

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2019/0458.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 8 יח"ד, שועפאט, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עיסא סאמי
עורך הבקשה	טויל בשיר
מתכנן השלד	מהנדס דבש רמדאן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אום אל עמד , שועפט ראס אל עמוד

גוש	חלקה	בשלמות
30559	37	כן
30559	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
95935	תחילת תוקף	01/07/2017	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	495

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מצב קיים:

במגרש קיים בניין בין 3 קומות אשר מיועד להריסה.

מצב מוצע:

מוצעת הקמת בניין חדש, קומה לשטח ציבורי מעל קומת חנייה, ו-4 קומות מגורים מעל קומת השטח הציבורי, סה"כ 8 יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה

נמצא היתר אחד הקיים במגרש לפיו מספרו 2000/0302.00 לפיו קיים היתר למבנה המערבי בחלקה ארעית 1 ולכן לא רלוונטי לבקשה זאת.

פרסום:

במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק התכנון והבנייה

תום מועד הגשת התנגדויות: 15.12.2019, התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת כדלהלן:

מר עלקם טוען שלמבקש יש בעלות חלקית על השטח, וישנו סכסוך בעלות על החלקה. (מצ"ב טפסים מעו"ד)

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	מאחר והוגשה התנגדות קניינית על הקרקע, ובהתאם לכך הוגש טופס וועדת בעלויות
	המוכיח כי שטח מגרש 2 בתוך חלקה 37 הינו שייך לבעלים אחד החתום על התוכנית.
	-אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מאחר והבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת ועומדת בהוראות התוכנית וכן הושלמו כל התנאים הנדרשים.
	חניה

-יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון המאושר ע"י מחלקת חניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 95935 תחילת תוקף: 01/07/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *9713 תחילת תוקף 01.07.2017, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 21.12.13 התיק נידון ברשות רישוי מקומית , החלטת ר"ר היתה "לדחות במתכונת המוצעת ", לאחר תיקון התוכנית התיק עלה לדיון בועדת משנה וההחלטה היתה " לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות" ע"כ עולה עכשיו לדיון בועדת התנגדויות.	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לתוכנית קיים נספח בינוי, אשר מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות. תוכנית החניה המוצעת מתאימה בקונטור הבניה לנספח הבינוי ולאישור חניה. בתוכניות הקומות הנוספות השינוי הוא: בחזית מערבית- בוצעו שינויים מינוריים בקונטור הבנין. בחזית מזרחית-בוצעו שינויים קלים: במרפסות הזיז המוצעות היוצרות מרווח בניהם. ובחדר מדרגות ומעלית הנכנסים פנימה אל תוך המבנה מהמוצע בנספח. השינויים עומדים בחלקי הנספח המחייבים(גובה, מס' קומות, קווי בנין והריסות)-אין מניעה לאשר. קווי בניין עפ"י תיק קווי בניין מספר 2018/5798.00 סומן קו הבניין באדום ובכחול סומן קו בניין תת קרקעי, אין חריגה מקו הבניין המותרים. סטייה ניכרת בסעיף 4.3ג' בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים: גובה בנייה, קווי בנין, הריסות, מס' קומות מירבי, ביצוע בפועל של השטח הציבורי. המוצע אינו חורג מסעיפי הסטייה ניכרת המפורטים שטחי בניה		
---	--	--

אחוזי בניה המותרים ע"פ טבלה מספר 5: מדובר על תא שטח מספר 2 מגורים מעל הכניסה הקובעת עיקרי מגורים 694.2 מ"ר – מבוקש 05.660 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מגורים 194.4 מ"ר – מבוקש 35.185 מ"ר, עומד בדרישה. מתחת לכניסה הקובעת שירות מגורים 377 מ"ר – 06.376 מ"ר. מתוך שטח זה נוריד ממ"ס לשטחי ציבור 12 מ"ר 06.364 מ"ר, עומד בדרישה. ציבורי מעל הכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 201.80 מ"ר – מבוקש 40.182 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מבני ציבור 12 מ"ר – מבוקש 12 מ"ר עבור ממ"ס. חניה מוצעת קומת חניה תת קרקעית, קומת החנייה אינה תואמת לנספח הבינוי ולאישור חניה הקיים במערכת. יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון המאושר ע"י מחלקת חניה. מרפסות זיז לכל דירה מתוכננת מרפסת זיז, כל המרפסות ממוקמות בתוך קו הבניין ותואמות נספח כאשר שטח מרפסות ליח"ד		
--	--	--

אחת לא עולה על 10 מ"ר ע"פ הוראות התקנון. מותרים 55.4 מ"ר למרפסות לפי טבלה מספר 5 בתקנון התב"ע בהתאם למוצע בבקשה. לפי סעיף 4.3.2 א' (6) בתקנון שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך" כל המרפסות המוצעות פתוחות בהתאם להוראות התוכנית. ממ"דים לכל דירה מתוכנן ממ"ד, סה"כ 2 עמודות ממ"דים לבניין, תואם נספח. תנאי להיתר הינו אישור פיקוד העורף לממ"דים ולממ"ס המוצעים. פיתוח שטח לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מוצע בתוכנית פריסת גדרות, עומד במותר -אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י טבלה 5 הינו 8 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 מעל הכניסה הקובעת	
---	--

ואחת מתחת, בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. גבהים גובה הבניין הסופי תואם נספח, +811.53 עומד בדרישה. לפי טבלה 5 בתקנון התב"ע גובה המבנה המותר הינו 15.3 מטרים ומעליו תותר תוספת חדר מדרגות ומעקה תיקני, בהתאם למוצע בבקשה. שלבי ביצוע לפי סעיף 7.1 בתקנון הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד, מוצעת בניית המבנה כולו בהיתר אחד. עומד בדרישה. תכנית חיזוקים סעיף 4.1.2' בתקנון התב"ע הינו סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. מדובר בהריסה ובנייה חדשה לכן לא נדרש אישור זה. התנגדויות: לבקשה התקבלה התנגדות אחת כדלהלן: מר עלקם טוען שלמבקש יש בעלות חלקית על השטח, וישנו סכסוך בעלות על החלקה. התנגדות קניינית כאשר המתנגד טוען לבעלות על 2/3 מהקרקע. (בועדה הקודמת) הוגש טופס וועדת בעלויות: המוכיח כי שטח מגרש 2 בתוך חלקה 37 הינו שייך לבעלים אחד החתום על התוכנית מאחר וועדת בעלויות קבעה כי המבקשים הינם בעלי הקרקע והוגשה התנגדות שאינה תכנונית אלא בנושא קנייני הטוען לבעלות על הקרקע, נושא ההתנגדויות מובא להערכת		
---	--	--

הוועדה באם לזמן את המתנגדים. תנאים טרם דיון: אישור המחלקה להסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 2022.08.16. טפסים מקדימים למחלקת היטל השבחה - התקבל בתאריך 01.06.2020. טפסים מקדימים למחלקת היטל סלילה - התקבל בתאריך 01.06.2020. אישור המחלקה לאיכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 18.07.2022. אישור המחלקה לדרכים- התקבל אישור בתאריך 12.11.20. אישור מחלקת תברואה מתאריך 09.12.2020 לפיו "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", תנאי מתאים הוטמע במערכת. אישור אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 12.11.2020.		
הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות וזאת על פי בקשת חבר הוועדה מר יונתן יוסף על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	10/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 95935 תחילת תוקף: 01/07/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 21.12.13 התיק נידון ברשות רישוי מקומית , החלטת ר"ר היתה "לדחות במתכונת המוצעת ", היות וטרם הושלמו כל התנאים טרם דיון וכן נידרש תיקונים , וכן הוגשה התנגדות לגבי בעלויות הנדרשה לברור נוסף , כעת הבקשה תוקנה בהתאם לר"ר והוגש טופס ועדת בעלויות חדש על כן התכנית מובאת לדיון חוזר בוועדה. נספח בינוי לתוכנית קיים נספח בינוי, אשר מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות. תוכנית החניה המוצעת מתאימה בקונטור הבניה לנספח הבינוי ולאישור חניה. בתוכניות הקומות הנוספות השינוי הוא: בחזית מערבית- בוצעו שינויים מינוריים בקונטור הבנין. בחזית מזרחית-בוצעו שינויים קלים: במרפסות הזיז המוצעות היוצרות מרווח בניהם. ובחדר מדרגות ומעלית הנכנסים פנימה אל תוך המבנה מהמוצע בנספח. השינויים עומדים בחלקי הנספח המחייבים(גובה, מס' קומות, קווי בנין והריסות)-אין מניעה לאשר.		
--	--	--

קווי בניין

עפ"י תיק קווי בניין מספר 2018/5798.00 סומן קו הבניין באדום ובכחול סומן קו בניין תת קרקעי, אין חריגה מקו הבניין המותרים.

סטייה ניכרת

בסעיף 4.3ג' בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים:

גובה בנייה, קווי בנין, הריסות, מס' קומות מירבי, ביצוע בפועל של השטח הציבורי.

המוצע אינו חורג מסעיפי הסטייה ניכרת המפורטים

שטחי בניה

אחוזי בניה המותרים ע"פ טבלה מספר 5:

מדובר על תא שטח מספר 2

מגורים

מעל הכניסה הקובעת

עיקרי מגורים 694.2 מ"ר – מבוקש 05.660 מ"ר, עומד בדרישה.

שירות מגורים 194.4 מ"ר – מבוקש 35.185 מ"ר, עומד בדרישה.

מתחת לכניסה הקובעת

שירות מגורים 377 מ"ר – 06.376 מ"ר.

מתוך שטח זה נוריד ממ"ס לשטחי ציבור 12 מ"ר

06.364 מ"ר, עומד בדרישה.

ציבורי

מעל הכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 201.80 מ"ר – מבוקש 40.182 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מבני ציבור 12 מ"ר – מבוקש 12 מ"ר עבור ממ"ס. חניה מוצעת קומת חניה תת קרקעית, קומת החנייה אינה תואמת לנספח הבינוי ולאישור חניה הקיים במערכת. -יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון המאושר ע"י מחלקת חניה. מרפסות זיז לכל דירה מתוכננת מרפסת זיז, כל המרפסות ממוקמות בתוך קו הבניין ותואמות נספח כאשר שטח מרפסות ליח"ד אחת לא עולה על 10 מ"ר ע"פ הוראות התקנון. מותרים 55.4 מ"ר למרפסות לפי טבלה מספר 5 בתקנון התב"ע בהתאם למוצע בבקשה. לפי סעיף 4.3.2 א'(6) בתקנון שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך" כל המרפסות המוצעות פתוחות בהתאם להוראות התוכנית. ממ"דים לכל דירה מתוכנן ממ"ד, סה"כ 2 עמודות ממ"דים לבניין, תואם נספח. תנאי להיתר הינו אישור פיקוד העורף לממ"דים ולממ"ס המוצעים. פיתוח שטח לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף		
--	--	--

4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מוצע בתוכנית פריסת גדרות, עומד במותר -אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י טבלה 5 הינו 8 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת, בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. גבהים גובה הבניין הסופי תואם נספח, +811.53 עומד בדרישה. לפי טבלה 5 בתקנון התב"ע גובה המבנה המותר הינו 15.3 מטרים ומעליו תותר תוספת חדר מדרגות ומעקה תיקני, בהתאם למוצע בבקשה. שלבי ביצוע לפי סעיף 7.1 בתקנון הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד, מוצעת בניית המבנה כולו בהיתר אחד. עומד בדרישה. תכנית חיזוקים סעיף 14.1.2' בתקנון התב"ע הינו סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413.		
--	--	--

מדובר בהריסה ובנייה חדשה לכן לא נדרש אישור זה. התנגדויות: לבקשה התקבלה התנגדות אחת כדלהלן: מר עלקם טוען שלמבקש יש בעלות חלקית על השטח, וישנו סכסוך בעלות על החלקה. התנגדות קניינית כאשר המתנגד טוען לבעלות על 2/3 מהקרקע. (בועדה הקודמת) הוגש טופס וועדת בעלויות: המוכיח כי שטח מגרש 2 בתוך חלקה 37 הינו שייך לבעלים אחד החתום על התוכנית מאחר וועדת בעלויות קבעה כי המבקשים הינם בעלי הקרקע והוגשה התנגדות שאינה תכנונית אלא בנושא קנייני הטוען לבעלות על הקרקע, נושא ההתנגדויות מובא להערכת הועדה באם לזמן את המתנגדים. תנאים טרם דיון: אישור המחלקה להסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 2022.08.16 . טפסים מקדימים למחלקת היטל השבחה - התקבל בתאריך 01.06.2020. טפסים מקדימים למחלקת היטל סלילה - התקבל בתאריך 01.06.2020. אישור המחלקה לאיכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 18.07.2022. אישור המחלקה לדרכים- התקבל אישור בתאריך 12.11.20 אישור מחלקת תברואה מתאריך 09.12.2020 לפיו "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", תנאי מתאים הוטמע במערכת. אישור אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 12.11.2020.		
---	--	--

מובא להכרעת וועדה האם לזמן מתנגדים. מאחר והוגשה התנגדות קניינית על הקרקע, ובהתאם לכך הוגש טופס וועדת בעלויות המוכיח כי שטח מגרש 2 בתוך חלקה 37 הינו שייך לבעלים אחד החתום על התוכנית. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מאחר והבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת ועומדת בהוראות התוכנית וכן הושלמו כל התנאים הנדרשים. חניה יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון המאושר ע"י מחלקת חניה.	23/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
- קבלת אישור הסדרי תנועה המאשר את התכנית ולא דוחה אותה. - - אישור מחלקת איכות הסביבה. - -	13/12/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישור מורשה נגישות כיוון שמדובר על 8 יח"ד. - - אישור של מחלקת מבנה ציבור בשל שילוב מגורים עם ציבורי יחד. - - מספר תכנית שחלה בחלקה: 95935 תחילת תוקף: 01.07.2017 אזור מגורים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. נספח בינוי לתוכנית קיים נספח בינוי, אשר מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות. בניין קיים במגרש קיים בניין בין 3 קומות אשר מיועד להריסה. פירוט הבניה המוצעת מוצעת הקמת בניין חדש, קומה לשטח ציבורי מעל קומת חנייה, ו-4 קומות מגורים מעל קומת השטח הציבורי, סה"כ 8 יח"ד. קווי בניין עפ"י תיק קווי בניין מספר 2018/5798.00 סומן קו הבניין באדום ובכחול סומן קו בניין תת קרקעי, אין חריגה מקו הבניין המותרים. שטח בניה אחוזי בניה המותרים ע"פ טבלה מספר 5: מדובר על תא שטח מספר 2 מגורים מעל הכניסה הקובעת עיקרי מגורים 694.2 מ"ר – מבוקש 664.68 מ"ר, עומד		
---	--	--

בדרישה. שירות מגורים 194.4 מ"ר – מבוקש 150.96 מ"ר, עומד בדרישה. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מגורים 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מגורים 377 מ"ר – 380.59 מ"ר. מתוך שטח זה נוריד ממ"ס לשטחי ציבור 12 מ"ר 368.59 מ"ר, עומד בדרישה. ציבורי מעל הכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 201.80 מ"ר – מבוקש 198.87 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מבני ציבור 12 מ"ר – מבוקש 12 מ"ר עבור ממ"ס. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. חניה מוצעת קומת חניה תת קרקעית, קומת החנייה תואמת לנספח הבינוי ולא אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה טרם דיון בתאריך 28.01.2021 לפי האישור שהתקבל "יש התנגדות לתכנית, תכנית מעל 10 מקומות חנייה מחייבת תכנון ותכנית ע"י יועץ. יש להגיש נספח תנועה מוטמע בהרמוניקת הגשה" תנאי לדיון נוסף הינו קבלת אישור הסדרי תנועה חדש אשר מאשר את התכנית ולא מתנגד לה. מרפסות זיז לכל דירה מתוכננת מרפסת זיז, כל המרפסות ממוקמות בתוך קו הבניין ותואמות נספח כאשר שטח מרפסות ליח"ד אחת לא עולה על 10 מ"ר ע"פ הוראות התקנון. מותרים 55.4 מ"ר למרפסות לפי טבלה מספר 5 בתקנון התב"ע בהתאם למוצע בבקשה.		
--	--	--

לפי סעיף 4.3.2 א' (6) בתקנון שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך" כל המרפסות המוצעות פתוחות בהתאם לדרישת הסעיף. ממ"דים לכל דירה מתוכנן ממ"ד, סה"כ 2 עמודות ממ"דים לבניין, תואם נספח. תנאי להיתר הינו אישור פיקוד העורף לממ"דים ולממ"ס המוצעים. פיתוח שטח מוצעת גדר מסביב למגרש, תוכננה פרישת גדרות, יש לוודא עמידה בחוק: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י טבלה 5 הינו 8 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת, בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. גבהים גובה הבניין הסופי תואם נספח, +811.53 עומד בדרישה. לפי טבלה 5 בתקנון התב"ע גובה המבנה המותר הינו 15.3 מטרים ומעליו תותר תוספת חדר מדרגות ומעקה תיקני, בהתאם למוצע בבקשה. שלבי ביצוע		
---	--	--

לפי סעיף 7.1 בתקנון הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד, מוצעת בניית המבנה כולו בהיתר אחד. עומד בדרישה. סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.3ג' בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים: - גובה הנייה - - קווי הבניין - הריסות - - מספר הקומות המירבי - - ביצוע בפועל של השטח הציבורי - - אין חריגה מסעיפי הסטייה ניכרת המפורטים תכנית חיזוקים סעיף 14.1.2' בתקנון התב"ע הינו סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. מדובר בהריסה ובנייה חדשה לכן לא נדרש אישור זה. בעלויות במגרש קיימת חלוקה תכנונית בלבד כאשר מסמכי הבעלות שהתקבלו הנם חסרים, יש להשלים את כלל המסמכים הנלווים לאישור הבעלות של ועדת בית חנינה ולהציג חתימות פוזיטיביות של בעלים של החלקה אשר חלקם מהווה לפחות 75% מהחלקה המקורית אלה אם כן קיים הסכם פירוק / שיתוף ואז יידרשו לחתימות של 75% מבעלי המגרש ע"פ הסכם הפירוק. יש לציין שקיימת התנגדות קניינית כאשר המתנגד טוען		
--	--	--

לבעלות על 2/3 מהקרקע. במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק התכנון והבנייה תום מועד הגשת התנגדויות: 15.12.2019, התקבלה התנגדות אחת. אישורים שהוגשו · אישור המחלקה להסדרי תנועה התקבל בתאריך 28.01.2021 לפיו התכנית נדחתה. · טפסים מקדימים למחלקת היטל השבחה התקבלו בתאריך 01.06.2020. · טפסים מקדימים למחלקת היטל סלילה התקבלו בתאריך 01.06.2020. · אישור היחידה לאיכות הסביבה מתאריך 15.09.2021 עודכן אוטומטית ולכן דרוש אישור חדש. · אישור מחלקת דרכים מתאריך 12.11.2020 לפיו "הרחבת הכביש מתוכננת במסגרת פרויקט כביש 122. כניסה ומפלס סופי יהיו לפי תכניות תנועה ופיזי מאושרות באגף ובכפוף לאישור מחלקת תנועה. יש לפנות שטח המיועד לדרך מהגדרות. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים". · אישור מחלקת תברואה מתאריך 09.12.2020 לפיו "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר" · אישור אגף שפ"ע מתאריך 12.11.2020 לפיו התיק אושר. תוקף ההחלטה הינו ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: - קבלת אישור הסדרי תנועה המאשר את התכנית ולא דוחה אותה. - אישור מחלקת איכות הסביבה. - אישור מורשה נגישות כיוון שמדובר על 8 יח"ד. -	01/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אישור של מחלקת מבנה ציבור בשל שילוב מגורים עם ציבורי יחד. מספר תכנית שחלה בחלקה: 95935 תחילת תוקף: 01.07.2017 אזור מגורים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. נספח בינוי לתוכנית קיים נספח בינוי, אשר מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות. בניין קיים במגרש קיים בניין בין 3 קומות אשר מיועד להריסה. פירוט הבניה המוצעת מוצעת הקמת בניין חדש, קומה לשטח ציבורי מעל קומת חנייה, ו-4 קומות מגורים מעל קומת השטח הציבורי, סה"כ 8 יח"ד. קווי בניין עפ"י תיק קווי בניין מספר 2018/5798.00 סומן קו הבניין באדום ובכחול סומן קו בניין תת קרקעי, אין חריגה מקו הבניין המותרים. שטחי בניה אחוזי בניה המותרים ע"פ טבלה מספר 5: מדובר על תא שטח מספר 2 מגורים מעל הכניסה הקובעת עיקרי מגורים 694.2 מ"ר – מבוקש 664.68 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מגורים 194.4 מ"ר – מבוקש 150.96 מ"ר, עומד בדרישה. מתחת לכניסה הקובעת		
---	--	--

עיקרי מגורים 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מגורים 377 מ"ר – 380.59 מ"ר. מתוך שטח זה נוריד ממ"ס לשטחי ציבור 12 מ"ר 368.59 מ"ר, עומד בדרישה. ציבורי מעל הכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 201.80 מ"ר – מבוקש 198.87 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מבני ציבור 12 מ"ר – מבוקש 12 מ"ר עבור ממ"ס. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. חניה מוצעת קומת חניה תת קרקעית, קומת החנייה תואמת לנספח הבינוי ולא אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה טרם דיון בתאריך 28.01.2021 לפי האישור שהתקבל "יש התנגדות לתכנית, תכנית מעל 10 מקומות חנייה מחייבת תכנון ותכנית ע"י יועץ. יש להגיש נספח תנועה מוטמע בהרמוניקת הגשה" תנאי לדין נוסף הינו קבלת אישור הסדרי תנועה חדש אשר מאשר את התכנית ולא מתנגד לה. מרפסות זיז לכל דירה מתוכננת מרפסת זיז, כל המרפסות ממוקמות בתוך קו הבניין ותואמות נספח כאשר שטח מרפסות ליח"ד אחת לא עולה על 10 מ"ר ע"פ הוראות התקנון. מותרים 55.4 מ"ר למרפסות לפי טבלה מספר 5 בתקנון התב"ע בהתאם למוצע בבקשה. לפי סעיף 4.3.2 א'(6) בתקנון שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך" כל המרפסות המוצעות פתוחות בהתאם לדרישת הסעיף.		
---	--	--

ממ"דים לכל דירה מתוכנן ממ"ד, סה"כ 2 עמודות ממ"דים לבניין, תואם נספח. תנאי להיתר הינו אישור פיקוד העורף לממ"דים ולממ"ס המוצעים. פיתוח שטח מוצעת גדר מסביב למגרש, תוכננה פרישת גדרות, יש לוודא עמידה בחוק: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י טבלה 5 הינו 8 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת, בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. גבהים גובה הבניין הסופי תואם נספח, +811.53 עומד בדרישה. לפי טבלה 5 בתקנון התב"ע גובה המבנה המותר הינו 15.3 מטרים ומעליו תותר תוספת חדר מדרגות ומעקה תיקני, בהתאם למוצע בבקשה. שלבי ביצוע לפי סעיף 7.1 בתקנון הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד, מוצעת בניית המבנה כולו בהיתר אחד. עומד בדרישה. סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.3ג' בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים:		
--	--	--

- גובה הנייה - קווי הבניין - הריסות - מספר הקומות המירבי - ביצוע בפועל של השטח הציבורי אין חריגה מסעיפי הסטייה ניכרת המפורטים תכנית חיזוקים סעיף 4.1.2' בתקנון התב"ע הינו סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. מדובר בהריסה ובנייה חדשה לכן לא נדרש אישור זה. בעלויות במגרש קיימת חלוקה תכנונית בלבד כאשר מסמכי הבעלות שהתקבלו הנם חסרים, יש להשלים את כלל המסמכים הנלווים לאישור הבעלות של ועדת בית חנינה ולהציג חתימות פוזיטיביות של בעלים של החלקה אשר חלקם מהווה לפחות 75% מהחלקה המקורית אלה אם כן קיים הסכם פירוק / שיתוף ואז יידרשו לחתימות של 75% מבעלי המגרש ע"פ הסכם הפירוק. יש לציין שקיימת התנגדות קניינית כאשר המתנגד טוען לבעלות על 2/3 מהקרקע. במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק התכנון והבנייה תום מועד הגשת התנגדויות: 15.12.2019, התקבלה התנגדות אחת. אישורים שהוגשו אישור המחלקה להסדרי תנועה התקבל בתאריך 28.01.2021 לפיו התכנית נדחתה.		
---	--	--

· טפסים מקדימים למחלקת היטל השבחה התקבלו בתאריך 01.06.2020. · טפסים מקדימים למחלקת היטל סלילה התקבלו בתאריך 01.06.2020. · אישור היחידה לאיכות הסביבה מתאריך 15.09.2021 עודכן אוטומטית ולכן דרוש אישור חדש. · אישור מחלקת דרכים מתאריך 12.11.2020 לפיו "הרחבת הכביש מתוכננת במסגרת פרויקט כביש 122. כניסה ומפלט סופי יהיו לפי תכניות תנועה ופיזי מאושרות באגף ובכפוף לאישור מחלקת תנועה. יש לפנות שטח המיועד לדרך מהגדרות. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים". · אישור מחלקת תברואה מתאריך 09.12.2020 לפיו "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר" · אישור אגף שפ"ע מתאריך 12.11.2020 לפיו התיק אושר.		
מספר תכנית שחלה בחלקה: 95935 תחילת תוקף: 01.07.2017 אזור מגורים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. נספח בינוי לתוכנית קיים נספח בינוי, אשר מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות. בניין קיים במגרש קיים בניין בין 3 קומות אשר מיועד להריסה. פירוט הבניה המוצעת מוצעת הקמת בניין חדש, קומה לשטח ציבורי מעל קומת חנייה, ו-4 קומות מגורים מעל קומת השטח הציבורי, סה"כ 8 יח"ד. קווי בניין עפ"י תיק קווי בניין מספר 2018/5798.00 סומן קו הבניין באדום ובכחול סומן קו בניין תת קרקעי, אין חריגה מקו הבניין המותרים.	01/12/2021	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה אחוזי בניה המותרים ע"פ טבלה מספר 5: מדובר על תא שטח מספר 2 מגורים מעל הכניסה הקובעת עיקרי מגורים 694.2 מ"ר – מבוקש 664.68 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מגורים 194.4 מ"ר – מבוקש 150.96 מ"ר, עומד בדרישה. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מגורים 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מגורים 377 מ"ר – 380.59 מ"ר. מתוך שטח זה נוריד ממ"ס לשטחי ציבור 12 מ"ר 368.59 מ"ר, עומד בדרישה. ציבורי מעל הכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 201.80 מ"ר – מבוקש 198.87 מ"ר, עומד בדרישה. שירות מבני ציבור 12 מ"ר – מבוקש 12 מ"ר עבור ממ"ס. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. שירות מבני ציבור 0 מ"ר – לא מבוקש. חניה מוצעת קומת חניה תת קרקעית, קומת החנייה תואמת לנספח הבינוי ולא אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה טרם דיון בתאריך 28.01.2021 לפי האישור שהתקבל "יש התנגדות לתכנית, תכנית מעל 10 מקומות חנייה מחייבת תכנון ותכנית ע"י יועץ. יש להגיש נספח תנועה מוטמע בהרמוניקת הגשה"		
---	--	--

