספח מאפשר זאת בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להנחיות נספח זה.

ועדת הערר החליטה בהחלטת ביניים לאחד את ארבעת העררים אשר הוגשו כנגד מתן ההיתר בבניין נשוא ערר זה, מאחר והצדדים הסכימו לכך וכן על-פי תקנה 10 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר), התשנ"ו- 1996, סברנו כי טוב נעשה אם נשמע את כל העררים במאוחד מאחר וסברנו כי העניין דומה, הן מבחינה עובדתית והן מבחינה משפטית, ואף לשם יעילות הדיון.

ועדת הערר בדקה את הבקשה להיתר וכן שמעה את הצדדים ואף ערכה ביקור במקום אשר נערך היום, 9.5.06, בשעות הבוקר בנוכחות הצדדים.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

לטעמנו, ערר 052/06 אשר הוגש ביום 22.2.06 הוגש בניגוד לתקנות, ללא שנומק, והיה לנו די בכך כדי למחוק את הערר.

ואולם, מאחר וסברנו שממילא אנו נזדקקים לעררים אחרים אשר הוגשו כראוי, אין זה יוסיף או יגרע אם נדון בטענות כל העוררים, אף שהוגשו באיחור.

הוא הדין לגבי ערר 054/06 אשר הוגש ביום 27.2.06 ואף הוא הוגש בניגוד לתקנות, ואנו תמהים על כך מאחר וערר זה הוגש ע"י המועצה לשימור אתרים, אשר צריכה להיות אמונה על הגשת עררים, שכן היא מגדירה זאת כתפקידה לדאוג ולשמר את כל המבנים אשר ראויים לשימור, וראוי היה שתעשה זאת ע"פ התקנות, בצורה מסודרת ובזמן.

נימוקי העוררים בערר זה הינם כי הבקשה להיתר חורגת מתכנית השימור, תכנית מס' 2154, עד כדי סטייה ניכרת, וכן כי הבניין מוגדר כשימור אשר איננו מאפשר פירוק והרכבה.

כמו כן, טוענים הם כי ההגבהה של כ- 1.44 מ', מהווה שינוי מהותי ומהווה פגיעה באופי הטמפלרי של הבניין. עוד הם טוענים כי אין צורך בתמיכת הבניין, שהרי לטענתם הבניין עומד על תילו, ואין סכנה להריסתו, ולחילופין- שאפשר לחדשו בדרכים אחרות ולא ע"י מתן הקלות.

ערר 73/06 (המינהל הקהילתי) אשר הוגש ביום 14.3.06, אף הוא הוגש בניגוד לתקנות, ולטענת העוררים בערר זה, ע"פ החלטת ביהמ"ש העליון מפי כב' השופט ברק, בבג"צ 1892/90 החברה להגנת הטבע ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים ואח' (פד"י מ"ה 2 עמ' 99) (להלן: "בג"צ שטרן"), לא ניתן לפרק בניין זה מבלי להרכיבו מחדש תוך דיוק ונאמנות מלאה למקור, ובמקרה דנן אין הדבר נעשה כך.

כמו כן, טוענים הם כי הסרת גרם המדרגות החיצוני, שינוי חזיתות הבניין וכן שינוי במבנה הגג, מהווה בעצם בניין אחר אשר תכנית 2154 איננה מאפשרת, ולפיכך מדובר בסטייה ניכרת.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

כמו כן, סבורים הם כי אישור הבקשה כפי שאושרה ע"י המשיבה מס' 1 יגרום להצפה של בקשות דומות, אשר ידרשו שינויים במבנים הטמפלרים הקיימים באזור.

בערר 66/06 טוענים העוררים כי הבנייה המבוקשת נוגדת את מטרות התכנית 2154, ולכן מהווה הבקשה סטייה ניכרת. כמו כן, טוענים כי ההקלות המבוקשות בבקשה עולות על האפשרי בבחינת אישור של הקלות, ולפיכך הן מהוות סטייה ניכרת.

