

סדר יום לועדה מתאריך - 10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/10                           |
| מספר בקשה   | 1984/0071.05                      |
| מספר סידורי | 1                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | הרחבת בניה, תוספת ממ"ד בחזית מערבית. |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | כן                                   |
| המבקש               | כהן ירון מרדכי                       |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל          |
| מתכנן השלד          | מהנדס בורושנסקי אנטולי               |
| מספר מתנגדים        | 2                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                    |

**כתובת האתר**

|                          |
|--------------------------|
| ריש לקיש 4 , קטמון הישנה |
|--------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30004 | 72   | כן     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 30004ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת הקרקע מוצעת בחזית צפונית תוספת בניה, ובחזית מערבית מוצע ממ"ד.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בגין בניית ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ובחריגה של 263 ס"מ מקו בנין קדמי. -

תוספת של 11.20 מ"ר המהווים 0.84 % מתוך ה- 6% המותרים .

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 03/06/2022.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12/08/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>המלצת המחלקה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדויות היות ולמרות שהתקבלו חתימות כנדרש, אך לא התקבלה חתימת הדייר לכך שידוע לו שבעת ביצוע הממ"ד בעתיד יידרש הריסת המרפסת.</p> <p>לאחר פניית ע"ב למנהל האגף בעניין זה היות והדייר מהעמודה לא מוכן לחתום בשנית על ההרמוניקה הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות ללא החתימה הנדרשת, לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל החלטה, (יצוין כי הוא היה אחד מהחותמים בפתיחת הבקשה).</p> <p>יצוין כי המרפסת שעליהן מדובר כי נדרשת הריסתם ע"מ לממש את הזכות לממ"ד הינן מרפסות מאושרות בהיתר אך בוצע בהן סגירה לא חוקית וללא היתר בניה.</p> <p>ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו תנאים טרם דיון.</p> <p>שטחי הבניה עומדים במותר.</p> <p>מדובר בבקשה עבור פתרון מיגוני בחצר המבקשים.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>ישנם 7 תתי חלקות והתקבלו סה"כ 4 חתימות , נדרשת חתימה אחת נוספת.</p> <p>לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש לממ"ד ועוד אחד החותמים למיקום הממ"ד כרגע מתנגד לבקשה וע"כ עפ"י החלטת מנהל האגף התיק מובא בפני הוועדה לשמיעת ההתנגדויות היות וע"כ פנה למנהל האגף ולא נראה כי ניתן להגיע להסדר עם המתנגדים אלא בשמיעת שני הצדדים, יצוין כי בתיק מקביל הנמצא בהליך בעירייה בבניין הנידון המתנגדים לבקשה הנידונה הינם מבקשים בעצמם ומבקשים גם ממ"ד לדירתם, מדובר בתיק רישוי שמספרו 1984/71.6 , ע"כ נכון להביא את שני התיקים בפני הוועדה במקביל ע"מ לקבל תמונה מלאה ושמיעת כל הצדדים בפעילה אחת היות ותיק זה טרם קודם ע"י ע"ב ולא הוגשה תכנית מתוקנת יש להסתמך על הדרישות של האגף בשלב זה ללא תיקון ההרמוניקה במלואה ע"מ לא לעכב את התיק הנידון.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>ג30004</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>דברי הסבר:</p> <p>- בתאריך 19/09/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת".</p> <p>"לצורך השלמת אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ממחלקת שימור ע"י המערכת מתאריך 09/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים.</p> <p>כמו"כ נדרשות חתימות שכנים, מאחר ולא הוגשו בפתיחת התיק 2/3 חתימות של הדיירים בחלקה וכן הממ"ד העתידי ע"פ תכנית הצל יגרור הריסת מרפסות קיימות לדיירים בקומות מעל לכן צריך הסכמתם המפורשת לזה שמיקום הממ"ד מקובל עליהם ושידוע להם שביצעו בעתיד יצריך הריסת המרפסות הקיימות".</p> <p>עבור ממ"ד נדרש 1/3 מהחלקה כאשר 2/3 יהיו בעמודה במקרה הנידון מדובר ב-7 תתי חלקות.</p> <p>לכן נדרש ב-3 חתימות סה"כ כאשר 2 יהיו בעמודה.</p> <p>התקבלו חתימות כנדרש, אך לא התקבלה חתימת הדייר לכך שידוע לו שבעת ביצוע הממ"ד בעתיד יידרש הריסת המרפסת.</p> <p>לאחר פניית ע"ב למנהל האגף בעניין זה היות והדייר מהעמודה לא מוכן לחתום בשנית על ההרמוניקה הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות ללא החתימה הנדרשת, לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל החלטה, (יצוין כי הוא היה אחד מהחותמים בפתיחת הבקשה).</p> <p>התקבל אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה.</p> <p>על כן הבקשה מובאת לדיון לשמיעת ההתנגדויות.</p> | 12/08/2024 | חוות דעת תכנונית |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>פירוט החלטת וועדה :</p> <p>התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן :</p> <p>ע"ב מציין כי עפ"י היתר קיימים 685.83 מ"ר, נדרש להציג את מס' ההיתר עליו מסתמך ע"ב.</p> <p>- הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עפ"י היתרים שיצאו בחלקה וחישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, (החישוב שבוצע תואם תיק מקביל בהליך היתר בעירייה) לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים.</p> <p>כמו כן בחישוב של הבנין הקיים וכן השטח המוצע מקזזים עובי הקירות, לא ניתן לבצע זאת ויש לחשב קירות באופן מלא.</p> <p>- חושב כנדרש.</p> <p>מוצעות 3 יציאות לדירה, לא ניתן לתת כל כך הרבה יציאות לדירה אחת- יש לבטל את חלקן ולתת כניסה אחת בלבד.</p> <p>- בבדיקת הבקשה היות ומדובר בדירה בקומת הקרקע ומוצע פתח נוסף כגישה לגינה ועפ"י מדיניות האגף ניתן לאפשר לדירת קרקע יותר מכניסה אחת, במקרה הנידון 2 יציאות ובפרט שהן מאוד סמוכות זו לזו כאשר האחת משמשת כניסה ראשית לבית והשנייה יציאה לחצר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>ישנם 7 תתי חלקות והתקבלו סה"כ 4 חתימות , נדרשת חתימה אחת נוספת.</p> <p>לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש לממ"ד ועוד אחד החותמים למיקום הממ"ד כרגע מתנגד לבקשה וע"כ עפ"י החלטת מנהל האגף התיק מובא בפני הוועדה לשמיעת ההתנגדויות היות וע"כ פנה למנהל האגף ולא נראה כי ניתן להגיע להסדר עם המתנגדים אלא בשמיעות שני הצדדים, יצוין כי בתיק מקביל הנמצא בהליך בעירייה בבניין הנידון המתנגדים לבקשה הנידונה הינם מבקשים בעצמם ומבקשים גם ממ"ד לדירתם, מדובר בתיק רישוי שמספרו 1984/71.6 , ע"כ נכון להביא את שני התיקים בפני הוועדה במקביל ע"מ לקבל תמונה מלאה ושמיעת כל הצדדים בפעילה אחת היות ותיק זה טרם קודם ע"י ע"ב ולא הוגשה תכנית מתוקנת יש להסתמך על הדרישות של האגף בשלב זה ללא תיקון ההרמוניקה במלואה ע"מ לא לעכב את התיק הנידון.</p> <p>תיקון תכנית a.</p> <p>- הבקשה תוקנה.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| <p>המלצת המחלקה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדויות היות ולמרות שהתקבלו חתימות כנדרש, אך לא התקבלה חתימת הדייר לכך שידוע לו שבעת ביצוע הממ"ד בעתיד יידרש הריסת המרפסת.</p> <p>לאחר פניית ע"ב למנהל האגף בעניין זה היות והדייר מהעמודה לא מוכן לחתום בשנית על ההרמוניקה הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות ללא החתימה הנדרשת, לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל החלטה, (יצוין כי הוא היה אחד מהחותמים בפתיחת הבקשה).</p> <p>יצוין כי המרפסת שעליהן מדובר כי נדרשת הריסתם ע"מ לממש את הזכות לממ"ד הינן מרפסות מאושרות בהיתר אך בוצע בהן סגירה לא חוקית וללא היתר בניה.</p>                                                                                                                                                       |                   |                                                     |
| <p>לצורך השלמת אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דהיה ממחלקת שימור ע"י המערכת מתאריך 09/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים.</p> <p>כמו"כ נדרשות חתימות שכנים, מאחר ולא הוגשו בפתיחת התיק 2/3 חתימות של הדיירים בחלקה וכן הממ"ד העתידי ע"פ תכנית הצל יגרור הריסת מרפסות קיימות לדיירים בקומות מעל לכן צריך הסכמתם המפורשת לזה שמיקום הממ"ד מקובל עליהם ושידוע להם שביצעו בעתיד יצריך הריסת המרפסות הקיימות.</p> <p>לאחר כל זה יידרשו התיקונים הבאים:</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:</p> <p>מוצע ממ"ד בחזית מערבית – צידית, במרחק של יותר מ-1.00 מ' מגבול המגרש, עומד במותר.</p> | <p>19/09/2022</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>פורסמה הקלה להריגה מקו הבניין ולשינוי מנספח הבינוי.</p> <p>נדרש להסיר את המילים שינוי מנספח הבינוי מאחר ולא נכתב שינוי מנספח הבינוי.</p> <p>ע"ב מצוין כי עפ"י היתר קיימים 685.83 מ"ר, נדרש להציג את מס' ההיתר עליו מסתמך ע"ב.</p> <p>כמו כן בחישוב של הבנין הקיים וכן השטח המוצע מקוויים עובי הקירות, לא ניתן לבצע זאת ויש לחשב קירות באופן מלא.</p> <p>מוצעות 3 יציאות לדירה, לא ניתן לתת כל כך הרבה יציאות לדירה אחת- יש לבטל את חלקן ולתת כניסה אחת בלבד.</p> <p>תיקון תכנית a.</p> <p>לאחר הנ"ל יוזמנו המבקשים והמתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם.</p> <p>תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>ג30004</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוץ הקרקע: אזור מגורים 1</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>לא קיים נספח בינוי מפורט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>11/09/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 02/01/2022<br/>ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:</p> <p>מוצע ממ"ד בחזית מערבית – צידית, במרחק של יותר מ-1.00<br/>מ' מגבול המגרש, עומד במותר.</p> <p>פורסמה הקלה לחריגה מקו הבניין ולשינוי מנספח הבינוי.</p> <p>נדרש להסיר את המילים שינוי מנספח הבינוי מאחר ולא נכתב<br/>שינוי מנספח הבינוי.</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים:</p> <p>שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 11.20 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח<br/>התכנית:</p> <p>ע"ב מציג את חישוב השטח:</p> <p>עפ"י התב"ע מותר 75%, ומוצע שטח ע"ב 6% הקלה.</p> <p><math>708.75 = 75\% * 945</math> מ"ר.</p> <p><math>56.70 = 945 / 6\%</math> מ"ר</p> <p>ע"ב מציין כי עפ"י היתר קיימים 685.83 מ"ר, נדרש להציג את<br/>מס' ההיתר עליו מסתמך ע"ב.</p> <p>כך שנותר : <math>22.92 + 56.70</math> מ"ר, לחלק ל-7 דיירים = 11.37 מ"ר<br/>לדייר, עומד במותר..</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ממדים</p> <p>בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים:</p> <p>הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. התקבלה חתימות המבקש בלבד, יש להציג חתימות נוספות, לעמידה בכך.</p> <p>מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן- צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, הממ"ד מוצע בחזית צידית.</p> <p>חריגה מותרת מקו בניין:</p> <p>בליטה למרווח ציד, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום.</p> <p>הממ"ד עומד במותר, מוצע חלון בחזית הפונה לחלקה הסמוכה, יש להזיז את החלון כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>תימוכין קנייניים בשטח משותף</p> <p>נדרשים חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה, לא הוגשו חתימות, הוגשה חתימה אחת של המבקש, ישנן התנגדויות של 3 דיירים בחלקה, נדרש להשיג את שאר החתימות טרם הדיון.</p> <p>מוצעות 3 יציאות לדירה, לא ניתן לתת כל כך הרבה יציאות לדירה אחת- יש לבטל את חלקן ולתת כניסה אחת בלבד.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>אישור הסדרי תנועה: לא נדרש</p> <p>אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דהיה ממחלקת שימור ע"י המערכת מתאריך 09/05/2022 בגין חוסר במטמכים נדרשים.</p> <p>אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י דפנה בצלאל<br/>מתאריך 21/03/2022</p> <p>התקבל אישור ממחלקת שפייע ע"י כהנה ענבל מתאריך<br/>27/02/2022</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלה התנגדות אחת.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות:</p> <p>המתנגד מציין כי הגיש את התנגדותו בשם 3 דיירים בחלקה.</p> <p>הוא כותב כי ההתנגדות מפורטת בקובץ המצורף, אולם הקובץ שצורף הינו ריק, ע"כ לא ניתן לדעת מהם מניעי ההתנגדות, נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם, כמובן לאחר תיקון התכנית, וקבלת אישורי הגורמים וחתימות השכנים לשימוש ברכוש משותף.</p> |                   |                                                          |
| <p>לצורך השלמת אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: הותקבלה דחיה ממחלקת שימור ע"י המערכת מתאריך 09/05/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים.</p> <p>כמו"כ נדרשות חתימות שכנים, מאחר ולא הוגשו בפתיחת התיק 2/3 חתימות של הדיירים בחלקה וכן הממ"ד העתידי ע"פ תכנית הצל יגרור הריסת מרפסות קיימות לדיירים בקומות מעל</p>                                                                                                                                                                                                  | <p>11/09/2022</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>לכן צריך הסכמתם המפורשת לזה שמיקום הממ"ד מקובל עליהם ושדוע להם שביצועו בעתיד יצריך הריסת המרפסות הקיימות.</p> <p>לאחר כל זה יידרשו התיקונים הבאים:</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:</p> <p>מוצע ממ"ד בחזית מערבית – צידית, במרחק של יותר מ-1.00 מ' מגבול המגרש, עומד במותר.</p> <p>פורסמה הקלה לחריגה מקו הבניין ולשינוי מנספח הבינוי.</p> <p>נדרש להסיר את המילים שינוי מנספח הבינוי מאחר ולא נכתב שינוי מנספח הבינוי.</p> <p>ע"ב מציין כי עפ"י היתר קיימים 685.83 מ"ר, נדרש להציג את מסי ההיתר עליו מסתמך ע"ב.</p> <p>כמו כן בחישוב של הבנין הקיים וכן השטח המוצע מקוזים עובי הקירות, לא ניתן לבצע זאת ויש לחשב קירות באופן מלא.</p> <p>מוצעות 3 יציאות לדירה, לא ניתן לתת כל כך הרבה יציאות לדירה אחת- יש לבטל את חלקן ולתת כניסה אחת בלבד.</p> <p>תיקון תכנית a.</p> <p>לאחר המ"ל יוזמנו המבקשים והמתנגדים לוועדה לשמינות טענותיהם.</p> |  | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> <p>13/05/2022</p> <p>הקלה בגין בניית ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ובחריגה של 263 ס"מ מקו בניין קדמי -</p> <p>תוספת של 11.20 מ"ר המהווים 0.84 % מתוך ה- 6% המותרים.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 1 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           | 2 |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 3 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות התוממות ומתוקנות                | 4 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 5 |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 6 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 7 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 8 |

## המלצת האגף

**לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

המלצת המחלקה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדויות היות ולמרות שהתקבלו חתימות כנדרש, אך לא התקבלה חתימת הדייר לכך שידוע לו שבעת ביצוע הממ"ד בעתיד יידרש הריסת המרפסת.

לאחר פניית ע"ב למנהל האגף בעניין זה היות והדייר מהעמודה לא מוכן לחתום בשנית על ההרמוניקה הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות ללא החתימה הנדרשת, לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל החלטה, (יצוין כי הוא היה אחד מהחותמים בפתיחת הבקשה).

יצוין כי המרפות שעליהן מדובר כי נדרשת הריסתם ע"מ לממש את הזכות לממ"ד הינן מרפסות מאושרות בהיתר אך בוצע בהן סגירה לא חוקית וללא היתר בניה.

ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו תנאים טרם דיון.

שטחי הבניה עומדים במותר.

מדובר בבקשה עבור פתרון מיגוני בחצר המבקשים.

תימוכין קניינים:

ישנם 7 תתי חלקות והתקבלו סה"כ 4 חתימות, נדרשות חתימה אחת נוספת.

[illegible]

לשכת  
הנדסה  
20.1.89

לכבוד: הוועדה המקומית עיריית ירושלים

הנדון: פנייה דחופה בעניין תיק מס' 1984/0071.05 - רחוב ריש לקיש 4 קטמון הישנה

פונה לוועדה הנכבדה בעניין הנדון ברחוב ריש לקיש 4 קטמון הישנה. אני מתגוררת בקומה הראשונה בבניין זה עשרות בשנים, הדירה בבעלותי.

מר ירון מרדכי כהן מגיש הבקשה מספר 1984/0071.05 אשר מתגורר בדירה בקומת הקרקע בבניין פנה אלי לפני מספר חודשים בבקשה שאחתום על בקשתו לתוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד. הוסבר לי שהגשת הבקשה וההקלות לא יגרמו נזק כלשהוא לדירתי וזאת מכיוון שהוא מתגורר בקומת הקרקע ואני מעליו. חתמתי על התוכנית ואיחלתי הצלחה.

לאחר מס' חודשים חזר אלי שוב מר מרדכי בבקשה שאחתום שוב על טופס הסכמה בהתאם להחלטת הוועדה, האומר שאני מודעת לכך שבאם בעתיד אבנה ממ"ד מעליו אצטרך לשבור את כל המרפסת שלי בתוך ביתי ולדבר זה אני מתנגדת בכל תוקף! הדבר יסב לי נזק כספי עצום ועוגמת נפש גדולה. בנוסף, באם הממ"ד בקומת הקרקע יאושר כפי שהוגש כיום אאלץ לוותר על בניית ממ"ד בביתי, משכך אני מתנגדת נחרצות למיקום הממ"ד כפי שהוגש בתוכנית.

לידיעתכם.

מבקשת לקבל זימון להשמיע את התנגדותי בפני הוועדה לכשתתכנס.

בברכה,

שושנה גיבלי

שושנה גיבלי  
010272862  
0583237073 - כפ  
0548425948 - כפ  
יש עקב 4  
7/8/89

**עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח**  
**המחלקה לרישוי בניה**  
**כתב התנגדות לבקשה להיתר**  
**בנייה**

תיק: 1984/0071.05  
 מספר

תאריך: 02/06/2022  
 הגשה: 16:31:25

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

|           |           |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|           | 38832630  |                  |

|      |          |            |
|------|----------|------------|
| תואר | שם פרטי  | שם משפחה   |
| גברת | נועה רות | חייט שפרבר |

**כתובת המתנגד**

|         |                |          |
|---------|----------------|----------|
| יישוב   | שכונה          | רחוב     |
| ירושלים | המושבה היוונית | ריש לקיש |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 4        | 7    |      |

|            |             |                     |
|------------|-------------|---------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני       |
|            | 055-6638378 | ohayonroy@gmail.com |

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה        |
|       | ריש לקיש 4 דירה 7 ירושלים |

**פרטי בא כח המתנגד**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| מספר זהות | שם                        |
| 40010159  | רועי אוהיון עו"ד ונוטריון |

|      |                     |
|------|---------------------|
| תואר | דואר אלקטרוני       |
| עו"ד | ohayonroy@gmail.com |

|            |             |
|------------|-------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  |
| 02-6791777 | 054-9888888 |

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה                 |
|       | חיפה פנימית 43 קניון ירושלים, מלחה |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת  
 ההתנגדות מוגשת בשם 3 בעלי זכויות בבניין נשוא הבקשה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי  
 מפתח ☐ בחכירה

**נימוקי ההתנגדות**

שלום רב, מצ"ב התנגדות מנומקת ומפורטת בשם 3 מבעלי  
הזכויות בבית המשותף, בברכה, רועי אוחיון, עו"ד ונוטריון

סדר יום לוועדה מתאריך - 10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה

|             |                  |
|-------------|------------------|
| סוג דיון    | דיון בועדת המשנה |
| מספר ועדה   | 2025/10          |
| מספר בקשה   | 2023/0414.00     |
| מספר סידורי | 2                |

נתונים כלליים

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| סוג בקשה            | שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                   |
| מהות בקשה           | שינוי פתחים בחזית קיימת          |
| שטח האתר            |                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                         |
| הכשרת עבירה         | כן                               |
| המבקש               | מר כהן ירון                      |
| עורך הבקשה          | הנדסאי ניצרי כהן ברכה            |
| מתכנן השלד          | ביטון אריאל                      |
| מספר מתנגדים        | 1                                |
| מספר שכנים שלא חתמו | 6                                |

כתובת האתר

|                 |
|-----------------|
| הפלמח 30, רחביה |
|-----------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30024 | 126  | לא     |

|      |            |            |        |               |      |            |
|------|------------|------------|--------|---------------|------|------------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד          | שטח  | ת.סטטוס    |
| 2028 | תחילת תוקף | 08/12/1974 | 1      | אזור מגורים 2 | 7591 | 08/12/1974 |

תאור הבקשה

מזוהר בבקשה בשכונת קרלית שמואל, ברחוב הפלמי"ח 30.

בקשה לשינוי פתחים בדירה מס' 2, בקומת מרתף, בחזית מזרחית- תוספת דלת והגדלת חלון.

לא נמצא היתר ישן בבניין זה, עפ"י שרטוט תשריט התוכנית החלה שורטטה בקשה זו, כיוון שההיתר המקורי לא נמצא.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, תת חלקה מס' 2- הנדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 7 תתי חלקות עפ"י נסח טאבו- הוגשו חתימות של 5 בעלים, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-שינוי מנספח בינוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 03/10/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

התנגדותם הוגשה מטעם עו"ד המייצג את הדיירים המתנגדים בבניין זה:

השכנים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.

ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

בנוסף, המתנגדים טוענים כי לא בוצעה הליך פרסומי תקין של מסירה לבעלי הזכויות.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/10/2023.

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/10/2023, "המבנה הנידון הינו מבנה לשימור- אתר מספר 2892, מסומן לשימור בתוכנית אב רסקו.

מבוקש הכשרת עבירה הכוללת שינוי של 2 פתחים בחזית ראשית של הדירה בקומת הקרקע: פריצת פתח לדלת ושינוי בחלון.

התקבל תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והפתחים.

אין התנגדות לשינוי בפתחים בהתאם להרמוניקה המצורפת.

תנאי למתן היתר:

אישור מחלקת השימור לביצוע התאמת סורג, תריס וצבע החלון והדלת לפי הקיים במבנה".