תנאי לדין נוסף הינו קבלת אישור הסדרי תנועה חדש אשר מאשר את התכנית ולא מתנגד לה. מרפסות זיז לכל דירה מתוכננת מרפסת זיז, כל המרפסות ממוקמות בתוך קו הבניין ותואמות נספח. מותרים 55.4 מ"ר למרפסות לפי טבלה מספר 5 בתקנון התב"ע בהתאם למוצע בבקשה. לפי סעיף 4.3.2 א' (6) בתקנון שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך" כל המרפסות המוצעות פתוחות בהתאם לדרישת הסעיף. ממ"דים לכל דירה מתוכנן ממ"ד, סה"כ 2 עמודות ממ"דים לבניין, תואם נספח. תנאי להיתר הינו אישור פיקוד העורף לממ"דים ולממ"ס המוצעים. פיתוח שטח מוצעת גדר מסביב למגרש, תוכננה פרישת גדרות, יש לוודא עמידה בחוק: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י טבלה 5 הינו 8 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת, בהתאם למוצע בבקשה, עומד בדרישה.		
---	--	--

גבהים גובה הבניין הסופי תואם נספח, 811.53+ עומד בדרישה. לפי טבלה 5 בתקנון התב"ע גובה המבנה המותר הינו 15.3 מטרים ומעליו תותר תוספת חדר מדרגות ומעקה תיקני, בהתאם למוצע בבקשה. שלבי ביצוע לפי סעיף 7.1 בתקנון הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד, מוצעת בניית המבנה כולו בהיתר אחד. עומד בדרישה. סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.3ג' בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים: - גובה הגייה - קווי הבניין - הריסות - מספר הקומות המירבי - ביצוע בפועל של השטח הציבורי אין חריגה מסעיפי הסטייה ניכרת המפורטים תכנית חיזוקים סעיף 4.1.2' בתקנון התב"ע הינו סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. מדובר בהריסה ובנייה חדשה לכן לא נדרש אישור זה. בעלויות במגרש קיימת חלוקה תכנונית בלבד כאשר מסמכי הבעלות שהתקבלו הנם חסרים, יש להשלים את כלל המסמכים הנלווים לאישור הבעלות של ועדת בית חנינה ולהציג חתימות פוזיטיביות של בעלים של		
--	--	--

החלקה אשר חלקם מהווה לפחות 75% מהחלקה המקורית אלה אם כן קיים הסכם פירוק / שיתוף ואז יידרשו לחתימות של 75% מבעלי המגרש ע"פ הסכם הפירוק. יש לציין שקיימת התנגדות קניינית כאשר המתנגד טוען לבעלות על 2/3 מהקרקע. במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק התכנון והבנייה תום מועד הגשת התנגדויות: 15.12.2019, התקבלה התנגדות אחת. אישורים שהוגשו - אישור המחלקה להסדרי תנועה התקבל בתאריך 28.01.2021 לפיו התכנית נדחתה. - טפסים מקדימים למחלקת היטל השבחה התקבלו בתאריך 01.06.2020. - טפסים מקדימים למחלקת היטל סלילה התקבלו בתאריך 01.06.2020. - אישור היחידה לאיכות הסביבה מתאריך 15.09.2021 עודכן אוטומטית ולכן דרוש אישור חדש. - אישור מחלקת דרכים מתאריך 12.11.2020 לפיו "הרחבת הכביש מתוכננת במסגרת פרויקט כביש 122. כניסה ומפלס סופי יהיו לפי תכניות תנועה ופיזי מאושרות באגף ובכפוף לאישור מחלקת תנועה. יש לפנות שטח המיועד לדרך מהגדרות. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים". - אישור מחלקת תברואה מתאריך 09.12.2020 לפיו "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר" - אישור אגף שפ"ע מתאריך 12.11.2020 לפיו התיק אושר.		
---	--	--

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
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	אישור רשות העתיקות	8

9	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
10	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
11	אישור חברת החשמל
12	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
13	תשלום אגרת בניה
14	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
15	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
16	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
17	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
18	אישור מנהל חינוך
19	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
20	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע
21	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח
22	אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה תכנית ארגון אתר
23	תיאום תכנון פנים וחצרות וחתימה על כתב התחייבות
24	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מאחר והוגשה התנגדות קניינית על הקרקע, ובהתאם לכך הוגש טופס וועדת בעלויות המוכיח כי שטח מגרש 2 בתוך חלקה 37 הינו שייך לבעלים אחד החתום על התוכנית.

-אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מאחר והבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת ועומדת בהוראות התוכנית וכן הושלמו כל התנאים הנדרשים.

חניה

-יש להתאים את התוכנית המוצעת לתכנון המאושר ע"י מחלקת חניה.

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

תיק: 2019/0458.00
מספר

תאריך: 05/12/2019
הגשה 12:27:41

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	86914199	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
עלקם	עבד אלגואוד	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
		ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6563111	ghiath.nasser@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
91199	ת.ד. 19919

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
גיא נאסר	21854534

דואר אלקטרוני	תואר
ghiath.nasser@gmail.com	ער"ד

טלפון נייד	טלפון בבית
054-6563111	02-6282650

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
91199	ת.ד. 19919

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת צמוד, מטרים ספורים, על אותה חלקה 37

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מבעלות המתנגד ☐ בעמיתות ☐ בדימי
מפותח ☐ בדימי

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב ההתנגדות בכתב עם המסמכים הנלווים אליה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	1986/0410.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת לדירה 3 בבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלאושטיין עידית
עורך הבקשה	תמייב יעקב
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הורקניה 27, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30122	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1104	תחילת תוקף	18/04/1963			
1682	תחילת תוקף	26/08/1976			
30122ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב הורקניה 27.

הבניין הינו בן 4 קומות- התוספת המוצעת הינה בקומה א'.

הבקשה הינה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז בחזית דרומית וממ"ד בחזית מזרחית עבור מש' בלאושטיין אשר תהווה בסיס לעמודת ממ"דים בהמשך, הבקשה מציגה ממ"ד שהגישה אליו מוצעת מתוך מרפסת שירות אשר מבוקשת כשטח עיקרי.

קיים היתר בניה בחלקה זו למעלון וגשרון עבור נגישות, מס' בקשה 1986/410.01, וכן בקשה מס' 1986/410.02 אשר בה מבוקש ממ"ד לשכנים בקומת הקרקע באלכסון מהדירה בה מבוקש הממ"ד בבקשה הנוכחית.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות רקע לבקשה: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות. ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודת הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבניין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיות של הבניין. צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר. הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה ייבחן הצורך בפרסום נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים. לאחר מכן הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149, כאשר לאור הנחיית ועדת ערר למיקום הממ"דים המועדף בצידי הבניין, הוועדה מורה על ביצוע פרסום למיקום החדש של הממ"דים, וזאת לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת .

הבקשה תוקנה בהתאם למיקום הממ"ד שנקבע כאופטימלי ע"י וועדת הערר ונקבע ע"י המשנה לפרסם את המיקום החדש, ובהמשך נשלחה הבקשה המתוקנת לפרסום כנדרש. תום מועד להתנגדויות 16/07/2024, התקבלה התנגדות אחת חדשה של הבעלים בבניין זה אשר הגיש את בקשתו בנקודה מס' 2, מר שרון אלרועי, הוא מעוניין לשנות מעט את מיקום הממ"ד, כיוון שהוא מבקש ממ"ד בצידו השני של המבנה במיקום שונה ממה שהוחלט ע"י וועדת ערר, בולט מקונטור הבניין לעומת האופציה של בינוי בהמשך לקונטור הבניין הקיים- כיוון שהוועדה מעוניינת במיקומי ממ"ד סימטריים. לטענת המתנגד המיקום בבקשה הנוכחית, נקודה מס' 3, פוגע בתכנון הפנימי של דירתו והוא מצידו מעוניין למזער את הפגיעה העתידית בדירתו ככל שניתן. בהתאם לכך, הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30122ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות. ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיניי ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודת הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבניין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיים של הבניין. צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר. הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה יבחן הצורך בפרסום נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים. לאחר מכן הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149, כאשר לאור הנחיית ועדת ערר למיקום הממ"דים המועדף בצידי הבניין, הוועדה מורה על ביצוע פרסום למיקום החדש של הממ"דים, וזאת לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת . הבקשה תוקנה בהתאם למיקום הממ"ד שנקבע כאופטימלי ע"י ועדת הערר ונקבע ע"י המשנה לפרסם את המיקום החדש, ובהמשך נשלחה הבקשה המתוקנת לפרסום כנדרש. תום מועד להתנגדויות 16/07/2024, התקבלה התנגדות אחת חדשה של הבעלים בבניין זה אשר הגיש את בקשתו בנקודה מס' 2, מר שרון אלרועי, הוא מעוניין לשנות מעט את מיקום הממ"ד, כיוון שהוא מבקש ממ"ד בצידי השני של המבנה במיקום שונה ממה שהוחלט ע"י ועדת ערר, בולט מקונטור הבניין לעומת האופציה של בינוי בהמשך לקונטור		
--	--	--

הבניין הקיים- כיוון שהוועדה מעוניינת במיקומי ממ"ד סימטריים. לטענת המתנגד המיקום בבקשה הנוכחית, נקודה מס' 3, פוגע בתכנון הפנימי של דירתו והוא מצידו מעוניין למזער את הפגיעה העתידית בדירתו ככל שניתן. בהתאם לכך, הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.		
ההקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 1.85 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים. ההקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הקדמית בעומק של עד 2.47 מ"מ לשם בניית ממ"ד. ההקלה עבור תוספת שטחים בשטח 6% בחלק היחסי עבור המרת שטח שירות לעיקרי (מעבר לממ"ד). ההקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית צידית בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה.	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
רקע לבקשה: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות. ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודת הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבניין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיים של הבניין. צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר. הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה יבחן הצורך בפרסום	21/06/2023	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת לוועדת המשנה להכרעתה בסוגיית מיקום הממ"דים המוצעת וכן לעניין הפרסום הנדרש. החלטה: התיק חזר מוועדת ערר כאמור לעיל לבחינת הצורך בפרסום. לאור הנחיית וועדת ערר למיקום הממ"דים המועדף בצידי הבניין, הוועדה מורה על ביצוע פרסום למיקום החדש של הממ"דים. וזאת לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת. תוקף ההחלטה הינו ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
רקע לבקשה: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות. ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודות הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבנין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיות של הבניין. צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר. הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה יבחן הצורך בפרסום	14/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת לוועדת המשנה להכרעתה בסוגיית מיקום הממ"דים המוצעת וכן לעניין הפרסום הנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30122 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות. ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודות הממ"דים לדירות בבנין וזאת משני צידי הבנין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיים של הבנין. צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר. הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה יבחן הצורך בפרסום נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות	14/06/2023	חוות דעת תכנונית

הממ"דים. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת לוועדת המשנה להכרעה בסוגיית מיקום הממ"דים המוצעת וכן לעניין הפרסום הנדרש.		
הוגשו שתי התנגדויות כאשר מתנגד אחד מר מרץ מיכאל הגיע לדיון וההתנגדות של שוראקי אוריאל הוקראה במעמד הוועדה. למבקשים יש את ההסכמות הנדרשות כמקובל בוועדה 2/3 מבעלי הדירות מהעמודה ו 1/3 מבעלי הדירות בבנין. המתנגד חושש שהבניה המבוקשת תפגע באפשרות להתחדשות עירונית. גם לדבריו ההליך כאמור עדיין בתחילת הדרך והחתימות להסכמה להליך הנן משנת 2021 כך שמאז אין התקדמות ממשית של פתיחת תיק. ראש הצוות הבהירה כי בהתאם לבדיקתה במערכת ייעודי קרקע, טרם נפתח תיק התחדשות עירונית ולא נמצאה התקדמות בענין זה. בנוסף, המבקשת חתמה ואף הצהירה שאינה מתנגדת להתחדשות עירונית. המתנגד הבהיר כי אינו מתנגד למרפסת. מר מרץ טען שישנם עוד 7 דיירים שחתמו על ההתנגדות, בבדיקת מסמכי ההתנגדות התברר שהוגשו חתימותיהם לעניין הסכמה לפינוי בינוי ואין שם התייחסות להתנגדות לתיק הרישוי הנוכחי. הוועדה רואה חשיבות במיגון דירות וסבורה כי הממ"ד מבוקש במקום הראוי ביותר הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. שטחי בניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה סה"כ 75% עבור 3 קומות. גודל מגרש: 970 מ"ר x 75% = 562.50 מ"ר	25/01/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במסגרת הגשת ההרמוניקה הוגשה בקשה להקלה כמותית של 6% = 58.20 מ"ר, 11 דיירים במגרש 58.20/11 = 5.29 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע +0.00 - 731.47 במפלס זה מבוקש להוריד 70% עובי מקירות, עבור הממ"ד המבוקש בקומה מעל. הקירות המוצעות מהוות כבניית חדר שלם, יש לבחון האם ניתן לבצע בינוי חלקי עבור יסודות הממ"ד. הבניה המוצעת צמודה לאזור משותף של מחסנים לכלל דיירי הבניין- לא ברור למה ישמש חלל זה בעתיד, נדרש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה וכן להציג אופן החיבור עתידי בין הקיים לחדש. בנוסף, מדובר ברכוש משותף אשר דורש חתימות של 1/3 מבלי הזכויות אשר מהווה 2/3 מבעלי העמודה- הוגשו החתימות הנדרשות בפתירת הבקשה, לעניין החתימות הנדרשות לעמודת ממ"דים- כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +2.70 734.17 במפלס זה מבוקש ממ"ד בשטח של 13.08 מ"ר בחזית מזרחית- קדמית, המעבר לממ"ד המוצע מבוקש ע"י המרת שטח מרפסת שירות לעיקרי, שטח עיקרי מבוקש 2.76 מ"ר אשר מבוקש במסגרת 6% הקלה כמותית- ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע. הובהר עניין החתימות הנדרשות של דיירי העמודה, בהסתמך על המוצג בטופס 1 חתום- פירוט לעניין הממ"דים מופיע בסעיף "קווי בניין". בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 9.16 מ"ר, אשר הגישה אליה מוצעת ממרפסת שירות, מבוקש להמיר את שטח השירות לשטח עיקרי מסך הזכויות שניתן לממש עבור כל דירה- 5.20 מ"ר סה"כ לדירה, השטח המבוקש בחזית זו 2.52 מ"ר, השטחים עומדים במותר וניתן לאשר. המרפסת מבוקשת לאורך כל מרפסת השירות, ניתן לאשר מרפסת שירות ולאחריה מרפסת זיז- בתנאי שהגישה למרפסת הזיז הנה מהשטח העיקרי בלבד .		
---	--	--

בנוסף, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציג מרפסת בצמד, המרפסת המבוקשת מהווה מרפסת בודדת, בקומה מעל אושרה מרפסת זיז בנקודה 1, ניתן להתבסס עליה כ"צמד מרפסות", וכן עפ"י המוצג בחזית הדרומית נראה כי לכל הדירות בחזית זו קיימת מרפסת, ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת בכפוף לצמצום המוצג ע"ג ההרמוניקה. תוכנית קומה ב' מפלס +5.40 736.87 במפלס זה מוצע גג הממ"ד ללא שימוש- כפי הנחיית המחלקה, עומדים בדרישה וניתן לאשר. ההרמוניקה לא כוללת כנדרש את שרטוט מפלס קומה ג', נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/5577 שהוגש מיום: 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קו בניין, בוקשה הקלה לבניה מעבר לקו בניין לשם בניית ממ"ד, ומרפסת זיז. ממ"ד הממ"ד המבוקש מוצע במרחק של כ- 2.3 מ' מקו בניין ונותר כ- 3.5 מ' מגבול מגרש. הממ"ד המבוקש הינו בקיר משותף עם ממ"ד עבור ממ"ד עתידי אשר מהווה כעמודת ממ"דים לממ"ד שמבוקש בבקשה בנקודה 2 בקומה מתחת- ממ"ד שטרם אושר סופית וממתין לוועדת התנגדויות, אולם תכנונו לא נדחה על הסך- מה שמלמד שניתן להתייחס אליו כאל מימוש "תוכנית צל ממ"דים" שהוצגה בבקשה בנקודה 2. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- הממ"ד המבוקש הינו בחזית קדמית. במקרה של מרווח קדמי- הבליטה לא תעלה על 50%		
---	--	--

מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. הממ"ד המוצע בולט כפי המותר, אינו עולה על 50% מהמרווח ואינו חורג מ- 3 מ' מהמרווח. במקרה של סטיה מקווי בניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו- הממ"ד המוצע ממוקם בחזית קדמית ברחוב ראשי, התקבל אישור ר"צ את למיקום הממ"ד. הגשת תוכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- מוצגת תוכנית צל בהתאם לבקשה שהוגשה בנקודה 2, ניתן לאשר, בפתיחת הבקשה הוגשה 3 חתימות- בנוסף למבקש, סה"כ 4 חתימות, כפי הנדרש. תנאי לפתיחת בקשה לבניה ברכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה, הוגשו חתימות של 3 בעלי זכויות מעבר למבקשים- סה"כ 4 חתימות מתוך 11 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 1/3 מבעלי זכויות חתומים, לגבי עמידה בדרישה של 2/3 מבעלי העמודה של הממ"ד בוצע ברור מול ע"ב האם אחד מבעלי הזכויות החתומים בפתיחת תיק עונה על דרישה זו, 2 מתוך החתומים מתגוררים בקומת הקרקע ומש' צ'ונה מתגוררת בקומה ג' בעמודה המבוקשת, ניתן לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בחזית צידית, חריגה של 10% מקו בניין- קו הבניין הינו 4 מ' והחריגה הינה בסך 40 ס"מ. ניתן לאשר חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומדים בדרישה וניתן לאשר. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה, ניתן לאשר את החריגה. תיקונים ע"פ המצוין בהרמוניקה המקוונת a.		
---	--	--

שטחי בניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה סה"כ 75% עבור 3 קומות. גודל מגרש: 970 מ"ר x 75% = 562.50 מ"ר במסגרת הגשת ההרמוניקה הוגשה בקשה להקלה כמותית של 6% = 58.20 מ"ר, 11 דיירים במגרש 58.20/11 = 5.29 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע +0.00 - 731.47 במפלס זה מבוקש להוריד 70% עובי מקורות, עבור הממ"ד המבוקש בקומה מעל. הקירות המוצעות מהוות כבניית חדר שלם, יש לבחון האם ניתן לבצע בינוי חלקי עבור יסודות הממ"ד. הבניה המוצעת צמודה לאזור משותף של מחסנים לכלל דיירי הבניין- לא ברור למה ישמש חלל זה בעתיד, נדרש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה וכן להציג אופן החיבור עתידי בין הקיים לחדש. בנוסף, מדובר ברכוש משותף אשר דורש חתימות של 1/3 מבלי הזכויות אשר מהווה 2/3 מבעלי העמדה- הוגשו החתימות הנדרשות בפתיחת הבקשה, לעניין החתימות הנדרשות לעמודת ממ"דים- כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +2.70 734.17 במפלס זה מבוקש ממ"ד בשטח של 13.08 מ"ר בחזית מזרחית- קדמית, המעבר לממ"ד המוצע מבוקש ע"י המרת שטח מרפסת שירות לעיקרי, שטח עיקרי מבוקש 2.76 מ"ר אשר מבוקש במסגרת 6% הקלה כמותית- ניתן לאשר את	09/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

השטח העיקרי המוצע. הובהר עניין החתימות הנדרשות של דיירי העמודה, בהסתמך על המוצג בטופס 1 חתום- פירוט לעניין הממ"דים מופיע בסעיף "קווי בניין". בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 9.16 מ"ר, אשר הגישה אליה מוצעת ממרפסת שירות, מבוקש להמיר את שטח השירות לשטח עיקרי מסך הזכויות שניתן לממש עבור כל דירה- 5.20 מ"ר סה"כ לדירה, השטח המבוקש בחזית זו 2.52 מ"ר, השטחים עומדים במותר וניתן לאשר. המרפסת מבוקשת לאורך כל מרפסת השירות, לא ניתן לאשר מרפסת שירות ולאחריה מרפסת זיז- נדרש לצמצם כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. יש לשקול הצגת יתרת השטח במרפסת השירות "כשטח עיקרי" מסך הזכויות שניתן לממש עבור דירה אחת- ובכך יהיה ניתן לאשר את היקף המרפסת המבוקשת. בעבר אושרה בניית מעלון וגישה לנכה בקומה מעל, בבקשה מס' 1986/410.01, בהרמוניקת ההיתר מוצגת מרפסת קיימת בהיקף זהה לשטח המבוקש לא ברור מכוח מה- האם הגדלת המרפסת מאושרת בהיתר וכיצד חשבו ו/ או התייחסו לשטחי השירות הקיימים עפ"י הבניה המקורית של המבנה, על פניו לא ניתן לאשר את כל היקף המרפסת אך במידה והעניין כפי שפרט לעיל יובהר לבוחנת הרישוי ע"י ע"ב ובעקבות זאת, ניתן יהיה לאפשר את אישור כל דוגל מרפסת הזיז העניין יבחן שנית כנדרש. בנוסף, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציג מרפסת בצמד, המרפסת המבוקשת מהווה מרפסת בודדת, בקומה מעל אושרה מרפסת זיז בנקודה 1, ניתן להתבסס עליה כ"צמד מרפסות", וכן עפ"י המוצג בחזית הדרומית נראה כי לכל הדירות בחזית זו קיימת מרפסת, ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת בכפוף לצמצום המוצג ע"ג ההרמוניקה. תוכנית קומה ב' מפלס +5.40 736.87 במפלס זה מוצע גג הממ"ד ללא שימוש- כפי הנחיית המחלקה, עומדים בדרישה וניתן לאשר. ההרמוניקה לא כוללת כנדרש את שרטוט מפלס קומה ג', נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין		
--	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/5577 שהוגש מיום: 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קו בניין, בוקשה הקלה לבניה מעבר לקו בניין לשם בניית ממ"ד, ומרפסת זיז. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות- המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הבקשה נפתחה על בסיס טופס 1 חתום ע"י מבקשי הבקשה, מבקשי הבקשה בנקודה מספר 2, משפחת שרון ועודד צ'ונה אשר מהווה כבעל זכויות בתת חלקה 11, הממוקמת בקומה ג'- קומה זו אינה מוצגת כלל ע"ג ההרמוניקה, בברור מול ע"ב הובהר כי מש' צ'ונה מהווים 2/3 מהעמודה, עומדים בדרישה. הבקשה כוללת את סך החתימות הנדרשות לבניה על רכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה. ממ"ד הממ"ד המבוקש מוצע במרחק של כ- 2.3 מ' מקו בניין ונותר כ- 3.5 מ' מגבול מגרש. הממ"ד המבוקש הינו בקיר משותף עם ממ"ד עבור ממ"ד עתידי אשר מהווה כעמודת ממ"דים לממ"ד שמבוקש בבקשה בנקודה 2 בקומה מתחת- ממ"ד שטרם אושר סופית וממתין לוועדת התנגדויות, אולם תכנונו לא נדחה על הסך- מה שמלמד שניתן להתייחס אליו כאל מימוש "תוכנית צל ממ"דים" שהוצגה בבקשה בנקודה 2. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- הממ"ד המבוקש הינו בחזית קדמית. במקרה של מרווח קדמי- הבליטה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם.		
---	--	--

הממ"ד המוצע בולט כפי המותר, אינו עולה על 50% מהמרווח ואינו חורג מ- 3 מ' מהמרווח. במקרה של סטיה מקווי בניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו- הממ"ד המוצע ממקום בחזית קדמית ברחוב ראשי, התקבל אישור ר"צ את למיקום הממ"ד. הגשת תוכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- מוצגת תוכנית צל בהתאם לבקשה שהוגשה בנקודה 2, ניתן לאשר, בפתיחת הבקשה הוגשה 3 חתימות- בנוסף למבקש, סה"כ 4 חתימות, כפי הנדרש. תנאי לפתיחת בקשה לבניה ברכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה, הוגשו חתימות של 3 בעלי זכויות מעבר למבקשים- סה"כ 4 חתימות מתוך 11 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 1/3 מבעלי זכויות חתומים, לגבי עמידה בדרישה של 2/3 מבעלי העמודה של הממ"ד בוצע ברור מול ע"ב האם אחד מבעלי הזכויות החתומים בפתיחת תיק עונה על דרישה זו, 2 מתוך החתומים מתגוררים בקומת הקרקע ומש' צ'ונה מתגוררת בקומה ג' בעמודה המבוקשת, ניתן לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בחזית צידית, חריגה של 10% מקו בניין- קו הבניין הינו 4 מ' והחריגה הינה בסך 40 ס"מ. ניתן לאשר חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומדים בדרישה וניתן לאשר. בוקשה הקלה לחרוגה מקו בניין בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה, ניתן לאשר את החריגה. בהמשך חוו"ד יפורט האם מבחינה תכנונית המרפסת המתקבלת ניתן לאישור מבחינות נוספות מעבר לעניין עמידה בקווי בניין. בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 12/04/2022, התקבלו 4 התנגדויות מצד שכנים גובלים. התנגדויות		
--	--	--

פרוט ההתנגדויות: מר אוריאל שוראקי- יש ברשותו דירה בבניין בו מבוקשת הבניה, חוששים שכתוצאה מאישור בניה באופן פרטי לא תתאפשר בהמשך פינוי בינוי או ביצוע תמ"א. וועד הבית מר מיכאל מרץ- אני חבר וועד הבית הורקניה 27. דיירי הבית בשלבי פינוי בינוי. מצורפת רשימה של דיירים המבקשים לבצע פינוי בינוי. שני דיירים בשלבי הצטרפות (בעל דירה 5 גר בדרום אפריקה ודירה 3 בשלבי התקשרות). תוספת הממ"ד מנוגדת ולא תאפשר לפינוי בינוי. בנוסף, בקרבה לדירה קיים מקלט מרווח בגודל של 30 מטר. הבקשה לממ"ד לא הייתה בתאום עם יתר דיירי האגף ומונעת מהם בנית ממ"ד. מה עוד שבניה זו חוסמת לחלוטין את התאורה למחסן וכן חוסמת את המרפסת היחידה של הדירות- - צורף מסמך עקרוני אשר חתום ע"י 6 מבעלי הזכויות בבניין ועוד 2 בעלי זכויות ציינו כי הם בשלבי התקשרות- מטרת המסמך להציג את רצינותם בדבר קידום תמ"א. כלל הטענות מתייחסות לפגיעה עתידית בביצוע הליך תמ"א במבנה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30122 תחילת תוקף:	03/08/2022	חוות דעת תכנונית

16/07/1959

ייעוד הקרקע:

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית
החלה בחלקה הנדונה

תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות סטייה ניכרת.

