

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/07/2024 - ה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/12
מספר בקשה	2021/0446.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מושקוביץ בצלאל שמחה
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אור אלחנן 12, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	179	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12999	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שאושר בבנין:

- היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 06/02/2013 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/0055.00 עבור "בניה חדשה\בנין חדש" בהיתר זה אושר 3666.01 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 2473.73 מ"ר למניין שטחי שירות, ו-735.81 למניין שטחי מרפסות.

- היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 06/02/2013 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/0057.00 עבור "בניה חדשה\בנין חדש" בהיתר זה אושר 3867.91 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 2465.34 מ"ר למניין שטחי שירות, ו-766.48 למניין שטחי מרפסות.

- היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 06/02/2013 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/0058.00 עבור "בניה חדשה\בנין חדש" בהיתר זה אושר 3867.91 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 2473.732423.43 מ"ר למניין שטחי שירות, ו-766.12 למניין שטחי מרפסות.

- היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 06/02/2013 הינו להיתר בניה בת.ב.
2012/0059.00 עבור "בניה חדשה\בניין חדש" בהיתר זה אושר 3867.91 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-
2363.37 מ"ר למניין שטחי שירות, ו-766.478 למניין שטחי מרפסות.

- היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 06/02/2013 הינו להיתר בניה בת.ב.
2012/57.02 עבור "בניה חדשה\בניין חדש" בהיתר זה אושר 3867.91 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-
2363.37 מ"ר למניין שטחי שירות, ו-766.478 למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין מדורג המשמש למגורים בן עשר קומות מעל קומת המרתף ושלוש קומות
מרתף, בניין בעל שתי כניסות.

ברחוב אור אלחנן 12 שכונת רוממה , גוש: 30236 , חלקה: 179.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע סגירת מרפסת קיימת ותוספת בינוי הכולל פריצת פתח במעטפת הבניין במסגרת הכשרת
עבירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת שטח בניה על חשבון קיזוז עובי קירות "

" בניה בשונה מנספח בינוי "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2022/11/01 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו
התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 179.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת

מידע קודם

מתאריך	
19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי מכוח שטחים נותרים לניצול עפ"י התב"ע ולא מכוח קיזוז עובי קירות, געשה ויתור זכויות מהיזם והתקבל אישור מהלשכה המשפטית לעניין ויתור הזכויות והמסמכים הנדרשים כמו"כ בוצע פרסום על ניד זכויות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. כאשר התקבלו 4 התנגדויות להלן: "ההתנגדות היא לא בעצם הדבר. היות והקבלן לא השאיר מטרים מיותרים, אני חושב שזה לא יפה שאחד יקבל את זה ולא יחלקו את זה בין כל מי שרוצים לבנות על בסיס זה" התקבלו ויתורי זכויות מהקבלן ונבדקו ע"י המחלקת המשפטית הבקשה מובאת לזמן את המתנגדים להשמעת דברם
19/06/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12999 תחילת תוקף:

20/01/2012

ייעוד הקרקע:

דברי הסבר:

- בתאריך 22/05/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

"על עורך הבקשה תוך 60 יום להמציא זכויות בניה נותרות למוצע, במידה ולא יעמוד בזמן זה הבקשה תוחזר לוועדת משנה לדחייה מוחלטת.

עורך הבקשה מציג הוכחת יתרת שטחים לניצול ע"י קיזוז עובי קירות (באמצעות המייל והבהרה טלפונית).

בבדיקה מול ההיתר המקורי נמצא כי עובי הקירות הינו 30 ס"מ עד 35 ס"מ ובחישוב השטחים בהיתר המקורי נמצא כי הקיר חושב 25 ס"מ ולא כל עובי הקיר (35 ס"מ) מכאן כי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל.

כמו כן יודגש כי בהתאם לסעיף 4 לתקנות חישוב שטחים סעיף ז (2) נקבע מפורשות כי במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני העולה על 25 ס"מ אך לא עולה על חצי מטר ייראו כאילו כי בפסקה (1) במקום העניין – קרי כאשר עובי הקיר במקרה שלנו ובכלל בירושלים אשר נדרש בו חיפוי אבן מינימום של 35 ס"מ ומעלה אזי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל."

- בתאריך 06/12/2023 התיק חזר מפרסום לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת להלן:

- לאחר הוועדה התקיימה פגישה מול הבוחנת עם ע"ב ובה הומצאו זכויות בניה מכח התב"ע מתחת כניסה הקבעת ניתן לראות פירוט שטחים נותרים ע"ג ההרמוניקה במערכת.

כאשר נדרש לפרסם הקלה לעניין ניוד זכויות מלמטה למעלה

וכן יצויין כי זכויות בניה אלו עפ"י תקנון הבית המשותף שייכים ליזם בלבד.

שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: סך שטחים עיקריים 25,022 מ"ר (עבור מגורים). ש. עיקרי קיים: 103.14 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. ש. עיקרי מוצע: 14.67 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. כאשר הבדיקה לעניין ויתור זכויות והמסמכים הרלוונטיים נעשתה מול המחלקה המשפטית להלן: הוגש טופס ויתור זכויות ע"י היזם אך היות ולא היה ברור עפ"י תקנון הבית המשותף כי ניתן לוותר על כלל הזכויות היות ורשום בתקנון כי יתרת הזכויות תהא של היזם והמחלקה המשפטית סברה כי יתכן ויוכל אחד הדיירים המתגוררים בבניין לתבוע את העירייה על כך שעפ"י התב"ע סבר כי נותרו לו זכויות בניה למימוש. עפ"י האמור המבקש נדרש להמציא אישור לויתור זכויות מהיזם וכתב שיפוי לעיריית ירושלים והתצהיר המבוקש. התקבל אישור מהלשכה המשפטית בתאריך 27/08/2023 : "ניתן להתקדם בבקשה לאור צירופם של אישור ויתור הזכויות מאת חברת גבעת האחוזת בע"מ, כתב השיפוי והתצהיר כמבוקש" לאחר מכן התיק הופנה לפרסום ההקלה להלן: " בגין ניווד זכויות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת" כאשר תום מועד התנגדויות מתאריך 28/11/2023 ולפי נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות להלן: "ההתנגדות היא לא בעצם הדבר. היות והקבלן לא השאיר מטרים מיותרים, אני חושב שזה לא יפה שאחד יקבל את זה ולא יחלקו את זה בין כל מי שרוצים לבנות על בסיס זה" התקבלו ויתורי זכויות מהקבלן ונבדקו ע"י המחלקת המשפטית הבקשה מובאת לזמן את המתנגדים להשמעת דברם		
--	--	--

הקלה בגין ניווד זכויות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בניה בשונה מנספח בינוי	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת: על עורך הבקשה תוך 60 יום להמציא זכויות בניה נותרות למוצע, במידה ולא יעמוד בזמן זה הבקשה תוחזר לוועדת משנה לדחייה מוחלטת. שטחי בניה: ש. עיקרי סה"כ - השטח המוצע בבקשה הינו מקיזוז עובי קירות מהיתר מס' 2012/0059.00. עורך הבקשה מציג הוכחת יתרת שטחים לניצול ע"י קיזוז עובי קירות (באמצעות המייל והבהרה טלפונית). בבדיקה מול ההיתר המקורי נמצא כי עובי הקירות הינו 30 ס"מ עד 35 ס"מ ובחישוב השטחים בהיתר המקורי נמצא כי הקיר חושב 25 ס"מ ולא כל עובי הקיר (35 ס"מ) מכאן כי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל. כמו כן יודגש כי בהתאם לסעיף 4 לתקנות חישוב שטחים סעיף ז (2) נקבע מפורשות כי במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני העולה על 25 ס"מ אך לא עולה על חצי מטר ייראו כאילו כי בפסקה (1) במקום העניין – קרי כאשר עובי הקיר במקרה שלנו ובכלל בירושלים אשר נדרש בו חיפוי אבן מינימום של 35 ס"מ ומעלה אזי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל.	22/05/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	15/05/2022	חוות דעת תכנונית

12999

תחילת תוקף:

20/01/2012

ייעוד הקרקע: מגורים ד'

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות
הבאות:

12999 תחילת תוקף 20/01/2012 (מגורים ד').

תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין סטייה ניכרת:
המרפסות בשטח החלקה יהיו בתחום קווי הבניין בלבד,
גובה הבינוי, קווי בניין, מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד, מס'
מבנים בחלקה, כל בניין יבנה בשלמות ובהינף אחד, המרחק
בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ', סטייה מהשימושים המותרים
למבני ציבור", וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.

בבקשה המוצעת לא נמצאה חריגה מאחד מהסעיפים הנ"ל.

נספח בינוי:

בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית-מחייב לעניין מס'
מבנים בחלקה, מספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים.

המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ופורסמה הקלה
בנידון.

שלביות ביצוע:

כל אחד מהמבנים ייבנה בהינף אחד כמפורט בסעיף 7.1

-המוצע בבקשה אינו מכוח התב"ע אלא מכוח קיזוז עובי
קירות, בהיתר המקורי הבניין נבנה בהינף אחד.

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות. מס' יח"ד: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה: המוצע בבקשה ללא תוספת גובה לבניין. שטחי בניה: ש. עיקרי: יובהר- המוצע בבקשה הינו מכח קיזוז עובי קירות כאשר ההיתר המקורי למבנה אושר לאחר 01/02/2013. מותר עפ"י תב"ע: סך שטחים עיקריים 25,022 מ"ר (עבור מגורים). ש. עיקרי קיים: 103.14 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. ש. עיקרי מוצע: 14.67 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. סה"כ: השטח המוצע בבקשה הינו מקיזוז עובי קירות מהיתר מס' 2012/0059.00. עורך הבקשה מציג הוכחת יתרת שטחים לניצול ע"י קיזוז עובי קירות (באמצעות המייל והבהרה טלפונית). בבדיקה מול ההיתר המקורי נמצא כי עובי הקירות הינו 30 ס"מ עד 35 ס"מ ובחישוב השטחים בהיתר המקורי נמצא כי הקיר חושב 25 ס"מ ולא כל עובי הקיר (35 ס"מ) מכאן כי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל - לא ניתן לאשר.		
--	--	--

אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית: המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התכנית. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה הינו מזכויות נותרות ע"י קיזוז עובי קירות , כאשר חלק מהשטחים הינם מבעל הדירה (המבקש) ולחלק מהשטחים המבוקשים הינם מוויתור זכויות של קיזוז עובי קירות של דיירים אחרים בבניין, עורך הבקשה מציג חתימות שכנים ע"י טופס ויתור זכויות. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: בבדיקת הבקשה ובהשוואה להיתר נמצא אי-התאמות לדיוק של קונטור הבניין ובבדיקה מעמיקה נמצא כי עובי הקיר חושב בהיתר מקורי 2012/59.00 כ-25 ס"מ ולא 30-35 ס"מ כפי טענת עורכת הבקשה – לא ניתן לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	15/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

את הבקשה לדחות את הבקשה. הבקשה המוצעת מובאת לדחייה מלאה של הבקשה היות ובבדיקת ההיתר המקורי 2012/59.00 ניתן לראות כי עובי הקיר חושב בסך של 25 ס"מ כנדרש ולא 30-35 ס"מ כפי שטוענת עורכת הבקשה, מכאן כי אין זכויות בניה לניצול. שטחי בניה: ש. עיקרי סה"כ - השטח המוצע בבקשה הינו מקיזוז עובי קירות מהיתר מס' 2012/0059.00. עורך הבקשה מציג הוכחת יתרת שטחים לניצול ע"י קיזוז עובי קירות (באמצעות המייל והבהרה טלפונית). בבדיקה מול ההיתר המקורי נמצא כי עובי הקירות הינו 30 ס"מ עד 35 ס"מ ובחישוב השטחים בהיתר המקורי נמצא כי הקיר חושב 25 ס"מ ולא כל עובי הקיר (35 ס"מ) מכאן כי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל - לא ניתן לאשר. כמון כן יודגש כי בהתאם לסעיף 4 לתקנות חישוב שטחים סעיף ז (2) נקבע מפורשות כי במקום שלפי כל תכנית אן כל דין אלר חייבים לבנות קיר חיצוני העולה על 25 ס"מ אך לא עולה על חצי מטר יראו כאילו כי בפסקה (1) במקום העניין – קרי כאשר עובי הקיר במקרה שלנו ובכלל בירושלים אשר נדרש בו חיפוי אבן מינמום של 35 ס"מ ומעלה אזי לא ניתן לקזז עובי קירות כלל.		
תוספת שטח בניה על חשבון קיזוז עובי קירות - היתר הבניה יצא אחרי 1992 בניה בשונה מנספח בינוי	21/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכוח שטחים נותרים לניצול עפ"י התב"ע ולא מכוח קיזוז עובי קירות, נעשה ויתור זכויות מהיזם והתקבל אישור מהלשכה המשפטית לעניין ויתור הזכויות והמסמכים הנדרשים כמו"כ בוצע פרסום על ניוד זכויות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

כאשר התקבלו 4 התנגדויות להלן:

"ההתנגדות היא לא בעצם הדבר. היות והקבלן לא השאיר מטרים מיותרים, אני חושב שזה לא יפה שאחד יקבל את זה ולא יחלקו את זה בין כל מי שרוצים לבנות על בסיס זה"

התקבלו ויתורי זכויות מהקבלן ונבדקו ע"י המחלקת המשפטית

הבקשה מובאת לזמן את המתנגדים להשמעת דברם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ראובן זוין / תאריך: 26/11/2023 21:49 / מספר בקשה:

2222707

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

זוין

שם פרטי:

ראובן

דואר אלקטרוני:

re12@zahav.net.il

תעודת זהות:

028078293

מספר תיק רישוי:

2021/0446.00

סטטוס טיפול

07:59 27/11/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



21:49 26/11/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2021/0446.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ראובן

שם משפחה:

זוין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028078293

טלפון נייד:

7473157

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

re12@zahav.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אני גר בכניסה 18 והבנייה במספר 12

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

אור אלחנן 18 דירה 27

שכונה:

16900604

רחוב:

16701549

מס' בית:

18

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

היות והקבלן לא השאיר מטרים פנויים אפילו אם נעשה שינוי טאבה, לכן אני זקוק למטרים
אלו ואיני יכול לוותר עליהם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרון קליימן / תאריך: 26/11/2023 21:54 / מספר בקשה: 2222717

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קליימן
שם פרטי:	אהרון
דואר אלקטרוני:	gmail.com@7651313
תעודת זהות:	056048788
מספר תיק רישוי:	2021/0446.00

סטטוס טיפול

07:59 27/11/2023	נפתח לצפייה רוחמה יעקובי
21:54 26/11/2023	ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2021/0446.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	אהרון
שם משפחה:	קליימן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056048788
טלפון נייד:	5344250

קידומת טלפון נייד: 052
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: gmail.com@7651313

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה באותו כניסה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: אור אלחנן 12 דירה 5
שכונה: 16900604
רחוב: 16701549
מס' בית: 12
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: היות והקבלן לא השאיר מטרים פויים אפילו אם נעשה שינוי טאבה, לכן אנו לא יכולים לוותר על המטרים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרדכי גרנדשי / תאריך: 20:24 27/11/2023 / מספר בקשה:

2224320

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גרנדשי

שם פרטי:

מרדכי

דואר אלקטרוני:

MOTZ.ZISEL@GMAIL.COM

תעודת זהות:

1105119

מספר תיק רישוי:

2021/0446.00

סטטוס טיפול

08:50 04/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



20:24 27/11/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2021/0446.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מרדכי

שם משפחה:

גרנדשי

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

1105119

טלפון נייד:

8432630

054	קידומת טלפון נייד:
5002631	טלפון:
02	קידומת טלפון:
MOTZ.ZISEL@GMAIL.COM	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
אתה פרוייקט-3 ביניים ליד	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
18 אור אלחנן רוממה ירושלים	כתובת מלאה:
16900604	שכונה:
16700939	רחוב:
25	מס' בית:
	כניסה:
3	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ב"ה אין לי שום התנגדות בעצם הדבר, ויש לי ב"ה עין טובה ואדרבה אני שמח בשבילו. הסיבה שאני כן מגיד בבקשת התנגדות היא בדלל אונחו בתור קבוצה אחוזה גם מנסים לקבל אישור על בסיס מטרים מיותרים שיש בבניה והיות והקבל כמעט לא השאיר מטר ואין הרבה מטרים מיותרים אני חושב שלא יפה שאחד יקבלו את זה ולא יחלק את זה בין כל מי שרוצה ומנסים לקבל אישור על בסיס זה. במידה שזה לא יזיק לנו, אדרבה אין שום בעיה עם הבניה של מי שמבקש היתר בניה ורק בגלל המצב שכולם רוצים את אותו מטרים אני ליועד אם זה נכון תודה רבה שנשמע רק בשורות טובות

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/07/2024 - ה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/12
מספר בקשה	2010/0448.07
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ריצוף גג קיים ושינויים בקירות חזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סינה אופיר
עורך הבקשה	אדריכל נצירות בשיר
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

בן יוסף שלמה 134 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30209	62	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5704	תחילת תוקף	20/05/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים מבנה טורי בן 5 קומות מעל קומת מרתף, מבנה עם גג שטוח.

מצב מוצע:

קומה ג' מפלס +8.40:

מוצע פריצת פתחים חדשים במעטפת הבניין כגישה לתוספת בינוי להרחבת דירה קיימת.

כמו"כ מוצע מרפסות גג לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה עד 30% מקו בנין לגבול מגרש".

"בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 25/04/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 62.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

בעלויות נבדק באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. הבינוי המוצע אושר חלקית בוועדה מתאריך 30/08/2023. כעת הבקשה מובאת בפני הועדה בשנית לשמיעת התנגדויות עפ"י מה שפורט בחו"ד וכמופרט להלן: לאחר קבלת החלטת הועדה, המבקש פנה ליו"ר בבקשה לדון בתיק פעם נוספת היות והוא מעוניין מאוד במרפסת שלא אושרה לו ומה גם כי מדובר במרפסת גג שמאושרת בהיתר ותואמת תב"ע וכי הוא מוכן לחתום על התחייבות

לפירוק המרפסת במידה והשכן מהקומה מטה יהיה מעוניין להוציא היתר לפירוק הבינוי המאושר והפיכתה למרפסת. עוד טוען המבקש כי הבינוי שלא נמצא לו היתר מקורי אושר בהיתר שינויים וכי יש לנו את טופסי הערת אזהרה שמוכיחים כי מדובר בבקשה להיתר וכי כך גם שאר הדירות הבנויות כולל הדירה מהקומה מטה שקיבלה היתר כאשר הבינוי הנ"ל היה קיים בה ולא מוצע. לאור האמור יו"ר הוועדה סבור כי אין מניעה להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות. לכן התיק מובא בשנית בפני הוועדה ולשמיעת התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5704 תחילת תוקף: 20/05/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/08/2023, החלטת הוועדה הינה "לאשר בתנאים חלק מהבקשה". " הוועדה בחנה את טענות המתנגד ומחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים, כאשר הוועדה מאשרת התוספת בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסת הגג הצפונית ודוחה את מרפסת הגג המערבית המוצעת בשונה מנספח הבינוי ההתנגדות התמקדה במרפסת המערבית, ולפיכך והיות והוועדה דוחה אותה אזי זימון הצדדים מתייתר". לאחר קבלת החלטת הוועדה, המבקש פנה ליו"ר בבקשה לדון בתיק פעם נוספת היות והוא מעוניין מאוד במרפסת שלא אושרה לו ועוד לדבריו כי מדובר במרפסת גג	01/01/2024	חוות דעת תכנונית

שמאשרת בהיתר וכי הוא מוכן לחתום על התחייבות לפירוק המרפסת במידה והשכן מהקומה מטה יהיה מעוניין להוציא היתר לפירוק הבינוי המאושר והפיכתה למרפסת. עוד טוען המבקש כי הבינוי שלא נמצא לו היתר מקורי אושר בהיתר שינויים וכי יש לנו את טופסי הערת אזהרה שמוכיחים כי מדובר בבקשה להיתר וכי כך גם שאר הדירות הבנויות כולל הדירה מהקומה מטה שקיבלה היתר כאשר הבינוי הנ"ל היה קיים בה ולא מוצע. לאור האמור יו"ר הוועדה סבור כי אין מניעה להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות. לכן התיק מובא בשנית בפני הוועדה ולשמיעת התנגדויות. ההיר לא נמצא בארכיב האופטי ומהרמוניקה עליה מתבסס המבקש כי היא הרמוניקת היתר אין חתימת היתר אלא זה נראה הרמוניקה להערת אזהרה. לכן, יש להמציא היתר לבינוי הקיים בדירה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5703 תחילת תוקף 20/05/1999 (אזור מגורים מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי שותק- מחייב. המוצע בבקשה לא תואם את נספח הבינוי ופורסמה הקלה לבינוי שלא עפ"י נספח בינוי. שלביות ביצוע: "תוספות הבניה המוצעות.. באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובקרה של ביצוע חלקי יהווה...יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם		
--	--	--

מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה". המוצע הינו בקומה העליונה ביותר וע"כ עומד בתנאי זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: חריגה מקו בניין קדמי פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אך לא צוין החריגה מקו בניין קדמי. מבדיקה במערכת gis ניכר כי רוב הבניינים באותו קטע רחוב בנויים עד קו זה גם בינוי הבניין עצמו מגיע עד קו זה וע"כ נראה כי אין מניעה תכנונית לחריגה זו בכפוף להוכחת של ע"ב. הוועדה הכירה בפרסום שבוצע ככוללת לעניין קו בניין קדמי ואושרה ע"י הוועדה, כעת ע"י בקשת המבקש ופנייה לאגף הוא מבקש לחזור לוועדת התנגדויות. מס' קומות: המוצע הינו ללא שינוי מס' הקומות. מס' יח"ד: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה: המוצע בבקשה הינו ללא שינוי בגובה הבניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: השטח המותר לבניה בחלקה: 2,316.09 מ"ר.		
--	--	--

שטח עיקרי קיים: 107.45 עבור תת חלה 26. ש. עיקרי מוצע: 27.10 מ"ר, המוצע לא תואם את נספח הבינוי ופורסמה הקלה לנידון. מותר עפ"י נספח שטח כולל של 28.10 מ"ר (חושב ידני ע"ג ההרמוניקה וכך גם הוצג בחישוב ודברי הסבר של ע"ב). מוצע בבקשה: 27.10 מ"ר, המוצע אומנם עומד במותר אך ישנו בינוי שלא נמצא לו היתר בניה ונדרש להוסיף לבקשה כשטח מוצע. ש. שירות: ללא תוספת שטחי שירות. מרפסות גג: מוצע שתי מרפסות גג כמפורט להלן: חזית מערבית: מוצע מרפסת גג בשטח של 13.52 מ"ר. חזית צפונית: מוצע מרפסת גג בשטח של 33.62 מ"ר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 18/06/2023 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 02/05/2023 ע"י באייר ורה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל.		
--	--	--

אישור שימור:

לא רלוונטי לבקשה הנידונה.

חוות דעת אדריכלית:

המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי אך משלים את מראה הבניין.

מבדיקת היתרים קודמים, נמצא אי אלו התאמות להיתר בניה המקורי, (לאחריו נספח הבינוי והיתרים נוספים התייחסו לבינוי זה כקיים).

יש לסמן את הבינוי שלא נמצא לו היתר כמוצע במסגרת הבקשה בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים.

התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אך לא צוין כי החריגה הינה מקו בניין קדמי- הוועדה הכירה בהחלטת וועדה מתאריך 30/08/2023 בפרסום שבוצע ככולל גם עניין זה.

כעת הבקשה מובאת בשנית לאור בקשת המבקש לקבל את מרפסת הגג שהוצעה בבקשה היות והוא מוכן לחתום על התחייבות לפירוק המרפסת באם הדייר מהקומה מטה ירצה להוציא היתר להחזרת המצד הקודם דהיינו למרפסת גג.

עניין השטחים הקיימים בבקשה לא הובהרו בפני האגף ועל ע"ב להמציא הוכחה כי אכן השטחים הללו קיימים עפ"י היתר יצוין כי עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 30/08/2023 הובהר כי ככל ולא יימצא היתר רלוונטי אז יש להחזיר להחלטת הוועדה כך שהנושא מובא להכרעתה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות כאשר מדובר בבעל ואישה וניתן לראות בכך התנגדות אחת.

טענת המתנגד:

המבקש משנה את חזית הבניין, המרפסת המבוקשת הינה מעל דירת המתנגד והתקרה בנויה בעובי 12 ס"מ ולא ראוי לשימוש זה, הבניה גורמת לחדירה לפרטיות וניתן לראות את חדרי השינה של הילדים, מאפשר גישה קלה ופריצה לבית של המתנגד, מעניין שתהיה אפשרות לפירוק סגירת

המרפסת שלי בעתיד ואם יהיה בה שימוש לא ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו ולהגדיל את המרפסת שלנו. * השינוי המוצע אינו פוגע מבחינה אדריכלית בבניין, לעניין חדירה לפרטיות נראה כי ישנו מרחק סביר שלא אמור לגרות הפרעה, לעניין גישה ופריצה של הדירה לא כל כך ברור כי זה קומה אחת מעל לדירת המתנגד, לעניין הרצון להחזיר את המצב לקדמותו נדרש יהיה להגיש בקשה להיתר לשינוי המבוקש ועפ"י המאושר כעת השימוש במרפסת זו משלים את דרישת התב"ע יצוין כי הבקשה מלווה ע"י מהנדס ובה הוצהר כי הבקשה אינה נדרשת לחיזוקים. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הוועדה בחנה את טענות המתנגד ומחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים, כאשר הוועדה מאשרת התוספת בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסת הגג הצפונית ודוחה את מרפסת הגג המערבית המוצעת בשונה מנספח הבינוי ההתנגדות התמקדה במרפסת המערבית, ולפיכך והיות והוועדה דוחה אותה אזי זימון הצדדים מתייתר. יש לבצע התיקונים ע"פ המפורט להלן: מבדיקת היתרים קודמים, נמצא אי אלו התאמות להיתר בניה המקורי, (לאחריו נספח הבינוי והיתרים נוספים התייחסו לבינוי זה כקיים). על ע"ב להציג היתר בניה רלוונטי כאשר ככל ולא יוצג הבקשה תוחזר לדיון נוסף שוטף בוועדה. התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון. פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אך לא צוין כי החריגה הינה מקו בניין קדמי- הוועדה לעניין זה מכירה בהקלה שפורסמה ככוללת גם חריגה מקו בניין קדמי. קווי בניין:	30/08/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: חריגה מקו בניין קדמי פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אך לא צוין החריגה מקו בניין קדמי. מבדיקה במערכת gis ניכר כי רוב הבניינים באותו קטע רחוב בנויים עד קו זה גם בינוי הבניין עצמו מגיע עד קו זה וע"כ נראה כי אין מניעה תכנונית לחריגה זו בכפוף להוכחת של ע"ב. תיקון ההערות ע"פ המפורט בהרמוניקה המקוונת.		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי אך משלים את מראה הבניין. מבדיקת היתרים קודמים, נמצא אי אלו התאמות להיתר בניה המקורי, (לאחריו נספח הבינוי והיתרים נוספים התייחסו לבינוי זה כקיים). יש לסמן את הבינוי שלא נמצא לו היתר כמוצע במסגרת הבקשה בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים. התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון. אך היות וישנם שטחי בניה הנדרשים להסבר והסדר במסגרת הבקשה להיתר הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	24/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אך לא צוין כי החריגה הינה מקו בנין קדמי- להכרעת הוועדה לעניין זה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת גם לחריגה מקו בנין קדמי.

קווי בנין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 28/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים כמפורט להלן:

חריגה מקו בנין קדמי פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אך לא צוין החריגה מקו בנין קדמי.

מבדיקה במערכת gis ניכר כי רוב הבניינים באותו קטע רחוב בנויים עד קו זה גם בינוי הבנין עצמו מגיע עד קו זה וע"כ נראה כי אין מניעה תכנונית לחריגה זו בכפוף להוכחת של ע"ב.

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בנין קדמי.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות כאשר מדובר בבעל ואישה וניתן לראות בכך התנגדות אחת.

טענת המתנגד:

המבקש משנה את חזית הבנין , המרפסת המבוקשת הינה מעל דירת המתנגד והתקרה בנויה בעובי 12 ס"מ ולא ראוי לשימוש זה, הבניה גורמת לחדירה לפרטיות וניתן לראות את חדרי השינה של הילדים, מאפשר גישה קלה ופריצה לבית של המתנגד, מעניין שתהיה אפשרות לפירוק סגירת המרפסת שלי בעתיד ואם יהיה בה שימוש לא ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו ולהגדיל את המרפסת שלנו.

* השינוי המוצע אינו פוגע מבחינה אדריכלית בבנין, לעניין חדירה לפרטיות נראה כי ישנו מרחק סביר שלא אמור לגרות הפרעה, לעניין גישה ופריצה של הדירה לא כל כך ברור כי זה קומה אחת מעל לדירת המתנגד, לעניין הרצון להחזיר

את המצב לקדמותו נדרש יהיה להגיש בקשה להיתר לשינוי המבוקש ועפ"י המאושר כעת השימוש במרפסת זו משלים את דרישת התב"ע יצוין כי הבקשה מלווה ע"י מהנדס ובה הוצהר כי הבקשה אינה נדרשת לחיזוקים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5704 תחילת תוקף: 20/05/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5703 תחילת תוקף 20/05/1999 (אזור מגורים מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי שותק- מחייב.	19/07/2023	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה לא תואם את נספח הבינוי ופורסמה הקלה לבינוי שלא עפ"י נספח בינוי.

שלביות ביצוע:

"תוספות הבניה המוצעות.. באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובקרה של ביצוע חלקי יהווה...יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה".

המוצע הינו בקומה העליונה ביותר וע"כ עומד בתנאי זה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:

חריגה מקו בניין קדמי פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אך לא צוין החריגה מקו בניין קדמי.

מבדיקה במערכת gis ניכר כי רוב הבניינים באותו קטע רחוב בנויים עד קו זה גם בינוי הבניין עצמו מגיע עד קו זה וע"כ נראה כי אין מניעה תכנונית לחריגה זו בכפוף להוכחת של ע"ב.

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין קדמי.

מס' קומות:

המוצע הינו ללא שינוי מס' הקומות.

מס' יח"ד:

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד.

גובה בניה:

המוצע בבקשה הינו ללא שינוי בגובה הבניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: השטח המותר לבניה בחלקה: 2,316.09 מ"ר. שטח עיקרי קיים: 107.45 עבור תת חלה 26. ש. עיקרי מוצע: 27.10 מ"ר, המוצע לא תואם את נספח הבינוי ופורסמה הקלה לנידון. מותר עפ"י נספח שטח כולל של 28.10 מ"ר (חושב ידני ע"ג ההרמוניקה וכך גם הוצג בחישוב ודברי הסבר של ע"ב). מוצע בבקשה: 27.10 מ"ר, המוצע אומנם עומד במותר אך ישנו בינוי שלא נמצא לו היתר בניה ונדרש להוסיף לבקשה כשטח מוצע. ש. שירות: ללא תוספת שטחי שירות. מרפסות גג: מוצע שתי מרפסות גג כמפורט להלן: חדית מערבית: מוצע מרפסת גג בשטח של 13.52 מ"ר. חדית צפונית: מוצע מרפסת גג בשטח של 33.62 מ"ר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 18/06/2023 ע"י מרגלית ניר.		
---	--	--

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 02/05/2023 ע"י באייר ורה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנידונה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי אך משלים את מראה הבניין. מבדיקת היתרים קודמים, נמצא אי אלו התאמות להיתר בניה המקורי, (לאחריו נספח הבינוי והיתרים נוספים התייחסו לבינוי זה כקיים). יש לסמן את הבינוי שלא נמצא לו היתר כמוצע במסגרת הבקשה בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים. התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון. אך היות וישנם שטחי בניה הנדרשים להסבר והסדר במסגרת הבקשה להיתר הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אך לא צוין כי החריגה הינה מקו בניין קדמי- להכרעת הוועדה לעניין זה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת גם לחריגה מקו בניין קדמי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות כאשר מדובר בבעל ואישה וניתן לראות בכך התנגדות אחת. טענת המתנגד: המבקש משנה את חזית הבניין, המרפסת המבוקשת הינה מעל דירת המתנגד והתקרה בנויה בעובי 12 ס"מ ולא ראוי		
---	--	--

לשימוש זה, הבניה גורמת לחדירה לפרטיות וניתן לראות את חדרי השינה של הילדים, מאפשר גישה קלה ופריצה לבית של המתנגד, מעניין שתהיה אפשרות לפירוק סגירת המרפסת שלי בעתיד ואם יהיה בה שימוש לא ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו ולהגדיל את המרפסת שלנו. * השינוי המוצע אינו פוגע מבחינה אדריכלית בבניין, לעניין חדירה לפרטיות נראה כי ישנו מרחק סביר שלא אמור לגרות הפרעה, לעניין גישה ופריצה של הדירה לא כל כך ברור כי זה קומה אחת מעל לדירת המתנגד, לעניין הרצון להחזיר את המצב לקדמותו נדרש יהיה להגיש בקשה להיתר לשינוי המבוקש ועפ"י המאושר כעת השימוש במרפסת זו משלים את דרישת התב"ע יצוין כי הבקשה מלווה ע"י מהנדס ובה הוצהר כי הבקשה אינה נדרשת לחיזוקים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חריגה עד 30% מקו בנין לגבול מגרש - בניה בשונה מנספח בינוי -	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות.

הבינוי המוצע אושר חלקית בוועדה מתאריך 30/08/2023.

כעת הבקשה מובאת בפני הוועדה בשנית לשמיעת התנגדויות עפ"י מה שפורט בחו"ד וכמפורט להלן:

לאחר קבלת החלטת הוועדה, המבקש פנה ליו"ר בבקשה לדון בתיק פעם נוספת היות והוא מעוניין מאוד במרפסת שלא אושרה לו ומה גם כי מדובר במרפסת גג שמאושרת בהיתר ותואמת תב"ע וכי הוא מוכן לחתום על התחייבות לפירוק המרפסת במידה והשכן מהקומה מטה יהיה מעוניין להוציא היתר לפירוק הבינוי המאושר והפיכתה למרפסת.

עוד טוען המבקש כי הבינוי שלא נמצא לו היתר מקורי אושר בהיתר שינויים וכי יש לנו את טופסי הערת אזהרה שמוכיחים כי מדובר בבקשה להיתר וכי כך גם שאר הדירות הבנויות כולל הדירה מהקומה מטה שקיבלה היתר כאשר הבינוי הנ"ל היה קיים בה ולא מוצע.

לאור האמור יו"ר הוועדה סבור כי אין מניעה להביא את הבקשה לדיון לשמיעת התנגדויות.

לכן התיק מובא בשנית בפני הוועדה ולשמיעת התנגדויות.

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

תיק: 2010/0448.07
מספר

תאריך: 13/04/2023
הגשה 17:18:43

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	32547960	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מורן	ששון

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות מזרח	בן יוסף שלמה
מספר בית	דירה	ח.ד.
134		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-2496006	Belishamor@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9380590	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירתי נמצאת מתחת לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות
מדגמי מפתח ☐ בהחזירה ☐

בימוקי ההתנגדות

בבעלותי דירה מספר 25 בבניין הנ"ל 134, אציין כי יש בבעלותי היתר בנייה (0342.02 / 1992) לסגירת מרפסת פרטית לצורך בניית חדר, החדר קיים! המרפסת והחדר הם חלק בלתי נפרד מהדירה שלי בטאבו. השכן מעליי אופיר סינה אשר הגיש את הבקשה לבניית מרפסת, מעבר לכך שסינה את חזית הבניין (חלונות ודלתות) מעוניין אף לבנות מרפסת מעל גג החדר שבבעלותי, הגג של החדר בעובי 12 ס"מ ולא ראוי לבנייה. בנוסף בניית המרפסת גורמת לחדירה לפרטיות בכך שאפשר לראות את חדרי השינה של ילדינו ובנוסף מאפשר גישה קלה ומהירה לפריצה לבית שלי. אני גם מעוניינת שתשמר לי הזכות להחזיר את המצב לקדמותו, שאם בעתיד ארצה לבטל את החדר הבנוי ולהחזיר את המרפסת המקורית תהיה לי האפשרות לעשות זאת מבלי שהשכן שמעליי ימנע ממני את האפשרות הזאת. ארצה גם להוסיף שכאשר קניתי את הדירה לפני כמה חודשים נאמר לי שתמיד תהיה לי האופציה להחזיר את המצב לקדמותו כדי שתהיה לי מרפסת גדולה יותר.

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

תיק: 2010/0448.07
 מספר

תאריך: 13/04/2023
 הגשה: 17:16:32

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	43230085	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ירון	ששון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות מזרח	בן יוסף שלמה
מספר בית	דירה	ת.ד.
134	25	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5611595	yaron.sason@iec.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 דירתי נמצאת מתחת לבנייה המבוקשת

ב. סמטות דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בנטייה ☐
 בדימוי נמנית ☐ בנטייה ☐

נימוקי ההתנגדות

בבעלותי דירה מספר 25 בבניין הנ"ל 134, אציין כי יש בבעלותי היתר בנייה (0342.02 / 1992) לסגירת מרפסת פרטית לצורך בניית חדר, החדר קיים! המרפסת והחדר הם חלק בלתי נפרד מהדירה שלי בטאבו. השכן מעליי אופיר סינה אשר הגיש את הבקשה לבניית מרפסת, מעבר לכך ששינה את חזית הבניין (חלונות ודלתות) מעוניין אף לבנות מרפסת מעל גג החדר שבבעלותי, הגג של החדר בעובי 12 ס"מ ולא ראוי לבנייה. בנוסף בניית המרפסת גורמת לחדירה לפרטיות בכך שאפשר לראות את חדרי השינה של ילדינו ובנוסף מאפשר גישה קלה ומהירה לפריצה לבית שלי. אני גם מעוניינת שתשמר לי הזכות להחזיר את המצב לקדמותו, שאם בעתיד ארצה לבטל את החדר הבנוי ולהחזיר את המרפסת המקורית תהיה לי האפשרות לעשות זאת מבלי שהשכן שמעליי ימנע ממני את האפשרות הזאת. ארצה גם להוסיף שכאשר קניתי את הדירה לפני כמה חודשים נאמר לי שתמיד תהיה לי האופציה להחזיר את המצב לקדמותו כדי שתהיה לי מרפסת גדולה יותר.