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/09/2024 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות            |
|            | כיוון שהמתנגדים טוענים לביצוע השינוי בפתחים, על פניו אין<br>מניעה רישוית לבחון את השינוי, |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להלן פרוט ההתנגדויות אשר הוגשה מטעם עו"ד המייצג 2 דיירים בבניין זה:</p> <p>המתנגדים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.</p> <p>ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.</p> <p>פרוט ההתנגדות שהוגשו ע"י משי' שטנר ווויכנסקי-</p> <p>המתנגדים מחו על השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו למחלקת הפיקוח בתחילת 2022.</p> <p>לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית.</p> <p>לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.</p> <p>בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנעול הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה.</p> <p>בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל- 13.03.2024.</p> <p>בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה או שינוי משותף אלא בהסכמת כל הדיירים.</p> <p>הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית.</p> <p>לא בוצעה כלל מסירה למשי' שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל ניסיון למסור להם את ההודעה.</p> <p>משי' וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שוט מסירה.</p> <p>לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים.</p> <p>קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר.</p> <p>פרוט תוספות הבניה המבוקשות:</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תוכנית קומת מרתף 0.20-</p> <p>מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור משי' כהן, בחזית מזרחית.</p> <p>מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור.</p> <p>בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.</p> <p>לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית.</p> <p>פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מחדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין.</p> <p>בהזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים.</p> <p>"ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24".</p> <p>המבקשים פעלו בהוצאת לפסיקות בית המשפט, כיוון שטרם הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו.</p> <p>בעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר בניה.</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2028</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>08/09/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תחילת תוקף:</p> <p>08/12/1974</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 2</p> <p>התוכניות החלות: 2028 תחילת תוקף 08/12/1974 אזור מגורים 2, וכן תוכנית המתאר.</p> <p>הוראות סטייה ניכרת</p> <p>תוכנית 2028 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי- בהתאם לנספח הבינוי נראה שהדירה הקיימת גדולה יותר מהנספח, יש להציג היתר רלוונטי, בנוסף, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כנדרש.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6410.00 שהוגש מיום: 7/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בחריגה מקו הבניין- המוצע הינו שינוי בפתחים קיימים.</p> <p>יש להציג התאמה מלאה לסימוני ההריסה בהתאם למפת המידע שאושרה ע"י מחלקת מידע.</p> <p>מספר קומות</p> <p>קומות, לא מבוקש שינוי במס' קומות- ניתן לאשר.</p> <p>גובה</p> <p>לא רלוונטי, אין שינוי בגובה מירבי של הבניין.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>אין סעיף שלביות ביצוע- ל"ר.</p> <p>זכויות הבניה עפ"י תוכנית 2028</p> <p>סה"כ שטחי הבניה הינם 113.50%, בבקשה זו אין תוספת שטח כלשהוא, לא נבדק עניין השטחים במסגרת בקשה זו.</p> <p>פרוט תוספות הבניה המבוקשות:</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוכנית קומת מרתף 0.20-</p> <p>מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור משי' כהן, בחזית מזרחית.</p> <p>מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור.</p> <p>בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.</p> <p>לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית.</p> <p>פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מחדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין.</p> <p>בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא הלול בהיתר זה, מדובר בעבירות בניה של השכנים.</p> <p>"ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את תלפיו האבן היוזלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24"</p> <p>המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטרם הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו.</p> <p>כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר בניה.</p> <p>פרוט ההתנגדות שהוגשו ע"י משי' שטנר ווויכנסקי-</p> <p>המתנגדים מחו על השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו למחלקת הפיקוח בתחילת 2022.</p> <p>לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית.</p> <p>לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.</p> <p>בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנועול הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל-13.03.2024.</p> <p>-בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה ברכוש משותף אלא בהסכמת כל הדיירים.</p> <p>-הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית.</p> <p>-לא בוצעה כלל מסירה למש' שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל נסיון למסור להם את ההודעה.</p> <p>-מש' וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שום מסירה.</p> <p>-לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים.</p> <p>-קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר.</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/10/2023.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/10/2023, "המבנה הנידון הינו מבנה לשימור- אתר מספר 2892, מסומן לשימור בתוכנית אב רסקו.</p> <p>מבוקש הכשרת עבירה הכוללת שינוי של 2 פתחים בחזית ראשית של הדירה בקומת הקרקע: פריצת פתח לדלת ושינוי בחלון.</p> <p>התקבל תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והפתחים.</p> <p>אין התנגדות לשינוי בפתחים בהתאם להרמוניקה המצורפת.</p> <p>תנאי למתן היתר:</p> <p>אישור מחלקת השימור לביצוע התאמת סורג, תריס וצבע החלון והדלת לפי הקיים במבנה".</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                 |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| הכנת נוסח פרסום | 28/08/2023 | שינוי מנספח בינוי |
|-----------------|------------|-------------------|

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                 |
|------|------------------------------------------------------------------|
| 1    | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות |
| 2    | תשלום אגרת בניה                                                  |
| 3    | אישור סופי של מחלקת שימור.                                       |

#### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כיוון שהמתנגדים טוענים לביצוע השינוי בפתחים, על פניו אין מניעה רישוית לבחון את השינוי,

להלן פרוט ההתנגדויות אשר הוגשה מטעם עו"ד המייצג 2 דיירים בבניין זה:

המתנגדים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.

ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

פרוט ההתנגדויות שהוגשו ע"י משי שטנר וויכנסקי-

המתנגדים מתערעל השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו ל"התנגדות" למחלקת הפיקוח בתחילת 2022.

לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית.

לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.

בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנוע ליד הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה.

בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל- 13.03.2024.

בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה ברכוש משותף אלא בהסכמת כל הדיירים.

הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית.

לא בוצעה כלל מסירה למשי שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל ניסיון למסור להם את ההודעה.

משי וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שום מסירה.

לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים.

קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף 0.20-

מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור מש' כהן, בחזית מזרחית.

מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור.

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.

לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית.

פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מחדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין.

בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים.

"ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ו- ולהחזיר את חילוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24".

המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטורס הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו.

כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר- בניה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

נאק 1  
2.4.24  
7 7 6

12/03/24

בס"ד

לכבוד עיריית ירושלים

054 2400525 יו/ן

תיק 2023 0414.00

גוש 30024 הפלמ"ח 30

אני הח"מ מסיר את התנגדותי למתן היתר בתיק הנ"ל

שמואל אופנהיימר

ת.ז 05604233-6

---

יונתן ניצן טורנר

ת.ז 02950723-3

יו/ן

---

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל אופנהיימר / תאריך: 03/10/2023 17:20 / מספר בקשה: 2161145  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אופנהיימר

שם פרטי:

שמואל

דואר אלקטרוני:

shmuelop@justice.gov.il

תעודת זהות:

056042336

מספר תיק רישוי:

2023/0414.00

## סטטוס טיפול

12:43 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:20 03/10/2023

ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0414.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שמואל

שם פרטי:

אופנהיימר

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

056042336

מזהה:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| קידומת טלפון נייד: | 054                     |
| טלפון:             | 5633828                 |
| קידומת טלפון:      | 02                      |
| דוא"ל:             | shmuelop@justice.gov.il |

**פרטי דירת המתנגד:**

|                                              |                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד                     |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | דירתי היא בקומה שניה באותו בניין |

**פרטי התנגדות:**

|                |        |
|----------------|--------|
| מי מגיש הבקשה: | המתנגד |
|----------------|--------|

**כתובת למשלוח דואר:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| ישוב:       | 36103000      |
| תא דואר:    |               |
| מיקוד:      |               |
| כתובת מלאה: | רחוב הפלמח 30 |
| שכונה:      | 16900152      |
| רחוב:       | 16701630      |
| מס' בית:    | 30            |
| כניסה:      |               |
| מס' דירה:   | 5             |

**נימוקי התנגדות:**

|                  |                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| נימוקי ההתנגדות: | התקיים הליך משפטי באותו עניין בו הוא טען את טענותי ואנחנו את טענותינו והוא הפסיד |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

## תצהיר

אני הח"מ, עו"ד עמוס פון וייזל, בעל ת.ז. 029428141, לאחר שהוזהרתי, כי עליי לומר האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלהלן:

1. חריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות דיירי הבית ברחוב הפלמ"ח 30 בירושלים לבקשת מר ירון כהן להיתר בניה, מס' בקשה 2023/0414.00.

2. אני עובד במשרד עו"ד אפריאט ושות', ומשרדנו מייצג את הדיירים הבאים:

מלכה שטנר, ת.ז. 065476574 (דירה 4)  
עמיחי יצחק שטנר, ת.ז. 006173157 (דירה 4)  
שמואל אופנהיימר, ת.ז. 056042336 (דירה 5)  
סוזן אופנהיימר, ת.ז. 011968880 (דירה 5)  
שילה וויכנסקי, ת.ז. 039022207 (דירה 6)  
רעיה שטנר-וויכנסקי, ת.ז. 036141554 (דירה 6)  
יהונתן ניצן טורגר, ת.ז. 029507233 (דירה 7)

מצ"ב ייפוי כוח, סומן 1.

3. מרשינו מתנגדים למתן ההיתר מהטעמים הבאים:

3.1. מרשינו התנגדו לעבודות הבנייה אשר ביצע מר כהן בבניין כבר מעת שהחל בביצוען, ללא בקשת וללא קבלת היתר כלשהו.

בעניין זה נשלח אל המחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים ביום 20.1.22 המכתב המצ"ב, סומן 2.

3.2. לאחר שלא התקבלה כל התייחסות, פנינו מטעם מרשינו בשנית ביום 7.2.22 מצ"ב מכתבנו אל הלשכה המשפטית בעירייה, סומן 3.

3.3. מאחר שנחזה כי הפניות לא זכו לטיפול כלשהו, ואף מר כהן לא שעה לפניות אליו, נמנע מלהפסיק את העבודות ואף השלים אותן, תוך פגיעה בחזית הבניין, שינוייה ופלישה לרכוש המשותף, ביום 13.4.22 נקטו מרשינו הליך תביעה אזרחי נגד ה"ה כהן (מבקשי ההיתר דכאן). ההליך התברר בגדר ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22.

3.4. ביום 13.9.23 ניתן פסק-דין ב-ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22 הנ"ל, האוסר על כהן באופן מיידי את השימוש בדלת שפתח בקיר החזית של הבניין שבנדון, ומורה לו תוך 14 יום לבצע שינוי מכאני במנעול הדלת, אשר לא יאפשר את פתיחתה.

כן ניתן צו המורה לכהן להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, לחזזיר את החלון ולהחזיר את אבן החיפוי הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין. את כל זאת עליו לעשות עד יום 13.3.24.

מצ"ב פסק הדין מיום 13.9.23, סומן 4.

יוער, כי פסק הדין ניתן בהסכמתו של מר כהן.

3.5. אי לכך ובהתאם לזאת אין לקבל את בקשת ההיתר, בהיותה מתייחסת בדיעבד לעבודות שכבר בוצעו, תוך קביעת עובדות בשטח, ובהיותה סותרת פסק-דין מפורש של בית המשפט!

3.6. מעבר לאמור, יחזרו מרשינו על הטענות שהועלו במכתבנו אל נציגי הרשות מיום 4.9.23, אשר אף הוא לא זכה להתייחסות כלשהי:

א. בהתאם לחוק המקרקעין, אין לבצע כל בנייה ברכוש המשותף אלא בהסכמת כל הדיירים. בעניין זה אתם מופנים, למשל, ל-ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, וכן- ל-ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד ל(2) 393.

ב. לא מדובר בעבודות לשם הנגשה, אלא בניסיון להכשיר בדיעבד את העבודות אשר בוצעו עוד בינואר 2022 ללא היתר ושלא כדין.

המכתב (נושא תאריך 29.8.23 אך נשלח ביום 4.9.23) מצ"ב, סומן 5.

4. זאת ועוד, מעיון בתיק ההיתר, מתברר כי נפלו מספר פגמים בהליך ההיתר:

4.1. הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב", ומשום מה גם בערבית.

4.2. לא בוצעה כלל מסירה לה"ה מלכה ועמיחי שטנר מדירה 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל ניסיון למסור להם את ההודעה!

4.3. לה"ה ויכנסקי (דירה 6) וטורנר (דירה 7) גם כן לא בוצעה שום מסירה. לגבי שתי המשפחות בוצעו לכאורה שלושת הביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה 9 בבוקר, וזאת בניגוד לכללי המסירה המקובלים, המחייבים ניסיונות מסירה בשעות שונות של היממה ולא בימים עוקבים.

זאת ועוד, לאור הזמנים שציין השליח באישור המסירה שמילא, לכאורה הצליח השליח לפנות לדירות של שתי המשפחות באותה שעה בדיוק, דבר שאינו ייתכן.

4.4. העובדה כי באישור המסירה של מבקש ההיתר, מר ירון כהן (אשר נראה כי אף לו לא נמסרה ההודעה), הביקור ב-11.9 רשום לפני הביקור ב-10.9 מעלה תהיות בנוגע לאמיתות תוכנם של אישורי המסירה.

4.5. כמו כן, קביעת הדד-ליין להגשת התנגדויות ליום 3.10, במהלך חג הסוכות, המהווה אף פגרה רשמית של בתי המשפט, מהווה לכאורה אף היא ליקוי במתן האפשרות להתנגד כדבעי להיתר.

5. זהו שמי, זוהי חתימתי, וכל האמור לעיל אמת.

עמוס פון וייזל, עו"ד

אישור

הנני מאשר בזה, כי ביום 02/10/2023 הופיע בפני עורך-הדין בוריס שמקר, מ.ר. 28255, במשרדי ב-שד' נים 2, ראשון לציון, מר עמוס פון וייזל, המוכר לי אישית, ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתם עליה בפניי.

בוריס שמקר, עו"ד

## ייפוי - כוח

אנחנו החיים ממנים בזה את עוה"ד אשר אפרואט (מ.ר. 19272) ואו בוריס שמטור (25255) ואו ענוס פון-וייזל (32064) ואו אודאל אומי (35291) ואו כפיר מור (80924) (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות כאי כחוי כנושפט של דיוור המלמ"ח 30 ירושלים - אסתר לחמן ואח' נד ירון כחו ואח' בעניין תביעה אורחית בבית דין השלום ירושלים. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יחיה בא-כוחינו רשאי לעשות ולפעול בשמינו ובמקומנו בכל הפעולות הנאות, כולן או נזקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלהלן:

- (1) לחתום על ולהגיש כל תביעה או הבעה שכנגד וטו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נסיף, חודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר חנוגע או חנוכע מחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור, גם לתודות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- (2) לחזמן עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות התוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על הנושפט הנ"ל.
- (3) להפוע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל במני כל גתי המשפט, בתי דין לנוניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש יפוי הכוח.
- (4) למסור כל עניין חנוגע או הנובע מחעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- (5) להתפשר בכל עניין חנוגע או הנובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
- (6) לגבות את סכום חתביעה או כל סכום אחר בכל עניין מחעניינים הנ"ל לרבות חוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- (7) להוציא לפועל כל פסק-דין או החלטה או צו או שטר לדרוש צווי מכירה או מקודות מאסר ולעשות כל הפעולות והמותרות על-פי חוק החוצאה לפועל.
- (8) לנקוט כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין חנוכע מחעניין הנ"ל.
- (9) להעביר יפוי כוח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מתן לעו"ד אחר עם וכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שיוצא לנכון ומועיל בקשר אם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי הנזקם בתוקף יפוי כוח זה מראש.

המילים זלעיל ביחיד תכלולה גם רבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום היום, 10/4/22

יחזקאל ניצן טורג'ן  
ת.ז. 022502733

עמיתו יצחק שטור  
ת.ז. 006173137

מלכה שטור  
ת.ז. 065476574

מרגרט אסתר לחמן  
ת.ז. 012337796

שמואל אומנהיימר  
ת.ז. 056042336

סוזן אומנהיימר  
ת.ז. 011968880

שילה זימנסקי  
ת.ז. 039022207

דעיה שטור-וויבנסקי  
ת.ז. 036141554

הנני מאשר חתימת מרשיו הנ"ל.

אשר אפרואט - ע"ד  
מ.ר. 19272  
שדרת נים 2 רטר'ן  
06-8384441 פקס 06-8383038  
אשר אפרואט, עו"ד  
מ.ר. 19272

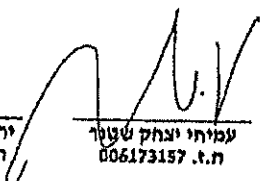
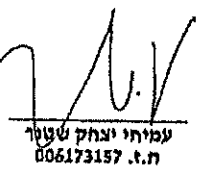
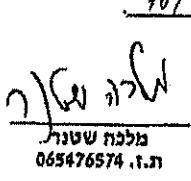
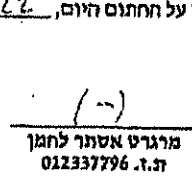
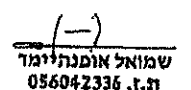
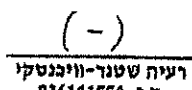
## ייפוי - כוח

אנחנו הח"מ ממנים בזה את עו"ד אשר אפרזאט (מ.ר. 19272) ו/או בוריס שטנר (28255) ו/או עמוס פון-וייל (32062) ו/או אודאל אומי (35291) ו/או כמיר מור (80924) (כולם יחד וכל אחד נוחם לחוד) להיות באי כוחי בנושט של דיורי תפלי"ח 30 ירושלים - אסתר לחמן ואח' נני ורנו פחו ואח' בעניין תביעת אחריות בביט"ש השלום ירושלים. מבלי למנוע בכללות חמיוני חנייל יחיה באיכונינו רשאי לעשות ולפעול בשמינו ובנקונונו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין חנייל וחובע ממנו כדלהלן:

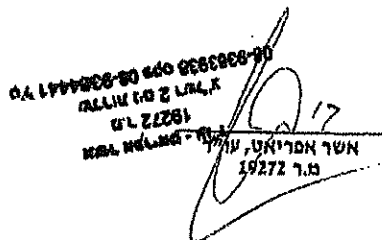
- (1) לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או חובע מחליף חנייל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי למנוע באמור, גם לתודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- (2) לתמוך עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות התוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על חנושפט חנייל.
- (3) להוסיף בקשר לכל אחת מהפעולות חנייל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה חוגש ייפוי הכוח.
- (4) למסור כל עניין הנוגע או חובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמנוע.
- (5) להתפשר בכל עניין הנוגע או חובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על משרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
- (6) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מחעניינים חנייל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמנוע.
- (7) להוציא לפועל כל פסק-דין או החלטה או צו או שטר לדרוש צווי מכירה או מקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על-פי חוק ההוצאה לפועל.
- (8) לנקוט כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע מהעניין חנייל.
- (9) להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני חנייל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר אם המשפט או עם עניני חנייל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המילים דלעיל ביוזד תכלולנה גם רבים ולהפך.

ולראיה באנו על חתום היום, 10/4/22.

|                                                                                                                                |                                                                                                                             |                                                                                                                            |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>יחונתן ניצן טורנר<br>ת.ז. 029507233 (-) | <br>עמית יצחק שטנר<br>ת.ז. 006173157 (-) | <br>מלכה שטנר<br>ת.ז. 065476574 (-)     | <br>מרגרט אסתר לחמן<br>ת.ז. 012337796 (-)    |
| <br>שמואל אומנתימר<br>ת.ז. 056042336 (-)    | <br>שזון אומנתימר<br>ת.ז. 011968880 (-)  | <br>שילח וויכנסקי<br>ת.ז. 039022207 (-) | <br>רעיה שטנר-וויכנסקי<br>ת.ז. 036141554 (-) |

הנני מאשר חתימת מרשיי חנייל.

  
 מ.ר. 19272  
 אשר אפרזאט, עו"ד

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון  
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary\*  
Odel Umi, Adv & Notary\*  
Boris Shemkar, Adv & Notary\*  
Amos Von Wiesel, Adv  
Kfir Mor, Adv  
David-Dor Willdorf, Adv\*\*

סימוכין: 2124/0

אשר אפריאט, עו"ד ונוטריון\*  
אודאל אומי, עו"ד ונוטריון\*  
בוריס שמקר, עו"ד ונוטריון\*  
עמוס פון וייזל, עו"ד  
כפיר מור, עו"ד  
דויד-דור ווילדורף, עו"ד\*\*

\* Mediator  
\*\* Master of Laws (LL.M.)

\* מגשר/ת  
\*\* מוסמך במשפטים

תאריך: 20/01/22

מ.ל.ב.

לכבוד  
מר, שגיא עוזרי  
המחלקה למיקוח על חבניה,  
עיריית ירושלים.

דואר אלקטרוני: ossagi@jerusalem.muni.il

א,נ

הנדון: תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר בחזית מבנה לשימור ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים הידוע כגוש 30024 חלקה 126.

- בשם מרשינו ח"ה שילה ורעיה וויכנסקי, הרינו לפנות אליך בעניין שבנדון כדלהלן:
1. הרינו להודיעכם כי בבניין לשימור המצוי ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים הידוע כגוש 30024 חלקה 126, נעשות עבודות בניה אסורות ע"י ירון כהן המחזיק ביחידה מס' 3.
  2. בין היתר מר כהן פוץ פתח בחזית הבניין תוך ניסור ופגיעה מהותית בחיפוי האבן הירושלמית העתיקה המותקנת בחזית הבניין ובונה שביל גישה עצמאי דרך הרכוש המשותף.
  3. לא למותר לציין כי העבודות בוצעו ללא הסכמת דיירי הבניין תוך פגיעה בחיפוי האבן העתיקה בבניין המוגדר לשימור.
  4. למרות פניות חוזרות ונשנות מטעם בעלי הנכסים בבניין מר כהן ממשיך לבצע את העבודות תוך שהוא ממשיך לגרום נזק לחזית הבניין ולרכוש המשותף.
  5. הנכם נדרשים לבצע פעולות אכיפה דחופות על מנת לצמצם את הנזקים שנגרמו עד כה ולחשיב את המצב לקדמותו.

לכבוד רב  
עמוס פון וייזל, עו"ד

העתק  
ח"ה שילה ורעיה וויכנסקי,

**Boris Shemkar**

מאת:  
נשלח:  
אל:  
נושא:  
קבצים מצורפים:

קטגוריות:

mit1  
יום חמישי 20 ינואר 2022 15:14  
nsyael@jerusalem.muni.il  
FW: תלונה רח' הפלמ"ח 30 ירושלים  
תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר במבנה לשימור.pdf

פריט זה תויק לעודכנית פלטינום 20.01.2022 15:15

בברכה,  
רמי קסנטיני, מתמחה

**Rami Ksantini**  
Stagiaire



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון  
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

**רמי קסנטיני**  
מתמחה

7546302 08-9364441 פקס. 08-9363938 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302  
Tel. +972-8-9364441 Fax, +972-8-9363938 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302  
www.afriat.co.il office@afriat.co.il

From: mit1  
Sent: Thursday, January 20, 2022 3:03 PM  
To: Amos <amos@afriat.co.il>; ossagi@jerusalem.muni.il  
Cc: Asher Afriat <Asher@afriat.co.il>  
Subject: תלונה רח' הפלמ"ח 30 ירושלים

שלום,  
מצ"ב מכתב תלונה בגין עבודות בניה המבוצעות ללא היתר כחוק,  
הנכם נדרשים לבצע פעולות אכיפה.

בברכה,  
רמי קסנטיני, מתמחה

**Rami Ksantini**  
Stagiaire



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון  
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

**רמי קסנטיני**  
מתמחה

7546302 08-9364441 פקס. 08-9363938 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302  
Tel. +972-8-9364441 Fax, +972-8-9363938 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302  
www.afriat.co.il office@afriat.co.il

3

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון  
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary\*  
Odel Umi, Adv & Notary\*  
Boris Shemkar, Adv & Notary\*  
Amos Von Wiesel, Adv  
Kfir Mor, Adv  
David-Dor Willdorf, Adv\*\*

סימוכין: 649/1

אשר אפריאט, עו"ד ונוטריון\*  
אודאל אומי, עו"ד ונוטריון\*  
בוריס שמקר, עו"ד ונוטריון\*  
עמוס פון וייזל, עו"ד  
כפיר מור, עו"ד  
דויד-דור ווילדורף, עו"ד\*\*

\* Mediator  
\*\* Master of Laws (LL.M.)

\* מגשר/ת  
\*\* מוסמך במשפטים

תאריך: 07/02/22

מ.ל.ב.

לכבוד  
מר, אלי מלכה, עו"ד  
יועץ משפטי לעירייה  
הלשכה המשפטית עיריית ירושלים.

פקס: 02-6296490

א,ג

הנדון: תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר בחזית מבנה לשימור ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים תידוע כגוש 30024 חלקה 126.

