



כ"ו אייר תשס"ט
20 מאי 2009
סימוכין : 2009-0236-2226

אל: מר קובי כחלון, סגן ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר פפה אללו, סגן ראש העיר

חברי הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר שלמה אשכול, מהנדס העיר

מר צחי כץ, מנהל האגף לרישוי ופיקוח על הבניה

גב' יעל קרמה, ממונה על רישוי בניה

ביד

מאת: עו"ד יוסי חביליו, היועץ המשפטי לעירייה

הנדון: שיפורים סניטריים על פי תכנית עמ"9

סימוכין : מכתבי מיום 5.5.09

הריני לפנות אליכם בעניין הנדון כדלקמן :

נתבקשתי על ידי סגן ראש העיר, מר פפה אללו ליתן חוות דעת בהתייחס למספר בקשות להיתרי בניה לתוספות ושיפורים סניטריים בתחום תכנית עמ"9. כן פנו אליי בעניין גורמים נוספים. בחוות דעתי מיום 5.5.09, הצגתי את הנושא וביקשתי שלא לדון בבקשות להיתרי בניה לתוספות ושיפורים סניטריים בתחום תכנית עמ"9, עד למתן חוות דעתי בנושא. להלן תינתן חוות דעתי :

1. תכנית עמ"9 חלה על שטח העיר העתיקה וסביבותיו. בסעיף 8.18.5 לתכנית, הדן בשטח פתוח ציבורי נקבע: "במסגרת זו של תכנית מתאר, הקובעת עקרונות לטווח רחוק, נקבע ייעוד האזור כשטח פתוח ציבורי, אולם, לאור המציאות הנוכחית, לא ייפגע ייעוד זה בשימושים הקיימים או במבנים קיימים. שימושים ומבנים אלו ימשיכו להתקיים כחריגים מאושרים ומחזיקיהם יוכלו לקבל היתר בניה לשינויים ולתוספות לצורך שיפורים (סניטריים או אחרים) באם ימצא ע"י הוועדה המוסמכת כי הם דרושים להבטחת רמת דיור נאותה".

ודגש כי הסעיף חל אך ורק על מבנים המופיעים בתשריט של תכנית עמ"9.

2. לאור ההוראה בתכנית עלתה השאלה אילו תוספות יכולות להיחשב תוספות לצורך שיפורים סניטריים ואחרים הדרושים להבטחת רמת דיור נאותה, אותם ניתן לאשר באופן חריג על ידי היתר בניה ללא צורך בהליך של שינוי תכנית.
3. בעניין הפרשנות למונח וההיקפים והתנאים לאישור היתר בניה מכח הוראה זו, ניתנה ביום 11.8.04 חוות דעת מנהל אגף הרישוי והפיקוח דאז, מר מיכה בן נון, בהסכמת מהנדס העיר. על פי מה שנמסר לי, עיריית ירושלים פעלה בשנים האחרונות בהתאם לחוות דעת זו. מצ"ב העתק חוות דעת אדריכל מיכה בן נון.
4. במכתבי שבסימוכין כתבתי כי נכון היה לקבוע קריטריונים שיקבעו תנאים כלליים שיחולו על בקשות לתוספות סניטריות באופן כללי כפי שהדבר נעשה בחוות דעתו של מר מיכה בן נון, והדבר לא ידון כל פעם מחדש באופן ספציפי, זאת על מנת להבטיח שוויון ושקיפות בלי לפגוע בשיקול הדעת של מהנדס העיר, רשות הרישוי והוועדה המקומית לבחון כל בקשה לפי נסיבותיה.
5. בשלב זה, אינני מוצא מקום לבחון האם יש מקום לשנות או לעדכן את חוות הדעת של אדריכל מיכה בן נון שכן דבר זה צריך להיעשות בתיאום עם מהנדס העיר, לכן בחוות דעתי זו אתייחס למקרים הספציפיים שהובאו בפניי ואבחן אותם בהתאם להוראת התכנית ובהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי אדריכל מיכה בן נון.
6. תיק 03/500.2 – בתיק זה מדובר על בקשה של חברת עמידר-חברה לאומית לשיכון המתייחסת על פי הנתונים שהועברו לי על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה למבנה השייך לעמותת אלעד בעיר דוד. בתאריך 30.6.06, הוצא היתר לתוספת בניה בעמודה לשלוש יחידות דיור, מוקד בטחון ועמדת תצפית – סה"כ תוספת של 127 מטר. בתאריך 18.10.07 הוצא צו הפסקת עבודה במקום בעקבות עבודות שבוצעו בסטייה מההיתר. ביום 17.06.08 הוגשה בקשה למתן היתר שנועדה למעשה להכשיר את השינויים שבוצעו. סה"כ תוספת השטח הינה 14 מטר. ביום 10.11.08 החליטה רשות הרישוי לאשר את הבקשה בתנאים בנימוק שהבקשה תואמת את חוות דעתו של אדריכל מיכה בן נון. לדעתי לא היה מקום ליתן את ההיתר שניתן ביום 30.6.06 כהיתר לתוספות סניטריות, וההיתר שניתן אינו עומד בכללים שנקבעו על ידי אדריכל מיכה בן נון. עם זאת, משניתן ההיתר ובוצעה הבניה, כיום השינויים המתבקשים הינם קטנים ביותר ואין מניעה לאשר את ההיתר.
7. תיק 08.414- בקשה להיתר של עמותת "אלעד- עיר דוד"- הבקשה היא לשיפורים סניטריים כאשר מהות הבקשה הינה ביצוע שינויים למבנה קיים הנמצא מתחת לטיילת ארמון הנציב (בית שץ), הוספת שני מבנים לטובת חדרי שרותים לגברים ונשים ועוד מבנה לביתן שומר ומכולת אופניים וביצוע פיתוח של השטח וכן, תוספת מדרגות חיצוניות. על