עיריית ירושלים

Municipality of Jerusalem

بلدية اورشليم القدس

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים

היתר בנייה

עיריית ירושלים
המחלקה לתכנון העיר
24-08-1995

מספר היתר בנייה	38881
תאריך הוצאת ההיתר	

מספר בקשה:	מספר רישוי תכנון:	מספר רישוי בניה:	שם:	כעל ההיתר:
24-08-1995	2093844	134 9054	הח' שלמה בן יוסף ירושלים	עורך הבקשה:
	4962211		דח בן יוסף ירושלים	המהנדס המתכנן:
				האחראי לביצוע:

על פי החלטת:	רשות הרישוי:	מועדיר:
	שירותים בתי ספר מועצה	12/07/95
ניתן בזה היתר ל:		

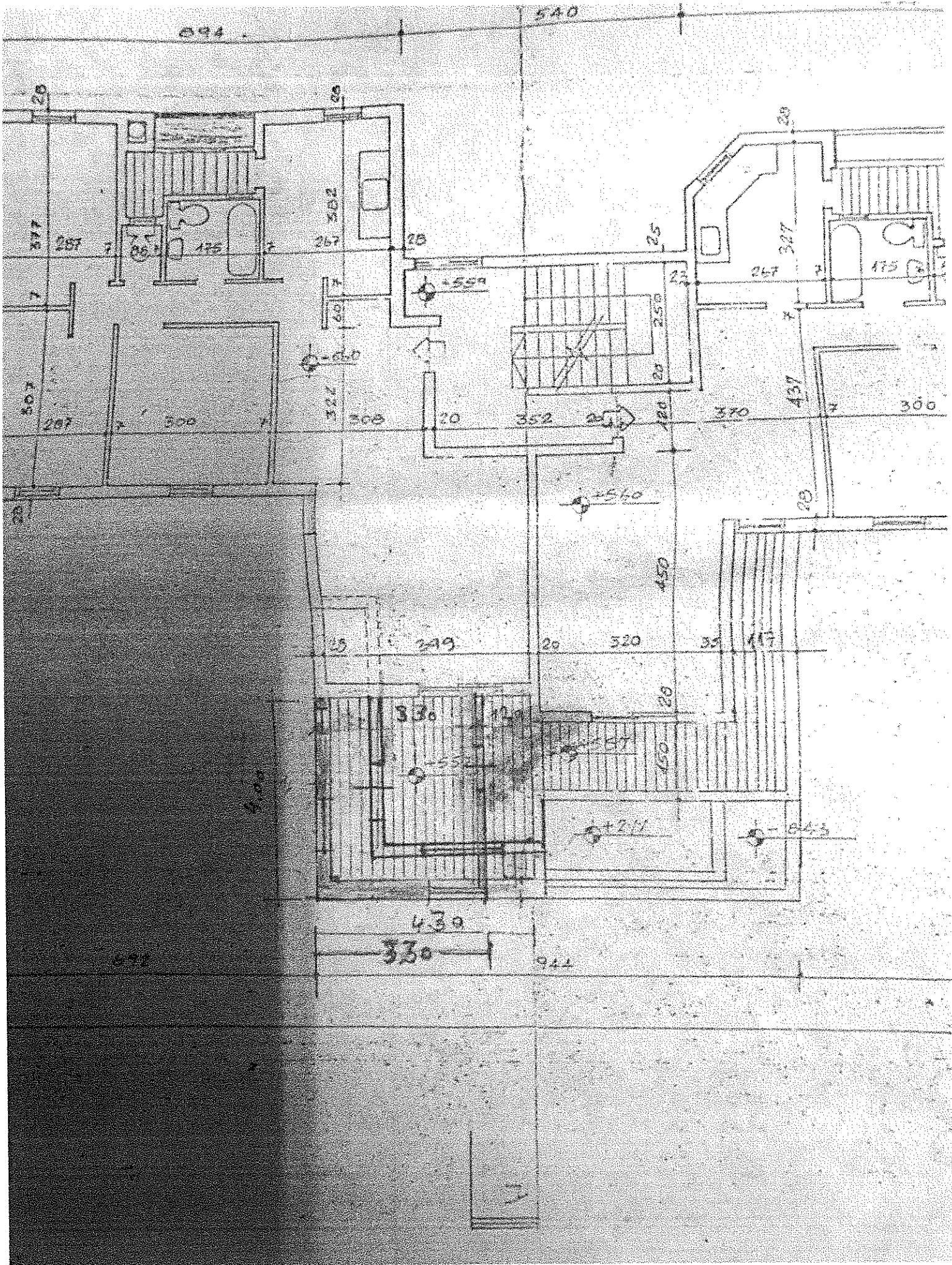
כל העבודות חבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כל צד יחולא כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

1. הקדמות: הרישויים ייבצעו סמוך לבעית מרובעת וסמוך ל...

כנייה חצר במספר
92/3423

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
יתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי
בעלי זכות אחרים ואינו מהווה מפני תביעה אזרחית כנגדו.
בעל ההיתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל תכנון נכר.

מנהל המחלקה לרישוי הבניה אני מאשר שהיתר זה גוספחיו ובדיקו ונבוצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אורי יוסף ראש הועדה המקומית ולועדת המשנה לתכנון ולבניה
--	--------------------------------------	--



2 9, 10, 11, 12

4347 7. 12. 88.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

22372

7/1995

134

229 7.1.10.16

7160
0215

73173

231 2052

232934

2000 2000

مجلسه ۲۰۰۰ - ۲۰۰۱

070104

עיריית ירושלים
התחלקה לתכנון העיר
15-11-1992

חומרי
הבנייה

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית למעטטיסטיקה

[illegible]

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/07/2024 - ה תמוז תשפ"ד

| | |
|-------------|------------------|
| סוג דיון | דיון בועדת המשנה |
| מספר ועדה | 2024/12 |
| מספר בקשה | 2020/0412.00 |
| מספר סידורי | 3 |

נתונים כלליים

| | |
|---------------------|--|
| סוג בקשה | תמ"א 38 - תוספות |
| שימוש עיקרי | מגורים |
| מהות בקשה | תוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38+תוספת מרפסות זיזיות. |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| הכשרת עבירה | כן |
| המבקש | מר יוסף קרן אברהם בשם הדיירים |
| עורך הבקשה | אדריכל חמם פרץ פרי |
| מתכנן השלד | נסים פז שלמה |
| מספר מתנגדים | 14 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0 |

כתובת האתר

הורקניה 22, קטמון הישנה

| | | |
|-------|------|--------|
| גוש | חלקה | בשלמות |
| 30123 | 128 | לא |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|------|------------|------------|--------|---------------------|------|
| 4171 | תחילת תוקף | 02/01/1992 | 1 | אזור מגורים 1 מיוחד | 1424 |
| 4171 | תחילת תוקף | 02/01/1992 | 2 | דרך קיימת או מאושרת | 150 |

תאור הבקשה

ת.ב. 20/412 רחוב הורקניה 22 – תמ"א 38

גוש: 30123

חלקה: 4

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 24 יח"ד קיימות הבקשה

מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 19 יח"ד. סה"כ 43 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת קרקע ומחסנים – מפלס 0.00 - - מדובר בקומת עמודים מפולשת ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעים 29 מחסנים חדשים, חלקם במפלס 0.00 וחלקם במפלס -0.59. מבוקש שינוי של מיקום חדר מדרגות וכן מעלית חדשה.

קומות א' עד ד' מפלסים +2.62 עד +11.02 - בכל קומה קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז. מוצע שינוי מיקום חדר מדרגות.

קומות ה' עד ו' מפלסים +14.07 עד +17.47 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות, בכל קומה מוצעות 6 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות.

קומה ז' מפלס +84.20 - מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות גג. כמו כן, מוצעת יציאה לגג.

קומת גג מפלס +24.27 - מוצעים מערכות טכניות על גבי הגג. במפלס זה אין יציאה לגג.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1975 ע"פ טיוטת היתר 1974/332.00

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 4171 משנת 1992 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

| מידע קודם | מתאריך | |
|---|------------|--|
| בדיקת המלצה
תכנונית : לזמן
מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות | 15/01/2024 | המלצת המחלקה
מובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפטור מ31 מקומות
חניה. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:</p> <p>סה"כ בבניין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.</p> <p>המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ 2 מטרים לחזית קדמית וצידיה, ו 3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו 2 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.</p> <p>יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.</p> <p>יחידות דיור</p> <p>ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע.</p> <p>ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו-1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.</p> <p>ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין.</p> <p>ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.</p> <p>בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצעים 29 מחסנים עבור יח"ד 43.</p> <p>שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.</p> <p>ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.</p> <p>כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|-------------------|-------------------------|
| <p>כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>עצים</p> <p>קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.</p> <p>תברואה</p> <p>נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.</p> <p>סימונים גרפיים עפ"י תכנית a</p> | | |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> | <p>09/11/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>4171</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>02/01/1992</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>דרך קיימת או מאושרת</p> <p>חוו"ד הנדסית</p> <p>התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 4.2.2020.</p> <p>חוו"ד שימור:</p> <p>לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:</p> <p>סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.</p> <p>המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>חוות דעת מחלקת רישוי</p> <p>הקלות</p> <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.</p> <p>הוספה של 18 יח"ד בנוסף ל24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.</p> <p>הוספה של 2.5 קומות לבניין בן 5 קומות. סה"כ 7.5 קומות – בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.</p> <p>הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מדרומית בעומק של 1.64 מטר לשם בניית ממ"ד.</p> <p>הקלה מקו בניין מאושר לכיוון חזית מערבית בעומק של 1.67 מטר לשם בניית ממ"ד.</p> <p>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחית צפונית ודרומית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותר.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו21 ציידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.</p> <p>יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.</p> <p>יחידות דיור</p> <p>ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע.</p> <p>ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו-1992/145.11. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.</p> <p>ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין.</p> <p>ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.</p> <p>בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד.</p> <p>שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.</p> <p>ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.</p> <p>כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> | | |
|---|--|--|

עצים

קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.

תברואה

נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

מתנגדים

קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

צפיפות אורבנית.

מצוקת חניה.

| | | |
|---|-------------------|--|
| <p>פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים.</p> <p>העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים.</p> <p>חסימה של אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים.</p> <p>פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות.</p> <p>פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה.</p> <p>עומס על הבניין ופגיעה בחזקו.</p> <p>התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה.</p> | | |
| <p>דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.</p> <p>דחייה של המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>דחייה אוטומטית של המערכת למחלקות שפ"ע ותברואה.</p> <p>לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפתור מ31 מקומות חניה.</p> <p>לאחר שיושלמו התנאים, יובא התיק לבחינה ברישוי.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:</p> <p>סה"כ בבניין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.</p> <p>המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרויקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל</p> | <p>29/12/2021</p> | <p>דיון בועדת משנה
: לדחות לצורך
השלמת תנאים
לדיון</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>- קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות (צפונית ומזרחית) ו21 צידיות (דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>- יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>- יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>- שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.</p> <p>- יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.</p> <p>יחידות דיור</p> <p>- ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע.</p> <p>- ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.11. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.</p> <p>- ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>- ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.</p> <p>- בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.</p> <p>מחסנים</p> <p>- מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד.</p> <p>- שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.</p> <p>ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.</p> <p>כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>עצים</p> <p>קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.</p> <p>תברואה</p> <p>נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|-------------------|---|
| <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.</p> <p>סימונים גרפיים עפ"י תכנית a</p> <p>התקבלו התנגדויות לבקשה</p> <p>-</p> | | |
| <p>דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.</p> <p>דחייה של המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>דחייה אוטומטית של המערכת למחלקות שפ"ע ותברואה.</p> <p>לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפתור מ31 מקומות חניה.</p> <p>לאחר שיושלמו התנאים, יובא התיק לבחינה ברישוי.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:</p> <p>סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.</p> <p>המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.</p> | <p>21/12/2021</p> | <p>הכנת המלצה
תכנונית : לדחות
לצורך השלמת
תנאים לדיון</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>קווי בניין</p> <p>- קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו 2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות (צפונית ומזרחית) ו2 צידיות (דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>- יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>- יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>- שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.</p> <p>- יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.</p> <p>יחידות דיור</p> <p>- ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע.</p> <p>- ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.11. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.</p> <p>- ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין.</p> <p>- ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.</p> <p>- בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.</p> <p>מחסנים</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>- מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד.</p> <p>- שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.</p> <p>ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.</p> <p>כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>עצים</p> <p>קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.</p> <p>תברואה</p> <p>נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| <p>סימונים גרפיים עפ"י תכנית a</p> <p>מתנגדים</p> <p>קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - צפיפות אורבנית. - מצוקת חניה. - פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים. - העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים. - חסימה של אור ואוויר. - פגיעה באיכות החיים. - פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות. - פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה. - עומס על הבניין ופגיעה בחוזקו. - התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה. | | |
| <p>ת.ב. 20/412 רחוב הורקניה 22 – תמ"א 38</p> <p>גוש: 30123</p> <p>חלקה: 4</p> <p>מהות הבקשה:</p> <p>הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 24 יח"ד קיימות הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 19 יח"ד. סה"כ 43 יח"ד.</p> <p>להלן תיאור הבקשה:</p> <p>מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.</p> <p>- קומת קרקע ומחסנים – מפלס 0.00 - - מדובר בקומת עמודים מפולשת ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעים 29 מחסנים חדשים, חלקם</p> | <p>21/12/2021</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>במפלס 0.00 וחלקם במפלס -0.59. מבוקש שינוי של מיקום חדר מדרגות וכן מעלית חדשה.</p> <p>- קומות א' עד ד' מפלסים +2.62 עד +11.02 – בכל קומה קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז. מוצע שינוי מיקום חדר מדרגות.</p> <p>- קומות ה' עד ו' מפלסים +14.07 עד +17.47 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות, בכל קומה מוצעות 6 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות.</p> <p>- קומה ז' מפלס +20.84 - מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות גג. כמו כן, מוצעת יציאה לגג.</p> <p>- קומת גג מפלס +24.27 - מוצעים מערכות טכניות על גבי הגג. במפלס זה אין יציאה לגג.</p> <p>מועד הקמת המבנה הינו משנת 1975 ע"פ טיוטת היתר 1974/332.00</p> <p>חוות דעת:</p> <p>במגרש חלה תכנית 4171 משנת 1992 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.</p> <p>הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.</p> <p>התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:</p> <p>חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר</p> <p>תכנית בינוי מס' 15331</p> <p>תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038</p> <p>א. רקע תכנוני</p> <p>שכונה</p> <p>כתובת</p> <p>גוש וחלקה</p> <p>שטח התוכנית (מ"ר)</p> <p>גוננים</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>הורקניה 22</p> <p>30123/4</p> <p>1,424</p> <p>1. תיאור מצב קיים: בניין קיים 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. ו- 24 יח"ד. גג שטוח.</p> <p>24 מקומות חניה בהיתר מקורי. עפ"י תב"ע 24 מקומות חניה, בפועל נבנו רק 14 מקומות חניה. המצב הפיזי של המגרש מאפשר רק חלק מתכנית החניה שאושרה להערכתנו 14 חניות בלבד</p> <p>2. מועד הקמת המבנה: 1975 עפ"י טיוטה להיתר מס' 1974/332.00</p> <p>3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:</p> <ul style="list-style-type: none"> · המגרש מצוי מחוץ העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין הינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · שטח יח"ד קיימות נע בין 80 מ"ר ל- 92 מ"ר. · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות <p>4. רקע סטטוטורי:</p> <ul style="list-style-type: none"> · תוכנית מס' 0845 משנת 1956- התוכנית מייעדת חלק של המגרש להשלמת שטח של חלקה אחרת, לא ברורה ההתייחסות למגרש נשוא הבקשה. · תוכנית מס' 1490 משנת 1970- התוכנית מייעדת את המגרש לאיחוד ולחלוקה מחדש. איזור מגורים 1, אחוזי הבניה יחושבו מן השטח ברוטו של החלקה. · תוכנית מס' 4171 משנת 1992- התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 1 -בנית תוספות סטנדרטיות, 116% בניה ב- 3 קומות, קווי בניין עפ"י המצ"ב מנספח הבינוי: <p>5. היתרי בניה:</p> <p>מספר תיק</p> <p>סוג</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| סטטוס רישוי | | |
| תאריך סטטוס | | |
| 1978/0495.00 | | |
| בניה חדשה / בניין חדש | | |
| הודפסה טיוטת היתר בניה | | |
| 11/07/1979 | | |
| 145/092.00 | | |
| הרחבות עפ"י תב"ע | | |
| הופק היתר בניה | | |
| 1994 | | |
| 6. מדיניות תכנונית: תוכנית אב רסקו- המגרשים הנמצאים בשטח הגדול מדונם, חלופת הבינוי הנבחרת קובעת תכנית מקסימלית של 45% וקווי בניין. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתוכניות מאושרות. גובה המבנים המקסימלי יהיה 8 קומות למגרשים הגדולים מדונם. קווי בניין קדמי 3- מ' אחורי 5- מ' צידי 3- מ' | | |
| 7. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה. יח"ד מתחת ל- 95 מ"ר- 1:1, | | |
| יח"ד מעל 95 מ"ר 1:2. | | |
| ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש | | |
| על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן : | | |
| 1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 600 מ"ר. | | |
| 2. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות . | | |
| 3. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. | | |
| 4. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות. | | |
| 5. סגירת קומת עמודים מפולשת עבור תוספת של 4 | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>יח"ד.</p> <p>6. נדרשות בקומה החלקית 5 יח"ד עד 80 מ"ר.</p> <p>הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.</p> <p>ג. תיאור הבקשה</p> <p>1. תוספות מבוקשות מכוח 10038:</p> <p>1.1. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 7.5 קומות</p> <p>1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 580.04 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים.</p> <p>1.3. 15 יח"ד ב- 2.5 קומות החדשות + 4 יח"ד בקומת העמודים המפולשת = תוספת 19 יחידות חדשות.</p> <p>1.4. סגירת קומת עמודים עבור תוספת של 4 יח"ד.</p> <p>1.5. שטח יח"ד חדשות נע בין 60 מ"ר ל-131.8 מ"ר בקומת הפנטהאוז.</p> <p>1.6. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 709.48 מ"ר מירבי.</p> <p>1.7. הבקשה מציעה כניסה ממפלס 0.00 = 737.95</p> <p>1.8. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 738.94 מ"ר.</p> <p>1.9. הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם סה"כ 14 (היום בפעל 8 חניות ברות שימוש). קיימות בהיתר מקורי 24 חניות ובהיתר מאוחר יותר ובתב"ע 12. כלומר מדובר בתוספת של סה"כ 2 חניות ביחס לתב"ע.</p> <p>1.10. תוספת 356.8 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים.</p> <p>1.11. התכנית מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף קטן 1ב' לפי תכנית 10038.</p> <p>1.12. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>1.13. דירות עד 80 מ"ר - בקומה ה- 0.00: 4 יח"ד חדשות הקטנות או השוות ל- 80 מ"ר. בקומה השביעית - 20.87+ מוצעת דירה 1 קטנה מ- 80 מ"ר.</p> <p>2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות:</p> <p>תוספת מעלית</p> <p>תוספת מרפסות</p> <p>תוספת מחסנים</p> <p>ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון</p> <p>1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת הכוללת תוספת של 2.5 קומות וסה"כ 7.5 קומות תואמת למדיניות תוכנית אב רסקו המאפשרת במגרש 8 קומות.</p> <p>8. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. קווי בניין המוצעים הם עפ"י קווי בניין תמ"א 2 מ' קדמי וצידי ו- 3 מ' אחורי - קו בניין אחורי הינו עפ"י תב"ע מס' 4171 וממ"ד מינימלי של 9 מ"ר עד קו בנין 0 (מתיישר עם קו התב"ע).</p> <p>3. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. - טרם הוצעו פתרונות לנ"ל.</p> <p>4. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7.5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-6.5 קומות, ובגובה ממוצע של 6.5 קומות (נתונים ע"פ gis).</p> <p>5. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיימים 3 עצים במגרש- לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>6. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.</p> <p>7. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 6.8.2019 בעלים בחלקה. חתמו 19 שכנים שהם 79% אחוזי הסכמה הוגשו.</p> <p>ה. חוות דעת מחלקות העירייה</p> <p>1. תושי"ה:</p> <p>2. מהנדס:</p> <p>חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15331 רחוב הורקניה 22 - ירושלים</p> <p>חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038</p> <p>חו"ד הנדסית</p> <p>חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 04.02.20</p> <p>1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:</p> <p>תכנית הגשה נכונה לתאריך 05.11.19.</p> <p>? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים נכונה לתאריך 30.10.19.</p> <p>? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות מעודכנות שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים נכונה לתאריך 05.11.19.</p> <p>? דו"ח בדיקת מבנה מס' 897471: "שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים" של חברת system מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.03.18.</p> <p>? דו"ח בדיקת מבנה מס' 908644: "שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים" של חברת system מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.03.18.</p> <p>? דו"ח ביסוס מס' 206932 של המהנדס יובל רימון (אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס) מתאריך 04.04.19.</p> <p>? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שנערך ע"י המהנדס שלומי ניסים בחודש נאוקטובר 2019.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>1. הצהרת המהנדס – נספח 1. ?</p> | | |
| <p>2. דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. ?</p> | | |
| <p>3. טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. ?</p> | | |
| <p>4. אישור מתכנן השלד – נספח 4. ?</p> | | |
| <p>2. תיאור המבנה הקיים:</p> | | |
| <p>מדובר במבנה בעל ארבע קומות, כולל קומת קרקע. מתחת לחלק המערבי של המבנה קיים מרתף בן קומה אחד הטמון חלקית באדמה. החלק החשוף משמש למגורים והחלק החסום משמש למחסנים, תוך ניצול של מקלט קיים. עפ"י הצהרת המהנדס המבנה הוקם בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת.</p> | | |
| <p>שלד המבנה מורכב מתקרות מקשיות בעובי שנע בין 15 ל-20 ס"מ. תקרות אלו נשענות על קורות או על קירות המעטפת. פרט לקירות המקלט לא ניכרים קירות פנימיים שהם חלק מהשלד. הקורות נשענות על עמודים פנימיים ובסבירות גבוהה, על עמודים היקפיים המשולבים בקירות המעטפת. האחרונים הם קירות בנויים מבטון לא מזויין עם גב של אבן. (קיר ירושלמי). קירות המקלט התקרה העליונה והרצפה שלו, בנויים מבטון מזויין עפ"י הדרישות שהיו נהוגות בזמן תכנון והקמתו של המבנה.</p> | | |
| <p>שטח המבנה, עפ"י הצהרת המהנדס הינו כ- 3,100 מ"ר.</p> | | |
| <p>לפי חישוב שערכתי על פי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.86 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה.</p> | | |
| <p>לאור עובדות אלו, ולאור העובדה שבבניין תוכנן ובוצע לפני הכניסה לתוקף של התקינה לעמידות מבנים ברעידות אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.</p> | | |
| <p>3. תיאור מבנה המחוזק והמורחב:</p> | | |
| <p>חיזוק המבנה כולל בנייה של פירי ממ"דים ותוספות מגורים בעלות קירות חיצוניים מבטון מזויין, המפוזרים באופן אחיד וסימטרי בקירוב בהיקף המבנה. בנוסף, מתוכננים קירות חדשים מבטון מזויין, הנצמדים לכל קירות המעטפת של המבנה בצידים החיצוני (היכן שלא מתוכנן אלמנט אחר), ומחוברים אליהם בעזרת אמצעים מכניים (קוצים).</p> | | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>שני פיר המדרגות (אחד לכל גוש) יחזק ע"י שישה זוגות של פרופילים . rhs בנוסף, יותקנו שני עמודי פלדה, אחד באגף המזרחי ואחד באגף המערבי, לצורך תמיכה של הקומות החדשות (ראה בהמשך)</p> <p>התקרה הקיימת העליונה תחזק ע"י השלמת יציקה בעובי של 8.0 ס"מ.</p> <p>כאמור, בקומות הקיימות הבניין יורחב ע"י פירי הממ"דים, ותוספות המגורים המתוארים לעיל. על המבנה הקיים יבבנו שלוש קומות חדשות. הראשונה והשנייה על כל שטח בקומה, השלישית בנסיגה. שלוש התקרות החדשות הינן תקרות מקשיות. תקרת הקומה הנוספת השנייה הינה בעובי של 32 ס"מ, לשם נשיאת הנסיגה של הקומה השלישית. התקרות שעל הקומות נוספות הראשונה והשלישית הינן בעובי של 25 ס"מ.</p> <p>ליד החזית הצפונית של המבנה בקיצה המזרחי יבנה חניות אוטומטי תת- קרקעי. החפירה תתבצע לאחר ביצוע דיפון בכלונסאות לצורך הגנה המבנה שבבדון והכביש הסמוך.</p> <p>בנוסף, מתוכננות מרפסות זיזיות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בעזרת קורות זיזיות מפלדה, שירתמו לתוך התקרות הקיימות. הקורות האלו נשענות על קירות המעטפת המחוזקים. במקומות שאין קירות מחוזקים הקורות הזיזיות ישענו על קורת פלדה שתותקן לצורך זה.</p> <p>שטח המבנה המורחב הינו כ- 6,120 מ"ר.</p> <p>מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה.</p> <p>4. שתית הקרקע וביסוס:</p> <p>באתר נערכו סיורים וסקר גיאולוגי.</p> <p>שתית הקרקע מורכבת מסלעי דולומיט קשים השייכים לתצורת "ורדים" (מיזי יהודי ומיזי אחמר).</p> <p>קיימת באתר פעולה קראסטית, המתבטאת בהופעת חללים או מערות תת-קרקעיות וסדקים עקב פעולת מים תת-קרקעיים.</p> <p>על שכבת הסלע קיימת שכבת אדמה חרסיתית מעורבת עם צורות. עובי שכבה זאת 1.0 מ' עד 2.0 מ', ואף יותר.</p> <p>הנחת העבודה היא שהביסוס הקיים הינו ביסוס רדוד. יש לאשש הנחה זאת עם תחילת העבודות. יסודות המבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>ובודדים בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אינג' יובל רימון. לא תהיה חפירה מתחת למפלס התחתית של היסודות הקיימים. עבודות הביסוס לקירות החיזוק הפנימיים תבוצענה בשלבים.</p> | | |
| <p>5. אנליזה דינמית</p> | | |
| <p>עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שלומי ניסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3.</p> | | |
| <p>עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו:</p> | | |
| <p>א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות.</p> | | |
| <p>ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות.</p> | | |
| <p>ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות.</p> | | |
| <p>ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי.</p> | | |
| <p>6. תכניות</p> | | |
| <p>לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. אם החניון התת קרקעי הינו חלק מהיתר, עליו להופיע בתכניות ובחתכים בתכנית ההגשה ובתכנית הקונסטרוקציה.</p> | | |
| <p>7. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן.</p> | | |
| <p>8. התניות להיתר:</p> | | |
| <p>ה. יש לפנות זמנית את די"ר הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג מעל תקרת הגג ויציקת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי\מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות.</p> | | |
| <p>ו. יש לפנות זמנית את הדיירים בזמן ביצוע הדיפון והחפירה למרתפים. הבניין יאכלס מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מיועץ הקרקע וממהנדס המתכנן.</p> | | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>ז. על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות, בפרט שחלק מהעבודות יבוצעו מתוך הדירות.</p> | | |
| <p>ח. עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה.</p> | | |
| <p>ט. המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים.</p> | | |
| <p>י. הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה.</p> | | |
| <p>לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי, בהתבסס על נתוני התכנון ורישום הערות עפ"י סעיף 8 כתנאי להיתר.</p> | | |
| <p>ו. המלצת מהנדס העיר</p> | | |
| <p>חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 18.9.19</p> | | |
| <p>בינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב רסקו מקובל תכנונית, תואם את תוכנית 10038 לעניין קווי בניין, מס' קומות, וניתן לקדמה בכפוף להערות שלהלן:</p> | | |
| <p>1. עמודה דרומית מימשה את ההרחבות עפ"י תב"ע למעט דירה בקומה 3 – דירה זו מציע מרפסת מקורה עם עמוד – מקובל על מח' התכנון.</p> | | |
| <p>2. קיימת קומת עמודים נוספת כתוצאה מהרחבות מתוקף תב"ע מס' 4171 – מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד – לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת מס' 43 כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד. ניתן יהיה להשתמש בשטח הממ"ד לטובת ח. אשפה. ולבטל את ח. האשפה המוצע.</p> | | |
| <p>3. דירות בקומת העמודים : מדובר בדירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרויקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה המלצתנו לבטל את יחידות 41, 42 ויחידה 43 שבוטלה בסעיף קודם. שטח קומת העמודים יוכל להיות</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה , שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר)</p> <p>4. לדירה 40 אשר נותרה בקומת העמודים תותר כניסה אחת.</p> <p>5. יח"ד מס' 33- מוצעת עם גישה בתכנון לא מיטבי עם מסדרון ארוך ובעייתי. יש ליצור תכנון אחר הפותר את הבעייתיות או לחלופין להציע תכנון זהה לקומה מתחת, תוך יצירת יח"ד בגדלים "הגיוניים".</p> <p>6. חניה- ראה סעיף קומת עמודים -.לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.</p> <p>7. קווי בניין-מקובלים. הסימון של קווי התב"ע לא מספיק ברורים- יש להציג ע"ג השרטוט.</p> <p>8. יש להציע בקומה החלקית יח"ד עד 80 מ"ר בשטח הכולל של הקומה החלקית. כמו כן ניתן להציע יח"ד אלה בקומות אחרות בבניין.</p> <p>9. מרפסות עמודות של יח"ד 21, 7- מקבלות מעל 14 מ"ר- יש לצמצם לעד 14 ליח"ד 12 בממוצע קיימות וחדשות.</p> <p>10. מעלית ומדרגות- מוצעת תוספת של 2 מעליות חדשות בצמוד לגרעין המדרגות הקיים ע"ח שטחי הדירות הקיימות והחזרת השטחים של הדירות במקום אחר ונגישות מלאה.- מקובל על מח' התכנון.</p> <p>11. גג- חסרה תוכנית ח. מדרגות לקומת הגג- יש להשלים.</p> <p>12. עצים- קיימים 3 עצים במגרש- לא נתבקש סקר עצים . כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. – מקובל על מח' התכנון.</p> <p>13. ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . (להציג חישוב לעניין זה).</p> <p>14. תברואה- נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב- לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן האשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת התכנון</p> <p>15. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת-</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "ושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>תוכנית פיתוח- להראות מפלסי פיתוח שטח בכל תחום תכנית הקרקע</p> <p>גדרות לא יעלו על 1.2 מ' כלפי הרחוב. אם ישנם הפרשי מפלסים משמעותיים נדרש לדרג את הגדרות כך שיעמדו בנ"ל ולאפשר בתוכן גיבון.</p> <p>16. לבחון האם שטחי ההרחבה שבוצעו בעמודים חושבו כשטחים עיקריים ושירות(מול היתר).</p> <p>17. "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413,"</p> <p>18. תנאי לתחילת עבודות במגרש הינו הריסת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מח' הפיקוח.</p> <p>19. תנאי להתחלת העבודה על הקומות החדשות הינו סיום העבודות והחיזוק של הקומות הקיימות בהתאם לסעיף 7.1 הנוגע לשלבי ביצוע בהוראות 10038.</p> <p>20. הערות טכניות/שרטוטיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> · יש להוסיף גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים) · יש להראות קו קרקע טבעי קיים ומוצע. (מוצעת הנמכה של קומת עמודים מפולשת לטובת תוספת דירה) · יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א בכל השרטוטים · יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה <p>21. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל</p> <p>22. חשמל- תנאי להעברה לרישוי הינו פניה לחב' החשמל.</p> <p>למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.</p> <p>כתבה: אדר' אנה מרום</p> | | |
|---|--|--|

חוו"ד הנדסית

התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 4.2.2020.

חוו"ד שימור

לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:

סה"כ בבניין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.

המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41, 42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

- בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

- הוספה של 18 יח"ד בנוסף ל 24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

- הוספה של 2.5 קומות לבניין בן 5 קומות. סה"כ 7.5 קומות – בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

| | | |
|--|--|--|
| <p>- הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מדרומית בעומק של 1.64 מטר לשם בניית ממ"ד.</p> <p>- הקלה מקו בניין מאושר לכיוון חזית מערבית בעומק של 1.67 מטר לשם בניית ממ"ד.</p> <p>- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחית צפונית ודרומית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותרם.</p> <p>קווי בניין</p> <p>- קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו 2 מטרם לחזית קדמית וצידית, 3 מטרם לחזית אחורית.</p> <p>קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות (צפונית ומזרחית) 2 צידיות (דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.</p> <p>חישוב שטחים</p> <p>- יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>- יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>- שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.</p> <p>- יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.</p> <p>יחידות דיור</p> <p>- ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע.</p> <p>- ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.</p> <p>- ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41,</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין.</p> <p>- ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.</p> <p>- בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.</p> <p>מחסנים</p> <p>- מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד.</p> <p>- שטח אחסנה מותר בהתאם ל8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמות.</p> <p>מרפסות</p> <p>מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.</p> <p>ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.</p> <p>כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>עצים</p> <p>קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.</p> <p>תברואה</p> <p>נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.</p> <p>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|-------------------|------------------------|
| <p>מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.</p> <p>סימונים גרפיים עפ"י תכנית a</p> <p>מתנגדים</p> <p>קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - צפיפות אורבנית. - מצוקת חניה. - פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים. - העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים. - חסימה של אור ואוויר. - פגיעה באיכות החיים. - פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות. - פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה. - עומס על הבניין ופגיעה בחוזקו. - התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה. | | |
| <p>בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה</p> <p>הוספה של 18 יח"ד, בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה</p> <p>הוספה של שתיים וחצי קומות לבניין בן חמש קומות. סה"כ שבע וחצי קומות. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה</p> | <p>23/07/2020</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

| | | |
|---|--|--|
| הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.64 מ לשם בניית ממ"ד - | | |
| הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.67 מ לשם בניית ממ"ד - | | |
| הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - | | |

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 |
| | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | 5 |
| | 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 הגיחון | 11 |
| | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה | 12 |
| | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף | 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 |
| | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. | 16 |
| | - תיקונים עפ"י תכנית A. | 17 |
| | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. | 18 |
| | התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית בסעיף 9 | 19 |
| | נדרש ערבות בנקאית על סך 47,146 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי 12,200 ש"ח) | 20 |

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפטור מ31 מקומות חניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה:

סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים.

המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41, 42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה.

קווי בניין

קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ 2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים לחזית אחורית.

קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות (צפונית ומזרחית) ו 2 צידיות (דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם.

יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש.

יחידות דיור

ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדר אשפה במקום המוצע.

ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו-1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.

ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שיישנה בבניין.

ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.

בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים.

מחסנים

מוצעים 29 מחסנים עבור יח"ד.

שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות.

ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג.

כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים.