- בשם מרשינו הי"ח שילה ורעיה וויכנסקי, חרינו לפנות אליך בעניין שבנדון כדלהלן:
- ביום 04.01.2022 מרשינו, אשר הנם בעלי זכויות במקרקעין נשוא פניה זו, פנו למפקח מטעם הועדה המקומית מר שגיא עוזרי, בתלונות בגין ביצוע עבודות בניה אסורות בבניין לשימור המצוי ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים תידוע כגוש 30024 חלקה 126 (להלן: "הבניין").
  - ביום 20.01.2022 נשלח מכתב תלונה נוסף למייל: [ossagi@jerusalem.muni.il](mailto:ossagi@jerusalem.muni.il) ממשרד הח"מ, למר שגיא עוזרי מהמחלקה לפיקוח על הבניה, וכן למייל: [nsyael@jerusalem.muni.il](mailto:nsyael@jerusalem.muni.il) לגבי נסיה המפקחת בשכונת גבעת הוורדים פניות אשר עד היום לא נמצא להן מענה.
  - בין היתר מרשינו התלוננו כי דייר אחר בבניין פרץ פתח בחזית הבניין תוך ניסור ופגיעה מהותית בחיפוי האבן הירושלמית העתיקה המותקנת בחזית הבניין ובונה שביל גישה עצמאי דרך חרכוש המשותף.
  - לא למותר לציין כי העבודות בוצעו ללא הסכמת דיירי הבניין תוך פגיעה בחיפוי האבן העתיקה בבניין המוגדר לשימור.
  - למרות פניות חוזרות ונשנות מטעם בעלי הנכסים בבניין מר כהן ממשיך לבצע את העבודות תוך שהוא ממשיך לגרום נזק לחזית הבניין ולרכוש המשותף.

6. חרף כל פניות מרשינו עד למועד זה לא בוצעה כל פעולת אכיפה מטעם הועדה המקומית שתמנע את ביצוע העבודות האסורות ואת הנזקים שנגרמו למרשינו בעטיים.
7. בנסיבות אלו, לא יהיה מנוס בפני מרשיי לנקוט בכל הליך ראוי ונכון על מנת לחגן על זכויותיהם.
8. לא למותר לציין כי, מצופה מהוועדה המקומית לפעול בנמרצות ובדחיפות עת הובא לידיעתה ביצוע של עבירות על חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בזמן אמת ולנקוט בצעדי אכיפה ראויים ומתאימים והכל בכדי למנוע את ביצוע העבירות שהתגלו.
9. יתרה מזו, ככל שהועדה המקומית לא תקיים את חובתה על פי דין ותמנע מנקיטת פעולות אכיפה דחופות נדרשות שימנעו את המשך ביצוע העבודות האסורות וגרימת הנזקים שנגרמים בעטיין הרי שמרשינו יראו בוועדה אתראית לנזקים שייגרמו להם על כל תמשתמע מכך.

בכבוד רב ובב"ח

עמוס מון וייזל, עו"ד

1)  
2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

- 1)
- 2)

## A

[illegible]

04/07/79

04/07/93

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעזירות  
חלוצה במשפחה סיונית ודודלים.

02-6764990, 1720

• **IN**

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעזירות  
חלוצה המשפחה סיוות ודודים

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעיריות  
חלוצה תחשבות סיוות ודוללים

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דן, משפחתי לעיריות  
חלוצה תמשיטת סיוות ודולל

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעיריות  
חלוצה תחשבות סיוות ודוללים

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעזירות  
חלוצה תמשיטת פוריות ורועלים.

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעזירות  
חלוצה במשפחה סיונית ודודלים.

לכבוד  
מר, ואלי גולדה, קרית  
דודן משפחה לעזירות  
חלוצה במשפחה סיונית ודודלים.

221813

  
**בית משפט השלום בירושלים**

**13 ספטמבר 2023**

**ת"א 22-04-44477 לחמן ואח' נ' כהן ואח'**

1 מגיש בקשה בקומה 1, במוכירות בית המשפט, בקשה מתאימה. רכילות זה לא עניין ואין בקשה ופניה  
2 שכזאת ומאחר שאנו נמצאים כרגע בסיכומים, בית המשפט מבין שאין דרך כזאת בשלב של סיכומים  
3 להציג ראיות או טענות במובן הזה. אנו באים בשם של התובעים כולם, לא בוטל ייפוי הכוח שלנו,  
4 של מי מהתובעים.  
5  
6 אנו כמובן מתנגדים לכל הרחבת חזית שעלתה בסיכומי התובעים או במיוחד ביחס לעובדות שכלל  
7 אינן בכתב החגנה ולא הועלו גם בדיון הקודם ועולות גם מחוות דעת המומחים. העובדה שהתובעים  
8 ויתרו על תצהיר הקבלן, לא הביאו תעודות עובד ציבור כפי שהציעו בדיון הקודם, הרי יש לה השלכות  
9 של הימנעות מהבאת הראיה, אנו מכירים את הפסיקה, במקרה כזה היא עומדת לחובתם של התובעים  
10 ואין להוסיף על כך.  
11  
12 לעניין החריגות בנייה במייחס ב"כ התובעים לתובעים עצמם, אין כתב אישום תלוי ועומד כנגד מי  
13 מהתובעים וחזקה על עיריית ירושלים וחזקה על חברי שרצה לזמן את מנהל מחלקת רישוי הבנייה  
14 בעיריית ירושלים שלו חיתה תביעה או כתב אישום או הליך תלוי ועומד כנגד בנייה כזאת, עיריית  
15 ירושלים לא היתה מהססת להגיש. יתרה מכך, אנו מדברים על טענות קנייניות וכאשר אנו מדברים  
16 על בנייה או שינוי בחזיתות, הרי לטעמי היא דרושה הסכמה של כל בעלי הדירות. אני רוצה להפנות  
17 לתיקון 18 לחוק המקרקעין, בתיקון סעיף 71 ב' לחוק, בא לחקל בדרישה לרוב הנדרש לצורך הרחבת  
18 דירה, כאשר מבקשים לבנות ממ"ד. מכלל הן אתה שומע לאו דהיינו שכאשר אין המדובר בבניית  
19 ממ"ד ששם המחוקק ניסה לחקל אזי דרושה הסכמה של כל בעלי הדירות. כפי שהודח חברי בהגינות  
20 רבה, הסכמה כזאת לא ניתנה או אפילו חלקה.

**בהסכמת הצדדים מתנתל דיון לא פורמלי**

**ב"כ הצדדים:**

הגענו להסכמה שלפיה יינתן צו כדלקמן:

1. השימוש בדלת מושא ההליך ייפסק באופן מיידי ותוך 14 יום יבוצע שינוי מכני במנעול שלא  
2 יאפשר את פתיחתו.
2. התובעים יחזירו את המצב לקדמותו כמבוקש בכתב התביעה, לרבות הריסת הדלת המצויה  
31 במקום, החזרת החלון שהיה מצוי והחזרת אבן החיפוי הירושלמית באופן המתאים לחזיתות  
32 חבניין. תעבודות לפי סעיף זה יושלמו עד יום 13/3/24.

**בשלב זה נוסח ההסכמה מודפסת לצדדים**

**ב"כ הצדדים:**



**בית משפט השלום בירושלים**

13 ספטמבר 2023

ת"א 44477-04-22 לחמן ואח' נ' כהן ואח'

1 עברנו על החסכמות ואנו נותנים חסכמתנו ומבקשים כי בית המשפט ייתן תוקף של פסק דין להסכמה.

2

3

4

**פסק דין**

5

6

7

8

9

נותן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים.

ניתן והודע היום כ"ז אלול תשפ"ג, 13/09/2023 במעמד הנוכחים.

10

אליעזר יונשל, שופט

10

# אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון

## AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary\*  
Odel Umi, Adv & Notary\*  
Boris Shemkar, Adv & Notary\*  
Amos Von Wiesel, Adv  
Kfir Mor, Adv

סימוכין: 649/1

\* Mediator  
\*\* Master of Laws (LL.M.)

אשר אפריאט, עו"ד ונוטריון  
אודל אומי, עו"ד ונוטריון  
בוריס שמקר, עו"ד ונוטריון  
עמוס פון וייזל, עו"ד  
כפיר מור, עו"ד

\* מגשר/ת  
\*\* מוסמך במשפטים

תאריך: 29/08/23

מ.ל.ב.

במייל: [moked@iersalem.muni.il](mailto:moked@iersalem.muni.il)  
ובפקס: 02-6525544

לכבוד  
מר יואל אבן, מהנדס העיר  
עיריית ירושלים  
רחוב כיכר ספרא 1  
ירושלים 9414109

א.נ.

הנדון: התנגדות למתן היתר בניה למשפ' כהן - הפלמ"ח 30, ירושלים  
חלקה 126 בגוש 30024  
היתר מס' 1-10000301023

נתבקשתי על ידי יחיד הבעלים של הרכוש המשותף המתגוררים בבית המשותף שבנדון לפנות אליכם בעניין כדלהלן:

1. נודע למרשי כי בכוונת ה"ה ירון ויעלה כהן להגיש בקשה להיתר בניה, על פיה מבקשים הם להכשיר בדיעבד עבודות טעונות היתר שביצעו בחזיתות הבית, קרי ברכוש המשותף, וזאת מבלי שקיבלו היתר ומבלי שניתנה להן הסכמת הדיירים השותפים למקרקעין.
2. ה"ה כהן מכתירים את בקשתם, על מנת להצדיקה וליצור לה נופך מקל לדרישת הדין והפסיקה, כבקשה עבור נגישות לכאורה. מילת קסם שלאחרונה הפכה למילה נרדפת למתן אור ירוק להכשר חריגות בניה, תוך התעלמות מדיני התכנון והבנייה ומחוק המקרקעין.
3. בהתאם לחוק המקרקעין, אין לבצע כל בנייה ברכוש המשותף אלא בהסכמת כל הדיירים. בעניין זה אתם מופנים, למשל, ל-ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, וכן ל-ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד לד(2) 393.
4. בענייננו קיימת תביעה המתנהלת ב-ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22 לחמן ואח' נ' כהן, כנגד מבקשי ההיתר וזאת בגין הבנייה וההשתלטות שלהם על הרכוש המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.

5. אשר על כן, ולנוכח האמור והמפורט לעיל, אתם מתבקשים שלא ליתן היתר בנייה על יסוד עבודות שבוצעו זה מכבר ברכוש המשותף.
6. אין באמור לעיל או במה שאינו אמור לעיל כדי לפגוע בכל טענה, זכות ו/או סעד העומדים למרשינו.

בכבוד רב,  
אשר אפריאט, עו"ד



העתק  
מרשינו

# Send Result Report

MFP

5008ci

Firmware Version 2XC\_S000.002.801 2022.01.07

H2F2303408  
04/09/2023 14:36  
[2XC\_1000.001.501] [2XC\_1100.001.002] [2XC\_7200.001.008]

Job No.: 036794

Total Time: 0:00:16

Page: 002

## Complete

Document: doc03679420230904143514

### אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary\*  
Odel Umi, Adv & Notary\*  
Boris Shemkar, Adv & Notary\*  
Amos Von Wiesel, Adv  
Kfir Mor, Adv

סימוכין: 849/1

\* Mediator  
\*\* Member of Law (LL.M.)

אשר אפריאט, ע"ד ונוטריון  
אודאל אומי, ע"ד ונוטריון  
בוריס שמקר, ע"ד ונוטריון  
עמוס פון וייזל, ע"ד  
כפיר מור, ע"ד

\* מגשרת  
\*\* מוסמך במשפטים

תאריך: 29/08/23

מ.ל.ג.

במייל: [moked@jersalem.muni.il](mailto:moked@jersalem.muni.il)  
דפוס: 02-6525544

לכבוד  
מר יואל אבן, מחנך העיר  
עיריית ירושלים  
רחוב ביכר ספרא 1  
ירושלים 9414109

א.נ.

| No. | Date/Time      | Destination | Times   | Type | Result | Resolution/ECH    |
|-----|----------------|-------------|---------|------|--------|-------------------|
| 001 | 04/09/23 14:35 | 026525544   | 0:00:16 | FAX  | OK     | 200x100 Normal/On |

מאת:  
נשלח:  
אל:  
עותק:  
נושא:  
קבצים מצורפים:

קטגוריות:

Orit  
יום שני 04 ספטמבר 2023 15:02  
moked@jerusalem.muni.il  
Asher Afriat; Orit  
התנגדות למתן היתר בניה משפחת כהן - רח' הפלמ"ח 30 ירושלים  
doc03679320230904143450.pdf

פריט זה תויק לעודכנית פלטינום 04.09.2023 17:34

צהריים טובים,

מצ"ב התנגדות מטעם דיירי הפלמ"ח.

אנא אשרו קבלת מייל זה.

**Orit Shneer**

Bookkeeping



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון  
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

**אורית שנייר**

הנהלת חשבונות

---

טל. 03-7761616 פקס. 03-7761617 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302  
Tel. +972-3-7761616 Fax. +972-3-7761617 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302  
🌐 [www.afriat.co.il](http://www.afriat.co.il) 📧 [office@afriat.co.il](mailto:office@afriat.co.il)

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אשר אפריאט / תאריך: 13:35 02/10/2023 / מספר בקשה: 2160039  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                    |
|-------------------|--------------------|
| שם משפחה:         | אפריאט             |
| שם פרטי:          | אשר                |
| דואר אלקטרוני:    | Asher@afriat.co.il |
| תעודת זהות:       | 024116469          |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0414.00       |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 13:09 15/10/2023<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 13:35 02/10/2023<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0414.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | אשר          |
| שם משפחה:       | אפריאט       |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 024116469    |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 054                | קידומת טלפון נייד: |
| 7761616            | טלפון:             |
| 03                 | קידומת טלפון:      |
| Asher@afriat.co.il | דוא"ל:             |

**פרטי דירת המתנגד:**

|                                |                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------|
| בעלות המתנגד                   | סטטוס דירת המתנגד:                           |
| דירה 4 (כמו גם דירות 5, 6 ו-7) | מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: |

**פרטי התנגדות:**

|              |                |
|--------------|----------------|
| בא כח המתנגד | מי מגיש הבקשה: |
|--------------|----------------|

**כתובת למשלוח דואר:**

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| 36108300                                 | ישוב:       |
|                                          | תא דואר:    |
| 7546302                                  | מיקוד:      |
| שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12 | כתובת מלאה: |

**נימוקי התנגדות:**

|                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| נימוקי ההתנגדות מפורטים בתצהיר ובנספחים לו, המצ"ב. ההתנגדות מוגשת מטעם בעלי דירות 4, 5, 6 ו-7. | נימוקי ההתנגדות: |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

**פרטי המתנגד:**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| עמיחי               | שם פרטי:           |
| שטנר                | שם משפחה:          |
| ת.ז.                | סוג זיהוי:         |
| 065476574           | מזהה:              |
| 6262319             | טלפון נייד:        |
| 050                 | קידומת טלפון נייד: |
| 9390330             | טלפון:             |
| 08                  | קידומת טלפון:      |
| amischatt@gmail.com | דוא"ל:             |

סדר יום לוועדה מתאריך - 10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה |
| מספר ועדה   | 2025/10           |
| מספר בקשה   | 2023/0569.00      |
| מספר סידורי | 3                 |

נתונים כלליים

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות        |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים          |
| מהות בקשה           | תמ"א 38 - תוספות        |
| שטח האתר            |                         |
| שטח לחישוב זכויות   |                         |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                |
| הכשרת עבירה         | לא                      |
| המבקש               | זוהר איילות י.ר. לוסטיג |
| עורך הבקשה          | אדריכל חמם פרץ פרי      |
| מתכנן השלד          | נסים פז שלמה            |
| מספר מתנגדים        | 15                      |
| מספר שכנים שלא חתמו | 14                      |

כתובת האתר

האר"י 13, רחביה

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30026 | 120  | לא     |

|      |            |            |        |          |        |
|------|------------|------------|--------|----------|--------|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | מס' יעוד | שטח    |
| 9988 | תחילת תוקף | 25/08/2015 | 43     | 9988     | מגורים |

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0569.00 רחוב האר"י 13 – תמ"א 38/1

גוש: 30026

חלקה: 120

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות בכל חתך בהצאי מפלסים מעל קומה מרתף חלקית ו- 11 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד ויח"ד נוספת בשטח קומת עמודים.

סה"כ 5.5 קומות ו- 16 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. מעלית קיימת בהיתר, לא מוצע בבקשה זו.

קומת מרתף תחתונה -6.80 – קומה תחתונה של מכפילי חניה וחדר שנאים.

קומת מרתף -1.45 – מוצע לובי כניסה חדש למבנה, הפיכת שטחי מקלט למחסנים, פיתוח שטח, פתח גישה לחדר שנאים ומכפילי חניה.

קומה קרקע – מפלסים  $+0.00 +1.48$  – מוצעת יח"ד חדשה בשטח קומת עמודים, מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטח שירות לעיקרי, מרפסת גג מעל מבואת הכניסה, מרפסות זיו מוצעות ויצירת מדרגות ירידה לחצרות.

קומה א' – מפלסים  $+3.17 +4.64$  – מוצעות תוספות ל-3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ב' – מפלסים  $+6.30 +7.81$  – מוצעות תוספות ל-3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ג' – מפלסים  $+9.46 +10.91$  – מוצעות תוספות ל-3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ז' מפלס  $+12.82 +14.41$  – מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות, מרפסות גג וזיו.

קומה ה' מפלס  $+17.82$  – מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד חדשה ומרפסות גג.

קומת גג מפלס  $+21.73$  – מוצע פתח יציאה לגג מגרם מדרגות המשותף וחדר.

היתר בניה מקורי: 1956/657.00 מועד הקמת המבנה שנות ה-1957.

היתרי בניה נוספים: 1956/657.01 – תוספת מעלית – משנת 2009.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייעדת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988, אזור מגורים ג' עד 6 קומות,

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלת חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>המלצת אגף הרישוי</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.</p> <p>אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 7 מ"ח עפ"י, מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילים. חסר מ"ח 1.</p> <p>תנאים לקבלת היתר :</p> <p>הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י.</p> <p>ביצוע תשלום לקרן חניה עבור חניה חסרה, חניונים : הנשיא ומשכנות התיאטרון.</p> <p>תנאי לטופס 4 : אישור רשות התמרור לתכנית, תמרור 818.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה 2 מכפילים קבורים ל 4 מקומות חנייה + 2 חניות עיליות – סה"כ 6 מקומות חנייה. טבלת מאזן החנייה מציינת 6 יחיד, 3 קטנות מ 95 מ"ר ו 3 מעל 95 מ"ר. ההרמוניקה מציעה להלן : זירות לזכ בשטח המפולש : מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה. 3 יחיד חדשות בקומה המלאה : יחיד אחת מעל 95 מ"ר ו 2 יחיד קטנות מ 95 מ"ר. נדרש 4 מקומות חנייה.</p> <p>יחיד אחת מחצי קומה חדשה : מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה.</p> <p>סה"כ נדרש : 8 מקומות חנייה.</p> <p>טבלת מאזן החנייה אינה נכונה, הן מבחינת מס' יחיד חדשות, הן בגודלן והן במס' המקומות חנייה הנדרשות. כמו כן חו"ד תושייה אינה מעודכנת בהתאם לתקן החנייה הגבוה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלת מאזן תקינה ולעדכן חו"ד תושייה בהתאם.</p> <p>תנאי לאישור היתר בנייה יהיה חו"ד תושייה עדכנית, ככול ולא ניתן לחוסיף מקומות חניה נוספים, הבקשה מקובלת.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> | <p>22/09/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודת ממ"דים בחריגה מינורית של 0.13 מ', חדר אשפה ומכפיל חניה עד גבול מגרש בהתאם להוראות 9988.</p> <p>לצמצם חריגת ממ"דים לתוך קו בניין.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח של קומת עמודים מפולשת כולל תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות אשר הדירה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצעים סה"כ 5 מחסנים בקומת מרתף במקום שטח מקלט – אין מניעה לאשר.</p> <p>להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.</p> <p>לציין גובה מחסנים 2.20 h.</p> <p>חז"ד מח' התכנון לעניין מחסנים</p> <p>יש להציע מחסנים בשטחי המילוי, ההסקה והמקלט, בהתאם ליח"ד הקיימות והחדשות. בנגישות פנימית בלבד.</p> <p>יש להציע מחסנים בספיים ניתן להוסיפם תחת שטחי הרחבות ובנגישות פנימית.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות אין בתוך תחום קווי הבניין המותרים לפי תכנית 10038 ועד 2 מ' עומק – ובקשה מציעה קיומן מרפסות זין מקורות שהורסים ומציעים מחדש במפלסים הקיימים, אין מניעה לאשר. מרפסות קומה עליונה קיימת נשארות זין ללא קירור.</p> <p>הוצגה טבלת מרפסות זין קיימות/מוצעות והריסה כולל תחשיב ממוצע – אין מניעה לאשר.</p> <p>יש להציג פרט ניתוק של מרפסות בין 3 קירות.</p> <p>חז"ד תכנון עיר לעניין מרפסות :</p> <p>בקומה ג' (יח"ד 10) מוצעת מרפסת "ר" בניגוד להנחיות מרחביות. יש לתקן.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר : סקר עצים הוגש. משמר עצים בעלי ערכיות גבוהה. בין השאר : יש להתייחס לסימון לעקירה של עצים 2,6-7 בעלי ערכיות גבוהה – עצים אלה משמעותיים לשימור שכונת רחביה כשכונת גנים. כמו כן יש לבחון שוב את</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>שימורו של אקליפטוס (מספר 3) על גבול החלקה ובצמוד למתקן חניה. ככל הניתן יש להימנע מעקירתו.</p> <p>נגישות</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור הנגשת דירה המוצעת בקומת עמודים מפולשת ושתהיה מותאמת לבעלי מוגבלויות.</p> <p>תברואה</p> <p>בקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון למאוסר מול תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 וש גובה מתקן האשפה לא יעלה על ל- 1.5 מ'.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>חו"ד תכנון עיר:</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> <p>מתנגדים</p> <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 15 התקבלו התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות:</p> <p>חסימת נוף, אור, אוויר ושמשי, מצוקת חניה ועומסי תנועה.</p> <p>פגיעה בעצים ובאופי השכונה וירידת ערך הנכס.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"י תכנית a</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>9988</p> <p>תחילת תוקף:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>10/09/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>25/08/2015</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>מגורים</p> <p>חוות דעת אגף הרישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.</p> <p>אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 7 מ"ח עפ"י, מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילים. חסר מ"ח 1.</p> <p>תנאים לקבלת היתר :</p> <p>הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י.</p> <p>ביצוע תשלום לקרן חניה עבור חניה חסרה, חניונים : הנשיא ומשכנות התיאטרון.</p> <p>תנאי לטופס 4 : אישור רשות התמרור לתכנית, תמרור 818.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה :</p> <p>הבקשה מציעה 2 מכפילים קבורים ל 4 מקומות חנייה + 2 חניות עיליות – סה"כ 6 מקומות חנייה. טבלת מאזן החנייה מציגה 6 יח"ד, 3 קטנות מ 95 מ"ר ו 3 מעל 95 מ"ר. ההרמוניקה מציגה להלן : דירת יום בשטח המפולש : מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה. 3 יח"ד חדשות בקומה המלאה : יח"ד אחת מעל 95 מ"ר ו 2 יח"ד קטנות מ 95 מ"ר. נדרש 4 מקומות חנייה.</p> <p>יח"ד אחת מחצי קומה חדשה : מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה.</p> <p>סה"כ נדרש : 8 מקומות חנייה.</p> <p>טבלת מאזן החנייה אינה נכונה, הן מבחינת מס' יח"ד חדשות, הן בגודלן והן במס' המקומות חנייה הנדרשות. כמו כן חו"ד תושי"ה אינה מעודכנת בהתאם לתקן החנייה הגבוה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלת מאזן תקינה ולעדכן חו"ד תושי"ה בהתאם.</p> <p>תנאי לאישור היתר בנייה יהיה חו"ד תושי"ה עדכנית, ככול ולא ניתן להוסיף מקומות חניה נוספים, הבקשה מקובלת.</p> <p>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. ובתנאים הבאים לטופס 4: 1. היינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. 2. ביצוע חיבור כניסה לחניה מרחוב האר"י לפי דרישת מחלקת תנועה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 18.07.2023 ע"י איתי שרעבי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <p>הקלות</p> <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 5 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 11 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זו בחזית מערבית בעומק של 1.59 מ" במקום 1.5 מ" המותרים.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זו בחזית דרומית בעומק של 1.60 מ" במקום 1.5 מ" המותרים.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זו בחזית מזרחית בעומק של 1.71 מ" במקום 1.5 מ" המותרים.</p> <p>הקלה מקו בניין קדמי עבור מתקן תברואה על קו בניין קדמי.</p> <p>הקלה מקו בניין צידי עבור התקנת מכפילי חניה על קו בניין 0.</p> <p>הקלה מקו בניין צידי עבור נישת מכלי גז.</p> <p>תכנון דירה בקומה חלקית שמוגדרת לפי תכנית 10038 עבור דיוור בר השגה. דירה זו נועדה למפלסים: +12.85 ו-14.41 +.</p> <p>ניוד שטחים לקומה חלקית: ניוד שטח של כ-24.34 מ"ר מקומה ד' לקומה ה'.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:</p> <p>קדמי חזית מערבית – 3 מ'.</p> <p>אחורי חזית מזרחית – 3 מ'</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>צידי חזיתות צפונית ודרומית – 2 מ'</p> <p>הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודת ממ"דים בחריגה מינורית של 0.13 מ', חדר אשפה ומכפיל חניה עד גבול מגרש בהתאם להוראות 9988.</p> <p>לצמצם חריגת ממ"דים לתוך קו בניין.</p> <p>מעלית</p> <p>מעלית קיימת מאושרת בהיתר בתיק מס' 56/657.1.</p> <p>חז"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע ומדיניות :</p> <p>התכנית אינה חורגת במס' הקומות וגובה הבינוי על פי תכנית מתאר רחביה, למעט פער באחוזי הבנייה. מדובר בפער מינורי לטובת חיזוק מבנה המגורים. מקובל.</p> <p>במפלס הקומה החדשה (חתך א-א), מוצע בינוי של גובה רצפה עד תקרה של 4.57 מ', זאת על מנת לתכנן את הקומה החדשה במקביל לרצפת חצי הקומה החדשה במפלס ממעל. מקובל.</p> <p>הבקשה מציעה שטח לובי חדש לטובת נגישות ראויה לתחום המבנה. מקובל.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה – מוצעות תוספות בניה לית"ד קיימות בכל הקומות – בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – המוצע עומד בדרישה אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח של קומת עמודים מפולשת כולל תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות אשר הדירה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדירור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – מוצע ניווד שטחים מקומה ד' לקומה חלקית, פורסמה הקלה לעניין נסיגות ואין מניעה לאשר.</p> <p>ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד של עד 80 מ"ר כנדרש.</p> <p>קומת גג</p> <p>הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף עם גישה למערכות טכניות.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצעים סה"כ 5 מחסנים בקומת מרתף במקום שטח מקלט – אין מניעה לאשר.</p> <p>להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.</p> <p>לציין גובה מחסנים 2.20 h.</p> <p>חז"ד מח' התכנון לעניין מחסנים</p> <p>יש להציע מחסנים בשטחי המילוי, ההסקה והמקלט, בהתאם ליח"ד הקיימות והחדשות. בנגישות פנימית בלבד.</p> <p>יש להציע מחסנים נוספים ניתן להוסיפם תחת שטחי הרחבות ובנגישות פנימית.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיו בתוך תחום קווי בניין המותרים לפי תכנית 10038 ועד 2 מ' עומק – הבקשה מציעה קיזוזי מרפסות זיו מקורות שהורסים ומציעים מחדש במפלסים הקיימים, אין מניעה לאשר. מרפסות קומה עליונה קיימת נשארות זיו ללא קירוי.</p> <p>הוצגה טבלת מרפסות זיו קיימות/מוצעות והריסה כולל תחשיב ממוצע – אין מניעה לאשר.</p> <p>יש להציג פרט ניתוק של מרפסות בין 3 קירות.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:</p> <p>בקומה ג' (יח"ד 10) מוצעת מרפסת "ר" בניגוד להנחיות מרחביות. יש לתקן.</p> <p>מוצעות מרפסות גג בקומות חדשות – אין מניעה לאשר.</p> <p>עצים</p> <p>התייחסות תכנון עיר: סקר עצים הוגש. משמר עצים בעלי ערכיות גבוהה. בין השאר: יש להתייחס לסימון לעקירה של עצים 2,6-7 בעלי ערכיות גבוהה – עצים אלה משמעותיים לשימור שכונת רחביה כשכונת גנים. כמו כן יש לבחון שוב את שימורו של אקליפטוס (מספר 3) על גבול החלקה ובצמוד למתקן חניה. ככל הניתן יש להימנע מעקירתו.</p> <p>נגישות</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור הנגשת דירה המוצעת בקומת עמודים מפולשת ושתהיה מותאמת לבעלי מוגבלויות.</p> <p>תברואה</p> <p>בקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון למאוסר מול תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 וש גובה מתקן האשפה לא יעלה על ל- 1.5 מ'.</p> <p>חדר שנאים</p> <p>התקבל אישור חב' חשמל מעודכן המציין כי לא נדרש חדר שנאים.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>ח"ד תכנון עיר:</p> <p>מיוזג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומות מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>הוצג חישוב כנדרש.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| מתנגדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <p>בוצע הליך פרסומי – התקבלו 15 התקבלו התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות:</p> <p>חסימת נוף, אור, אוויר ושמש, מצוקת חניה ועומסי תנועה.</p> <p>פגיעה בעצים ובאופי השכונה וירידת ערך הנכס.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> <p>09/01/2024</p> <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 5 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 11 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית מערבית בעומק של 1.59 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית דרומית בעומק של 1.60 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית מזרחית בעומק של 1.71 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.</p> <p>הקלה מקו בניין קדמי עבור מתקן וברואה על קו בניין קדמי.</p> <p>הקלה מקו בניין צידע עבור הונקנת מכפילי חניה על קו בניין 0.</p> <p>הקלה מקו בניין צידע עבור נישת מכלי גז.</p> <p>תכנון דירה בקומה חלקית שמוגדרת לפי תכנית 10038 עבור דיור בר השגה. דירה זו נמצאת למפלסים: +2.85 ו-14.41+</p> <p>ניוד שטחים לקומה חלקית: ניוד שטח של כ-24.34 מ"ר מקומה ד" לקומה ה"</p> |  |  |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                | מספר |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 1    |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  | 2    |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 3    |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 4    |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    | 5    |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 6    |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   | 7    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                | 8    |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                 | 9    |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 10   |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיוון                                                                      | 11   |