כמו כן, סבורים הם כי הבקשה מתעלמת מאפיוני הבית הטמפלרי, בכך שהבית המתוכנן יהיה גבוה ב- 1.4 מ' מהבית הקיים היום ובכך שקומת המרתף תוגבה ולמעשה תהפוך לקומת מגורים לכל דבר. כמו כן, הם סבורים כי גרם המדרגות המוביל לכניסת הבית הטמפלרי הינו מאפיין אשר בהעדרו אופי הבניין הטמפלרי נפגע אנושות. עוד הם סבורים כי שינוי בחלונות המרתף אף הוא פוגע באפיוני הבית. כמו כן, סבורים הם כי פתיחת הפתח המחומש בגג הרעפים אף הוא מהווה סטייה ניכרת והזזת המבנה מאחורי הבית, בהיותו בעל גג שטוח, נוגד את תקנות התכנית, אשר לדעתם צריך להיות בעל גג רעפים.

רוב העוררים סבורים אף שאין לאשר את הבקשה להיתר בחלק זה של המגרש, שכן אין תמונה מלאה לגבי המתוכנן בחלקו השני של המגרש, ולפיכך, לא ניתן לעצום עיניים ולומר כי התכנון העתידי איננו מושפע מהבקשה להיתר הנוכחית, ולפיכך לא ניתן לדון בלי שיהיה מכלול שלם של הבנייה המבוקשת בכל המגרש.

בנוסף טוענים העוררים כי חדר המדרגות הזמני ייהפך לחדר מדרגות קבוע, מאחר ולא נקבע זמן להסרתו.

לאחר ששמענו את הצדדים ולאחר שביקרנו במקום, הגענו לכלל מסקנה כי ניתן ליתן את ההיתר המבוקש, בתוספת תנאים ובתיקונים אשר נפרט להלן.

ראשית נציין כי המונח "שימור" לדעתנו כולל אפשרות של פירוק והרכבה של הבניין מחדש, וכאשר מוגדר בהוראות התכנית "שימור", להבדיל מ"שימור מלא", ניתן אף לפרקו ולבנותו מחדש, שלא באופן מדויק ודווקני עד כדי סנטימטרים ספורים. אין

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

באמירה זו משום קביעה כי מבחינתנו לא ניתן לפרק ולהרכיב גם בניינים אשר לגביהם נקבע כי יש לשמרם באופן מלא.

במילים אחרות, אנו סבורים כי תמימי דעים אנו עם רוח הדברים אשר נקבעו בבג"צ שטרן, לפיהם גם המונח "שימור", כאשר שם הוגדר הוא כ"שימור מלא", שלא כבמקרה דנן, ניתן ליתן היתר עם אפשרות של פירוק והרכבה מחדש, תוך פיקוח של מומחה שימור אשר ילווה ויבדוק שלב אחר שלב את הרכבת הבניין מחדש.

אילו התכנית הייתה רוצה לומר שלא ניתן כלל לפרק את הבניין, הייתה כותבת זאת במפורש, והייתה אומרת שאין להרוס מבנה.

כאשר תכניות השימור מתייחסות למונח "שימור", לא הייתה ע"פ דעתנו כוונה מצדן לשלול את האפשרות של פירוק והרכבה מחדש, תוך דגשים על דיוק בהרכבתו מחדש. דגשים אלו שונים ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבות ובהתאם לשיקול הדעת של ועדות התכנון אשר אמונות הן גם על הצורך של שימור מבנים היסטוריים, וגם על מתן אפשרות לבנייה או לחידוש בניינים לשימור.

האיזון הזה נכון כל עוד הוא נעשה בצורה מבוקרת, שאם לא נגהג כך, הבניינים המיועדים לשימור סופם יהיה שהם ייהרסו לגמרי, שכן יזמים לא ירצו להתקרב וליזום בנייה בבניינים כאלו, ומאידך- המצב הכלכלי של המדינה והרשויות המקומיות, לא מאפשר השקעה כספית של שמירה על מרבית בניני השימור, למעט כמובן, מקרים מיוחדים.

תוצאה של אי מתן אפשרות כללית בבניינים לשימור לאפשר חידושם ע"י פירוק והרכבה, תגרום לתוצאה אשר אף לא אחד מהטוענים רוצה בה, דהיינו, התפוררותם של מבנים אלו במשך השנים, או שחלק מהבניינים האלו ישומרו בצורה מכוערת ופוגעת בבניין כמו שקרה בבניין נשוא ערר זה, שכן בביקורנו במקום ראינו שהבניין נתמך ע"י בטונדות אשר הקשר בינן לבין שמירה על שימור הבניין הינו מקרי בלבד.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

ערר מס' : ים 073/06+066+054+052 -1

כבר כתבנו בעבר בהחלטות קודמות, כגון ההחלטה מיום 21.1.98 בערר 457/97- המועצה לשימור מבנים ואתרים נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה ואחרים ירושלים, כי ניתן לפרק ולהרכיב בניינים לשימור, שימור מלא ובניינים אופייניים. וכך כתבנו:

"בבג"ץ 1892/90 החברה להגנת הטבע ואח' נ. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים ואח', פד"י מ"ה (2) 99, קבע בית המשפט כי שמירה מלאה ניתן לעשות גם כאשר מפרקים את הבנין ומרכיבים אותו מחדש.