תברואה

נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

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

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 02/09/2021
הגשה: 10:00:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 40060022 | |

| | | |
|------|---------|-----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| מר | יוסף | קרן אברהם |

כתובת המתנגד

| | | |
|---------|----------|---------|
| יישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | סן סימון | הורקניה |

| | | |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 22 | 24 | |

| | | |
|------------|-------------|-------------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 052-8721992 | yosef.abraham@gmail.com |

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|-----------|----|
| מספר זהות | שם |
| | |

| | |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 0

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במגורים ☐ במתקן ☐ בשימוש ☐ בבעלות
 ג. נוספת ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

חלק מבעלי הדירות הגיעו להבנה, שכדי להוביל לפרטיות טובה יותר בין הידירות בדרום מזרח, יש לשנות את מיקום המרפסות והתוספות בדירות אלה ראה תשריט של השינויים שהוסכמו על בעלי הדירות והיום הנבחר

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 14/09/2021
 הגשה: 18:16:18

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 301125068 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | אורטל | ניזרי |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|--------|---------|
| ירושלים | גוננים | הורקניה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 14 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|-----------------------|
| | 052-4559305 | ortal.nizri@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9330516 | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 בניינים משם

ב. סמל דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ במסגרת ☐ במסגרת ☐ במסגרת ☐

בימוקי ההתנגדות

שלום, (1) משום מה לא היה פרסום לתוכנית לציבור לקבלת התנגדויות למרות שמדובר בתוכנית גדולה שמשפיעה על הרחוב כולו. (2) מדובר בהוספה של 18 יח"ד לבניין שבו יח"ד, מדובר בתוספת של 75% למצב הקיים!! (3) 24 מדובר באזור צפוף גם ככה, ואין סיבה לצופף אותו באופן כל כך אגרסיבי. (3) למרות ההגדלה המשמעותית לשטח צר מלהכיל, התוכנית לא כוללת פתרונות חניה ריאליים לתוספת משמעותית כזו של דירות. (4) שטחים רבים נוספים לצורכי מחסנים בתוכנית (145 מ"ר). שטחים מפולשים בקומת הקרקע מוסבים לדירות בעוד שלבעיית החניה המשמעותית ברחוב לא ניתן שום פתרון ברור. (5) אין סיבה לאשר ציפוף לאזור צפוף גם ככה ויש לדרוש פתרונות חניה לתוספת הדירות. (6) יש לשים לב כי בתוכנית שיפור הרחוב שהוצגה לציבור בכוונת העירייה לצמצם מקומות חניה ברחוב לטובת הרחבת המדרכות. לכן אין לסמוך על חניות הרחוב ובפרט שמניסיון דיירים לא מחנים בחניות רובוטיות אלא תופסים חניות במפלס הרחוב

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 31/08/2021
 הגשה 18:03:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 305839193 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | מאירה | זירוף |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|--------|---------|
| ירושלים | גונן ה | הורקניה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 9 | 1 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|-----------------------|
| | 054-4987994 | meirazyroff@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מטר 200

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשכירות
 בדימי משותף ☐ במוכרת ☐

בימוקי ההתנגדות

ברחוב הורקניה יש מצוקת חניה אדירה, וגם יש בעיית תנועה חריפה עם הבתי ספר הרבים הממוקמים ברחוב הזה. בניית תוספת של 19 דירות יהפוך את המצב להיות בלתי נסבל

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 03/09/2021
 הגשה: 13:36:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 39895164 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| ד"ר | אורן | יגל |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|-------------|---------|
| ירושלים | גבעת הורדים | הורקניה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 31 | 6 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|---------------------|
| | 052-6105699 | orenyagel@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9330541 | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מטר 120

ב. סטאנוס דירת המתנגד ☐ במעלית המתנגד ☒ במעלית
 בדמי ממתן ☐ במעלית ☐

בימוקי ההתנגדות

שלום רב התוכנית הנל מגדילה משמעותית את מספר הדירות בבניין אך ללא התיחסות כלל לנושא מספר החניות כבר היום ברחוב מצוקת חניה קשה. לא יתכן כי פרויקט תמא שאמור להניב כסף רב ליזמים ורווח לבעלי הדירות לא יקצה חלק למציאת פתרונות חניה (כגון פיר עם רובוט או (פתרונות חלופיים אחרים

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

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 31/08/2021
הגשה: 10:49:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 32421166 | |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| גברת | ליאת | צדוק |

כתובת המתנגד

| | | |
|----------|--------|-------------|
| ישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | גוננים | יהודה הנשיא |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 21 | | |

| | | |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 050-6247545 | shaziri5@walla.com |

| | |
|---------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| 9330825 | |

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|-----------|----|
| מספר זהות | שם |
| | |

| | |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ כשמיניות ☐ הזנאי
 ג. מפות ☐ מוכרה

נימוקי ההתנגדות

הצפיפות של החניות ברחוב כלתי נסבלת

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 01/09/2021
 הגשה: 08:18:43

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 22176036 | |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| | ליאוני | גשור |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|------------|-------------|-----------------------|
| ירושלים | סן סימון | רבי טרפון |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 7 | 3 | |
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 052-3780893 | lioni.gshur@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9359207 | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|------------|--------------------|
| | |
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתיבים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות דמי-נגד ☐ משפחות
☐ נזמי מפתח ☐ בחברה

נימוקי ההתנגדות

הרחוב רווי במשפחות. עוד 19 דירות ועוד 38 חניות יהוו מצב בלתי נסבל מבחינת חוסר חנייה שכבר קיים, ויוגבר. מבחינת גנים ובתי ספר אשר השכונה כבר רווייה בהם ועוד משפחות יעמיסו באופן לא סביר. כנ"ל נפח תנועה 19 שיגדל כאשר כבר כעת יש פקקים לכל כיוון. מתנגדים בתוקף. השכונה ובייחוד הרחוב הזה ורחובות סמוכים כבר רוויים מכל בחינה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 01/09/2021
הגשה: 12:29:01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 12438388 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | נעמי | גאנה |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|--------|---------|
| ירושלים | גוננים | הורקניה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 22 | 1 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|------------------|
| | 050-8588009 | advocz@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|----------------------------|
| | יהושוע בן נון 38 א ירושלים |

פרטי בא כת המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|---------|
| 28543171 | עוז כהן |

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

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|-------------|
| 02-6542333 | 050-8588009 |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|----------------------------|
| | יהושוע בן נון 38 א ירושלים |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. כטאשום דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשמירות ☐ בדגור ☐ מלפוח ☐ במחירה

נימוקי ההתנגדות

רצ"ב התנגדות מפורטת

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 31/08/2021
 הגשה: 21:18:42

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 51131530 | פרטי |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| משפחת | שמרון | משה |

כתובת המתנגד

| ישוב | שכונה | רחוב |
|----------|-------------|---------|
| ירושלים | קטמון הישנה | הורקניה |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 11 | 4 | 93305 |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|--------------------------|
| | 050-4442711 | Shimshon.moshe@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| 93305 | ירושלים הורקניה 11 |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 שכנות

ב. שטח דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשטח
☐ במעלית ☐ במבנה

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, אנו תושבי שכונת הורקניה סובלים שנים
ממחסור בחניות, הוספת 19 יחידות דיור לרחוב שלנו בבניין
ללא חניה ינחית מכה קשה עלינו ועל תושבי השכונה. אנו
מתגנדים בתוקף לבנייה זו, אלא אם כן תבני חניה שתספיק
לכל הבניין אשר אתם בונים. בתודה, שמשון משה

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

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 31/08/2021
הגשה: 09:35:16

פרטי המתנגד

זירות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 302544861 | |

| | | |
|----------|---------|------|
| שם משפחה | שם פרטי | תואר |
| יציב | אדם | מר |

כתובת המתנגד

רחוב
הורקניה

שכונה
גוננים

יישוב
ירושלים

| | | |
|----------|------|-------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 17 | | 53063 |

| | | |
|----------------------|-------------|------------|
| דואר אלקטרוני | טלפון נייד | טלפון בבית |
| adamyatziv@gmail.com | 052-2404242 | |

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

פֿרײַט'ס באַ כח המצוי

[illegible]

תואר
 דואר אלקטרוני
 תואר
 דואר אלקטרוני

[illegible]

כתובת למשלוח תשובה

ציריך

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בסכיבת מקום מגוריי מרחק של פחות מ 200 מטר

☐ ב. טאמאס דידע האבנער ☒ געפילטע הערשנדיג ☐ געוויינט

נימוקי ההתנגדות

מתנגד מהסיבה שרחוב הורקניה סובל ממצוקת חניה. 19 דירות נוספות יהיו לפחות עוד 38 מכוניות לרחוב, שגם ככה סובל מזיהום אוויר. בימים אלו מתקיים הליך של שדרוג והתחדשות עירונית ברחוב. לא ברור מדוע להכניס גם פרויקט תמ"א, אם יש התחדשות עירונית. אבקש להיות מוזמן לוועדה שתדון בתיק

נימוקי ההתנגדות

במרחק של 10 עד 50 מטר קימים שלושה בתי ספר (1 גוננים 2) אילנות 3) בית ספר אמריקאי בין לאומי תוספת 18 דירות וכיום להרבה בתים יש שני רחבים כך שיצטרפו לאזור כ 40 מכוניות. בשעות הבוקר כאשר הורים מביאים את ילדיהם ללימודים בכביש בעל שני נתיבים ואין מקומות חניה בצידי הדרך להורדת הילדים הרעש ומצפירות בלתי נסבל. מה שמתרחש בבוקר מול הבית 22 אינו מופע חינוכי ומתרחש לכל דיירי האזור. במרחק של 60 מטר בנוסף לשלושת בתי הספר קיימת ברכה של חוות הנוער שלשם מגיעים רבה מאוד תלמידים עם הוריהם ללמוד שחיה. בעקבות הבניה ותוספת של 18 דירות הם כ 40 מכוניות היכן יחנו אותם 40 מכוניות שכבר היום יש לחץ של מקומות חניה.

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

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 23/08/2021
הגשה: 12:01:40

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 11496544 | |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| מר | הרשל | כץ |

כתובת המתנגד

| | | |
|----------|--------|---------|
| ישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | גונן ו | הורקניה |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 25 | 1 | 9330533 |

| | | |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 050-5741266 | KATZI401@GMAIL.COM |

| | |
|---------|--------------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| 9330533 | רח' הורקניה 25/1 ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|-----------|---------------|
| מספר זהות | שם |
| | |
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתינים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 33
- ב. טנאטום דירה המתנגד ☐ עמנואלה המתנגד ☒ בשמירה ☐ בדיני
- מפת ☐ במחירה

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד לתכנית היתר הנ"ל בגין החמרת מצב החנייה באזור הבנייה ברח' הורקניה 22. חסרים כבר 18 מקומות חנייה ברחוב והבנייה תוסיף עוד 12 מקומות ברחוב. אני דורש שהקבן יממן תוספת של 12 מקומות חנייה לציבור במתחם לבניית 2 בתי ספר חדשים ברח' הורקניה 21

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

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 26/08/2021
הגשה: 08:52:46

צ'רטי הממוגד

דודת המצב

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 55340202 | פרטי |

| | | |
|---------|----------|------|
| שם פרטי | שם משפחה | תואר |
| מלי | ששון | גברת |

כתובת המתנגד

| | | |
|---------|--------|---------|
| רחוב | שכונה | יישוב |
| הורקניה | גוננים | ירושלים |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 1 | 1 | |

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
052-4873622 malissason@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתוגד

מספר זהות: _____ שם: _____

תואר
דואר אלקטרוני

מלפון בבית

מלפון נייד

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

ឆ្នាំ១៩៧៦

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. טאמאס ווידע דעמאנד ☒ אומבאלאדעטע ☐ אומבאלאדעטע ☐ אומבאלאדעטע
 אומבאלאדעטע ☐ אומבאלאדעטע ☐ אומבאלאדעטע ☐ אומבאלאדעטע

צ'מורקי ההתנגדות

ראשית אבקש לשלוח לי זימון לועדת התנגדויות לכשתדון בתיק הנ"ל. עיקרי ההתנגדות: 1. בשכונת גוננים מקודמות תכניות להתחדשות עירונית. 2. רחוב הורקניה סובל ממצוקת חניה. 3. התשתיות הקיימות ברחוב הנ"ל אינן מסוגלות לשאת עוד יחידות דיור ברחוב הורקניה במתכונת הקיימת. אציג בהרחבה את התנגדותי בפני חברי הועדה בדיון בהתנגדויות.

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

תיק: 2020/0412.00
 מספר

תאריך: 28/08/2021
 הגשה: 19:40:41

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 31746282 | |

| | | |
|------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| | אוהד | יפה |

כתובת המתנגד

| | | |
|---------|----------|-----------|
| יישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | סן סימון | רבי טרפון |

| | | |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 4 | 6 | |

| | | |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 050-6245206 | yaffeo@hotmail.com |

| | |
|---------|-----------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| 9359206 | רבי טרפון 4/6 ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|-----------|----|
| מספר זהות | שם |
| | |

| | |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות דומיננטיות ☐ משני צידי

☐ בדימי משה ☐ בהכרזה

גימיקי ההתנגדות

א. בחלק הדרומי של הורקניה 22 גובל במגרש חניה של בניין רבי טרפון 4. דייר של בניין הורקניה 22 פתח יציאה מהמרפסת הלא חוקית לשטח החניה ונכנס/יוצא מדירתו דרך שטח החניה של רבי טרפון 4. מבקש לוודא ולהגביל בהיתר כי לא תהיה אפשרות יציאה בין 2 השטחים של 2 הבניינים גם לאחר הבניה. ב. היה ובעתיד יבקשו דיירי בניין רבי טרפון לממש את זכותם לתוספת ממ"ד בשטח של החזית הצפונית של הבניין, המרחק בין 2 הבניינים שיווצר לאחר בניית הממד תהיה קטנה מאוד ותגביל את זרימת האוויר בין הבניינים ואת הפרטיות בין הדיירים של 2 הבניינים 2

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2020/0412.00
מספר

תאריך: 23/08/2021
הגשה 18:07:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 304647787 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| | חנה | עובדיה |

כתובת המתנגד

| ישוב | שכונה | רחוב |
|---------|--------|---------|
| ירושלים | גוננים | הורקניה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 22 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|------------------------|
| | 052-3273046 | hannaovadia8@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
גרה בבניין המדובר

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

בימוקי ההתנגדות

הרחוב סובל ממצוקת חניה חמורה. לבניין עצמו כבר ככה
אין מספיק חניות לדייריו. בעבר, העיריה עשתה מספר
שינויים שהפחיתו את מקומות החניה שהיו ברחוב. מאוד
קרוב לבניין ישנם 2 בתי ספר (ממ"ד גוננים ואילנות) ועוד
גן של הדיפלומטים (הכניסה מול הבניין) והתוכנית הזו
מוסיפה מספר עצום של דיירים, ללא פתרונות חניה. לא
ייתכן שבניין אחד יוסיף לבדו חוסר של כ 40 מקומות חניה
למצוקה הנוראה הקיימת (!!)

תיק 2020/0412.00
הורקניה 22 ירושלים
גוש: 30123 חלקה 128

בפני וועדת התנגדויות לתכנון ולבנייה י-ם

בעניין:

1. חנה עובדיה ת.ז. 304647787.
2. משה עובדיה ת.ז. 319158101.
3. נעמי ג'אנה ת.ז. 012438388.
4. אסייג מרדכי ת.ז. 046016952.
5. אסייג אליז ת.ז. 62911557.
6. אירית ינאי ת.ז. 57092074.
7. אלכס ינאי ת.ז. 054898242.
8. אולג ניקולייב ת.ז. 308855410.
9. ריבה ניקולייב ת.ז. 308855485.
10. רחמים בן שוהם ת.ז. 45041332.
11. שולמית בן שוהם ת.ז. 51560233.

"המתנגדים"

- נ ג ד -

יוסף קרן אברהם ואח'
רח' הורקניה 22 ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
רח' יהושוע בן נון 38א,
המושבה היוונית ירושלים
טלפון: 026542333 פקס: 02-6542777.

"המשיבים"

התנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית תמ"א 38 בבית המשותף ברח' הורקניה 22 בירושלים בתיק 2020/0412.00.

בבית המשותף ברח' הורקניה 22 בירושלים, מתוכנן אקזיט נדל"ני של בניית תוספת של 18 יחידות דיור!!!! בנוסף ל- 24 הקיימות, רק לצורך חיזוק! עסקינן במיזם נדל"ני החוטא למטרת תמ"א 38, והוא מיועד להביא להתעשרות מופלגת של יזם אשר יבצע חו"ח את התוכנית. התוכנית עלולה לפגוע באופי הבית, במתנגדים ולשנות את חייהם מהקצה אל הקצה. מדובר בבית משותף שגם כך סובל ממצוקת חנייה עקב צפיפות אורבנית קיימת. בנוסף קיימים 3 בתי ספר באזור. התוכנית אינה מציעה מקומות חנייה מספקים, והיא פוגענית וגרנדיוזית שמטרתה להיטיב עם היזם ולא עם הדיירים.

המתנגדים:

1. המתנגדים הינם 6 מתוך 24 דיירים בבית המשותף ברח' הורקניה 22 בירושלים, הידוע כגוש 30123 חלקה 128. (רצ"ב יפויי כח).
2. המתנגדים עלולים להיפגע נאשות מהתוכנית הכללית כמפורט להלן. לחלק מהמתנגדים נסיבות אישיות של נכות וכד' וחלקם עלול להיפגע מתוכנית המייעדת מעלית בתוך מטבח דירתם! חדר בתוך חדר! מרפסות עם היזק ראייה ועוד...

תיאור הבית המשותף:



3. הבית המשותף מורכב מ-24 דירות בלב איזור מגורים צפוף- סביבו 3 בתי ספר ואין חנויות צמודות לדיירים. כיום הבניין סובל ממצוקת חנייה משמעותית.

התוכנית הפוגענית:

4. התוכנית חדרקונית כוללת בין היתר הוספה של 18 יח"ד, בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הוספה של שתיים וחצי קומות לבניין בן ארבע קומות. (2 וחצי קומות ועוד הוספת דירות בקומת הקרקע) סה"כ שבע וחצי קומות. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.64 מ' לשם בניית ממ"ד - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.67 מ' לשם בניית ממ"ד - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חבלת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' חמותרים. (להלן: "התוכנית").

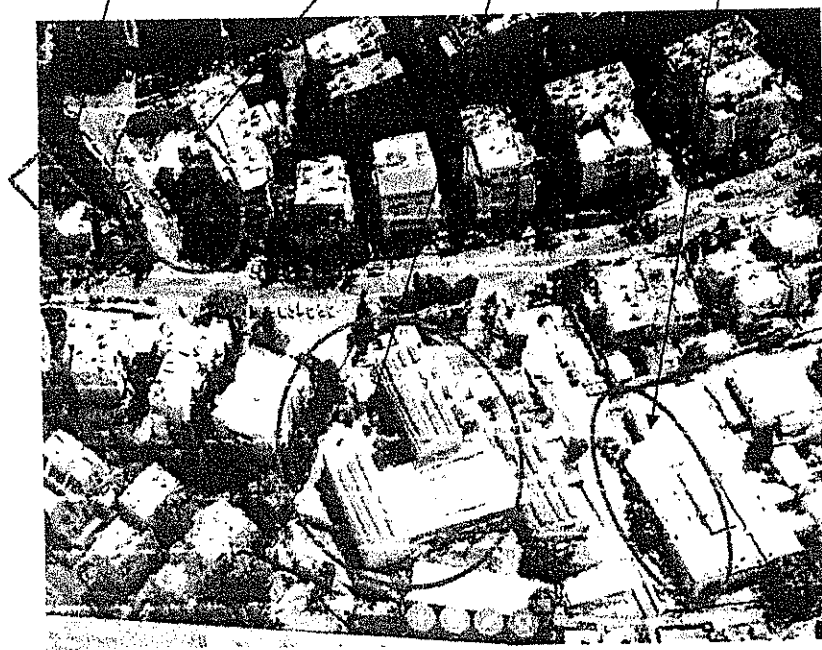
5. התוכנית המהווה שינוי קיצוני, מרחיק לכת, עצום, מהותי ומשמעותי באופי הבניין ובאיכות הדיירים המתגוררים בו כיום, תפגע באופן אנוש במרשיי ובזכויותיהם, ולכן בדעתם לאחוז בכל האמצעים העומדים לרשותם על מנת לסכל את התוכנית ולמנוע את הוצאתה אל הפועל של "מפלצת" רבת קומות ודיירים.

בעיית חנייה קשה - והעצמתה על ידי התוכנית:

6. כיום הבניין סובל ממצוקת חנייה משמעותית. התוכנית תעצים באופן ניכר את מצוקת החנייה.

מצוקת חנייה:

אילנות בית ספר בית ספר גוננים הבניין-הורקניה 22 בית ספר Jais



7. התוכנית אף אינה מקנה מקומות חנייה לדיירים. תקן חנייה לפי תכנית 5166 ב': תקן חניה גבוה. יחיד מתחת ל- 95 מ"ר - 1:1, כלומר כל דירה צריכה חניה!

8. קיימים 24 יחידות דיור, מבוקשים עוד 18 יחידות חדשות סה"כ 42 יחידות דיור.

מוצעים 14 חניות בתכנית חסרות 31 חניות.

בנוסף, חלק מהחניות הם מכפילי חנייה אשר יגרמו לעומס תחזוקתי, אי נוחות, רעשים, איזור המתנה וכד' (במצבים בהם יש גם רכב שרוצה לצאת וגם רכב אחר הרוצה לחנות, נדרש אזור המתנה שלא יעצור את התנועה ברחוב חיים יחיל)

ברח' הורקניה 21, ממול 22, יש 2 בתי ספר ועוד מבנה ציבורי, לא יתכן להוסיף כמות כזו של דיירים עם חוסר עצום בחניה לרחוב שחסרים בו חניה ממילא.

להלן טבלה מתוך חוות הדעת התכנונית של העירייה:

| נתונים להחלטת הוועדה | |
|-------------------------------------|---|
| סוג הבקשה | תמ"א 38/1 |
| גוש/חלקה | 30123/128 |
| כתובת | הורקניה 22 |
| הגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה | כך רולי פלד |
| מס' יח"ד קיים בבנין | 24 |
| מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון | 12 |
| תוספת יח"ד מבוקשת | 18 |
| מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת | 33 |
| סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת | 45 |
| סה"כ מוצע בתכנית | 14 |
| מס' מקומות חניה חסרים | 31 |
| מס' חניות שניתן להוסיף במגרש | 0 |
| ע"י מתקנים | 0 |
| חניון עם קרן חניה באזור כלא | לא |
| מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה | 0 |
| המלצה | מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה. מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב. הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. |

9. בסעיף 3 בחוות הדעת של מהנדס העיר לגבי החניה, קיימת המלצה לבטל 2 יחידות דיור לפחות: "דירות בקומת העמודים: מדובר בדירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרויקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה המלצתנו לבטל את יחידות 41, 42 ויחידה 43 שבוטלה בסעיף קודם. שטח קומת העמודים יוכל להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים מחסנים או שימוש משותף אחר".

10. יודגש כי הוגשו התנגדויות נוספות של בעלי דירות בבניינים באיזור גם מטעם זה של מצוקת חנייה, כך שאין ספק שטענות המתנגדים בעניין זה מוצדקות ביותר.

סטייה ממטרת החוק:

11. התוכנית שהוגשה, מחמיצה לדעתנו את מטרת חוק החיזוק, שנועד לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, ולא פלטפורמה לעסק מסחרי ולהתעשרות יזמית של קבלן כזה או אחר. לא יעלה על הדעת שיכפילו את מספר הדירות בבניין רק כדי להוסיף ממ"ד לדירה ומרפסת. על כוונת המחוקק בחוק החיזוק ניתן ללמוד מתוך הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים):

12. יודגש כי התוכנית הפוגענית מחמיצה את כוונת חוק החיזוק, שנועד לגרום לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה, ולא אמצעי לקידום פרויקט נדל"ני המיועד לגריפת כספים בלבד. להלן קטעים מתוך מהצעת החוק (פורסם ברשומות ט"ז בתמוז התשס"ז 313):

הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).

(הוראת שעה), התשס"ז-2007

משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב

את ההוראה שבתכנית החיזוק ולקבוע כי מימוש זכויות הבניה על פי התכנית, חייב להיעשות במקביל לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, או אחריו.

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניה של דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם לענף ביצוע עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש ממספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה (בסעיף זה – המועד הקובע) ושטח

היקף העבודה – סך כל הבניה שאותה מבקשים לבצע, על פי היתר הבניה, אינה עולה על שליש מכלל שטחו הבנוי של הבית המשותף ערב ביצוע העבודה וכמות הדירות שיתווספו כתוצאה מהעבודה אינה עולה על שליש מכלל הדירות שהיו קיימות בבית ערב ביצוע העבודה;

10. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.

13. כלומר, המחוקק ראה לנגד עיניו כי יש להגביל את מספר הדירות במסגרת הפרוייקט, על מנת שלא ליצור מצב שהחוק ינוצל לצורכי יזמות נדל"נית מסחרית, כמו במקרה שלפנינו.

14. עיון בהצעת החוק מלמד כי מטרת הדירות החדשות היא לממן את החיזוק ולא לממן התעשרות של יזם. מאחר וכלל הדיירים אמורים לשאת בהוצאות החיזוק הרי שיש חובה לקבל את הסמכתם של המתנגדים.

15. כאמור, התוכנית דומה יותר ל"אקזיט נדל"ני", מאשר לחיזוק של המבנה, ולכן דומה כי הקבלן חייב עושה שימוש בקרקע באיזור המבוקש רק כדי להתעשר ולגרוף הון רב לכיסו.

16. הנסיון להפוך את בית האינטימי יחסית, שגם כך סובל ממצוקת חנייה בבניין וברחוב למפלצת נדל"נית, מהווה טעם משמעותי בהתנגדות המתנגדים.

17. במאזן הנוחות: חוספה של עשרות דיירים, העמסה של דמי ניהול ועלויות וועד בית, מצוקת חנייה שתוכבד באופן בלתי נסבל לא שווה ערך לתוספת חדר ומרפסת. (שאף הם בתכנון לקוי ופגום).

18. תבנייה המסיבית חנוספת תכפה על הדיירים שלל הוצאות תחזוקה של בניין שיוכפל בתשתיות וגודלו ואין לאפשר זאת. זה יפגע בכיסם לדורי דורות ואין להתיר זאת ללא הסכמתם. (סעיף 58 לחוק המקרקעין).

טעמי ההתנגדות:

19. התנגדותם של המתנגדים לפרויקט היוזמות נובעת מטעמים ענייניים אשר כוללים בין היתר:

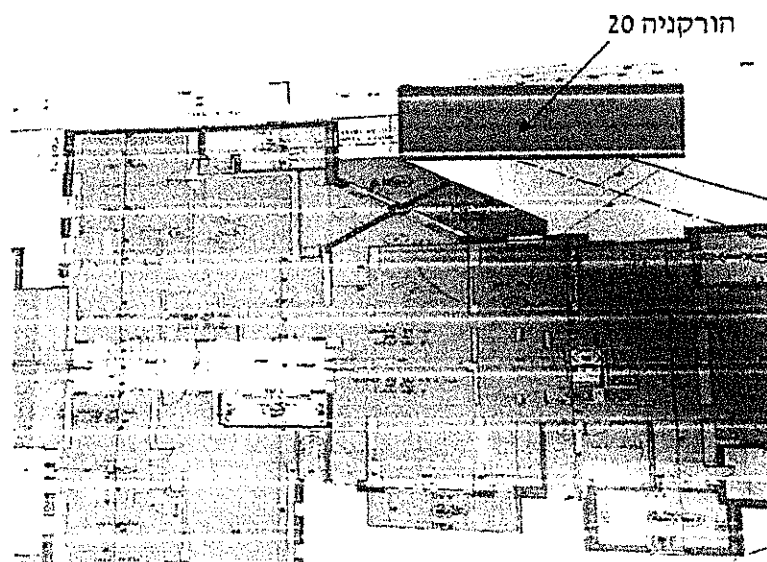
- גריעה ופגיעה במקומות חנייה-הפרויקט המיועד אם חו"ח יבנה, יחמיר מאוד את מצוקת החניה באופן בלתי נסבל (חוסר של לפחות 30 מקומות חניה רק עבור בניין אחד!)
- "מכפילי חנייה" פוגעניים
- בנייה בתוך שטח דירה (גריעת מטבח לטובת פיר מעלית)
- שינוי פני הבית על ידי הוספת עשרות דיירים.
- עומס תשתיות וגריעת מקומות חנייה.
- חסימה של אור, אוויר.
- כניסה לחדר מתוך חדר.
- סירוב לעבור לדיר חלוף וסילוקם מביתם במהלך הבנייה שצפויה להיות ארוכה וממושכת.
- מגורים באתר בנייה תוך פגיעה באיכות החיים.
- בעיות בריאותיות ונסיבות אישיות של חלק מהדיירים
- פגיעה חמורה צפויה בפרטיות עקב מיקום מרפסות
- העמסה של תשלומי אחזקה ודמי ניהול עקב רכוש משותף נוסף שיתווסף לבניין ללא הסכמת המתנגדים: תשלום לחברת ניהול, מעליות, מכפלי חנייה, שטחים גדולים לנקיון, משאבות וכד'.

20. הפגיעה במתנגדים היא כללית וגם פרטנית כמפורט להלן:

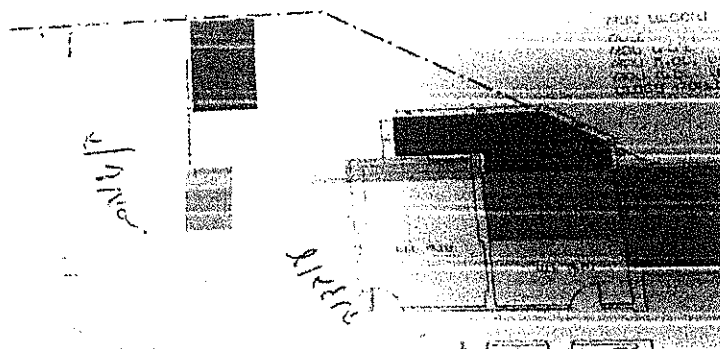
א. משפחת אסייג- חבת אלינור עיוורת עם פיגור שכלי ובעיות נוירולוגיות – חשינוי חדרסטי הן במהלך הבנייה והן לאחר שינוי פני הבניין הוא שינוי שהנכה לא תוכל להכיל ולהתמודד איתו.

ב. משפחות ינאי – חדר בתוך חדר.

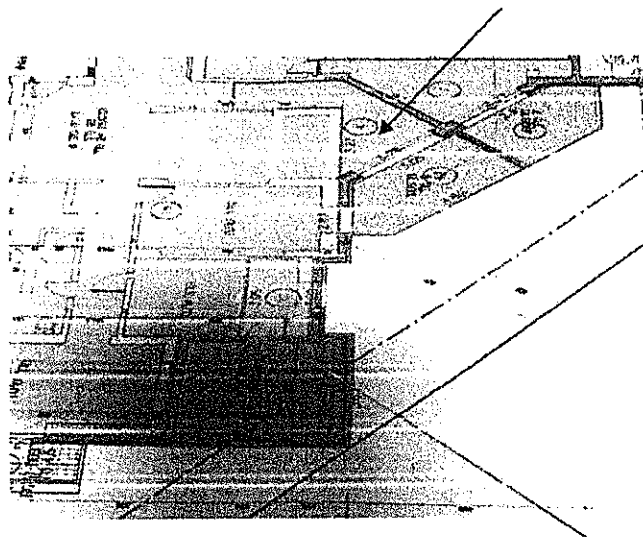
ג. משפחות ינאי + אסייג- מרפסות הצמודות לבניין סמוך הורקניה 20.



ד. משפחת עובדיה: מתוכננת מרפסת של דירת בן שוהם המשקיפה אל תוך סלון משפחת עובדיה.

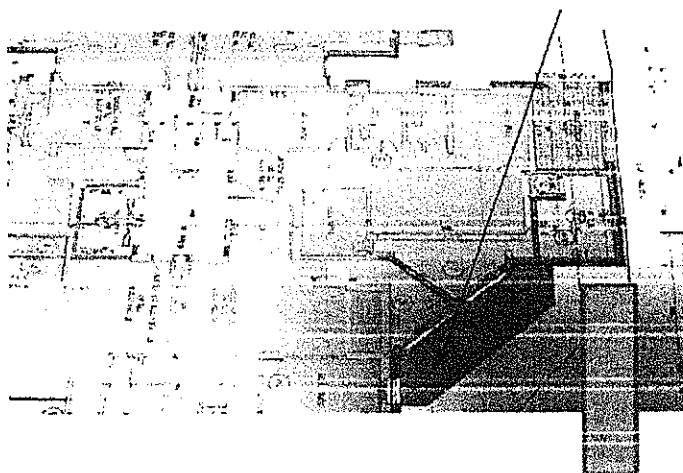


ה. תכנון לקוי של תוספת אשר גורמת לפגיעה באור ובאוויר וצורה לא סימטרית של חדר מגורים.

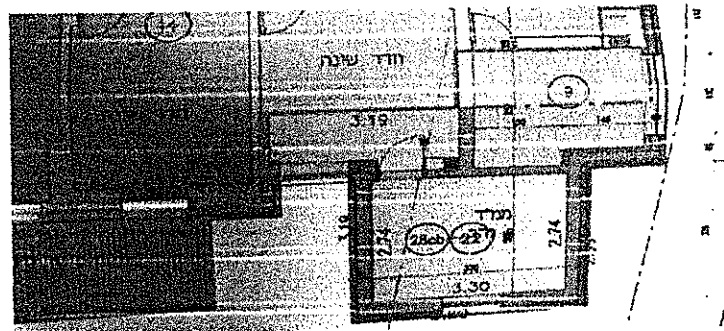
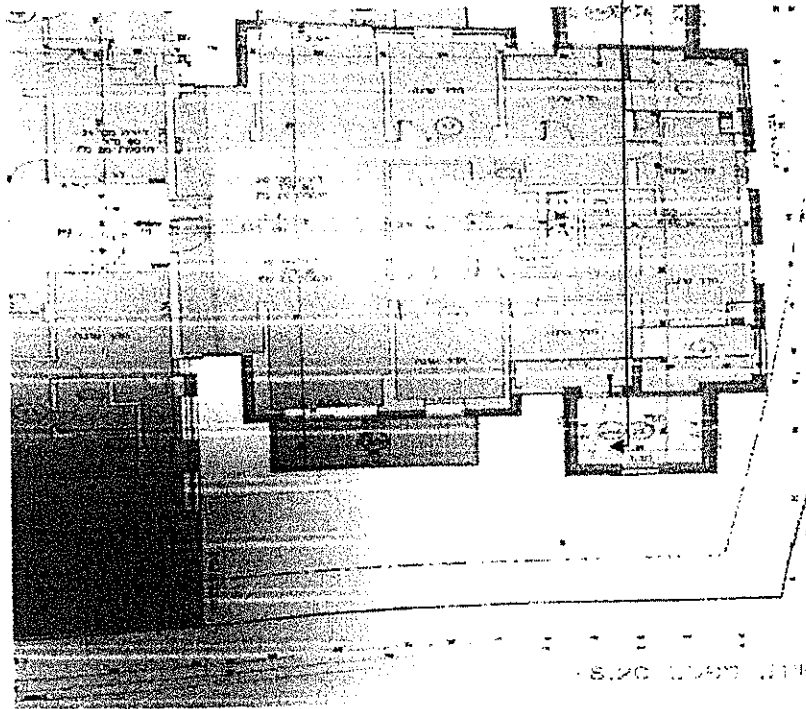


ו. בנוסף מתוכנן חדר בתוך חדר.

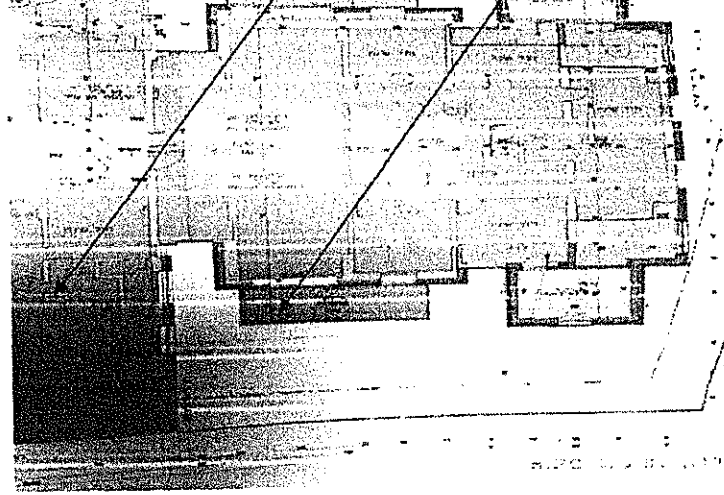
ז. בן שוהם: תכנון לקוי של תוספת אשר גורמת לפגיעה באור ובאוויר וצורה לא סימטרית של חדר מגורים.



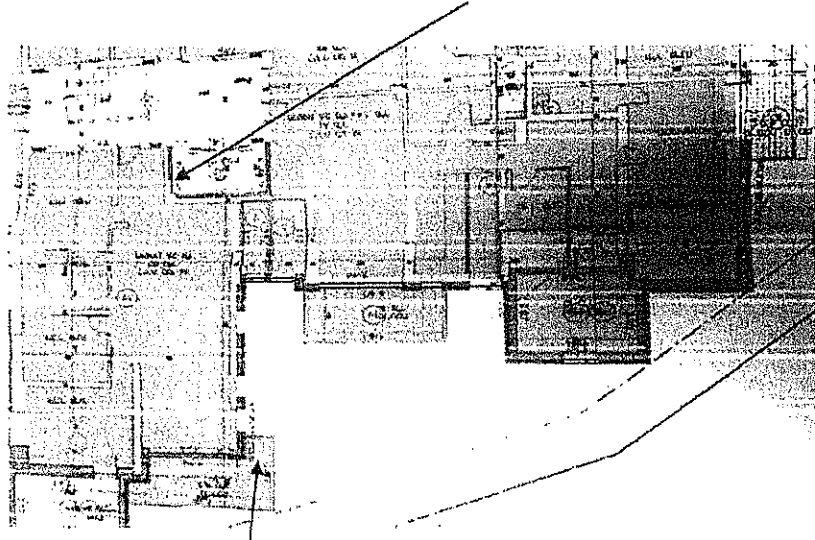
ת. ג'אנה: חדר בתוך חדר



מרפסת המשקיפה אל חדר השיגותים של בן שוהם



ט. משפחת ניקולייב- מתוכננות 2 מעליות אשר מיקומן הוא בתוך שטח הדירה ועל כן, ללא קבלת אישור וחסכמה של בעל הדירה לא ניתן לבצע את הבנייה.



י. מרפסת מול דירת קרן אברהם ומרפסת קרן אברהם גולשת מעבר לקו הבניין ומהווה מפגע אסתטי ופגיעה בפרטיות של ניקולייב.

יצירת עומס על המבנה וסכנה

21. הבניין נבנה בשנות השמונים עם התקנים של אותה עת. הוספה של 18 יחידות דיור יעמיס באופן משמעותי משקל על הבניין ועלול להביא לקריסתו.
תקן 413:

3. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בחכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

4. תקן 413 הוא תקן שמחדד את ההבנה לגבי תהליך רעידת האדמה וכן לגבי צורת התכנון הנדרשת. תקן 413 הוא תקן מפורט המסתמך על תקנים אירופאים ואמריקאים, הוא נכתב ע"י פרופסורים מוכרים בתחום רעידות האדמה ומאפשר ע"י הטכניון, מכון טכנולוגי. התקן מגדיר בצורה מקצועית את הפרמטרים שמספיעים הלכה למעשה על תכנון המבנה לרעידות אדמה. תקן 413 החדש (תיקון אחרון – דצמבר 98), להבדיל מהתקן הקודם, מאפשר למתכנן לחבין בצורה מציאותית את הפעולה של כוח אופקי והחשפעה של גובה המבנה וקשיחות המבנה על התכנון.

התקן מחולק בצורה הבאה:

חלק ראשון: הגדרות של מושגים מקצועיים, חלק שני: פירוט התכנון עבור המהנדס ובסוף חוברת התקן (110 עמודים), מופיע נספח שמכיל את רשימת ישובי הארץ ואת תאוצת הקרקע שלהם.

קביעת חוזק גזירה קומתי: לפי תקן 413: חוזק גזירה קומתי ייקבע בנפרד לכל אחד מחליונים הראשיים, לצורך בדיקת הימצאות קומה חלשה... בחישוב חוזק גזירה קומתי יובאו בחשבון רכיבי השלד (לדוגמא: עמודים מבטון או מפלדה, קירות עשויים בטון מזוין, קירות הקשחה משולבים, מסבכים אנכיים מפלדה או מבטון) המתנגדים לכוח גזירה קומתי בכיוון הנבדק, וקירות בני בעובי 15 ס"מ ויותר המקבילים לאותו כיוון, אם הם בנויים בין עמודי בטון או בין קירות בטון משני קצותיהם בניכוי אורך

זפתחים שבהם. חוזק הקומה הכולל בגזירה בכיוון הנבדק, יחושב לפי נוסחאות ומובאת בתקן.

ראוי לציין שעל המהנדס לדלות את הנתונים בבניין קיים. לדעת להזין נתונים אלו לתוכנת מחשב המותאמת לתקן 413. תוכנת המחשב, נותנת פלט המסביר על נקודת חלשות הדורשות התייחסות או שינוי. קיימות שתי סוגי אנליזות: שתואמות לחישובים לרעידות אדמה: אנליזה סטטית שקילה המתאימה למבנים מסוימים לדוגמא מבנה שגובהו פחות מ 80 מטר ו T שלו, קטן משתי שניות.

אנליזה מודלית מתאימה לכל המבנים בכל האזורים. בתקן יש התייחסות מדויקת לתכן עמודים ואזורים רגישים בעמודים.

תכן עמודים לפי סעיף זה בתקן 413, חל על כלל הרכיבים שלא מקיימים את תנאי 37. עמודים ייתכנו לכוחות ציריים ולמומנטי כפיפה, המתקבלים מאנליזה לינארית למבנה, שבה נכללו שילובי עומס תכן החמורים ביותר. בבוא מהנדס בניין לבדוק בניין ולהתאימו לתקן, עליו להגיע לבניין, לבצע בדיקה מקצועית שלאחריה עליו לבצע חישובים חנדסיים המוגדרים בתקן 413 ולבדוק אם עומד הבניין בתנאי התקן או האם דרוש חיזוק בנקודות חלשות.