|    |                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                |
| 13 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                        |
| 14 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                               |
| 15 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                  |
| 16 | בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל ח             |
| 17 | ביצוע תשלום לקרן חניה עבור החניה החסרה, חניונים: הנשיא, משכנות התיאטרון.                                       |
| 18 | הגשת כתב התחייבות לתחזוקת והפעלת מתקן חניה בת"י.                                                               |
| 19 | אישור מורשה נגישות להנגשת דירה מוצעת בקומת עמודים מפולשת                                                       |
| 20 | שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 139,990 ₪ בעבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 14,922 ₪. |

### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 7 מ"ח עפ"י, מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה באמצעות מכפילים. חסר מ"ח 1.

תנאים לקבלת היתר:

הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י

ביצוע תשלום לקרן חניה עבור חניה חסרה, חניונים: הנשיא ומשכנות התיאטרון.

תנאי לטופס 4: אישור רשות התמרור לתכנית, תמרור 818.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה 2 מכפילים קבורים ל 4 מקומות חנייה + 2 חניות עיליות – סה"כ 6 מקומות חנייה. טבלת מאזן החנייה מציגת 6 יח"ד, 3 קטנות מ 95 מ"ר ו 3 מעל 95 מ"ר. ההרמוניקה מציגה להלן: דירת יזם בשטח המפולש: מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה. 3 יח"ד חדשות בקומה המלאה: יח"ד אחת מעל 95 מ"ר ו 2 יח"ד קטנות מ 95 מ"ר. נדרש 4 מקומות חנייה.

יח"ד אחת מחצי קומה חדשה: מעל 95 מ"ר. נדרש 2 מקומות חנייה.

סה"כ נדרש: 8 מקומות חנייה.

טבלת מאזן החנייה אינה נכונה, הן מבחינת מס' יח"ד חדשות, הן בגודלן והן במס' המקומות חנייה הנדרשות. כמו כן חו"ד תושי"ה אינה מעודכנת בהתאם לתקן החנייה הגבוה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלת מאזן תקינה ולעדכן חו"ד תושי"ה בהתאם.

תנאי לאישור היתר בנייה יהיה חו"ד תושי"ה עדכנית, ככול ולא ניתן להוסיף מקומות חניה נוספים, הבקשה מקובלת.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודת ממ"דים בחריגה מינורית של 0.13 מ', חדר אשפה ומכפיל חניה עד גבול מגרש בהתאם להוראות 9988.

לצמצם חריגת ממ"דים לתוך קו בניין.

קומות קיימות

מוצעת דירה חדשה בשטח של קומת עמודים מפולשת כולל תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור מורשה נגישות אשר הדירה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.

מחסנים

מוצעים סה"כ 5 מחסנים בקומת מרתף במקום שטח מקלט – אין מניעה לאחר.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

חו"ד מח' התכנון לעניין מחסנים

יש להציע מחסנים בשטחי המילוי, ההסקה והמקלט, בהתאם ליח"ד הקיימות והחדשות. בנגישות פנימית בלבד.

יש להציע מחסנים נוספים ניתן להוסיףם תחת שטחי הרחבות ובנגישות פנימית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו בונך תחום קווי בניין המותרים לפי תכנית 10038 ועד 2 מ' עומק – הבקשה מציעה קיוזי מרפסות זיו מקורות שהורסים ומציעים מחדש במפלסים הקיימים, אין מניעה לאחר. מרפסות קומה עליונה קיימת נשארות זיו ללא קידום.

הוצגה טבלת מרפסות זיו קיימות/מוצעות והריסה כולל תחשיב ממוצע – אין מניעה לאחר.

יש להציג פרט ניתוק של מרפסות בין 3 קירות.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

בקומה ג' (יח"ד 10) מוצעת מרפסת "ר" בניגוד להנחיות מרחביות. יש לתקן.

עצים

התייחסות תכנון עיר: סקר עצים הוגש. משמר עצים בעלי ערכיות גבוהה. בין השאר: יש להתייחס לסימון לעקירה של עצים 2,6-7 בעלי ערכיות גבוהה – עצים אלה משמעותיים לשימור שכונת רחביה כשכונת גנים. כמו כן יש לבחון שוב את שימורו של אקליפטוס (מספר 3) על גבול החלקה ובצמוד למתקן חניה. ככל הניתן יש להימנע מעקירתו.

#### נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור הנגשת דירה המוצעת בקומת עמודים מפולשת ושתהיה מותאמת לבעלי מוגבלויות.

#### תברואה

בקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון למאושר מול תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 וש גובה מתקן האשפה לא יעלה על ל- 1.5 מ'.

#### פיתוח שטח

חוו"ד תכנון עיר :

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

#### מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 15 התקבלו התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות :

הסגמת נוף, אור, אוויר ושמשי, מצוקת חניה ועומסי תנועה.

פגיעה בעצים ובאופי השכונה וירידת ערך הנכס.

הכנסת זרזות במרחב  
נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

29.01.2024

לכבוד: ועדת התכנון והבנייה המקומית  
ירושלים

**התנגדות נגד הבקשה להיתר בנייה ברח' הארי 13, ירושלים**  
**הבקשה מס' 2023/0569.00**

מטעם ועד הבית של הבניין מס' 11 ברח' האר"י, ירושלים, הממוקם בחלקה הגובלת עם החלקה של הארי 13, מוגשת בזאת התנגדות נגד הבקשה להיתר הבנייה וההקלות.  
ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. הבניין מס' 13 ברח' האר"י נמצא במרחק של 5.4 מטר מהבניין שלנו. הבינוי המתוכנן יקרבת את הבניין עוד יותר.
2. לפי היעוץ האדריכלי והסביבתי שקיבלנו הבינוי לפי הבקשה להיתר סותר את תכנית המתאר 9988 והוא יגרום לנזקים סביבתיים רבים ולהגדלת צריכת האנרגיה בכל הדירות בבניין שלנו.
3. הוספת בינוי בהיקף שעולה על המותר לפי התכנית 9988 עלולה לפגוע בעתיד בזכויות שלנו לתוספות הבינוי. נא לראות את חוות הדעת המצורפת של אדר' עו"ד ולנטינה נלין.
4. לאחר הבנייה לפי הבקשה הבניין ברח' האר"י 13 יהיה גבוה מהבניין שלנו ב-10 מטר. בנוסף הוא יורחב הרחבות משמעותיות. תוספות אלה יסתירו נוף ואור השמש לדירות רבות בבניין שלנו.
5. לפי היעוץ השמאי שקיבלנו הנזקים כאמור יגרמו לירידת ערך משמעותית בכל הדירות בבניין שלנו.
6. אנו שומרים לעצמנו זכות להעלות נימוקים נוספים בעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

מייק פרידמן

ועד הבית של הבניין מס' 11 ברח' הארי, ירושלים



## בנייה ירוקה ואדריכלות בת קיימא Green Building and Sustainable Architecture

כ' שבט תשפ"ד  
30 ינואר 2024

לכבוד: ועד הבית ובעלי הדירות  
בבנין מס' 11 ברח' הארי ירושלים

### הבקשה להיתר הבנייה מס' 2023/0569.00 – רח' הארי 13

#### היבטים ארכיטקטוניים וסביבתיים

#### חוות דעת מומחית

נתבקשתי על ידכם לחוות את דעתי המקצועית בעניין ההיבטים הסביבתיים של הבקשה להיתר מס' 2023/0659.00 (להלן: "הבקשה להיתר" או "הבקשה הפוגעת") בבנין ברח' הארי 13, ירושלים, הידוע כחלקה 120 בגוש 30026 (להלן: "הבנין הפוגע") וההשפעות הצפויות מביצוע של הבינוי לפיה על הבנין סמוך, שכתובתו רח' הארי 11, ירושלים, הידוע כחלקה 119 בגוש 30026 (להלן: "הנכס" או "הנכס הנפגע").

#### ואלה פרטי השכלתי:

הנני עורכת דין ואדריכלית, בעלת תואר ראשון במשפטים מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים ותואר שני באיכות הסביבה ובאדריכלות ביו-אקלימית מטעם בית הספר לאדריכלות, האוניברסיטה הטכנולוגית במדריד, ספרד. בוגרת תכנית "עמיתי הסביבה" של מרכז השל לקיימות. עובדת בתחום בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא והגנת הסביבה מזה כעשרים שנה.

#### ואלה פרטי ניסיוני:

כיועצת בנייה ירוקה של המשרד להגנת הסביבה השתתפתי בכתיבת ת"י 5281 – בנייה בת קיימא וברביזיה לת"י 5282 – דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה. לימדתי במחלקה לארכיטקטורה בבצלאל, האקדמיה לאמנות ועיצוב ירושלים ובמחלקה לאדריכלות נוף במכללת אור"ט. מחברת ספרי לימוד "דיני תכנון ובנייה", "תכנון אקולוגי".

בין עבודות התכנון שביצעתי בתחום האדריכלות המקיימת: מתחם מגורים ירוק עגנון 11 בירושלים (קיבל תו "בניין ירוק מצטיין" של מכון התקנים), שימור חאן אל עומדאן ההיסטורי כמלון בוטיק יוקרתי ומלון הטיילת בעכו, שמורת פרחי הבר הירושלמית, תכנון בתים פרטיים בהרחבת נס הרים, כתיבת פרק קיימות בתכנית 5800 ועוד.

כחוקרת ועורכת מדעית השתתפתי בשורה של מחקרים של המרכז למדיניות סביבתית במכון ירושלים לחקר ישראל. בין היתר, בנושאים כמו איכות הסביבה העירונית, קרקעות מזהמות, חקיקה סביבתית ועוד.

בחלק חשוב בפעילותי למען הקטנת נזקים סביבתיים מהתכנון והבנייה בישראל הכנתי מספר של התנגדויות לפרויקטי בנייה פוגעים והופעתי בוועדת התכנון והבנייה ברמה המקומית והמחוזית. כמו כן הכנתי מספר חוות דעת בעניין תביעות לירידות ערך נכסי מקרקעין כתוצאה מנזקים סביבתיים.

אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט והריני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב עניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, וכי דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שניתנת בבית המשפט.

להלן חוות דעתי.

## 1. כללי

המטרה העיקרית של הבקשה הפוגעת, כפי שנוסחה במסמכיה הרשמיים, היא "בניית 5 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות מעל 11 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות". מיקום: שכונת רחביה, רח' האר"י 13, חלקה 120 בגוש 30026 (להלן: "מתחם הבקשה הפוגעת"). מדובר באזור בעל חשיבות מיוחדת מבחינת ההיסטוריה, הארכיטקטורה והמורשת.



איור 1. תצלום אוויר

המבקש: י.ר. לוסטיג זוהר איילות  
עורך הבקשה: פרץ פרי חמם



## 2. המצב התכנוני

הנכס הנפגע והבניין הפוגע בשכונת רחביה ההיסטורית. בשנת 2015 אושרה תכנית מתאר מקומית 9988 – 'תכנית מתאר לשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל טלביה ושערי חסד' (להלן: "התכנית המקומית"). מטרתה: "יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח בשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד".

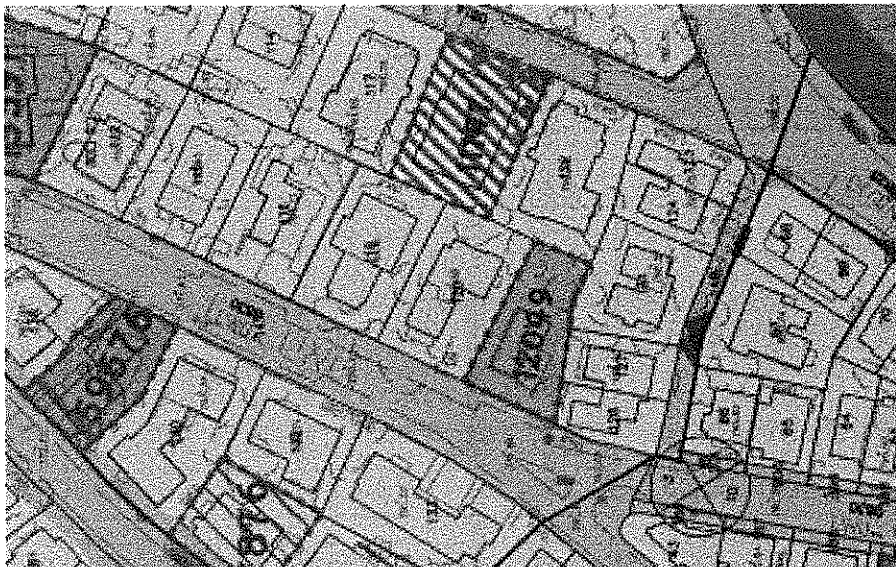
התכנית המקומית קובעת תוספת בינוי: 100,000 מ"ר לעומת 500,000 קיימים, כלומר הוספת 20%, ותוספת מספר יחידות דיור: 700 דירות חדשות לעומת 4600 קיימות, כלומר הוספת 15.2%.

זה - בתכנית המתאר של השכונה. לעומתה הבקשה להיתר הבנייה מציעה:

תוספת בינוי: 154%.

תוספת יחידות דיור: 45%.

תוספת אחוזי הבנייה: 158.1%.



איור 3. תשריט מתוך מסמכי התכנית 9988 –  
הנכס הנפגע והבניין הפוגע מסומנים כאזור מגורים 2

הבקשה להיתר הוגשה לפי תכניות תמ"א 38 והתכנית 10038. אלה היו מאושרות ערב אישור התכנית המקומית מס' 9988. התכנית המקומית קובעת באופן מפורש כי כל תוספת זכויות בנייה לפי התכניות המאושרות תהיה כפופה להוראותיה ותותר אך ורק עד לתקרת הזכויות שמאפשרת תכנית זו.

| 4.1.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | חוראות                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| א.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | תכניות מאושרות בתחום התכנית |
| תותר תוספת זכויות בנייה לזכויות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום תכנית זו, עד לתקרת הזכויות שמאפשרת תכנית זו, וזאת רק בכפוף לעמידה בכל ההוראות של תכנית זו, לרבות ההוראות בנושא תכנית, קווי בניין וכיוצא ב. תוספת הזכויות תותר בכפוף לאפשרות לשמור על מאפייני חביון הסתאימות, בהנאם להוראותיה של תכנית זו, שמטרתם שמירה על רוח המקום ועל אופיו. |                             |

התכנית המקומית קובעת בסעיף 6.9 הוראה מיוחדת לגבי התכניות לחיזוק מבנים:

| 6.8 חיזוק מבנים – תמ"א 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א. דרישות הבניה הקבועות בתכנית לרבות תכנית חב"מ, נובה הבינוי, שמירה על הגנות הקדמיות וכן הוראות העיצוב והמדיניות בסעיף 4.1 להוראות התכנית, נועדו לקבוע את אופן הבניה באזורים השונים ולשטח על המרקם האמיתי באזור הכותלים, והן מהוות את מדיניות התכנון אליה על אנף התכנון והעירונ, מהנדס העיר וועדת העיבוד להתייחס בעת קביעת חזות דעתם הסקציונית לגבי הבינוי המוצע בתיתרים מתוקף התכנית המקומית לחיזוק מבנים 10038. |

הבקשה להיתר סותרת את הוראות התכנית המקומית לגבי כל המאפיינים המפורטים בסעיף 4.1.2. (א) לתכנית המתאר 9988.

התוצאה: פגיעה המשמעותית בנכס מבחינת הצללה, זרימת האוויר, זכות לנוף ולתאורה, ניקוז ועוד, כפי שיפורט בהמשך.

### השוואת הוראות התכנית 9988 והבקשה להיתר

| התכנית 9988                   | 2023/0569.00                                      |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| מס' הקומות המירבי             | 6 ק' מעל מפלס הבנייה הקובעת 6 קומות + קומת מתקנים |
| קו הבניין                     | 4 מ' פחות מ-3 מטר                                 |
| תוספת הבינוי במ"ר             | 20%                                               |
| תוספת הבינוי ביחידות הדיור    | 15.2%                                             |
| זכויות הבנייה ביחס לשטח החלקה | 95.5%                                             |
|                               | 158.1%                                            |

בתכנית המקומית 9988 יש הוראת **סטייה ניכרת** – סעיף 6.7. בנוסף הודגש במיוחד כי כל חריגה מגובה הבנייה תיחשב סטייה ניכרת.

### **3. תיאור הנכס וסביבתו כיום**

כיום הנכס נהנה ממיקום נוח ויוקרתי במרכז העיר לצד סביבה ירוקה ושקטה להפליא. הבינוי בשכונה הוא נמוך – עד 4 קומות, והצפיפות מאוד נמוכה. הכמות הגדולה של עצים, לרבות העצים במתחם הבניין הפוגע, גורמת לאיכות אוויר גבוהה מאוד עבור מרכז העיר.

השכונה היא בעלת צפיפות נמוכה, שקטה וירוקה מאוד. אך יחד עם זאת נהנית מכל השירותים העירוניים הנדרשים: חינוך, מסחר, תחבורה ציבורית, תרבות וכו'. כל השירותים ברמה הגבוהה ביותר מפאת מיקומה המרכזי של השכונה בעיר.

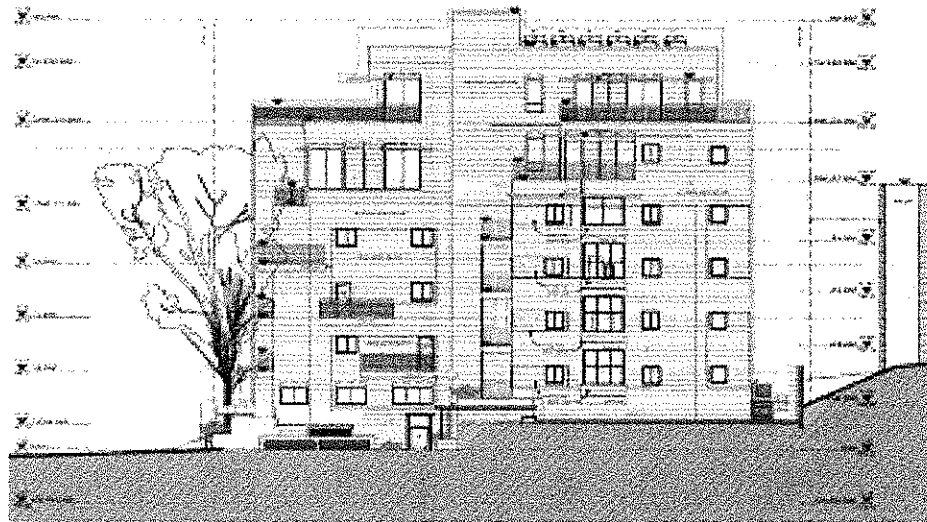
הנכס כולל שטח פרטי פתוח ומוקף צמחייה עשירה.