נספח בינוי

התוכנית אינה כוללת נספח בינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/5577 שהוגש
מיום: 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת
אינה בתוך תחום קו בניין, בוקשה הקלה לבניה מעבר לקו
בניין לשם בניית ממ"ד, ומרפסת זיז.

ממ"ד

הממ"ד המבוקש מוצע במרחק של כ- 2.3 מ' מקו בניין ונותר
כ- 3.5 מ' מגבול מגרש.

הממ"ד המבוקש הינו בקיר משותף עם ממ"ד עבור ממ"ד
עתידי אשר מהווה כעמודת ממ"דים לממ"ד שמבוקש
בבקשה בנקודה 2 בקומה מתחת- ממ"ד שטרם אושר סופית
וממתין לוועדת התנגדויות, אולם תכנונו לא נדחה על הסך-
מה שמלמד שניתן להתייחס אליו כאל מימוש "תוכנית צל
ממ"דים" שהוצגה בבקשה בנקודה 2.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות
ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית
קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- הממ"ד המבוקש הינו
בחזית קדמית.

במקרה של מרווח קדמי- הבליטה לא תעלה על 50%
מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם.

הממ"ד המוצע בולט כפי המותר, אינו עולה על 50%
מהמרווח ואינו חורג מ- 3 מ' מהמרווח.

במקרה של סטייה מקווי בניין או מקונטור הבניין יש לקבל
אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני
המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו- הממ"ד המוצע ממוקם

בחזית קדמית ברחוב ראשי, התקבל אישור ר"צ את למיקום הממ"ד. הגשת תוכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- מוצגת תוכנית צל בהתאם לבקשה שהוגשה בנקודה 2, ניתן לאחר, בפתיחת הבקשה הוגשה 3 חתימות- בנוסף למבקש, סה"כ 4 חתימות, כפי הנדרש. תנאי לפתיחת בקשה לבניה ברכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה, הוגשו חתימות של 3 בעלי זכויות מעבר למבקשים- סה"כ 4 חתימות מתוך 11 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 1/3 מבעלי זכויות חתומים, לגבי עמידה בדרישה של 2/3 מבעלי העמודה של הממ"ד בוצע ברור מול ע"ב האם אחד מבעלי הזכויות החתומים בפתיחת תיק עונה על דרישה זו, 2 מתוך החתומים מתגוררים בקומת הקרקע ומש' צ'ונה מתגוררת בקומה ג' בעמודה המבוקשת, ניתן לאחר. מרפסת זיז בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בחזית צידית, חריגה של 10% מקו בניין- קו הבניין הינו 4 מ' והחריגה הינה בסך 40 ס"מ. ניתן לאחר חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומדים בדרישה וניתן לאחר. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה, ניתן לאחר את החריגה. בהמשך חוו"ד יפורט האם מבחינה תכנונית המרפסת המתקבלת ניתן לאישור מבחינות נוספות מעבר לעניין עמידה בקווי בניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות- לא מבוקש שינוי בסך הקומות המאושרות, ניתן לאחר. גבהים גובה מירבי עפ"י אזור מגורים 1 לפי תוכנית המתאר- 12.5 מ', בהרמוניקה אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאחר. שלביות ביצוע	
---	--

התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות ביצוע. מספר יחידות דיור תוכנית המתאר אינה כוללת פרוט לעניין סך יח"ד המותר לאשר- בבקשה זו אין תוספת יח"ד אלא תוספת ממ"ד לדירה קיימת, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי עפ"י אזור מגורים 1 לפי תוכנית המתאר- 12.5 מ', בהרמוניקה אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. שטחי בניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה סה"כ 75% עבור 3 קומות. גודל מגרש: 970 מ"ר x 75% = 562.50 מ"ר במסגרת הגשת ההרמוניקה הוגשה בקשה להקלה כמותית של 6% = 58.20 מ"ר, 11 דיירים במגרש 58.20/11 = 5.29 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע +0.00 -731.47 במפלס זה מבוקש להוריד 70% עובי מקירות, עבור הממ"ד המבוקש בקומה מעל. הקירות המוצעות מהוות כבניית חדר שלם, יש לבחון האם ניתן לבצע בינוי חלקי עבור יסודות הממ"ד. הבניה המוצעת צמודה לאזור משותף של מחסנים לכלל דיירי הבניין- לא ברור למה ישמש חלל זה בעתיד, נדרש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה וכן להציג אופן החיבור עתידי בין הקיים לחדש. בנוסף, מדובר ברכוש משותף אשר דורש חתימות של 1/3 מבלי הזכויות אשר מהווה 2/3 מבעלי העמודה- הוגשו החתימות הנדרשות בפתיחת הבקשה, לעניין החתימות הנדרשות לעמודת ממ"דים- כפי המוצג בהרמוניקה.		
---	--	--

תוכנית קומה א' מפלס $734.17 + 2.70$ במפלס זה מבוקש ממ"ד בשטח של 13.08 מ"ר בחזית מזרחית- קדמית, המעבר לממ"ד המוצע מבוקש ע"י המרת שטח מרפסת שירות לעיקרי, שטח עיקרי מבוקש 2.76 מ"ר אשר מבוקש במסגרת 6% הקלה כמותית- ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע. הובהר עניין החתימות הנדרשות של דיירי העמודה, בהסתמך על המוצג בטופס 1 חתום- פירוט לעניין הממ"דים מופיע בסעיף "קווי בניין". בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 9.16 מ"ר, אשר הגישה אליה מוצעת ממרפסת שירות, מבוקש להמיר את שטח השירות לשטח עיקרי מסך הזכויות שניתן לממש עבור כל דירה- 5.20 מ"ר סה"כ לדירה, השטח המבוקש בחזית זו 2.52 מ"ר, השטחים עומדים במותר וניתן לאשר. המרפסת מבוקשת לאורך כל מרפסת השירות, לא ניתן לאשר מרפסת שירות ולאחריה מרפסת זיז- נדרש לצמצם כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. יש לשקול הצגת יתרת השטח במרפסת השירות "כשטח עיקרי" מסך הזכויות שניתן לממש עבור דירה אחת- ובכך יהיה ניתן לאשר את היקף המרפסת המבוקשת. בעבר אושרה בניית מעלון וגישה לנכה בקומה מעל, בבקשה מס' 1986/410.01, בהרמוניקת ההיתר מוצגת מרפסת קיימת בהיקף זהה לשטח המבוקש לא ברור מכוח מה- האם הגדלת המרפסת מאושרת בהיתר וכיצד חשבו ו/ או התייחסו לשטחי השירות הקיימים עפ"י הבניה המקורית של המבנה, על פניו לא ניתן לאשר את כל היקף המרפסת אך במידה והעניין כפי שפרט לעיל יובהר לבוחנת הרישוי ע"י ע"ב ובעקבות זאת, ניתן יהיה לאפשר את אישור כל דוגל מרפסת הזיז העניין יבחן שנית כנדרש. בנוסף, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציג מרפסת בצמד, המרפסת המבוקשת מהווה מרפסת בודדת, בקומה מעל אושרה מרפסת זיז בנקודה 1, ניתן להתבסס עליה כ"צמד מרפסות", וכן עפ"י המוצג בחזית הדרומית נראה כי לכל הדירות בחזית זו קיימת מרפסת, ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת בכפוף לצמצום המוצג ע"ג ההרמוניקה. תוכנית קומה ב' מפלס $736.87 + 5.40$ במפלס זה מוצע גג הממ"ד ללא שימוש- כפי הנחיית המחלקה, עומדים בדרישה וניתן לאשר.		
---	--	--

ההרמוניקה לא כוללת כנדרש את שרטוט מפלס קומה ג', נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות- המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הבקשה נפתחה על בסיס טופס 1 חתום ע"י מבקשי הבקשה, מבקשי הבקשה בנקודה מספר 2, משפחת שרון ועודד צ'ונה אשר מהווה כבעל זכויות בתת חלקה 11, הממוקמת בקומה ג'- קומה זו אינה מוצגת כלל ע"ג ההרמוניקה, בברור מול ע"ב הובהר כי מש' צ'ונה מהווים 2/3 מהעמודה, עומדים בדרישה. הבקשה כוללת את סך החתימות הנדרשות לבניה על רכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך 22/05/2022. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 27/04/2022. התנגדויות פרוט ההתנגדויות: מר אוריאל שוראקי- יש ברשותו דירה בבניין בו מבוקשת הבניה, חוששים שכתוצאה מאישור בניה באופן פרטי לא תתאפשר בהמשך פינוי בינוי או ביצוע תמ"א.		
---	--	--

וועד הבית מר מיכאל מרץ- אני חבר וועד הבית הורקניה 27. דיירי הבית בשלבי פינוי בינוי. מצורפת רשימה של דיירים המבקשים לבצע פינוי בינוי. שני דיירים בשלבי הצטרפות (בעל דירה 5 גר בדרום אפריקה ודירה 3 בשלבי התקשרות). תוספת הממ"ד מנוגדת ולא תאפשר לפינוי בינוי. בנוסף, בקרבה לדירה קיים מקלט מרווח בגודל של 30 מטר. הבקשה לממ"ד לא הייתה בתאום עם יתר דיירי האגף ומונעת מהם בניית ממ"ד. מה עוד שבניה זו חוסמת לחלוטין את התאורה למחסן וכן חוסמת את המרפסת היחידה של הדירות - צורך מסמך עקרוני אשר חתום ע"י 6 מבעלי הזכויות בבניין ועוד 2 בעלי זכויות ציינו כי הם בשלבי התקשרות- מטרת המסמך להציג את רצינותם בדבר קידום תמ"א. כלל הטענות מתייחסות לפגיעה עתידית בביצוע הליך תמ"א במבנה. אזור מגורים 1		
הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים בהתאם לחו"ד עו"ד אילנית מיכאלי היועמ"ש לוועדה .	20/07/2022	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	10/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה סה"כ 75% עבור 3 קומות. גודל מגרש: 970 מ"ר x 75% = 562.50 מ"ר במסגרת הגשת ההרמוניקה הוגשה בקשה להקלה כמותית של 6% = 58.20 מ"ר, 11 דיירים במגרש 58.20/11 = 5.29 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע +0.00 - 731.47 במפלס זה מבוקש להוריד 70% עובי מקירות, עבור הממ"ד המבוקש בקומה מעל. הקירות המוצעות מהוות כבניית חדר שלם, יש לבחון האם ניתן לבצע בינוי חלקי עבור יסודות הממ"ד. הבניה המוצעת צמודה לאזור משותף של מחסנים לכלל דיירי הבניין- לא ברור למה ישמש חלל זה בעתיד, נדרש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה וכן להציג אופן החיבור עתידי בין הקיים לחדש. בנוסף, מדובר ברכוש משותף אשר דורש חתימות של 1/3 מבלי הזכויות אשר מהווה 2/3 מבעלי העמודה- הוגשו החתימות הנדרשות בפתיחת הבקשה, לעניין החתימות הנדרשות לעמודת ממ"דים- כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +2.70 734.17 במפלס זה מבוקש ממ"ד בשטח של 13.08 מ"ר בחזית מזרחית- קדמית, המעבר לממ"ד המוצע מבוקש ע"י המרת שטח מרפסת שירות לעיקרי, שטח עיקרי מבוקש 2.76 מ"ר אשר מבוקש במסגרת 6% הקלה כמותית- ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע. הובהר עניין החתימות הנדרשות של דיירי העמודה, בהסתמך על המוצג בטופס 1 חתום- פירוט לעניין הממ"דים מופיע בסעיף "קווי בניין". בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 9.16 מ"ר,
---	---

אשר הגישה אליה מוצעת ממרפסת שירות, מבוקש להמיר את שטח השירות לשטח עיקרי מסך הזכויות שניתן לממש עבור כל דירה- 5.20 מ"ר סה"כ לדירה, השטח המבוקש בחזית זו 2.52 מ"ר, השטחים עומדים במותר וניתן לאשר.

המרפסת מבוקשת לאורך כל מרפסת השירות, לא ניתן לאשר מרפסת שירות ולאחריה מרפסת זיז- נדרש לצמצם כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.

יש לשקול הצגת יתרת השטח במרפסת השירות כ"שטח עיקרי" מסך הזכויות שניתן לממש עבור דירה אחת- ובכך יהיה ניתן לאשר את היקף המרפסת המבוקשת.

בעבר אושרה בניית מעלון וגישה לנכה בקומה מעל, בבקשה מס' 1986/410.01, בהרמוניקת ההיתר מוצגת מרפסת קיימת בהיקף זהה לשטח המבוקש לא ברור מכוח מה- האם הגדלת המרפסת מאושרת בהיתר וכיצד חשבו ו/ או התייחסו לשטחי השירות הקיימים עפ"י הבניה המקורית של המבנה, על פניו לא ניתן לאשר את כל היקף המרפסת אך במידה והעניין כפי שפורט לעיל יובהר לבוחנת הרישוי ע"י ע"ב ובעקבות זאת, ניתן יהיה לאפשר את אישור כל גודל מרפסת הזיז העניין ייבחן שנית כנדרש.

בנוסף, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציג מרפסת בצמד, המרפסת המבוקשת מהווה מרפסת בודדת, בקומה מעל אושרה מרפסת זיז בנקודה 1, ניתן להתבסס עליה כ"צמד מרפסות", וכן עפ"י המוצג בחזית הדרומית נראה כי לכל הדירות בחזית זו קיימת מרפסת, ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת בכפוף לצמצום המוצג ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית קומה ב' מפלס +5.40 736.87

במפלס זה מוצע גג הממ"ד ללא שימוש- כפי הנחיית המחלקה, עומדים בדרישה וניתן לאשר.

ההרמוניקה לא כוללת כנדרש את שרטוט מפלס קומה ג', נדרש להשלים.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בעלויות-

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הבקשה נפתחה על בסיס טופס 1 חתום ע"י מבקשי הבקשה, מבקשי הבקשה בנקודה מספר 2, משפחת שרון ועודד צ'ונה אשר מהווה כבעל זכויות בתת חלקה 11, הממוקמת בקומה ג'- קומה זו אינה מוצגת כלל ע"ג ההרמוניקה, בברור מול ע"ב הובהר כי מש' צ'ונה מהווים 2/3 מהעמודה, עומדים בדרישה.

הבקשה כוללת את סך החתימות הנדרשות לבניה על רכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/5577 שהוגש מיום: 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קו בניין, בוקשה הקלה לבניה מעבר לקו בניין לשם בניית ממ"ד, ומרפסת זיז.

ממ"ד

הממ"ד המבוקש מוצע במרחק של כ- 2.3 מ' מקו בניין ונותר כ- 3.5 מ' מגבול מגרש.

הממ"ד המבוקש הינו בקיר משותף עם ממ"ד עבור ממ"ד עתידי אשר מהווה כעמודת ממ"דים לממ"ד שמבוקש בבקשה בנקודה 2 בקומה מתחת- ממ"ד שטרם אושר סופית וממתין לוועדת התנגדויות, אולם תכנונו לא נדחה על הסך- מה שמלמד שניתן להתייחס אליו כאל מימוש "תוכנית צל ממ"דים" שהוצגה בבקשה בנקודה 2.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- הממ"ד המבוקש הינו בחזית קדמית.

במקרה של מרווח קדמי- הבליטה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם.

הממ"ד המוצע בולט כפי המותר, אינו עולה על 50% מהמרווח ואינו חורג מ- 3 מ' מהמרווח.

במקרה של סטיה מקווי בניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו- הממ"ד המוצע ממוקם בחזית קדמית ברחוב ראשי, התקבל אישור ר"צ את למיקום הממ"ד.

הגשת תוכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- מוצגת תוכנית צל בהתאם לבקשה שהוגשה בנקודה 2, ניתן לאשר, בפתיחת הבקשה הוגשה 3 חתימות- בנוסף למבקש, סה"כ 4 חתימות, כפי הנדרש.

תנאי לפתיחת בקשה לבניה ברכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה, הוגשו חתימות של 3 בעלי זכויות מעבר למבקשים- סה"כ 4 חתימות מתוך 11 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 1/3 מבעלי זכויות חתומים, לגבי עמידה בדרישה של 2/3 מבעלי העמודה של הממ"ד בוצע ברור מול ע"ב האם אחד מבעלי הזכויות החתומים בפתיחת תיק עונה על דרישה זו, 2 מתוך החתומים מתגוררים בקומת הקרקע ומש' צ'ונה מתגוררת בקומה ג' בעמודה המבוקשת, ניתן לאשר.

מרפסת זיז בחזית דרומית

מבוקשת מרפסת זיז בחזית צידית, חריגה של 10% מקו בניין- קו הבניין הינו 4 מ' והחריגה הינה בסך 40 ס"מ.

ניתן לאשר חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומדים בדרישה וניתן לאשר.

בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה, ניתן לאשר את החריגה.

בהמשך חו"ד יפורט האם מבחינה תכנונית המרפסת המתקבלת ניתן לאישור מבחינות נוספות מעבר לעניין עמידה בקווי בניין.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 12/04/2022, התקבלו 2 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

מר אוריאל שוראקי- יש ברשותו דירה בבניין בו מבוקשת הבניה, חוששים שכתוצאה מאישור בניה באופן פרטי לא תתאפשר בהמשך פינוי בינוי או ביצוע תמ"א. וועד הבית מר מיכאל מרץ- אני חבר וועד הבית הורקניה 27. דיירי הבית בשלבי פינוי בינוי. מצורפת רשימה של דיירים המבקשים לבצע פינוי בינוי. שני דיירים בשלבי הצטרפות (בעל דירה 5 גר בדרום אפריקה ודירה 3 בשלבי התקשרות). תוספת הממ"ד מנוגדת ולא תאפשר לפינוי בינוי. בנוסף, בקרבה לדירה קיים מקלט מרווח בגודל של 30 מטר. הבקשה לממ"ד לא הייתה בתאום עם יתר דיירי האגף ומונעת מהם בנית ממ"ד. מה עוד שבניה זו חוסמת לחלוטין את התאורה למחסן וכן חוסמת את המרפסת היחידה של הדירות- לא צורפה התנגדות של בעל מרפסת מסוימת, ולא ניתן לבחון האם יש טענה ממשית בדברי המתנגד - צורף מסמך עקרוני אשר חתום ע"י 6 מבעלי הזכויות בבניין ועוד 2 בעלי זכויות ציינו כי הם בשלבי התקשרות- מטרת המסמך להציג את רצינותם בדבר קידום תמ"א. כלל הטענות מתייחסות לפגיעה עתידית בביצוע הליך תמ"א במבנה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30122 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות סטייה ניכרת. נספח בינוי	10/07/2022	חוות דעת תכנונית

התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/5577 שהוגש מיום: 13/05/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קו בניין, בוקשה הקלה לבניה מעבר לקו בניין לשם בניית ממ"ד, ומרפסת זיז. ממ"ד הממ"ד המבוקש מוצע במרחק של כ- 2.3 מ' מקו בניין ונותר כ- 3.5 מ' מגבול מגרש. הממ"ד המבוקש הינו בקיר משותף עם ממ"ד עבור ממ"ד עתידי אשר מהווה כעמודת ממ"דים לממ"ד שמבוקש בבקשה בנקודה 2 בקומה מתחת- ממ"ד שטרם אושר סופית וממתין לוועדת התנגדויות, אולם תכנונו לא נדחה על הסך- מה שמלמד שניתן להתייחס אליו כאל מימוש "תוכנית צל ממ"דים" שהוצגה בבקשה בנקודה 2. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- הממ"ד המבוקש הינו בחזית קדמית. במקרה של מרווח קדמי- הבליטה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. הממ"ד המוצע בולט כפי המותר, אינו עולה על 50% מהמרווח ואינו חורג מ- 3 מ' מהמרווח. במקרה של סטיה מקווי בניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המימוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו- הממ"ד המוצע ממוקם בחזית קדמית ברחוב ראשי, התקבל אישור ר"צ את למיקום הממ"ד. הגשת תוכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- מוצגת תוכנית צל בהתאם לבקשה שהוגשה בנקודה 2, ניתן לאשר, בפתיחת הבקשה הוגשה 3 חתימות- בנוסף למבקש, סה"כ 4 חתימות, כפי הנדרש. תנאי לפתיחת בקשה לבניה ברכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה, הוגשו		
---	--	--

חתימות של 3 בעלי זכויות מעבר למבקשים- סה"כ 4 חתימות מתוך 11 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 1/3 מבעלי זכויות חתומים, לגבי עמידה בדרישה של 2/3 מבעלי העמודה של הממ"ד בוצע ברור מול ע"ב האם אחד מבעלי הזכויות החתומים בפתיחת תיק עונה על דרישה זו, 2 מתוך החתומים מתגוררים בקומת הקרקע ומש' צ'ונה מתגוררת בקומה ג' בעמודה המבוקשת, ניתן לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בחזית צידית, חריגה של 10% מקו בניין- קו הבניין הינו 4 מ' והחריגה הינה בסך 40 ס"מ. ניתן לאשר חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומדים בדרישה וניתן לאשר. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה, ניתן לאשר את החריגה. בהמשך חוו"ד יפורט האם מבחינה תכנונית המרפסת המתקבלת ניתן לאישור מבחינות נוספות מעבר לעניין עמידה בקווי בניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות- לא מבוקש שינוי בסך הקומות המאושרות, ניתן לאשר. מספר יח"ד תוכנית המתאר אינה כוללת פרוט לעניין סך יח"ד המותר לאשר- בבקשה זו אין תוספת יח"ד אלא תוספת ממ"ד לדירה קיימת, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי עפ"י אזור מגורים 1 לפי תוכנית המתאר- 12.5 מ', בהרמוניקה אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה סה"כ 75% עבור 3 קומות. גודל מגרש: 970 מ"ר x 75% = 562.50 מ"ר במסגרת הגשת ההרמוניקה הוגשה בקשה להקלה כמותית של 6% = 58.20 מ"ר,		
--	--	--

11 דיירים במגרש 58.20/11 = 5.29 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע +0.00 - 731.47 במפלס זה מבוקש להוריד 70% עובי מקירות, עבור הממ"ד המבוקש בקומה מעל. הקירות המוצעות מהוות כבניית חדר שלם, יש לבחון האם ניתן לבצע בינוי חלקי עבור יסודות הממ"ד. הבניה המוצעת צמודה לאזור משותף של מחסנים לכלל דיירי הבניין- לא ברור למה ישמש חלל זה בעתיד, נדרש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה וכן להציג אופן החיבור עתידי בין הקיים לחדש. בנוסף, מדובר ברכוש משותף אשר דורש חתימות של 1/3 מבלי הזכויות אשר מהווה 2/3 מבעלי העמודה- הוגשו החתימות הנדרשות בפתיחת הבקשה, לעניין החתימות הנדרשות לעמודת ממ"דים- כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +2.70 734.17 במפלס זה מבוקש ממ"ד בשטח של 13.08 מ"ר בחזית מזרחית- קדמית, המעבר לממ"ד המוצע מבוקש ע"י המרת שטח מרפסת שירות לעיקרי, שטח עיקרי מבוקש 2.76 מ"ר אשר מבוקש במסגרת 6% הקלה כמותית- ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע. הובהר עניין החתימות הנדרשות של דיירי העמודה, בהסתמך על המוצג בטופס 1 חתום- פירוט לעניין הממ"דים מופיע בסעיף "קווי בניין". בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 9.16 מ"ר, אשר הגישה אליה מוצעת ממרפסת שירות, מבוקש להמיר את שטח השירות לשטח עיקרי מסך הזכויות שניתן לממש עבור כל דירה- 5.20 מ"ר סה"כ לדירה, השטח המבוקש בחזית זו 2.52 מ"ר, השטחים עומדים במותר וניתן לאשר. המרפסת מבוקשת לאורך כל מרפסת השירות, לא ניתן לאשר מרפסת שירות ולאחריה מרפסת זיז- נדרש לצמצם כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. יש לשקול הצגת יתרת השטח במרפסת השירות כ"שטח עיקרי" מסך הזכויות שניתן לממש עבור דירה אחת- ובכך יהיה ניתן לאשר את היקף המרפסת המבוקשת.		
---	--	--

בעבר אושרה בניית מעלון וגישה לנכה בקומה מעל, בבקשה מס' 1986/410.01, בהרמוניקת ההיתר מוצגת מרפסת קיימת בהיקף זהה לשטח המבוקש לא ברור מכוח מה- האם הגדלת המרפסת מאושרת בהיתר וכיצד חשבו ו/ או התייחסו לשטחי השירות הקיימים עפ"י הבניה המקורית של המבנה, על פניו לא ניתן לאשר את כל היקף המרפסת אך במידה והעניין כפי שפורט לעיל יובהר לבוחנת הרישוי ע"י ע"ב ובעקבות זאת, ניתן יהיה לאפשר את אישור כל גודל מרפסת הזיז העניין ייבחן שנית כנדרש. בנוסף, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציג מרפסת בצמד, המרפסת המבוקשת מהווה מרפסת בודדת, בקומה מעל אושרה מרפסת זיז בנקודה 1, ניתן להתבסס עליה כ"צמד מרפסות", וכן עפ"י המוצג בחזית הדרומית נראה כי לכל הדירות בחזית זו קיימת מרפסת, ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת בכפוף לצמצום המוצג ע"ג ההרמוניקה. תוכנית קומה ב' מפלס +5.40 736.87 במפלס זה מוצע גג הממ"ד ללא שימוש- כפי הנחיית המחלקה, עומדים בדרישה וניתן לאשר. ההרמוניקה לא כוללת כנדרש את שרטוט מפלס קומה ג', נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות- המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הבקשה נפתחה על בסיס טופס 1 חתום ע"י מבקשי הבקשה, מבקשי הבקשה בנקודה מספר 2, משפחת שרון ועודד צו'נה אשר מהווה כבעל זכויות בתת חלקה 11, הממוקמת בקומה ג'- קומה זו אינה מוצגת כלל ע"ג ההרמוניקה, בברור מול ע"ב הובהר כי מש' צו'נה מהווים 2/3 מהעמודה, עומדים בדרישה.		
---	--	--

הבקשה כוללת את סך החתימות הנדרשות לבניה על רכוש משותף- 1/3 חתימות מבעלי הזכויות המהוות 2/3 מהעמודה עצמה.