22. על פי פסיקות וועדת ערר- יש להגיש תוכנית חיזוקים בשלב הבקשה להיתר ולא כתנאי למתן ההיתר. תוכנית חיזוקים כזאת לא הוצגה ולא הוגשה.

לא ניתן לחייב את המתנגדים לצאת מבתייהם:

23. היקף התוכנית ועמדת מהנדס העיר, מחייבים יציאה של הדיירים מבתייהם.

24. המתנגדים מסרבים לצאת מהבית ואין כל מקום לחייבם לעשות זאת. יודגש כי אחת המשפחות היא עם ילדה נכה שרגילה לגישה מסוימת ולבית ואין מקום לשנות מאורח חייה.

25. יתר על כן, על פי סעיף ו' לעמדת מהנדס העיר, יש לבצע חיזוקים טרם ביצוע תוספות הבנייה ולצורך כך יש לפנות את הדיירים מהדירות. בהיעדר הסכמה של המתנגדים ליציאה מדירותיהם לא יהיה ניתן לבצע את החיזוק ואגב כך את תוספת הדירות המסחרית לבניין.

"התניות להיתר:

ה. יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציאת הטופינג מעל תקרת הגג ויציאת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות.
משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציאה.
על המתכנן לאשר פירוק התמיכות
ו. יש לפנות זמנית את הדיירים בזמן ביצוע הדיפון והחפירה למרתפים. הבניין יאכלס מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מיועץ הקרקע וממהנדס המתכנן".

גם בזמן החפירה, הדיפון (הערכה לפחות חודשיים) בזמן הרכבת רגליים (תמיכות) ליציאת טופינג בתקרות החדשות (גם הערכה לפחות חודש).

וכמובן שזה בלתי אפשרי לגור בזמן העבודות מצד מטרד בלתי אפשרי עד רמת מסוכנות וסכנה בטיחותית אמיתית לגור באתר בניה.

תיק 2020/0412.00
הורקניה 22 ירושלים
גוש: 30123 חלקה 128

בפני וועדת התנגדויות לתכנון ולבנייה י-ם

בעניין:

1. חנה עובדיה ת.ז. 304647787.
2. משה עובדיה ת.ז. 319158101.
3. נעמי ג'אנה ת.ז. 012438388.
4. אסייג מרדכי ת.ז. 046016952.
5. אסייג אליז ת.ז. 62911557.
6. אירית ינאי ת.ז. 57092074.
7. אלכס ינאי ת.ז. 054898242.
8. אולג ניקולייב ת.ז. 308855410.
9. ריבה ניקולייב ת.ז. 308855485.
10. רחמים בן שוהם ת.ז. 45041332.
11. שולמית בן שוהם ת.ז. 51560233.

"המתנגדים"

- נ ג ד -

יוסף קרן אברהם ואח'
רח' הורקניה 22 ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר. 24271
רח' יהושוע בן נון 38א,
המושבה היוונית ירושלים
טלפון: 026542333 פקס: 02-6542777.

"המשיבים"

התנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית תמ"א 38 בבית המשותף ברח' הורקניה 22 בירושלים בתיק 2020/0412.00.

בבית המשותף ברח' הורקניה 22 בירושלים, מתוכנן אקזיט נדל"ני של בניית תוספת של 18 יחידות דיור !!!!! בנוסף ל- 24 הקיימות, רק לצורך חיזוק!. עסקינן במיזם נדל"ני החוטא למטרת תמ"א 38, והוא מיועד להביא להתעשרות מופלגת של יזם אשר יבצע חו"ח את התוכנית. התוכנית עלולה לפגוע באופי הבית, במתנגדים ולשנות את חייהם מהקצה אל הקצה. מדובר בבית משותף שגם כך סובל ממצוקת חנייה עקב צפיפות אורבנית קיימת. בנוסף קיימים 3 בתי ספר באיזור. התוכנית אינה מציעה מקומות חנייה מספקים, והיא פוגענית וגרנדיוזית שמטרתה להיטיב עם היזם ולא עם הדיירים.

המתנגדים:

1. המתנגדים הינם 6 מתוך 24 דיירים בבית המשותף ברח' חורקניה 22 בירושלים, הידוע כגוש 30123 חלקה 128. (רצ"ב יפויי כח).
2. המתנגדים עלולים להיפגע נאשות מהתוכנית הכללית כמפורט להלן. לחלק מהמתנגדים נסיבות אישיות של נכות וכד' וחלקם עלול להיפגע מתוכנית המייעדת מעלית בתוך מטבח דירתם! חדר בתוך חדר! מרפסות עם חזק ראייה ועוד...

תיאור הבית המשותף:



3. הבית המשותף מורכב מ-24 דירות בלב איזור מגורים צפוף- סביבו 3 בתי ספר ואין חנויות צמודות לדיירים. כיום הבניין סובל ממצוקת חנייה משמעותית.

התוכנית הפוגענית:

4. התוכנית הדרקונית כוללת בין היתר הוספה של 18 יח"ד, בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הוספה של שתיים וחצי קומות לבניין בן ארבע קומות. (2 וחצי קומות ועוד הוספת דירות בקומת הקרקע) סה"כ שבע וחצי קומות. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.64 מ' לשם בניית ממ"ד -הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.67 מ' לשם בניית ממ"ד - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית ודרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. (להלן: "התוכנית").

5. התוכנית המהווה שינוי קיצוני, מרחיק לכת, עצום, מהותי ומשמעותי באופי הבניין ובאיכות הדיירים המתגוררים בו כיום, תפגע באופן אנוש במרשיי ובזכויותיהם, ולכן בדעתם לאחוז בכל האמצעים העומדים לרשותם על מנת לסכל את התוכנית ולמנוע את הוצאתה אל הפועל של "מפלצת" רבת קומות ודיירים.

בעיית חנייה קשה - והעצמתה על ידי התוכנית:

6. כיום הבניין סובל ממצוקת חנייה משמעותית. התוכנית תעצים באופן ניכר את מצוקת החנייה.

מצוקת חנייה:

אילנות בית ספר בית ספר גוננים הבניין-הורקניה 22 בית ספר Jais



7. התוכנית אף אינה מקנה מקומות חנייה לדיירים. תקן חנייה לפי תכנית 5166ב': תקן חניה גבוה. יחיד מתחת ל- 95 מ"ר - 1:1, כלומר כל דירה צריכה חניה!

8. קיימים 24 יחידות דיור, מבוקשים עוד 18 יחידות חדשות שה"כ 42 יחידות דיור.

מוצעים 14 חניות בתכנית חסדות 31 חניות.

בנוסף, חלק מהחניות הם מכפילי חנייה אשר יגרמו לעומס תחזוקתי, אי נוחות, רעשים, איזור המתנה וכד' (במצבים בהם יש גם רכב שרוצה לצאת וגם רכב אחר הרוצה לחנות, נדרש אזור המתנה שלא יעצור את התנועה ברחוב חיים יחיל)

ברח' הורקניה 21, ממול 22, יש 2 בתי ספר ועוד מבנה ציבורי, לא יתכן להוסיף כמות כזו של דיירים עם חוסר עצום בחניה לרחוב שחסרים בו חניה ממילא.

להלן טבלה מתוך חוות הדעת התכנונית של העירייה:

| נתונים להחלטת הוועדה | |
|-------------------------------------|---|
| סוג הבקשה | תמ"א 38/1 |
| גוש/חלקה | 30123/128 |
| כתובת | הורקניה 22 |
| הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה | כן- רולי פלד |
| מס' יח"ד קיים בבנין | 24 |
| מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון | 12 |
| תוספת יח"ד מבוקשת | 18 |
| מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת | 33 |
| סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת | 45 |
| סה"כ מוצע בתכנית | 14 |
| מס' מקומות חניה חסרים | 31 |
| מס' חניות שניתן להוסיף במגרש | רגיל 0 |
| | ע"י מתקנים 0 |
| חניון עם קרן חניה באזור כן/לא | לא |
| מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה | 0 |
| המלצה | מוצע 2 מקומות חניה
נוספים בחלקה, מוצע 5
מקומות חניה ציבורית
ברחוב, הוסדר תכנון תנועה
ברחוב חיים יחיל. |

9. בסעיף 3 בחוות הדעת של מהנדס העיר לגבי החניה, קיימת המלצה לבטל 2 יחידות דיור לפחות: "דירות בקומת העמודים: מדובר בדירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרויקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה המלצתנו לבטל את יחידות 41, 42 ויחידה 43 שבוטלה בסעיף קודם. שטח קומת העמודים יוכל להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים מחסנים או שימוש משותף אחר".

10. יודגש כי הוגשו התנגדויות נוספות של בעלי דירות בבניינים באיזור גם מטעם זה של מצוקת חנייה, כך שאין ספק שטענות המתנגדים בעניין זה מוצדקות ביותר.

סטייה ממטרת החוק:

11. התוכנית שהוגשה, מחמיצה לדעתנו את מטרת חוק החיזוק, שנועד לחזק מבנים מפני רעידות אדמה, ולא פלטפורמה לעסק מסחרי ולהתעשרות יזמית של קבלן כזה או אחר. לא יעלה על הדעת שיכפילו את מספר הדירות בבניין רק כדי להוסיף ממ"ד לדירה ומרפסת. על כוונת המחוקק בחוק החיזוק ניתן ללמוד מתוך הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים):

12. יודגש כי התוכנית הפוגענית מחמיצה את כוונת חוק החיזוק, שנועד לגרום לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה, ולא אמצעי לקידום פרויקט נדל"ני המיועד לגריפת כספים בלבד. להלן קטעים מתוך מהצעת החוק (פורסם ברשומות ט"ז בתמוז התשס"ז 313):

הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),
(הוראת שעה), התשס"ז-2007

משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון
בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות
בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב

את ההוראה שבתכנית החיזוק ולקבוע כי מימוש זכויות
הבניה על פי התכנית, חייב להיעשות במקביל לחיזוק
הבית המשותף מפני רעידות אדמה, או אחרת.

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניה של דירה חדשה, טען החלטה
מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין, ואולם לענף ביצוע עבודה
שמטרתה בניית דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש ממספר
הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה (בסעיף זה – המועד הקובע) וששטח

היקף העבודה – סך כל הבניה שאותה מבקשים לבצע, על
פי היתר הבניה, אינה עולה על שליש מכלל שטחו הבנוי
של הבית המשותף ערב ביצוע העבודה וכמות הדירות
שיתווספו כתוצאה מהעבודה אינה עולה על שליש מכלל
הדירות שהיו קיימות בבית ערב ביצוע העבודה;

10. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק,
בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.

13. כלומר, המחוקק ראה לנגד עיניו כי יש להגביל את מספר הדירות במסגרת הפרויקט,
על מנת שלא ליצור מצב שהחוק ינוצל לצורכי יזמות נדל"נית מסחרית, כמו במקרה
שלפנינו.

14. עיון בהצעת החוק מלמד כי מטרת הדירות החדשות היא לממן את החיזוק ולא לממן
התעשרות של יזם. מאחר וכלל הדיירים אמורים לשאת בהוצאות החיזוק הרי שיש חובה
לקבל את הסמכתם של המתנגדים.

15. כאמור, התוכנית דומה יותר ל"אקזיט נדל"ני", מאשר לחיזוק של המבנה, ולכן דומה כי
הקבלן היזם עושה שימוש בקרקע באיזור המבוקש רק כדי להתעשר ולגרוף הון רב
לכיסו.

16. הנסיון להפוך את בית האינטימי יחסית, שגם כך סובל ממצוקת חנייה בבניין וברחוב
למפלצת נדל"נית, מהווה טעם משמעותי בהתנגדות המתנגדים.

17. במאזן הנוחות: הוספה של עשרות דיירים, העמסה של דמי ניהול ועלויות וועד בית,
מצוקת חנייה שתוכבד באופן בלתי נסבל לא שווה ערך לתוספת חדר ומרפסת. (שאף הם
בתכנון לקוי ופגום).

18. הבנייה המסיבית הנוספת תכפה על הדיירים שלל הוצאות תחזוקה של בניין שיוכפל
בתשתיותיו וגודלו ואין לאפשר זאת. זה יפגע בכיסם לדורי דורות ואין להתיר זאת ללא
הסכמתם. (סעיף 58 לחוק המקרקעין).

טעמי ההתנגדות:

19. התנגדותם של המתנגדים לפרויקט היזמות נובעת מטעמים ענייניים אשר כוללים בין היתר:

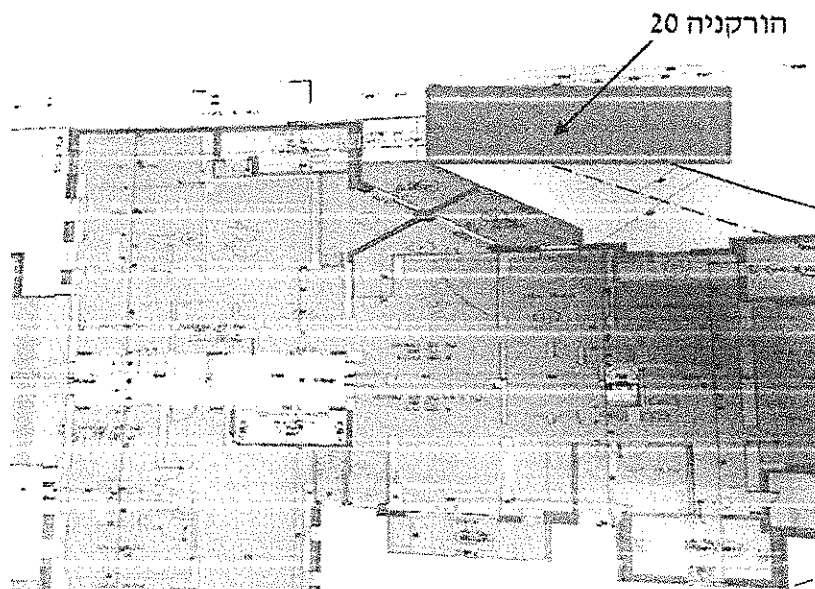
- גריעה ופגיעה במקומות חנייה-הפרויקט המיועד אם חו"ח יבנה, יחמיר מאוד את מצוקת החניה באופן בלתי נסבל (חוסר של לפחות 30 מקומות חניה רק עבור בניין אחד!)
- "מכפילי חנייה" פוגעניים
- בנייה בתוך שטח דירה (גריעת מטבח לטובת פיר מעלית)
- שינוי פני הבית על ידי הוספת עשרות דיירים.
- עומס תשתיות וגריעת מקומות חנייה.
- חסימה של אור, אוויר.
- כניסה לחדר מתוך חדר.
- סירוב לעבור לדיור חלוף וסילוקם מביתם במהלך הבנייה שצפויה להיות ארוכה וממושכת.
- מגורים באתר בנייה תוך פגיעה באיכות החיים.
- בעיות בריאותיות ונסיבות אישיות של חלק מהדיירים
- פגיעה חמורה צפויה בפרטיות עקב מיקום מרפסות
- העמסה של תשלומי אחזקה ודמי ניהול עקב רכוש משותף נוסף שיתווסף לבניין ללא הסכמת המתנגדים: תשלום לחברת ניהול, מעליות, מכפילי חנייה, שטחים גדולים לנקיון, משאבות וכד'.

20. הפגיעה במתנגדים היא כללית וגם פרטנית כמפורט להלן:

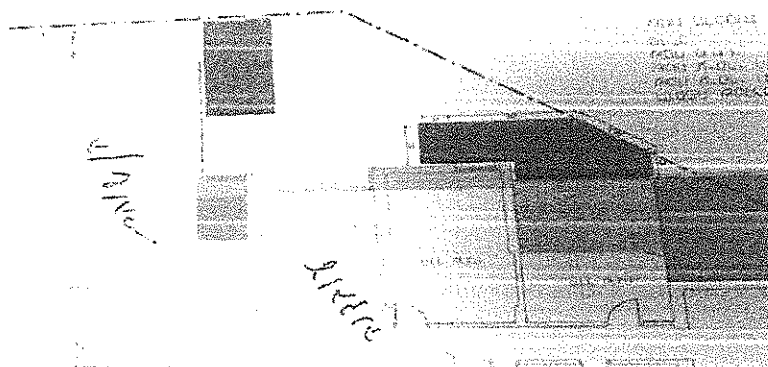
א. משפחת אסייג- הבת אלינור עיוורת עם פיגור שכלי ובעיות נוירולוגיות – השינוי הדרסטי הן במהלך הבנייה והן לאחר שינוי פני הבניין הוא שינוי שהנכה לא תוכל להכיל ולהתמודד איתו.

ב. משפחות ינאי – חדר בתוך חדר.

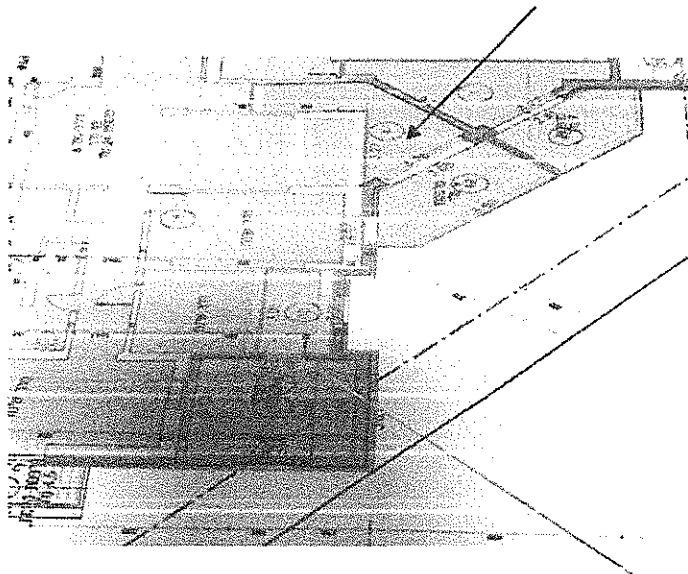
ג. משפחות ינאי + אסייג- מרפסות הצמודות לבניין סמוך הורקניה 20.



ד. משפחת עובדיה: מתוכננת מרפסת של דירת בן שוהם המשקיפה אל תוך סלון משפחת עובדיה.

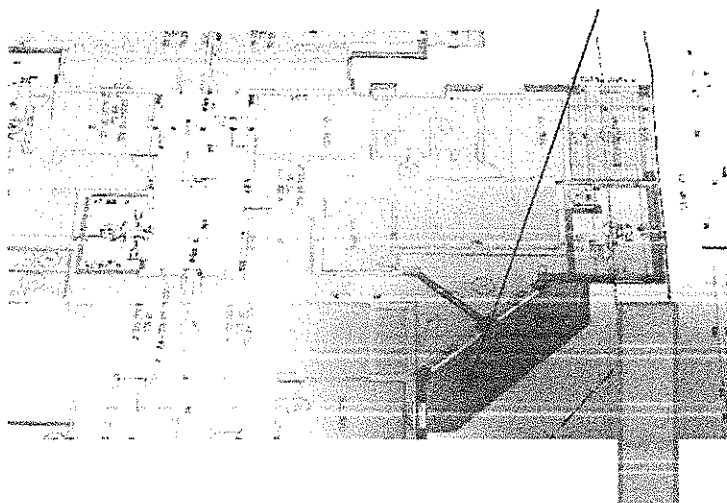


ה. תכנון לקוי של תוספת אשר גורמת לפגיעה באור ובאוויר וצורה לא סימטרית של חדר מגורים.

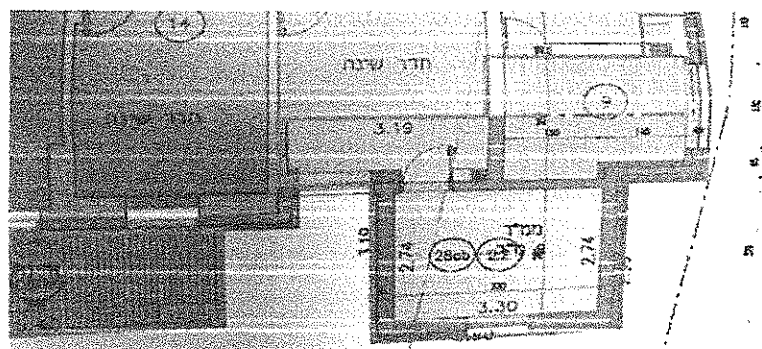
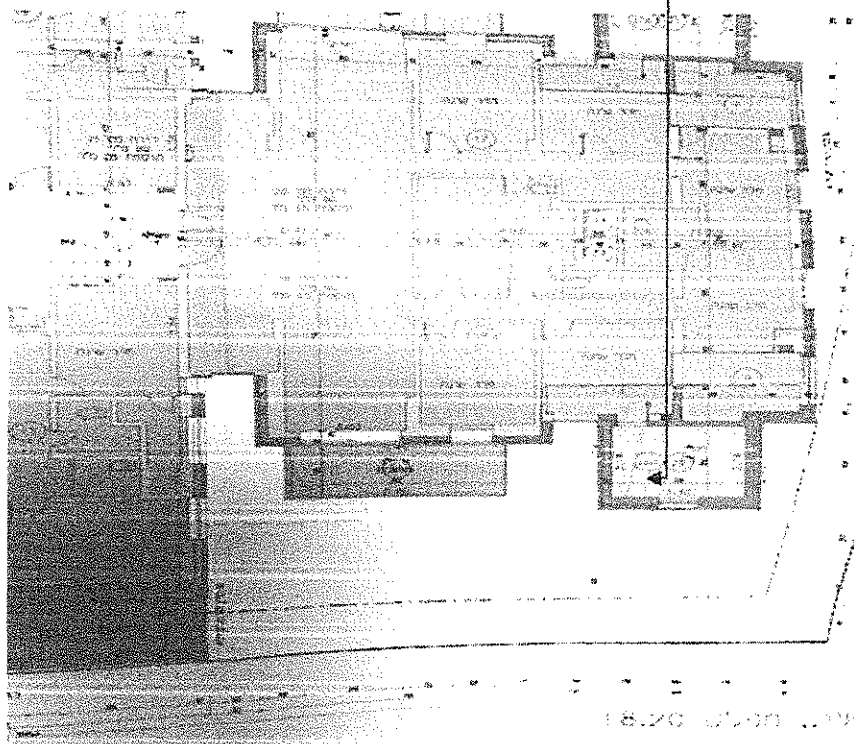


ו. בנוסף מתוכנן חדר בתוך חדר.

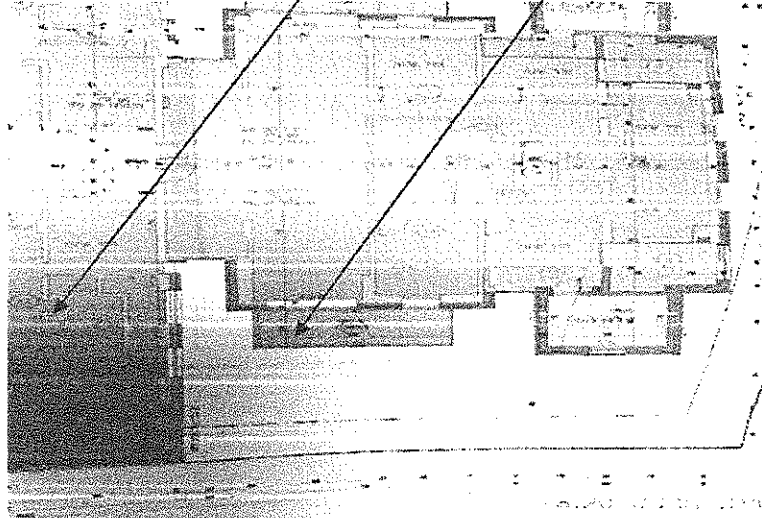
ז. בן שוהם: תכנון לקוי של תוספת אשר גורמת לפגיעה באור ובאוויר וצורה לא סימטרית של חדר מגורים.



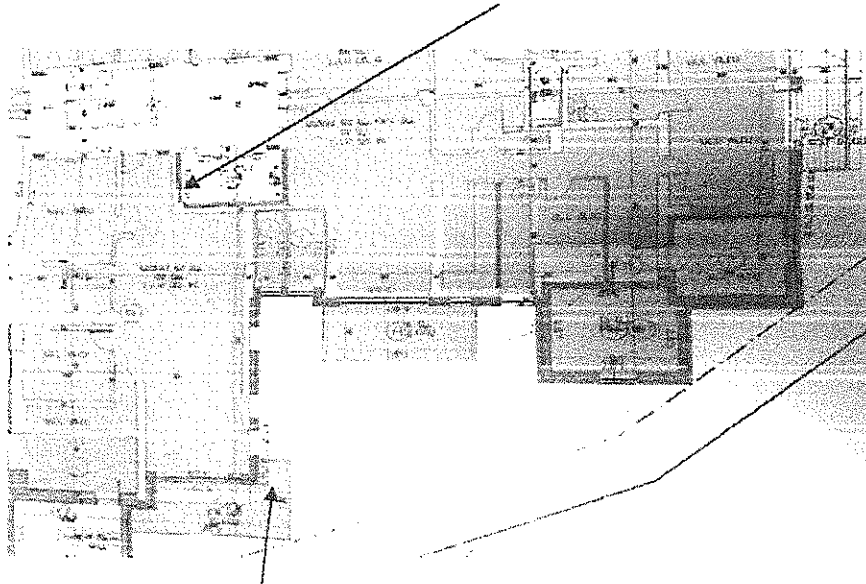
ח. ג'אנה: חדר בתוך חדר



מרפסת המשקיפה אל חדר השיחות של בן שוהם



- ט. משפחת ניקולייב - מתוכננות 2 מעליות אשר מיקומן הוא בתוך שטח הדירה ועל כן, ללא קבלת אישור והסכמה של בעל הדירה לא ניתן לבצע את הבנייה.



- י. מרפסת מול דירת קרן אברהם ומרפסת קרן אברהם גולשת מעבר לקו הבניין ומהווה מפגע אסתטי ופגיעה בפרטיות של ניקולייב.

יצירת עומס על המבנה וסכנה

21. הבניין נבנה בשנות השמונים עם התקנים של אותה עת. הוספה של 18 יחידות דיור יעמיס באופן משמעותי משקל על הבניין ועלול להביא לקריסתו.

תקן 413:

3. כל תוספת בנייה מעל לבניין קיים, מחייבת בהכנת תוכנית חיזוקים וביצוע חיזוק בפני רעידות אדמה לקומה התחתונה שעל גביה מרחיבים את הבנייה, בהתאם לתקן 413 לתקן הישראלי- תקנים לחיזוק מבנים.

4. תקן 413 הוא תקן שמחדד את ההבנה לגבי תהליך רעידת האדמה וכן לגבי צורת התכנון הנדרשת. תקן 413 הוא תקן מפורט המסתמך על תקנים אירופאים ואמריקאים, הוא נכתב ע"י פרופסורים מוכרים בתחום רעידות האדמה ומאושר ע"י הטכניון, מכון טכנולוגי. התקן מגדיר בצורה מקצועית את הפרמטרים שמשפיעים הלכה למעשה על תכנון המבנה לרעידות אדמה. תקן 413 החדש (תיקון אחרון – דצמבר 98), להבדיל מהתקן הקודם, מאפשר למתכנן להבין בצורה מציאותית את הפעולה של כוח אופקי וההשפעה של גובה המבנה וקשיחות המבנה על התכנון.

התקן מחולק בצורה הבאה:

חלק ראשון: הגדרות של מושגים מקצועיים, חלק שני: פירוט התכנון עבור המהנדס ובסוף חוברת התקן (110 עמודים), מופיע נספח שמכיל את רשימת ישובי הארץ ואת תאוצת הקרקע שלהם.

קביעת חוזק גרירה קומתי: לפי תקן 413: חוזק גרירה קומתי ייקבע בנפרד לכל אחד מהכיוונים הראשיים, לצורך בדיקת הימצאות קומה חלשה... בחישוב חוזק גרירה קומתי יובאו בחשבון רכיבי השלד (לדוגמא: עמודים מבטון או מפלדה, קירות עשויים בטון מזוין, קירות הקשחה משולבים, מסבכים אנכיים מפלדה או מבטון) המתנגדים לכוח גרירה קומתי בכיוון הנבדק, וקירות בני בעובי 15 ס"מ ויותר המקבילים לאותו כיוון, אם הם בנויים בין עמודי בטון או בין קירות בטון משני קצותיהם בניכוי אורך

הפתחים שבהם. חוזק הקומה הכולל בגזירה בכיוון הנבדק, יחושב לפי נוסחאות המובאות בתקן.

ראוי לציין שעל המהנדס לדלות את הנתונים בבניין קיים. לדעת להזין נתונים אלו לתוכנת מחשב המותאמת לתקן 413. תוכנת המחשב, נותנת פלט המסביר על נקודות חלשות הדורשות התייחסות או שינוי. קיימות שתי סוגי אנליזות: שתואמות לחישובים לרעידות אדמה: אנליזה סטטית שקילה המתאימה למבנים מסוימים לדוגמא מבנה שגובהו פחות מ 80 מטר ו ה T שלו, קטן משתי שניות.

אנליזה מודלית מתאימה לכל המבנים בכל האזורים. בתקן יש התייחסות מדויקת לתכן עמודים ואזורים רגישים בעמודים.

תכן עמודים לפי סעיף זה בתקן 413, חל על כלל הרכיבים שלא מקיימים את תנאי 37. עמודים ייתכנו לכוחות ציריים ולמומנטי כפיפה, המתקבלים מאנליזה לינארית למבנה, שבה נכללו שילובי עומס תכן החמורים ביותר. בבוא מהנדס בניין לבדוק בניין ולהתאימו לתקן, עליו להגיע לבניין, לבצע בדיקה מקצועית שלאחריה עליו לבצע חישובים הנדסיים המוגדרים בתקן 413 ולבדוק אם עומד הבניין בתנאי התקן או האם דרוש חיזוק בנקודות חלשות.

22. על פי פסיקות וועדת ערר- יש להגיש תוכנית חיזוקים בשלב הבקשה להיתר ולא כתנאי למתן ההיתר. תוכנית חיזוקים כזאת לא הוצגה ולא הוגשה.

לא ניתן לחייב את המתנגדים לצאת מבתייהם:

23. היקף התוכנית ועמדת מהנדס העיר, מחייבים יציאה של הדיירים מבתייהם.

24. המתנגדים מסרבים לצאת מהבית ואין כל מקום לחייבם לעשות זאת. יודגש כי אחת המשפחות היא עם ילדה נכה שרגילה לגישה מסוימת ולבית ואין מקום לשנות מאורח חייה.

25. יתר על כן, על פי סעיף ו' לעמדת מהנדס העיר, יש לבצע חיזוקים טרם ביצוע תוספות הבנייה ולצורך כך יש לפנות את הדיירים מהדירות. בהיעדר הסכמה של המתנגדים ליציאה מדירותיהם לא יהיה ניתן לבצע את החיזוק ואגב כך את תוספת הדירות המסחרית לבניין.

ייהתגויות להיתר:

ה. יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג מעל תקרת הגג ויציקת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות.
משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה.
על המתכנן לאשר פירוק התמיכות
1. יש לפנות זמנית את הדיירים בזמן ביצוע הדיפון והחפירה למרתפים. הבניין יאכלס מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מיועץ הקרקע וממהנדס המתכנן".

גם בזמן החפירה, הדיפון (הערכה לפחות חודשיים) בזמן הרכבת רגליים (תמיכות) ליציקת טופינג בתקרות החדשות (גם הערכה לפחות חודש).

וכמובן שזה בלתי אפשרי לגור בזמן העבודות מצד מטרד בלתי אפשרי עד רמת מסוכנות וסכנה בטיחותית אמיתית לגור באתר בניה.

26. ככל שבדעת המבקשים ליצור "כלוב" סביב לבניין ומעליו לבנות יחידות חדשות- הרי שבכך אנו מחמיצים את כוונת המחוקק, ומחזקים את הטענה כי מדובר באקזיט נדל"ני ולא בחיזוק של הבניין. ממה נפשך: חיזוק קיים אינו דורש בניית כלוב.

חריגה מגובה הבניינים באיזור:

27. לפי חוות הדעת התכנונית נקבע כי: "השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 5.7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 5.6-6 קומות, ובגובה ממוצע של 5.6 קומות נתונים ע"פ GIS.

כלומר התוכנית חורגת בקומה ממה שבנוי באיזור.

היעדר תימוכין קנייניים- הלכת בני אליעזר

28. על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, נדרשת הסכמתם של כל בעלי הדירות בבית המשותף לביצוע תוספות בנייה הכוללות תוספת דירות.

29. לא קיימת הסכמה של כלל בעלי הדירות למיזם הנדלני וקיימים לפחות התנגדויות של ששה בעלי דירות, ולכן מטעם זה יש לדחות את הבקשה.

30. אין מחלוקת איפוא כי למבקשים אין את הרוב הקנייני הדרוש לביצוע הבנייה המבוקשת על ידם.

31. בתיק הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ בית המשפט העליון קיבל את הערעור ופסק כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ולא בשאלות קנייניות.

מתוך פסה"ד:

"יב. השאלה המרכזית שבפנינו עניינה כאמור האופן בו נדרשים מוסדות התכנון לנהוג מקום בו בקשת היתר מוגשת ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בנכס. אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין איזון הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט גיוראן בע"מ 3493/08 שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים. הדברים עולים מהפרשנות שניתנה לתקנות התכנון והבניה בעניין ט.ל.מ. יג. יודגש, כי פסק הדין בעניין ט.ל.מ. התייחס למצבים בהם יש "תימוכין קנייניים" לבקשת ההיתר, והתנגדות השותפים - שזכויותיהם מוגדרות - נבעה מטעמים תכנוניים. במצבים בהם התנגדות הצדדים נובעת מכך שהבקשה נעדרת תמיכה קניינית, רשאית הועדה לסרב לדון בבקשה: "לפיכך אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין לעוררים זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך; ... בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד ... לאור האמור לעיל וכשעמדת הועדות היא שלכאורה אין לעותרות זכות קניינית, הואיל ומדובר ברכוש משותף, רשאיות הן להפנות את העותרות לבית המשפט המוסמך" (עניין איזון, פסקאות 1-2; ההדגשה חוספה - א"ר). מן האמור עולה, כי מקום בו הועדה

סבורה, שאין בידי מבקש היתור "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף) תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימושו (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ..... טו. כדי להשיב לשאלה אם במקרה דנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה. נזכיר, כי לטענת המשיבה אין מחלוקת בנוגע לזכויותיה הקנייניות, ואילו לטענת הועדה המקומית והמדינה, בקשת המשיבה נעדרת "תימוכין קנייניים", ולכן יש לעכב את הדיון בבקשתה עד להכרעה בסוגיה הקניינית. אציין כבר עתה, לאחר התלבטות כנזכר, כי מקובלת עליי בסופו של יום עמדת הועדה המקומית, וזאת משום שהתכנית כוללת בניה ברכוש משותף וניצול זכויות בניה, באופן העלול לפגוע בזכויות המשיבה 3. אטעים כאן: יתכן שהשאלה הקניינית עשויה להיפתר במהירות סבירה בחלק שיפוטית באין הסכמה (כגון על-ידי פירוק השיתוף) - אך בהיעדר הסכמה לעת הזאת, קשה להלוך "קיצור דרך", אשר יתכן כי יפגע בזכויות המשיבה, וכידוע מקום שבקניין ענייננו, זכות חוקתית היא (סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו)..... טז. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע: "27. בעלות משותפת במקרקעין מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם"..... יז. נזכיר, כי פרק ה' לחוק המקרקעין אמנם מבטא את גישתו הפוזיטיבית של המחוקק, לפיה לכל שותף חופש פעולה לשימוש בנכס - אך בד בבד קבע המחוקק גם סייגים לחופש הפעולה מחשש להתנגשויות בין השימושים השונים (י' ויסמן זיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז), 526-527). דוגמה לסייג שחוטל על חופש השימוש נמצא בסעיף 30(ג) בו נקבע, כי שותף המבקש לבצע פעולות החורגות מהניהול והשימוש הרגיל בנכס המשותף זקוק להסכמת שותפיו. בחוק אמנם אין הגדרה לדיבור "ניהול או שימוש רגילים", אך סבורני, כי הפסיקה והוראות אחרות בחוק מובילות אותנו למסקנה, כי בניה על המקרקעין המשותפים אינה באה בגדר "שימוש רגיל". כך למשל נקבע, כי שותף המבקש להרחיב את דירתו על חלק מן המקרקעין המשותפים, אינו רשאי לעשות כן ללא הסכמת יתר השותפים: "אפילו נקבל את טענת המשיבים, שהמקום שמעליו הם רוצים לבנות נועד למטרה זו ואיננו שייך בלעדית למערערים, הרי שלפחות הוא משותף לכל בעלי הדירות שבבית, ולפי סעיף 30 (ג) לחוק המקרקעין: 'דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים'; משמע, שבלי הסכמת המערערים אין המשיבים רשאים לייחד את השטח הנדון לבניה שלהם, שללא ספק היא חורגת מן המושג של ניהול או שימוש רגיל במקרקעין" (ע"א 403/73 בצלאל נ' סימנטוב, פ"ד כט(1) 41, 49 - השופט ברנזון). דברים אלה הם גם צו השכל הישר. ית. אינדיקציה נוספת לכך שבניה על מקרקעין בבעלות משותפת חורגת מניהול או שימוש רגיל עולה מסעיף 46 לחוק המקרקעין, לפיו הקמת מחוברים במקרקעין על ידי אחד השותפים, לצרכיו הפרטיים ולא לצרכי הכלל (למשל לטובת תחזוקת המקרקעין) מבלי שהיה זכאי לכך על פי דין או הסכם, תהווה עילה לבקשת פירוק השיתוף (ראו ויסמן, שם, 224-225; דויטש, שם, 629). דומני, כי בחירת המחוקק לראות בבניה לא מוסכמת על מקרקעין משותפים עילה לפירוק השיתוף, מעידה על עמדתו, כי אין בניה זו באה ככלל בגדר שימוש או ניהול רגיל..... זכויות המשיבה ובניה ברכוש המשותף. כ. כאמור, הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחולו מקום בו אין בין הצדדים הסכם שיתוף, ואילו בענייננו רשום הבית בלשכת המקרקעין כבית משותף, לגביו מוסדר השימוש ברכוש המשותף בהוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובתקנון הבית המשותף המחזוה מעין הסכם שיתוף (בענייננו חל התקנון המצוי). עלינו לבחון איפוא את זכויותיה של המשיבה ברכוש המשותף בהתאם להוראות פרק ה' ולתקנון. כא. סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע הגדרה שיווית לרכוש משותף - "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות". בסעיף צוין גם, כי הגג הוא חלק מן הרכוש המשותף אלא אם ייקבע אחרת על ידי הצדדים. כפי שיוסבר, להבחנה זו בין דירות (ובכלל זה, חלקים מוצמדים) לבין הרכוש המשותף נודעת חשיבות, נוכח השלכותיה על זכות השימוש בחלקים אלה (ראו יהושע ויסמן "יחיד ולחוד בבית משותף" משפטים ט"ז (תשמ"ו) 197, 198-197). בסעיף 55(א) לחוק המקרקעין נקבע, כי לכל דירה בבית המשותף יוצמד חלק בלתי מסוים מן הרכוש המשותף. משמעות הדבר היא, כי כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף (ראו ע"א 11965/05 עזבון

המנוח קליין נ' שרון (לא פורסם), פסקה 33 לפסק דינה של השופטת נאור). נזכיר, כי בנידוננו פרט לחצר לא הוצמד רכוש משותף נוסף (ראו מוצג 3 בתיק המוצגים מטעם המערערות), כלומר החלק המסוים של הגג הנמצא מעל דירת המשיבה נותר בגדר רכוש משותף, ולכן לאמירה שהמשיבה בונה ב"חלק שלה" אין איפוא אחיזה משפטית, להבדיל ממראית עין עובדתית מובנת. כב. כאמור, בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להגיע להסכמות ביניהם לגבי אופן השימוש ברכוש המשותף ולשינוי הזכויות בו, אך שינויים אלה מהייבאים הסכמת השותפים (יצוין, כי להחלטות מסוגים שונים נקבע רוב שונה - ראו לדוגמה סעיפים 159 ו-71ב' לחוק המקרקעין), וזאת כדי למנוע מצבים בהם שותפים יקבלו החלטות, החורגות מדל"ת אמותיהם, והפוגעות בזכויות שותפיהם. כך למשל, בסעיף 62 לחוק נקבע, כי אין לשנות בתקנון את זכויותיהם של בעלי הדירות אלא בהסכמתם; הוראה דומה נמצאת בסעיף 2 לתקנון המצוי, לפיו בעל דירה אינו רשאי לערוך בה שינויים, אשר יפגעו ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. נזכיר, כי בענייננו מבקשת המשיבה להרוס את הבית - החלק האחד משני חלקי הבית הדו-משפחתי - מן היסוד, ולבנות תחתיו מבנה חדש, פעולה העולה מטבעה כדי פגיעה ברכוש המשותף (ראו לעניין זה גם סעיף 60 לחוק המקרקעין). חוששני, כי ללא הצמדת הגג לדירת המשיבה אין בידיה זכות קניינית משפטית "שלה" בחלק זה של הבית, ואין נפקא מינא אם הפגיעה מצטמצמת לחלק המסוים הנמצא מעל לדירתה, ומכאן שאין להלוס את טענות המשיבה, לפיהן ישנם "תימוכין קנייניים" לבקשתה. בהיעדר אלה, נראה כי מצויים אנו בגדרי פסק הדין בעניין איזון, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את בקשת המשיבה ולהפנותה לערכאה אזרחית להכרעה בסוגיה הקניינית. אינני מקל ראש באי הנוחות שבכך, אך דומה כי אין מנוס, נוכח הפוטנציאל לפגיעה בזכויות המשיבה 3. זכויות בנייה כג. לדידי, טעם מרכזי שבגינו נוטה הכף לכיוון הסדרתו של הנושא הקנייני תחילה נעוץ בבקשת המשיבה לנצל מחצית מזכויות הבניה, קרי, מחצית מפוטנציאל הבניה הקיים והעתיד המיוחס לחלקה על-פי תכנית המתאר הרלבנטית (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד (1) 517, 527). בידוע, זכויות הבניה נובעות מן המקרקעין אליהם הן מיוחסות, והן קשורות אליהם קשר בל ינתק (ראו למשל ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד (6) 449, 467; ע"א 151/87 רחמני נ' הדר, פ"ד (3) 489, 503) והן מהוות נדבך מרכזי בקביעת שווים של אותם מקרקעין (ראו א' איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין (חלק ג', תשס"א) 99). כד. החלת דיני השיתוף על זכויות בניה משמעותה, כי בדומה למצבים שתוארו מעלה, בהם בעל זכויות בנכס המבקש לעשות ברכוש המשותף שימוש שאינו סביר או העלול לגרום מזכויות שותפיו, זקוק להסכמתם. הצורך בהסכמה נובע גם מן האמור ביחס לשוויון הכלכלי של זכויות הבניה. כאמור, שווי המקרקעין מושפע עמוקות מזכויות הבניה המיוחסות לו, וניצול זכויות הבניה על ידי אחד מן השותפים משמעה האפשרי במקרים מסוימים הוא פגיעה בערך המקרקעין (ובבית משותף - בערך הדירות), ולכן על ניצול זכויות הבניה להיעשות בהסכמה בין השותפים, או בעקבות הכרעה שיפוטית.

..... מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבניה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו" (ראו רע"א 10165/06 כאסתירו נ' אטל (לא פורסם) פסקה ז'; פרשת סטרולוביץ הנזכרת)..... סוף דבר לעניין היתר הבניה כט. סיכומם של דברים, המשיבה בענייננו לא הוכיחה כי יש בידה "תימוכין קנייניים" לבניה המבוקשת, ולפיכך חלה הלכת איזון, המרשה את מוסדות התכנון שלא להכריע בהיבטים התכנוניים של הבקשה, ולהפנות את הצדדים לבית המשפט המוסמך. סבורני, כי זהו הפתרון הרצוי בענייננו כעת, אף כי ער אני לכך שמשמעו הימשכות נוספת על ציר הזמן. משנדחתה התנגדותה התכנונית של המערערות לבקשה, המשוכה שבפני המשיבה נמצאת במישור הקנייני והמשיבה לא תזדקק להסכמת המשיבה 3 אם ימורק השיתוף ביניהן. באמצעות הליך פירוק מסודר ניתן יהיה להבטיח, כי זכויותיה של המשיבה 3 בנכס לא ייפגעו (ובכלל זה גם זכויות הבניה העומדות לרשותה); ויובטחו זכויות המשיבה עצמה, המבקשת לממש את פוטנציאל הבניה במקרקעין, בהתאם לזכויות הבניה שיוקנו לה ותכניות המתאר הרלבנטיות. כללם של דברים לב. אציע איפוא לחבריי לקבל את הערעור ולקבוע, כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, ותדיון בה יוחזר לועדה המקומית; נוכח היעדרם של "תימוכין קנייניים", תדון הועדה בבקשה (בהיבטיה התכנוניים) לאחר שיוסדרו הסוגיות הקנייניות, לרבות חלוקת

זכויות הבניה. גם בקשת המשיבה לקומה חמישית תידון מחדש על ידי הועדה המקומית לפי האמור, קרי לאחר הבהרת הזכויות הקנייניות".

ירושלים היום: 1 לחודש ספטמבר, 2021



יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ א'ל'א' ת.ז. 57092074 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: א'ל'א' ת.ז. 57092074

עו"ד דין ונוטריאון עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
רשיון NO. 24271
רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים
עוז כהן, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

טלפון של הלקוח: 054-5783097

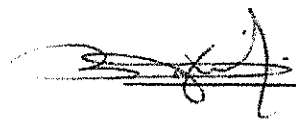
מייל לקוח: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ ד"ר מוואדיה ת.ז. 319158101 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבניין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: 

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון מ.ר. 38 א ירושלים
רח' יהושוע עוז כהן, עו"ד

טלפון של חלקוח: 0523468872

מייל לקוח: dr.movadia@gmail.com

יפוי כח

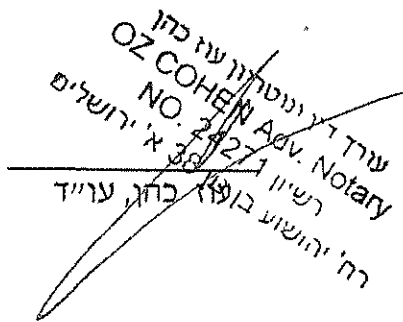
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ חנה ארבל ת.ז. 304647787 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבניין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: 

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עו"ד ד"ר יונתן עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון ב"ר א' ירושלים
רח' יהושוע בן נון, עו"ד

טלפון של חלקוח: 052-3273046

מייל לקוח: hannaarbel@gmail.com

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ ש"ס צ"ק 81 ת.ז. 62911557 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבניין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: ש"ס צ"ק 81

עו"ד דיין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
רשיון NO. 24271
ח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עוז כהן, עו"ד

טלפון של הלכות: 0545998708

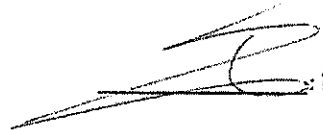
מייל לקוח: _____

יפוי כח

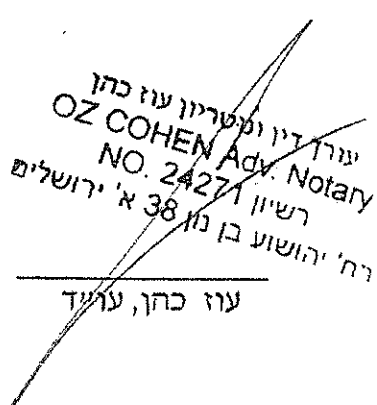
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ אסף מירקנר ת.ז. 046516952 מרחי הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרחי יהושוע
בן נון 38 א ירושלים לחגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

 חתימה:

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עו"ד דין ומטריד עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
רשיון NO. 24271
רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

עוז כהן, עו"ד

טלפון של הלקוח: 0545203303

מייל לקוח: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

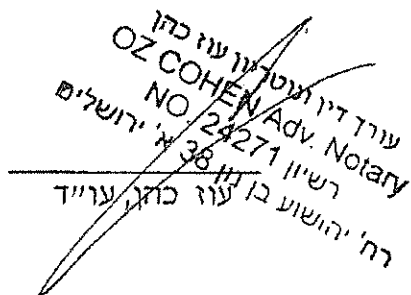
אני הח"מ רח"מ א' בן-עוז כהן 45041332 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבניין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021



חתימה: _____

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עו"ד דין תמר עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון ירושלים
רח' יהושוע בן עוז כהן, עו"ד

טלפון של הלקוח: 053-5284773

מייל לקוח: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ מר א' יוסף א' יוסף 51560933 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל וחקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: מר א' יוסף א' יוסף

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון מ.ר. 38 א' ירושלים
רח' יהושוע בן נון 38
עוז כהן עו"ד

טלפון של הלקוח: 052-3730144

מייל לקוח: _____

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ נאמי ג'אנא ת.ז. 012438388 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

 חתימה:

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד דיוקטרין עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO 24271
רשיון עו"ד, ירושלים
רח' יהושוע בן נון 38, ע"ז

טלפון של חלקוח: 050-7398426

מייל לקוח: Naomi.jana756@gmail.com

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ אלכס יא.ת.ז. 054898242 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 13 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: _____

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד דיין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN Adv. Notary
NO. 24271
רשיון כן נון 38 א' ירושלים
רח' יהושוע

עוז כהן עו"ד

טלפון של הלכות: 050-8210111
מייל לקוח: alex-ya.pra.gov.11

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשמ"א - 1961

נוטריוני / רשמי / 2010 / 07 / 20
 57092074
 05489824
 ממונה ומיפה את
 24271 מרח' יהושוע בן נון 38 מירושלים
 כותו של עו"ד עוז כהן מ.ר.
 ליוצג אותי במשפט ובכל ההליכים חדרושים בתביעה כנגד
 בעניין התאחדות בתיק: התאחדות
 עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 18 לחודש: 08 2021,

חתימה: 

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

~~משרד ע"מ ופיקוח
רשיון 24271
OZCOHEN Notary
רח' ירושלים 38 א' ירושלים~~

פרטי הלקוח:

050-8210111

alex-y@pra.gov.il

054-5783097 : פקס/טלפון נוסף:

יפוי כח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ אילנה ניקולס 308855410 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבניין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 14 לחודש: אפריל, 2021

חתימה: [Signature]

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
OZ COHEN
NO. 24271
רשיון 7777777777
ר"ח יהושוע בן נון
עו"ד
ירושלים

טלפון של הלקוח: 054-6515002

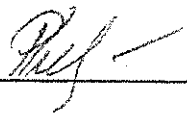
מייל לקוח: onik@live.com

יפוי כח

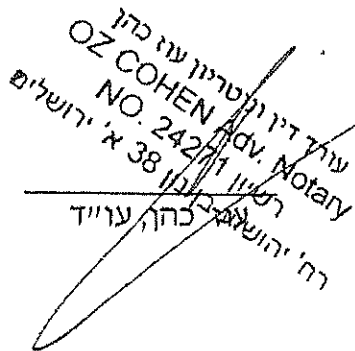
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ רבקה יקוביץ ת.ז. 308855485 מרח' הורקניה 22 ירושלים
ירושלים ממנה ומיפה את כוחו של עו"ד עוז כהן מ.ר. 24271 מרח' יהושוע
בן נון 38 א ירושלים להגיש עבורי התנגדות להליכי תמ"א 38 בבנין וכל
עניין המועיל והקשור לכך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 14 לחודש: אפריל, 2021

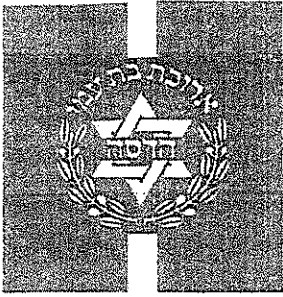
 חתימה:

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עו"ד דיו ויקטורין עוז כהן
OZ COHEN, No. 24271, Jerusalem
רשיון עו"ד
רח' יהושוע בן נון 38 א' ירושלים

טלפון של הלקוח: 054-6515005

מייל לקוח: _____



הדסה

8.9.08

י"ב בלבן חשון תשס"ח

הקונצ'ן אסיף זיוני 30290022

הנ"ל נמצא באחד האירועים של חג חנוכה - חנוכה

1) אסמכתא מאת המנהל - נ"ל - חנוכה - חנוכה

2) ביקור שלי במועד

3) חנוכה

4) CP - האגודה ספסל - אגודת חנוכה - חנוכה

הנה תשוקה ב' חנוכה, CP, אגודה ספסל לא נותן חנוכה
הנהנה שנים חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה
שלי חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה
חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה חנוכה

ד"ר עדי דמבין / דמבין
Dr. Adi Vekstein-Dembinsky MD, PhD
מומחית לניוירולוגיה
Neurologist 30853



תעודת עיוור / לקוי ראייה
Certificate of Blindness/Visual Impairment

מס' תעודה: 008592



שם: אליזור פוריה אסיג
ID Number: 302900824
Birth Date: 19/04/1990
Limit Date: צמיתות

מס' ת.ז.:
שנת לידה:
במקור עד:

חסימת זכאות: 02/05/2007

3

היצה ג'אוכין
 קנ'נים - לא ניה
 אה"ב קיור



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רחובות

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מס' תיק: 3/521/2018
 מס' בקשה: 3/152/2019

אבנור הקורא
 ביהמ"ל לחוק החיצין

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
 ציפי קוינט שילוני

| | | |
|--------|-----|--|
| מבקשות | 1 | שושנה ויזל
אחבת שלום 2, בני ברק |
| | 2 | ויינר חנה, ת.ז. 34816553
אמרי ברוך 22, בני ברק |
| | נגד | |
| משיבים | | גרס דוד נתן ובעלי הדירות ברח' יהודה המכבי 21 אשדוד
באמצעות בייכ: עו"ד חגי מזרחי
כנפי נשרים 13, ירושלים |

ה ח ל ט ה

כללי

1. בפני בקשה מטעם אריה ויזל (אחי נתבעת 2 ובנה של נתבעת 1 ו"ל) לסילוק התביעה על הסף, מחמת היעדר סמכות.
2. 'המדובר בבית המשותף ברחוב יהודה המכבי 21 באשדוד הידוע כגוש 2456 חלקה 2 (להלן: "הבית המשותף"). התביעה הוגשה על ידי התובעים אשר הינם בעלי דירות בבית המשותף, ועניינה באישור ביצוע עבודות על פי חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיווק"). התביעה היא להורות על קיום הסכם תמ"א 38 ולאשר את ביצוע העבודות הנדרשות בהתאם לחוק החיווק.
3. נתבעת 1 רשומה כבעלת דירה הידועה כחלקת משנה 8 בבית המשותף. נתבעת 1 נפטרה בשנת 2018 ולפיכך אינה יכולה להיתבע, אלא יורשיה, על כך יפורט בהמשך.
4. נתבעת 2 רשומה כבעלת דירה בבית המשותף הידועה כחלקת משנה 9.

5. על פי כתב התביעה במהלך שנת 2014 התקשרה חברת "חמש אבנים יזום ובניה בע"מ" (להלן: "היזום") עם התובעים בהסכם לחיזוק המבנה ולבניית דירות נוספות בבנין (להלן: "הפרויקט"). התוכנית כללה גריעת שטח מהדירות הדרומיות (ארבע דירות וביניהן דירתה של נתבעת 2) של 1.5 מ"ר מן הסלון לטובת הקמת מעלית. לטענת התובעים, היזום שיפח את בעלי הדירות הללו בגין הגריעה, אך לאור טענות מצד בעלי דירות אחרים, נתן היזום את אותו הפיצוי גם לשאר בעלי הדירות. בהתאם לדרישת הנתבעת הפורמלית - חברת "עמיגור ניהול נכסים בע"מ" (להלן: "עמיגור"), אשר מנהלת שלוש מתוך ארבע הדירות ששטחן נגרע, נתן היזום פיצוי נוסף לחברת "עמיגור" בגין הגריעה וזו חתמה על ההסכם. פיצוי זה הוצע כמובן גם לנתבעת 2.

6. לטענת התובעים כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התביעה, הנתבעות חתמו בשנת 2014 על התחייבות הדדית ועל תשריט ממורט שנערך על ידי אדריכל מטעם היזום ובו תואר פיר המעלית. בכך, למעשה, הביעו הנתבעות את הסכמתן לפרויקט ולקידומו על ידי היזום, אשר הסתמך על הסכמתן. על אף חתימתן המפורשת של הנתבעות על המסמכים המקדמיים, וחרף הגדלת הפיצוי כמתואר לעיל, סירבו הנתבעות לחתום על ההסכם ולפיכך חוגשה התביעה שבנדון. לתביעה צורפה החלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה בתנאים מיום 19.7.18.

7. מטעם הנתבעים לא חוגש כתב הגנה.

8. ביום 21.2.19 התקיים דיון בפניי במעמד בא כוח התובעים, היזום ומר אריה ויזל שייצג את שתי הנתבעות. מן הדיון עלה כי נתבעת 1 נפטרה לאחרונה. במעמד הדיון טען מר ויזל כי בעבר חתמו אימו ואחותו על תשריט כשדובר על גריעה משתי הדירות, הן מדירת נתבעת 1 והן מדירת נתבעת 2. יחד עם זאת, בהמשך התוכנית השתנתה וכעת הגריעה היא רק מדירת נתבעת 2. עוד טען מר ויזל בדיון כי לגבי דירת נתבעת 1 אין מניעה לחתום על ההסכם, אך לגבי דירת נתבעת 2 נדרש פיצוי גדול יותר בגין גריעת השטח. בסופו של הדיון ניתנה על ידי תחלט במסגרתה ניתן לצדדים פרק זמן כדי לנסות ולחגוע להסכמות מחוץ לכתלי אולמי. נקבע כי הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם הצליחו בכך. בנוסף, נקבע כי מר אריה ויזל ירתום את אחיו, יתר היורשים, על מנת שאלה יחתמו על ההסכם התמ"א, בתוך 14 יום.

9. ביום 7.3.19 הודיעו התובעים כי פגישת שהתקיימה בין הצדדים לא תולידה דבר. לדבריהם, במהלך הפגישה, ניתנה לנתבעת 2 הצעה נדיבה ביותר אולם היא לא השיבה כלל להצעה זו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

הבקשה לסילוק על הסף

10. ביום 11.3.19 וכן ביום 19.3.19 הגיש מר ויזל הודעות בהן ביקש בעצם את סילוק התביעה על הסף. לטענתו, אין בידי ערכאה זו הסמכות העניינית לדון בביצוע עבודות בקניין פרטי, אלא ברכוש משותף בלבד. לפיכך, נטען כי אין סמכות למפקחת לכפות על הנתבעות חתימה על ההסכם הכולל גריעה משטח דירת נתבעת 2. לדידם, חתימותיהן של הנתבעות על ההתחייבות ההדדית לכדאיות הפרויקט לפני כ-6 שנים אינן מקימות יחסים חוזיים מחייבים בין הצדדים.

11. בתגובתם טענו התובעים כי התנהלות מר ויזל חסרת תום לב וכל מטרתה לעכב את ההליך. לשיטתם, בהתאם לפסק הדין בענין ע"א 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון (פורסם בנבו, 27.06.2016) ופסק הדין בענין ע"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 מזל כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ (פורסם בנבו, 09.12.2018), אליהם הופנה מר ויזל על ידי המפקחת, סמכות המפקחת לפי חוק החיזוק היא סמכות רחבה וחולשת גם על עבודות ברכוש הפרטי. על כן, לטענתם, יש לדחות את הבקשה לסילוק התביעה על הסף מחוסר סמכות.

דיון והכרעה

12. לאחר שעיינתי בבקשה, בתגובת התובעים ובכתב התביעה הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות. להלן טעמי.

13. סעיף 72 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), קובע את סמכויותיו של המפקח על רישום המקרקעין, וזו לשונו:

"(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59 עד 59ח, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת סמך גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 66 עד 68א, 221 ו-227 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר תסוגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוכרת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות - גם אם צד לסכסוך הוא
המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.
(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקמו של הסכם למסור סכסוכים כאמור
להכרעת בורר.

14. בתי המשפט נדרשו לא אחת לשאלת רוחב הסמכות הקבועה בסעיף 72 דלעיל באשר
לסכסוכים הנובעים מחוק החיזוק. כבי' חש' דנציגר בע"א 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון
(פורסם בנבו, 27.06.2016) (להלן: "עניין רוט") קובע כי המפקח על רישום מקרקעין
מוסמך לדון בשאלות קנייניות העולות אגב יישומה של תמ"א 38. על פי פסק דינו, לשונו
של סעיף 72 היא רחבה וחד משמעית ועל פיה המחוקק הקנה בצורה מפורשת סמכות
ייחודית למפקח לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, בדבר זכויותיהם או
חובותיהם, הנובע מחוק החיזוק. גם תכלית החוק מובילה על פי פסק הדין בעניין רוט
לאותה מסקנה, וכדברי כבי' חש' דנציגר בפסק דינו:
"כאמור, מטרתו של החוק היא עידודם של בעלי דירות לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א
38, בין היתר, על דרך הפחתת חרוב הדרוש בחוק המקרקעין לקבלת החלטה בנוגע
לביצוע עבודות ברכוש המשותף. העברת סכסוכים לפי חוק החיזוק לסמכותו של
המפקח היא מנגנון נוסף שנועד להקל על ניצול זכויות בנייה וביצוע עבודות ברכוש
המשותף מכוח תמ"א 38, הקלה שנולדה על רקע הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים
משותפים ושיפור עמידותם מפני רעידת אדמה. רצון זה של המחוקק הובע
בבירור בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין ובדברי ההסבר לחוק החיזוק. רצון זה שלוב גם
בהוראות נוספות של חוק החיזוק (ראו למשל, סעיפים 5א ו-6)."
בנוסף יש להפנות לדברי כבי' חש' סולברג בפסק הדין בעניין רוט לפיהם: "הוראות סעיף
5(ב) לחוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 (להלן: "חוק
החיזוק") מלמדתנו באופן מפורש על סמכותו של המפקח לדון גם בזכויות קנייניות".

15. בעש"א (מתוזי ת"א) 48996-10-18 מזל כלב נ' בן אורי (1973), חברה לעבודות ציבוריות
ובניין בע"מ (פורסם בנבו, 09.12.2018) עלתה השאלה האם בסמכות המפקח לאשר ביצוע
עבודות במסגרת תמ"א 38 חדרושות הריסה של יחידה בבית המשותף (מחסן) ובנייתה
מחדש במיקום אחר. בעניין זה נקבע על ידי כבי' חש' ביבי כי המפקח על רישום מקרקעין
מוסמך לאשר עבודות ברכוש המשותף במסגרתן תיחרס היחידה. כבי' חש' ביבי למדה
זאת מקריאת סעיף 5א לחוק החיזוק אשר הקנה סמכות למפקח על רישום מקרקעין
לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש וזאת
בשילוב עם הגדרת המילה "בניין" בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הקובע כי "בניין"
הינו גם כל חלק של המבנה. לפי פסק דינה של כבי' חש' ביבי קביעה זו משתלבת באופן
הרמוני עם הוראות חוק החיזוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

16. אין לי אלא לצעוד בדרך סלולה זו ולקבוע כי דין הבקשה להידחות וכי יש בסמכותי לדון בתביעה העומדת בפניי שעניינה פגיעה ברכוש פרטי במסגרת עבודות החיזוק. ככל שניתנה הסמכות למפקח על רישום מקרקעין לאשר עבודות במסגרתן ייהרס בניין שלם ודאי כי כוונת המחוקק היתה ליתן סמכות למפקח לאשר עבודות במסגרתן נוצרת גריעה של שטח מדירה לטובת מעלית.

17. אשר על כן, דין הבקשה להידחות. מר ויזל ונתבעת 2 ישאו בהוצאות בקשה זו בסך 1,500 ש"ח לטובת התובעים.

18. עוד אני מורה כי כיוון שנתבעת 1 אינה בין החיים עוד, יתוקן כתב התביעה כך שהוא יוגש כנגד יורשיה וזאת בתוך 30 יום. ככל שלא ניתן צו ירושה יפנה ב"כ התובעים לרשם הירושות לשם מתן צו ירושה כבעל עניין. לאחר הגשת כתב התביעה המתוקן אקבע את המשך ההליכים בתיק.

ניתנה היום, 14.4.19, ט' ניסן תשע"ט, בהיעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין

עיריית ירושלים הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החלטה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי הוגשה לוועדה
 בקשה להיתר ע"י בשם הדיירים יוסף קרן אברהם מספר הבקשה: 2020/0412.00
מהות הבקשה: תוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38 + תוספת מרפסות זיזיות.
כתובת האתר: הורקניה 22 קטמון הישנה גוש: 30123 חלקה: 128.
 - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - בניית
 תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
 - הוספת של 18 יח"ד, בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. בניית תוספות בהתאם
 לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
 - הוספה של שתיים וחצי קומות לבניין בן חמש קומות. סה"כ שבע וחצי קומות. בניית תוספות
 בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
 - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.64 מ' לשם בניית ממ"ד.
 - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.67 מ' לשם בניית ממ"ד.
 - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית בעומק של
 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 ניתן לעיין במסמכי הבקשה בארכיב רישוי בניה בניין קומה 0 בימים א, ג, ה, בין השעות
 9:00 ל-13:00. כמו כן ניתן בעותק סרוק של הבקשה באתר האינטרנט בכתובת: www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik
 להגיש עד יום 3.9.2021. לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות. הטופס המקוון להגשת
 התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת: www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTasim.
 באם תוגש התנגדות, תדון בה הוועדה המקומית. עפ"י הנסיבות
 יוחלט באם לקיים את הדיון במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.
 יו"ר ועדת תכנון ובניה

ו. 8. 11

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק מספר: 2020/0412.00

תאריך הגשה: 23/08/2021 12:01:40

| | | |
|--------------------------|------------|--------------------|
| פרטי המתנגד | | |
| שם המתנגד | סוג הוזה | שם התאגיד / הגוף |
| מספר זיהוי | 11496544 | |
| פרטי המבנה | | |
| שם פרטי | תואר | שם משפחה |
| הרשל | מר | בן |
| כתובת המתנגד | | |
| שכונה | יישוב | רחוב |
| גזע | ירושלים | הורקניה |
| דירה | מספר בית | ת.ד. |
| 1 | 25 | 9330533 |
| טלפון נייד | טלפון בבית | דואר אלקטרוני |
| 050-5741266 | | KATZ1401@GMAIL.COM |
| כתובת למסלוח חשובה | | |
| רח' הורקניה 25/1 ירושלים | | |
| פרטי בא כח המתנגד | | |
| שם | מספר זיהוי | |
| דואר אלקטרוני | תואר | |
| טלפון נייד | טלפון בבית | |
| כתובת למסלוח חשובה | | |
| סיקוד | | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירה המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המטופשת 33

ב. סטאטוס דירה המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☒ בשכירות ☐ בדמי משתה ☐ בחמרה

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד לתכנית היחיד הנ"ל בגין החמרת מצב החנייה באזור הבנייה ברח' הורקניה 22. חסריים כבר 18 מקומות חנייה ברחוב והבנייה תוסיף עוד 12 מקומות ברחוב. אני דורש שהקבן יממן תוספת של 12 מקומות חנייה לציבור במתחם לבניית 2 בתי ספר חדשים ברח' הורקניה 21

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק מספר: 2020/0412.00

תאריך הגשה: 23/08/2021 18:07:22

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| פרטי המתנגד | |
| שם המתנגד | שם התאגיד / הו"פ |
| מספר זהות | מספר זהות |
| 304647787 | |
| פרטי המבנה | |
| שם פרטי | שם כשפה |
| חנה | עובדיה |
| כתובת המתנגד | |
| שכונה | רחוב |
| גבעים | הורקניה |
| דירה | הד. |
| מספר בית | |
| 22 | |
| טלפון בבית | דואר אלקטרוני |
| 052-3273046 | hannahovadia8@gmail.com |
| כתובת לשלוח תשובה | |
| מיקוד | |
| פרטי בא כח המתנגד | |
| שם | מספר זהות |
| | |
| דואר אלקטרוני | טלפון בית |
| | |
| טלפון נייד | מיקוד |
| | |

הערות

א. צ"ן את פרטי דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת. אני גרה בבניין המדובר.

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה.

הערות התנגדות

הרחוב סובל ממצוקת חניה חמורה. לבניין עצמו כבר ככה אין מספיק חניות לדייריו. בעבר, העירייה עשתה מספר שינויים שהפחיתו את מקומות החניה שהיו ברחוב. מאוד קרוב לבניין ישנם 2 בחי ספר (ממ"ד גוננים ואילנות) ועוד גן של הדיפלומטים (הכניסה מול הבניין) והתוכנית הזו מוסיפה מספר עצום של דיירים, ללא פתרונות חניה. לא ייתכן שבניין אחד יוסיף לבדו חוסר של כ 40 מקומות חניה (!!) למצוקה הנראת הקיימת.

סדר יום לועדה מתאריך - 11/07/2024 - ה תמוז תשפ"ד

| | |
|-------------|------------------|
| סוג דיון | דיון בועדת המשנה |
| מספר ועדה | 2024/12 |
| מספר בקשה | 2017/0885.02 |
| מספר סידורי | 4 |

נתונים כלליים

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| סוג בקשה | בניית מחסן/מחסנים |
| שימוש עיקרי | מגורים |
| מהות בקשה | תוספת מחסנים לשלוש דירות בכניסה ג |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | נסח טאבו |
| הכשרת עבירה | לא |
| המבקש | זינגר גבריאל |
| עורך הבקשה | גברת וינר חנה |
| מתכנן השלד | מר ביטון אריאל |
| מספר מתנגדים | 1 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 27 |

כתובת האתר

מבוא הרב יהודה פתייה 1, סנהדריה

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30244 | 130 | כן |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1502ד | תחילת תוקף | 16/02/1996 | | | |
| 5/19/02 | תחילת תוקף | 21/07/1977 | | | |
| 6473 | תחילת תוקף | 05/01/2001 | | | |
| 6473 | תחילת תוקף | 05/01/2001 | | | |
| 6689 | תחילת תוקף | 20/11/2007 | | | |
| 6928 | תחילת תוקף | 08/09/2000 | | | |
| 8203 | תחילת תוקף | 23/08/2002 | | | |

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

מדובר בבקשה ברחוב מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת .

בחלקה זו קיימים 4 בניינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים בניין מס' 107 עבור 3 דירים

הליך פרסומי

לבקשה זו ביצעו הליך פרסומי בפתיחת התיק עבור ההקלה הבאה :

הוספת מחסנים יותר מ8% משטח הדירה

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 29.3.2022 - הוגשה התנגדות אחת של השכן הרביעי המתגורר בעמודה ולא חלק מהבקשה .

עיקר טענותיו כי השטח המשותף מתחת לבינוי חולק ל3 ולא ל4 וכן הוצע לו מחסן בתכנית צל שלא מובן האם ניתן לממשו .

הבקשה נדונה בוועדה לדחיה מיום 7.9.2022 כאשר חלק מהחלטת הוועדה הינו צורך בביצוע הליך פרסומי משלים .

ולכן בוצע פרסום חוזר לתוספת 2 הקלות לעניין

חריגה מקו בניין צידי

הקלה לבניה בשונה מנספח.

תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 29.8.2023 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות .

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 29.6.2023

אישור איכות סביבה : התקבל אישור מיום 26.5.2022

מידע קודם

| מתאריך | |
|------------|---|
| 01/01/2024 | בדיקת המלצה
תכנונית : לזמן
מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות |
| 22/11/2023 | חוות דעת תכנונית |
| | <p>הבקשה מובאת לאישור ולשמיעת טענות המתנגד .</p> <p>לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכולל ההערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל עדכון טבלת ההקלות</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>בתאריך 7.9.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים טרם דיון</p> <p>לאחר וועדה זו השלימו את התנאים הנדרשים, הגישו תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי עורך הבקשה מרבקה פרוש</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>לחנה וינר בעלת ת.ז. 318925112 ועבור כך צרפו את כל האישורים הנדרשים כאשר תכנית זו הופצה לפרסום חוזר .</p> <p>עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר שנבחנה לפי הוראות תב"ע 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001 בכפיפות למתאר 62 .</p> <p>יש לצין כי תב"ע זו מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין.</p> <p>קוי בנין</p> <p>הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר קיימת חריגה מקו בנין צידי פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בנין צידי" כנדרש .</p> <p>נספח הבינוי</p> <p>המבוקש שונה מנספח הבינוי וזאת כי תב"ע 6473 נתנה מענה למחסנים מתחת לבינוי העמודה הסמוכה בחזית מזרחית אך מכיוון ועמודה זו קיבלה היתר בניה עם חלוקה הנותנת מענה רק לדיירים מעל עמודה זו נוצר מצב שלדיירי העמודה הסמוכה שהם המבקשים בבקשה הנוכחית אין מענה למחסנים ולכן ביקשו שימוש בשטח המשותף מתחת לבינוי שלהם – פורסמה הקלה כנדרש .</p> <p>בינוי</p> <p>בחזית דרומית קיימת עמודה הכוללת 4 דירות אשר לה אושרה תוספת בניה בת.ב. 1997/665.2 .</p> <p>במהלך הבניה נוצר חלל מתחת לתוספת כאשר עכשיו מבקשים בחלל זה שימוש למחסנים</p> <p>עבור דירות 68,70,74 .</p> <p>הבינוי חורג מקו בנין צידי ונותן מענה ל3 דירות כאשר לדירה הנוספת הקיימת בעמודה יש מענה למחסן בהתאם לתכנית צל המאושרת בתב"ע , ניתן לאפשר תוספת מחסנים אלו בתנאים הבאים :</p> <p>1. פרסום הקלה לתוספת שטח למחסן ,</p> <p>פורסמה הקלה בדבר " הוספת מחסנים יותר מ8% משטח הדירה" היות ולא ניתן לאשר מחסן מעל 8% מכיוון ומדובר</p> | | |
|--|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>בהקלה כמותית שלא ניתן לקבל עבור תב"ע שתוקפה לאחר 1.8.1989 לכן ההקלה שפורסמה מתייתרת ויש להסיר מטבלת ההקלות כי תכנית הכפופה למתאר 62 מאפשרת מחסן עד 8% .</p> <p>2. המחסנים המבוקשים בחלל משותף לכל דירי העמודה – יש הסכמה של 75% מדיירי העמודה</p> <p>יובהר כי עמודה זו כוללת 4 דירות כאשר 3 מתוך דירות אלו מבקשים בבקשה הנוכחית והדייר הנותר מתנגד</p> <p>3. חריגה מקו בנין - המחסנים חורגים מקווי בניין צידי " פורסמה הקלה ניתן לאשר מכיוון והחריגה לא עולה על 30% לקיר ללא פתחים .</p> <p>4. תכנית צל – קיימת תכנית צל מאושרת בתב"ע למבקשים וזאת מתחת לעמודה הסמוכה .</p> <p>תכנית זו בוטלה היות וניתן היתר בניה לעמודה כאשר קומת המחסנים כוללת מענה רק לדירות מעל ובכך היתר זה ביטל מענה למחסנים ל3 דירות .</p> <p>דירות אלו להם בוטל המחסן מבקשות מחסנים בבקשה הנוכחית יש לציין כי הדירה הנוספת בעמודה יש לה מענה לתכנית צל למחסן בחזית הצפונית בהתאם לתב"ע המאושרת .</p> <p>5.שטח מחסן – מותר 8% מוצע לכל דירה כנדרש ניתן לראות סעיף שטחי בניה</p> <p>6.גובה מחסן – מותר גובה 220 , מוצע כנדרש</p> <p>7. גישה – מבקשים גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות בחזית מזרחית , ניתן לאשר היות ולא ניתן להיכנס למחסנים אלו מגרם מדרגות משותף וכן תכנון גרם המדרגות עומד בתקנות החוק באופן כזה שהמהלך לא עולה על 1.5 בין מפלס למפלס .</p> <p>לסיכום – קומת המחסנים עומדת בתנאים המפורטים ולכן ניתן לאשר .</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>מבקשים עבור 3 דירות מחסן מכוח תכנית מתאר 62</p> <p>עבור כל דירה ניתן להוסיף מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לדירה 68 ולדירה 70 ולדירה 74 בהיקף של כ-10.2 מ"ר העומד ב-8% המותרים .</p> | |
|---|--|

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>וכן מבקשים מעבר משותף בהיקף של 16.8 מ"ר כנדרש</p> <p>תיקון התוכנית :</p> <p>יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b וכן עדכון טבלת ההקלות .</p> <p>התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת של השכן הרביעי המתגורר בעמודה ולא חלק מהבקשה .</p> <p>עיקר טענותיו כי השטח המשותף מתחת לבינוי חולק ל3 ולא 44 וכן הוצע לו מחסן בתכנית צל שלא מובן האם ניתן לממש.</p> | | |
| <p>חריגה מקו בניין צידי</p> <p>הקלה לבניה בשונה מנספח.</p> | <p>10/07/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |
| <p>אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים</p> <p>מדובר בבקשה ברחוב: מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת.</p> <p>קיימים 4 בניינים בחלקה, הבניין המבוקש הינו בנין מס' 107</p> <p>בקומת הקרקע מבוקשים 3 מחסנים ל3 מבקשים בלבד מתוך 34 יח"ד בבניין.</p> <p>שטח המחסנים הינו מעבר ל8% המותרים לדירה ופורסמה הקלה כמותית לכך.</p> <p>בחלקה חלה תכנית 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001</p> <p>התכנית מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין.</p> | <p>07/09/2022</p> | <p>דיון בוועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת</p> |

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| <p>המבוקש שונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה, נדרש לפרסם</p> <p>כאמור פורסמה הקלה לשטח מחסן מעבר ל-8% המותרים – אך לא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכניות אשר תוקפם לאחר 1.8.1989 .</p> <p>המבוקש הינו ע"ג שטח משותף – ללא הצגת 2/3 הסכמות מבעלי הכניסה הנדרש</p> <p>המחסנים חורגים מקווי הבניין לכיוון החזית הקדמית.</p> <p>יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021</p> <p>הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה.</p> <p>לאחר השלמת הליקויים,</p> <p>הצגת הרוב הקנייני הדרוש,</p> <p>סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושיוכם למספר הדירות הקיימות,</p> <p>פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה-8% המותרים ומתן הסבר שטחים.</p> <p>הבקשה תבחן בשנית.</p> | | |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>6473</p> | <p>31/08/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

תחילת תוקף:

5.1.2001

ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 2 מיוחד

מס' נספח רלוונטי לבנין המבוקש: נספח מס' 1

התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר מקומית.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת

עפ"י סעיף 10 בהוראות התכנית : שלביות הביצוע שנקבע בתכנית זו (סעיף 9, י' , י"א) הינה הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה ממנה תהא סטייה ניכרת.