### **4. צפיפות**

בבנין הפוגע 11 יחידות דיור קיימות. בקשה להיתר קובעת תוספת 5 יחידות דיור. כלומר הצפיפות תעלה ב-45%. זה הרבה יותר מהערך שנקבע בתכנית המתאר 9988 (20%). יחד עם זאת תוספת הבינוי היא עוד יותר משמעותית: 154%. הבנין הפוגע הולך לשנות את צורתו, את גובהו, את הצפיפות והאת הנוכחות שלו בנוף. הדבר ישנה בצורה דרסטית את המאזן בין כמות התושבים והבינוי לבין כמות הקרקע והמערכות תומכות חיים והשירותים העירוניים שעומדים לרשותו של כל תושב: שטחים פתוחים, תחבורה, חיה ועוד.

## 5. בנייה לגובה

הבניין הפוגע נמצע במרחק של כ-5 מטרים מהנכס הנפגע. תוספת הבינוי לפי התכנית הפוגעת מגדילה את גובה הבניין הפוגע ב-10 מטר! כלומר כמעט פי שתיים מעל קו 0.00. יתר על כן, הבקשה להיתר כוללת תוספת על תוספת! היא מוסיפה לכאורה קומה וחצי, אך על התוספת הזאת יש עוד תוספת של קומה טכנית על הגג.



איור 4. הקו האדום מסמן את התוספות על הבינוי הקיים

תוספות כאלה סותרות את הוראות תכנית המתאר המקומית 19988!

התכנית המקומית אוסרת על בניית חדרי מכוניות על גגות בניינים בכל שטח התכנית. סעיף 4.1.2, ד, 7.

### 7. מכונה נגד מעליות:

א. בבניין חדש ואו בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכוניות למעלית על הגג. חדר מכוניות למעלית, במידת הצורך, יוכנה בקומת המרתף או משולב בתא המעלית. במקרים בהם מדובר בתוספת קומת אחת בלבד, כאשר כבר קיימת מעלית בבניין הכוללת חדר מכוניות על הגג, תתאפשר העתקת חדר המכוניות על הגג החדש.

## 6. נצפות

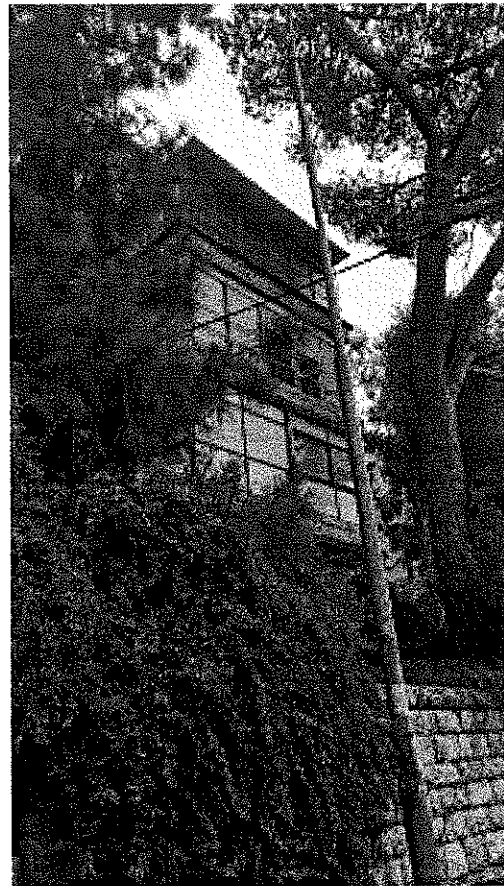
הבינוי המוצע יגרום להסתרת הנוף והאור לכל הדירות בנכס הנפגע. הבקשה להיתר קובעת עקירת העצים ובניית בניין גבוה מהרגיל בשכונה. כל פעולות אלה יגרמו לשינוי קרדינלי בנוף שנצפה מתוך הנכס.

## 7. תאורה והצללה

בניית בניין חדש מזרחה מהנכס תסתיר במידה ניכרת את החשיפה לשמש כאמור ותגרום לירידה ניכרת ברמת התאורה בנכס. לפי הערכה מדובר בירידה של כ-10%.

## 8. איכות אוויר בסביבת הנכס

ביצוע התכנית יפגע באיכות האוויר בנכס הנפגע ובסביבתו הקרובה. לכך מספר גורמים. מצד אחד ייעקרו עצים בוגרים, שיוצרים כיום איכות אוויר מעולה בסביבת הנכס. מאידך צפויים לעבור ליד הנכס כלי רכב.



איור 5. העץ שבתמונה לא שרוד את שלב הבינוי

כיום הצמחייה העשירה בסביבת הנכס מפיקה כמויות גדולות של חמצן וגורמת גם לינון של אוויר. מדובר בפעולה טבעית מורכבת מאוד. עצים מחטניים ומינים אחרים גורמים ליינון האוויר. העלאת רמת היינון מחזקת פעילות מערכת הדם, מורידה את רמות הסוכר והזרחן בדם, מרפא מכאבי ראש ועייפות. לאיכות אוויר השפעה משמעותית על התפישה הסובייקטיבית של ערכי המדל"ן. לפי המחקר שנערך בישראל תפישת העלייה ברמת זיהום האוויר מאפס לרמה מקסימלית מזוהה עם ירידה של כ-30% במחירי הדירות. עצם העובדה כי מתווספים לסביבת הנכס כלי רכב כה רבים עשויה להשפיע על שוויו. התכנית קובעת פגיעה משמעותית בעצים בוגרים במתחם התכנית הפוגעת, דבר שיגרור פגיעה באיכות האוויר. לעצים רבים יש יכולת קיבוע של מזהמים וחומרים מסוכנים. לצמחייה בכלל ולעצים בוגרים בפרט יכולת גבוהה של קיבוע חלקיקים מזהמים ואבק.

עצים – הם מקור הלחות בעונה החמה ומקור החמצן היחיד. רק לצורך הספקת חמצן במידה הנדרשת עבור אדם אחד נחוצים 3 עצים בוגרים בסביבתו המיידית. לפי הבקשה להיתר יעקרו עצים ליד הנכס ויבנסו תושבים חדשים. כמות העצים עבור כל אדם תקטן.

כתוצאה מכך האוויר בסביבת הנכס יהיה יבש יותר ופחות עשיר בחמצן. הגדלת כמות של חלקיקים מרחבים מזהמים ואבק באוויר עשויים להשפיע על תפקוד הריאות של הדיירים בנכס ולהגדיל סיכונים לבריאותם.

התכנית המקומית קובעת הוראות מיוחדות לעניין עצים בכל שטח התכנית. סעיף 4.1.2, ט"ו, 14.

14. תנאי למתן חיתוך בניה ככל חלקת ומגרש מתחום התכנית יהיה כיצור סקר עצים. חסר יתייחס לכל העצים בשטח החלקה ובתחום של 2 מ' מחוץ לתחום החלקה. חסר יכלול תוצאות תמידיות לאורך שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השטח והחלפה של עצים זקנים בתנאי למימוש תכנית בנייה במגרשים השונים. ההחלטות יתייחסו, בין היתר, למבנים בין הבניינים ולאורכים שיש להקפיד בהם על שימור, למיקום העצים בגינות וכיוצא. תכנית הנטיעות ושטח העצים תסמך את חצורן בשימור ו/ או בייצור חוות ירוקה של המגרש כחזית אשר בה נטעים עצים בוגרים המסמלים לשכונה, בשטח קרקע ללא תכנית התת קרקעית. כמו כן, תכנית הנטיעות תתייחס לצורך לשמר ולשחזר את שורת העצים החסיטוריים שבין מגרשי המגורים בשכונה. חסר יבא לפקיד היעור, לצורך מתן חוות-דעת ומסמך ייגורר החלטות לתכנית המבנה והחנייה.

15. תנאי להיתר בניה מתחום התכנית יהא ליוני ופיקוח על ידי אורנים מקצועי, אשר יודא, בין היתר, ליוסם של המבנים הסבים: שמירת מרחק מתאים בין יבנות לבין העצים לשימור, הסמך המסך קיום העצים בשטח עבודה, השתקת העצים לבי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים (כביצי מפי או ערך תלכין).

## 9. רעש

בניית מרפסות על חזיתות של הבניין הפוגע תוסיף גורם מתמיד להעלאת רמת רעש רקע בנכס הנפגע. בנוסף יסבול הנכס מרעש של הרכבים הנוספים וממתקן החנייה במרחק של מטרים ספורים מהנכס הנפגע.

## 10. מיקרואקלים, איכות אוויר ונוחות תרמית בתוך דירות המגורים

כיום הנכס נהנה ממיקרואקלים איכותי ביותר, האוויר מיוון ומאושר בחמצן. העצים יוצרים הגנה מרעש ומהרוחות הקרות. הבקשה הפוגעת מחליפה עצים רבים בבינוי. לסביבה מתווספים שטחים חלקים של: שטחי ריצוף אופקיים וקירות ביניים אנכיים. השטחים האלה יהיו "מראות" שיחזירו לסביבה חום, רעש ורוחות.

יודגש כי בנייה לגובה ועקירת העצים הקיימים בסביבת הנכס תגרום אך ורק להרעת המצב מבחינת הנוחות התרמית בתוך הנכס. לפי הערכה האנשים הגרים בנכס יאלצו להוציא הוצאות חשמל נוספות על סך כ-100 ש"ח לחודש לפחות, 1200 ש"ח לשנה.

כלומר, לאור האמור לעיל, צפויים שינויים במקור-אקלים בנכס ובסביבתו וגם הוצאות נוספות.

## המסקנות וההצעות

מימוש הבקשה להיתר כפי שהוגשה יגרור את התוצאות הבאות עבור הנכס:

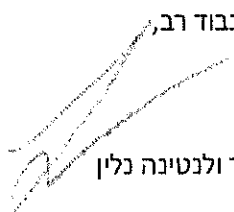
- (1) הסתרת הנוף;
- (2) הסתרת חשיפה לשמש בעונה הקרה ושליטת חימום סולארי פסיבי;
- (3) פגיעה איכות האוויר ובאזור;
- (4) עלייה ברמת רעש רקע;
- (5) פגיעה חמורה ביותר בפרטיות האנשים שגרים בנכס;
- (6) עלייה משמעותית בהוצאות החשמל לצורך חימום וקירור מלאכותיים – על סך כ-100 ש"ח לחודש לפחות, 1200 ש"ח לשנה, בנוסף יצטרכו להגדיל שימוש בתאורה ואוורור מלאכותית, סה"כ צפויה עלייה בהוצאות החשמל ע"ס 2000 ש"ח בשנה לפחות.

כל הדברים האלה יגרמו לירידת איכות החיים של הדיירים וגם ישפיעו בצורה שלילית על ערך הנכסים לעומת המצב שבו היו בעת רכישתם והמצב שבו הם נמצאים כעת.

יצוין כי ניתן להקטין בצורה משמעותית את התוצאות השליליות האלה אם תוספות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית 9988.

הריני עומדת לרשותכם בכל שאלה או הבהרה אחרת שתידרש.

בכבוד רב,

  
אדר' עו"ד ולנטינה נלין

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלומה הוכברג / תאריך: 22:14 30/01/2024 / מספר בקשה: 2380479  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                         |
|-------------------|-------------------------|
| שם משפחה:         | הוכברג                  |
| שם פרטי:          | שלומה                   |
| דואר אלקטרוני:    | rabbihochberg@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 525469804               |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00            |

| סטטוס טיפול               |                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08:57 06/02/2024          | <br> |
| נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |                                                                                                                                                                                |
| 22:14 30/01/2024          |                                                                                                                                                                                |
| ממתין לבדיקת האגף         |                                                                                                                                                                                |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | שלומה        |
| שם משפחה:       | הוכברג       |
| סוג זיהוי:      | דרכון        |
| מזהה:           | 525469804    |

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

rabbihochberg@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

בנין על יד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900616

רחוב:

16700830

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

עוד קומות תפגעו באור שהדירה שלנו מקבלת אנו גם מודאגים בפוטנציאל שמקומות החנייה  
- שעכשיו מאוד חסר ברחוב האר"י - תתצמצם יותר

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל ברודי / תאריך: 20:52 30/01/2024 / מספר בקשה: 2380051  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | ברודי                |
| שם פרטי:          | מיכאל                |
| דואר אלקטרוני:    | mhbroduer1@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 320839772            |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00         |

| סטטוס טיפול      |                           |
|------------------|---------------------------|
| 08:58 06/02/2024 | נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |
| 20:52 30/01/2024 | ממתין לבדיקת האגף         |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | מיכאל        |
| שם משפחה:       | ברודי        |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 320839772    |

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

mhbroduer1@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כמה מטרים מהאר"י 13

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900616

שכונה:

16700814

רחוב:

30

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1 יגביל מאוד את השמש וכתוצאה מכך את האור לדירה שלי 2. זה ישפיע בצורה קשה על  
הנוף שלי 3. תהיה צמצום משמעותי בפרטיות שלנו כפי שיוכלו תושבי האר"י 13 לראות בתוך  
הדירה שלי 4. זה יפחית את ערך הנכס שלי.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אנדי גרובמן / תאריך: 20:29 30/01/2024 / מספר בקשה: 2379700  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרובמן

שם פרטי:

אנדי

דואר אלקטרוני:

femmerouge@gmail.com

תעודת זהות:

668057973

מספר תיק רישוי:

2023/0569.00

## סטטוס טיפול

08:58 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:29 30/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

20:29 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

20:27 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

20:07 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

19:14 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

19:13 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

## פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0569.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אנדי

שם משפחה:

גרובמן

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

668057973

טלפון נייד:

3807990

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

femmerouge@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

כ-10 מטר, פונה לצד העורפי והצפוני של הבניין

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700814

מס' בית:

28

כניסה:

מס' דירה:

1. הבנייה המוצעת אינה תואמת כלל את צביון הסביבה הקיים. הפרויקט כולל עקירת עצים וצמחייה שמהווים חלק מהותי מאופי השכונה הקיים. תוספת הגובה לבניין חורגת באופן מובהק מגובה הבניינים השכנים. 2. התוספת המסיבית לגובה הבניין הקיים תחסום את אור השמש, את הנוף, את פיסת השמיים ואת המרחב הפתוח שניבטים כיום מן הדירה. 3. התוספת המוצעת של דירות עם מרפסות הפונות לדירה שלי יהוו מטרד משמעותי ומורגש, הן מבחינת רעש והן מבחינת פרטיות. 4. הבנייה המאסיבית והמטרדים לעיל יורידו את ערך הנכס שלי. 5. הריגי שומר לעצמי את הזכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליס זלוטניק / תאריך: 19:58 30/01/2024 / מספר בקשה: 2379792  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                    |
|-------------------|--------------------|
| שם משפחה:         | זלוטניק            |
| שם פרטי:          | אליס               |
| דואר אלקטרוני:    | dovalice@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 327138558          |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00       |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:00 06/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 19:58 30/01/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 19:41 30/01/2024<br>נשמר כטיוטה               | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         | אליס         |
| שם פרטי:        |              |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| סוג זיהוי:         | ת.י.               |
| מזהה:              | 327138558          |
| טלפון נייד:        | 4237334            |
| קידומת טלפון נייד: | 054                |
| טלפון:             |                    |
| קידומת טלפון:      | 02                 |
| דוא"ל:             | dovalice@gmail.com |

#### פרטי דירת המתנגד:

|                                              |                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד                         |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | כ-9 מטר, מול החזית הצפונית של הבניין |

#### פרטי התנגדות:

|                |        |
|----------------|--------|
| מי מגיש הבקשה: | המתנגד |
|----------------|--------|

#### כתובת למשלוח דואר:

|             |          |
|-------------|----------|
| ישוב:       | 36103000 |
| תא דואר:    |          |
| מיקוד:      |          |
| כתובת מלאה: |          |
| שכונה:      |          |
| רחוב:       | 16700830 |
| מס' בית:    | 11       |
| כניסה:      |          |
| מס' דירה:   | 8        |

#### נימוקי התנגדות:

##### נימוקי ההתנגדות:

1. הבנייה המבוקשת אינה תואמת את אופי השכונה. תוספת הגובה לבניין הקיים חורגת משמעותית מגובה הבניינים השכנים. 2. הבנייה המוצעת תחסום את אור השמש, את המרחב הפתוח, את הנוף ותבוא על חשבון הצמחייה והמרחב הירוק הקיים. 3. תוספת חמש דירות לבניין ורק חמש מקומות חניה בפועל, תחריף משמעותית את מצוקת החניה הקיימת ממילא בשכונה וברחוב. 4. התוכנית המוצעת - הבנייה המסיבית והפגיעה באופיה הירוק של השכונה והגבלת האור והנוף יפגעו משמעותית בערך הנכס שלי. 5. הריני שומרת לעצמי את הזכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בועדה.

# תנגדות להיתר בניה

יש הבקשה: פנחס מדינג / תאריך: 30/01/2024 17:23 / מספר בקשה: 379361  
וטוס: ממתין לבדיקת האגף

מספר תעודת זהות: 379361

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0560.00

מספר חק רישוי:

פנחס

שם פרטי:

שם משפחה:

סוג זיהוי:

מזהה:

טלפון נייד:

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

## פרטי הבקשה מתומצת

שם: מדינג

משפחה:

שם פרטי: פנחס

דואר: ding@mail.huji.ac.il

אלקטרוני:

זעודת: 017539675

הות:

מספר: 2023/0560.00

זיק:

ישוי:

עוד...

שליח

להתייעצות

קובץ אחד

לקישור לצפייה

בטובת: ד"ר פנחס

מסמך דירת המתנגד: מאחורי הגביה המוקדשת במידות של 9.5 מ' x 11.5 מ' (מסמך דירת המתנגד ברחוב יעקובי)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

9218608

מיקוד:

רד"ק 28/3 ירושלים 9218608

כתובת מלאה:

16900616

שכונה:

16700814

רחוב:

28

מס' בית:

## סטטוס סיכום

06/02/2024

09:03

נפתח לצפייה |

רוחמה יעקובי

30/01/2024

17:23

ממתין לבדיקת

האגף |

## פניות מקושרות

בקשה לערעור על דוח חניה

או נסיעה בנתיב תחבורה

ציבורית - ישן (151891)

15/01/2019

## נימוקי התנגדות:

## נימוקי ההתנגדות:

1. התוספת המסיבית בגובה הבניין הקיים תגביל מאד את אור השמש בכול ימות השנה, ותחשיך הן סלון ביתי בקומת קרקע, והן חדר העבודה/ספריה בקומה מעל לסלון.
2. התוספת המוצעת של דירות עם מרפסות פתוחות במפלסים בגובה 12.85 ו-14.41 יהוו מיטרד חמיד, הן מבחינת פרטיות (מאפשרת הצצה ישורה לתוך ביתי), והן מבחינת רעש, ובמיוחד יעיבו על האפשרות להנות משיבה שקטה ונינוחה בגינת ביתי.
3. עצם הבנייה המסיבית והמטרדים ה"ל מורידים את הערך של הנכס שלי.
4. הריני שומר לעצמי זכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איריס המאירי / תאריך: 30/01/2024 15:30 / מספר בקשה: 2378650  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

המאירי

שם פרטי:

איריס

דואר אלקטרוני:

femmerouge@gmail.com

תעודת זהות:

039668199

מספר תיק רישוי:

2023/0569.00

## סטטוס טיפול

09:09 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:30 30/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

15:22 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

15:19 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

15:07 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

14:55 30/01/2024

נשמר כטיוטה |

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0569.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

איריס

שם משפחה:

המאירי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

039668199

טלפון נייד:

4211740

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

02

קידומת טלפון:

femmerouge@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

כ-5 מטר. הדירה פונה ישירות לבניין

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700830

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

החרפה בלתי מתקבלת על הדעת של מצוקת החנייה הקיימת ברחוב בפרט ובשכונה בכלל.

כיום מחזיק משק בית ממוצע ב-1-3 מכוניות. התוכנית המוצעת מוסיפה חמישה משקי בית

יחד חמישה מכוניות מנוע דבר שיהיה לשיעור בלתי סביר. עם כלל שיתוף לרשימת

נסבל ממילא יוחרף משמעותית עם הוספה פוטנציאלית של 5 עד 15 רכבים קבועים, אליהם יתווספו רכבים ארעיים של מבקרים. המבנה המוצע אינו תואם את צביון השכונה וכלל אינו משתלב בה. העצים והמרחב הירוק בחזית, בצידי הבניין ובעורפו, שהינם מהותיים לצביון השכונה ולאטרקטיביות שלה, יוחלפו בעוד בטון ואבן. גובה הבניין יבלוט בחריגותו המובהקת מהבניינים הסמוכים. ההשלכה לכך אינה רק שינוי צביון השכונה, ציפוף קלאוסטרופובי של בנייניה ודייריה ורמיסת מעט הטבע החיוני והאהוב הקיים בה, אלא גם הסתרה משמעותית של אור, נוף ופיסת השמיים שזמינים כיום לדירות הסמוכות ומהווים שיקול מהותי ועיקרי למגורים בהן. חסימת אור השמש תיתרגם בין היתר גם לצריכת חשמל גבוהה יותר ולכן להוצאות מגורים גבוהות יותר. הבנייה המוצעת תשנה באופן מובהק ודורסני את אופי וצביון השכונה ותהווה פגיעה מהותית ומשמעותית באטרקטיביות המגורים בה, בערך הנכסים ובאיכות, רמת ורווחת חייהם של התושבים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אני שומרת לעצמי את הזכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהוד אחישר / תאריך: 14:08 30/01/2024 / מספר בקשה: 2378276  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| שם משפחה:         | אחישר                       |
| שם פרטי:          | אהוד                        |
| דואר אלקטרוני:    | ehud.ahissar@weizmann.ac.il |
| תעודת זהות:       | 051727766                   |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00                |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:09 06/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 14:08 30/01/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | אהוד         |
| שם משפחה:       | אחישר        |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 051727766    |

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ehud.ahissar@weizmann.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

דירתנו גובלת עם האר"י 13 מצפון

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9219203

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700830

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לאחר עיון בתוכניות המוצעות, אנחנו מתנגדים לשינויים המוצעים מהטעמים הבאים: תוספת הבניה המוצעת תפגע באופן משמעותי באיכות חיינו, כמו שאפרט כאן. 1) תוספת הבניה לגובה תסתיר את פיסת השמיים שמול דירתנו ותסתיר את אור השמש במשך רוב שעות היום. 2) תוספת הבניה בצד מזרח תגזול שטחים ירוקים רבים (כשני שלישים מהחצר האחורית) ותפגע ביופי של המרחב סביב דירתנו. 3) תוספת הבניה מצד צפון תגזול מן הנוף הנשקף למערב מדירתנו ותסכן את עצי האורן הגבוהים (אחד מהם נפל בסערת השלג האחרונה). הרינו שומרים לעצמנו זכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה. מרב ואהוד אחישר

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שירה אחישר / תאריך: 14:01 30/01/2024 / מספר בקשה: 2378201  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                    |
|-------------------|--------------------|
| שם משפחה:         | אחישר              |
| שם פרטי:          | שירה               |
| דואר אלקטרוני:    | msmerava@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 203083407          |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00       |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:10 06/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 14:01 30/01/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | שירה         |
| שם משפחה:       | אחישר        |
| סוג זיהוי:      | ת.י.         |
| מזהה:           | 203083407    |

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

msmerava@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

דירתי גובלת עם האר"י 13 מצפון

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36108400

תא דואר:

7634502

מיקוד:

כתובת מלאה:

רופין 2, רחובות, 7634502

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לאחר עיון בתוכניות המוצעות, אני מתנגדת לשינויים המוצעים מהטעמים הבאים: תוספת הבניה המוצעת תפגע באופן משמעותי בערך הדירה שלי, כמו שאפרט כאן. (1) תוספת הבנייה לגובה תסתיר את פיסת השמיים שמול דירתי ותסתיר את אור השמש במשך רוב שעות היום. (2) תוספת הבניה בצד מזרח תגזול שטחים ירוקים רבים (כשני שלישים מהחצר האחורית) ותפגע ביופי של המרחב סביב דירתי. (3) תוספת הבניה מצד צפון תגזול מן הנוף הנשקף למערב מדירתי ותסכן את עצי האורן הגבוהים (אחד מהם נפל בסערת השלג האחרונה). רכשתי את הדירה לפני 5 שנים בעיקר בשל המרחב הירוק והפתוח שניבט מהחלק העורפי של הדירה, והנוף, השמיים הפתוחים והאור שממלא אותה בחלק הדרומי. תכנון עיצוב הדירה שלי התבסס על הפרמטרים האלה. הייחוד של דירה זו ירד לטמיון וערכה יפחת משמעותית בעקבות הבנייה המוצעת. הריני שומרת לעצמי זכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר פינקל / תאריך: 13:32 30/01/2024 / מספר בקשה: 2375427  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| שם משפחה:       | פינקל                |
| שם פרטי:        | מאיר                 |
| דואר אלקטרוני:  | femmerouge@gmail.com |
| תעודת זהות:     | 023653694            |
| מספר תיק רישוי: | 2023/0569.00         |

## סטטוס טיפול

|                  |                           |   |
|------------------|---------------------------|---|
| 09:10 06/02/2024 | נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 13:32 30/01/2024 | ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 10:35 30/01/2024 | נפתח לצפיה   ענבל עזרא    | ⬆ |
| 23:48 29/01/2024 | נשמר כטיוטה               | ⬆ |
| 23:39 29/01/2024 | נשמר כטיוטה               | ⬆ |
| 23:38 29/01/2024 | נשמר כטיוטה               | ⬆ |

איתור תוכנית:

2023/0569.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מאיר

שם משפחה:

פינקל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

023653694

טלפון נייד:

9203238

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

femmerouge@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

כ-5 מטר. הדירה פונה ישירות לבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700830

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לאחר עיון בתוכנית המוצעת, אני מתנגד לשינויים המוצעים מהטעמים הבאים: א. לרחוב (ולשכונה) אופי יחודיים שייפגעו משמעותית מתהליכי בנייה מהסוג המוצע. אני חושב שעל התוכנית להיות עקבית עם תוכנית הנוף של השכונה כולה, גם במספר גובה הבתים.