תנאים טרם דיון

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך 22/05/2022.

חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 27/04/2022.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 12/04/2022, התקבלו 2 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

מר אוריאל שוראקי- יש ברשותו דירה בבניין בו מבוקשת הבניה, חוששים שכתוצאה מאישור בניה באופן פרטי לא תתאפשר בהמשך פינוי בינוי או ביצוע תמ"א.

וועד הבית מר מיכאל מרץ- אני חבר וועד הבית הורקניה 27. דיירי הבית בשלבי פינוי בינוי. מצורפת רשימה של דיירים המבקשים לבצע פינוי בינוי. שני דיירים בשלבי הצטרפות (בעל דירה 5 גר בדרום אפריקה ודירה 3 בשלבי התקשרות). תוספת הממ"ד מנוגדת ולא תאפשר לפינוי בינוי. בנוסף, בקרבה לדירה קיים מקלט מרווח בגודל של 30 מטר. הבקשה לממ"ד לא הייתה בתאום עם יתר דיירי האגף ומונעת מהם בנית ממ"ד. מה עוד שבניה זו חוסמת לחלוטין את התאורה למחסן וכן חוסמת את המרפסת היחידה של הדירות- לא צורפה התנגדות של בעל מרפסת מסוימת, ולא ניתן לבחון האם יש טענה ממשית בדברי המתנגד - צורף מסמך עקרוני אשר חתום ע"י 6 מבעלי הזכויות בבניין ועוד 2 בעלי זכויות ציינו כי הם בשלבי התקשרות- מטרת המסמך להציג את רצינותם בדבר קידום תמ"א.

כלל הטענות מתייחסות לפגיעה עתידית בביצוע הליך תמ"א במבנה.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 1.85 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הקדמית בעומק של עד 2.47 מ' לשם בניית ממ"ד. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושר עד 31/08/89 הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית צידית בעומק של 40 ס"מ אשר עומדים ב - 10% המותרים בהקלה.	22/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
כן	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

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

רקע לבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות.

ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות

לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודת הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבניין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיות של הבניין.

צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר.

הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה ייבחן הצורך בפרסום נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים.

לאחר מכן הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149,

כאשר לאור הנחיית וועדת ערר למיקום הממ"דים המועדף בצידי הבניין, הוועדה מורה על ביצוע פרסום למיקום החדש של הממ"דים, וזאת לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת .

הבקשה תוקנה בהתאם למיקום הממ"ד שנקבע כאופטימלי ע"י וועדת הערר ונקבע ע"י המשנה לפרסם את המיקום החדש, ובהמשך נשלחה הבקשה המתוקנת לפרסום כנדרש.

תום מועד להתנגדויות 16/07/2024, התקבלה התנגדות אחת חדשה של הבעלים בבניין זה אשר הגיש את בקשתו בנקודה מס' 2, מר שרון אלרועי, הוא מעוניין לשנות מעט את מיקום הממ"ד, כיוון שהוא מבקש ממ"ד בצידו השני של המבנה במיקום שונה ממה שהוחלט ע"י וועדת ערר, בולט מקונטור הבניין לעומת האופציה של בינוי בהמשך לקונטור הבניין הקיים- כיוון שהוועדה מעוניינת במיקומי ממ"ד סימטריים. לטענת המתנגד המיקום בבקשה הנוכחית, נקודה מס' 3, פוגע בתכנון הפנימי של דירתו והוא מצידו מעוניין למזער את הפגיעה העתידית בדירתו ככל שניתן.

בהתאם לכך, הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.

18.8.24
כתוב מיקום

15.08.24

לכבוד

עיריית ירושלים

מחלקת רישוי ובניה

הנדון: התנגדות לתיק 1986/0410.03

העתק מהתנגדות שהגשתי ביום 15.07.24

עקב תקלה טכנית תמליל ההתנגדות לא הוטמע באתר הערייה והתבקשתי ע"י המחלקה לשלוח זאת כתוב בשנית.

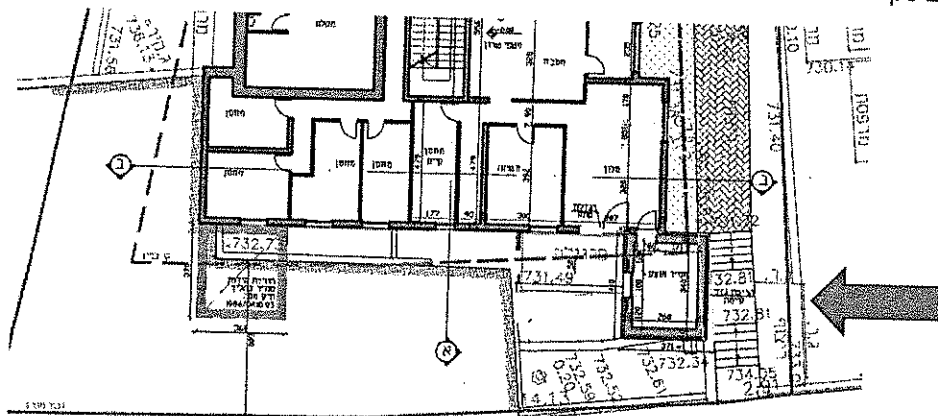
עיקרי ההתנגדות: אין לי כל התנגדות עקרונית לממ"ד של עידית, בתיק שלי בדירה בעמודה הצמודה למבקש. שמספרו 1986/0410.02

אשר הממ"ד באמצע חזית קדמית ומתואם לתכנון לדירתי, לאחר מכן בתיק דן הוגש ערר והחלטת ועדת הערר היתה להעביר הממ"ד של שתי העמודות לצידי הבניין. להבנתי ניתן היה להזיז הצידה ללא הצמדות לפינה - דבר אשר יסגור כל האוויר הקדמי של דירתי שהינה אינה טיפוסית לעמודה. וע"כ בקשתי להזיז הממ"ד מעט הצידה מפינת הבנין.

לא זומנתי לדין בגלל בעיה טכנית במערכת, בפנייתי לוועדת ערר הוחלט שנושא זה ידון בוועדה

אני מבקש לאשר תכנית הצל לדירתי עם הזזת הממ"ד כפי שהגישה האדריכלית, ולתת הוראה שהתיק שלי שנסגר מנהלית בגלל עיכוב זה ימשיך פעילותו.

מצ"ב סקיצה:



וכן אם נדרש תיק זה יעודכן-בברור עם המגיש אין לו התנגדות לכך.

ללא השינוי הנ"ל לא אוכל לבנות ממ"ד עם כל הכרוך בכך.

אודה מאוד לדימון לוועדה ע"מ שאוכל להסביר דברי

אלרועי שרון

032313504r.m

rsharron@gmail.com

ד"ר עזר מחוז ירושלים

17. 01. 2024

תקבל

17.12.23

בס"ד

לכבוד

ועדת ערר לתכנון ובניה
הגן הטכנולוגי

שלום רב,

הנדון:

תיק היתר 1982/275.1+תיק 1986/410.2
מס' ערר 1040/23

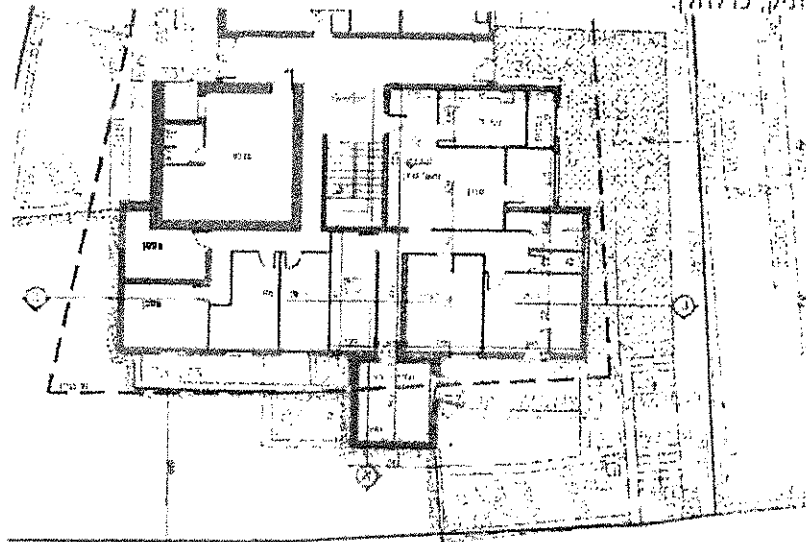
החלטה

לתגובת הוועדה המקומית בתוך 10 ימים

שרית אריאל, בן שמחון, עו"ד
יו"ר וועדת ערר מחוז ירושלים

25.1.24

פניתינו בנוגע לתיק הממ"ד בעמודה קדמית מקבילה בתיק 1986/410.2 ע"ש אלרועי שרון
בתיק דנן אושרה בוועדה המקומית הבקשה לתוספת ממ"ד במיקום המקורי עימו נפתח התיק
התיק, כדלהלן:



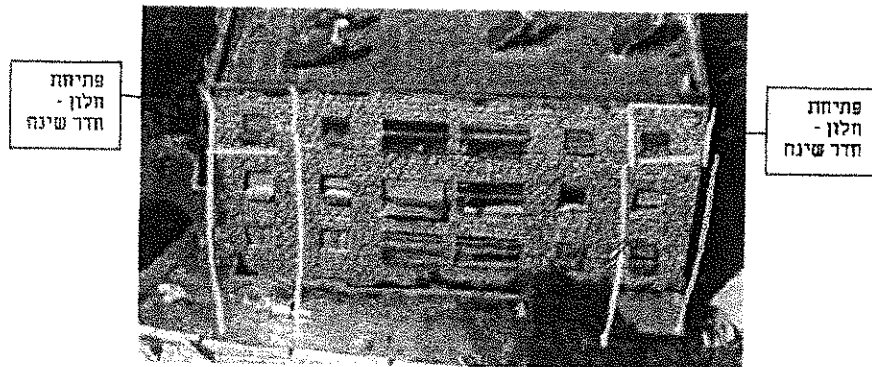
וכן הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה בקיר משותף אשר בה מתנהל התיק שבכותרת-תיק
רישוי 1982/275.1
בתיק זה הוגש ערר מס' 1040/23 מתאריך 01.05.23 ובו הוחלט:

"בנסיבת אלו, הצדדים הגיעו להסכמה כי הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית, אשר
תבחן בהתאם לשיקול דעתה, את הביטוי לשיקול דעתה, את הביטוי אשר הוצע על
ידי ועדת הערר עבור שתי עמודות ממ"דים בפינות החזית הקדמית בהתאם לשרטוט
כדלקמן:

077-4041992
office@marks.co.il
marks.co.il



מרקס אדריכלים ויזמות בע"מ
Marks architects ltd
מגדל רד, הרטום 16, הר חוצבים



בעקבות החלטה זו התיק תוקן , והתקבלה החלטת ועדת ערר:

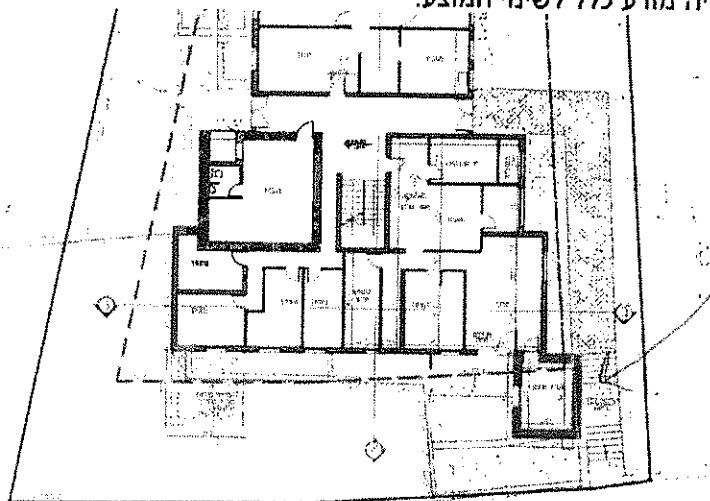
"וועדת הערר בחנה את הבקשה המתוקנת ומצאה כי היא עולה בקנה אחד עם החלטות
וועדת הערר מיום 21.05.2023.

הבקשה המתוקנת מאושרת"

מיקום הממ"ד לעמודה הימנית אשר בתיק 1986/410.2 חוסם כל חזית הדירה אשר הינה
יחידה בקומת הקרקע, וע"כ בקשתינו להזיז הממ"ד מעט הצידה עד קיר הפיתוח.
רצ"ב תכנית בה מוצגים שני הממדים

נודה לוועדה הנכבדה לאשר הנ"ל. אציין כי בפנייתנו למח' הרישוי נאמר כי לא ברור אם
מתאפשרת תזוזה זו ע"פ החלטת ועדת ערר וע"כ סוכם כי נפנה השאלה.

אציין כי השינוי אינו גורע עיצובית מכיון שאינו נראה בחזית, ויאפשר איורור נאות לדירה
הדבר מוצג כעת, כי המבקש מר שרון אלרועי אינו הוזמן לדיון בערר כי התהל בתיק שכן ולא
היה מודע כלל לשינוי המוצע.



קומת קרקע

077-4041992
office@marks.co.il
marks.co.il



מרקס אדריכלים ויזמות בע"מ
Marks architects ltd
מגדל רד, הרטום 16, ה"ר מוצבים

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	1997/0886.09
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד והרחבת מרפסת זיזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קוטף מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעגלי הרים לוי 9 , סנהדריה המורחבת

גוש	חלקה	בשלמות
30244	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973	27	אזור מגורים 2	12150
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996	114	אזור מגורים 2 מיוחד	
4520	תחילת תוקף	16/03/1999	114	אזור מגורים 2	12512
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977	501	אזור מגורים 3-4 קומות	12471

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב מעגלי הרים לוי 9 קיים בניין בחלקה משותפת עם 7 בניינים

בבניין נשוא הבקשה ישנם 3 קומות מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מבקשים למשפחת רוט תוספת בניה וממ"ד .

התרי בניה קודמים :

לדירת המבקש קיים היתר בניה שניתן בבקשה 7.1997/886

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה בדבר תוספת ממ"ד. -

הקלה בדבר מרפסת זיזית עד עומק 2 מ.

הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 1.4.2022 הוגשו 4 התנגדויות עיקר טענותיהם למיקום הממ"ד

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 22.6.2022

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 15.9.2022

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים בד בבד מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין הממ"ד ומרפסת הזיז כהקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי יודגש כי בקשה זו תעלה לוועדה יחדיו עם בקשה 2023.277 וזאת מכיוון שמבוקש ממ"ד מעל הממ"ד המבוקש בבקשה הנוכחית ועבור מיקומו יש התנגדויות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול הבינוי המבוקש בחזית הצפונית כולל הצגת כל שינוי בהיתר הבניה הקודם שניתן בת.ב. 1997.886.7 כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להוסיף את ההקלה "לבניה בשונה מנספח הבינוי" בהתאם להכרעת הוועדה בנושא ולבטל את הקלה לעניין "הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד". להלן הבינוי המבוקש

מפלס 4.22-, ומפלס 1.42 - מבקשים מעטפת בניה בחזית מזרחית עבור דירה 102 ודירה 104 לממ"ד המבוקש וכן מעטפת בחזית צפונית עבור הבינוי המבוקש ולא מאושר – הוגשה הסכמה של השכן למעטפות אלו כנדרש אך יש לבטל את המעטפת המבוקשת בחזית צפונית היות ולא הוכח שטחים המאפשרים בינוי זה . הערה : עורכת הבקשה הציגה בקשה מספר 2018.219 אשר נבחנה בהתאם לתב"ע החלה בבקשה הנוכחית בה אפשרו סגירת נישה מעיון בהיתר זה עלה כי הנישה נסגרה כי היו שטחים לניצול וזאת כי תוספת הבניה כללה ממ"ד דבר אשר אפשר לשחרר את השטח לטובת סגירת הנישה במקרה דנן מבקשים ממ"ד בנוסף לשטח שאושר ונבנה . מפלס 1.38+ - מבקשים עבור דירה 108 את הבינוי הבא – מבקשים בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי השונה מנספח הבינוי עבור נושא זה הבקשה ירדה פעמים מסדר היום של הוועדה ליעוץ משפטי . עבור כך התקבל יעוץ משפטי האומר כי יותר לסגור גומחות כאשר קיים שטח נותר לניצול מכיוון ולמבקש ניתן היתר בבקשה 1997/886.7 לבינוי בשטח המותר לפי תב"ע אזי לא נותר שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר את סגירת הגומחה המבוקשת בחזית צפונית ויש להסיר מהבקשה . בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים : 1. מעטפת - הוצגה מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש . 2. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש 3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 2023.277 ומהווה השלמת עמודת הממדים 4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש. וכן מבקשים הגדלת מרפסת זיז אשר אושרה בבקשה 1997.886.7 עבור הגדלת המרפסת פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר מרפסת זיזית עד עומק 2 מ" ניתן לאשר הקלה זו היות ומדובר בהעמקת מרפסת קיימת ומאושרת כאשר שטח המרפסת לא עולה על 12 מ"ר וכן יש מענה למרפסות בצמד מכיוון ובבקשה 1997.886.7 אושרו מרפסות ל2 הדירות העליונות .		
---	--	--

חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 16.11.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" לצורך פגישה של ע"ב מול ר"צ לעניין פרשנות סעיף 9(א)6 בתקנון התכנית המותיר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבלת היתר בניה כחוק. בתאריך 22.3.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת ע"ב מול ר"צ וזאת על מנת לקבל התייחסות של היעוץ המשפטי בנדון . לאחר וועדה זו התקבל יעוץ משפטי בנושא האומר כי יותר לסגור גומחות כאשר קיים שטח נותר לניצול מכיוון ולמבקש ניתן היתר בבקשה 1997/886.3 לבינוי בשטח המותר לפי תב"ע אזי לא נותר שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר את סגירת הגומחה המבוקשת בחזית צפונית ויש להסיר מהבקשה . הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים עבור ייתר המבוקש בבקשה זו וזאת כי קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 2023.277 אשר בה מבקשים ממ"ד מעל המיקום אשר הוצע בבקשה זו ועל מנת לאפשר זאת יש לשמוע את טענות המתנגדים אשר טוענים למיקום המוצע ולכן התוכנית המובאת לוועדה לא מתוקנת ותתוקן לאחר וועדה . להלן התייחסות למרפסת זיז והממד המבוקשים בהתאם למסמכי תב"ע 1502 ד הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמוד המבוקשים ניתן היתר בניה בת.ב. 1997/886.7 עכשיו מבקשים הגדלת הבינוי בחזית צפונית - בינוי אשר לא מאושר ומרפסת זיז וממ"ד בנוסף לנספח הבינוי הערה: מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין תוספת הממד ומרפסת הזיז	13/05/2024	חוות דעת תכנונית
---	-------------------	-------------------------

כהקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי" אך במקביל לעדכן בטבלת ההקלות . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי בינוי להלן הבינוי המבוקש מפלוס 4.22 - , ומפלוס 1.42 - מבקשים מעטפת בניה בחזית מזרחית עבור דירה 102 ודירה 104 לממ"ד המבוקש וכן מעטפת בחזית צפונית עבור הבינוי המבוקש ולא מאושר – הוגשה הסכמה של השכן למעטפות אלו כנדרש אך יש לבטל את המעטפת המבוקשת בחזית צפונית היות ולא הוכח שטחים המאפשרים בינוי זה . הערה : עורכת הבקשה הציגה בקשה מספר 2018.219 אשר נבחנה בהתאם לתב"ע החלה בבקשה הנוכחית בה אפשרו סגירת נישא מעיון בהיתר זה עלה כי הנישה נסגרה כי היו שטחים לניצול וזאת כי תוספת הבניה כללה ממ"ד דבר אשר אפשר לשחרר את השטח לטובת סגירת הנישה במקרה דנן מבקשים ממ"ד בנוסף לשטח שאושר ונבנה . מפלוס 1.38 + - מבקשים עבור דירה 108 את הבינוי הבא – מבקשים בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי השונה מנספח הבינוי עבור נושא זה הבקשה ירדה פעמים מסדר היום של הוועדה ליעוץ משפטי . עבור כך התקבל יעוץ משפטי האומר כי יותר לסגור גומחות כאשר קיים שטח נותר לניצול מכיוון ולמבקש ניתן היתר בבקשה 1997/886.7 לבינוי בשטח המותר לפי תב"ע אזי לא נותר שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר את סגירת הגומחה המבוקשת בחזית צפונית ויש להסיר מהבקשה . בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים : 1. מעטפת - הוצגה מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש . 2. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש 3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קוי		
--	--	--

הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 2023.277 ומהווה השלמת עמודת הממדים 4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש. וכן מבקשים הגדלת מרפסת זיז אשר אושרה בבקשה 1997.886.7 עבור הגדלת המרפסת פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר מרפסת זיזית עד עומק 2 מ" ניתן לאשר הקלה זו היות ומדובר בהעמקת מרפסת קיימת ומאושרת כאשר שטח המרפסת לא עולה על 12 מ"ר וכן יש מענה למרפסות בצמד מכיוון ובבקשה 1997.886.7 אושרו מרפסות ל הדירות העליונות . שטח בניה: שטח עיקרי מותר : תוספת בניה בחזית הצפונית בשטח של 33 מ"ר אשר מומשה בבקשה 1997.886.7 . עכשיו מבקשים שטח עיקרי נוסף בהיקף של 12.6 מ"ר אשר לא הוכח מקור זכויות עבורו ולכן לא מאושר . שטח שרות ממ"ד מבוקש שטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מרפסת זיז מרפסת קיימת בשטח של 9 מ"ר מבקשים הגדלת המרפסת בשטח של 3 מ"ר, סה"כ 12 מ"ר כנדרש תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול הבינוי המבוקש בחזית הצפונית כולל הצגת כל שינוי בהיתר הבניה הקודם שניתן בת.ב. 1997.886.7 כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להוסיף את ההקלה "לבניה בשונה מנספח הבינוי "בהתאם להכרעת הוועדה בנושא ולבטל את הקלה לעניין "הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד". שלבי ביצוע : בהתאם לסעיף 9(2) להוראות התוכנית יששלבים לעניין הבינוי המותר מכוח התב"ע כאשר הבקשה הנוכחית כוללת בינוי השונה מנספח זה ולכן ל.ר. פורסמה הקלה בדבר" הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד" אשר מתייתרת היות והבינוי אשר מבוקש		
--	--	--

בחזית הצפונית ושונה מנספח הבינוי ומהווה בינוי רק לדירת המבקש לא מאושר .		
לבדיקת ע"ב מול ר"צ.	22/03/2023	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
בתאריך 16.11.22 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "להוציא הסעיף מסדר היום" לצורך פגישה של ע"ב מול ר"צ לעניין פרשנות סעיף 9(א)6 בתקנון התכנית המותיר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבלת היתר בניה כחוק. בתאריך 26.2.23 התקבלה החלטה מטעם מנהל אגף הרישוי שהשטח המוצע אינו עונה להגדרת ה"נישות" מכוח הוראות התוכנית וכי גומחה הינה אזור קטן כמסומן ע"ג תכנית a בחלקו המקורי של הבניין. על כן הבקשה תובא לדיון חוזר לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: מדובר בבקשה ברחוב: מעגלי הרים לוי 9 בשכונת סנהדריה קיים בניין בחלקה משותפת עם 7 בניינים	27/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבניין נשוא הבקשה ישנם 3 קומות מעל 3 קומות מרתף ובו 135 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעים לדירה במפלס +1.38 - משפחת "רוט": ממ"ד מעל 2 מעטפות. תוספת שטחים עיקריים בשטח של 25.20 מ"ר הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר לעומק 2.00 מ' בהקלה. לעניין הממ"ד המבוקש- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. לא ניתן להבין האם החתימות שהוגשו עונות לדרישה. לא צויין מס' תתי חלקות של הדיירים החתומים, הדירות אינן ממוספרות ע"ג התוכנית כולל דירת המבקש. יש למספר דירות, ולהוכיח 2/3 עומדה המהווים 1/3 מכלל הבעלים. הגשת תכנית צל - כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. הוגשה תוכנית צל חלקית לדיירי העמודה בלבד ולא לדיירי הכניסה- נדרש להשלים ולהביא לידיעת הדיירים.		
---	--	--

שטחי בניה – שטחים עיקריים במפלסים $+1.38$ ו -1.42 מבוקשים שטחים עיקריים של 12.60 מ"ר בכל קומה השטחים העיקריים מבוקשים מכוח סעיף 9(א) 6: בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית תותר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבל היתר בניה כחוק. מעיוני בהיתרים קודמים בחלקה, נראה כי אושרו שטחים עיקריים מכוח סעיף זה באופן שונה מהמבוקש. השטחים המוצעים אינם עונים על הגדרתם כ"נישה" ואינם עומדים בהוראות התוכנית. בנוסף, הוגשו 7 התנגדויות לסגירת החלל החוסם את האור והאור לדירות הצמודות לתוספת בקיר משותף. יש לצמצם את השטחים לנישה בלבד – כמסומן ע"ג תוכנית a כמאושר בהיתרים קודמים לדירות נוספות בחלקה. לדוגמא - היתר מס' 114864 בתיק רישוי מס' 2010/175.3 הגדלת מרפסות זיז לעומק עד 2.00 מ' - במפלס $+1.38$ מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בהיתר בתיק 97/886.7 לעומק של 2.00 מ' בהקלה. שטח המרפסת הקיימת והתוספת חורג מה 12 מ"ר המותרים בממוצע לדירה. לכן לא ניתן לאשר את הגדלתה במתכונת המוצעת. התנגדויות		
---	--	--

התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

סגירת השטח העיקרי חוסם את האור והאוויר הצמודה בקיר משותף.