המוצע שונה מנספח הבינוי ומבוקש קומת המרתף.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט – שותר=מחייב

והמחסנים מבוקשים בשונה מנספח הבינוי

לא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי – יש לפרסם

שלבי ביצוע

עפ"י סעיף 9 (י) בהוראות התכנית הבניה בכל כניסה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

המוצע שונה מנספח הבינוי ומבוקש קומת המרתף.

| | | |
|---|--|--|
| <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום:
8.6.2021 ע"י המח' למידע תכנוני</p> <p>אנמצאו# אחריות# אכמפורט:#</p> <p>אקו# אבניין# אדמי:
המחסנים המבוקשים חורגים מקווי הבניין מעבר
למותר#</p> <p>האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - לא</p> <p>לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת בתת הקרקע.</p> <p>מחסנים</p> <p>בקומת הקרקע מבוקשים 3 מחסנים ל3 מבקשים בלבד
מתוך 34 יח"ד בבניין.</p> <p>שטח המחסנים הינו מעבר ל8% המותרים לדירה ופורסמה
הקלה כמותית לכך.</p> <p>בחלקה חלה תכנית 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001</p> <p>התכנית מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד'
וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס
2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין.</p> <p>המבוקש שונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה, נדרש</p> | | |
|---|--|--|

לפרסם

כאמור פורסמה הקלה לשטח מחסן מעבר ל-8% המותרים – אך לא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכניות אשר תוקפם לאחר 1.8.1989 .

המבוקש הינו ע"ג שטח משותף – ללא הצגת 2/3 הסכמות מבעלי הכניסה הנדרש

המחסנים חורגים מקווי הבניין לכיוון החזית הקדמית.

יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021

הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה.

לאחר השלמת הליקויים,

הצגת הרוב הקנייני הדרוש,

סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושיוכם למספר הדירות הקיימות,

פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה-8% המותרים ומתן הסבר שטחים.

הבקשה תבחן בשנית.

התנגדויות

התקבלה התנגדות 1 לבקשה.

כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה.

להלן עיקרי ההתנגדות:

המתנגד טוען ובצדק,

כי תכנית הצל המוצעת לדירתו אינה ממוקמת בעמודה, אלא בצידו השני של הכניסה

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>באופן אינו שיוויון אשר פוגע בזכויותיו.</p> <p>הבקשה אינה תאושר כפי שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית כאמור לעיל,</p> <p>המתנגד ייחשף לתוכנית הצל בשנית.</p> <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:</p> <p>אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים איכות הסביבה – אושר בתאריך 26.5.22</p> | | |
| <p>לדחות במתכונת המוצעת</p> <p>אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים</p> <p>מדובר בבקשה ברחוב: מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת.</p> <p>קיימים 4 בניינים בחלקה, הבניין המבוקש הינו בניין מס' 107</p> | <p>31/08/2022</p> | <p>הכנת המלצה
תכנונית : לדחות
במתכונת המוצעת</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>בקומת הקרקע מבוקשים 3 מחסנים ל3 מבקשים בלבד מתוך 34 יח"ד בבניין.</p> <p>שטח המחסנים הינו מעבר ל8% המותרים לדירה ופורסמה הקלה כמותית לכך.</p> <p>בחלקה חלה תכנית 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001</p> <p>התכנית מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין.</p> <p>המבוקש שונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה, נדרש לפרסם</p> <p>כאמור פורסמה הקלה לשטח מחסן מעבר ל8% המותרים - אך לא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכניות אשר תוקפם לאחר 1.8.1989 .</p> <p>המבוקש הינו ע"ג שטח משותף - ללא הצגת 2/3 הסכמות מבעלי הכניסה הנדרש</p> <p>המחסנים חורגים מקווי הבניין לכיוון החזית הקדמית.</p> <p>יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021</p> <p>הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה.</p> <p>לאחר השלמת הליקויים,</p> <p>הצגת הרוב הקנייני הדרוש,</p> <p>סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושיוכם למספר הדירות הקיימות,</p> <p>פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה8% המותרים ומתן הסבר שטחים.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>הבקשה תבחן בשנית.</p> <p>התנגדויות</p> <p>התקבלה התנגדות 1 לבקשה.</p> <p>כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה.</p> <p>להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>המתנגד טוען ובצדק,</p> <p>כי תכנית הצל המוצעת לדירתו אינה ממוקמת בעמודה, אלא בצידו השני של הכניסה</p> <p>באופן אינו שיווינו אשר פוגע בזכויותיו.</p> <p>הבקשה אינה תאושר כפי שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית כאמור לעיל,</p> <p>המתנגד ייחשף לתוכנית הצל בשנית.</p> | | |
| <p>הוספת מחסנים יותר מ-8% משטח הדירה</p> | <p>08/03/2022</p> | <p>השלמת פרסום
לפי סעיף 149
לחוק</p> |

תנאים – באם תאושר הבקשה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר | |
|------|--|---|
| | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין | 1 |
| | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה | 2 |
| | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | 3 |
| | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות 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 |

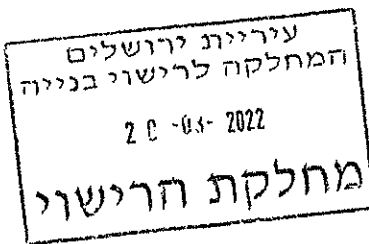
המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לאישור ולשמיעת טענות המתנגד :

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכולל ההערות המוצגות
ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל עדכון טבלת ההקלות

כ"ה אדר ב' תשפ"ב
28 במרץ 2022



לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה
ככר ספרא 1, ירושלים

א.ג.נ.

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשת היתר מס' 2017/0885.02

מיקום הבקשה: שכונת סנהדרית המורחבת, בנין 107, כניסה ג', בשטח שנחפר והוכשר לשימוש, מתחת לעמודות הדירות השמאלית.

זיקת המתנגד לבקשה: אחד מארבעת בעלי הדירות, בעמודה הדירות, שתחתיהן בוצעה חפירת המחסנים והכשרתם לשימוש, זה מכבר.

הבקשה שבנדון: הכשרת עבירה באמצעות בקשת היתר למחסנים מתחת לעמודות 4 דירות קיימות, שעברו הרחבה לפני כמה שנים, והחלל שנוצר מתחת להרחבה הוכשר לשימוש, כאמור לעיל. הבקשה מוגשת ע"י 3 בעלי הדירות שבעמודה זו, מלבד המתנגד.

מהות ההתנגדות:

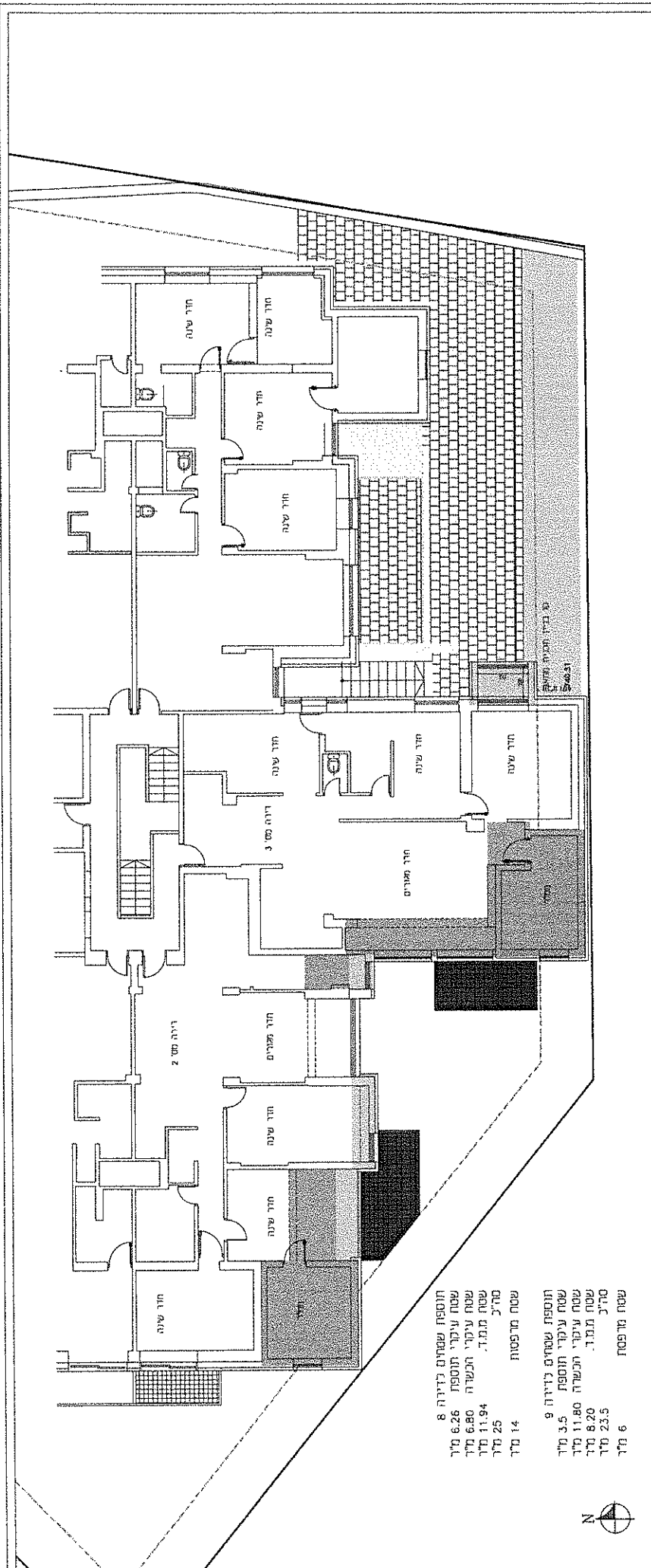
1. המתנגד הינו אחד מארבעת בעלי הדירות באותה עמודה, שאמנם לא ביצע הרחבת דירתו אך יש לו שייכות צמודה לכל השטחים המשותפים בבנין.
 2. במיוחד השטח המבוקש, גובל עם דירת המתנגד, באותה מידה כמו עם שאר שלושת בעלי הדירות.
 3. המבקשים התאגדו יחד להגיש תכנית למחסנים בשטח המשותף הנייל, הצמוד גם לדירת המתנגד, מבלי לשתף אותו או ליידע אותו בדבר כוונתם זו. יש כאן פגיעה בזכותו השווה של המתנגד בשטחים המשותפים, שלא רק שנוצרו שלא בהיתר אלא אף נשללת זכותו של המתנגד, כדייר הרביעי בעמודה, מהשטח המשותף הצמוד אליו באותה מידה שצמוד לשאר שלושת הדירות.
 4. בבדיקה יסודית מול האדריכלית מגישת הבקשה, נטען כי הוכנה "תכנית צל" עבור מחסן נוסף, בשטח שנחפר מתחת לעמודה הימנית של אותה הכניסה. בחפירה זו חילקו את השטח ל-4 מחסנים עבור הדירות שבעמודה זו. לא ברור כלל מהו השטח שסומן ב"תכנית הצל" עבור מחסן חמישי בחלל זה, ומה עוד שהשטח המפורטט כמחסן מס' 5, קטן משמעותית משאר המחסנים.
 5. נראה, שהפתרון שניסו ליצור ב"תכנית הצל" איננו אמיתי, איננו פותר שום בעיה עבור דייר בעמודה אחרת לגמרי ומרע משמעותית את זכותו השווה בשטח המשותף, באופן הגישה אליו, כשכלל לא ברור ששטח זה אכן קיים בפועל. זו תכנית צל שבאה לצאת ידי חובת הצגה בלבד, ללא כיסוי אמיתי בשטח וכתוצאה מכך, פגיעה בזכויות המשותפות של כלל הדיירים, והמתנגד בתוכם.
- לסיכום:** נבקש למצוא פתרון הוגן למחסן בשטח המשותף הצמוד לדירת המתנגד כפי שנמצא שטח כזה עבור המבקשים, גם אם המשמעות תהיה לחלק את השטח המבוקש ל-4 דיירים ולא רק לשלושת דירות המבקשים.

בברכה,

אשר ברונשטיין

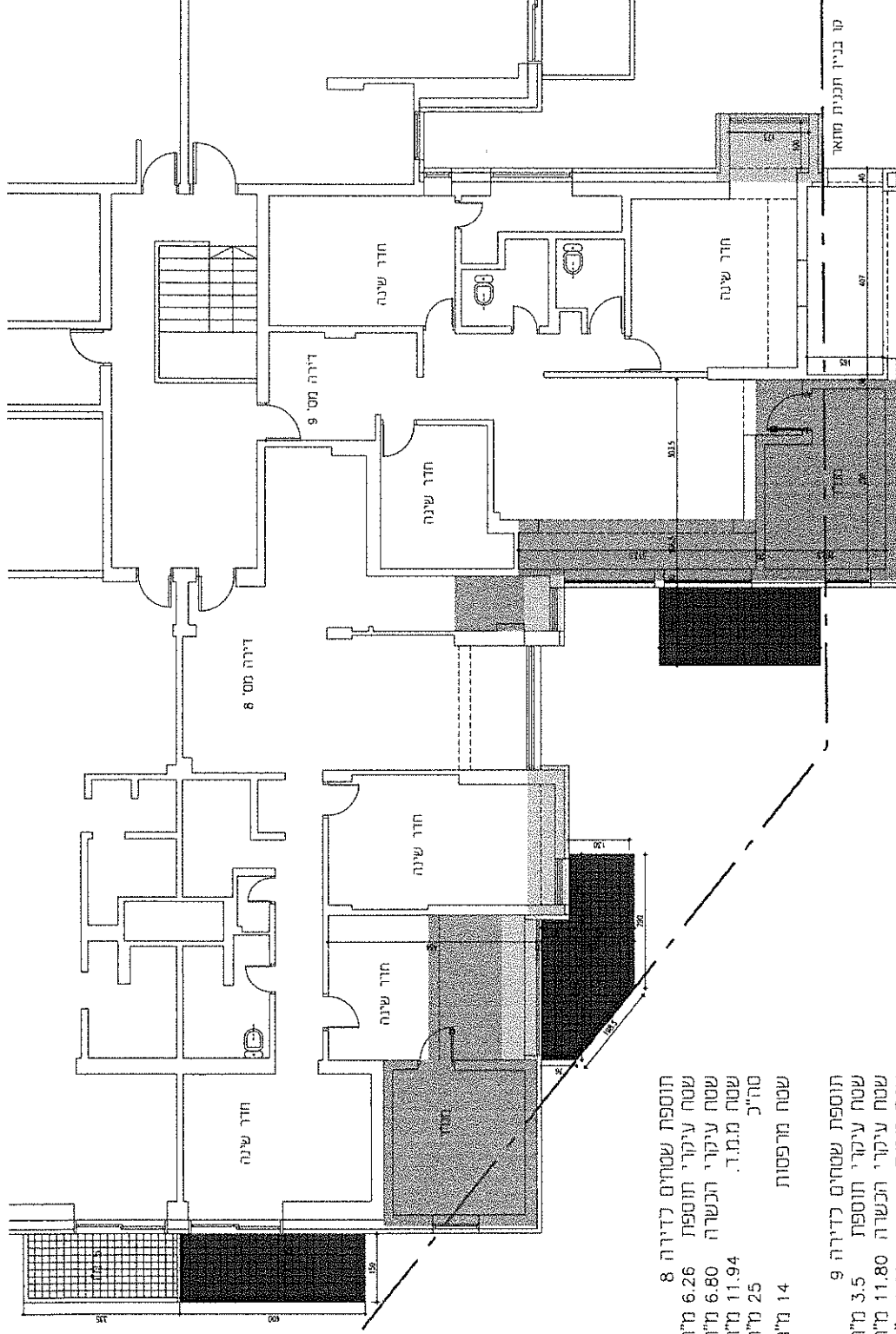
נייד: 050-3122205

כתובת למכתבים: רח' הרדוף 13, דירה 7, ירושלים. 9385037.

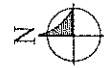


- חוספת שטחים לדירה 8
- שטח עיברי חוספת 6.26 מ"ר
- שטח עיברי חוספת 6.80 מ"ר
- שטח עיברי חוספת 11.94 מ"ר
- שטח חמור 25 מ"ר
- שטח חמור 14 מ"ר
- שטח חמור 9
- חוספת שטחים לדירה 9
- שטח עיברי חוספת 3.5 מ"ר
- שטח עיברי חוספת 11.80 מ"ר
- שטח עיברי חוספת 8.20 מ"ר
- שטח חמור 23.5 מ"ר
- שטח חמור 6 מ"ר

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| YBG SNA
Baer, Shimon-Nothan Architects
דרך בית לוס 16, ירושלים 93109
02-6740675 TEL: 02-6740674 FAX: 02-6740675 | תכנית קומה ראשונה | לא בק"מ |
| | הורקניה 22 | תאריך
10.9.2020 |

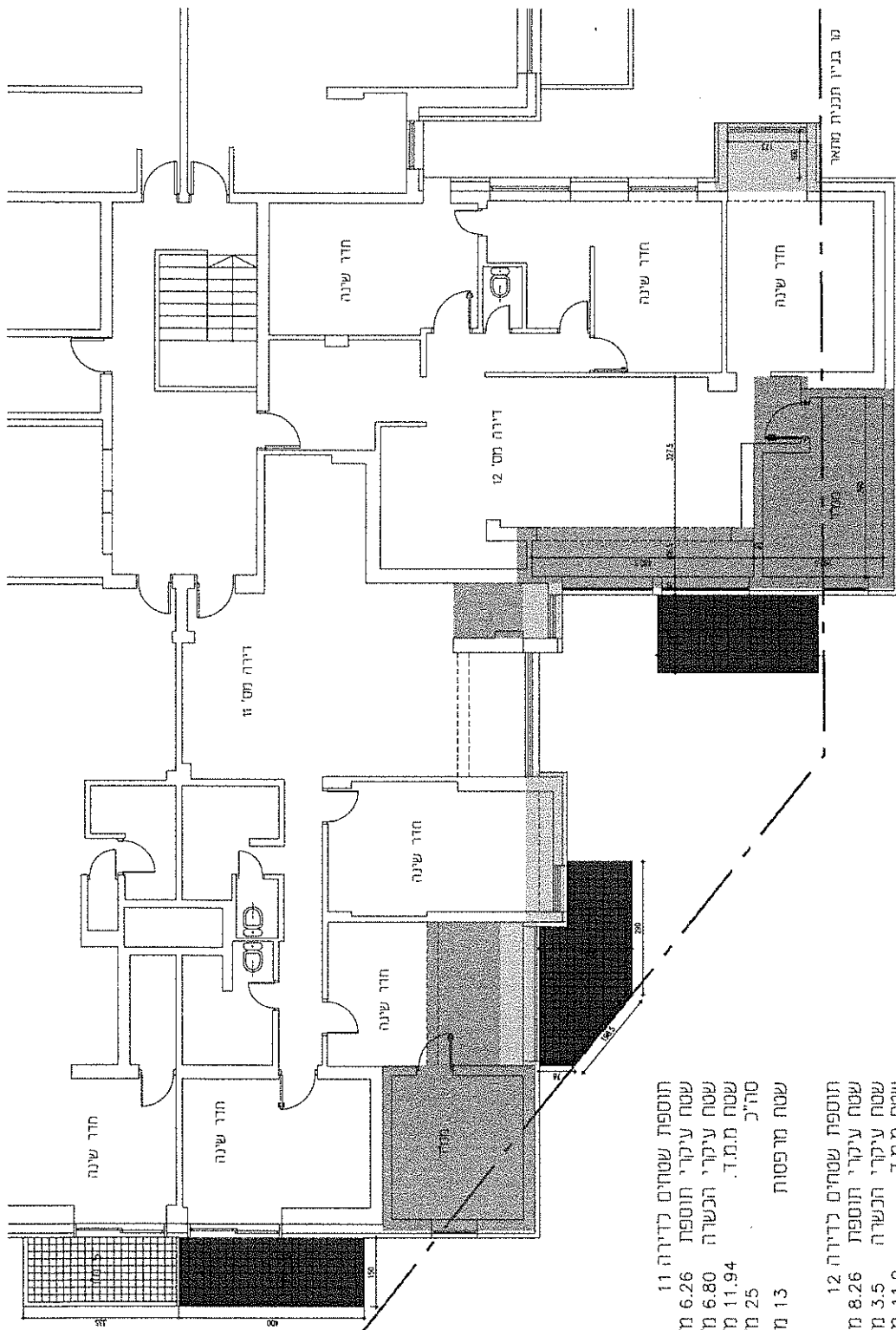


| | |
|---------------------------|---------------------------|
| תוספת שטחים לדירה 8 | תוספת שטחים לדירה 9 |
| שטח עיקרי תוספת 6.26 מ"ר | שטח עיקרי תוספת 3.5 מ"ר |
| שטח עיקרי תוספת 6.80 מ"ר | שטח עיקרי תוספת 11.80 מ"ר |
| שטח עיקרי תוספת 11.94 מ"ר | שטח עיקרי תוספת 8.20 מ"ר |
| שטח מ.מ.ר. 25 מ"ר | שטח מ.מ.ר. 23.5 מ"ר |
| סה"כ 14 מ"ר | סה"כ 6 מ"ר |
| שטח מרפסות | שטח מרפסות |



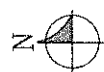
| | |
|------------|-------------------|
| תאריך | 15.11.2020 |
| לא בק"מ | תכנית קומה שלישית |
| הורקניה 22 | YBG SNA |

בר, שיפמן-נתן אדריכלים
Baer, Shifman-Nathan Architects
16 BETHLEHEM ROAD, JERUSALEM 93109
TEL: 02-6740674 FAX: 02-6740675
02-6740675 :0755 02-6740674 :0755 02-6740674 :0755 02-6740674 :0755



תוספת שטחים לדירה 11
 שטח עיקרי תוספת 6.26 מ"ר
 שטח עיקרי הכשרה 6.80 מ"ר
 שטח מ.מ.ד. 11.94 מ"ר
 סה"כ 25 מ"ר
 שטח מרפסות 13 מ"ר

תוספת שטחים לדירה 12
 שטח עיקרי תוספת 8.26 מ"ר
 שטח עיקרי הכשרה 3.5 מ"ר
 שטח מ.מ.ד. 11.9 מ"ר
 סה"כ 23.5 מ"ר
 שטח מרפסת 6 מ"ר



YBG SNA
 בר, שיפמן-נתן אדריכלים
 Baer, Shifman-Nathan Architects
 דרך בית לתם 16, ירושלים 93109 02-6740674
 16 BETHLEHEM ROAD, JERUSALEM 93109 TEL: 02-6740674 FAX: 02-6740675

תכנית קומה רביעית

הורקניה 22

לא בק"מ

תאריך

15.11.2020

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/07/2024 - ה תמוז תשפ"ד

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה | 2024/12 |
| מספר בקשה | 2022/0131.01 |
| מספר סידורי | 5 |

נתונים כלליים

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| סוג בקשה | בניית מרפסת |
| שימוש עיקרי | מגורים, מגורים |
| מהות בקשה | בניית שלוש מרפסות זיז בעומק 2 מטר |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| הכשרת עבירה | לא |
| המבקש | רחמני שמעון |
| עורך הבקשה | חסידיים יוסף |
| מתכנן השלד | חסידיים יוסף |
| מספר מתנגדים | 12 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 45 |

כתובת האתר

| |
|-----------------------------|
| אריה ל. קובובי 58, רמת דניה |
|-----------------------------|

| | | |
|-------|------|--------|
| גוש | חלקה | בשלמות |
| 30190 | 207 | לא |

| | | | | | |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1149ו | תחילת תוקף | 01/10/1992 | | | |

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים מדורג טורי, 4 כניסות 6 קומות מעל קומת מרתף, 45 תתי חלקות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומה ב' מבוקשת בניית 3 מרפסות זיז בחזית אחורית (דרומית)

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : 3 מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

| | מתאריך | |
|--|-------------------|---|
| <p>קיים תיק מקביל 22/131 שאושר בערר בכפוף להקטנת רוחב המרפסת ל-5 מ'.</p> <p>החלטה זו רלוונטית גם לתיק הנוכחי.</p> <p>בשכונת רמת דניה, רחוב אריה ל. קובובי 58</p> <p>בקומה ב' בחזית אחורית דרומית מבוקשת בניית 3 מרפסות זיז בבניין טורי מדורג, בחלק מ-3 הקומות העליונות שבחזית.</p> <p>לייתר הדירות בקומות אלו - הוצגה תכנית צל.</p> <p>עבור שלושת הקומות התחתונות קיימות מרפסות גג.</p> <p>המרפסות תוכננו כך שעדיין נשאר חלק למרפסות סוכה לדירות שקומת הכניסה.</p> <p>מאחר ומבוקש תכנון כוללני לדירות רבות, וכן בתכנית צל, מומלץ לאשר מרפסות זיז לדירות.</p> <p>בחלקה זו קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי 22/131 עבור 15 מרפסות.</p> <p>התכנון זהה למבוקש.</p> <p>בתיק מקביל 22/131 התנהל הליך ערר, החלטת הערר בתיק זה קבעה כי רוחב המרפסת יוקטן ל-5 מ' במקום מ' שהציעו בתחילה.</p> <p>החלטת ערר בתיק 22/131 התייחסה גם לתיק 22/131.1 וע"כ ההחלטה נוגעת גם לתיק הנוכחי.</p> <p>ביום 22/10/2023 התקבלה תכנית מתוקנת.</p> <p>רוחב המרפסת המוצע בה הינו 5 מ' ועומק המרפסת 2 מ'.</p> | <p>05/11/2023</p> | <p>בדיקת המלצה
תכנונית : לאשר
את הבקשה
בכפוף לשינויים
ובתנאים</p> |

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| <p>יצוין כי המתנגדים הינם מהדירות התחתונות, אשר לכל אחד מהם קיימת מרפסת גג.</p> <p>פורסמה הקלה לעומק של 2 מ'.</p> <p>התקבלו 12 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>פגיעה וירידת ערך הדירות האחרות בבניין, בעקבות בניית המרפסות- מדוע ירד הערך ע"י בניית מרפסות? להיפך..</p> <p>פגיעה באור ובשמש והחשכת הדירות- המתנגדים בקומת קרקע נהנים מרפסות גדולות ומונים מאחרים הנאה דומה למרפסת שהינה צורך בסיסי?</p> <p>חשש לבעיות עומס ובטיחות במבנה בעקבות בניית המרפסות- יש מהנדס לבקשה</p> <p>לא יידעו אותו – בוצע הליך פרסומי כנדרש</p> <p>על פניו לא ניתן לקבל את ההתנגדויות באופן מלא שכן למתנגדים אלו קיימות מרפסות גג, ולא ייתכן שהם ימנעו משאר הדיירים הקמת מרפסות.</p> <p>עם זאת, ומאחר ופורסמה הקלה ומדובר במתנגדים רבים, יש לזמן את הצדדים לשמיעה בוועדת התנגדויות.</p> | | |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>1149</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>01/10/1992</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> | <p>01/11/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>מגורים 5</p> <p>תכניות כפופות: 1149א, 1149ג</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן</p> <p>רקע לבקשה</p> <p>תיק זה עלה לדיון אך לא נדון בפועל.</p> <p>לאחר מכן התקיים ערר בתיק מקביל 22/131, החלטת הערר בתיק זה קבעה כי רוחב המרפסת יוקטן ל-5 מ' במקום מ' שהציעו בתחילה.</p> <p>החלטת ערר בתיק 22/131 התייחסה גם לתיק 22/131.1 וע"כ ההחלטה נוגעת גם לתיק הנוכחי.</p> <p>ביום 22/10/2023 התקבלה תכנית מתוקנת.</p> <p>רוחב המרפסת המוצע בה הינו 5 מ' ועומק המרפסת 2 מ'.</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:</p> <p>לא קיים סעיף סטייה נכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>האם קיים נספח בינוי מפורט: לא</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן</p> <p>מרפסת חורגת ב-2.00 מ' מקו בניין אחורי.</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה:</p> <p>"קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן".</p> <p>פורסמה הקלה:</p> <p>"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר"</p> <p>מבוקש בתוך קווי בניין</p> <p>לאור זאת, נדרש פרסום הקלה רק לעומק עד 2 מ' – בוצע כנדרש.</p> <p>מרפסות זיז - יש לבחון על פי מסמך הנחיות למרפסות ולציין- מרווחים / שטח / עומק</p> <p>מרפסת זיז' מבוקשות 3 מרפסות זיז בחזית אחורית דרומית.</p> <p>שטחה: שטח מוצע לדירה 10 מ"ר, כמותר.</p> <p>קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך:</p> <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה:</p> <p>"קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן".</p> <p>על פניו נראה כי המרפסות מבוקשות בתוך קווי בניין שסומנו לפי מתאר.</p> <p>מאחר ואין סימון קווי בניין בתכניות האחרות שחלות בחלקה.</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>עומקה: פירוט התאמת העומק להנחיות המסמך:</p> <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>"בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים."</p> <p>פורסמה הקלה:</p> <p>"בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ –"</p> <p>התייחסות למרפסות –</p> <p>בבנין מדורג טורי רב דיירים מבוקשת בניית 3 מרפסות זיז בקומה ב'</p> <p>לייתר הדירות בקומות אלו - הוצגה תכנית צל.</p> <p>עבור שלושת הקומות התחתונות קיימות מרפסות גג.</p> <p>המרפסות תוכננו כך שעדיין נשאר חלק למרפסות סוכה לדירות שקומת הכניסה.</p> <p>מרפסות זהות מבוקשות בתיק 19/131</p> <p>מאחר ומבוקש תכנון כוללני לדירות רבות, וכן בתכנית צל, מומלץ לאשר מרפסות זיז לדירות.</p> <p>התנגדויות</p> <p>האם התקבלו התנגדויות: כן.</p> <p>התקבלו 12 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>פגיעה וירידת ערך הדירות האחרות בבנין, בעקבות בניית המרפסות- מדוע ירד הערך ע"י בניית מרפסות? להיפך..</p> <p>פגיעה באור ובשמש והחשכת הדירות- המתנגדים בקומת קרקע נהנים מרפסות גדולות ומונים מאחרים הנאה דומה למרפסת שהינה צורך בסיסי?</p> <p>חשש לבעיות עומס ובטיחות במבנה בעקבות בניית המרפסות- יש מהנדס לבקשה</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|-------------------|--|
| <p>לא יידעו אותו – בוצע הליך פרסומי כנדרש</p> <p>מאחר ופורסמה הקלה ומדובר במתנגדים רבים, יש לזמן את הצדדים לשמיעה בוועדת התנגדויות.</p> <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:</p> <p>לא נדרשו אישורים טרם דיון</p> <p>תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38_ לא</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא</p> <p>(2.0218).</p> | | |
| <p>על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .</p> | <p>31/01/2023</p> | <p>דיון בוועדת משנה
: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות</p> |
| <p>הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.</p> | <p>17/01/2023</p> | <p>דיון בוועדת משנה
: להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה</p> |
| <p>מדובר במרפסות זהות באותו בניין לאותה חזית, שבעקבות דיון בהתנגדויות</p> <p>– שונו בתיק 22/131</p> | <p>03/01/2023</p> | <p>הכנת המלצה
תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>החלטת הועדה בדצמבר 2022, היתה,</p> <p>יש לצמצם את מידות המרפסת ל4*2</p> <p>החלטה שנותנת מענה למתנגדים, ועדיין מאפשרת את קיומן של המרפסות.</p> <p>מובא כעת לוועדה:</p> <p>האם לזמן את המתנגדים, לדיון במרפסות שהועדה דנה בהם והקטינה את גודלן מ6*2 ל4*2?</p> <p>היות והמרפסות המוצעות הינם מרפסות זהות לאילו בתיק שנידון.</p> <p>אז התנגדו 12, עתה מתנגדים 15</p> <p>חלק מהשמות זהים, לטענות זהות</p> <p>בשכונת רמת דניה, רחוב אריה ל. קובובי 58</p> <p>בקומה ב' בחזית אחורית דרומית</p> <p>מבוקשת:</p> <p>בניית 3 מרפסות זיז</p> <p>בבניין טורי מדורג,</p> <p>בחלק מ-3 הקומות העליונות שבחזית.</p> <p>לייתר הדירות בקומות אלו - הוצגה תכנית צל.</p> <p>עבור שלושת הקומות התחתונות קיימות מרפסות גג.</p> <p>המרפסות תוכננו כך שעדיין נשאר חלק למרפסות סוכה לדירות שקומת הכניסה.</p> <p>מאחר ומבוקש תכנון כוללני לדירות רבות, וכן בתכנית צל,</p> | | |
|---|--|--|

יצוין כי המתנגדים הינם מהדירות התחתונות, אשר לכל אחד מהם קיימת מרפסת גג.

הקלה:

לעומק של 2 מ'.

התקבלו 12 התנגדויות;

פגיעה וירידת ערך הדירות האחרות בבניין, בעקבות בניית המרפסות

- מדוע ירד הערך ע"י בניית מרפסות? להיפך..

פגיעה באור ובשמש והחשכת הדירות

- המתנגדים בקומת קרקע נהנים מרפסות גדולות ומונים מאחרים הנאה דומה למרפסת שהינה צורך בסיסי?

חשש לבעיות עומס ובטיחות במבנה בעקבות בניית המרפסות

- יש מהנדס לבקשה

לא יידעו אותו

- בוצע הליך פרסומי כנדרש

מענה להתנגדות:

על פניו,

לא ראוי לקבל את ההתנגדויות באופן מלא שכן למתנגדים אלו קיימות מרפסות גג,

ולא ראוי למנוע משאר הדיירים הקמת מרפסות.

עם זאת,

ומאחר ופורסמה הקלה ומדובר במתנגדים רבים,

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| <p>יש לזמן את הצדדים לשמיעה בוועדת התנגדויות.</p> <p>יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a</p> | | |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>1149ו</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>01/10/1992</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 5</p> <p>תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1149א, 1149ג</p> <p>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה: כפופה</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:</p> <p>לא קיים סעיף סטייה נכרת</p> <p>נספח בינוי</p> <p>האם קיים נספח בינוי מפורט: לא</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום:</p> | <p>03/01/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>26/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן</p> <p>מרפסת חורגת ב-2.00 מ' מקו בניין אחורי.</p> <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה:</p> <p>"קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן".</p> <p>פורסמה הקלה:</p> <p>"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר"</p> <p>מבוקש בתוך קווי בניין</p> <p>לאור זאת, נדרש פרסום הקלה רק לעומק עד 2 מ' – בוצע כנדרש.</p> <p>מרפסות זיז - יש לבחון על פי מסמך הנחיות למרפסות ולציין- מרווחים / שטח / עומק</p> <p>מרפסת זיז' מבוקשות 3 מרפסות זיז בחזית אחורית דרומית.</p> <p>שטחה: שטח מוצע לדירה 12 מ"ר, כמותר.</p> <p>קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך:</p> <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה:</p> <p>"קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן".</p> <p>על פניו נראה כי המרפסות מבוקשות בתוך קווי בניין שסומנו</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>לפי מתאר.</p> <p>מאחר ואין סימון קווי בניין בתכניות האחרות שחלות בחלקה.</p> <p>עומקה: פירוט התאמת העומק להנחיות המסמך:</p> <p>עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:</p> <p>"בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים."</p> <p>פורסמה הקלה:</p> <p>"בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ –"</p> <p>התייחסות למרפסות –</p> <p>בבניין מדורג טורי רב דיירים מבוקשת בניית 3 מרפסות זיז בקומה ב'</p> <p>לייתר הדירות בקומות אלו - הוצגה תכנית צל.</p> <p>עבור שלושת הקומות התחתונות קיימות מרפסות גג.</p> <p>המרפסות תוכננו כך שעדיין נשאר חלק למרפסות סוכה לדירות שקומת הכניסה.</p> <p>מרפסות זהות מבוקשות בתיק 19/131</p> <p>מאחר ומבוקש תכנון כוללני לדירות רבות, וכן בתכנית צל, מומלץ לאשר מרפסות זיז לדירות.</p> <p>התנגדויות</p> <p>האם התקבלו התנגדויות: כן.</p> <p>התקבלו 12 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>פגיעה וירידת ערך הדירות האחרות בבניין, בעקבות בניית המרפסות- מדוע ירד הערך ע"י בניית מרפסות? להיפך..</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|-------------------|--------------------------------------|
| <p>פגיעה באור ובשמש והחשכת הדירות- המתנגדים בקומת קרקע נהנים מרפסות גדולות ומונים מאחרים הנאה דומה למרפסת שהינה צורך בסיסי?</p> <p>חשש לבעיות עומס ובטיחות במבנה בעקבות בניית המרפסות- יש מהנדס לבקשה</p> <p>לא יידעו אותו - בוצע הליך פרסומי כנדרש</p> <p>מאחר ופורסמה הקלה ומדובר במתנגדים רבים, יש לזמן את הצדדים לשמיעה בוועדת התנגדויות.</p> <p>אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:</p> <p>לא נדרשו אישורים טרם דיון</p> <p>תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38_ לא</p> <p>האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא</p> <p>(2.0218).</p> | | |
| <p>תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר -</p> | <p>25/10/2022</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קיים תיק מקביל 22/131 שאושר בערר בכפוף להקטנת רוחב המרפסת ל-5 מ'.