העתירה שבה נקבע ענין זה עסקה בבנין הידוע בשם "בית שטרן" בשכונת ממילא בירושלים. "בית שטרן" נבנה בין השנים 1870-1877 על קרקע שקנתה משפחת שטרן מהכנסיה האורתודוכסית יוונית והיה בין המבנים הראשונים שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה בירושלים. עפ"י המסורת, שהה בבית זה חוזה מדינת היהודים, בנימין זאב הרצל.

עיריית ירושלים הכריזה על המבנה כעל אתר היסטורי הנועד לשימור.

בשנים האחרונות החליטה ממשלת ישראל יחד עם עיריית ירושלים, באמצעות חברת "קרתא", לפתח את אזור ממילא והבנין "בית שטרן" הפריע לעבודות במקום.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים נתנה היתר לפרק את הבנין ולהרכיבו מחדש.

בית המשפט העליון, בדונו בעתירה שהגישה החברה להגנת הטבע ואח', נתן פירוש מרחיב למונח שימור מלא, מתוך מחשבה כי לא ניתן לעצור את התפתחות העיר.

כוונתו בפסיקתו היתה כי יש צורך לאזן בין הצרכים של התפתחות העיר מחד, תוך שמירה על אופיים של הבניינים המיועדים לשימור, מאידך.

בערר זה אין אנו דנים בבנין לשימור מלא, ואין אנו דנים בבנין אשר יש צורך לשמור בו חזיתות. אנו עוסקים בבנין אשר יש חובה לשמור על אופיו וסגנונו.

האבחנה ברורה - מבנה לשימור או שימור מלא, יש לשמור עליו כפי שהוא במתכונת הקיימת, ולא ניתן להוסיף עליו בניה גם אם נותרו זכויות בניה במגרש עליו הוא עומד.

שונה המצב בבנין אופייני, אשר ניתן להוסיף עליו תוספות בניה, דהיינו: תוספת קומות, תוספת חלקי בנין, להרחיב את הקונטור של הבנין האופייני, וכל זאת תוך הקפדה מירבית על שימור האופי

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

הארכיטקטוני של הבנין עצמו ועל היחס בין הבנין למרקם הסובב אותו.

במילים אחרות, ניתן להגדיל את היקף הבנין האופייני, ניתן למתוח את פניו ואת צדדיו האחוריים, ניתן להוסיף לו קומות ובלבד כי האופי הארכיטקטוני שבו ישמר הן בבנין עצמו והן ביחס לבניינים הסובבים אותו.

בירושלים קיימות מספר דוגמאות בהן בוצעו תוספות בניה על בניינים אופייניים, כגון: בית ראובן מס (רחוב מרכוס בטלביה), בית רוזנפלד (רחוב מרכוס בטלביה) וכיו"ב.

אנו ערים לכך כי הבנין החדש יהיה שונה מהבניין האופייני הקיים, הן בגובהו והן במידותיו האחרות, אך זהו כודח המציאות, דהיינו שמירה על איזון בין התפתחות העיר ושמירה על אופי בנייניה.

ישנם בניינים בירושלים שאין מחלוקת כי הם צריכים להשאר כפי שהם, דהיינו שימור מלא.