להלן תגובתי-

אטימת החללים כמבוקש לא תאושר מאחר ואינה עונה על הגדרתה כ"נישה" בהתאם להוראות התוכנית.

על כן המתנגדים אינם יזומנו בשלב זה לדיון עד לתיקון התוכנית ואישורה.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.9.2022

היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 22.6.2022

יש לקבל את אישור מהנדס העיר לסגירת הנישות לאחר תיקון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית.

	27/02/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1502ד תחילת תוקף: 16.2.96 ייעוד הקרקע: מגורים 2 נספח רלוונטי עבור תוספת המרפסת : נספח מס' 2 גיליון 19 תוכניות נוספות שחלות בחלקה: 4520 התוכנית הנ"ל כפופה לתוכנית מתאר מקומית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב והבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי פורסמה הקלה כנדרש שלבי ביצוע עפ"י סעיף 9(א) 2 : הבניה כאמור תבוצע בהינף אחד ולא בשלבים פורסמה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהניף אחד, כנדרש.		

המאוסים.
#לא#חריגות#מקווי הבניין#

ממ"ד

במפלס +1.38 מבוקש ממ"ד הפונה לכיוון חזית קדמית
בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות

מעל 2 קומות מעטפת בתוך קווי הבניין.

עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים,

בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי.

ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע.

הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמור מבינהם.

המוצע עונה לדרישה.

כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

לא ניתן להבין האם החתימות שהוגשו עונות לדרישה.

לא צויין מס' תתי חלקות של הדיירים החתומים,

הדירות אינן ממוספרות ע"ג התוכנית כולל דירת המבקש.

יש למספר דירות, ולהוכיח $2/3$ עומדה המהווים $1/3$ מכלל

הבעלים. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. הוגשה תוכנית צל חלקית לדירי" העמודה בלבד ולא לדירי הכניסה- נדרש להשלים ולהביא לידיעת הדיריים. שטחי בניה – שטחים עיקריים במפלסים $+1.38$ ו -1.42 מבוקשים שטחים עיקריים של 12.60 מ"ר בכל קומה השטחים העיקריים מבוקשים מכוח סעיף 9(א) 6: בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית תותר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבל היתר בניה כחוק. מעיוני בהיתרים קודמים בחלקה, נראה כי אושרו שטחים עיקריים מכוח סעיף זה באופן שונה מהמבוקש. השטחים המוצעים אינם עונים על הגדרתם כ"נישה" ואינם עומדים בהוראות התוכנית. בנוסף, הוגשו 7 התנגדויות לסגירת החלל החוסם את האור והאוויר לדירות הצמודות לתוספת בקיר משותף. יש לצמצם את השטחים לנישה בלבד – כמסומן ע"ג תוכנית a כמאושר בהיתרים קודמים לדירות נוספות בחלקה. לדוגמא - היתר מס' 114864 בתיק רישוי מס' 2010/175.3 הגדלת מרפסות זיז לעומק עד 2.00 מ' -		
--	--	--

במפלס +1.38 מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בהיתר בתיק 97/886.7 לעומק של 2.00 מ' בהקלה. שטח המרפסת הקיימת והתוספת חורג מה 12 מ"ר המותרים בממוצע לדירה. לכן לא ניתן לאשר את הגדלתה במתכונת המוצעת. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: סגירת השטח העיקרי חוסם את האור והאוויר הצמודה בקיר משותף. להלן תגובתי- אטימת החללים כמבוקש לא תאושר מאחר ואינה עונה על הגדרתה כ"נישה" בהתאם להוראות התוכנית. על כן המתנגדים אינם יזומנו בשלב זה לדיון עד לתיקון התוכנית ואישורה. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.9.2022 היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 22.6.2022 יש לקבל את אישור מהנדס העיר לסגירת הנישות לאחר תיקון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית.		
---	--	--

לצורך פגישה של ע"ב מול ראש הצות .	16/11/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: מעגלי הרים לזין 9 בשכונת סנהדריה קיים בניין בחלקה משותפת עם 7 בנינים בבנין נשוא הבקשה ישנם 3 קומות מעל 3 קומות מרתף ובו -135 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעים לדירה במפלס +1.38 - משפחת "רוט" התוספות להלן: ממ"ד מעל 2 מעטפות. תוספת שטחים עיקריים בשטח של 25.20 מ"ר הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר לעומק 2.00 מ' בהקלה. לעניין הממ"ד המבוקש- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.	30/10/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן להבין האם החתימות שהוגשו עונות לדרישה. לא צויין מס' תתי חלקות של הדיירים החתומים, הדירות אינן ממוספרות ע"ג התוכנית כולל דירת המבקש. יש למספר דירות, ולהוכיח 2/3 עומדה המהווים 1/3 מכלל הבעלים. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. הוגשה תוכנית צל חלקית לדירי העמודה בלבד ולא לדירי הכניסה- נדרש להשלים ולהביא לידיעת הדיירים. שטחי בניה – שטחים עיקריים במפלסים $+1.38$ ו -1.42 מבוקשים שטחים עיקריים של 12.60 מ"ר בכל קומה השטחים העיקריים מבוקשים מכוח סעיף 9(א) 6: בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית תותר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבל היתר בניה כחוק. מעיוני בהיתרים קודמים בחלקה, נראה כי אושרו שטחים עיקריים מכוח סעיף זה באופן שונה מהמבוקש. השטחים המוצעים אינם עונים על הגדרתם כ"נישה" ואינם עומדים בהוראות התוכנית. בנוסף, הוגשו 7 התנגדויות לסגירת החלל החוסם את האור והאוויר לדירות הצמודות לתוספת בקיר משותף.		
--	--	--

יש לצמצם את השטחים לנישה בלבד – כמסומן ע"ג תוכנית a כמאושר בהיתרים קודמים לדירות נוספות בחלקה. לדוגמא - היתר מס' 114864 בתיק רישוי מס' 2010/175.3 הגדלת מרפסות זיז לעומק עד 2.00 מ' - במפלס +1.38 מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בהיתר בתיק 97/886.7 לעומק של 2.00 מ' בהקלה. שטח המרפסת הקיימת והתוספת חורג מה12 מ"ר המותרים בממוצע לדירה. לכן לא ניתן לאשר את הגדלתה במתכונת המוצעת. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: סגירת השטח העיקרי חוסם את האור והאוויר הצמודה בקיר משותף. להלן תגובתי- אטימת החללים כמבוקש לא תאושר מאחר ואינה עונה על הגדרתה כ"נישה" בהתאם להוראות התוכנית. על כן המתנגדים אינם יזומנו בשלב זה לדיון עד לתיקון התוכנית ואישורה. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.9.2022 היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 22.6.2022 יש לקבל את אישור מהנדס העיר לסגירת הנישות לאחר		
---	--	--

תיקון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/02 תחילת תוקף: 21/07/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4-3 קומות חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1502 ד תחילת תוקף: 16.2.96 אזור מגורים: 2 מיוחד . נספח רלוונטי עבור תוספת המרפסת : נספח מס' 2 גיליון 19 תוכניות נוספות שחלות בחלקה: 4520 התוכנית הנ"ל כפופה לתוכנית מתאר מקומית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב והבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי פורסמה הקלה כנדרש	23/10/2022	חוות דעת תכנונית

שלבי ביצוע עפ"י סעיף 9(א) 2 : הבניה כאמור תבוצע בהינף אחד ולא בשלבים פורסמה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהניף אחד, כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22.4.2021 ע"י המח' למידע תכנוני 200f#לא200f#x200f #x200f #x200f #x200f#נמצאו200f#x200f #x200f #x200f#מקווי הבניין המאושרים. ממ"ד במפלס 1.38+ מבוקש ממ"ד הפונה לכיוון חזית קדמית בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות מעל 2 קומות מעטפת בתוך קווי הבניין. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המוצע עונה לדרישה. כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.		
--	--	--

לא ניתן להבין האם החתימות שהוגשו עונות לדרישה. לא צויין מס' תתי חלקות של הדיירים החתומים, הדירות אינן ממוספרות ע"ג התוכנית כולל דירת המבקש. יש למספר דירות, ולהוכיח 2/3 עומדה המהווים 1/3 מכלל הבעלים. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. הוגשה תוכנית צל חלקית לדיירי העמודה בלבד ולא לדיירי הכניסה- נדרש להשלים ולהביא לידיעת הדיירים. שטחי בניה – שטחים עיקריים במפלסים $+1.38$ ו -1.42 מבוקשים שטחים עיקריים של 12.60 מ"ר בכל קומה השטחים העיקריים מבוקשים מכוח סעיף 9(א) 6: בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית תותר סגירת גומחות (נישות) בבניין, באישור מהנדס העיר ובכפוף לקבל היתר בניה כחוק. מעיוני בהיתרים קודמים בחלקה, נראה כי אושרו שטחים עיקריים מכוח סעיף זה באופן שונה מהמבוקש. השטחים המוצעים אינם עונים על הגדרתם כ"נישה" ואינם עומדים בהוראות התוכנית. בנוסף, הוגשו 7 התנגדויות לסגירת החלל החוסם את האור והאוויר לדירות הצמודות לתוספת בקיר משותף.		
--	--	--

a יש לצמצם את השטחים לנישה בלבד – כמסומן ע"ג תוכנית כמאושר בהיתרים קודמים לדירות נוספות בחלקה. לדוגמא - היתר מס' 114864 בתיק רישוי מס' 2010/175.3 הגדלת מרפסות זיז לעומק עד 2.00 מ' - במפלס +1.38 מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בהיתר בתיק 97/886.7 לעומק של 2.00 מ' בהקלה. שטח המרפסת הקיימת והתוספת חורג מה12 מ"ר המותרים בממוצע לדירה. לכן לא ניתן לאשר את הגדלתה במתכונת המוצעת. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: סגירת השטח העיקרי חוסם את האור והאוויר הצמודה בקיר משותף. להלן תגובתי- אטימת החללים כמבוקש לא תאושר מאחר ואינה עונה על הגדרתה כ"נישה" בהתאם להוראות התוכנית. על כן המתנגדים אינם יזומנו בשלב זה לדיון עד לתיקון התוכנית ואישורה. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.9.2022 היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 22.6.2022		
--	--	--

יש לקבל את אישור מהנדס העיר לסגירת הנישות לאחר תיקון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית.		
הקלה בדבר תוספת ממ"ד - הקלה בדבר מרפסת זיזית עד עומק 2 מ. - הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד	01/03/2022	הכנת נוסח פרסום

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

מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים

בד בבד מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין הממ"ד ומרפסת הזיז כהקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי

יודגש כי בקשה זו תעלה לוועדה יחדיו עם בקשה 2023.277 וזאת מכיוון שמבוקש ממ"ד מעל הממ"ד המבוקש בבקשה הנוכחית ועבור מיקומו יש התנגדויות

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול הבינוי המבוקש בחזית הצפונית כולל הצגת כל שינוי בהיתר הבניה הקודם שניתן בת.ב 1997.886.7 כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להוסיף את ההקלה "לבניה בשונה מנספח הבינוי" בהתאם להכרעת הוועדה בנושא ולבטל את הקלה לעניין "הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד".

להלן הבינוי המבוקש

מפלס 4.22-, ומפלס 1.42 -

מבקשים מעטפת בניה בחזית מזרחית עבור דירה 102 ודירה 104 לממ"ד המבוקש וכן מעטפת בחזית צפונית עבור הבינוי המבוקש ולא מאושר – הוגשה הסכמה של השכן למעטפות אלו כנדרש אך יש לבטל את המעטפת המבוקשת בחזית צפונית היות ולא הוכח שטחים המאפשרים בינוי זה .

הערה : עורכת הבקשה הציגה בקשה מספר 2018.219 אשר נבחנה בהתאם לתב"ע החלה בבקשה הנוכחית בה אפשרו סגירת נישא מעין בהיתר זה עלה כי הנישה נסגרה כי היו שטחים לניצול וזאת כי תוספת הבניה כללה ממ"ד דבר אשר אפשר לשחרר את השטח לטובת סגירת הנישה במקרה דנן מבקשים ממ"ד בנוסף לשטח שאושר ונבנה .

מפלס 1.38+ - מבקשים עבור דירה 108 את הבינוי הבא –

מבקשים בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי השונה מנספח הבינוי עבור נושא זה הבקשה ירדה פעמים מסדר היום של הוועדה ליעוץ משפטי .

עבור כך התקבל יעוץ משפטי האומר כי יותר לסגור גומחות כאשר קיים שטח נותר לניצול מכיוון ולמבקש ניתן היתר בבקשה 1997/886.7 לבינוי בשטח המותר לפי תב"ע אזי לא נותר שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר את סגירת הגומחה המבוקשת בחזית צפונית ויש להסיר מהבקשה .

בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים :

1. מעטפת - הוצגה מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש .

2. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש

3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 2023.277 ומהווה השלמת עמודת הממדים

4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש.

וכן מבקשים הגדלת מרפסת זיז אשר אושרה בבקשה 1997.886.7 עבור הגדלת המרפסת פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר מרפסת זיזית עד עומק 2 מ" ניתן לאשר הקלה זו היות ומדובר בהעמקת מרפסת קיימת ומאושרת כאשר שטח המרפסת לא עולה על 12 מ"ר וכן יש מענה למרפסות בצמד מכיוון ובבקשה 1997.886.7 אושרו מרפסות 2' הדירות העליונות .

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 16:42:30

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69120178	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	מיכאל	גנון

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לזין

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8484769	r0583255133@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 4 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משעדרות ☐ בדמי
 משמחה ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 16:37:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55272736	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	טובה	גנון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לוי

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7139059	r0583255133@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 4 מטר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכירה ☐ ג. מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

30/03/2022 : תאריך:
15:15:33 הגשה

פֿרײַד' המַתנַגד

זוהר המתנגד

סוג זהירות	מספר זהירות	שם התאגיד / הגוף
	8695504	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
סרבניק	שלום	ד"ר

במחיר 100 ₪

יירוש	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים ליון

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	10	

טלפון בבית **טלפון נייד** **דואר אלקטרוני**
02-5813135 **055-9370585** **shalomsrebrenik@gmail.com**

כתובת למשלוח תשובה

מיקוד

פרש"י בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
-----------	----

תואר
דואר אלקטרוני

מלפון בבית מלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה מיקוד

בתוניס

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 4 מטר

☐ **החלטתי לרכוש את המוצר/השירות**
☐ **אני מעוניין לרכוש את המוצר/השירות**
☒ **אני לא מעוניין לרכוש את המוצר/השירות**
☐ **אני לא בטוח**

צ'מורזי הקתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אוריר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 15:25:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56528003	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	יום טוב ליפמן	שטרן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לוי

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	13	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-0258111	054-8414311	eligrinman@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 4 מטר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משכורות ☐ בדימי
- ג. סטאטוס ☐ בזכירה

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 15:39:11

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	82172	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חנה	רחזנטלר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהוריה	מעגלי הרים לוי

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4146950	eg0556613365@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 4 מטר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המותג ☐ משניירות ☐ בדיני
- גשמה ☐ בזהירות

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 15:22:32

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	3145828	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אליענה	סרברניק

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לוי
מספר בית	דירה	ת.ד.
9	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5813135	055-2562573	shalomsrebrenik@gmail.com

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 4 מטר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במגורים המוגנים ☐ בשירותים ☐ בדגני
- ג. סטאטוס ☐ בדידה

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

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

תיק: 1997/0886.09
מספר

תאריך: 30/03/2022
הגשה: 15:34:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	16682130	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	שטרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לוי

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	13	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8488790	eligrinman@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 4 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בפעילות המתנגד ☐ משפחה ☐ מימון
☐ משפחה ☐ בהכרזה

נימוקי ההתנגדות

הבנייה ממש מול החלונות המרכזיים של הבית, וחוסמת לחלוטין את כל האור של הבית, במקום סלון עם אויר ואור, זה ייהפך לסלון שחסום בבניין שלא היה קיים

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2023/0277.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג ופתחים בחזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיימונד מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

מעגלי הרים ליון 11, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	114	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב מעגלי הרים ליון 9 קיים בניין בחלקה משותפת עם 7 בניינים

בבניין נשוא הבקשה ישנם 3 קומות מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מבקשים למשפחת "דיימאנד" תוספת בניה וממ"ד.

התרי בניה קודמים :

לדירת המבקש קיים היתר בניה לבינוי החלקי המאושר בגג בת.ב 1997/886.3 וכן היתר לבינוי בצד

בת.ב 1997/886.7

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות .

הקלה מנספח בינוי מס"2 (20) בתב"ע מס"1502 ד"ר בדבר תוספת בניה על הגג ומרפסת גג על תוספת מאושרת - ע"פ הוראות התב"ע ובשונה מהמאושר בנספח.

הקלה בדבר תוספת ממ"ד.

הקלה מהוראות התב"ע בדבר שלביות ביצוע

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 3.10.2023 הוגשו 4 התנגדויות כאשר 3 הוסרו ונותרה התנגדות של חנה רוזנטל אשר טענותיה למיקום הממ"ד

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 3.12.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 30.11.2023

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה מובאת לשמעית טענות המתנגדים יודגש כי בקשה זו תעלה לוועדה יחדיו עם בקשה 1997/886.9 וזאת מכיוון שבבקשה זו מבוקש ממ"ד מתחת לדירת המבקש בבקשה הנוכחית ועבור מיקום הממ"ד יש התנגדויות . לאחר החלטת הוועדה בנושא יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת לתיקון ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש

לבטל את המשך גרם המדרגות לגג ולהציג את מרפסת הגג בהתאם למוצג בהרמוניקה a וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין שלביות הביצוע . להלן הבינוי המבוקש קומה 2 בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד מעל ממ"ד המבוקש בבקשה 1997/886.9 ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים : 1. קבלת היתר בניה בבקשה 1997/886.9 או הצגת מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש . 2. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש 3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 1997/886.9 ומהווה השלמת עמודת הממדים 4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש ואושר בבקשה 1997/886.9 וזאת כי המבקש משלים את עמודת הממ"דים . וכן בקומה זו מבקשים פריצת חלונות בחזית מזרחית - ניתן לאשר הפתחים תואמים לקיים מבקשים בחזית צפונית יציאה למרפסת גג , טרם דיון התקבל מכתב בו מצוין כי המרפסת תתוכנן מעל הבינוי המאושר בבקשה 1997/886.7 ולא מעל הבינוי המבוקש בבקשה 1997/886.9 – ניתן לאשר ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש וזאת מכוח סעיף 9(2) להוראות התוכנית עוד יצוין כי הבינוי אשר אושר בבקשה 1997/886.7 הינו מכוח נספח בינוי של תבע 1502 ד' המאפשרת בינוי בחזית זו . מבקשים לסגור נישא קיימת בחזית מזרחית וזאת בהתאם לסעיף 9 (6) להוראות התוכנית האומר כי תור סגירת גומחות באישור מהנדס העיר , לפי יעוץ משפטי ניתן לסגור נישות בתנאי שיש שטח לכך , יש שטח לסגירה זו וזאת מכיוון והשטח מתקבל מהשטח היורד ע"י גרם המדרגות . קומה 3 מבקשים הרחבה של הבינוי המאושר בבקשה 1997.886.3 וזאת על מנת להשלים את הבינוי של כל הקומה ומעל קונטור המבנה הקיים וזאת מכוח סעיף 9 (2) האומר שניתן		
---	--	--

להוסיף קומה מעל הבניין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה בכפוף לתנאים הבאים : 1. לא תותר תוספת הבניה המוצעת בחזית הבניין לקומה העליונה – מבקשים בחזית מרפסת גג כנדרש ולא בינוי . 2. שטח הבניה כשטח הבניה של הדירה הקיימת בקומה העליונה – מבוקש כנדרש . 3. הבקשה להיתר לתוספת קומה תאושר לגבי שני אגפים של הבנין – עומד כנדרש מכיוון ולכן אושרה תוספת בבקשה 1997.886 והבינוי עכשיו משלים . 4. הבניה תבוצע בהינף אחד כולל הגשת כתב התחייבות לכך - הבינוי המבוקש משלים את הבינוי של ייתר הגגות ולכן משלים את הבניה בהינף אחד 5. הגג של תוספת הבניה בצד יהווה מרפסת גג לדירה העליונה – מוצע כנדרש עלית גג מבקשים להמשיך את גרם המדרגות לגג דבר זה מהווה תוספת שטחים אשר לא הוכח מקורם זכויות עבורם ולכן יש לבטל משיחה עם עורכת הבקשה עלה כי יבוטל ויש להשאיר את היציאה לגג ללא שינוי .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : תב"ע 1502 קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמודת המבקשים ניתן היתר בניה בת.ב. 1997/886.7 מבקשים מעל בינוי זה מרפסת פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כנדרש . קווי בניין	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי

מס' קומות:

מבקשים תוספת קומה בהתאם להוראות התוכנית סעיף 29)9 להוראות התוכנית .

בינוי

להלן הבינוי המבוקש

קומה 2

בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד מעל ממ"ד המבוקש בבקשה 1997/886.9 ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים :

1. קבלת היתר בניה בבקשה 1997/886.9 או הצגת מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש .

2. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש

3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 1997/886.9 ומהווה השלמת עמודת הממדים

4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש ואושר בבקשה 1997/886.9 וזאת כי המבקש משלים את עמודת הממ"דים .

וכן בקומה זו מבקשים פריצת חלונות בחזית מזרחית - ניתן לאשר הפתחים תואמים לקיים

מבקשים בחזית צפונית יציאה למרפסת גג , טרם דיון התקבל מכתב בו מצוין כי המרפסת תתוכנן מעל הבינוי המאושר בבקשה 1997/886.7 ולא מעל הבינוי המבוקש בבקשה 1997/886.9 – ניתן לאשר ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש וזאת מכוח סעיף 9(2) להוראות התוכנית עוד יצוין כי הבינוי אשר אושר בבקשה 1997/886.7 הינו מכוח נספח בינוי של תבע 1502 ד' המאפשרת בינוי בחזית זו .

מבקשים לסגור נישה קיימת בחזית מזרחית וזאת בהתאם לסעיף 9(6) להוראות התוכנית האומר כי תור סגירת גומחות באישור מהנדס העיר , לפי יעוץ משפטי ניתן לסגור נישות בתנאי שיש שטח לכך , יש שטח לסגירה זו וזאת מכיוון והשטח מתקבל מהשטח היורד ע"י גרם המדרגות .

קומה 3

מבקשים הרחבה של הבינוי המאושר בבקשה 1997.886.3 וזאת על מנת להשלים את הבינוי של כל הקומה ומעל קונטור המבנה הקיים וזאת מכוח סעיף 9 (2) האומר שניתן להוסיף קומה מעל הבניין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה בכפוף לתנאים הבאים :

1. לא תותר תוספת הבניה המוצעת בחזית הבניין לקומה העליונה – מבקשים בחזית מרפסת גג כנדרש ולא בינוי .

2. שטח הבניה כשטח הבניה של הדירה הקיימת בקומה העליונה – מבוקש כנדרש .

3. הבקשה להיתר לתוספת קומה תאושר לגבי שני אגפים של הבנין – עומד כנדרש מכיוון ולכן אושרה תוספת בבקשה 1997.886 והבינוי עכשיו משלים .

4. הבניה תבוצע בהינף אחד כולל הגשת כתב התחייבות לכך - הבינוי המבוקש משלים את הבינוי של ייתר הגגות ולכן משלים את הבניה בהינף אחד

5. הגג של תוספת הבניה בצד יהווה מרפסת גג לדירה העליונה – מוצע כנדרש

עלית גג

מבקשים להמשיך את גרם המדרגות לגג דבר זה מהווה תוספת שטחים אשר לא הוכח מקורם זכויות עבורם ולכן יש לבטל משיחה עם עורכת הבקשה עלה כי יבוטל ויש להשאיר את היציאה לגג ללא שינוי .

שטח בניה:

מותר : בהתאם לשטחה הקומה הקיימת

מוצע 30.14 מ"ר המשלימים את הקומה הקיימת. ניתן לראות כי קיים פיר אורור בשטח של כ 1 מ"ר ב2 הקומות אשר נסגר בהתאם להוראות התכנית לעניין נישות כאשר השטח עבורו מהשטח היורד לגרם מדרגות .

תיקון תכניות :

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את המשך גרם המדרגות לגג ולהציג את מרפסת הגג בהתאם למוצג בהרמוניקה a וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין שלביות הביצוע .

שלבי ביצוע :

בהתאם לסעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד כולל הגשת כתב התחייבות לכך - הבינוי המבוקש משלים את הבינוי של ייתר הגגות ולכן משלים את הבניה בהינף אחד ולכן ההקלה שפורסמה בנושא מתייתרת התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות כאשר 3 הוסרו ונותרה התנגדות של חנה רזנטל אשר טענתיה למיקום הממ"ד		
הקלה מנספח בינוי מס" 2 (20) בתב"ע מס" 1502 ד"ר בדבר תוספת בניה על הגג ומרפסת גג על תוספת מאושרת - ע"פ הוראות התב"ע ובשונה מהמאשר בנספח. הקלה בדבר תוספת ממ"ד. הקלה מהוראות התב"ע בדבר שלביות ביצוע	27/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמעית טענות המתנגדים

יודגש כי בקשה זו תעלה לוועדה יחדיו עם בקשה 1997/886.9 וזאת מכיוון שבבקשה זו מבוקש ממ"ד מתחת לדירת המבקש בבקשה הנוכחית ועבור מיקום הממ"ד יש התנגדויות.