החלטה זו רלוונטית גם לתיק הנוכחי.

בשכונת רמת דניה, רחוב אריה ל. קובובי 58

בקומה ב' בחזית אחורית דרומית מבוקשת בניית 3 מרפסות זיז בבניין טורי מדורג, בחלק מ-3 הקומות העליונות שבחזית.

לייתר הדירות בקומות אלו - הוצגה תכנית צל.

עבור שלושת הקומות התחתונות קיימות מרפסות גג.

המרפסות תוכננו כך שעדיין נשאר חלק למרפסות סוכה לדירות שקומת הכניסה.

מאחר ומבוקש תכנון כוללני לדירות רבות, וכן בתכנית צל, מומלץ לאשר מרפסות זיז לדירות.

בחלקה זו קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי 22/131 עבור 15 מרפסות.

התכנון זהה למבוקש.

בתיק מקביל 22/131 התנהל הליך ערר, החלטת הערר בתיק זה קבעה כי רוחב המרפסת יוקטן ל-5 מ' במקום מ' שהציעו בתחילה.

החלטת ערר בתיק 22/131 התייחסה גם לתיק 22/131.1 וע"כ ההחלטה נוגעת גם לתיק הנוכחי.

ביום 22/10/2023 התקבלה תכנית מתוקנת.

רוחב המרפסת המוצע בה הינו 5 מ' ועומק המרפסת 2 מ'.

יצוין כי המתנגדים הינם מהדירות התחתונות, אשר לכל אחד מהם קיימת מרפסת גג.

פורסמה הקלה לעומק של 2 מ'.

התקבלו 12 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

פגיעה וירידת ערך הדירות האחרות בבניין, בעקבות בניית המרפסות- מדוע ירד הערך ע"י בניית מרפסות? להיפך..

פגיעה באור ובשמש והחשכת הדירות- המתנגדים בקומת קרקע נהנים מרפסות גדולות ומונים מאחרים הנאה דומה למרפסת שהינה צורך בסיסי?

חשש לבעיות עומס ובטיחות במבנה בעקבות בניית המרפסות- יש מהנדס לבקשה

לא יידעו אותו – בוצע הליך פרסומי כנדרש

על פניו לא ניתן לקבל את ההתנגדויות באופן מלא שכן למתנגדים אלו קיימות מרפסות גג, ולא ייתכן שהם ימנעו משאר הדיירים הקמת מרפסות.

עם זאת, ומאחר ופורסמה הקלה ומדובר במתנגדים רבים, יש לזמן את הצדדים לשמיעה בוועדת התנגדויות.

1007+1008+1021/23

מס' ערר:

2022/0131.00

מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

עו"ד שרית אריאלי בן שמחון

בפני: יו"ר הועדה:

מר' מנחם בלומנטל, נציג ציבור
נועה גולדשמיט, נציגת מתכנתת המחוז
יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האד'

חברי הועדה:

1. מיכאל טלמור ואח'

העוררים בערר 1007/23:

2. יעל חלפן

העוררת בערר 1008/23:

3. דביר כץ ו-17 אח'

העוררים בערר 1021/23:

ע"י ב"כ עו"ד עופר גיטליץ/ עו"ד שרין ברגותי-מלחם

-נגד-

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים

חמשיבים:

ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי/ עו"ד יניב בירנבוים

2. אליהו עזיזה

3. ברוך מרדכי

4. זיו לבנח

5. ציגלר אליהו

6. מרים דורון

7. רבקה וינברג

8. עמנואל סיוון

9. נעמה סרי חסנוב

10. ראובן רגב

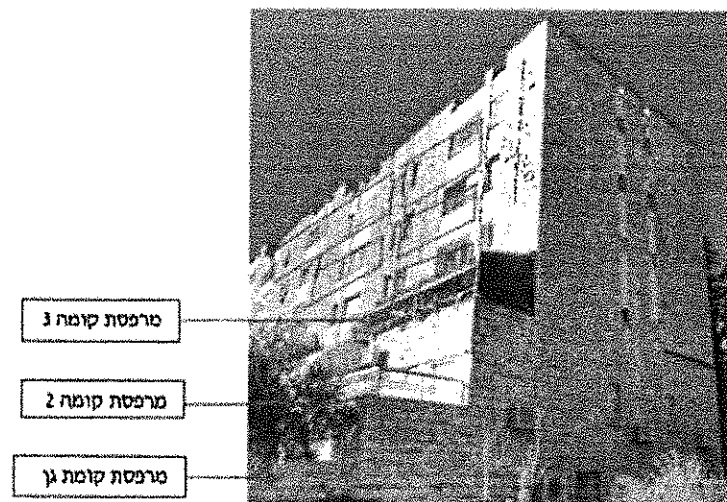
11. אסף תום

החלטת

1. עניינם של העוררים בפנינו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מתאריך 30.11.2020 לאשר בקשה להיתר מס' 2022/0131.00 לתוספת בניית 15 מרפסות לדירות המשיבים 2-16, בבניין הבנוי ברחוב קובובי 54-60 בירושלים בשכונת רמת דניה (להלן: "הבקשה") במקרקעין הידועים כגוש 30190 חלקה 2007.
2. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה תוספת של 15 מרפסות זיו בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מ' בחזית הדרומית של הבניין מושא הערר, שהינו בניין מגורים טורי במגרש בשטח של 4,580 מ"ר.

הבניין הטורי הוא בעל 4 כניסות, בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 44 יח"ד קיימות. תוספת המרפסות התבקשה בחזית הדרומית של הדירות בקומות 4-6. החזית הדרומית של הבניין פונה לרחוב צייטלין ואילו החזית הצפונית פונה למגרש חניה ברחוב קובובי.

3. הבינוי המוצע בבקשה הינו עבור תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בהקלה, כולן בחזית הדרומית, ומעל המרפסות הקיימות של הדירות בקומות 1-3, כאשר הבינוי הקיים של קומות 1-3 מדורג בחלקו - דירוג הבניין מצוי בקומות התחתונות. להלן יוצג הבינוי המבוקש על רקע תצלום הבניין הקיים כפי שהוצג בכתב התשובה של הוועדה המקומית.



4. במסגרת החלטתה קיבלה הוועדה המקומית את הבקשה באופן חלקי תוך צמצום המרפסות המוצעות מ-12 מ"ר ל-8 מ"ר בלבד על ידי צמצום אורך המרפסות מ-6 מ' ל-4 מ'. עומק המרפסות נותר על כנו כפי שהתבקש - 2 מ'. נציין כבר בפתח הדברים, כי צמצום שטחי המרפסות, לעמדת הוועדה המקומית, ניתן במענה לטענות שהועלו בדיון על ידי המתנגדים לבינוי המרפסות משום רצונם לשמר את מרפסות דירותיהם כמרפסות פתוחות שבין היתר יכולות לשמש כמרפסות סוכה.

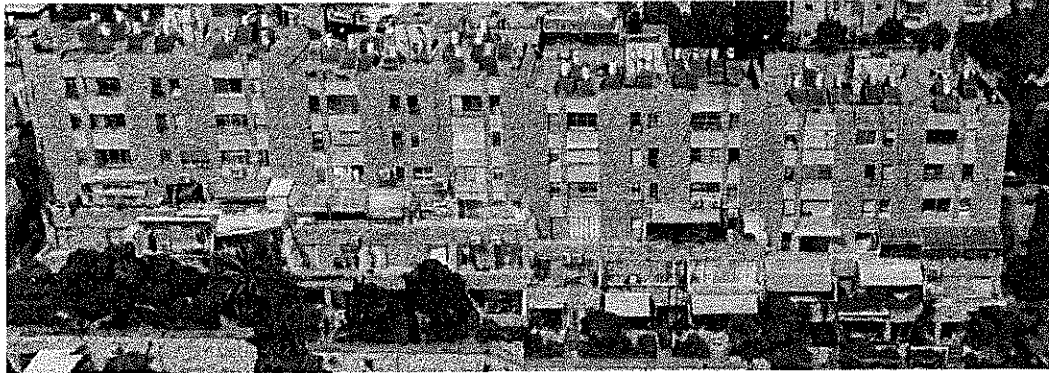
5. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגשו עררים הן מטעם המתנגדים לבינוי מרפסות הסוכה והן מטעם מבקשי ההיתר.

תמצית טענות העוררים

6. המתנגדים לבקשה להיתר נחלקו לשתי קבוצות עוררים. קבוצה אחת עליה נמנים הדיירים בקומה השלישית, אשר להם מרפסת בשטח של כ-20.3 מ"ר. וקבוצה שניה הכוללת את הדיירים בקומה הראשונה והשנייה (דיירי הקוטג'ים), להם גם חצרות וגם מרפסות. יצוין כי בין מרפסותיהם למרפסות המבוקשות בבקשה להיתר חוצצות מרפסות הדיירים בקומה השלישית. לצורך העמדת הדברים על דיוקם נפנה לטבלה אשר הוצגה על ידי מבקשי ההיתר בכתב התשובה מטעמם, המשיבה לתאר את בינוי המרפסות בבניין.

7. העוררים בערר 1007/23 הינם שבעה בעלי דירות שממוקמות בקומות 3-1 בבניין, קרי מתחת למרפסות המוצעות נשוא הבקשה, ולהם מרפסות שמש שמעליהן עתידות להיבנות המרפסות המוצעות.

8. להלן יוצג המבנה הקיים בצילום אוויר ממערכת ה-GIS של עיריית ירושלים.



9. לטענת העוררים בערר 1007/23 התוספת תגרום בין היתר לנזקים הבאים: פגיעה בפרטיות, החשכת סלוני הדירות, פגיעה בכניסת האור, הריסת הסוככים המותקנים במרפסות של דירות העוררים, נזקים וסדקים למבנה, בעיות ניקוז, קירוי המרפסות של העוררים וירידת ערך דירותיהם.

10. עוד הוסיפו העוררים, כי בדירות המבקשים היו מרפסות פנימיות אותן בחרו לסגור וכי קיימת אלטרנטיבה לבניית המרפסות בחזית הצפונית האחורית לבניין אשר פונה לרחוב צייטלין. שם הנזקים לטענתם יהיו פחותים משמעותית הן מבחינת הפגיעה באחידות חזות הבניין, ועל כן לא ייפגעו זכויות הדיירים האחרים בבניין בשל כך.

11. העוררת בערר 1008/22, גבי יעל חלפן, הינה מבעלי הזכויות בדירה המהווה את תת חלקה 21 הממוקמת בקומה ה-3 בבניין ולה מרפסת שמש. לטענת העוררת בערר 1008/23, תוספת מרפסת תגרום בין היתר ליציבות המבנה ולתשתיותיו, החשכת הסלון, פגיעה בפרטיות, גרימת נזק לסוככים המותקנים במרפסות, נזקי ניקוז וכו'.

12. עוד טוענת העוררת בערר 1008/23 כי קיימת חלופה של הקמת מרפסות בחזית האחורית של הבניין הפונה לרחוב צייטלין, שם לטענתה אין חשש מגרימת נזקים ופגיעה בפרטיות. עוד הוסיפה העוררת, כי שגתה המשיבה בהחלטתה כי היא "אינה דנה בשאלות קנייניות".

13. ערר 1021/23 הוגש על ידי 15 דיירי הבניין, מבקשי ההיתר. לעמדת העוררים בערר זה הוועדה המקומית אישרה את בקשתם באופן חלקי בלבד, תוך צמצום משמעותי בשטח המרפסות המוצעות (מ-12 מ"ר ל-8 מ"ר) על ידי צמצום אורך המרפסת מ-6 מ' ל-4 מ' בלבד. זאת בשל עמדת הוועדה המקומית כי צמצום שטחי המרפסות, נותן מענה גם לטענות המתנגדים, ובכך "יתאפשר גם למתנגד בנייה של סוכה ראויה במרפסת". מבקשי ההיתר טוענים, כי לדיירים המתנגדים, מרפסות בשטח שאינו פחות מ-20.3 מ"ר. אשר על כן, טוענים העוררים, כי עמדת הוועדה המקומית לפיה צמצום שטחי המרפסות יהווה "איזון" בין האינטרסים של הצדדים אינו מהווה איזון ראוי וסביר.

14. מבקשי ההיתר הוסיפו וטענו כי צמצום שטחי המרפסות ל-8 מ"ר בלבד, פוגע באופן בלתי סביר בדירותיהם ובאיכות המרפסת המוצעת לדירותיהם, וזאת במיוחד עת שטחי מרפסות המתנגדים

אינו קטן מכ-20 מ"ר. כך למשל לעמדתם שטח המרפסת בדירתו של העורר בערר 1007/23, מר טלמור, הינו כ-21.6 מ"ר.

15. עוד טוענים מבקשי ההיתר, כי הבקשה מושא הערר במתכונתה המוצעת הינה ראויה תכנונית אשר משפרת את איכות חיי המבקשים, תוך פגיעה מינורית בעוררים שאינה חורגת מהמקובל וכי המרפסות המוצעות אינן חורגות בעומקן מהמרפסת של דירו העוררים ועל כן לא תגרם כלל פגיעה. 16. באשר לעוררים, שהם בעלי הדירות בקומות 1-2 בבניין מושא הערר, טוענים המבקשים כי דירותיהם אינן מושפעות מהמרפסות המוצעות בשל הפרשי גובה בין דירות העוררים בקומות 2-1 לבין המרפסות המוצעות.

17. באשר למתנגדים בעלי הדירות בקומה 3, טוענים מבקשי ההיתר כי שטחי המרפסות בדירותיהם גדול מ-20.3 מ"ר, לפיכך לאחר שהמרפסות המוצעות ייבנו יישאר להם, לכל הפחות, שטח של 8 מ"ר מרפסת שמש שאינה מקורה.

18. מבקשי ההיתר הוסיפו וטענו, כי חלק מהעוררים יצרו סגירות של המרפסות ולכן הטענות בדבר חסימת אור ואוויר הן טענות קנטרניות שכל מטרתן למנוע ממבקשי ההיתר שיפור באיכות חייהם. לאור כל האמור לעיל מציינים מבקשי ההיתר כי בעת הזו לא היה מקום לצמצום שטחי המרפסות המוצעות.

19. העוררים טוענים כי לא הייתה הצדקה לפגיעה החמורה בהם והחלטת המשיבה אינה משקפת איזון הוגן בין אינטרס העוררים לבין אינטרס המתנגדים.

20. הוועדה המקומית הגישה כתב תשובה מטעמה, במסגרתו היא טוענת כי דין העוררים כולם להידחות. החלטת הוועדה המקומית הינה החלטה ראויה ומאוזנת, מתחשבת באינטרסים של כלל הצדדים, כאשר מצד אחד הוספת מרפסת יש בה להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים תוך יצירת מרחב מחיה ראוי, ומנגד, צמצום שטח המרפסות מונע קירוי מלא של מרפסות העוררים ומאפשרת להם בניית סוכה במרפסת.

21. במענה לטענת כי הבקשה אינה נתמכת בתימוכין קנייניים, השיבה הוועדה המקומית כי דינה של טענה זו להידחות. נגד הבקשה הוגשו התנגדויות מאת 9 בעלי דירות, מתוך 44 מבעלי הזכויות בבניין, אשר לדירותיהם מרפסות שמש. כמו כן, הבקשה להיתר הוגשה ע"י 15 מבין 24 מדיירי הבניין שאין ברשותם מרפסות, כאשר למועד הגשת כתב התשובה ביום 20.03.2023 התווספו 3 דיירים נוספים לבקשה מושא הערר. על כן, אין בפנינו רוב חוסם קנייני של מתנגדים ולא הייתה מניעה כי הוועדה המקומית תכריע בבקשה בהיבטים התכנוניים.

22. במענה לטענות העוררים בדבר חסימת אור, אויר ופגיעה בפרטיות כתוצאה מתוספת המרפסות, טוענת הוועדה המקומית כי טענות אלה לא נתמכו בחו"ד שמאיות באשר לירידת ערך ו/או בחו"ד אדריכליות מקצועיות על מנת להמחיש את הפגיעה הנטענת על ידם בהיבטי הצללה, חסימת אור ואויר, ופרטיות. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה שבאיזון בין הפגיעה במרפסות העוררים כתוצאה מההקלה לבין התועלת עבור מבקשי ההיתר, נוטה הכף לטובת מבקשי ההיתר, ויש לאשר את ההקלה באשר לעומק המרפסת תוך צמצום שטח המרפסות שהתבקשו, כך שהמרפסות המוצעות לא יקרו באופן מלא את מרפסות העוררים. בהינתן הבינוי שאושר על ידי הוועדה המקומית, ייוותר לעוררים שטח מרפסת של מעל 7 מ"ר שאינו מקורה, וכך גם יוכלו העוררים לקיים בשטח זה את מצוות הסוכה במרפסת. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי ועדת הערר נתנה דעתה זה מכבר כי עומק מרפסת זיז בהיקף של 1.5 מ', כפי שהותרה בתכנית מתאר 62, כולל בתוכו את האיוון הראוי בין תוספת מרפסות זיז לדירות ובין ההצללה של הדירות מתחת, וקבעה

לא אחת בהחלטותיה כי כניסת אור השמש מגיעה בזווית אלכסונית ועל כן, בינוי כאמור לא יביא בהכרח לחסימת האור הנטענת. בענייננו מדובר בתוספת מרפסת בעומק של 2 מ' בלבד, קרי 50 ס"מ מעל העומק שהותר בתכנית המתאר ללא הקלה, כאשר שטח המרפסות שאושר על ידי הוועדה המקומית הינו 8 מ"ר בלבד. לעמדת הוועדה המקומית קיים הפרש גבהים משמעותי בין הדירות, בשים לב לבינוי המדורג.

23. באשר לטענת המתנגדים לפגיעה בפרטיות ציינה הוועדה המקומית כי טענה זו בוודאי שאינה מצדיקה את דחיית הבקשה. קומות 1-2 בנויות באופן מדורג, ומשום כך המרפסות המוצעות לא ישקיפו על פנים הדירות. מכל מקום, בהתייחס לטענות העוררים המתגוררים בקומות 1-2 לפגיעה בפרטיות, דירות אלו מצויות מתחת לדירות בקומה 3, ומשכך קיים הפרש גבהים משמעותי בינם לבין המרפסות המוצעות, ולכל היותר ניתן דווקא לצפות מדירות עוררים אלו למרפסות דיירי הדירות בקומה השלישית ולהפך.

24. הוועדה המקומית דוחה את טענות העוררים בגין גרימת נזקים בבניין כתוצאה מהעבודות. בניית המרפסות, תלווה באנשי מקצוע שיבחנו את הבנייה המוצעת בהתאם לבקרת התכן, ומבלי שייגרם נזק לבניין וזאת בכל בנייה המבוצעת בעיר. במענה לטענות העוררים בדבר ירידת ערך דירותיהם ציינה הוועדה המקומית כי טענה זו לא נתמכה בחו"ד שמאית המראה ירידת ערך כלשהי. העוררים צירפו מכתב ממהנדס מטעמם אשר טוען כי לטעמו תחול ירידת ערך של הדירות בשל ביטול שטח גדול של מרפסת סוכה וסגירת האור בהיקף של כ-200 אלף ש"ח. אולם, טענה זו, כאמור, נטענה מבלי להתבסס על חו"ד שמאית או תחשיב ירידת ערך. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי התשתית הסטטוטורית החלה על המקרקעין מאפשרת הוספת מרפסות וזו בהתאם לתכנית מתאר 62 ועל כן היה על הדיירים המתגוררים בבניין לצפות כי שכניהם יהיו זכאים לבקש לעצמם תוספת מרפסות לצורך שיפור איכות חייהם.

25. במענה לחשש העוררים ליציבות הבניין כתוצאה מהבינוי שאושר השיבה הוועדה המקומית כי הבקשה נבחנה על ידי מהנדס העיר אשר נתן דעתו להיקף הבינוי עבור תוספת המרפסות, הן במסגרת הבקשה להיתר והן במסגרת תכנית הצל המוצעת אשר אינו עולה על 2% ממסת הבניין. אשר על כן, התוספת עומדת בהנחיות הוועדה המקומית לעניין נוהל בקרה הנדסית, ומכל מקום היתר הבנייה יתאפשר רק לאחר שיוגשו כל האישורים הנדרשים מאת מהנדס קונסטרוקציה מטעם מבקשי ההיתר, לרבות מינויו של מתכנן שלד האחראי על ביצועו.

26. הוועדה המקומית מבקשת לדחות את טענות העוררים לשינוי מיקום המרפסות בחזית האחורית של הבניין. מדובר ביציאה למרפסת מחדרי שירות או מגורים בדירות המבקשים, דבר הפוגע בשימוש המיטבי של מרפסת היוצאת מסלון הדירה ופוגעת בניצול נכון של הדירה. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת כי גם בהיבט האדריכלי לשיטתה יש להוסיף את המרפסות בחזית הקדמית, שכן מדובר בבניין מדורג, הכולל מרפסות גן ושמשי קיימות, באופן שתוספת המרפסת לדירות המבקשים תשלים את הבינוי בחזית זו באופן ראוי ונכון תכנונית.

החליכים בפני ועדת הערר

27. ביום 2.4.2023 התקיים דיון בפני ועדת הערר בו נשמעו כלל הצדדים בפנינו באריכות בכתב ובעל פה. העוררת בערר 1008/23, הגב' יעל חלפן, לא הגיעה לדיון בשל נסיבות רפואיות והתנגדותה הוקראה במסגרת הדיון.

28. במסגרת הדיון בפנינו, לאחר שבחנו את טענות העוררים ונשמעו הערות ועדת הערר, ציינו העוררים בעררים 1007/23 כי הם לא יתנגדו לתוספת בינוי המרפסות על ידי צמצום אורכן מ-6 מ' ל-4 מ', כפי שקבעה הוועדה המקומית.

29. בתום הדיון ניתנה החלטת ביניים במסגרתה ביקשנו לקבל את עמדת מהנדס העיר, אינג' יואל אבן, לבינו מרפסות זיז בבקשה מושא ערר זה - כבנייה קלה. זאת בשים לב, לטענות הצדדים הן בפן התכנוני והן בפן הקונסטרוקטיבי.

30. ביום 3.5.2023 הוגשה עמדת מהנדס העיר, אינג' יואל אבן, ובה נטען כי אושר לקדם בקשה זו, במתכונת חומר קל מסוג סטרונג-בורד. בנוסף הוגשה תכנית מרפסות ופרט כן חוות דעת הנדסית מטעם המשיבה 1. העורר, מר טלמור, הגיש תמונות נוספות לשם שלמות התמונה העובדתית.

דיון וחכרעה

מקור הסמכות לחוספת מרפסות לבניינים קיימים בירושלים וחקף שיקול חדעת בהפעלת הסמכות

31. במישור העקרוני ובמישור הסמכות אין לנו אלא לחזור על קביעות שניתנו בהחלטת העקרונית של ועדה זו בערר (ירושלים) 161/15 שגב שבתאי ואח'י נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (להלן: "עניין שגב שבתאיי") (פורסם בנבו):

"בהתאם להוראת סעיף 8 בפרק ו' לתכנית 62 הוקנה לוועדה המקומית שיקול דעת באישור המרפסות עד לעומק 1.5 מטר (הוראת הסעיף מנוסחת על דרך השלילה – לא תותר כל גזוזטרה אלא בתנאים שנקבעו, ואולם פרשנות הוראה זו לאורך השנים היתה כי בכך ניתן לוועדה המקומית שיקול דעת רחב להחליט האם להתיר בניית מרפסות). הוראה זו חלה לגבי מקרקעין עליהם חלה תכנית 62...

לדעתנו מדובר באפשרות לפי תכנית, אשר אישורה מותנה בהפעלת שיקול דעת הוועדה המקומית ומכאן כי מדובר בזכות מוקנית-מותנית. בהתאם לכך למשיבה שיקול דעת רחב יחסית לסרב לאשר הקמת מרפסות חדשות מטעמים תכנוניים, בין אם מדובר בבקשה המוגשת בסמוך לאישור תכנית ובניית המבנה, בין אם מדובר בנוק אדריכלי דוגמת הקמת מרפסות בודדות בחזית ובין אם מדובר בטעמים קונקרטיים הקשורים לנזק, דוגמת פגיעה בפרטיות, שיגרם כתוצאה מהקמת מרפסות לדירות אחרות....

הנה כי כן, לוועדה המקומית שיקול דעת בדיון בבקשה לתוספת מרפסות בעומק עד 1.5 מטר לפי תכנית 62. עם זאת, נדגיש כי אין מדובר בהקלה מתכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אלא בבקשה התואמת את הוראות התכנית, אף אם היענות לה מחייבת הפעלת שיקול דעת (להבחנה ולהשלכותיה לגבי הליך הרישוי ראו ערר 112/15 סלע-ענבר עופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; להשלכת ההבחנה לעניין היטל השבחה ראו רעא 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, פורסם בנבו).

32. בענייננו, על הבניין הנ"ל חלה תכנית 1149'ו' שפורסמה למתן תוקף ביום 1.10.1992 ולפיה הבניין נמצא בתא שטח מס 2 ביעוד אזור מגורים 5 ששטחו שרוע על 4,580 מ"ר. במסגרת הוראות התכנית נקבע כי חלות עליה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית.

33. הצוות המקצועי בוועדה המקומית המליץ על אישור הבקשה בהיותה מרפסת תקנית בהתאם לתקנות כך ששטחה אינו עולה על 12 מ"ר. בענייננו, פורסמה ההקלה משום שעומק המרפסת המוצע, כמפורט לעיל, עולה על ב-50 ס"מ על העומק המותר בהתאם להוראות תכנית מתאר 62. 34. לוועדה המקומית שיקול דעת בדיון בבקשה לתוספות מרפסות בעומק עד 1.5 מטר לפי תכנית 62. עם זאת, נדגיש כי אין מדובר בהקלה מתכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אלא בבקשה התואמת את הוראות התכנית, אף אם היענות לה מחייבת הפעלת שיקול דעת (להבחנה ולהשלכותיה לגבי הליך הרישוי ראו ערר 112/15 סלע ענבר_עופר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "עניין סלע ענבר"); להשלכת ההבחנה לענין היטל השבחה ראו רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, (להלן: "עניין אליק רון") (פורסם בנבו).

35. באשר להיבטי הסמכות, שיקול הדעת והאיזון הנדרש מהקמת המרפסת בבית משותף, עמדת ועדת הערר בערר 180/09 בוחניק ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים, (להלן: "עניין בוחניק") (פורסם בנבו):

"הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה אכן בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים. המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני וכן אוורור, אור ומרחב מחיה נכון יותר... מלבד האמור לעיל, יש בהקמת מרפסת מתן מענה נכון יותר וטוב יותר לקיום מצוות הישיבה בסוכה, אשר הינה מצווה חשובה (ר', למשל, מאמרו של הרב מאיר לאו "סוכה בצל כנפיים").

36. אשר על כן, באופן כללי, יש לשקול בחיוב מתן אפשרות לתוספת מרפסות לדירות, והיותו המרפסות מהוות שיפור באיכות החיים ונותנות מענה נכון יותר למצוות הישיבה בסוכה. 37. עם זאת, היתרונות האמורים לעיל, אינם מעניקים באופן אוטומטי אפשרות להקמת מרפסות בבית משותף לכל יחידה ויחידה. בית משותף כשמו כן הוא משותף למספר דיירים. נקודת המוצא הינה, כי כל הדיירים בבית המשותף שווים הם, ובעלי זכויות שוות, לרבות הזכות למרפסת או למרפסת סוכה. לפיכך, עת אנו דנים במרפסת בבית משותף, חובה עלינו לבחון את השפעת המרפסת על כלל דיירי הבית המשותף. 38. באשר להפעלת שיקול הדעת ולמדיניות הנוהגת נפנה לסעיף 17 להחלטת ועדת ערר זו בעניין שגב שבתאי:

"לעניין היקף שיקול הדעת, יש חשיבות רבה למדיניות המשיבה משך שנים רבות, לאישור מרפסות ברחבי העיר, לרבות לבנייני מגורים רבי דירות ולרבות לבנייני מגורים גדול הממוקם בסמוך ממש לפרויקט נשוא הערר. בהתאם למדיניות זו פועלת המשיבה במגמה לאפשר הקמת מרפסות, בכפוף לתכנון אדריכלי מוקפד ומניעת פגיעה בחזיתות המבנים בעיר. מדיניות זו משליכה באופן ישיר על היקף שיקול דעת בסירוב לבקשות לבניית מרפסות. לפיכך, הכלל הוא שיש לאשר בקשות לבניית מרפסות התואמות

את הוראות תכנית 62 והחריג הוא הסירוב, הדורש נימוק
תכנוניי".

39. עם זאת יודגש, כמפורט בעניין בוחניק לעיל, בבית משותף אישור מרפסת על אף שתואם תכנית תקפה ורצוי תכנונית, אינו נעשה באופן אוטומטי, אלא מחייב שיקול ואיזון לאור האינטרסים של כלל הדיירים ובכלל זה הפגיעה הנטענת על ידי העוררים בדבר השימוש במרפסת בדירתם כמרפסת סוכה.

הפעלת שיקול חזקת לגבי החיתר שבפנינו

40. הדיון בבקשה זו מצריך איזון בין שתי קבוצות דיירים המתגוררים בבית המשותף מושא הערר, שמבקשים לממש את זכות הקניין שלהם. מצד אחד מבקשי ההיתר, 15 דיירים (וכפי שהוצג בדיון בפני ועדת הערר אליהם הצטרפו עוד 3 דיירים נוספים) מבעלי הדירות בבנין אשר להם אין מרפסות, לשפר את איכות חייהם ומגוריהם באמצעות תוספת מרפסת לדירותיהם. מהצד השני, העוררים המתנגדים לבקשה, הינם הדיירים המתגוררים בקומות 1-3 ולדירותיהם גינות ומרפסות שמש ורחבות ידיים בהיקף של כ-20 מ"ר.

41. נציין כבר בפתח הדברים, כי אין אנו שותפים לגישת העוררים המתנגדים לבקשה, לפיה אין לאפשר כלל בחזית הדרומית של המבנה תוספת מרפסות בשל הפגיעה הנטענת על ידם לשימוש במרפסות השמש בדירותיהם כמרפסות סוכה. נציין בהקשר זה, כי מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה החזית הדרומית, היא החזית הראויה לתוספת מרפסות למבנה, הן בשל היותה חזית המשופעת באור שמש והן משום דירוג המבנה הקיים בחזית זו. גם בהיבט התכנוני והאדריכלי של הבניין יש להוסיף את המרפסות בחזית הקדמית, שכן מדובר בבנין מדורג הכולל מרפסות גן או שמש קיימות, כך שתוספת מרפסות לדירות המבקשים בחזית זו תהווה השלמה של הבינוי בחזית באופן ראוי ותכנוני, ראה בהקשר זה החלטתנו בערר 1062/20 לסטר דוד ורבקה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין לסטר").

42. עוד בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית ומבקשי ההיתר כי ועדת הערר עמדה לא אחת על חשיבות יציאה למרפסת מסלון הדירה כמהווה ניצול מיטבי של הדירה לרווחת הדיירים ולאיכות החיים של הדיירים בה. תוספת המרפסות בחזית הצפונית, מלבד היותה חזית שאינה משופעת בשמש, הינה תוספת למרפסת היוצאת מחדרי שירות ומגורים בדירות מבקשי ההיתר, הפוגעת בשימוש המיטבי של המרפסת וניצול נכון של הדירה. ראה והשווה בהקשר זה החלטות ועדת ערר זו בערר 1007/19 נעם אביעד ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "עניין אביעד") (פורסם בנבו), ערר 1228/19 מרגלית צדוק נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "עניין צדוק") (פורסם בנבו), שם קבענו כי פתח יציאה למרפסת מסלון דירה הינו התכנון המיטבי למרפסת על מנת לאפשר איכות חיים ושימוש מיטבי לבעלי דירה המבקשים את ההיתר וזאת ככל שהדבר מתאפשר וראוי תכנונית.

43. אשר על כן אנו דוחים את עמדת העוררים כי יש למקם את תוספת המרפסות לבנין בחזית הצפונית. בינוי בחזית זו אינו ראוי ואינו עונה על דרישות השימוש המיטבי לתוספת דירות למבקשי ההיתר.

44. בהקשר זה נוסיף ונציין, כי אין בידינו לקבל את טענת העוררים לפיה למבקשי ההיתר היו מרפסות נוף פנימיות בדירותיהם אשר נסגרו על ידם. "מרפסות הנוף" עליהן הצביעו העוררים בדיון בפנינו

הן לכל היותר מרפסות שירות קטנות מימדים בשטח של כ-2 מ"ר. במסגרת הדיון בפנינו הציגה הוועדה המקומית את ההיתר המקורי למבנה, והוצגו בפנינו מרפסות שירות היוצאות מחדר השינה, מחדר מגורים ומהסלון, כאשר מדובר במרפסות סגורות מלכתחילה כמרפסות שירות עם גישה מהסלון.

חתיבטים התכנוניים והפגיעה הנטענת במרפסות הסוכה בדירות העוררים

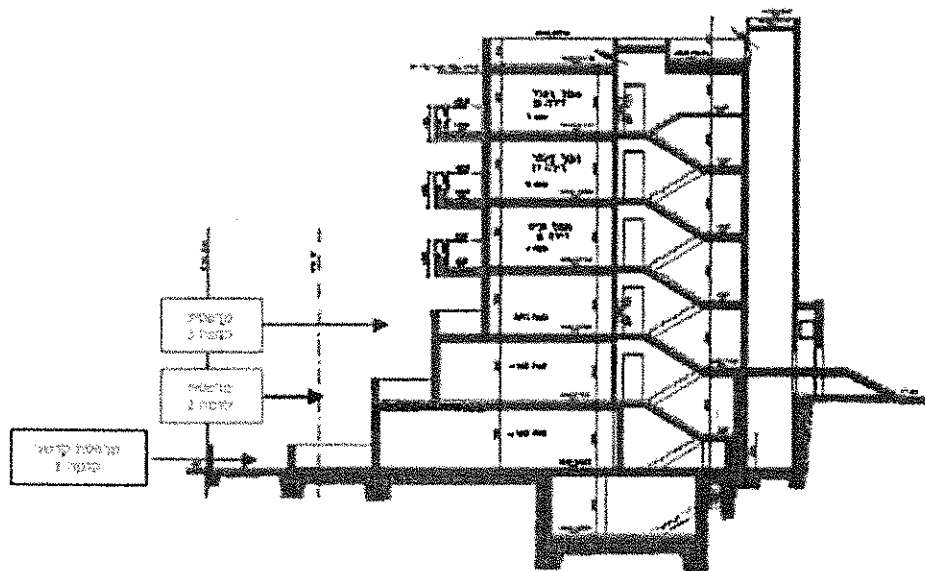
45. העוררים המתנגדים לבקשה טענו בפנינו כי רכשו את דירותיהם עם הקמת המבנה, כאשר דירותיהם כוללות גינות ומרפסות שמש רחבות, ושילמו על כך במיטב כספם, כאשר דירותיהם עלו בשווין על דירות מבקשי ההיתר. העוררים טוענים, כי משום כך, יש להותיר את המצב על כנו, אחרת תיגרם להם גם פגיעה בערך דירותיהם וגם פגיעה באפשרות להקים סוכה רחבה.

46. כפי שצוין לעיל, אין מחלוקת כי ליתר דיירי הבניין, אשר דירותיהם נבנו ללא מרפסות בניגוד לדירות העוררים המתגוררים בקומות 1-3, קיימת אפשרות, בהתאם לתכנית מתאר 62, להוסיף מרפסות לדירותיהם בשטח של כ-12 מ"ר. אשר על כן, העוררים לא יכלו לסמוך ידיהם על כך שלא ייבנו מרפסות בבניין בחלוף השנים. מכל מקום, גם אם הוראות מתאר תכנית 62 לא היו חלות בענייננו הרי שלא נגזר דינם של יתר דיירי הבניין כי דירותיהם ייוותרו ללא מרפסות כלל, והם היו יכולים לבקש תוספת מרפסות לדירותיהם גם בהקלה מכח תקנות התכנון והבנייה. בהקשר זה נוסיף ונטען, כי המדובר בבניין המהווה מבנה משותף, בו הדיירים מתבקשים להתחשב בצרכי דיירים אחרים המתגוררים איתם במבנה, ואין מקום לפייה כי בחלוף שנים כה רבות תכנון המבנה יעמוד על שמריו ללא כל שינוי.

47. כעת, נבקש להידרש לבינוי המבוקש ולפגיעה הקונקרטית הנטענת לדירות העוררים, מתנגדים לבקשה, כתוצאה מהיקף הבינוי המבוקש.

48. כפי שצינו לעיל, ככל שמבוקשת הייתה בניה בהתאם לתכנית מתאר 62, זכאים היו מבקשי ההיתר לבינוי מרפסת בהיקף של 12 מ"ר, בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום כל הקלה. במצב דברים כאמור, אורך המרפסת היה עומד על כ-8 מ'. בינוי כאמור, לא היה ראוי ומיטבי הן למבקשי ההיתר, אשר היו מקבלים מרפסת צרה וארוכה, ובפרט למתנגדים לבקשה שמתגוררים בקומה השלישית, כי אז, אורך המרפסת היה מכסה כמעט במלואו המרפסת בדירותיהם. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה של 50 ס"מ עבור עומק המרפסת כך שעומקה יעמוד על 2 מ' ואורכה של המרפסת יהיה 6 מ' בלבד. במצב דברים כאמור, תיוותר בצד מרפסת העוררים בקומה השלישית משבצת רחבה להקמת סוכה לא מקורה כלל.

49. ועדת הערר בחנה את טענות הצדדים מבקשי ההיתר והמתנגדים בשים לב למיקום דירותיהם בבניין. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת מבקשי ההיתר לפיה התנגדות דיירי הקומה הראשונה והקומה השנייה (להלן: "דירות הקוטג'ים") אינה ברורה כלל ועיקר נוכח דירוג הבינוי הקיים. הדירות של דיירי הקומה הראשונה והשנייה אינן מושפעות מהמרפסות המוצעות בבקשה להיתר, שכן ביניהן חוצצות המרפסות הקיימות בקומה השלישית. כך גם, מקובלת עלינו עמדת המשיבים כי הפרש הגבהים בין מרפסות המתנגדים בקומה הראשונה והשנייה, אשר בדירותיהם גינה ומרפסת, למרפסות המבוקשות, הוא לפחות כשתי קומות. בהקשר זה, אין מחלוקת, כי לדיירי הקוטג'ים בקומות 1-2 קיימת גינה בשטח העולה על 20 מ"ר וכן מרפסת גדולה יותר משמעותית מן המרפסות המבוקשות. הטיבה להציג זאת הוועדה המקומית בכתב תשובתה כדלקמן:



50. אשר על כן, ועדת הערר שוכנעה כי תוספת הבינוי בגין המרפסות המבוקשות לא תהווה פגיעה בדיירי דירות הקוטגים.