ניתן לחשוב על מספר מבנים בירושלים לענין זה כגון: טרה סנטה, בית החולים האיטלקי, י.מ.ק.א., חומות ירושלים וכד'.
ניתן לסכם את דעתנו בכל הקשור לתוספות בניה לבית אופייני כדלקמן:

א. *ניתן לפרק ולהרכיבו מחדש.*
ב. *ניתן לבצע בבנין עצמו תוספות בניה.*
ג. *מותר להוסיף עליו קומות.*
ד. *ניתן לשנות את קונטור הבניין הקיים.*
ה. *מותר לשנות את קירותיו הפנימיים.*
ו. *לא ניתן לפגוע בחדר המדרגות של בנין אופייני, אלא אם השינוי ישמור על אופיו.*
ה. *לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי באלמנטים הבאים:*

1. *<u>סוג האבן</u> - יש לשמור על סוג האבן, צורת האבן, צבע האבן, גודל האבן, סיתות האבן.*
2. *<u>פתחים</u> - יש לשמור על הפתחים הקיימים, ניתן להוסיף פתחים ובלבד שהפתחים החדשים יהיו באופן דומה לפתחים הקיימים.*
3. *<u>כתובות</u> - אם יש כתובות על הבנין, אין להסירן, מותר להזיזן למקום בולט כפי שהיה ולא להצניען.*
4. *<u>תבליטים</u> - אין להסיר תבליטים, ניתן להוסיף תבליטים באופן ובאותה הצורה של התבליטים הקיימים.*
5. *<u>סורגים ותריסים</u> - אין להסיר סורגים ובכלל זה תריסים, ניתן להוסיף סורגים ותריסים ובלבד שיהיו זהים לסורגים ולתריסים הקיימים.*
6. *<u>גדרות</u> - ניתן להוסיף גדרות חדשות ובלבד שיהיו דומות לגדרות הקיימות. ניתן לפתוח פתחים חדשים בגדרות הקיימות ובלבד*

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

שפתיחת הגדרות החדשות לא ישנו את האופי האדריכלי של הגדרות הקיימות והיחס שבין הגדרות לבנין.

7. *<u>שערים</u> - אין להחליף ו/או לשנות את השערים הקיימים . ניתן להזיזם ולהוסיף עליהם ובלבד שלא ישנו את האופי האדריכלי של הבנין כולל האופי של הגדרות.*
8. *<u>מרזבים</u> - אין להחליף את המרזבים הקיימים, ניתן להוסיף מרזבים ובלבד שיהיו דומים למרזבים הקיימים.*
9. *<u>עיבודים</u> - יש לשמר את כל העיבודים הקיימים, ואולם ניתן להוסיף עיבודים חדשים ובלבד שיהיו דומים לעיבודים הקיימים.*
10. *<u>מסגרת החלונות והדלתות</u> - אין לשנות את המשקופים, האדנים והמזוזות של הפתחים ניתן להוסיף חלונות ודלתות באופן אשר ישמור על אופי המסגרת של החלונות ו/או הדלתות ועל אופי הבנין.*
11. *<u>גובה</u> - יש לשמר ככל שניתן את הגובה של קומת הבנין האופייני הקיים. ניתן להוסיף קומות נוספות ובלבד שגובה הקומות הנוספות ישתלבו בגובה קומת הבנין האופייני הקיים. ובמילים אחרות - הפרופורציות שבין הגבהים בקומות הנוספות ישמרו.*
12. *<u>אדני חלונות ודלתות</u> - יש לשמר את אדני החלונות והדלתות, ובמקרה של תוספת של דלתות וחלונות יש להוסיף אדנים דומים לאדנים הקיימים.*
13. *<u>תעוד</u> - יש לתעד את הבנין האופייני לפני פירוקו, יש למספר את האבנים לצורך העתקת המבנה, כמו כן יש לתעד את האלמנטים הטיפוסיים של הבנין לצורך שימורם כבניין אופייני.*
14. *<u>תוספות לבנין אופייני</u> - ניתן להוסיף קומות כאמור לעיל, וכן ניתן להגדיל ו/או להקטין את צידי הבנין האופייני הקיים, ובלבד שישמרו כל האלמנטים האופיניים , ובתוספת אשר תיבנה יש להעתיק את האלמנטים האלו ככל שניתן.*
15. *בכל מקרה לא יתווספו לבנין האופייני ולקומות הנבנות אבנים שונות ו/או אלמנטים אשר אינם דומים בצורתם לאלמנטים של הבנין האופייני.*
16. *<u>מזגנים</u> - לא תותר התקנת מזגנים על חזית בניין אופייני, ו/או בכל מקום אשר יפגע באופי הבניין.*
17. *לא תותר התקנת קולטי שמש ו/או דוודים באופן אשר יפגע באופי הבנין.*
18. *<u>אנטנות</u> - לא תותר התקנת יותר מאנטנה אחת על בניין אופייני ובכל מקרה מיקומה יהיה באופן שלא יפגע באופי הבנין.*

אנו ערים לכך, כי קביעת מסמרות בענין שכזה הוא כמעט בלתי אפשרי, ועל כן אנו קובעים את ההנחיות הנ"ל כהנחיות בלבד, ומכל מקום יש לשקול כל בקשה לתוספת בניה לבנין אופיני כשיקול עצמאי ולגופו של בנין, ובכפוף להוראות התכניות החלות על הבניין".