הפרויקט יסתיר נוף ואור שמש לדיירים בבניין, הוא כולל עקירת עצים בני עשרות שנים שמהווים חלק מאופי החצרות בירושלים, והוא יחמיר את בעיית החנייה החריפה ממילא ברחוב. גם אם הבניין יכלול חניה אחת לכל דירה, למשפחות רבות יש 2-3 מכוניות, הגעת מבקרים למשפחות אלו תחמיר עוד יותר את המצב. ג. לאור האמור, ולאור הפגיעה המשמעותית הצפויה בערך הנכס כתוצאה מהשינויים המוצעים, אני מתנגד לתוכנית המוצעת. אינני מתנגד לשיפוץ הבניין ולשדרוגו ללא שינוי במימדי הבניין וללא פגיעה במרחב שבין הבניינים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אני שומר לעצמי את הזכות לטעון טענות נוספות בעת הדין בועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ריימונד ויקטור ג'יסון / תאריך: 20:54 29/01/2024 / מספר  
בקשה: 2374497  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | ג'יסון               |
| שם פרטי:          | ריימונד ויקטור       |
| דואר אלקטרוני:    | rarajayson@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 015571649            |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00         |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:16 06/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 20:54 29/01/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 20:00 29/01/2024<br>נשמר כטיוטה               | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |                |
|-----------------|----------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00   |
| מספר תיק רישוי: |                |
| הזדהות:         | ריימונד ויקטור |
| שם פרטי:        |                |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| סוג זיהוי:         | ת.ז.                 |
| מזהה:              | 015571649            |
| טלפון נייד:        | 3122557              |
| קידומת טלפון נייד: | 052                  |
| טלפון:             | 5666957              |
| קידומת טלפון:      | 02                   |
| דוא"ל:             | rarajayson@gmail.com |

**פרטי דירת המתנגד:**

|                                              |                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד                          |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | אנחנו כמה מטרים בודדים מהבניה המבוקשת |

**פרטי התנגדות:**

|                |        |
|----------------|--------|
| מי מגיש הבקשה: | המתנגד |
|----------------|--------|

**כתובת למשלוח דואר:**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| ישוב:       | 36103000                  |
| תא דואר:    |                           |
| מיקוד:      | 9218608                   |
| כתובת מלאה: | רד"ק 28/2 ירושלים 9218608 |
| שכונה:      | 16900616                  |
| רחוב:       | 16700814                  |
| מס' בית:    | 28                        |
| כניסה:      |                           |
| מס' דירה:   | 2                         |

**נימוקי התנגדות:**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נימוקי ההתנגדות: | 1. זה יגביל מאוד את השמש וכתוצאה מכך יגביל את האור לרכוש שלי 2. זה ישפיע קשות על הנוף מהנכס שלי 3. הרחבה תהפוך את ההרגשה ללא נעימה כשאנחנו יושבים בגינה שלנו (השכנים יהיו 'עלינו'). 4. תהיה פגיעה משמעותית בפרטיות שלנו שכן תושבי הארי 13 יוכלו לראות בתוך הנכס שלנו. 5. זה יפחית את ערך הנכס שלנו. ריימוד ויקטור ג'יסון 28 רח. רד'ק ירושלים/29 ינואר 2024 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל לוי / תאריך: 13:23 30/01/2024 / מספר בקשה:

2377895

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

Rahellevy1@gmail.com

תעודת זהות:

057137135

מספר תיק רישוי:

2023/0569.00

סטטוס טיפול

09:10 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:23 30/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0569.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057137135

קידומת טלפון נייד: 052  
טלפון:  
קידומת טלפון: 02  
דוא"ל: Rahellevy1@gmail.com

**פרטי דירת המתנגד:**

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה צמוד  
המבוקשת:

**פרטי התנגדות:**

מי מגיש הבקשה: המתנגד

**כתובת למשלוח דואר:**

ישוב: 36103000  
תא דואר:  
מיקוד:  
כתובת מלאה:  
שכונה: 16900616  
רחוב: 16700830  
מס' בית: 11  
כניסה:  
מס' דירה: 3

**נימוקי התנגדות:**

נימוקי ההתנגדות:  
תוספות הבניה מצמתמות משמעותית את כמוות האורר המגיעה לדירתנו ופוגעת משמעותית בשטחים פתוחים. פחות עצים יותר בניה במקום מאד רווי בבניה

## הערות והתנגדויות לתכניות מוצעות לתמ"א 38 לנכס האר"י 13, ירושלים (30026/120), בקשה 2023/0569.00

1. החניה ברחובות האר"י וחרל"פ עמוסה כמעט כל היום, אבל בעיקר בלילה בגלל המסעדות בעזה. אנו התושבים נדרשים בדרך כלל לחנות במרחק רב מהבית שלנו. התכנון מראה איבוד מקום חניה אחד ברחוב ומבנה חניה למעלית עבור 6 כלי רכב. אנו דורשים כי לא יונפקו תווי חניה חדשים ברחוב על ידי העירייה כדי לאכוף כי הבעלים ישתמשו במנגנון החניה למעלית בנכס.
2. העיצוב מראה עצים שיש להציל. עצי אורן 14, 15, 16 # הגובלים בקו הנכס עם האר"י 11 (30026/119) מתוכננים להישאר. אנו דורשים כי עצי אורן 15 # ו 16 # יוסרו מהסיבות הבאות:
  - a. עצי האורן הם בני יותר מ-50 שנה. ידוע כי העץ של אורן חלב הוא באיכות ירודה, בעל שורשים רדודים, ובדרך כלל לא הומלץ לשימוש בגינות. גובה העצים חוסם באופן משמעותי את אור השמש והעצים מתוחזקים בצורה גרועה. עצי 14 ו-15 נטועים על הקו המפריד בין הנכסים.
  - b. ובעוד התכנון מראה שהם נראים כאילו הם כנראה במצב בריאותי סביר, עם זאת מבנה השורשים עלול להיפגע במהלך בניית הבניין וקיר תמך חדש ולסכן את הבניין, כלי הרכב והתשתיות שלנו. היה עץ אורן רביעי ליד 14 # נשבר כ-2 מ מהקרקע ונפל במהלך סופת שלג כאשר גזע העץ נכשל וגרם ל-28 Radak.
  - c. עץ אורן 16 # הוא מסוכן במיוחד מכיוון שהוא כבד ביותר ועדיין עלול ליפול בסערה כבדה או להינזק במהלך הבנייה. נזק לקיר התמך המפריד בין הנכסים כבר מתרחש. עץ זה יפגע במספר כלי רכב ברחוב, בקירות התמך ובשני קווי חשמל ראשיים החוצים את האר"י. 16 # גרם בעבר נזק כאשר ענף נפל התנגש בחלון האחורי של המכונת החדשה שלי במהלך סופת השלגים 2013.
  - d. עץ אורן 15 # הוא גם מסוכן במיוחד מכיוון שהוא כבד מאוד, כאשר הגזע הראשי מתפצל לשלושה ענפים עיקריים גבוהים מאוד. הקיסוס גדל על הגזע הראשי, ושואב חומרי מזון מהעץ. קוטר של כל ענף זהה בקירוב לקוטר הגזע הראשי, מה שהופך את מבנה העץ כולו לחלש ועדיין עלול ליפול במהלך הבנייה או בסערה כבדה. יתר על כן, השרטוטים אינם מראים כי 6-8 מ' העליונים של עץ האורן תלויים מעל הבניין כך שהוא יפריע לבנייה וללא ספק ייפגע או ייחלש עוד יותר.
  - e. גם עצי אורן 15 # וגם 16 # פוגעים בקיר התמך ל-11 האר"י. מחטי אורן ואצטרובלים נופלים מכסים ללא הרף את דשא הפלסטיק בשטחנו ופוגעים בכל הצמחים הגובלים בתכונות. בניית קיר תמך חדש המוצע ללא ספק תפגע בשורשים ותחליש את שני העצים כדי לא לחצות לשטחנו.
  - f. עם הגובה החדש של הבניין, העצים יחסמו עוד יותר את אור השמש.
3. מתוכנית התכנון המוצעת עולה כי גובהו החדש של הבניין יהיה גבוה בכ-10.56 מ' מ-30 ראד"ק, 15 האר"י ו-11 האר"י. בעוד שתכנון הבניין נעים עם שיפורים משמעותיים ביחידות הקיימות, גובהו אינו תואם לאף בניין אחר ברחוב וחוסם משמעותית את אור השמש מהאר"י 11. אנו ממליצים לשנות את העיצוב ולהוסיף רק 3 דירות חדשות בקומה אחת נוספת.

|                |        |
|----------------|--------|
| גובה קיים:     | 797.51 |
| גובה תמ"א:     | 806.95 |
| האר"י 11 גובה: | 796.39 |
| האר"י 15 גובה: | 796.32 |

מיכאל פרידמן (ת.ז. 017392382)  
שולמית פרידמן (ת.ז. 017392390)

רח' האר"י 11/11, ירושלים (30026/119)  
טל: 052-861-1734

### **English Translation:**

Comments and objections to proposed TAMA 38 plans for property 13 Ha-ari, Jerusalem (30026/120), Request 2023/0569.00.

1. Parking on Ha-ari and Harlap streets is overloaded almost all day, but especially at night because of the restaurants on Aza. We residents usually are required to park at a great distance from our property. The Design shows losing one street parking place and elevator parking structure for 6 vehicles. **We require that no new street parking permits shall be issued by city to enforce that owners will use the elevator parking mechanism on the property.**
2. Design shows trees to be saved. Pine trees #14,15,16 bordering the property line with 11 Ha-ari (30026/119) are planned to remain. **We require that #15 and #16 pine trees will be removed for the following reasons:**
  - a. The pine trees are more than 50 years old. It is well known that the wood of the Aleppo Pine is poor quality, has shallow roots, and generally has not been recommended for use in gardens. The height of the trees significantly blocks sunlight and the trees have been poorly maintained. #14 and 15 are planted on the line separating the properties.
  - b. The design shows that they look like they are apparently in reasonably good health, however the root structure could be damaged during construction of the building and new retaining wall putting our building, vehicles and infrastructure at risk. A fourth pine tree next to #14 broke about 2m from ground and fell during a snowstorm when the tree trunk failed causing damage to 28 Radak.
  - c. Pine Tree #16 is especially dangerous as it is top-heavy and could still fall in a heavy storm or damaged during construction. Damage to the retaining wall separating the properties is already occurring. This tree would damage a number of vehicles on the street, the retaining walls, and two main electrical power lines crossing Ha-ari. #16 previously caused damage when a falling branch crashed into the rear window of my new car during the 2013 snowstorm.
  - d. Pine Tree #15 is also especially dangerous as it is very top-heavy, with the main trunk splitting into three very high main branches. Ivy is growing on the main trunk, drawing nutrients away from the tree. The diameter of each branch is approximately the same as the main trunk making the entire tree structure weak and could still fall during construction or in a heavy storm. Further, the drawings do not show that the top 6-8m of the pine tree overhangs the building so it will be interfering with construction and no doubt damaged or weakened further.
  - e. Both #15 and #16 pine trees are damaging the retaining wall to 11 Ha-ari. Falling pine needles and cones constantly cover the plastic grass on our property and damaging all the plants bordering the properties. Construction of proposed new retaining wall will no doubt damage the roots, weakening both trees in order not to cross into our property.
  - f. With the new height of the building, the trees will further block sunlight.
3. The proposed design plan elevations show that the new height of the building will be approximately **10.56m** higher than 30 Radak, 15 Ha-ari, and 11 Ha-ari. While the design of the building is pleasing with significant improvements to the existing units, the height is not compatible with any other building on the street and significantly block sunlight from Ha-ari 11. **We recommend the design be changed to add only 3 new apartments on one additional floor.**

- a. Existing elevation: 797.51
- b. TAMA elevation: 806.95
- c. Ha-ari 11 elevation: 796.39
- d. Ha-ari 15 elevation: 796.32

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רן טוטנאור / תאריך: 18:04 29/01/2024 / מספר בקשה: 2374080  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                     |
|-------------------|---------------------|
| שם משפחה:         | טוטנאור             |
| שם פרטי:          | רן                  |
| דואר אלקטרוני:    | ran@r-tuttnauer.com |
| תעודת זהות:       | 057048522           |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00        |

| סטטוס טיפול      |                           |
|------------------|---------------------------|
| 09:18 06/02/2024 | נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |
| 18:04 29/01/2024 | ממתין לבדיקת האגף         |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | רן           |
| שם משפחה:       | טוטנאור      |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 057048522    |

קידומת טלפון נייד: 052  
טלפון:  
קידומת טלפון: 02  
דוא"ל: ran@r-tutttnauer.com

**פרטי דירת המתנגד:**

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: ביניינים סמוכים כ 20 מטרים  
המבוקשת:

**פרטי התנגדות:**

מי מגיש הבקשה: המתנגד

**כתובת למשלוח דואר:**

ישוב: 36103000  
תא דואר:  
מיקוד:  
כתובת מלאה:  
שכונה:  
רחוב: 16700814  
מס' בית: 28  
כניסה:  
מס' דירה: 5

**נימוקי התנגדות:**

**נימוקי ההתנגדות:**

שלום, אנחנו משפחת טוטנאור מתנגדים לתוכנית המוצעת לשדרוג לתמ"א לביניין הארי 13 ירושלים מהסיבות הבאות: אנחנו גרים ברד"ק 28 דירה 5 (דופלקס פנטהאוז) . כאשר, קנינו את הדירה כתוכנית לפני מס שנים, קנינו אותה בשל הנוף, הפרטיות והאור הטבעי הרב מהשמש. לאור התוכנית המתגבשת לארי 13 ניפגע קשות הן מהפרטיות, הן מחסימת הנוף והן מבחינת אור השמש. אי לכך אנחנו מתנגדים נחרצות לתוכנית האמורה. בנוסף אנחנו בטוחים לירידת ערך של הביניין ומעל לכל ירידת ערך לשתי הקומות שבעלותנו. מבקש בכל לשון של בקשה לבטל תוכנית זו! הריני שומר לעצמי זכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה. תודה רבה מראש, רן ואירית טוטנאור 0522211209

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד הד / תאריך: 29/01/2024 11:09 / מספר בקשה: 2371425  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                            |
|-------------------|----------------------------|
| שם משפחה:         | הד                         |
| שם פרטי:          | דוד                        |
| דואר אלקטרוני:    | david.heyd@mail.huji.ac.il |
| תעודת זהות:       | 030407381                  |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00               |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:21 06/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 11:09 29/01/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 11:06 29/01/2024<br>נשמר כטיוטה               | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | דוד          |
| שם משפחה:       | הד           |

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| מזהה:              | 030407381                  |
| טלפון נייד:        | 7691243                    |
| קידומת טלפון נייד: | 054                        |
| טלפון:             | 5661242                    |
| קידומת טלפון:      | 02                         |
| דוא"ל:             | david.heyd@mail.huji.ac.il |

#### פרטי דירת המתנגד:

|                                              |                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד                                     |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | קומה שנייה ברחוב האר"י 11, מטרים ספורים ממספר 13 |

#### פרטי התנגדות:

|                |        |
|----------------|--------|
| מי מגיש הבקשה: | המתנגד |
|----------------|--------|

#### כתובת למשלוח דואר:

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| ישוב:       | 36103000                       |
| תא דואר:    |                                |
| מיקוד:      | 9226407                        |
| כתובת מלאה: | רחוב רשב"א 13, ירושלים 9226407 |
| שכונה:      | 16900616                       |
| רחוב:       | 16700802                       |
| מס' בית:    | 13                             |
| כניסה:      |                                |
| מס' דירה:   |                                |

#### נימוקי התנגדות:

##### נימוקי ההתנגדות:

מאחר שדירתי היא בצד הקרוב (הדרומי) לבניין המבקש להוסיף קומות, אסבול מירידה ניכרת באור השמש. כרגע דירתי מושכרת. אף כי הבניה כרוכה במטרד זמני שאינו מניעה לאישור הבנייה, במקרה שלי המטרד עלול להרתיע שוכרים מלשכור את דירתי והדבר יגרום לי לנזק כספי ניכר. הוספת דיירים לבנין הסמוך תגרום להרעה ניכרת במצוקת החנייה הקיימת כבר עכשיו. יש לחייב את הדיירים בבניין המבקש להתרחב לדאוג לחניה משלהם, שלא על הכביש עצמו. הריני שומר לעצמי זכות לטעון טענות נוספות בעת הדיון בוועדה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גסיקה פרנקל / תאריך: 20:34 28/01/2024 / מספר בקשה: 2369321  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                   |
|-------------------|-------------------|
| שם משפחה:         | פרנקל             |
| שם פרטי:          | גסיקה             |
| דואר אלקטרוני:    | calevb1@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 337746416         |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0569.00      |

| סטטוס טיפול      |                           |
|------------------|---------------------------|
| 09:21 06/02/2024 | נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |
| 20:34 28/01/2024 | ממתין לבדיקת האגף         |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0569.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | גסיקה        |
| שם משפחה:       | פרנקל        |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 337746416    |

קידומת טלפון נייד: 053  
טלפון:  
קידומת טלפון: 02  
דוא"ל: calevb1@gmail.com

**פרטי דירת המתנגד:**

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: הבנין על יד האר"י 13

**פרטי התנגדות:**

מי מגיש הבקשה: המתנגד

**כתובת למשלוח דואר:**

יישוב: 36103000  
תא דואר:  
מיקוד: 9219203  
כתובת מלאה: 11 האר"י דירה 5 ירושלים 9219203  
שכונה:  
רחוב: 16700830  
מס' בית: 11  
כניסה:  
מס' דירה: 5

**נימוקי התנגדות:**

**נימוקי ההתנגדות:**

אנו מאוד מודאגים מבעיות החניה ברחוב שכרגע מאתגר למצוא חנייה (יודעים שבתוכנית לבנות תת קרקעית אבל מבקשים שהם לא יכלו לחנות ברחוב עצמו). גם מודאגים מעומס התנועה ברחוב האר"י בשעות הבוקר ואיך הבנייה עלול להחריף אותה תודה רבה

סדר יום לוועדה מתאריך - 10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/10                           |
| מספר בקשה   | 2023/0064.00                      |
| מספר סידורי | 4                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש      |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי                |
| מהות בקשה           | 6 גני ילדים + 3 מעונות יום |
| שטח האתר            |                            |
| שטח לחישוב זכויות   |                            |
| סוג רישום בעלות     |                            |
| הכשרת עבירה         | לא                         |
| המבקש               | מר מנח"י באמצעות מוריה     |
| עורך הבקשה          | נופר דוד                   |
| מתכנן השלד          | מהנדס שמואל רבין           |
| מספר מתנגדים        | 0                          |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                          |

**כתובת האתר**

אל-סאלחין , ראס אל עמוד דרך בית לחם  
הישנה

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 29988 | 25   | ק      |
| 29988 | 24   | ק      |
| 29988 | 23   | ק      |
| 29988 | 47   | ק      |
| 29988 | 13   | ק      |
| 29988 | 12   | ק      |
| 29988 | 11   | ק      |
|       |      | ק      |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
|      |            |            |        |      |     |
|      |            |            |        |      |     |
| 2668 | תחילת תוקף | 21/02/1998 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת ראס אל עמוד, רחוב אל- סאלחין, מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 3 קומות עבור 6 כיתות גניי ו-3 כיתות מעון יום, וסימון מבנים וסככות להריסה בתחומי המגרש אך מחוץ לגבול העבודה המסומן בירוק ע"ג תכנית העמדה.

המבנה מוצע בצדה הדרום מערבי של החלקה.

בנוסף, מתוכנן בצידה הצפון- מזרחי של החלקה מבנה בית ספר 24 כיתות ואולם ספורט, חדר טרפו, מאגר מים והרחבת רחוב אל סאלחין בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/282.

מבוקש היתר חפירה ודיפון למגרש זה, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/282.1.

הכניסה הראשית למבנה גניי והמעונות מוצעת מצידה המערבי של החלקה.

תכנית קומה 2- מפלס  $631.95 = -7.35$  : מוצע- 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: חלל כיתה עם יציאה לחצר, ממ"מ, מטבחון וח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 1- מפלס  $635.45 = -3.85$  : מוצע- מבואת כניסה, 4 כיתות גן- כל כיתה כוללת: חלל כיתה עם יציאה לחצר, מטבחון וח. שירותים. 2 ממ"מ, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומת קרקע מפלס  $639.30 = +0.00$  : מוצע- מבואת כניסה, 3 כיתות מעון יום- כל כיתה כוללת: חלל כיתה עם יציאה למרפסות מקורות, מטבחון, מחסן וח. שירותים. ממ"מ המשמש כחדר פעילות, מטבח מבשל, חצר משק, חצר ילדים פתוחה, חדרי צוות, ש. צוות, ח. כביסה, גרם מדרגות ומעלית.

תכנית קומת גג מפלס  $642.80 = +3.50$  : מוצעים גגות שטוחים במפלס  $642.80 = +3.50$

גג טכני מקורה במפלס  $+3.50$

גג פיר מעלית במפלס  $+5.00$

גגות פירי מערכות במפלס  $+4.95$

תכנית קומת גג עליון: מוצע גג עליון משופע קל ע"ג קורות פלדה מחופה אבן.

קירוי גג טכני, גג קל משופע בגובה  $+5.71$  -  $+7.74$ .