פי דיווח המחלקה לפיקוח על הבניה, בוצעו על ידי עמותת אלעד עבודות במקום לצורך הכשרתו כאתר תיירותי. בעקבות זאת, הוצא בתאריך 3.4.08 צו הפסקת עבודה וכן, נפתח תיק על ידי המחלקה למבנים מסוכנים. מעיון בבקשה וכן מדיווח המחלקה לפיקוח על הבניה עולה כי מדובר בהכשרת המבנה וסביבתו כאתר תיירות ואין מדובר במבנה המשמש או ששימש בשנים האחרונות למגורים.

מהבקשה ומדיווח המחלקה לפיקוח על הבניה עולה כי אין מדובר בתוספת לשיפור הדיור ולהבטחת רמת דיור נאותה, ולכן הבקשה אינה עומדת בתנאי שנקבע בתכנית עמ"9 ובתנאים שנקבעו בחוות דעת אדריכל מיכה בן נון. לאור האמור, חוות דעתי המשפטית הינה כי לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר בניה לשיפורים סניטריים.

8. תיק 08.313 – המבקש קאסתירו מוחמד- מבדיקה ראשונית עולה כי על מנת ליתן חוות דעת במקרה זה נדרשים נתונים עובדתיים נוספים. ביקשתי מהגורמים הרלוונטיים לברר עבורי פרטים אלו בהקדם האפשרי ועם קבלת כל הנתונים העובדתיים הרלוונטיים תינתן חוות דעתי.

9. לאור האמור לעיל, אינני רואה כרגע מניעה להביא לדיון בקשות להיתרים לתוספות סניטריות על פי תכנית עמ"9, אולם לאור מורכבות הנושא ורגישותו וכן, לאור העובדה שבעניין זה עולות שאלות של פרשנות התכנית וכן, פרשנות חוות דעתו של אדריכל מיכה בן נון, אני מבקש כי קודם להבאת בקשה כזאת לדיון בוועדה המקומית או ברשות הרישוי, תינתן חוות דעת משפטית ספציפית מוקדמת בכתב. ללא חוות דעת כזאת, לא תובא הבקשה לסדר היום.

בברכה,
יוסי חביליו, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה

העתק: עו"ד שלומית רובין, מבקרת העירייה
עו"ד שירין ברגותי, מ"מ ראש צוות בכיר לתכנון ובניה
עו"ד שני זינגר, עוזרת ליועץ המשפטי
עו"ד גדי רובין, משרד עורכי דין שלום זינגר