בהתייחסנו לבג"צ שטרן, שבו קבע כב' השופט ברק (כתוארו דאז) כי המונח "שימור": *"רחב דיו כדי לכלול בחובו גם אופן של פירוק והרכבה מחדש"*, וזאת כאמור

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

אמר זאת כב' הנשיא השופט ברק, אף בהתייחס לבניין שהקביעה ע"פ הוראות התכנית, דובר בשימור מלא, וניתן באותה תכנית לאבחן כי שימור מלא איננו מאפשר פירוק והרכבה, שכן חזיתות אחרות, נאמר באותה תכנית, שאפשר לשמר, וניתן בהחלט היה לפרש כי הכוונה שנשמעת מתוך הלאו כי במקום שכתוב "שימור מלא", לא ניתן כלל לפרק ולהרכיב מחדש, ולמרות פרשנות סבירה שכזו, קבע ביהמ"ש העליון מפי כב' השופט ברק, בהסכמת השופט גולדברג והשופט אור, כי המונח "שימור מלא" מאפשר גם את פירוקו והרכבתו מחדש של הבניין.

במקרה דנן התכנית לא הגדירה את בניין נשוא ערר זה כשימור מלא, וקל וחומר כי כאשר נאמר "שימור מלא"- הפרשנות שניתן לפרקו ולהרכיבו מחדש- בודאי שבמקום שנאמר עליו שיש לשמרו בלבד, ניתן לפרקו ולהרכיבו מחדש, כבבניין נשוא ערר זה.

כב' הנשיא ברק קבע כי ניתן לעשות זאת בהתקיים מספר תנאים- נקבעה דרך מפורטת של ביצוע פירוק והרכבה מחדש, שההליך ייעשה תחת השגחת מומחה לשימור, אדריכל או מהנדס המומחים לדבר וכי היזם יתחייב להפקיד ערבות להבטחת ביצוע השימור.

אנו סבורים כי יש להחיל כללים אלו גם במקרה דנן, ואנו קובעים זאת כתנאי למתן ההיתר.

המשיבה מס' 1 אף היא נתנה דעתה לתנאים אלו וקבעה כי יש לעשות זאת בדרך מפורטת אשר אדריכלית אסנת פוסט, מנהלת האגף לתכנון קבעה, ואנו סבורים כי את אשר קבעה במכתביה מיום 27.9.04 ומיום 30.5.05- יש למלא ככתבו וכלשונו בצורה מפורשת ובפיקוח של אדריכל מומחה לדבר.

מסכימים אנו עם חוות דעתו של אדריכל גיל גורדון, אשר טוען כי הגבהת הבניין ובנייה מתחת למבנה איננה מפריעה לאפיוני הבניין לשימור, ואנו סבורים כי החלטת המשיבה מס' 1 להוספת הגובה המינימלי, כאמור בהחלטתה, איננה פוגעת במאפייני הבית, בכפוף לכך כי מאפייני חזיתות הבית, דהיינו הפרטים הארכיטקטוניים, כפי שהם היום, יישמרו.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

אנו סבורים כי במתן ההיתר לבניין נשוא ערר זה נשמרים אפיוני הבית כבית לשימור אף שאין ההרכבה מדויקת ב- 100% לבניין הקיים, שכן אין זה סביר לפרק ולהרכיב, ויחד עם זאת לחדש בניין, במדויק, ב- 100%.

אנו סבורים כי ניתן ליתן היתר בנייה על חלק מהמגרש, ובבוא ועדות התכנון לדון בבקשות בנייה על חלקו השני של המגרש, יילקחו בחשבון הבקשה להיתר ואופן בניית הבניין בהתאם להיתר נשוא ערר זה.

במילים אחרות, הבניין הנוסף על יתרת חלקי המגרש יהיה חייב להיות מותאם לבניין המפורק והמורכב מחדש, ואף לשאר הבניינים הקרובים לו.