שטחים:

סה"כ שטח בניה עיקרי ושירות:  $1,553.08$  מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה המערבי, עוד מוצעות חניות וחניות נכה בחלקם מחוץ לגבולות החלקה מצדה המערבי.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

#### מידע קודם

| מתאריך                                                                                                                                                                                    |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 28/10/2024                                                                                                                                                                                | בדיקת המלצה<br>תכנונית : מובא<br>להכרעת הועדה |
| על המקום חלה תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:                                                                                                                                                 |                                               |
| כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר לירושלים ולתכנית מתאר מס. 9/מ. אולם בכל עניין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המתאר מס' 9/מ תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו. |                                               |
| ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חום להקמת בנייני ציבור.                                                                                                                                         |                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>שימוש : בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים : ב"ס מכין 18 כיתות+ 9 כיתות חטיבת ביניים+ 3 כיתות גן.</p> <p>לעניין השימושים המותרים במגרש : בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום.</p> <p>התקבלה על כך תו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב הירש מיום 14/10/21 : "כי בעבר ניתנה חוות דעת אשר מתירה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות ב"ס ו-3 כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ו/או הקלה ". וכן " על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך ... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998, ומובן שהצרכים הציבוריים שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום "</p> <p>קווי בניין : בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.</p> <p>היתרי בניה : *בסעיף 33(ב) 1. בניה בשלבים- במגרשים בהם אחווי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. *בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר :</p> <p>העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.</p> <p>העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח 1.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצוב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).</p> <p>תחנת טרנספורמציה : בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון."</p> <p>מוצע חדר טרפו עילי בבקשה בת.ב. 2023/282 ולעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.</p> <p>נספח מס' 3 : מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן :</p> <p>סעיף 3.1(א) מימדים אופקיים- אורך חזית רצופה לבניין .</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.</p> <p>סעיף 3.4 לא תותר הקמת קומת זיז.</p> <p>סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ</p> <p>סעיף 3.6 (א) מימדי הפתחים :</p> <p>רוחב מירבי של הפתחים יהיה 2.20 מ'</p> <p>גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.</p> <p>סעיף 3.7 (1) קירות תומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>נספח מס' 2 : מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 2, להלן :</p> <p>סעיף 2.4 (ב) איסור שימוש בחומרי בניה זרים.</p> <p>תכנית בינוי : לעניין האם נדרשת הכנת תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדר' ענת קליינמן מיום 04/11/2022 : " בפרויקט שבנדון אכן אין זרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בנייה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבנייה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוכנה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנוהל כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "</p> <p>שטחים :</p> <p>שטחים מוצעים :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 511.81 מ"ר שירות - 81.45 מ"ר</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 836.14 מ"ר שירות - 123.68 מ"ר</p> <p>סה"כ : 1,553.03 מ"ר</p> <p>ריכוז מבנים מתוכננים במגרש :</p> <p>ת.ב. 2023/282 בי"ס 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ : 7,784.25 מ"ר.</p> <p>ת.ב. 2023/64 גני"ס 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות : עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ : 1,553.03 מ"ר.</p> <p>סה"כ מתוכנן במגרש : 9,337.28 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה בי"ס בת.ב. 2023/282.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה זו. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).</p> <p>חניה מוצעת :</p> <p>בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668. בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.</p> <p>טבלת מאזן החניה :</p> <p>שימוש : ב"ס על יסודי כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : גניי כמות : 836.14 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 21 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : מעונות יום כמות : 511.81 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 04/01/2024 :</p> <p>"אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גניי דרוש על פי התקן 6 מ"ח(1:1)</p> <p>מוצע 2 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לאשר פטור מלא לתכנון חניות לגניי.</p> <p>בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי שיטמו וק את הגנים והן את בית הספר שבתיק : 2023/0282.00</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."</p> <p>להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להונקין מקומות חניה לגני ילדים ומעונות יום. ובכך לפטור מ-34 מ"ח.</p> <p>4(א) עבור ב"ס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>עבור גניי 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צויין מ"ר שגוי), נדרשות 21 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צויין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי .</p> <p>פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>הקלות מתכנית מס' 2668, הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור<br/>נספח מס' 3:</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית<br/>רצופה-22 מ', לאורך מירבי כ-30 מ' ומנסיגה מזערית<br/>בחזיתות-3 מ' לנסיגה בחזיתות 70-190 ס"מ.</p> <p>סעיף 3.4- בדבר קומת זיז.</p> <p>סעיף 3.5-מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ,<br/>לגגות משופעים מחומר קל.</p> <p>סעיף 3.6-מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3<br/>מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-2.5 מ'.</p> <p>סעיף 3.7- מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה של עד כ-14 מ'.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית 5166 ס' 10.1 בדבר חריגה חלקית של 15<br/>מ"ח מחוץ לגבולות<br/>המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 2668.</p> <p>יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-1517 מ"ר שיבנו<br/>ב-3 קומות במגרש הציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש<br/>עבור 6 כיתות גנ"י ו-3 מעונות יום.</p> <p>הקלה מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח- לבניני ציבור<br/>נספח מס' 2 סעיף ב:<br/>בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl</p> <p>תום מועד התנגדויות: 04/07/23</p> <p>התנגדויות:</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו.</p> <p>בבקשה בת.ב. 2023/232 - עבור ב"ס, הוגשו 2 התנגדויות<br/>כוללות על מגרש 4.</p> <p>להלן עיקרי הדברים:</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות<br/>ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן<br/>הקיים 50 שנה.</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח'<br/>אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים<br/>דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.</p> <p>אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.</p> <p>בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.</p> |            |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18/08/2024 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2668</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>21/02/1998</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>שטח להקמת בניני ציבור</p> <p>מספר נספח רלוונטי נספח מס' 3</p> <p>תכניות כפופות : תכנית מתאר לירושלים ותכנית עמ/9</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן</p> <p>נספח בינוי</p> <p>נספח מס' 3- הוראות בינוי.</p> <p>קווי בניין</p> <p>אין חריגה מקווי הבניין</p> <p>מספר קומות</p> <p>3</p> <p>גבהים</p> <p>7.74 מ'</p> <p>שטחי בניה</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מוצע : 1,347.95 מ"ר</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>סה"כ שטח שירות מוצע : 205.13 מ"ר</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ממ"מים</p> <p>5</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>הושלמו</p> <p>התנגדויות</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו.</p> <p>בבקשה בת.ב. 2023/282 - עבור ביי"ס, הוגשו 2 התנגדויות כוללות על מגרש 4.</p> <p>להלן עיקרי הדברים:</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים ורומית למגרש ביי"ס 60 שנה.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>על המקום חלה ותכנית 2668 משנת 1998 וקובעת:</p> <p>כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מותאר לירושלים ולתכנית מותאר מס. 9/עמ' אולם בכל עניין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המותאר מס' 9/עמ' תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו.</p> <p>ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור.</p> <p>שימוש: בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים: ביי"ס מכין 18 כיתות+ 9 כיתות חטיבת ביניים+ 3 כיתות גן.</p> <p>לעניין השימושים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום.</p> <p>התקבלה על כך חו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב הירש מיום 14/10/21: "כי בעבר ניתנה חוות דעת אשר מתירה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות ביי"ס ו-3 כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ו/או הקלה". וכן "על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998, ומובן שהצרכים הציבוריים</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום "</p> <p>קווי בניין : בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.</p> <p>היתרי בניה : *בסעיף 33(ב) 1. בניה בשלבים- במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. *בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:</p> <p>העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.</p> <p>העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח 1.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצו ב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצו ב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכנית פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).</p> <p>החנת טרנספורמציה : בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הזרעים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון."</p> <p>מוצע חדר טרפו עילי בבקשה בת.ב. 2023/282 ולעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.</p> <p>נספח מס' 3 : מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן :</p> <p>סעיף 3.1(א) מימדים אופקיים- אורך חזית רצופה לבנין .</p> <p>סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.</p> <p>סעיף 3.4 לא תותר הקמת קומת זיז.</p> <p>סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ</p> <p>סעיף 3.6(א) מימדי הפתחים :</p> <p>רוחב מירבי של הפתחים יהיה 2.20 מ'</p> <p>גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סעיף 3.7(1) קירות תומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>נספח מס' 2: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 2, להלן:</p> <p>סעיף 2.4(ב) איסור שימוש בחומרי בניה זרים.</p> <p>תכנית בינוי: לעניין האם נדרשת הכנת תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדרי' ענת קליינמן מיום 04/11/2022: " בפרויקט שבנדון אכן אין דרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בנייה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבנייה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוכנה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנוהל כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "</p> <p>שטחים:</p> <p>שטחים מוצעים:</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 511.81 מ"ר שירות - 81.45 מ"ר</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 836.14 מ"ר שירות - 123.68 מ"ר</p> <p>סה"כ: 1,553.03 מ"ר</p> <p>ריכוז מבנים מתוכננים במגרש:</p> <p>ת.ב. 2023/282 ב"ט 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ: 7,784.25 מ"ר.</p> <p>ת.ב. 2023/64 ג"י 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות: עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ 1,553.03 מ"ר.</p> <p>סה"כ מתוכנן במגרש: 9,337.28 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה: פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה ב"ט בת.ב. 2023/282.</p> <p>נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה זו. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).</p> <p>חניה מוצעת:</p> <p>בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668. בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>טבלת מאזן החניה :</p> <p>שימוש : בייס על יסודי כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : גנ"י כמות : 836.14 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 21 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : מעונות יום כמות : 511.81 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 04/01/2024 :</p> <p>"אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גנ"י דרוש על פי התקן 6 מ"ח(1:1) מוצע 2 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לאשר פטור מלא לתכנון חניות לגנ"י.</p> <p>בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי שישמו הן את הגנים והן את בית הספר שבתיק : 2023/0282.00</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."</p> <p>להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3(ב) רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים ומעונות יום. ובכך לפטור מ-34 מ"ח.</p> <p>4(א) עבור בייס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>עבור גנ"י 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צויין מ"ר שגול), נדרשות 21 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צויין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי .</p> <p>פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :</p> <p>הקלות מתכנית מס' 2668, הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 3 :</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ' , לאורך מירבי כ-30 מ' ומנסיגה מזערית בחזיתות-3 מ' לנסיגה בחזיתות 190-70 ס"מ .</p> <p>סעיף 3.4- בדבר קומת זיז.</p> <p>סעיף 3.5-מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגגות משופעים מחומר קל .</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>סעיף 3.6-מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3 מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-2.5 מ'.</p> <p>סעיף 3.7- מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה של עד כ-14 מ'.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית 5166 ס' 10.1 בדבר חריגה חלקית של 15 מ"ח מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 2668.</p> <p>יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-1517 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש הציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גנ"י ו-3 מעונות יום.</p> <p>הקלה מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח- לבניני ציבור נספח מס' 2 סעיף ב: בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl</p> <p>תום מועד התנגדויות : 04/07/23</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו.</p> <p>בבקשה בת.ב. 2023/282 - עבור ב"ס, הוגשו 2 התנגדויות כוללות על מגרש 4.</p> <p>להלן עיקרי הדברים :</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעייל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפז גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.</p> <p>אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.</p> <p>בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.</p> |                   |                        |
| <p>הקלות מתכנית מס' 2668, הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 3:</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ", לאורך מירבי כ-30 מ" ומנסיגה מזערית בחזיתות-3 מ" לנסיגה בהזיתות 190-70 ס"מ</p> <p>סעיף 3.4- בדבר קומות זי.</p> <p>סעיף 3.5-מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגגות משופעים מחומר קל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>31/05/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

|                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| סעיף 3.6-מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ" לרוחב                                  |  |  |
| מירבי כ-3 מ" ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ" לגובה מירבי כ-2.5 מ"              |  |  |
| סעיף 3.7- מגובה קיר תמך 6 מ", לגובה של עד כ-14 מ"                            |  |  |
| הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר חריגה חלקית של 15 מ"ח מחוץ לגבולות      |  |  |
| המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 2668.                               |  |  |
| יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-1517 מ"ר                              |  |  |
| שיבנו ב-3 קומות במגרש הציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גנ"י |  |  |
| ו-3 מעונות יום.                                                              |  |  |
| הקלה מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיונוח- לבניני ציבור נספח מס' 2 סעיף ב:   |  |  |
| בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl.                     |  |  |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  | 2  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 3  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 4  |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                              | 5  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    | 6  |
|      | אישור מורשה גישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    | 7  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                | 8  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                 | 9  |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 10 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 11 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 12 |
| כן   | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   | 13 |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 14 |
|      | אישור חברת החשמל                                                                                | 15 |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                              | 16 |
|      | לעדכן נספח תנועה                                                                                | 17 |
|      | החלפת קונסטרוקטור לבקשת המגיש                                                                   | 18 |

**המלצת האגף**  
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר לירושלים ולתכנית מתאר מס. 9/עמ' אולם בכל עניין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המתאר מס' 9/עמ' תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו.

ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חוס להקמת בניני ציבור.

שימוש: בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים: ביי"ס מכין 18 כיתות + 9 כיתות חטיבת ביניים + 3 כיתות גן.

לעניין השימושים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום.

התקבלה על כך חו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב הירש מיום 14/10/21: "כי בעבר ניתנה חוות דעת אשר מתירה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות ביי"ס ו-3 כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ו/או הקלה". וכן "על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך ... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998, ומובן שהצרכים הציבוריים שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום".

קווי בניין: בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

היתרי בניה: \*בסעיף 33(ב) 1. בניה בשלבים- במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש ותכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. \*בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:

העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.

העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח מס' 1.

מגיש הבקשה להיתר יותחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצוב והמדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.

מגיש הבקשה להיתר יותחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.

הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכנית פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (נרשים מס' 14).

תחנות טרנספורמציה: בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון."

מוצע חדר טרפו עילי בבקשה בת.ב. 2023/282 ולעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.

נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:

סעיף 3.1(א) מימדים אופקיים- אורך חזית רצופה לבניין.

סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.

סעיף 3.4 לא תותר הקמת קומת זיז.

סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ

סעיף 3.6(א) מימדי הפתחים :

רוחב מירבי של הפתחים יהיה 2.20 מ'

גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.

סעיף 3.7(1) קירות תומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.

נספח מס' 2 : מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 2, להלן :

סעיף 2.4(ב) איסור שימוש בחומרי בניה זרים.

תכנית בינוי : לעניין האם נדרשת הכנת תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדר' ענת קליינמן מיום 04/11/2022 : " בפרויקט שבנדון אכן אין דרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בנייה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבנייה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוכנה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנוהל כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "

שטחים :

שטחים מוצעים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 511.81 מ"ר שירות - 81.45 מ"ר  
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 836.14 מ"ר שירות - 123.68 מ"ר  
סה"כ : 1,553.03 מ"ר

ריכוז מבנים מתוכננים במגרש :

ת.ב. 2023/282 ב"ס 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ : 7,784.25 מ"ר.

ת.ב. 2023/64 גנ"י 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות : עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ : 1,553.03 מ"ר.

סה"כ מתוכנן במגרש : 9,337.28 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה ב"ס ת.ב. 2023/282.

נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה זו. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).

חניה מוצעת :

בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668. בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.

טבלת מאזן החניה :

שימוש: בייס על יסודי כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: גניי כמות: 836.14 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 21 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: מעונות יום כמות: 511.81 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ"ח+ מפרץ הורדה

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 04/01/2024:

"אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גניי דרוש על פי התקן 6 מ"ח(1:1) מוצע 2 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לאשר פטור מלא לתכנון חניות לגניי.

בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי שישמו הן את הגנים והן את בית הספר שבתיק: 2023/0282.00

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

להכרעת הוועדה: על פי סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים ומעונות יום. ובכך לפטור מ-34 מ"ח.

4(א) עבור בייס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה

עבור גניי 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צויין מ"ר שגוי), נדרשות 21 מ"ח+ מפרץ הורדה.

עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צויין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח+ מפרץ הורדה

סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.

פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

הקלות מתכנית מס' 2668, הוראות בינוי ופיתוח-לבניי ציבור נספח מס' 3:

סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ', לאורך מירבי כ-30 מ' ומנסיגה מזערית בחזיתות-3 מ' לנסיגה בחזיתות 190-70 ס"מ.

סעיף 3.4- בדבר קומת זיז.

סעיף 3.5-מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגגות משופעים מחומר קל.

סעיף 3.6-מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3 מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-2.5 מ'.

סעיף 3.7- מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה של עד כ-14 מ'.

הקלה מהוראות תכנית 5166 ס' 10.1 בדבר חריגה חלקית של 15 מ"ח מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 2668.

יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-1517 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש הציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גניי ו-3 מעונות יום.

הקלה מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח- לבניי ציבור נספח מס' 2 סעיף ב: בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl.

תום מועד התנגדויות : 04/07/23

התנגדויות :

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו.

בבקשה בת.ב. 2023/282 - עבור ב"ס, הוגשו 2 התנגדויות כוללות על מגרש 4.

להלן עיקרי הדברים :

בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.

בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/10                           |
| מספר בקשה   | 2023/0282.00                      |
| מספר סידורי | 5                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                                                         |
| שימוש עיקרי         | בנין ציבורי                                                                   |
| מהות בקשה           | בית ספר 24 כיתות+אולם ספורט+חדר טרפו+ביתן שומר+מאגר מים והרחבת רחוב אל סאלחין |
| שטח האתר            |                                                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                               |
| סוג רישום בעלות     |                                                                               |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                            |
| המבקש               | מר מנח"י באמצעות מוריה                                                        |
| עורך הבקשה          | נופר דוד                                                                      |
| מתכנן השלד          | מהנדס שמואל רבין                                                              |
| מספר מתנגדים        | 2                                                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                                                             |

**כתובת האתר**

אל-סאלחין , ראס אל עמוד דרך בית לחם הישנה

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 29988 | 25   | כן     |
| 29988 | 24   | כן     |
| 29988 | 23   | כן     |
| 29988 | 47   | כן     |
| 29988 | 13   | כן     |
| 29988 | 12   | כן     |
| 29988 | 11   | כן     |
|       |      | כן     |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| 2668 | תחילת תוקף | 21/02/1998 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת ראס אל עמוד, רחוב אל- סאלחין, מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 6 קומות עבור בית ספר 24 כיתות, ביתן שומר, אולם ספורט, חדר טרפו ומאגר מים וכן הרחבת רחוב אל סאלחין

וסימון מבנים וסככות להריסה בתחומי המגרש אך מחוץ לגבול העבודה המסומן בירוק ע"ג תכנית העמדה.

המבנה מוצע בצד צפון-מזרח של החלקה.

מבוקש היתר חפירה ודיפון למגרש זה, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/282.1.

בנוסף, מתוכנן בצידה הדרום-מערבי של החלקה מבנה בן 3 קומות, עבור 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום, בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64.

הכניסה הראשית למתחם בית הספר מוצעת מצידה המערבי של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה בית הספר מוצעת מצידה המערבי של החלקה במפלס  $+0.00=645.75$ .

המובילה לגשר כניסה לביה"ס ע"י גרם מדרגות ורמפה.

הכניסה המשנית למבנה בית הספר מוצעת מצידה המערבי של החלקה במפלס  $-7.00=638.75$ .

מגרש ספורט מוצע בצידה הצפון מזרחי של החלקה במפלס  $-10.50=635.25$  - הגישה הינה ע"י גרמי מדרגות.

עוד מוצע חדר טרפו צפונית לחלקה במפלס  $+0.00=649.70$ .

תכנית קומה 3- מפלס  $-10.50=635.20$  : מוצע- 6 חדרי מדע וטכנולוגיה, 2 מוקדים לוגיסטיים,

חדר מחשבים וח. שירות מחשבים, מבואה עם יציאה לחצר, מחסנים, ת. ניקיון, 2 ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות מוגנים ומעלית.

בנוסף, מוצע חדר מכונות ומאגר מים, דרומית למבנה במפלס  $-10.50=635.25$ .

תכנית קומה 2- מפלס  $-7.00=638.75$  : מוצע- 8 כיתות לימוד, 2 מרחבי למידה פתוחים עם יציאה לחצרות, 2 ממ"מים המשמשים כח. טכנולוגיה ולוגיסטיקה, פ. שהייה, כיתת חנ"מ, חדרי יועצים, חדרי צוות, שירותי צוות, 2 חדרי שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 1- מפלס  $-3.50=642.25$  : מוצע- 8 כיתות לימוד, 2 מרחבי למידה פתוחים, 2 ממ"מים המשמשים כח. טכנולוגיה ועזר, חדרי הנהלה וצוות, חדר מורים, ח. אב בית, חדר פרטני, חדרי יועצים, שירותי צוות, 2 חדרי שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומת קרקע מפלס  $+0.00=645.75$  : כניסה ראשית מוצע- מבואת כניסה, 8 כיתות לימוד, 2 מרחבי למידה פתוחים, 2 ממ"מים המשמשים כח. טכנולוגיה ועזר, חדרי הנהלה ומזכירות, חדרי ייעוץ, שירותי צוות, 2 חדרי שירותים, 3 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 1 מפלס  $+3.50=649.25$  : מוצע- מבואה, אולם ספורט עם מחסן ציוד, מלתחות, ממ"מ המשמש כח. שופטים, ספרייה, אודיטוריום, מטבחון, מסדרון עם יציאה למרפסת גג, 2 חדרי שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 2 מפלס  $+7.00=652.75$  : מוצע- חלל כפול לאולם הספורט ולאודיטוריום, חלל טכני, גגות טכניים, 2 גרמי מדרגות.

תכנית גג עליון  $+15.38=661.13$  : מוצע גג עליון משופע וגג קל ע"ג מסבכי פלדה.

גג אולם ספורט עליון, גג קל משופע בגובה  $+9.09$  -  $+15.38$ .

גג אודיטוריום, גג קל משופע בגובה  $+8.85$  -  $+10.46$ .

שטחים:

סה"כ שטח בניה עיקרי ושירות: 7,784.25 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה המערבי, עוד מוצעות חניות וחניות נכה בחלקם מחוץ לגבולות החלקה מצדה המערבי.

ישנה חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.