51. נתייחס כעת לפגיעה הנטענת בדיירי הקומה השלישית. בהחלטתה, הוועדה המקומית ביקשה לאזן בין טענות העוררים שמתגוררים בקומה 3, לבין מבקשי ההיתר, ככל שהדברים אמורים באשר לבינוי מיטבי של סוכה, וצמצמה את אורך המרפסות המבוקשות ל-4 מ' בלבד, כך ששטח הכולל של המרפסות המבוקשות קטן משמעותית ועומד על כ-8 מ"ר בלבד (חלק 12 המ"ר המתאפשרים מכח תכנית המתאר 62).

52. אין מחלוקת כי המרפסות המבוקשות במסגרת הבקשה אינן מהוות מרפסות סוכה, כי אם מרפסות המבקשות להביא לשיפור איכות החיים בדירות אלו.

53. ועדת הערר, בחנה את טענות הצדדים תוך התחשבות בעובדה כי דיירי הקומה השלישית אכן רכשו את דירותיהם במיטב כספם ובערך כספי גבוה משמעותית, יש להניח, מיתר הדירות בבניין, על מנת לאפשר לדירותיהם מרפסות רחבות ידיים ופתוחות. מנגד, עומדים בפנינו יתר דיירי הבניין אשר גם הם זכאים לשיפור איכות חייהם בדירות, ועל שתי קבוצות הדיירים להתחשב האחת בשנייה בחייהם בבית המשותף.

54. הוועדה המקומית ביקשה להגיע לתוצאה מאוזנת שתטיב עם שני הצדדים, אולם לטעמנו מהווה פגיעה יתר על המידה במבקשי ההיתר משום צמצום מרפסת דירתם מ-12 מ"ר ל-8 מ"ר. ועדת הערר התרשמה, כי ניתן להגיע לתוצאה מאוזנת יותר, כך שהשטח שיוותר פתוח לשמיים בדירות העוררים המתגוררים בקומה השלישית יעמוד על מחצית משטח המרפסת. כך למעשה תתאפשר הגדלה של אורך מרפסת מבקשי ההיתר ב-1 מ' נוסף והיא תעמוד על 5 מ' ועומקה ייוותר כ-2 מ'. לעוררים מאידך תיוותר מרפסת רחבת ידיים בשטח של כ-20 מ"ר אשר מחציתה ייוותר פתוח לשמש ולשמיים באופן מלא ויתאפשר בינוי ראוי עבור מרפסת סוכה. למסקנה זו הגענו, גם בשים לב לחלופת הבינוי המתאפשרת לעוררים כתואמת את הוראות תכנית המתאר 62, אז הייתה

מתאפשרת להם בניית מרפסת של 12 מ"ר בעומק של 1.5 מ' ובאורך של כ-8 מ' שהייתה מהווה פגיעה משמעותית בדיירים המתגוררים בקומה השלישית.

55. באשר לטענת העוררים, כי בינוי המרפסות החדשות יוביל להחשכת המרפסות של הדיירים בקומה השלישית, ועדת הערר שוכנעה כי הגם שתיגרם הצללה מסוימת למחצית ממרפסת העוררים, אין המדובר בפגיעה העולה כדי החשכת המרפסות. העוררים לא הציגו כל חוות דעת מקצועית אשר תומכת בטענותיהם. כפי שצינו לעיל, גם לאחר בניית המרפסות, ובהתאם להחלטתנו לצמצם את אורך המרפסת המבוקשת לכ-5 מ', תיוותר כמחצית מרפסת בלתי מקורה, אשר לא תפחת משטח של כ-8 מ"ר. כך גם, אין אנו סבורים כי יתרת השטח שיקורה בשל המרפסות המוצעות יביא להחשכה של חלק זה של המרפסת. כפי שקבענו במספר החלטות שיצאו תחת ידה של ועדת ערר זו, כיוון קרני השמש אינו מגיע בזווית של 90 מעלות באופן ישיר מלמעלה כלפי מטה. ראה למשל החלטתנו בערר 1167/21 יחודית וגילי מנדלסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין מנדלסון"):

"כיוון קרני השמש הוא בזווית אשר אינה נסתרת לא בקיץ ולא בחורף (שבה השמש נמוכה בזווית של כ-35 מעלות ביחס למישור האופק). בהתאם לתרשימים כפי שהוצגו ע"י מבקשי ההיתר בכתב תשובתם, התרשמנו כי קיומה של מרפסת בקו אופקי של 2 מ' אינה מהווה חסימה של שמש עבור הדירות שמתחת. ראה והשווה, בהקשר זה, החלטתנו בערר 1187/19 רבקה ירמאס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו)."

56. אשר על כן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי מדובר בהקלה בהיקף מצומצם מעומק המותר למרפסות בהתאם לתכנית 62, ואין בה משום פגיעה משמעותית בעוררים המתגוררים בקומה השלישית, וכן כי אף אם תיגרם פגיעה מסוימת בכניסת האור או האוויר לדירות כתוצאה מההקלה המבוקשת אין המדובר בפגיעה מהותית שיש בה למנוע או לבטל את בינוי המרפסות המבוקש.

57. דברים אלה יפים, גם באשר לטענות העוררים לפגיעה בפרטיותם כתוצאה מבינוי המרפסות המבוקשות. טענה זו נבחנה בדיון בפני ועדת הערר, ומצאנו כי קיים הפרש גבהים משמעותי בין הדירות, גם בשים לב לבינוי המדורג, ולא מצאנו כי יש בטיעון העוררים לפגיעה בפרטיות ממש. בהקשר זה נוסיף ונציין כי לא נעלם מעינינו כי במרבית מרפסות העוררים קיימת הצללה יזומה מטעמים באמצעות פרגולה או צלון.

58. גרימת נזקים לבניין כתוצאה מעבודות - העוררים טענו בפנינו כי הם חוששים כי הליך הבינוי העתידי עבור המרפסות יסכן את הבניין ורכושם. בכלל זה נטען לחשש ולפגיעה בהרס סוככים המותקנים במרפסות דירותיהם, סדקים ונזקים בקירות ותקרות המבנה, בעיות ניקוז ונזקים לתשתיות הבניין.

59. כפי שציננו הוועדה המקומית בפנינו, הבקשה נבחנה על ידי הגורמים המקצועיים השונים בוועדה המקומית, לרבות מהנדס העיר, ונמצאה ראויה תכנונית. כך גם ביצוע הבקשה כפוף לבקרת התכנון אשר תלווה באנשי מקצוע שיבחנו כי הבנייה מבוצעת בהתאם להיתר ומבלי שייגרם נזק לבניין, וזאת כבכל בנייה שמבוצעת בהתאם לבקשות להיתר שמבוצעת מדי יום ברחבי העיר. באשר לטענות לגרימת נזק לאמצעי ההצללה ולסוככים בבניין, הרי ככל שייגרם נזק כלשהו כתוצאה מעבודות הבנייה, באחריות מבצע העבודות מטעם מבקשי ההיתר להסדיר נזקים אלו ככל

שייגרמו. בהקשר זה נוסף ונציין כי כפי שהוצג בפני ועדת הערר, הסוככים ואמצעי ההצללה המצויים במרפסות העוררים אינם פולשים למפלס רצפת מבקשי ההיתר ועל כן לא צפויה להיגרם כל פגיעה באמצעי ההצללה ובסוככים. בהקשר זה מקובלת עלינו עמדת מבקשי ההיתר כי ככל ואמצעי ההצללה והסוככים של העוררים, נבנו במפלס הפולש לרצפת המבקשים, הם יידרשו לבצע את ההתאמות הנדרשות.

60. פגיעה בשלד הבניין ובתשתיות הבניין - הוועדה המקומית ציינה בפנינו כי הבקשה להיתר מלווה בחתימת מהנדס קונסטרוקציה מטעם עורך הבקשה, במסגרתו הוצג תצהיר לפיו תוספת המרפסות המבוקשות אינה מחייבת את חיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן הישראלי 413 (להלן: "ת"י 413"). עוד ציינה הוועדה המקומית כי הבקשה מושא הערר נבחנה על ידי מהנדס מטעם הוועדה המקומית, אשר חיווה דעתו כי היקף הבינוי עבור תוספת המרפסות, הן במסגרת הבקשה להיתר והן במסגרת תכנית הצל המוצעת, לא עולה על 2% ממסת הבניין. הוועדה המקומית הוסיפה והבהירה, כי היתר הבנייה יינתן רק לאחר שיוצגו בפניה כלל האישורים הנדרשים, לרבות מינוי מתכנן שלד ואחראי לביצועו, כך גם ביצוע הבנייה יהיה מחויב להתאים לתכן הבנייה, לרבות הוראות המבטיחות עמידותו של המבנה כתוצאה מהשינויים המוצעים.

61. במסגרת הדיון בפנינו לא הקלנו ראש בטענות בדבר החשש ליציבות הבניין, וכתוצאה מתוספת הצפויה לבינוי מרפסות מרובות על קיר המבנה המשותף. הוועדה המקומית ציינה בפנינו כי עבודות הבינוי עבור המרפסות ייעשו באמצעות בנייה קלה. בהתאם להחלטת ועדת הערר בתום הדיון בפנינו, נדרשה הוועדה המקומית להציג את עמדת מהנדס העיר או מי מטעמו באשר לבינוי מרפסות הזזי המוצע במסגרת הבקשה להיתר כבנייה קלה. השלמת טיעון כאמור הוגשה לוועדת הערר ביום 3.5.2023 במסגרתה הובהר כי קידום הבקשה אושר על ידי מהנדס העיר, אינג' יואל אבן, במתכונת של חומר קל מסוג 'סטרונג-בורד'. כמו כן צורפה לעיונה של ועדת הערר חוות דעתו של אינג' דייגו פרסקובסקי, הקונסטרוקטור מטעם הוועדה המקומית, אשר בחן את המבנה הקיים ואת תיאור תוספת הבינוי על המבנה המורחב. ממצאי בדיקתו העלו כי תוספת הבנייה המוצעת גם בתכנית הצל תואמות את דרישות ת"י 413 - חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". למסקנה זו הגיע אינג' פרסקובסקי לאחר שבחן את מסת הבנייה המוצעת בתכנית הצל וקבע כי אינה חורגת מ-2% ממסת המבנה המקורי.

62. ועדת הערר שוכנעה כי ההיבטים הקונסטרוקטיביים של המבנה נבחנו על ידי הוועדה המקומית והגורמים המקצועיים בה ולא מצאנו מקום להתערב בהחלטתה. חזקה על מבקשי ההיתר והמהנדס מטעמם שיפעלו בהתאם להנחיות הנדרשות לפי ת"י 413 בהתאם לבקרת התכן והנחיות הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית.

63. פגיעה בערך דירות העוררים - העוררים טענו בפנינו כי רכשו דירות יקרות בבניין, כאשר קירוי המרפסות בהכרח יוריד את ערכן. טענה זו נטענה ללא שנתמכה בחו"ד שמאית. בהקשר זה נציין כי יש להניח כי העוררים אכן רכשו את דירותיהם הכוללות מרפסות שמש רחבות ידיים, במיטב כספם, כדירות יקרות יותר מיתר הדירות בבניין. עם זאת, העוררים רכשו את דירותיהם בעת בה התכניות החלות על המקרקעין התירו בניית מרפסות זיז גם לשכניהם. בהקשר זה נוסף ונציין כי תכנית המתאר 62 מוסיפה את שטחי המרפסות, בנוסף לזכויות המותרות מכח התכנית התקפה על המקרקעין, תכנית 1149'א. אמנם, אין מחלוקת, כי מדובר בזכות מותנית-מוקנית ולוועדה המקומית, וכן לוועדת הערר הנכנסת בנעליה, שיקול דעת בדיון בבקשה לתוספת מרפסות זיז, ואולם בקשה למרפסת זיז עד לעומק של 1.5 מ' אף אינה טעונה בקשה להקלה. בענייננו התבקשה

הקלה למרפסת זיז בעומק של 2 מ' בלבד, ומצאנו בינוי כאמור ראוי תכנונית לאור צמצום אורך המרפסת. בהקשר זה ראה והשווה החלטתנו בערר 1175/18 **בן שבתאי עליזה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין בן שבתאי").

64. בהקשר זה נוסיף ונציין כי מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי הבינוי המוצע של המרפסות לא מקרה את כל שטח מרפסות העוררים, ועל כן, נותר שטח משמעותי מהמרפסות שנותר ללא קירוי. בנסיבות כאמור, הפגיעה הנטענת היא פגיעה סבירה בנסיבות העניין, בפרט נוכח אפשרות העוררים להוסיף מרפסות מכח תכנית מתאר 62. ועדת הערר שוכנעה כי צמצום שטח המרפסות, כפי שנקבע בהחלטתנו זו, ל-10 מ"ר חלף 12 המ"ר המתאפשרים, מהווה איזון נכון בין זכות העוררים לבין זכותם של מבקשי ההיתר למרפסת.

65. **תימוכין קנייניים** - בהיבט העקרוני נחזור ונדגיש כי הכרעה בשאלה קניינית או במחלוקת חוזית בין צדדים אינה מצויה בגדר סמכויות מוסדות התכנון. מכך נגזר הכלל שלפיו במקרה בו, על פני הדברים, יש למבקשי ההיתר זכות קניין, ואף אם קיימת מחלוקת לגבי זכות זו, מוסד התכנון יידון בבקשה להיתר מבלי שיהיה בכך הכרעה קניינית (או חוזית). מכלל זה נגזר גם החרג שלפיו, ועל מנת להימנע מדיוני סרק במישור התכנוני, רשאי מוסד תכנון לבחון את ה"תימוכין קנייניים" לבקשה. בהעדר תימוכין כאלו **רשאי מוסד התכנון (אך לא חייב)** שלא לדון בבקשה להיתר (עע"מ 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ**, פורסם בנבו, בג"צ 1578/90 **חלף אייזון נ. הוועדה המקומית תל אביב ואח'**, פורסם בנבו, ערר (ירושלים) 89/08 **הרבסט ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו). כוונת המונח "תימוכין קנייניים" היא, אפוא, שעל מבקש ההיתר להראות כי על פני הדברים קיימת אפשרות קניינית סבירה שיהיה באפשרותו לבצע את המבוקש בבקשה להיתר. כל עוד קיימת אפשרות סבירה ואף שהיא שנויה במחלוקת קניינית כנה, יראה מוסד התכנון במבקש ההיתר כבעל תימוכין קנייניים לביצוע המבוקש בהיתר הבניה (ערר (ירושלים) 143/12 **סיון נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים**, פורסם בנבו).

66. נוסיף ונציין, כי הן **בחלכת חלף אייזון** והן **בחלכת בני אליעזר**, נפסק כי למוסדות התכנון מסור שיקול הדעת האם לעכב את היתר הבניה כאשר קיימת מחלוקת קניינית, זאת בשים לב לנסיבות הספציפיות של הבניה, ובכל מקרה לא חלה עליהם החובה לנקוט בדרך מסוימת.

67. כפי שצינו בפרק העובדתי לעיל, לבניין 4 כניסות וסה"כ קיימות 44 יח"ד בבניין. מבקשי ההיתר אינם בעלי הדירות העליונות הממוקמות בקומות 4-6 בבניין. הבקשה להיתר הוגשה על ידי 15 מבין 24 דיירי הבניין שלהם אין מרפסות, כאשר עד למועד הגשת כתב התשובה בפני ועדת הערר הצטרפו 3 דיירים נוספים לבקשה לתוספת מרפסות, קרי 18 מתוך 24 דיירים. מנגד, העוררים הם 9 דיירים מתוך 44 בעלי הדירות בבניין שמתנגדים לבקשה.

68. הוועדה המקומית התבססה בהחלטתה על העובדה כי המתנגדים שמהווים 9 מתוך 44 בעלי הזכויות בבניין, אשר להם מרפסות שמש, אינם מהווים רוב חוסם לבקשה ועל כן לא קיימת מניעה לוועדה המקומית מלדון תכנונית בבקשה להיתר.

69. בנסיבות המקרה בענייננו, אנו סבורים כי לא נפל פגם בהתנהלות הוועדה המקומית והיא הייתה רשאית להפעיל את שיקול דעתה ולדון בהיבטים התכנוניים של הבקשה. כך גם, מודעים אנו לעובדה כי מדובר בתוספת משמעותית של מרפסות, בחזית הקדמית של המבנה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי משמעותי של חזית המבנה. עם זאת, כפי שצוין לעיל, מרפסות העוררים עצמן מצויות בחזית זו, כך גם בהיבט התכנוני תוספת מרפסות לבניין המדורג הינה ראויה בחזית זו וזוכה לתמיכה של 18 מתוך 24 בעלי הדירות בבניין, אשר להם אין מרפסות.

70. אשר על כן, לא הייתה קיימת מניעה מלדון תכנונית בבקשה ולאשרה. עם זאת, בפני העוררים פתוחה הדרך להעלות טענותיהם הקנייניות בפני הערכאות המוסמכות. בהקשר זה, נציין כי מקובלת עלינו עמדת העוררים לפיה אין לראותם כמי שחלה עליהם הוראת סעיף 71(ב)(ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וכמי שביצעו הרחבה דומה. העוררים קנו דירותיהם מלכתחילה עם מרפסות ולא ביצעו כל הרחבה לתוספת מרפסות לדירותיהם.

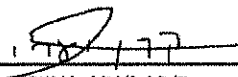
סוף דבר

71. עררים 1007/23 ו-1008/23 נדחים.

72. ערר 1021/23 מתקבל בחלקו, אורך המרפסות המבוקשות יעמדו על 5 מ' ועומקן יהיה 2 מ'. על מבקשי ההיתר יהיה לתקן את הבקשה להיתר בהתאם לקביעתנו זו.
73. בנסיבות העניין לא מצאנו לעשות צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, י"ב באלול תשפ"ג, 29 באוגוסט 2023.


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


קרן יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 12/11/2022
הגשה: 13:55:58

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| שם המתגיד / הגוף | מספר זהות | סוג הזהות |
| | 6955371 | |

| | | |
|----------|---------|---------|
| שם משפחה | שם פרטי | תואר |
| סיון | עמנואל | פרופסור |

כתובת המתנגד

| | | |
|--------|----------|---------|
| רחוב | שכונה | יישוב |
| אביזהר | בית הכרם | ירושלים |

| | | |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 8 | 284 | |

| | | |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 052-3841603 | emmsivan@gmail.com |

| | |
|---------|-----------------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| 9626712 | אביזהר 8, דירה 284, ירושלים |

פרטי בא כת המתנגד

| | |
|----|-----------|
| שם | מספר זהות |
| | |

| | |
|---------------|------|
| דואר אלקטרוני | תואר |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון נייד | טלפון בבית |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: הדירה
המבקשת לבנות נמצאת במרחק שתי קומות מעל דירתי

ב. מטאטס דירת המתנגד: ☒ אמצעות המומחה ☐ בעצמיות ☐ בקומה
☐ גישה

נימוקי ההתנגדות

| |
|---|
| הבקשה המוצאת לתוספת מרפסות ברוחב שני מטר נראית
מסוכנת מבחינה בטיחותית לבניין רב דיירים, ישן, שלא תוכנן
לשאת כובד משקל זה. |
|---|

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

תיק: 2022/0131.01
 מספר

תאריך: 12/11/2022
 הגשה: 22:22:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 6757348 | |

| חואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---------|--------------|----------|
| פרופסור | גרשון עמנואל | סיון |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|-------|----------|-----------------|
| | רמת דניה | מבוא הלל ציטלין |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 20 | 20 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|--------------------|
| | 052-3841603 | emmsivan@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|-----------------------------------|
| 9626712 | אביזוהר 8, דירה 284 בית הכרם, י-ם |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| חואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 הבנייה המבוקשת בא שתי קומות מעל דירתי

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקב ☐ במעקב ☐ במעקב
☐ בדמי ☐ בדמי

בימוקי ההתנגדות

הוספת מרפסות חיצוניות נראית מסכנת את בטיחות הבניין, הוא רב דירות, הבניין ישן ולא תוכנן לשאת משקל כבד נוסף. השלכות התוספות יכולות להתבטא בגם סדקים שייווצרו במקומות לא צפויים. (בטופס קודם ששלחתי נפלו טעויות) ובזמן לא צפוי

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 09/11/2022
הגשה 21:43:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 57059529 | |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| מר | אילן | דנש |

כתובת המתנגד

| | | |
|------------|-------------|---------------|
| יישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | רמת דניה | |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 12 | | |
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 050-5905155 | das@das.co.il |

| | |
|-------|-----------------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| 96757 | צייטלין 12 רמת דניה ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|------------|---------------|
| מספר זהות | שם |
| | |
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת לא רלבנטי

ב. טטאוס דירת המתנגד ☐ במעליות המותגד ☒ בשכירות
בדמי משתח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אין לי שום התנגדות עקרונית. ובלבד שימונה מפקח שהוא גם קונסטרוקטור. לותו מפקח-קונסטרוקטור תהיה חובת דיווח לכל בעל הדירות. זאת כדי שנוכל לוודא שהבניה לפי התקן

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

תיק: 2022/0131.01
 מספר

תאריך: 12/11/2022
 הגשה: 19:53:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 13656939 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---------|---------|----------|
| פרופסור | משה | לכטר |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|----------------|
| ירושלים | רמת דניה | אריה ל. קובובי |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 60 | 1 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|-------------------|
| | 055-3061478 | mlacter@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משכיר
 ג. סטאטוס ☐ בבעלות ☐ בבעלות

בימוקי ההתנגדות

רכשתי את דירתי לפני שנים רבות בקומה ראשונה. הסיבה המרכזית הייתה מרפסת סוכה גדולה. דירה זו הייתה יקרה במיוחד מסיבה זו. התגוררתי שנים רבות בארצות הברית. זה לא מכבר עליתי לארץ. שיפצתי את דירתי בהשקעה רבה מאד ואפילו שיניתי את מיקום המטבח ליד המרפסת ופתחתי חלון גדול, והכל במטרה לבנות סוכה גדולה בה אוכל לארח את כל משפחתי ונכדיי בחג הסוכות. אם חלילה תיבנה מרפסות מעל ראשי אשאר עם סוכה אישית קטנה, חלומי יתרסק, דירתי תוחשך, פרטיותי תיפגע מאד, וערך דירתי ירד. לעומתי לדיירי הקומות העליונות תהיה מרפסת סוכה גדולה. זה חוסר צדק מוחלט. לכל הדיירים בבנין היו מרפסות נוף פנימיות שאותן בחרו לסגור ויש סבירות גבוהה שכך יעשו בעתיד. התיקרה בבנין דקה במיוחד ויש חשש כבד לנזקים לתיקרת דירתי ולכל מה שבסמוך אליה. אבקש בכל לשון של בקשה לדחות בקשה זו הגורמת לי עוול גדול ועוגמת נפש.

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 06/11/2022
הגשה 14:12:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 3072220 | |
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| | יעל | חלפן |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|------------|-------------|-----------------------|
| רעננה | | |
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| | | |
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| 09-7431935 | 050-6619233 | ychalfan@inter.net.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|----------------------------|
| 4326030 | רחוב רבי עקיבא 5/22, רעננה |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|------------|--------------------|
| | |
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

בתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירתי בקומה שמעל הקוטגים, מתחת למרפסות המבוקשות

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
ג. סטאטוס ☐ מפתח ☐ בהכרזה

בימוקי ההתנגדות

בקומפלקס הבניינים קובובי 54 עד 60 קיימות 8 דירות עם מרפסות בחזית (ושלי ביניהן), בעומק של 1.90/ 2.00 מטרים. בשל מרפסות אלה היו הדירות הללו יקרות משמעותית משאר הדירות בבניין. רכישת הדירה נעשתה בעיקר בשל קיומה של מרפסת השמש המרווחת, שמאפשרת הנאה מהשמש בימי החורף השמשיים, וכן ייבוש כביסה ללא עלות, גידול צמחיות נוי ותבלינים והקמת סוכה בתשרי. לכל הדירות הגבוהות יותר נבנו במקור מרפסות נוף פנימיות, כך שלא יאפילו על המרפסות שלנו. חלק ניכר מבעלי מרפסות אלה בחרו לוותר עליהן ולהכלילן בתוך דירותיהם, כך שנותרו ללא מרפסת. המרפסות נשואי בקשות אלה יאפילו על המרפסות שלנו וישללו מאיתנו את יתרונותיהן, שעליהם שילמנו במיטב כספנו. כמו כן תיפגע פרטיותנו ותיפגע אחידות חזית הבניין כולו. אנו חוששים מנזקים בפועל לרכושנו, מנזק לקירות הבניין (שעליהם כבר הוסיפו תוספות שונות ומשונות), מבעיות מניקוז המרפסות המבוקשות ואף מירידת ערך דירותינו בשל אבדן פרטיות אפשר יהיה ליצפות מהמרפסות לתוך חדרי השינה שלנו)) ומהפחתת האור בדירותינו. יצויין כי יש אפשרות להקים מרפסות בצד של הבניין הפונה לרחוב קובובי. לאפשרות זו סביר שיצטרפו בשמחה גם חלק מהמתנגדים לתכנית הנוכחית. לידיעתכם הגשנו התנגדויות לבקשות זהות שהוגשו לכם לגבי אותו עניין ואותו בניין בתיק והערה נוספת: לאור נסיון העבר קיימת 2022/0131.00 אפשרות סבירה שגם חלק מהמרפסות נשוא הבקשות שלפניכם ייסגרו ויוכנסו לדירות המבקשים. ולסיום אבקש להדגיש ששהיענות לבקשות להקמת מרפסות כמבוקש תיקח מאתנו את ההנאה מרכושנו ותיתן אותה למבקשי ההיתר - מעשה רובין הוד בלתי מוצדק לחלוטין! אנא : לא על חשבוננו!

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 08/11/2022
הגשה 23:05:25

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 12254785 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|-------|---------|----------|
| משפחת | ארנולד | וולקוביץ |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|----------------|
| ירושלים | רמת דניה | אריה ל. קובובי |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 56 | 2 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|--------------------------|
| | 054-3977117 | Arnold-
WO@012.net.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1
מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במסגרת תכנון עירוני ☐ במסגרת תכנון פרטי
☐ בבעלות פרטית ☐ בבעלות עירונית

נימוקי ההתנגדות

שמי ארנולד וולקוביץ בן 93 ניצול שואה המתגורר בבנין כשנה וחצי. אחת הסיבות המרכזיות לרכישת דירתי היקרה הייתה מרפסת סוכה גדולה. יש לציין שאני איש דתי השומר שבת בקפדנות. אם חלילה תיבנה מרפסת מעל ראשי לא אוכל לארח את כל משפחתי ונכדיי בחג הסוכות. לעומתי שכניי בקומות העליונות יהנו ממרפסת סוכה גדולה. זו פגיעה חמורה בי הנוגדת את רפורמת המרפסות ואין לכך שום הצדקה, בנוסף לכך דירתי תוחשך מאד ופרטיותי תיפגע היות ותהיה תצפית ישירה על חדרי הדירה הפנימיים. ערך הדירה ירד מאד ועל נזקים עכשויים ועתידיים אף גורם לא יטול אחריות. תמוהה בעיני העובדה שהתוכנית שהוצגה אינה מפורטת ולוקה בחסר. יש לציין שכבר הוגשה התנגדות קודמת לתוכנית זוהי מספר הגשה 678190

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

תיק: 2022/0131.01
 מספר

תאריך: 27/10/2022
 הגשה: 11:37:45

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 6314223 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---------|---------|----------|
| פרופסור | יונתה | לוי |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|----------------|
| ירושלים | רמת דניה | אריה ל. קובובי |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 58 | 2 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|----------------------|
| 02-6424957 | 054-7905997 | yonatalevy@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9675770 | קובובי 58 ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|-----------|
| | יונתה לוי |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|----------------------|
| | yonatalevy@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| 02-6424957 | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9675770 | קובובי 58 |

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 קומה ראשונה עם מרפסת שמעליה מבקשים לבנות מרפסת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בדמי מגורים ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הבנין הוא בעל מרכבה מורכב והדירה איננה מוארת. מקור האור היחידי בסלון הוא מהדלת הפונה למרפסת הפתוחה שמעליה אין כרגע גג. בניית מרפסת מעלינו תפגע באופן משמעותי באור בחדרים. רכשתי את הדירה בגלל התכנון המקורי שכלל מרפסת פתוחה ללא גג מעליה. זכותי להמשיך להתגורר בדירה שתואמת את צרכי וששילמתי עבורה יותר מששילמו דירים מעלי שלהם היתה מרפסת פנימית. אציין, שגם אותה מרפסת פנימית נסגרה לטובת הגדלת החדר הסמוך אליה. כלומר, הם ויתרו על מרפסת. בניית מרפסת מעלי תפגע בערך הדירה שלי באופן משמעותי. בנוסף, קים חשש רציני לפגיעה בתקרה שהיא כיום דקה יחסית. הבנין עומד 46 שנים. יש לקחת בחשבון פגיעה במבנה שתהיה משמעותית

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 03/11/2022
הגשה 18:26:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 50312750 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|-------|-------------|----------|
| משפחת | ראובן ונעמי | רגב |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|----------------|
| ירושלים | רמת דניה | אריה ל. קובובי |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 54 | 1 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|-------------|------------|----------------------|
| 050-7287503 | | reggev1950@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9675766 | |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|-----------------|
| 50312750 | ראובן ונעמי רגב |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|-------|----------------------|
| משפחת | reggev1950@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|-------------|
| | 050-7287503 |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9675766 | קובובי 54 |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
באותה כניסה 2 קומות מעלי

ב. טכאטוס דירת המתנגד ☒ ☐ ☐
גדלי מפתח ☐ גמביריה ☐

נימוקי ההתנגדות

עקרונית איננו מתנגדים שלשכנינו תהיה מרפסת. מהנתונים המועטים שהוצגו לנו נראה שעלולה להיווצר בעיית ניקוז במרפסת שלנו. גודל המרפסת המבוקשת יחסום את האור בסלון ובחדרים הדרומיים בדירתנו. סוכך שהתקנו בעלות של אלפי ש"ח יהרס. הבנין ישן ובנית המרפסות עלול לגרום נזק למבנה כולו ולתקרת דירתנו. הבקשה מתייחסת להיתר למרפסות בצד הדרומי של הבנין, הפונה לכיוון דרך ראשית. מאידך יש אפשרות לבנית מרפסות בצד הצפוני של הבנין, שאינו פונה לנוף, באופן שיפריע פחות לנראות החזית ובאופן שיפריע פחות לדירתנו.

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 27/10/2022
 גשם: 01:42:45

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזדהות מספר זהות שם התאגיד / הגוף

| | | |
|---------|----------|------|
| שם פרטי | שם משפחה | תואר |
| רבקה | וינברג | גברת |

כתובת המתנגד

| | | |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| רחוב | שכונה | יישוב |
| אריה ל. קובובי | רמת דניה | ירושלים |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|----------|------|-----|
| 58 | 33 | 5 |

| | | |
|------------------|-------------|------------|
| דואר אלקטרוני | טלפון נייד | טלפון בבית |
| rebewa@gmail.com | 054-4383010 | 02-6422691 |

מיקוד כתובת למשלוח תשובה קובובי 58 ירושלים 9675770

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות **שם**

תואר
דואר אלקטרוני

טלפון בבית **טלפון נייד**

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

בתרגום

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

ב. טעמוס דידת דתתנוד ☒ טעמוס דידת דתתנוד ☐ טעמוס דידת דתתנוד ☐ טעמוס דידת דתתנוד

בימורקי ההתבגרות

אנו מתנגדים לבניית המרפסות . הליך הבנייה אלול לגרום
לנזק המבנה ,הדירה ורכושה. לא הובטח לנו אף פיצוי
במקרה של נזק מאף גורם שהו. בניית המרפסות תחשיך את
תאורת הדירה בכל חדרי השינה ובסלון שיגרם לירידה
משמעותית באיכות החיים בדירה ואף אלול להפחית את
ערך הדירה. דירי הבניין המעוניינים בבנייה לא העבירו
אלינו (מתנגדי הבנייה) אף תוכנית מסודרת המסבירה את
הליך הבנייה, תוכנית בניית המרפסות ואיך יראה הבניין
בסיום הבנייה. אנו מצפים הדירי הבניין הרוצים בבניית
המרפסות התחייבות מפורטת בכתב לגבי כיסוי הנזקים
שעלולים לקרות לדירה ולרכוש בה , בנוסף לטיפול בכל
נזק שנגרם למבנה עצמו מתהליך הבנייה

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

תיק: 2022/0131.01
 מספר

תאריך: 31/10/2022
 הגשה: 01:30:10

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 53592861 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|-------|---------|----------|
| משפחת | מיכאל | טלמור |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|----------------|
| ירושלים | רמת דניה | אריה ל. קובובי |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 60 | 2 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|-----------------------|
| | 054-5848428 | mikitalmor3@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|-------------------------------|
| | רחוב קובובי 60 דירה 2 ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נמונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1
 מטר

ב. סמלול דירת המתנגד ☒ בעלית המתנגד ☐ בשכירות
☐ מדינת ☐ מדינת

בימוקי ההתנגדות

רכשנו דירה יקרה ב 1994, בעיקר עקב העובדה שהייתה בה מרפסת שמש גדולה. התקנו גגון יקר במיוחד המאפשר פתיחה וסגירה מוחלטת עד מתחת למעקה, וכך יש לנו פרטיות מוחלטת ואור לפי רצוננו. יש שמוש רב בשלד האלומיניום של הגגון לתליית צמחים. אם יכפו עלינו הר כגיגית תוחשך דירתנו ותיפגע פרטיותנו, לעומתנו דיירי הקומות העליונות יהנו ממרפסת שמש גדולה. זו אפליה. יוצר מצב של זה נהנה וזה חסר. יש חשש כבד מנזקים עכשויים ועתידיים שבגינם אף גורם לא יקח אחריות, כפי שאירע כאשר כתוצאה מעבודה שולית בקיר המבנה נפלה אבן גדולה לאחת המרפסות. צד זה פונה לרחוב סואן. הקמת 17 מרפסות מהווה סכנה ברורה. קיימת אלטרנטיבה לבניית מרפסות בצידו הצפוני של הבנין הפונה לחצר פנימית שם הסכנה פחותה בהרבה וגם בעית האחידות לא חשובה. צד זה מוזנח במיוחד קירותיו שחורים וחזותו תשתדרג. יש לציין שלכל דיירי הבנין היו מרפסות נוף פנימיות שאותן בחרו לסגור. זה לא מכבר נכתבו התנגדויות זהות למרפסות זיז בציטלין בקשה 678190, לאור כל האמור לעיל אבקש לא לתת היתר לבקשה זו. בכבוד רב מיקי ולריסה טלמור

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

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 24/10/2022
הגשה: 20:28:17

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| | | |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
| | 835397 | |

| | | |
|---------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| פרופסור | יצחק | טוכמן |

כתובת המתנגד

| | | |
|---------|----------|-----------------|
| ישוב | שכונה | רחוב |
| ירושלים | רמת דניה | מבוא הלל ציטלין |

| | | |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 24 | | |

| | | |
|------------|-------------|------------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
| | 054-2226150 | tuchma@mail.huji.ac.il |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

פרטי בא כח המתנגד

| | |
|-----------|----|
| מספר זהות | שם |
| | |

| | |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
| | |

| | |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
| | |

| | |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת שתי קומות מתחת לבנייה המיועדת

ב. כטאגוס דירת המתנגד ☒ מבעלות המתנגד ☐ משמורת ☐ ג.דמי מפתח ☐ בהכרזה

נימוקי ההתנגדות

לא נאמר לי ולא הוצגו בפני פרטי הבנייה המיועדת

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0131.01
מספר

תאריך: 19/10/2022
הגשה 18:29:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
| | 38274155 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר | אודי | ברקלי |

כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---------|----------|-----------------|
| ירושלים | רמת דניה | מבוא הלל ציטלין |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 2 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|------------|-------------|--------------------|
| | 052-4778667 | cluvir@walla.co.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|----------------------------|
| 9675701 | מבוא הלל ציטלין 2, ירושלים |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
| | |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| | |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מטרים

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בעבריות ☐ בעבריות
 ב.דמי משתח ☐ בחכירה ☐

בימורי ההתנגדות

אין לי כל התנגדות עקרונית לבניית המרפסות אך עם זאת ישנו חשש כבד מצידוי כי במהלך בניית המרפסות יתכנו סיכונים בטיחותיים משמעותיים היוכלים לסכן את חיייהם שלי ושל בני משפחתי. מדובר בבניין ישן בן כחמישים שנים לערך אשר אף במהלך ביצוע עבודות שוליות בגגו, נפלו אבנים ממנו מגובה רב ולמרבית המזל, לא נגרם כל נזק בגוף. לאור העובדה כי כניסת ביתי נמצאת מתחת לאזור הבניה המדובר, הסיכון הנו גדול ביותר. אין לי כל התנגדות כי תבנה מרפסות בצידו השני של הבניין ברחוב קובובי שם אין כל סיכון במידה ותפול אבן מאבני הבניין. בברכה אודי ברקלי

יום ראשון 22 מאי 2022

בס"ד

לכבוד
כל המעוניין

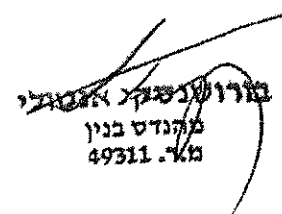
הנדון: תכנון מרפסות קונזיליות חדשות במפלס +6.00 / +9.000 ברח' קובובי 58-60.

לפי הגשה מספר בקשה 678190 תיק רישוי 2022 / 131.00 מבקשים מרפסות קונזיליות, מעל מרפסות פתוחות (סוכה) קיימים במפלס +3.000. נכון לעכשיו מעל המרפסות אין סגירות. אפשר להשתמש כמו מרפסת סוכה לכל המשפחה, אור של שמש נכנס בתוך הדירה.

במקרה שבונים מרפסות מעל:

- יש להקטין את שטח המרפסת סוכה על 12 מ"ר
 - אור השמש לא נכנסת בתוך הדירה (עומק הסלון 6.5 מ"א)
 - ניקוז מי גשם אינו מסומן על התכנית. אי אפשר לדעת איך יוצא מים מהמרפסות לקרקע. לטעמי ירידת ערך הדירה בגלל ביטול שטח הגדול של מרפסת סוכה וסגירת אור תהיה מינימום 200,000 ש"ח לכל הדירה.
- חייבים לקחת בחשבון שבזמן פתיחת פתח בקירות קיימים יכול להיות פגיעה לחוזק הקירות. וזה דורש חיזוק קירות.

צריך לקחת בחשבון שבזמן הביצוע מרפסות יכול להיות סדקים בדירות למטה וזה דורש התחייבות לשיפוץ הדירות וכמובן חייב להיות ביטוח לכלל העבודות בנייה אצל הקבלן.


בורושנסקי אנטוני
מהנדס בנין
מ"א. 49311

בברכה ובכבוד רב

אנטוני בורושנסקי
מהנדס בנין
רשיון 49311