גם בערר 284/04, אברהמי אריה ואח' נ' ועדת המשנה לתכנון ולבנייה ירושלים, אשר נדון בפני ועדת ערר זו, אפשרה ועדת ערר זו בהחלטתה להרוס ולבנות מחדש בניין אשר נקבע כמבנה אופייני שיש לשמרו.

פרשנות העוררים, לפיה לא ניתן לפרק בניין לשימור, איננה מקובלת עלינו, שכן פרשנות זו מובילה אותנו למצב כי כל אימת שכתוב על בניין שהוא לשימור, לא ניתן בעצם לגעת בבניין זה כלל, ואם לא יוכלו לבצע כל בנייה בבניין זה כלל, בכל מצב, הרי שסופם של בניינים שכאלו יהיה גסיסה איטית וכליה מוחלטת של כל בנייני השימור.

פרשנות זו של העוררים של שימור, גורמת לכך שבעצם בניינים אלו לא ישומרו, אלא יושמדו בהליך איטי, שכן אם הפרשנות היא שלא ניתן כלל לבצע כל בנייה שהיא בבניינים לשימור, גם אם יוחזר המצב לקדמותו, הרי שיזמים לא יזמו כל בנייה בהם, וסופו של כל בניין, עם השנים, אם לא משפצים אותו ומתחזקים אותו- להתפורר ולהיהרס.

אין אנו סבורים כי כל בקשה של בנייה הנוגעת לבניין לשימור, צריכה לעבור את המסלול הארוך של הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

תיקון 46 נבע בעיקרו מכך כי יש מקום לשחרר את הועדות המחוזיות לתכנון רחב יותר, לאזורים גדולים יותר ולחשיבה לפרויקטים רחבים יותר.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

בעניינו אנו עוסקים בעצם בבניין נקודתי, ואם הועדות המחוזיות תצטרכנה לטפל בכל בניין נקודתית, אזי שלא יהיה להן את הזמן ואת הפנאי לתכנן בראייה מחוזית כוללת.

לפיכך, אנו סבורים שגם מסיבה זו, יש ליתן לועדות המקומיות, בפיקוח ועדות הערר המחוזיות, בהליך של הקלה, אפשרות של מתן היתר בנייה גם לבניינים לשימור, ולא כל שינוי בהם מראש יהווה סטייה ניכרת, אשר לא בסמכותם.

נציין עוד כי בניין זה נדון במספר רב של פעמים ועבר שינויים והתאמות של המומחים לדבר בתוך הועדה המקומית, אשר עיקר מלאכתם שימור.

אנו סומכים על שיקול דעת זה ובטוחים כי הועדות המקצועיות האלו, דהיינו ועדת השימור ואחראית האגף, תדענה לפקח גם על שלבי הפירוק וההרכבה מחדש.

בנוסף לועדת השימור, בקשה להיתר זו עברה גם את חוות דעתו של המומחה לשימור אדריכל גיל גורדון, אשר עשה עבודה יסודית ותומך כמעט במלוא הבקשה להיתר.

לפיכך, אנו סבורים כי אין מקום שאנו נתערב בהחלטות האנשים האמונים על השימור, למעט הוספת התנאים בהחלטה זו.

וזאת יש לזכור, כי הציבור אשר יהיה רשאי לראות את הבניין מבחוץ יראה כמעט את אותו הבניין הטמפלרי הקיים היום, וזאת מבחינת המאפיינים של הבית הטמפלרי, הפרטים הארכיטקטוניים של המבנה, סוג האבן, צורת הבנייה וכיו"ב.

בניין לשימור זה איננו הבניין הראשון שועדת ערר זו דנה בו, ובלא מעט מקרים אישרנו את הבנייה, התוצאה הסופית של האישור לאחר הבנייה בפועל, הוכיחה מבחינתנו כי גם ניתן לשמר את הבניין וגם ניתן לקדמו לבניין התואם את המאה בה אנו חיים.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

דוגמא לכך ניתן למצוא בבניין "קרן קרב" בכיכר וושינגטון, ובמבנים נוספים.

המשיבה מס' 1 אף נהגה לתת היתרי בנייה ותוספות בנייה לבניינים שכאלה וכמותם, ואין אנו סבורים כי דווקא בניין זה- יש להפלתו לרעה, מה גם שלדעתנו נעשה מאמץ כנה, מבורך ורציני של היזמים לשמר את מאפייני הבניין נשוא ערר זה.