לאחר החלטת הוועדה בנושא יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת לתיקון ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את המשך גרם המדרגות לגג ולהציג את מרפסת הגג בהתאם למוצג בהרמוניקה a וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון טבלת

ההקלות וביטול ההקלה לעניין שלביות הביצוע .

להלן הבינוי המבוקש

קומה 2

בחזית מזרחית מבקשים ממ"ד מעל ממ"ד המבוקש בבקשה 1997/886.9 ניתן לאשר ממ"ד זה בתנאים הבאים :

1. קבלת היתר בניה בבקשה 1997/886.9 או הצגת מעטפת בניה והחתמת הדיירים מתחת לממ"ד המבוקש .

2. פרוסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש

3. תכנון הממ"ד לפי המדיניות- הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהתאם לממ"ד אשר מבוקש בבקשה 1997/886.9 ומהווה השלמת עמודת הממדים

4. חתימות של 66% מדיירי העמודה – הוגש כנדרש ואושר בבקשה 1997/886.9 וזאת כי המבקש משלים את עמודת הממ"דים .

וכן בקומה זו מבקשים פריצת חלונות בחזית מזרחית - ניתן לאשר הפתחים תואמים לקיים

מבקשים בחזית צפונית יציאה למרפסת גג , טרם דיון התקבל מכתב בו מצוין כי המרפסת תתוכנן מעל הבינוי המאושר בבקשה 1997/886.7 ולא מעל הבינוי המבוקש בבקשה 1997/886.9 – ניתן לאשר ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש וזאת מכוח סעיף 9(2) להוראות התוכנית עוד יצוין כי הבינוי אשר אושר בבקשה 1997/886.7 הינו מכוח נספח בינוי של תבע 1502 ד' המאפשרת בינוי בחזית זו .

מבקשים לסגור נישה קיימת בחזית מזרחית וזאת בהתאם לסעיף 9 (6) להוראות התוכנית האומר כי תור סגירת גומחות באישור מהנדס העיר , לפי יעוץ משפטי ניתן לסגור נישות בתנאי שיש שטח לכך , יש שטח לסגירה זו וזאת מכיוון והשטח מתקבל מהשטח היורד ע"י גרם המדרגות .

קומה 3

מבקשים הרחבה של הבינוי המאושר בבקשה 1997.886.3 וזאת על מנת להשלים את הבינוי של כל הקומה ומעל קונטור המבנה הקיים וזאת מכוח סעיף 9 (2) האומר שניתן להוסיף קומה מעל הבניין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה בכפוף לתנאים הבאים :

1. לא תותר תוספת הבניה המוצעת בחזית הבניין לקומה העליונה – מבקשים בחזית מרפסת גג כנדרש ולא בינוי .

2. שטח הבניה כשטח הבניה של הדירה הקיימת בקומה העליונה – מבוקש כנדרש .

3. הבקשה להיתר לתוספת קומה תאושר לגבי שני אגפים של הבנין – עומד כנדרש מכיוון ולכן אושרה תוספת בבקשה 1997.886 והבינוי עכשיו משלים .

4. הבניה תבוצע בהינף אחד כולל הגשת כתב התחייבות לכך - הבינוי המבוקש משלים את הבינוי של ייתר הגגות ולכן משלים את הבניה בהינף אחד

5. הגג של תוספת הבניה בצד יהווה מרפסת גג לדירה העליונה – מוצע כנדרש

עלית גג

מבקשים להמשיך את גרם המדרגות לגג דבר זה מהווה תוספת שטחים אשר לא הוכח מקורם זכויות עבורם ולכן יש לבטל משיחה עם עורכת הבקשה עלה כי יבוטל ויש להשאיר את היציאה לגג ללא שינוי .

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

תיק: 2023/0277.00
מספר

תאריך: 02/10/2023
הגשה 17:32:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	82172	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	חנה	רוזנטלר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	סנהדריה	מעגלי הרים לוי

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	055-6613365	eligrinman@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9770709	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מטר מהסלון שלי

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בעלות המתנגד ☐ בעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת

נימוקי ההתנגדות

ההתנגדות היא לממ"ד בלבד הממ"ד כפי המופיע בתוכנית חוסם לנו את כל האויר והאור לסלון ולכל הבית, זה ממש יהרוס לנו את הבית. אין לנו בעיה לאפשר להם לבנות אבל לא במיקום הנוכחי

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2022/0337.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יורסאם תמ"א 38 בע"מ
עורך הבקשה	אברגל דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

ישראל אהרוני 4 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	90	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959		

תאור הבקשה

ת.ב. 22/337 רחוב ישראל אהרוני 4 – תמ"א 38

גוש: 30185

חלקה: 90

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית הכולל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ו3 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

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

מפלס 0.00- קומת כניסה – קומת עמודים מפולשת חלקית. בחלקו הפוני המפולש של המבנה מוצעת חניה חדשה. בחלקו הדרומי של המבנה ישנם מחסנים חדשים. כמו כן, מוצעת חלוקה מחדש של אזור המחסנים הקיים ומחסנים חדשים.

מפלס 2.53+ קומה 1 – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעת הרמת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז בחזית צפונית.

מפלס 5.60+ קומה 2 - קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעת הרמת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז בחזית צפונית.

מפלס 8.67 + קומה 3 - קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעת הרמת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז בחזית צפונית.

מפלס 11.82+ קומה 4 – קומה חדשה ובה כניסה ליח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. בנוסף בקומה זו מוצעים מפלסים תחתונים של יח"ד דופלקס חדשות בקומה עליונה חלקית. בקומה זו מוצעות גם מרפסות זיז עבור כל היח"ד בחזית צפונית ודרומית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס 32.15 + קומה 5 – מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד דופלקס חדשות. ליח"ד מזרחית מוצע ממ"ד במפלס זה. ליח"ד מערבית מוצע חדר הממ"ד במפלס התחתון של היח"ד. בקומה זו מוצעות מרפסות גג ליח"ד.

מפלס 18.82+ קומת גג – מוצע יציאה לגג טכני שטוח דרך חדר מדרגות.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום 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

מתאריך	
28/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה
המלצת המחלקה	

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה		בהתנגדויות
חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של תוש"יה בתאריך 8.12.2022: עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרושים 6 מקומות חניה ע"פ התקן. מוצעת תוספת של 3 מקומות חניה בגבול החלקה. קיימות 6 חניות מהיתר 1969/1149.00. סה"כ חסרים 3 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. להביא להחלטת ועדה. חישוב שטחים יש לצרף טבלה להרמוניקה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז 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. יש להציג תשריט בית משותף לבחינת שטחי שירות ההופכים לעיקרי. יש להציג חישוב עבור הקומות החדשות ולהראות כי הינן עומדות בשטח המותר עבור 1.5 קומות. יח"ד עד 80 מ"ר. במקרה הנ"ל לא נדרש להציג יח"ד אלו מאחר ובקומה חלקית עליונה מוצעים 2 דופלקסים. מחסנים מוצעים 9 מחסנים עבור 9 יח"ד. 4 מחסנים קיימים ו5 מחסנים חדשים מוצעים על גבי שטח קיים. יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. עצים		

ע"פ סקר עצים, פתרון חניה מתנגש עם עצים מס' 7, 8 בעלי ערך. בנוסף עץ מס' 1 בעל ערך גבוה במיוחד. נדרש מרחק חפירה מינימלי מהגזע רדיוס של 4 מטרים. יש להציג נסיגה הן בבינוי והן במתקני חניה מהעצים הנ"ל. גדרות יש להוסיף פריסת גדרות. אין לשנות את גובה הגדר הקיימת: 3 שורות אבן ומעליה גדר חיה. תברואה יש להציע את ביתן האשפה בהתאם לאופי הגדר הקיימת ברחוב: 3 שורות אבן ומעליה אבן קופינג וזאת בהתאם לאופי השימורי של השכונה וע"פ תכנית אב המושבות. יש להציג זאת בפריסת גדרות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, לקידום הבקשה ופתיחת תיק רישוי מיום 18.8.2021.	28/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוו"ד שימור

לא נדרש, המבנה אינו לשימור

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של תוש"יה בתאריך 8.12.2022:

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרושים 6 מקומות חניה ע"פ התקן.

מוצעת תוספת של 3 מקומות חניה בגבול החלקה. קיימות 6 חניות מהיתר 1969/1149.00. סה"כ חסרים 3 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

להביא להחלטת ועדה.

התאמה למדיניות תכנון – חוו"ד תכנון עיר

הבינוי המוצע של 4 קומות כלפי רחוב אהרוני ו-6 קומות כלפי חזית אחורית תואם למדיניות ע"פ תכנית אב המאפשרת בינוי של 5-6 קומות.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

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

בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

הקלה על תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות.

הקלה על מספר הקומות – תוספת קומה וחצי מעל בנין קיים בן 3 קומות + קומת חניה.

בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר למחסן, במקום 8% המותר.

תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין בחזיתות מזרחיות ומערביות עד לגבול מגרש. קווי בניין קווי הבניין ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש לצרף טבלה להרמוניקה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז 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. יש להציג תשריט בית משותף לבחינת שטחי שירות ההופכים לעיקרי. יש להציג חישוב עבור הקומות החדשות ולהראות כי הינן עומדות בשטח המותר עבור 1.5 קומות. יח"ד עד 80 מ"ר. במקרה הנ"ל לא נדרש להציג יח"ד אלו מאחר ובקומה חלקית עליונה מוצעים 2 דופלקסים. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות הקיימות וכן בקומות החדשות. המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין תב"ע אך הינן בתחום קו בנין תמ"א. מרפסות גג מוצעות בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בקומה עליונה חלקית בחזית מערבית אשר הינה ממשיכה את עמודת הממ"דים. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 9 מחסנים עבור 9 יח"ד. 4 מחסנים קיימים ו5 מחסנים חדשים מוצעים על גבי שטח קיים.		
--	--	--

יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. עצים ע"פ סקר עצים, פתרון חניה מתנגש עם עצים מס' 7, 8 בעלי ערך. בנוסף עץ מס' 1 בעל ערך גבוה במיוחד. נדרש מרחק חפירה מינימלי מהגזע רדיוס של 4 מטרים. יש להציג נסיגה הן בבינוי והן במתקני חניה מהעצים הנ"ל. גדרות יש להוסיף פריסת גדרות. אין לשנות את גובה הגדר הקיימת: 3 שורות אבן ומעליה גדר חיה. תברואה יש להציע את ביתן האשפה בהתאם לאופי הגדר הקיימת ברחוב: 3 שורות אבן ומעליה אבן קופינג וזאת בהתאם לאופי השימורי של השכונה וע"פ תכנית אב המושבות. יש להציג זאת בפריסת גדרות. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות. יש למקם ככל הניתן את כל המערכות הנ"ל בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. המיקום יעשה בתיאום מול תכנון עיר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התכנית מוצעת כולת חריגות שיגרמו לצפיפות, מחנק, חסימת אור ואוויר.		
--	--	--

הקרבה לבית המתנגד(ישראל אהרונז 6) תגרום לירידת ערך. מצוקת חניה. בקשה למרפסות סוכה מדיירי הבניין. פגיעה בזכויות קנייניות. פגיעה באיכות חייהם של הדיירים בבניין. פגיעה בפרטיות. מטרדי רעש.		
בניית תוספות בהתאם לתמא 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה - בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים - הקלה על תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות. - הקלה על מס הקומות - תוספת קומה וחצי מעל בנין קיים בן 3 קומות + קומת חניה - בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר למחסן, במקום 8% המותר. - תוספת ממדי"ם בחריגה מקו בנין בחזיתות מזרחיות ומערביות עד לגבול מגרש. -	23/08/2022	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13

14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
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	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
17	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של תוש"ה בתאריך 8.12.2022:

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרושים 6 מקומות חניה ע"פ התקן.

מוצעת תוספת של 3 מקומות חניה בגבול החלקה. קיימות 6 חניות מהיתר 1969/1149.00. סה"כ חסרים 3 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

להביא להחלטת ועדה.

חישוב שטחים

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

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז 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.

יש להציג תשריט בית משותף לבחינת שטחי שירות ההופכים לעיקרי.

יש להציג חישוב עבור הקומות החדשות ולהראות כי הינן עומדות בשטח המותר עבור 1.5 קומות.

יח"ד עד 80 מ"ר. במקרה הנ"ל לא נדרש להציג יח"ד אלו מאחר ובקומה חלקית עליונה מוצעים 2 דופלקסים.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים עבור 9 יח"ד. 4 מחסנים קיימים ו5 מחסנים חדשים מוצעים על גבי שטח קיים.

יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית.

גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

עצים

ע"פ סקר עצים, פתרון חניה מתנגש עם עצים מס' 8, 7 בעלי ערך. בנוסף עץ מס' 1 בעל ערך גבוה במיוחד. נדרש מרחק חפירה מינימלי מהגזע רדיוס של 4 מטרים. יש להציג נסיגה הן בבינוי והן במתקני חניה מהעצים הנ"ל.

גדרות

יש להוסיף פריסת גדרות. אין לשנות את גובה הגדר הקיימת: 3 שורות אבן ומעליה גדר חיה.

תברואה

יש להציע את ביתן האשפה בהתאם לאופי הגדר הקיימת ברחוב: 3 שורות אבן ומעליה אבן קופינג וזאת בהתאם לאופי השימורי של השכונה וע"פ תכנית אב המושבות.

יש להציג זאת בפריסת גדרות.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

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

תיק: 2022/0337.00
מספר

תאריך: 13/09/2022
הגשה: 09:58:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	247122	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אסתר	מנשה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		ישראל אהרוני

מספר בית	דירה	ת.ד.
2		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2631855	gal@gmndlaw.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
6425410	מרמורק 10, תל אביב

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
37674959	גל מנשה

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	chen@gmndlaw.com

טלפון בבית	טלפון נייד
03-6216000	050-6955634

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
6425410	מרמורק 10, תל אביב

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבקשה להתנגד ☐ בשכירות ☐ בבעלות
מפתח ☐ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב מכתב התנגדות

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

תיק: 2022/0337.00
מספר

תאריך: 12/09/2022
הגשה: 18:31:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	7118755	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אריה	שטרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת הורדים	ישראל אהרונים

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5662098	054-2141640	sternmil@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9254900	ישראל אהרונים 6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אריה שטרן

תואר	דואר אלקטרוני
	sternmil@walla.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9254900	אהרונים 6 כניסה בית 0

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
ג. סטאטוס ☐ מוגדר ☐ מוגדר

נימוקי ההתנגדות

ניתן זמן קצר מאד להתנגד 2. התכנית כוללת חריגות מן 1. המותר דבר שיביא לצפיפות ומחנק וקרבה לא נעימה בין הבתים 3. הצפיפות תביא לירידת ערך הנכס שלנו 4. התכנית תביא למצוקת חניה נוספת על המצוקה הקיימת כבר היום

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

תיק: 2022/0337.00
 מספר

תאריך: 12/09/2022
 הגשה: 18:44:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	7626815	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מרים	שטרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת הורדים	ישראל אהרונים

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5662098	054-5755459	sternmil@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9254900	ישראל אהרונים 6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אריה שטרן

תואר	דואר אלקטרוני
	sternmil@walla.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9254900	אהרונים 6 כניסה בית 0

נתינים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במרחק קרוב מאד ☐ במרחק בינוני ☐ במרחק רחוק ☐ במרחק לא ידוע

בימוקי ההתנגדות

התכנית המוצעת כוללת חריגות שיגרמו לצפיפות יתירה. 1.
ומחנק. פחות אור, פחות אוויר. 2. הקרבה היתרה בין
הבתים תגרום לתחושה לא נעימה ולירידת ערך הנכס שלנו.
התכנית תביא למצוקת חנייה נוספת על המצוקה הקיימת. 3.
כבר היום ברחוב

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

תיק: 2022/0337.00
מספר

תאריך: 12/09/2022
הגשה 18:38:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56021934	פרטי

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	הלל	סרמוניטה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת הורדים	ישראל אהרוני

מספר בית	דירה	ת.ד.
4	2	9254907

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3377819	hillser@netvision.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9254907	אהרוני 4 דירה 1 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
בבניין שהוגשה בקשת היתר הבניה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
בדגמי מפתח ☐ במחיר ☐

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, על פי פסיקה רחבה של וועדת ערר בירושלים, מרפסות סוכה בירושלים אינן מותרות, האוכלוסייה בירושלים וגם בבניין המדובר הינה דתית מסורתית והיא נדרשת למרפסת סוכה. אנחנו זוג מבוגרים וחייבים סוכה, קשה לנו מאוד להתנייד. מעיון בתוכנית עולה כי ניתן לבנות מרפסות סוכה לכל הפחות חלקיות עבור כלל הדיירים באופן מדורג לעורף ולצדדים אולם דבר זה לא נעשה מה שעלול לפגוע בנו ובאפשרות לנהל חיים תקינים למבוגרים הנדרשים למרפסות סוכה. נודה למהנדס העיר באם יורה ליזם לתקן את התוכנית כך שיוצגו פתרונות לדירתנו שאנחנו אנשים מבוגרים ואיננו יכולים עוד לקיים את מצוות החג מחוץ לדירה. בתודה ובברכה, הלל וזמרה סרמוניטה



Gal Menashe, adv. (LL.M., MBA)
Niva Durst, Adv. (LL.M.)
Miri Menashe, Adv. (LL.B., B.A.)
Chen Feldman, Adv. (LL.B., B.A.)
Sagiv Bar-Nahum, Adv. (LL.B.)

גל מנשה, עו"ד
ניבה דורסט, עו"ד
מירי מנשה, עו"ד
חן פלדמן, עו"ד
שגיב בר-נחום, עו"ד

מנשה, דורסט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
MENASHE, DURST & CO. LAW OFFICES & NOTARY

13.09.2022

לכבוד

הוועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בהגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2022/0337.00 ברחוב ישראל אהרוני 4 גבעת הורדים, ירושלים (להלן: "הבקשה")

בשם מרשתנו ה"ה אסתר מנשה ת.ז. 000247122 (להלן: "מגישת ההתנגדות" או "המתנגדת")
הרינו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

מוגשת בזאת התנגדות בפני הוועדה הנכבדה.

בפתח הדברים נציין, כי אישור הבקשה מבלי להתחשב בזכויותיה של מרשתנו, יפגע בזכויותיה הקנייניות; באיכות חיי הדיירים בבניין; יביא לירידת ערך שווי דירתה, והכל כפי שיפורט להלן בהתנגדות זו.

א. העובדות הצריכות לעניין:

1. מגישת הבקשה הינה חברת יורוסאס תמא 38 בע"מ (להלן: "המבקשת"), מבקשת לבצע פרויקט תמ"א 38 בבניין ברחוב ישראל אהרוני 4 גבעת הורדים, ירושלים, הידוע כחלקה 90 בגוש 30185 (להלן: "המקרקעין" או "הבניין").

2. במסגרת הבקשה להיתר בניה מס' 2022/0337.00, בבניין (להלן: "הבקשה"), מבוקשות ההקלות כדלקמן:

2.1. בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38/1 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה;

2.2. בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים;

2.3. הקלה על תוספת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות;

2.4. הקלה על מס' הקומות – תוספת קומה וחצי מעל בנין קיים בן 3 קומות + קומת חניה;

2.5. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר למחסן, במקום 8% המותר.

10 Marmorek st., Tel Aviv 6425410
Tel. 972-3-6216000 Fax. 972-3-6216001
Email: info@gmndlaw.com

רח' טרמורק 10, תל אביב 6425410
טל. 03-6216000 פקס 03-6216001
Email: info@gmndlaw.com

www.gmndlaw.com



2.6. תוספת ממ"דים בחריגה מקו בנין בחזיתות מזרחיות ומערביות עד לגבול המגרש.

3. המתנגדת חינה בעלת הזכויות בשתי תתי חלקות בבניין ברחוב המעפילים 8 פינת ישראל אהרוני 2, בירושלים במקרקעין הידועים כגוש 30185 חלקה 101 תתי חלקות 3-4, אשר גובל עם המקרקעין נשוא הבקשה מצידו המזרחי.

ב. אין לאשר את הבקשה המוצעת בשל הפגיעות החמורות שהיא גורמת לתושבי הסביבה ובתוכם המתנגדת

4. הבקשה המוצעת, על כל ההיבטים הבלתי סבירים הכרוכים בה, פוגעת פגיעה חמורה במתנגדת ובאיכות חיי הדיירים בבניין, לאור הסמיכות בין הבניין המתוכנן בבקשה לבין הבניין ודירות המתנגדת.
פירוט הפגיעות יובא להלן בקצרה:

נימוק ראשון להתנגדות - פרטיות:

5. לאור הניגוד בבינוי המוצע לבינוי הקיים בסביבתו, ייווצר הפרש גבהים משמעותי בין הבניין העתידי לבין בית המתנגדת. כיוון שקווי הבניין המבוקשים הינם מצומצמים, כל המפריד בין הבניין העתידי לבתי המתנגדת הם מספר מטרים ספורים, יפגע הבניין שייבנה מכח הבקשה המוצעת בפרטיותה של המתנגדת שכן הבניין העתידי יתנשא מעל לבניין של המתנגדת ויתר הבתים הסובבים אותו.

נימוק שני להתנגדות - הצללה:

6. הבקשה המוצעת כוללת בינוי העולה בגובהו על גובה הבניינים הסמוכים לו ולכן יגרום להצללה משמעותית על בית המתנגדת ויימנע ממנה אור שמש במשך שעות רבות לאורך היום. ויודגש, כי להצללה זו גם פן כלכלי, שכן ההצללה שתיגרם תמנע מבתי המתנגדים "שמש חורפית" אשר חוסכת בהוצאת אנרגיה בתקופת החורף.

נימוק שלישי להתנגדות - תחושת המחנק:

7. בנוסף, הבניין המיועד לקום במקרקעין, לאור גובהו הרב ביחס לסביבתו, לאור הבינוי שהינו כחומה בצורה ולאור מיקומו ביחס לבית המתנגדת, יוצר למעשה גוש בינוי מסיבי בגבול המגרש ממערב, לבית המתנגדת. זאת כאמור בניגוד לבינוי בסביבה, קווי בניין משמעותיים ואופי שכונתי מרווח ופתוח ובכך עתיד גם להביא לחסימת אוויר והן לתחושת צפיפות ומחנק.

נימוק רביעי להתנגדות - מטרדי רעש:

8. תוספת 3 יח"ד (כמעט כפי שקיים בכלל הבניינים הסובבים אותו) תגרום גם למטרדי רעש רבים הן בעקבות כמות התושבים הרבה שתצטרף והן בעקבות כניסות ויציאות של כלי רכב

- הנכנסים והיוצאים מחניון המגרש, בצמידות לחלק מבתי המתנגדים וזאת כאמור כאשר הכניסה והחניה יידרשו לתמרימים מורכבים.
9. בהקשר לפגיעות שפורטו לעיל, ראוי להדגיש כי לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אשר עיגן את מעמדה של זכות הקניין כזכות יסוד, נדרשים מוסדות התכנון, כרשויות הפועלות מכוח חוק, להביא בחשבון במסגרת שיקוליהם את הצורך להימנע ככל האפשר מפגיעה בזכויות הקניין של הפרט ולאפשר פגיעה בקניינו רק במגבלות חוק היסוד, דהיינו למטרה ראויה ותוך שמירה על עקרון המידתיות.
10. וראו נא לענין זה: בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, פ"ד נה (2) 625 ; ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד נ' מגדל כפר שיתופי, פ"ד מט (4) 221 .
11. כן ר' גם עת"מ (י-ם) - 13/97 רייכנשטיין נ' הועדה המחוזית לתו"ב ירושלים ואח', פד"מ, כרך ב', תשנ"ח נ"ט, עמ' - 397 , שם נקבע כדלקמן :

"רשות מינהלית המפעילה סמכותה כדין חייבת לשקול, בצד שיקולים ענייניים אחרים, גם את הצורך למנוע פגיעה בזכויות היסוד.

יתירה מכך, במסגרת הפעלת שיקול הדעת, על הרשות לתת משקל נכבד וראוי לשיקול זה בין יתר השיקולים הענייניים ואם לא תעשה כן עשוי הדבר לפגום בהחלטתה. בהפעלת שיקולים ענייניים על ידי הרשות, אין די. מבחן הכרחי המהווה אמת מידה נוספת לבחינת החלטת הרשות הוא מבחן המידתיות. מבחן זה נוגע לבחירה של הרשות בין אמצעים חלופיים שונים, העומדים לרשותה."

12. לאור האמור לעיל, במקרה דנן אישור הבקשה יביא בהכרח לפגיעה בזכויותיה הקנייניות של המתנגדת הגובלת במקרקעין. בשל כך, ולאור הסתמכותה של המתנגדת על המצב התכנוני הקיים עת רכשה את ביתה, אין לאשר את הבקשה המוצעת.
13. לפיכך המתנגדים יטענו כי על הועדה הנכבדה להימנע מהפגיעה הקשה בקניינה, שטומנת בחובה הבקשה המוצעת, ומשכך עליה להורות על תיקונה גם מטעם זה.

נימוק חמישי להתנגדות – תנועה וחניה רכבים:

14. ראשית, עוד בטרם הוספת זכויות בניה, באיזור נשוא התנגדות זו, קיימת מצוקת תנועה וחניה משמעותית. רכבים חונים על המדרכות, בצבעי "אדום לבן", כך שנוצר עומס תחבורתי עצום בשעות הבוקר (צוואר בקבוק), במיוחד בשים לב לכך שרחוב אהרונ' הינו רחוב ללא מוצא, כאשר בסופו קיים בית ספר יסודי, המושך תנועה רבה בשעות הבוקר והצהריים.
15. הוספת זכויות בניה תרע את המצב הנוכחי, שהוא בלאו הכי כבי רע, ויגרום למצב בו רכבים המתכוונים להיכנס ולצאת כולם מתנקזים לאותה דרך, פשוט יעמדו ללא כל תנועה במשך זמן רב, ולא יוכלו לפנות שעה שכל הרחוב פקוק ועמוס.