אין חריגה מגבול המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28/10/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית: מובא<br>להכרעת הועדה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | <p>על המקום חלה תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:</p> <p>כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר לירושלים ולתכנית מתאר מס. 9/עמ' אולם בכל ענין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המתאר מס' 9/עמ' תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו.</p> <p>ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חוס להקמת בניני ציבור.</p> <p>שימוש: בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים: בייס מכין 18 כיתות+ 9 כיתות חטיבת ביניים+ 3 כיתות גן.</p> <p>לענין השימושים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום.</p> <p>התקבלה על כך חו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב וזירש מיום 14/10/21: "כי בעבר ניתנה תחולת דעת אשר כותרתה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות בייס 3- כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ואו הקלות". וכך "על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך ... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998 ומונח שהצרכים הציבוריים שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום"</p> <p>קווי בניין: בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשו"ט בקו נקודה בטוש אדום.</p> <p>היתרי בניה: *בסעיף 33(ג) 1. בניה בשלבים- במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. *בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:</p> <p>העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.</p> <p>העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח 1.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצו ב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצו ב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).</p> <p>תחנת טרנספורמציה: בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון" – בבקשה מוצע ח.טרפו עילי</p> <p>לעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.</p> <p>נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:</p> <p>סעיף 3.1 (א) מימדים אופקיים- אורך חזית רצופה לבניין .</p> <p>סעיף 3.2 (א)(3) גובה מבנים- גובה חזית רצופה לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.</p> <p>סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ</p> <p>סעיף 3.6 (א)(2) פתחים- גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.</p> <p>סעיף 3.7 (1) קירות תומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>תכנית בינוי: לעניין האם נדרשת הכנת תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדרי' ענת קליינמן מיום 04/11/2022: " בפרויקט שבנדון אכן אין דרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בנייה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבנייה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוכנה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנוהל כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "</p> <p>שטחים:</p> <p>התכנית אינה קובעת שטחי בניה .</p> <p>שטחים מוצעים:</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 3,154.7 מ"ר שירות - 395.52 מ"ר<br/> מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 3,857.22 מ"ר שירות - 376.81 מ"ר<br/> סה"כ : 7,784.25 מ"ר</p> <p>ריכוז מבנים מתוכננים במגרש :</p> <p>ת.ב. 2023/282 בייס 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ : 7,784.25 מ"ר.</p> <p>ת.ב. 2023/64 גניי 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות : עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ 1,553.03 מ"ר.</p> <p>סה"כ מתוכנן במגרש : 9,337.28 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גניי העתידי.</p> <p>נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה 2023/64 תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).</p> <p>חניה מוצעת :</p> <p>בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668. בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.</p> <p>טבלת מאזן החניה (עפ"י תוכנית יועץ תנועה) :</p> <p>שימוש : בייס על יסודי כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : גניי כמות : 836.14 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 21 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : מעונות יום כמות : 511.81 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 04/01/2024 :</p> <p>"עבור בית ספר על יסודי 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 15 מ"ח מיתוכם 2 נכים.<br/> על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי.</p> <p>בנוסף מוצע 2 מפרצי חניה לאוטובוסים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי.<br/> מפרצי הורדה לרכב פרטי ישמשו גם את גניי במגרש הסמוך תיק היתר : 2023/0064.00</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב.</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."</p> <p>להכרעת הוועדה: על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר חניה עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי. ובכך לפטור מ-36 מ"ח ולאשר 12 מ"ח לבי"ס.</p> <p>4(א) עבור בי"ס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>עבור גני" 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צוין מ"ר שגוי), נדרשות 21 מ"ח+ מפרץ הורדה.</p> <p>עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.</p> <p>פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:</p> <p>הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 3:</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ', לאורך מירבי כ-30 מ' מאורך מירבי לקומה 50 מ' לאורך מירבי כ-55 מ'.</p> <p>סעיף 3.2- בדבר גובה מבנים וחתכים אנכיים. מגובה חזית רצופה 10 מ' לגובה כ-21 מ'.</p> <p>סעיף 3.5- בדבר גדות. מגנות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגנות משופעים מפה.</p> <p>סעיף 3.6- בדבר פתחים. מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3 מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-3 מ'.</p> <p>סעיף 3.7- בדבר קירות וזמכים. מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה 12.5 מ'.</p> <p>הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 2 סעיף ב: בדבר איסור שימוש בתומרי בניה וריס מחיפוי אבן לחיפוי hpl. בשיעור של כ-1%.</p> <p>(ג) הקלה מסעיף 36 של תב"ע 2668 בדבר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p> <p>(ד) הקלה בדבר בנית חדרי טרפו מעבר לקו בניין.</p> <p>(ה) יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-7780 מ"ר ב-5 קומות שתבנה במגרש ציבורי. הבינוי נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר 24 כיתות וחדר טרפו.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>(ו) הקלה בדבר חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.</p> <p>(ז) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת 15 מקומות חניה בחלקן מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2668.</p> <p>תום מועד הגשת התנגדויות : 26/09/2023</p> <p>התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות :</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.</p> <p>חדר טרפו : מתוכנן ח. טרפו צפונית לחלקה במפלס 647.20=-0.00 הממוקם במרחק של כ-42 מ' ממבנה ב"ס המוצע בבקשה זו.</p> <p>קווי בניין: ישנה חריגה מקו בניין אחורי, בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.</p> <p>אין חריגה מגבול המגרש.</p> <p>בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>2668</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>21/02/1998</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>שטח להקמת בניני ציבור</p> <p>מספר נספח רלוונטי נספח מס' 3</p> <p>תכניות כפופות: תכנית מתאר לירושלים ותכנית עמ/9</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן</p> <p>נספח בינוי</p> <p>נספח מס' 3- הוראות בינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>18/08/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| קווי בניין                                                                                                             |  |  |
| אין חריגה מקווי הבניין                                                                                                 |  |  |
| מספר קומות                                                                                                             |  |  |
| 6                                                                                                                      |  |  |
| גבהים                                                                                                                  |  |  |
| 15.38 מ'                                                                                                               |  |  |
| שטחי בניה                                                                                                              |  |  |
| שטחים עיקריים:                                                                                                         |  |  |
| סה"כ שטח עיקרי מוצע: 7,011.92 מ"ר                                                                                      |  |  |
| שטחי שרות:                                                                                                             |  |  |
| סה"כ שטח שירות מוצע: 772.33 מ"ר                                                                                        |  |  |
| ממ"מים                                                                                                                 |  |  |
| 7                                                                                                                      |  |  |
| תנאים טרם דיון                                                                                                         |  |  |
| הושלמו                                                                                                                 |  |  |
| התנגדויות                                                                                                              |  |  |
| לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות:                                                                                          |  |  |
| בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה. |  |  |
| בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפז גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים               |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>על המקום חלה תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:</p> <p>כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר לירושלים ולתכנית מתאר מס. 9/א. אולם בכל עניין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המתאר מס' 9/א תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו.</p> <p>ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור.</p> <p>שימוש: בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים: ב"ס מכין 18 כיתות+ 9 כיתות חטיבת ביניים+ 3 כיתות גן.</p> <p>לעניין השימושים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גנ"י ו-3 כיתות מעון יום.</p> <p>התקבלה על כך חו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב הירש מיום 14/10/21: "כי בעבר ניתנה חוות דעת אשר מתירה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות ב"ס ו 3- כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ואו הקלה". וכן "על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998, ומובן שהצרכים הציבוריים שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום"</p> <p>קווי בניין: בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.</p> <p>היתרי בניה: *בסעיף 33(ב) 1. בניה בשלבים- במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא מוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. *בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:</p> <p>העמדת המבנה וההיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.</p> <p>העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח 1.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצוב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח השטח וההיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תחנת טרנספורמציה: בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון" – בבקשה מוצע ח.טרפו עילי</p> <p>לעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.</p> <p>נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:</p> <p>סעיף 3.1(א) מימדים אופקיים- אורך חזית רצופה לבניין .</p> <p>סעיף 3.2(א)(3) גובה מבנים- גובה חזית רצופה לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.</p> <p>סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ</p> <p>סעיף 3.6(א)(2) פתחים- גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.</p> <p>סעיף 3.7(1) קירות ותומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>תכנית בינוי: לעניין האם נדרשות תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדרי' ענת קליינמן מיום 04/11/2022: " בפרויקט שנבדק אין דרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בניה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבניה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוצגה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנחה כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "</p> <p>שטחים:</p> <p>התכנית אינה קובעת שטחי בניה .</p> <p>שטחים מוצעים:</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 3,154.7 מ"ר שירות - 395.52 מ"ר</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,857.22 מ"ר שירות - 376.81 מ"ר</p> <p>סה"כ: 7,784.25 מ"ר</p> <p>ריכוז מבנים ממוכנים במגרש:</p> <p>ת.ב. 2023/282 בייס 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ: 7,784.25 מ"ר.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ת.ב. 2023/64 גנ"י 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות : עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ 1,553.03 מ"ר.</p> <p>סה"כ מתוכנן במגרש : 9,337.28 מ"ר</p> <p>אין חריגה משטחי הבניה.</p> <p>חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי.</p> <p>נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה 2023/64 תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).</p> <p>חניה מוצעת :</p> <p>בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668. בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.</p> <p>טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) :</p> <p>שימוש : ב"ס על יסודי כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : גנ"י כמות : 836.14 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 21 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>שימוש : מעונות יום כמות : 511.81 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> <p>התקבלה חו"י מ' התנועה מיום 04/01/2024 :</p> <p>"עבור בית ספר על יסודי 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 15 מ"ח מיתוכם 2 נכים. על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי.</p> <p>בנוסף מוצע 2 מפרצי חניה לאוטובוסים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי.</p> <p>מפרצי הורדה לרכב פרטי ישמשו גם את גנ"י במגרש הסמוך תיק היתר : 2023/0064.00</p> <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב.</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."</p> <p>להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר חניה עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי. ובכך לפטור מ-36 מ"ח ולאשר 12 מ"ח לב"ס.</p> <p>4(א) עבור ב"ס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> |  | <p>התקבלה חו"י מ' התנועה מיום 04/01/2024 :</p> <p>"עבור בית ספר על יסודי 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 15 מ"ח מיתוכם 2 נכים. על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי.</p> <p>בנוסף מוצע 2 מפרצי חניה לאוטובוסים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי.</p> <p>מפרצי הורדה לרכב פרטי ישמשו גם את גנ"י במגרש הסמוך תיק היתר : 2023/0064.00</p> <p>תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב.</p> <p>תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."</p> <p>להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר חניה עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי. ובכך לפטור מ-36 מ"ח ולאשר 12 מ"ח לב"ס.</p> <p>4(א) עבור ב"ס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עבור גני"י 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צוין מ"ר שגוי), נדרשות 21 מ"ח + מפרץ הורדה.</p> <p>עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח + מפרץ הורדה</p> <p>סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.</p> <p>פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:</p> <p>הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 3 :</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ' , לאורך מירבי כ-30 מ' מאורך מירבי לקומה 50 מ' לאורך מירבי כ-55 מ'.</p> <p>סעיף 3.2 - בדבר גובה מבנים וחתכים אנכיים. מגובה חזית רצופה 10 מ' לגובה כ-21 מ'.</p> <p>סעיף 3.5- בדבר גגות. מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגגות משופעים מפת.</p> <p>סעיף 3.6- בדבר פתחים. מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3 מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-3 מ'.</p> <p>סעיף 3.7- בדבר קירות תומכים. מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה 12.5 מ'.</p> <p>הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניני ציבור נספח מס' 2 סעיף ב: בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl. בשיעור של כ-1%.</p> <p>(ג) הקלה מסעיף 36 של תב"ע 2668 בדבר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p> <p>(ד) הקלה בדבר בנית חדר טרפו מעבר לקו בניין.</p> <p>(ה) יידוע וציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ- 7780 מ"ר ב-5 קומות שתבנה במגרש ציבורי. הבינוי נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר 24 כיתות וחדר טרפו.</p> <p>(ו) הקלה בדבר חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.</p> <p>(ז) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס"י 10.1 בדבר התקנת 15 מקומות חניה בחלקן מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2668.</p> <p>תום מועד הגשת התנגדויות : 26/09/2023</p> <p>התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.</p> <p>בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים דרומית למגרש ב"ס 60 שנה.</p> <p>חדר טרפו : מתוכנן ח. טרפו צפונית לחלקה במפלס 0.00=647.20- הממוקם במרחק של כ-42 מ' ממבנה ב"ס המוצע בבקשה זו.</p> <p>קווי בניין : ישנה חריגה מקו בניין אחורי, בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.</p> <p>אין חריגה מגבול המגרש.</p> <p>בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                        |
| <p>הקלות מתכנית מס" 2668, הוראות בינוי ופיתוח-לבנייני ציבור נספח מס" 3 :</p> <p>סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ", לאורך מירבי כ-30 מ". מאורך מירבי לקומה 50 מ" לאורך מירבי כ-55 מ".</p> <p>סעיף 3.2- בדבר גובה מבנים וחתכים אנכיים.</p> <p>מגובה חזית רצופה 10 מ" לגובה כ-21 מ".</p> <p>סעיף 3.5- בדבר גודל מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או הצף, לגגות משופעים מפת.</p> <p>סעיף 3.6- בדבר פותחים. ומרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ" לרוחב</p> <p>מירבי כ-3 מ" ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ" לגובה מירבי כ-3 מ".</p> <p>סעיף 3.7 בדבר קירות תומכים.</p> <p>מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה 12.5 מ'</p> <p>הקלות מתכנית מס" 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבנייני ציבור נספח מס" 2 סעיף ב :</p> <p>בדבר איסור שימוש בתומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl בשיעור של כ-1%</p> <p>הקלה מסעיף 36 של תב"ע 2668 בדבר הקמת חדר טרנספורמציה.</p> <p>הקלה בדבר בניה חדר טרפו מעבר לקו בניין.</p> | <p>28/08/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ-7780 מ"ר ב-5 קומות</p> <p>שתבנה במגרש ציבורי.</p> <p>הבינוי נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר 24 כיתות וחדר טרפו</p> <p>הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%</p> <p>הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת 15 מקומות חניה בחלקן מחוץ</p> <p>לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2668</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                   |  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      | 1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                |  |
|      | 2 אישור פיקוד העורף הג"א                                                                           |  |
|      | 3 אישור שירותי הכבאות                                                                              |  |
| כן   | 4 אישור משרד הבריאות                                                                               |  |
|      | 5 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                     |  |
|      | 6 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    |  |
|      | 7 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                             |  |
|      | 8 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                 |  |
|      | 9 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית עריכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                 |  |
|      | 10 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      |  |
|      | 11 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 |  |
|      | 12 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   |  |
| כן   | 13 יש לתקן בחזיתות ובחלקים כי החריגה המבוקשת במרווח היא עד 30%                                     |  |
|      | 14 אישור חברת החשמל                                                                                |  |
|      | 15 אישור רשות העתיקות                                                                              |  |
|      | 16 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 |  |
|      | 17 הדפסת ההרמוניקה בסדר הנכון.                                                                     |  |
|      | 18 תיק מידע תכנוני                                                                                 |  |
|      | 19 אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכוונות                                                    |  |
|      | 20 רישום התצ"ר                                                                                     |  |
|      | 21 יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור (מח' המאור, שפ"ע)                                            |  |
|      | 22 תיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש                                                               |  |
|      | 23 תיקון שטחים - מתחת הקרקע בטופס 1                                                                |  |
|      | 24 עדכון נספח תנועה                                                                                |  |
|      | 25 החלפת קונסטרוקטור לבקשת המגיש                                                                   |  |
|      | 26 שפ"ע מח' מאור - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.                                             |  |
|      | 27 שפ"ע מח' מאור - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.                                             |  |
|      | 28 שפ"ע מח' מאור - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.                                             |  |

## המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר לירושלים ולתכנית מתאר מס. 9/א. אולם בכל עניין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תכנית המתאר מס' 9/א תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זו.

ייעוד: בסעיף 14 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור.

שימוש: בסעיף 14(א) במגרש מס' 4 שימושים מותרים: ביי"ס מכין 18 כיתות + 9 כיתות חטיבת ביניים + 3 כיתות גן.

לעניין השימושים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצעות 24 כיתות על יסודי ובבקשה נפרדת בת.ב. 2023/64 מוצעות 6 כיתות גני"ו ו-3 כיתות מעון יום.

התקבלה על כך חו"ד משפטית ע"י עו"ד מירב הירש מיום 14/10/21: "כי בעבר ניתנה חוות דעת אשר מתירה 24 כיתות ו-61 כיתות גן במקום 27 כיתות ביי"ס ו-3 כיתות גן וזאת ללא צורך בפרסום שימוש חורג ו/או הקלה". וכן "על פי תכנית המתאר, בשטחים לבניינים ציבוריים ניתן לבנות בתי חינוך ... תכנית 2668 אושרה בשנת 1998, ומובן שהצרכים הציבוריים שהוגדרו לפני למעלה מ-20 שנה אינם בהכרח רלבנטיים היום".

קווי בניין: בסעיף 14(ב) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

היתרי בניה: \*בסעיף 33(ב) 1. בניה בשלבים - במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים בו זמנית, על המגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות. \*בסעיף 33(ז) קבלת היתר בניה הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:

העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.

העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי והפירה כמופיע בנספח 1.

מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים לייצוב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.

מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים לייצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.

הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).

תחנת טרנספורמציה: בסעיף 36 "לא תותר הקמת חדר טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון" - בבקשה מוצע ח.טרפז עילי

לעניין זה מבוקשת הקלה מהוראות התכנית.

נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:

סעיף 3.1(א) מימדים אופקיים - אורך חזית רצופה לבנין.

סעיף 3.2(א)(3) גובה מבנים- גובה חזית רצופה לא יעלה על 10 מ'.

סעיף 3.3 חומרי הבניה וסוגי הסיתות.

סעיף 3.5 גגות- גגות הבניינים יהיו שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ

סעיף 3.6(א)(2) פתחים- גובה מירבי של הפתחים יהיה 1.5 מ' למעט דלתות.

סעיף 3.7(1) קירות תומכים- גובה קיר תומך לא יעלה על 6 מ'.

תכנית בינוי : לעניין האם נדרשת הכנת תכנית בינוי, התקבלה חו"ד של הממונה אדר' ענת קליינמן מיום 04/11/2022 : " בפרויקט שבנדון אכן אין דרישה בתב"ע לעריכת תכנית בינוי, ואמנם התב"ע החלה במקום כפופה למתאר 62, אך במקרה זה נקבעו בה רוב הפרמטרים למעט שטחים/אחוזי בנייה. נקבעו השימושים המותרים, קווי בניין, הנחיות תכנוניות, מספר קומות, למעט כאמור אחוזי הבנייה. אנו במקרה של תכנית בינוי וולונטרית, ומשהתכנית שהוכנה מהווה תכנית הבינוי, ולמרות שיתכן ואינה מעצימה את השטח באופן מקסימלי, שכן הפרויקט החל בתקופה שהמדיניות להעצמת שטחים חומים עדיין לא הייתה בנוהל כפי שקורה היום, ובנוסף קיימות מגבלות אחרות בשטח, לאור זאת התכנית שהוגשה מספקת ואין צורך בהכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. "

שטחים :

התכנית אינה קובעת שטחי בניה .

שטחים מוצעים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 3,154.7 מ"ר שירות - 395.52 מ"ר  
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 3,857.22 מ"ר שירות - 376.81 מ"ר  
סה"כ : 7,784.25 מ"ר

ריכוז מבנים מתוכננים במגרש :

ת.ב. 2023/282 ב"ס 24 כיתות ואולם ספורט- עיקרי - 7,011.92 מ"ר שירות- 772.33 מ"ר סה"כ : 7,784.25 מ"ר

ת.ב. 2023/64 גנ"י 6 כיתות ומעון יום 3 כיתות : עיקרי - 1,347.9 מ"ר שירות- 205.13 מ"ר סה"כ : 1,553.03 מ"ר

סה"כ מתוכנן במגרש : 9,337.28 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי.

נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את מעון היום המבוקש בבקשה 2023/64 תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 4(א).

חניה מוצעת :

בצדה המערבי של החלקה, מוצעות 15 מקומות חניה מתוכם 2 חניות נכים, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תוכנית 2668 . בנוסף מוצע בתחומי החלקה בצדה המערבי 12 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) :

שימוש: ביי"ס על יסודי כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: גניי כמות: 836.14 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 21 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: מעונות יום כמות: 511.81 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ"ח+ מפרץ הורדה

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 04/01/2024:

"עבור בית ספר על יסודי 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן.

מוצע 15 מ"ח מיתוכם 2 נכים.

על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי.

בנוסף מוצע 2 מפרצי חניה לאוטובוסים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי.  
מפרצי הורדה לרכב פרטי ישמשו גם את גניי במגרש הסמוך תיק היתר: 2023/0064.00

תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

להכרעת הוועדה: על פי סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר חניה עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר על יסודי. ובכך לפטור מ-36 מ"ח ולאשר 12 מ"ח לביי"ס.

4(א) עבור ביי"ס על יסודי 24 כיתות, נדרשות 48 מ"ח+ מפרץ הורדה

עבור גניי 6 כיתות בשטח של 836.14 מ"ר (בטבלת מאזן החניה צוין מ"ר שגוי), נדרשות 21 מ"ח+ מפרץ הורדה.

עבור מעונות יום 3 כיתות בשטח של 511.81 מ"ר (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח המעונות), נדרשות 13 מ"ח+ מפרץ הורדה

סה"כ נדרשות 82 מ"ח + 3 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי:

פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניי ציבור נספח מס' 3:

סעיף 3.1- בדבר מימדים אופקיים-מאורך מירבי לחזית רצופה-22 מ', לאורך מירבי כ-30 מ', מאורך מירבי לקומה 50 מ' לאורך מירבי כ-55 מ'.

סעיף 3.2 - בדבר גובה מבנים וחתכים אנכיים. מגובה חזית רצופה 10 מ' לגובה כ-21 מ'.

סעיף 3.5- בדבר גגות. מגגות שטוחים או מקומרים בחיפוי ריצוף או חצץ, לגגות משופעים מפת.

סעיף 3.6- בדבר פתחים. מרוחב מירבי של הפתחים 2.2 מ' לרוחב מירבי כ-3 מ' ומגובה מירבי של הפתחים 1.5 מ' לגובה מירבי כ-3 מ'.

סעיף 3.7- בדבר קירות תומכים. מגובה קיר תמך 6 מ', לגובה 12.5 מ'.

הקלות מתכנית מס' 2668 הוראות בינוי ופיתוח-לבניי ציבור נספח מס' 2 סעיף ב: בדבר איסור שימוש בחומרי בניה זרים מחיפוי אבן לחיפוי hpl. בשיעור של כ-1%.

(ג) הקלה מסעיף 36 של תב"ע 2668 בדבר הקמת תחנת טרנספורמציה.

(ד) הקלה בדבר בנית חדר טרפו מעבר לקו בניין.

(ה) יידוע הציבור בדבר בניה חדשה בהיקף של כ- 7780 מ"ר ב-5 קומות שתבנה במגרש ציבורי. הבינוי נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר 24 כיתות וחדר טרפו.

(ו) הקלה בדבר חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.

(ז) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת 15 מקומות חניה בחלקן מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2668. תום מועד הגשת התנגדויות: 26/09/2023

התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות:

בתאריך 26/09/23 ע"י אסמעיל גזאוי, מבקש להקים מדרגות ציבוריות לאורך כל הבניין שלו הסמוך לבית הספר המתוכנן הקיים 50 שנה.

בתאריך 26/09/23 ע"י עבד אלעפו גזאוי, מבקש מדרגות מרח' אל סלחין ברוחב 4 מ' וכן גישה מהכביש לבית שלו הקיים דרומית למגרש ביי"ס 60 שנה.

חדר טרפו: מתוכנן ח. טרפו צפונית לחלקה במפלס  $-0.00=647.20$  הממוקם במרחק של כ-42 מ' ממבנה ביי"ס המוצע בבקשה זו.

קווי בניין: ישנה חריגה מקו בניין אחורי, בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30%.

אין חריגה מגבול המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

26.9.23  
ג'תשפ"ג

לכבוד : עיריית ירושלים

כנצ'ון : בקשה : 282 / 2023

ביתאספר וג כיתות + אולם ספורט + מחצית  
ביתן שומר

אני מתוושה לזאני אסמאיל ת.ל. 994794792  
מתאורר ברוא אלאמאז רבוח אלאסמאיל מתאורר  
50 שנה ל' בית פספר פמאולאז מחצית

מקל :

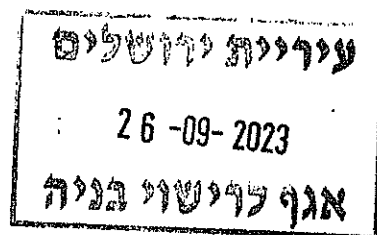
מזרלות ~~מזרלות~~ ביבאיות לאורק כל פמאילן של  
פיקים מאול ברוא 4 ממרר כמתכנאן  
ת.ל. 66873

פילסון  
052 6935443

אוזר לרס על רבא  
פדרעות של

תוזר מירוש

אסמאיל לזאני



ת.ל. 66873 סמאול אלקין

26.5.23  
7 ימים

לכבוד: עדית ירושלים

הנדון:

מקשה: 282 / 2023

בית ספר 24 כיתות + אולם ספורט + חצר סרט  
ביתו שומר

אני מתושה לזמני עסקי אלעזר ת.ל. 080401771  
מתגורר בראס אלעזר רחב אלסמחין מלפני  
סלפני ליד בית הספר המיועץ מזרח

- מבקש 2 דרישות
- ① מזריקות מרחב אלסמחין אל רחב  
דרג בית דחם הישנה הרוח 4 מטר דימתכנן
  - ② אני רוצה לישב (רחוב) לבית שלי מהבנים  
המשרת השכניים שלי

אני מבקש מעצירה לקבל את הדרישות שלי

אצח לבס אויס אל רבלי  
מזריקות שלי

אני מבקש שמדקשות שלי

התאגדות חיות

ת.ד. סילואן אלעזר אסיה 76312  
מיסכיל/10  
054-387-6005  
052-8886-995  
052-310-1699