המצב היום בעצם שכמעט רק יזמים פרטיים הם אלו אשר מסוגלים לשמר את הבניינים המוכרזים כבניינים אופייניים, בניינים לשימור ובניינים לשימור מלא, שכן תקציבים במקומות אחרים לא נמצאים.

אין זה מצוי שרשויות מקומיות מקצות את האמצעים הכלכליים ויש להן את הרצון לשמר מבנים אלו, אם הן אלו שצריכות לשלם בגין השימור. דווקא מתן ההקלות בבניינים שכאלו מהוות טריגר חיובי ליזמים, אשר בסופו של יום גם מרוויחים וגם שומרים על בניינים אלו.

אולי ניתן אף לומר, שאילו הרשויות היו יודעות שהנטל הכלכלי ייפול עליהן כדי לשמר את המבנים, איננו בטוחים כי היו יוזמות כל כך הרבה בניינים ומגדירים אותם כבניינים לשימור.

דברים אלו נאמרו באופן כזה או אחר גם ע"י בתי המשפט השונים. כך לדוגמא, בעת"מ (י-ם) 16/98 גדעון אפרת ואח' נ' שר הפנים ואח', כתב כב' השופט עזרא קמא כדלקמן:

> "שימור אתרים דורש לא רק תכניות שיאפשרו שימור אלא יצירת כלים שיחייבו את שימור האתר. זאת כדי למנוע התפוררותם והיעלמותם של מבנים שהחברה החליטה לשמרם".

כך אף נכתב בדו"ח מבקר המדינה שעסק בהרחבה בנושא השימור, כדלקמן:

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

"השימור דורש לא רק הימנעות מעשייה אלא גם פעילות אקטיבית של תחזוקה, תיקון, שיפוץ וחיזוק נדבך פיזי-חומרי המקשר בין העבר, ההווה והעתיד. שימור מבנים גם הוא כלי תכנוני לשיקום מתחמים ומנוף לפיתוח המסחר, התיירות והמגורים. החלטה על שימור מבנה ככלי לשמירת המורשת הבנויה אינה מחייבת עמידה באמות מידה ברורות, אלא באמות מידה גמישות ומשתנות ממקום למקום, וחשיבות המבנה איננה חייבת לבוא לידי ביטוי בייחוד האדריכלי... אין זה רצוי או אפשרי לשמר את כל המבנים השייכים לתקופה או לסגנון ארכיטקטוני כלשהם, ועל כן שימורם חלקי".

מבקר המדינה, בהמשך הדו"ח התייחס גם לערך הכלכלי של שמירה על הבניינים, וכתב כי שימור המבנה ע"י שיפוצו וחידושו מהווה אף שמירה על אותו מבנה ועל האפשרות להחיות שכונות ותיקות עקב מתן האפשרות של הבנייה על אותו מבנה לשימור.

המבקר כתב כי:

"שימור מבנים מטיל נטל כלכלי על בעלי נכסים... וניתן אפוא לתת תמריצים כלכליים לשימור הבניינים ולתחזוקתם לשם עידוד בעלי הנכסים לשמר את בתיהם...".

גם כב' השופט עזרא קמא בעת"מ הנ"ל כתב כי:

"להתחדשות השכונות השינות בעיר לא הייתה תקומה אלמלא התירו הרשויות תוספות והרחבות בנייה משמעותיות, המהווה מוטיבציה כלכלית לבעלי הבתים כדי שישפצו, ישפרו ויטפחו את בתיהם. מאז 1967 הפכה אדריכלות "תוספות הבנייה" לבעלת משקל רב בקביעת דמותם וחזותם של מרקמים עירוניים שלמים".

ובהמשך אף כתב:

"... לדעתי אין מנוס בפיתוח האורבני של עיר, כמו ירושלים, אלא לשמר אתרים הראויים לשימור- בדרך של איזון ושמירה על הקיים בצד תוספת בנייה חדשה. לשון אחרת, שימור ושיקום הראוי לשימור אף במחיר של תוספת בנייה. עניין זה צריך להיבחן באופן מציאותי, תוך איזון האינטרסים השונים,

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

כך שלא יונצח הישן עד שיתפורר ויקרוס מאליו ולא יהיה מנוס אלא להרסו".