16. בשים לב לכך שגם בעלי המקרקעין ברחוב ישראל אהרונז 2 וגם המבקשים מעוניינים לקדם פרויקט של התחדשות עירונית, נראה כי נכון יהא לקדם פרויקט משותף לשני הבניינים שיפתור את בעיות התנועה.

17. על חשיבות שמיעת ההתנגדויות יפים דבריו של הנשיא כבוד השופט יוסף אלרון :

"הזכות להגשתן של התנגדויות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עקרון-יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה; ממקדת היא את תשומת-הלב בנושאים אלה ואחרים שהמתנגדים מעוניינים בהם, ולמותר לומר ששקיפות ההליך מבטיחה באורח מרבי את תקינות פעולתה של הרשות... שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדמוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה המשפיעים במישרין על היחיד ועל הכלל". בג"צ 288/00 אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נה. (2001) 673, 691 (5)

סיכום

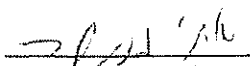
18. כאמור לעיל אישור הבקשה המוצעת מבלי להתייחס לנושאים אשר הועלו בהתנגדות זו, יהווה פגיעה משמעותית בזכויותיה הקנייניות של מרשתינו; יצירת מטרדים; צפיפות; מניעת אור טבעי; מטרדי רעש; תנועה וחניה; בירידת ערך שווי זכויותיה וכן לפגיעה קשה באיכות חיי הדיירים.
19. אשר על כן ולאור כל המפורט לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי הבקשה המוצעת אינה ראויה לאישורה.
20. מרשתינו שומרת על זכותה להוסיף נימוקי וטעמי התנגדות, וכן לפרטם ולהבהירם בעל פה ובכתב.
21. אבקשם לזמן את מרשתינו ואת הח"מ לכל דיון שיתקיים בהתנגדות וכן להודיע על כל דיון הצפוי בקשר עם הבקשה.
22. התנגדות זו נתמכת בתצהירה של המתנגדת גבי אסתר מנשה.

כבוד רב,
גל מנשה, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ **אסתר מנשה**, נושאת ת.ז. 000247122, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מגישה תצהיר זה בכתב כתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2022/0337.00 (ברחוב ישראל אהרוני 4 גבעת הורדים, ירושלים):

1. אני בעלת הזכויות בשתי תתי חלקות בבניין ברחוב המעפילים 8 בירושלים במקרקעין הידועים כגוש 30185 חלקה 101 תתי חלקות 3-4, אשר גובל עם המקרקעין נשוא הבקשה מצידו המזרחי.
2. העובדות המפורטות בהתנגדות הינן בידיעתי האישית או לפי מיטב ידיעתי ואמונותי ומכוח מסמכים שהציגו לי באי כוחי.
3. הנני מצהירה כי זהו שמי זוהי חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.


אסתר מנשה

אישור

גל מנשה, עו"ד
מ.ר. 32564
רח' מרמורק 10, ת"א

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר את חתימתה של גב' **אסתר מנשה**, נושאת ת.ז. 000247122, אשר חתם עליה לאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר אמת ואם לא תעשה כן תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה אמיתות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה.

גל מנשה, עו"ד
מ.ר. 32564
רח' מרמורק 10, ת"א

עו"ד

תאריך: 12.9.2022

יפוי כח

אני הח"מ, **אסתר מנשה ת.ז. 000247122**, ממנה בזה את עו"ד:

גל מנשה ואו ניבה דורסט ואו מירי מנשה ואו חן פלדמן ואו שגיב בר נחום (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), להיות באי כוחי בעניין ייצוגי בכל הקשור ונובע להתנגדות לבקשה להיתר בניה ואו ולהקלה, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ואו מכל טעם אחר (להלן: "ההתנגדות") בגין בקשה להיתר בניה מס' **2022/0337.00** (להלן: "הבקשה") **ברחוב ישראל אהרונים 4 גבעת הורדים, ירושלים** (להלן בהתאמה: "הבית" ו-"המקרקעין") (להלן: "העניין").

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחי רשאים לפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, בכל הנוגע לעניין הנ"ל ואו הנובע ממנו, כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש כל תביעה, תביעה שכנגד, כתב הגנה ואו כל הליך משפטי אחר, ובלא לגרוע מכלליות האמור לחתום ולהגיש כל בקשה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, תגובה ואו כל הליך אחר ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור גם להודות ואו לכפור במשפטים פליליים.
2. להופיע בשמי ולייצגני בפני כל בתי המשפט בכל דרגותיהם, בפני כל בתי הדין בכל דרגותיהם, בפני כל המוסדות ממשלתיים והאחרים, בפני כל הטריבונלים השיפוטיים והלא שיפוטיים, בפני ועדות וועדות ערר למיניהן, ובלא לפגוע בכלליות האמור להופיע ולייצגני בפני כל אדם או גוף.
3. לקבל כל החלטה בכל הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל לפי שקול דעתו של בא כוחי, למסור את העניין כולו או חלקו ואו כל עניין אחר הנוגע ואו הנובע מהעניין הנ"ל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון, ובלא לגרוע מכלליות האמור להתפשר ולחתום על הסכם ואו פשרה בערכאה שיפוטית, בפני כל אדם או גוף או מחוצה להם.
4. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הנוגעות והנובעות מכך.
5. לבקש ולקבל חוות דעת מכל גוף שהוא, ובלא לפגוע בכלליות האמור לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא ואו מוסד רפואי ואו כל אדם וגוף אחר.
6. לגבות את סכום התביעה כולו או מקצתו ואו כל סכום אחר בכל הנוגע ואו הנובע מהעניין הנ"ל לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד, לקבל כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
7. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש עיקולים, צווי מכירה ומימוש נכסים, פקודות מאסר, עיכוב יציאה מן הארץ ואו כל פעולה אחרת במסגרת הוצאה לפועל, ובלא לגרוע מכלליות האמור לעשות את כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
8. לעיין בכל מידע ואו מסמך הנוגע ואו הנובע מהעניין האמור.
9. לחתום בשמי ובמקומי על כל הסכם, בקשה, הצהרה, שטר ומסמך אחר, ולבצע בשמי כל עסקה ודיספוזיציה המותרת על פי דין, וליתן בהקשר לכך הצהרות, קבלות ואישורים ומסמכים, ולקבל כל סכום כסף ואו מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשם החברות, רשם השותפויות, רשם האגודות השיתופיות, רשם המשכונות, ובפני כל רשם אחר, ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה וכל מסמך אחר בפני כל רשם שהוא, ובלא לגרוע מכלליות האמור לטפל ולבצע כל פעולה בכל הקשור לרישום נכס, רישום גוף משפטי ואו מחיקתו ואו לבצע כל פעולה אחרת הנוגעת לגוף משפטי או נכס.
11. לטפל בשמי ולייצגני בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר, זכויות יוצרים ובכל הקשור בזכויות קניין רוחני המוכרות על פי דין.
12. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כוחי ימצא לנכון ומתאים, ובלא לגרוע מכלליות האמור לנהל את העניין הנ"ל לפי ראות עיניו ובהתאם לשיקול דעתו של בא כוחי ולנקוט בכל הצעדים כפי שימצא לנכון. הנני מאשר מראש את פעולותיו ומעשיו של בא כוחי בהתאם ליפוי כח זה.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטור ולמנות אחרים במקומו.
14. המלים הבאות ביפוי כח זה ביחיד תכלולנה את הרבים, בזכר תכלולנה נקבה, ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 12 בחודש ספטמבר בשנת 2022.

גל מנשה, עו"ד

מ.ר. 32564

רח' מרמזק 10, ת"א

עו"ד

אסתר מנשה

חתימות:

הנני מאשר את חתימה/ות מרשמי הנ"ל:

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2018/0107.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שדרוג הנדסי לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. תוספת 2.5 קומות (11 יח"ד) מעל 6 קומות וקומת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברזלי בועז
עורך הבקשה	נתן בנימין ג'יימס
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	65
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אצ"ל 13, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1541	תחילת תוקף	07/09/1983	zc54		

תאור הבקשה

ת.ב. 2018/0107.00

המלצה חוזרת לאישור מרפסות

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה הינה עבור תמ"א 38/1 ברח' אצ"ל 13.

הבקשה נדונה בוועדת משנה להתנגדויות ב- 26/02/2020 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים.

בקשה נדונה בוועדת ערר, ערר התקבל בחלקו.

בהחלטת וועדה נדרש לבטל מרפסות זיז בחזית קדמית בהתאם להוראות תכנית ותקנות.

כעת הבקשה עולה בשנית לוועדה לאישור המרפסות בהתאם להחלטת וועדה בה צוין כי לאחר שתאושר תכנית 615880 ייבחן הצורך בפרסום הבקשה לציבור.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות חוות דעת והמלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התוכנית עולה בשנית: לאישור מרפסות זיז – בקשה פורסמה בשנית עבור בניית מרפסות זיז בחזית קדמית בהתאם לתכנית 615880 בעומק עד 2 מ' ובתוך קווי בנין תמ"א. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קווי בנין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880. מוצעות מרפסות מעבר ל- 2 מ' עומק בבנין על עמוק עבור מרפסות סוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטחים החורגים מ- 2 מ' עומק כשטח עיקרי ובתנאי שלא לחרוג מסך השטחים עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38. בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות דייר המבנה הסמוך לנושא החניה בשטח הציבורי, שלא ייפגע בבקשה מכוח תמ"א למבנה הסמוך (אצל 11). התנגדות דייר בבנין נשוא הבקשה לנושא המרפסות ופתחים וכן התנגדות לנושאים תכנוניים וקונסטרוקציה. להלן תיקונים לתוכנית הסרוקה בארכיב מתאריך 19/03/2023: לחשב את כל המרפסות המוצעות בחישוב השטחים. קומה שביעית – מרפסת זיז בחזית מערבית לצמצם לתוך קו בנין.

קומה שניה וקומה רביעי לצמצם מרפסות לתוך קווי בנין בחזית מזרחית. מסתורי כביסה ומזגנים בחזית מזרחית חורגים מקו בנין לא ניתן לאשר, יש להציג תכנון חלופי. יש לחשב בחישוב השטחים במפלסי קומות א' - ה' כשטחים עיקריים מרפסות על עמודים ומרפסות החורגות מ- 2 מ' עומק ובתנאי שלא לחרוג מסך השטחים עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38. להציג תחשיב שטחי מרפסות זיז עד ל- 14 מ"ר המותרים ושלא חורג ממוצע של 12 מ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1541 א תחילת תוקף: 07/09/1983 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי	12/06/2023	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		

שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
השלמת פרסום לעניין תוספת מרפסות בחזית מזרחית בהתאם להחלטת הוועדה	23/04/2023	הכנת נוסח פרסום
השלמת פרסום לעניין תוספת מרפסות בחזית מזרחית בהתאם להחלטת וועדה	23/03/2023	הכנת נוסח פרסום
הערר מתקבל בחלקו , על המשיב 2 לפעול לתיקון הבקשה כמפורט הסעיפים 59-60 לעיל. כמפורט לעיל, מענה עבור חניות עבור יחידות הדיור החדשות יינתן מחוץ לתחום המגרש במגרשים הציבוריים הסמוכים המשמשים לחניה . למעלה מן הצורך נבהיר , כי העיריה רשאית כמובן לפעול להתקנת ת אזורי במגרשי החניה הסמוכים או לפעול בכל דרך אחרת על מנת לוודא שהחניות ישמשו את דיירי הבניינים באזור. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	26/04/2022	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הצדדים נשמעו בפני וועדת הערר באריכות בכתב ובעל פה, וכן נשמעו הערות וועדת הערר בנוגע למתן פתרונות חניה, ובכלל זה מתן פטור מהתקנת מקומות חניה וזאת בהעדר הנמקה ובניגוד לעמדת מחלקת הסדרי תנועה. במסגרת הדיון בפנינו נטען על ידי יועץ תנועה מטעם יזמי הפרויקט, כי יתאפשר פתרון חניה עבור 5 חניות מחוץ למגרש החניה וכי תכנית החניה מצויה בהליכי תכנון (עמ' 24 לפרוטוקול ש' 13-14), וטרם נבחנה ע"י המחלקה להסדרי תנועה. החלטת הוועדה המקומית בדבר אפשרות התקנת מקומות חניה בתחום המגרש, ומתן פטור לחניות שהתקנתן אינה מתאפשרת בתחום המגרש, לא הוצגה למחלקת הסדרי תנועה ולא נבחנה על ידה. כפי שהתרשמנו במהלך הדיון	27/10/2020	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה

בפנינו, ספק רב, אם יתאפשר מתן פתרונות עבור מקומות חניה בתחום המגרש, והנושא לא נבחן כנדרש על ידי הוועדה המקומית. אשר על כן, בנסיבות העניין, אנו מורים ליזם להגיש למחלקת הסדרי תנועה בוועדה המקומית סקרי חניה שיערכו בשעות המתאימות, והמשקפות את תפוסת החניות מחוץ למגרש (בין השעות 05:00 – 23:00). סקרי החניה יועברו לבחינת מחלקת הסדרי תנועה, אשר תחווה דעתה באשר לפתרונות החניה המתאפשרים מחוץ למגרש, ככל שניתן, ובשים לב למגרשי החניה המצויה בסמיכות לו. בהקשר זה, על הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ליתן דעתם, למגרשי החניה בשים לב להוראות תרש"צ 5/21/01 (סעיף 10 מגרשי חניה), הוראות תכנית 1541 א (סעיף 8 חניה פרטית). כמו כן, מחלקת הסדרי תנועה תחווה דעתה על הפתרון שהוצע על ידי הוועדה המקומית במסגרת החלטתה מושא הערר, לרבות מתן פטור מלא עבור מקומות החנייה הנדרשים מכוח הבינוי המוצע, וזאת בשים לב לפרויקטים נוספים המקודמים באזור לחיזוק מבנים. השלמת הטיעון מטעם הוועדה המקומית תוגש לוועדת הערר בתוך 14 ימים מהמועד בו יוגשו למחלקת הסדרי תנועה סקרי התנועה כמפורט בהחלטתנו לעיל ותכנית חניה עדכנית. ראה החלטה בארכיב האופטי		
מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 6 קומות מעל מרתף ו 24 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 11 יח"ד. סה"כ 35 יח"ד הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לעניין ההתנגדויות - לענין החניה – לאור דחית מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה ללא פתרון חניה מחליטה הוועדה כי יש לנסות למצוא פתרון חניה מכסימלי בתחום המגרש. בפני הוועדה הוצג רעיון שעלה ע"י מחלקת הסדרי תנועה המציע כניסה	26/02/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לחזית המגרש ברחוב הרצל והתקנת מתקני חניה. פתרון זה כרוך בהסדרה סטוטורית של המעבר בשביל ציבורי בכדי לייצר כניסה לחניה. הוועדה מחליטה כי יש לתכנן בגבולות המגרש את מלוא מקומות החניה המותרים בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. הוועדה פוטרת מהתקנת יתר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן חניה אשר לא ניתן להתקין בשטח המגרש. בקשה לשימוש חורג תוגש לוועדה כמקובל. תנאי למתן בניה – קבלת היתר לשימוש חורג. עד לסוף תקופת השימוש החורג שתקבע הועדה יש לאשר תכנית המסדירה את המעבר באופן סטטורי. הוועדה דוחה את הטענה לפגיעה ברכוש המשותף – הוועדה לא מצאה כי ישנה פגיעה ברכוש המשותף לבעלי הזכויות במגרש 42. הבקשה כולה נבנית בתחום החלקה ואינה מייצרת פגיעה בחלקות הגובלות. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה לחשש לפגיעה ביציבות הבנין ברחוב האצ"ל 15 – יש להעביר לוועדה התייחסות ספציפית של המהנדס מטעם היזם לענין הסיכון שהבניה עלולה ליצור בבנין ברחוב האצ"ל 15. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה כי התכנית עלולה לפגוע בהתכנות לתכנית פינוי בינוי – הוועדה רושמת בפניה את הצהרת היזם כפי שהוצגה במעמד הוועדה לפיה הוא מתחייב שלא להוציא היתר בניה עד לשנה מיום הפצת החלטת הוועדה, במידה ועד לתאריך זה יחתמו 80% מבעלי החלקה יחתמו על בקשה לפינוי בינוי היזם מתחייב ליזום ולקדם תכנית לפינוי בינוי. הוועדה מאמצת הצהרה זו וקובעת אותה כתנאי להיתר. הוועדה מקבלת את הטענה על העדר מרפסות סוכה בבקשה – על היזם להציע מרפסות סוכה לבקשה בתאום עם מחלקת תכנון עיר וזאת בהתאם לתכנית מפקדת מס' 615880 למניעת ספקות מובהר כי לכשתוגש התכנית הכוללת מרפסות יבחן הצורך בפרסום הבקשה לציבור. הוועדה דוחה את ההתנגדות על פגמים בפרסום – הבקשה פורסמה לחלקות המצרניות ואף הוגשו לה 65 התנגדויות, ומכך עולה כי הפרסום שבוצע הביא את הבקשה לידיעת החלקות המצרניות. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין חריגה מקווי הבנין – הוועדה לא מצאה כי קיימת חריגה מקווי הבנין למעט חריגה נקודתית עבור חיזוק וזאת בהתאם למותר לצורך חיזוק.		
---	--	--

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין פגיעה בחזות המבנים – הוועדה רואה בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה ערך עליון של הצללת חיי אדם ובאיזון האינטרסים בין חזות אחידה לבין חיזוק מבנים גובר אינטרס חיזוק המבנים. תנאים לקבלת היתר מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 6 קומות מעל מרתף ו 24 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 11 יח"ד. סה"כ 35 יח"ד הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות - לענין החניה – לאור דחית מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה ללא פתרון חניה מחליטה הוועדה כי יש לנסות למצוא פתרון חניה מכסימלי בתחום המגרש. בפני הוועדה הוצג רעיון שעלה ע"י מחלקת הסדרי תנועה המציע כניסה לחזית המגרש ברחוב הרצל והתקנת מתקני חניה. פתרון זה כרוך בהסדרה סטוטורית של המעבר בשביל ציבורי בכדי לייצר כניסה לחניה. הוועדה מחליטה כי יש לתכנן בגבולות המגרש את מלוא מקומות החניה המותרים בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. הוועדה פוטרת מהתקנת יתר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן חניה אשר לא ניתן להתקין בשטח המגרש. בקשה לשימוש חורג תוגש לוועדה כמקובל. תנאי למתן בניה – קבלת היתר לשימוש חורג. עד לסוף תקופת השימוש החורג שתקבע הועדה יש לאשר תכנית המסדירה את המעבר באופן סטטורי. הוועדה דוחה את הטענה לפגיעה ברכוש המשותף – הוועדה לא מצאה כי ישנה פגיעה ברכוש המשותף לבעלי הזכויות במגרש 42. הבקשה כולה נבנית בתחום החלקה ואינה מייצרת פגיעה בחלקות הגובלות. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה לחשש לפגיעה ביציבות הבנין ברחוב האצ"ל 15 – יש להעביר לוועדה התייחסות ספציפית של המהנדס מטעם היזם לענין הסיכון שהבניה		
--	--	--

עלולה ליצור בבנין ברחוב האצ"ל 15. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה כי התכנית עלולה לפגוע בהתכנות לתכנית פינוי בינוי – הוועדה רושמת בפניה את הצהרת היזם כפי שהוצגה במעמד הוועדה לפיה הוא מתחייב שלא להוציא היתר בניה עד לשנה מיום הפצת החלטת הוועדה, במידה ועד לתאריך זה יחתמו 80% מבעלי החלקה יחתמו על בקשה לפינוי בינוי היזם מתחייב ליזום ולקדם תכנית לפינוי בינוי. הוועדה מאמצת הצהרה זו וקובעת אותה כתנאי להיתר. הוועדה מקבלת את הטענה על העדר מרפסות סוכה בבקשה – על היזם להציע מרפסות סוכה לבקשה בתאום עם מחלקת תכנון עיר וזאת בהתאם לתכנית מפקדת מס' 615880 למניעת ספקות מובהר כי לכשתוגש התכנית הכוללת מרפסות יבחן הצורך בפרסום הבקשה לציבור. הוועדה דוחה את ההתנגדות על פגמים בפרסום – הבקשה פורסמה לחלקות המצרניות ואף הוגשו לה 65 התנגדויות, ומכך עולה כי הפרסום שבוצע הביא את הבקשה לידיעת החלקות המצרניות. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין חריגה מקווי הבנין – הוועדה לא מצאה כי קיימת חריגה מקווי הבנין למעט חריגה נקודתית עבור חיזוק וזאת בהתאם למותר לצורך חיזוק. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין פגיעה בחזות המבנים – הוועדה רואה בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה ערך עליון של הצללת חיי אדם ובאיזון האינטרסים בין חזות אחידה לבין חיזוק מבנים גובר אינטרס חיזוק המבנים. תנאים לקבלת היתר מדובר בבקשה לבניית תוספות לבנין קיים בן 6 קומות מעל מרתף ו 24 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 11 יח"ד. סה"כ 35 יח"ד הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות -		
--	--	--

לענין החניה – לאור דחית מחלקת הסדרי תנועה את הבקשה ללא פתרון חניה מחליטה הוועדה כי יש לנסות למצוא פתרון חניה מכסימלי בתחום המגרש. בפני הוועדה הוצג רעיון שעלה ע"י מחלקת הסדרי תנועה המציע כניסה לחזית המגרש ברחוב הרצל והתקנת מתקני חניה. פתרון זה כרוך בהסדרה סטטוטורית של המעבר בשביל ציבורי בכדי לייצר כניסה לחניה. הוועדה מחליטה כי יש לתכנן בגבולות המגרש את מלוא מקומות החניה המותרים בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. הוועדה פוטרת מהתקנת יתר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן חניה אשר לא ניתן להתקין בשטח המגרש.

בקשה לשימוש חורג תוגש לוועדה כמקובל.

תנאי למתן בניה – קבלת היתר לשימוש חורג.

עד לסוף תקופת השימוש החורג שתקבע הועדה יש לאשר תכנית המסדירה את המעבר באופן סטטורי.

הוועדה דוחה את הטענה לפגיעה ברכוש המשותף – הוועדה לא מצאה כי ישנה פגיעה ברכוש המשותף לבעלי הזכויות במגרש 42. הבקשה כולה נבנית בתחום החלקה ואינה מייצרת פגיעה בחלקות הגובלות.

הוועדה מקבלת חלקית את הטענה לחשש לפגיעה ביציבות הבנין ברחוב האצ"ל 15 – יש להעביר לוועדה התייחסות ספציפית של המהנדס מטעם היזם לענין הסיכון שהבניה עלולה ליצור בבנין ברחוב האצ"ל 15.

הוועדה מקבלת חלקית את הטענה כי התכנית עלולה לפגוע בהתכנות לתכנית פינוי בינוי – הוועדה רושמת בפניה את הצהרת היזם כפי שהוצגה במעמד הוועדה לפיה הוא מתחייב שלא להוציא היתר בניה עד לשנה מיום הפצת החלטת הוועדה, במידה ועד לתאריך זה יחתמו 80% מבעלי החלקה יחתמו על בקשה לפינוי בינוי היזם מתחייב ליזום ולקדם תכנית לפינוי בינוי.

הוועדה מאמצת הצהרה זו וקובעת אותה כתנאי להיתר.

הוועדה מקבלת את הטענה על העדר מרפסות סוכה בבקשה – על היזם להציע מרפסות סוכה לבקשה בתאום עם מחלקת תכנון עיר וזאת בהתאם לתכנית מפקדת מס' 615880 למניעת ספקות מובהר כי לכשתוגש התכנית הכוללת מרפסות יבחן הצורך בפרסום הבקשה לציבור.