לדעתנו, מתוך עיון בתכנית 2154, תכנית זו מאפשרת גמישות לועדות התכנון למתן היתר בנייה גם בבניינים לשימור, שכן תכנית זו מטרתה, כאמור בסעיף 6 לתכנית, וכן כאמור בסעיפים 10 ו- 11 לתכנית, להוסיף תוספות בנייה בהתאם לאמור בהוראות התכנית. אילו לא היו רוצים לאפשר תוספות בנייה היה נאמר באופן מפורש- בניין המסומן בנספח, לא יותר לעשות בו דבר.

דווקא הוראות התכנית מלמדות על מתן האפשרות בתנאים מגבילים לשפץ את אותם המבנים, לחדש אותם ובכך לאפשר את קיום האיזון שבין שמירה על העבר, על ההיסטוריה, על אופי הבתים, תוך מתן אפשרות לגור בבתים אלו כאשר הקידמה מצד אחד מצטרפת לבניינים השמורים, ומצד שני מאפשרת קיום חיים נאותים בבניינים אלו.

הניסיון הוכיח כי האיזון שבין שמירה לבין פיתוח הוא התוצאה הנכונה כדי להחיות את השכונות הותיקות והחייאת המקומות, שבדרך כלל מדובר במרכזי ערים, והפיכת אותם אזורים לאזורים חיים ותוססים, שערך הקרקע בהם עולה, והרצון לשאוף ולגור במקומות כאלו עולה על הרצון לצאת למגורים מחוץ למרכזי הערים.

לעניין בניין זה, אנו סבורים כפי שכתבנו לעיל, כי החלטת המשיבה מס' 1 ניתנה במסגרת שיקול הדעת שלה ובהתאם לסמכויותיה, וכי אין הבקשה מגלה כי מדובר בסטייה ניכרת.

אנו סבורים כי גובה הבניין כפי שאישרה המשיבה מס' 1 הינו סביר, ואנו מקבלים את עמדתה בעניין, ואולם אנו מבהירים כי הגובה של הבניין יהיה בהתאם להוראות תכנית 2154, בסעיף 11(4).

כמו כן אנו מתנים את ההיתר לבניית המדרגות החיצוניות, בכך שיפורקו תוך 4 שנים מהיום, אלא אם תינתן החלטה אחרת בפני רשות מוסמכת.

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

ערר מס' : ים 073/06+066+054+052 -1

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

באשר למבנה שמוזז בצד הדרום-מזרחי, אנו סבורים כי ניתן לבנות אותו בהתאם להיתר שנתנה המשיבה מס' 1, שכן על השטח הזה מסומן קו מקווקו המאפשר תוספת בנייה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2154. היזם אשר בנה את הבית ברחוב סמץ 3, בנה את הבניין לאחר מתן תוקף לתכנית 2154, והיה עליו לקחת בחשבון בעת תכנון הבית ובנייתו, שניתן יהיה לבנות בקו אפס בצד הדרום-מזרחי של הבניין נשוא ערר זה, ואין בכך משום הפתעה לדיירי הבניין ברחוב סמץ 3.

יחד עם זאת, התלבטנו לא מעט בשאלת הזזת המבנה לכיוון הדיירים המתגוררים בבניין ברחוב סמץ 3, ואנו סבורים כי מתן ההיתר למרפסת כפי שניתן על גג המבנה מהווה מפגע באותם הדיירים הגרים ברחוב סמץ 3. לפיכך, אנו מתנים את הוצאת היתר הבנייה בכך כי המרפסת תהיה בעומק מקסימלי של 2.5 מ', ויתרת השטח מהמעקה ועד לקצה התוספת ישמש כערוגה לצורך גידול צמחייה.

המעקה אשר אישרה המשיבה מס' 1 יבוטל, תחתיו אנו מורים על בניית מעקה בגובה של 1.20 מ' באלמנטים של ברזל כמפורט בחוות דעתו של האדריכל גורדון ובמרחק של 2.5 מ' מהקיר החיצוני.

בכפוף לאמור לעיל החלטנו לדחות את העררים, ולקבל באופן חלקי את ערר 66/06, הכל כמפורט לעיל.

ניתנה היום, י"א באייר תשס"ו- 09.05.2006, בהעדר הצדדים.

ההחלטה נחתמה ביום 9.5.06.

אהרן ברוכין, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז ירושלים ומחוז הדרום

מיכל פרי
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

This fax was received by GFI FAXmaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com