הוועדה דוחה את ההתנגדות על פגמים בפרסום – הבקשה פורסמה לחלקות המצרניות ואף הוגשו לה 65 התנגדויות, ומכך עולה כי הפרסום שבוצע הביא את הבקשה לידיעת החלקות המצרניות.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין חריגה מקווי הבנין – הוועדה לא מצאה כי קיימת חריגה מקווי הבנין למעט חריגה נקודתית עבור חיזוק וזאת בהתאם למותר לצורך חיזוק. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין פגיעה בחזות המבנים – הוועדה רואה בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה ערך עליון של הצללת חיי אדם ובאיזון האינטרסים בין חזות אחידה לבין חיזוק מבנים גובר אינטרס חיזוק המבנים. תנאים לקבלת היתר		
תיק מובא להכרעת הועדה לענין שני נושאים הסדרי תנועה ונוסח פרסום הקלה עבור מרפסות. הסדרי תנועה – מובא להכרעת הועדה באם לפטור ממקומות חניה בתחום החלקה. מח' הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית. מדובר בתוספת 8 יח"ד לבנין קיים של 24 יח"ד. דרוש 16 מקומות חניה, לא ניתן פתרון חניה בתכנית. כל החניות עבור הבניינים הסמוכים נמצאות במגרשי חניה הסמוכים ללא עודף חניות. אין חניות עם כופר חניה באזור. יצוין כי מוצעות 11 יח"ד ולא 8 כפי שהוצג להסדרי תנועה. חוו"ד תכנון עיר - ככל שמחלקת תנועה תאשר כניסה לשטח בקדמת הבנין שהינו רחוב האצ"ל יש לבחון פתרון חניה במכפילים ובתיאום מחלקת תכנון עיר. לענין נוסח הקלה עבור מרפסות – מובא להכרעת ועדה באם ניתן להכיר בנוסח הקלה שבוצע כדלקמן: נדרשת הקלה לבניית מרפסות במרווחים עפ"י תקנות חישובי שטחים – בחזית קדמית ואחורית ל%40 או 2 מ' הקטן מבניהן, במקום נוסח הנ"ל בוצעה הקלה לבניית מרפסות בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ'. מעבר לכך אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן התיקונים לבקשה: קווי בנין לסמן קווי בנין של התמ" והתב"ע בתכנית המדידה. חישוב שטחים - יש להראות בטבלה נפרדת שטח הרחבות במסגרת	16/06/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

25 מ"ר עבור כל יח"ד. בנוסף להראות שטח מרפסות זיז עבור כל יח"ד עד 14 מ"ר ו12 מ"ר ממוצע לבניין. - לציין שטח הדירות החדשות כך שלפחות 3 יח"ד (בהיקף שטח הקומה החלקית) יהיו עד 80 מ"ר. - להוסיף שטח חדר מדרגות יציאה לגג. לחשב שטח מרפסות גג בקומה העליונה. מחסנים - מוצעים מחסנים בתת הקרקע מתחת להרחבות ומעבר לתחום ההרחבות (מחוץ לקו בניין תב"ע). לא ניתן לאשר מחסנים אשר מעבר לקו בניין תב"ע ומחוץ לתחום ההרחבות. - יש לציין גובה מחסנים של 2.20 מ' בתכנית ובהתאם בחתכים. מרפסות - מרפסות נבחרות עפ"י קווי בניין של תכנית 1634 ולא עפ"י תכנית מתאר, על כן יש לבחון עפ"י תקנות. לצורך כך נדרשת הקלה לבניה במרווחים עפ"י התקנות. לא בוצעה הקלה בנוסח המקובל 40% או 2 מ' הקטן מבניהם בחזית קדמית ואחורית ו10% בחזית בצידית, בוצעה הקלה בנוסח שאינו מקובל לבנית מרפסות בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ'. להכרעת הועדה באם לקבל את נוסח ההקלה שבוצע. - במידה והועדה תחליט לאשר נוסח הקלה שפורסם יש להתאים בניית מרפסות במרווח עפ"י התקנות. מאחר ומוצעות מרפסות בחזית קדמית ואחורית בלבד, יש להציעה מרפסות זיז עד 40% מהמרווח או 2 מ' הקטן מבניהם. בחזית אחורית יש לצמצם עד 2 מ' מקו בנין תב"ע את המרפסת. בחזית קדמית לא ניתן לאשר מרפסות מוצעות מאחר ומוצעות במרחק רב מהקו בניין תב"ע ומעבר למותר בתקנות. - במקומות שהמרפסת מבוטלת יש להסיר עמוד תמך מאחר ואינו תומך דבר למעט המרפסות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - להשלים מידות בקומת המרתף ושל ההרחבות. - יוצעו עצים בוגרים לנטיעה כתחליף לעצים הבוגרים אשר נעקרים. לא יעקרו עצים אם לא מוצע בינוי מעליהם או		
--	--	--

מתחתם. והכל בכפוף לחוות דעת מחלקת שפ"ע. - על פי סקר עצים 3 עצים 10,11,12 הינם כליל חורש בעלי ערכיות בינונית-גבוהה. נראה כי אין צורך בעקירתם עבור מימוש הבקשה. יש להזיז את מתקני האשפה כך שתימנע עקירת העץ והכל בתיאום מחלקת שפ"ע.		
במגרש חלה תכנית מפורטת מס' 1634 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2. באזור קיימת תכנית נוספת מאוחרת יותר מס' 1541א' התכנית כללית ואינה נותנת הנחיות למתחם שלנו על כן לא רלוונטית. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת: רקע תכנוני שכונת הגבעה הצרפתית כתובת: האצל 13 גוש: 30654 חלקה: 3 שטח המגרש: 1367 מ"ר תיאור מצב קיים: מבנה שיכון הבנוי במסות מדורגות 7 קומות קיימות (קומת הקרקע בשימוש שאינו למגורים) , שתי כניסות , 24 יחידות מבנה גדול על פי הגדרתו בתכנית 10038 מועד הקמת המבנה: היתר הבניה משנת 1972 נמצא בתיק . המבנה נבנה כשכון עובדים אך לא מוגדר כשיכון ציבורי כהגדרתו בהוראות 10038. המגרש נמצא מחוץ לתחום העיר היסטורית לפי 10038 . רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית 1634 משנת 1974 המייעדת את החלקה למגורים 2 – 75 אחוזי בניה 6 קומות ו-24 יחידות . היתרי בניה: נמצא היתר בניין יחיד להקמת המבנה משנת 1972 (למעשה הבניין נבנה עוד בטרם אושרה התכנית למגרש זה)	05/06/2019	חוות דעת תכנונית

מדיניות תכנונית: הוכנה תכנית אב אשר אושרה בשנת 2015. תכנית האב גורסת כי ניתן לקדם הרחבות תמ"א 38 במגרש זה אך מגבילה את תוספת הקומות כאשר הבניין הקיים הינו מעל 5 קומות. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038 בהתייחס לנתוני המגרש 1. ע"פ ס' 4.1.2.1 בהוראות תכנית 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן: א. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 600 מ"ר. ב. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות. ג. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. ד. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית אחורית, ו-2 מטרים בחזית קדמית וחזיתות צידיות. תיאור הבקשה 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038: א. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 9.5 קומות ב. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 558 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. ג. תוספת 11 יחידות חדשות ב-2.5 קומות חדשות. ד. שטח דירה חדשה מירבי ממוצע 123 מ"ר ה. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 607 מ"ר מירבי. ו. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 607 מ"ר ז. הבקשה אינה נותנת פתרון חניה כלל. ח. תוספת 836 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.		
---	--	--

3. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: מרפסות מכח 62 מחסנים מכח 62 ותקנות התכנון והבניה אדריכל הבקשה מצהיר כי לא נותרו זכויות לא מנוצלות בבניין התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית 5. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3. למעט חריגה מינורית בחזית צפונית עבור קיר ממ"ד (60 ס"מ). התאמה למדיניות התכנון : התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית האב אשר אינן מאפשרות תוספת על בניינים מעל 5 קומות קיימות מטעמים הנדסיים. 6. 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. 7. עצים להעתקה/שימור: בבקשה מסומנים כל העצים לכריתה לעקירה או לשימור. נעשה סקר עצים. על פי הסק רק עץ אחד (12) הינו בעל ערכיות גבוהה ומוצע לכריתה. 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. 8. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. הסכמת שכנים : עורך הדין המיופה בשם כל הדיירים חתם על הבקשה בשם 24 דיירים. הבעלים הינם הסתדרות מדיצינית הדסה חתומים על הבקשה אך גם כל הבעלים הרשומים בהערת אזהרה חתמו למעט דייר אחד. חוות דעת ממחלקות העירייה 9. שימור: לא נדרש		
---	--	--

10. תושי"ה-התקבלה חוות דעת מתאריך 15.2.16 מדובר בתוספת 1 יחידות לבניין קיים של 24 יחידות. דרוש 16 מקומות חניה, לא ניתן פתרון לחניה בתכנית. כל החניית עהור הבניינים הסמוכים נמצאים במגרשי חניה הסמוכים ללא עודף חניות ראה היתר בניה 70/462. אין חניון עם כופר חניה באיזור. מתנגדת לתכנית חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 14913 רחוב אצ"ל 13, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 01.06.17: 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: - תכנית הגשה מתאריך 19.09.16. - תכנית הגשה מתאריך 26.03.17. - תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י המהנדס אלי בנואליד מתאריך 27.03.17. - דו"ח בדיקת מבנה מס' 549822 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 15.02.16. - דו"ח בדיקת מבנה מס' 549820 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 15.02.16. - דו"ח ביסוס מס' 10430 של זליו דיאמנדי בע"מ, מ- 13.03.17. - דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס אילן ברק עבור המהנדס אלי בנואליד. - הצהרת המהנדס – נספח 1. - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. - דו"ח חישוב לעמידות המבנה הקיים שהוכן ע"י		
--	--	--

המהנדס אלין ברק עבור המהנדס אלי בנואליד – נספח 6 מתאריך 18.05.17. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה הבנוי משני גושים, עם תפר בניהם. כל גוש בעל שש קומות מגורים מעל קומת מחסנים ומקלט. כל גוש בנוי עם חדר מדרגות מרכזי אשר מפלסי התקרות מצדיו משתנים בכל קומה. המבנה נבנה בשנת 1975. שטח המבנה הקיים הינו כ- 1,880 מ"ר. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת סיסטם, קירות המבנה עשויים כקירות בטון ללא זיון, קירות המקלט וקירות חדר המדרגות עשויים כקירות בטון מזוין, תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות בעובי 23-24 ס"מ, רוחב תפרי ההתפשטות כ 2 ס"מ. 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 2413, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.45 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ- 0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 2413 (סעיף 3.2), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה מחוזק: החיזוק המוצע כולל עטיפת חזיתות הבניין בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, חיזוק חדר המדרגות ע"י עמודים מבטון מזוין, ותוספת של ארבעה פירי ממ"דים לכל גובה הבניין. המבנה המחוזק כולל תוספת של שתי וחצי קומות. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים, על קירות המחוזקים של חדר המדרגות וללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים. שטח המבנה החדש כ- 3,385 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה משמעותית מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות לרעידת אדמה כוללת קירות מעטפת חדשים ועמודות הממ"דים לכל גובה הבניין. קירות ההקשחה רציפים לכל גובה המבנה.		
---	--	--

עפ"י התכנון המוצע, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 8 ס"מ. מתוכננת תמיכת הקומה העליונה ופינוי הדיירים מהבניין בזמן יציקת הטופינג ויציקת התקרה הראשונה החדשה. תקרות הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות מבטון דרוך בעוביים 30-40 ס"מ ותקרת הגג מבטון מזוין בעובי 20,25 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, ישמרו התפרים הקיימים בין הגושים בקומות הקיימות, בקומות החדשות מתוכנן רוחב תפר גדול יותר של 15 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, יפרצו פתחים בקירות הקיימים, פרטי חיזוק ע"י קונסטרוקציית פלדה והנחיות לביצוע מפורטים בתכניות המהנדס. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ורפסודות בהתאם להנחיות יועץ הקרקע זליו דיאמנדי. דו"ח הקרקע מתבסס על סקר גיאולוגי ובדיקה מדגמית של יסודות קיימים. חתך הקרקע מאופיין ע"י שכבת כיסוי חרסיתית ומתחתיה סלע גיר (בנוי עד קשה) וקרטון תצורת בעינה. לא מתוכננת חפירה מתחת ליסודות קיימים. 5. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכניות קונסטרוקציה עקרוניות וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אילן ברק, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 2413 ו- 413. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו, לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות, קומות חלשות, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי. 6. עפ"י חישוב אינדקס סיסמי למבנה מחוזק עפ"י ת"י 2413 שערכתי, מתקבל הערך 4.13 אשר גדול מהערך 1.3 לפיכך ניתן להסיק כי המבנה המחוזק עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. (מצורף החישוב). 7. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 ות"י 2413. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפריקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר:		
---	--	--

- יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג והתקרה החדשה הראשונה למשך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. - על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות. - 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. - המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. - 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. 10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת לתכנית חתומה מתאריך 29.11.17 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנון המוצע הינו תכנון ראוי מבחינה אדריכלית. 2. הממדים מוצעים כולם כלפי חזית אחורית למעט ממד בחזית מערבית כלפי רחוב האצל וזאת משום שלא ניתן להציע לדירה זו ממ"ד ללא שתיווצר פגיעה בשביל ההיקפי של הבניין או בחלונות דירה צמודה לה מצד צפון. 3. אמנם על פי תכנית האב נקבעו קריטריונים מחמירים עבור כניסה להליך תמ"א שבהם הבניין אינו עומד מאחר וכבר במצב הנכנס הבניין עולה על 5 קומות וזאת משיקול הנדסי. מאחר ומדובר במבנה מרובה דיירים אשר לחיזוקו משמעות רבה במקרה זה אשר נבחן על ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה הוחלט כי ניתן לקדם בקשה לתוספות במסלול זה. בנוסף הבניין ממוקם על המגרש בתכנית נמוכה ואינו מהווה מעמסה על הסביבה מבחינה		
---	--	--

נפחית. 4. ככל שמחלקת תנועה תאשר כניסה לשטח בקדמת הבניין שהינו רחוב האצ"ל יש לבחון פתרון חניה במכפילים ובתיאום מחלקת תכנון עיר . 5. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היחידות מוצע וקיים 6. להשלים על גבי ההיתר שטח דירה על כל יחידה קיימת ומוצעת . 7. על פי סקר עצים 3 עצים 10,11,12 הינם כליל חורש בעלי ערכיות בינונית –גבוהה. נראה כי אין צורך בעקירתם עבור מימוש הבקשה. יש להזיז את מתקני האשפה כך שתימנע עקירת העץ והכל בתיאום מחלקת שפ"ע. 8. יוצעו עצים בוגרים לנטיעה כתחליף לעצים הבוגרים אשר נעקרים. לא יעקרו עצים אם לא מוצע בינוי מעליהם או מתחתם. והכל בכפוף לחוות דעת מחלקת שפ"ע. 9. סימון ארונות המערכות ויחידות המיזוג בבקשה. יש לסמן מערכות ודוודים על הגג. 10. חומר הבניה יהיה בהתאם לחמר הבנייה במבנים הקיימים ובעיבוד דומה . 11. תנאי להתחלת העבודה על הקומות החדשות הינו סיום העבודות והחיזוק של הקומות הקיימות בהתאם לסעיף 7.1 הנוגע לשלבי ביצוע בהוראות 10038. 12. תנאי לתחילת עבודות במגרש הריסת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לנושא זה. מעבר להערות לעיל התכנית מקובלת ומתאימה להוראות תכנית 10038 וניתן להעבירה לטיפול מחלקת הרישוי. חוו"ד הנדסית התקבלה ביום 26/02/2018 ע"י אריאל בבג'נוב. חוו"ד שימור המבנה אינו לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של גלינה ספיבק ביום 15/02/2016 מתנגדת לתכנית. נתונים להחלטת הועדה:		
--	--	--

מדובר בתוספת 8 יח"ד לבניין קיים של 24 יח"ד. דרוש 16 מקומות חניה, לא ניתן פתרון חניה בתכנית. כל החניות עבור הבניינים הסמוכים נמצאות במגרשי חניה הסמוכים ללא עודף חניות, ראה היתר בניה מקורי 70/462. אין חניות עם כופר חניה באזור. יצוין כי מוצעות 11 יח"ד ולא 8 כפי שהוצג להסדרי תנועה. לא קיבלנו הרמוניקה אלא רק חוו"ד. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - בניית תוספות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממדי"ם מחוץ לקני הבניין ובמרחק של עד 1.30 מ מגבול החלקה בחזית צפונית. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ במקום 1.5 כמותר. קווי בניין קווי בניין סומנו על גבי הבניין הקיים עפ"י תכנית 1634. קווי בניין של תמ"א 38 2 מ' לחזית קדמית ולצידות ו 3 מ' לחזית אחורית. מוצעים ממד"ם בחריגה מקו בניין של התמ"א בחזית הצפון מזרחית, בוצעה הקלה אין מניעה לאשר. לסמן את שני קווי הבניין בתכנית המדידה. חישוב שטחים - יש להראות בטבלה נפרדת שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר עבור כל יח"ד. בנוסף להראות שטח מרפסות זיז עבור כל יח"ד עד 14 מ"ר ו 12 מ"ר ממוצע לבניין. - יצוין כי בהתאמה להיתר קיימות מרפסות שירות בבניין אשר נשארו מרפסות שירות ולא הפכו לשטח עיקרי. - סה"כ שטח הקומות החדשות מוצע פחות מהמותר עבור 2.5 קומות. - לציין שטח הדירות החדשות כך שלפחות 3 יח"ד (בהיקף שטח הקומה החלקית) יהיו עד 80 מ"ר. - להוסיף שטח חדר מדרגות יציאה לגג.		
---	--	--

- מחסנים - מוצע 32 מחסנים, פחות ממניין יח"ד בבניין. - מוצעים מחסנים בתת הקרקע מתחת להרחבות ומעבר לתחום ההרחבות (מחוץ לקו בניין תב"ע). לא ניתן לאשר מחסנים אשר מעבר לקו בניין תב"ע ומחוץ לתחום ההרחבות. - יש לציין גובה מחסנים של 2.20 מ' בתכנית ובהתאם בחתכים. - שטח המחסנים הקיימים הוא מעבר ל-8% המותרים ולא בוצעה הקלה של 20 מ"ר. אך מאחר והמחסנים החדשים מוצעים מתחת להרחבות ניתן לאשר אותם מכוח תמ"א 38. מרפסות - מרפסות נבחנות עפ"י קווי בניין של תכנית 1634 ולא עפ"י תכנית מתאר, על כן יש לבחון עפ"י תקנות. לצורך כך נדרשת הקלה לבניה במרווחים עפ"י התקנות. לא בוצעה הקלה בנוסח המקובל 40% או 2 מ' הקטן מבניהם בחזית קדמית ואחורית ו-10% בחזית צידית, בוצעה הקלה בנוסח שאינו מקובל לבנית מרפסות בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ'. להכרעת הועדה באם לקבל את נוסח ההקלה שבוצע. - במידה והועדה תחליט לאשר נוסח הקלה שפורסם יש להתאים בניית מרפסות במרווח עפ"י התקנות. מאחר ומוצעות מרפסות בחזית קדמית ואחורית בלבד, יש להציעה מרפסות זיז עד 40% מהמרווח או 2 מ' הקטן מבניהם. בחזית אחורית יש לצמצם עד 2 מ' מקו בנין תב"ע את המרפסת. בחזית קדמית לא ניתן לאשר מרפסות מוצעות מאחר ומוצעות במרחק רב מהקו בניין תב"ע ומעבר למותר בתקנות. - במקומות שהמרפסת מבוטלת יש להסיר עמוד תמך מאחר ואינו תומך דבר למעט המרפסות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a להשלים מידות בקומת המרתף ושל ההרחבות. מתנגדים קיימים 65 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות:		
--	--	--

- בניה מחוץ לקוי בניין, תפגע במראה האחיד של הבתים ברחוב. - הגבהת בניין 2.5 קומות היא חריגה משמעותית מן האחידות של הבניינים ברחוב. - מצוקת חניה ברחוב, אין התייחסות למקומות חניה. תוספת 11 יח"ד תגרום לצפיפות רכבים גדולה. - עומס על התשתיות.		
חיזוק מבנה יגרמו לתנודות בקרקע שיפגעו במבנה הבניין. בניית תוספות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממדי"ם מחוץ לקוי הבניין ובמרחק של עד 1.30 מ מגבול החלקה בחזית צפונית. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ במקום 1.5 כמותר.	12/04/2018	הכנת נוסח פרסום

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
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	6
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	אישור רשות העתיקות	9
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
	אישור חברת החשמל	11
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	12
	תשלום אגרת בניה	13
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	14
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	15
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	16
	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	17
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	18
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	19
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	20
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	21
	תיקונים לפי תכנית A	22
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר ק	23
	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו	24
	לפצל את הקומות הקיימות בתכנית לגורמים	25

26	אישור חברת גז
27	קבלת היתר לשימוש חורג
28	התייחסות מטעם מהנדס היזם לעניין סיכון שהבניה עלולה ליצור באצ"ל 15
29	הצהרת יזם לעניין פינוי בינוי בהתאם להחלטת וועדה

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת והמלצה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוכנית עולה בשנית:

לאישור מרפסות זיז – בקשה פורסמה בשנית עבור בניית מרפסות זיז בחזית קדמית בהתאם לתכנית 615880 בעומק עד 2 מ' ובתוך קווי בנין תמ"א.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קווי בנין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880.

מוצעות מרפסות מעבר ל- 2 מ' עומק בבינוי על עמוק עבור מרפסות סוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטחים החורגים מ- 2 מ' עומק כשטח עיקרי ובתנאי שלא לחרוג מסך השטחים עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38.

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

התנגדות דייר המבנה הסמוך לנושא החניה בשטח הציבורי, שלא ייפגע בבקשה מכוח תמ"א למבנה הסמוך (אצל 11).

התנגדות דייר בבניין נשוא הבקשה לנושא המרפסות ופתחים וכן התנגדות לנושאים תכנוניים וקונסטרוקציה.

להלן תיקונים לתוכנית הסרוקה בארכיב מתאריך 19/03/2023:

לחשב את כל המרפסות המוצעות בחישוב השטחים.

קומה שביעית – מרפסת זיז בחזית מערבית לצמצם לתוך קו בנין.

קומה שניה וקומה רביעי לצמצם מרפסות לתוך קווי בנין בחזית מזרחית.

מסתורי כביסה ומזגנים בחזית מזרחית חורגים מקו בנין לא ניתן לאשר, יש להציג תכנון חלופי.

יש לחשב בחישוב השטחים במפלסי קומות א' - ה' כשטחים עיקריים מרפסות על עמודים ומרפסות החורגות מ- 2 מ' עומק ובתנאי שלא לחרוג מסך השטחים עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38.

להציג תחשיב שטחי מרפסות זיז עד ל- 14 מ"ר המותרים ושלא חורג ממוצע של 12 מ"ר.

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

תיק: 2018/0107.00
 מספר

תאריך: 22/05/2023
 הגשה: 23:07:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36693117	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אביאור	הלפרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	הגבעה הצרפתית- גבעת שפירא	אצ"ל

מספר בית	דירה	ת.ד.
11		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6457713	avior.halpern@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

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 15 מטרים

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מבגליות המתנגד ☐ מעבירית

☐ שטח בניה ☐ שטח ירושה ☐ שטח רכיש

נימוקי ההתנגדות

התוכנית לא בהכרח לוקחת בחשבון את יישומה של תכנית אחרת כגון תמ"א 38 בבניין הסמוך (מס' 11) בו אני אחד מבעלי הדירות. בניין 11 שוקד בימים אלו על הגשת בקשה להיתר תמ"א 38 בעצמו, ועל כן חלה על הרשות חובה לוודא מראש כי ההיתר המבוקש לא יוצר בשום באופן התנגשות עם יישום תכנית דומה לבניינים הסמוכים (בהם בניין מס' 11), בפרט בנושא שטחי חניות שנוטל היזם לעצמו, ובין השאר להציב למבקש ו/או ליזם תנאי מפורש בהיתר לצורך מניעת התנגשות כאמור. ככל שיובטח מראש ויוכח באופן גורף כי לא תהיה התנגשות בין התוכנית בהיתר המבוקש בהליך זה לבין תכנית בבניינים הסמוכים, איני מתנגד ואני מברך את היזם בהצלחה וברכה בקידום תכניתו.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2018/0107.00
מספר

תאריך: 23/05/2023
הגשה: 22:24:56

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	43234004	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
קליינר	שלמה	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
אצ"ל	הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	17	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
077-7825699	050-4172506	7825699@GMAIL.COM

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9785319	אצ"ל 13 ירושלים 9785319

פרטי בא כת 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 ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחר ☐ בדמי
מפוח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מצורף

1. התנגדויות לתכנית מרפסות.

- 1.1 מתנגד להריגה מקו בנין בחזית מזרחית, ומבקש להציע חלופות.
- 1.2 מתנגד למרפסות זיז בקומה 7 ובקומה 8 ודרש לבנותם בנסיגה כמו בעמודה הימנית. ניצול השטח מחוץ לקו הבנין למרפסות סוכה בקומות אלו משאיר למרפסות הסוכה בקומות התחתונות שטח מאוד מצומצם.
- 1.3 מתנגד להעדר סוכה למרפסות קומה ראשונה בניגוד להחלטת הועדה.

2. התנגדויות לתיקונים לפי החלטת ועדת ערר.

- 2.1 בהחלטת ועדת הערר בערר 1090/20 סעיף 59 מיום 26/4/22 נקבע כי יתווספו מקלטים בקומת המחסנים בהיקף שווה ערך למספר הדירות בבניין. בתיקוני התכנית לא חולקו המחסנים בגודל שווה בין הדירות, וכן יוצרו תאי שטח מתים או לשימושים שונים במקום לייצר מחסנים בגודל סביר ושווה לכלל הדירות. יוזכר כי בבנין מתגוררות משפחות שומרות מצוות ברוכות ילדים ושטחי המחסנים הקיימים (4 מ"ר) לא מספיקים להם.
- 2.2 בהחלטה הנ"ל בסעיף 60 התייחסת לרוחב הפתח האחורי, נקבע כי הדרג המקצועי יתן דעתו על נחיצות הותרת הכניסה האחורית על כנה. דורש לפתוח פתח חילופי מהמבואה למחסן 29. יוזכר כי החצר האחורית נדרשת לבניית סוכות.

3. התנגדויות נוספות.

- 3.1 מתנגד לחלון חדש שיפתח מדירה 18 מול חלון חדר השינה שלי. מציין כי בדירה 18 ישנו חלון קיים המספק אור לאותו חדר במרחק של כמטר מהחלון החדש.
- 3.2 מתנגד לאי הרחבת המעלית. יצוין כי כבר היום מעלית של 4 נוסעים אינה מאפשרת שימוש סביר עוד טרם הגדלת הדירות והוספת חדשות.
- 3.3 מתנגד לאי הסדרת שביל גישה חזיתי לבניין.
- 3.4 מתנגד לאי פתרון לנגישות דירתי והדירות האי זוגיות.
- 3.5 מתנגד לאי פתרון קונסטרוקציה לחיבור תוספות הבניה לדירה בצורה חלקה.
- 3.6 מתנגד לאי הסדרת מסתור מזגנים לדירות בעמודות אמצעיות.
- 3.7 מתנגד לאי תוספת חלונות בחזית מזרחית.

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד שרית אריאלי בן שמחון

חברי הועדה: מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור
 אדרי' יצחק ליפוצקי ליר, נציג עמותת האדריכלים
 נעה גולדשמיט, נציגת מתכננת המחוז

העורר: שלמה וחנה קליינר
 ע"י ב"כ עו"ד אברהם הירשוביץ

-נגד-

המשיבים:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ואח'
2. עו"ד ברזלי בועז
3. אגם ז'קלין
4. אהרונם אמנון
5. אונטרמן יהודה עדו
6. אידל משה
7. אידל עפרה
8. אליצור זהבה ושמואל
9. אפרתי אדלינה
10. בילבול ערן דליה וגליה
11. ברטוב רחל גלילה ויצחק
12. ברש שיפטן נגה
13. אברהם ועטליה גוטביר
14. גיטין אדם
15. גרשוביץ אלכסנדר
16. עו"ד מאג'ד גנאים
17. דה מירושגי' בתיה
18. הלפרן אביאור אפיים
19. הסנס חוה
20. ויסקופף ניר
21. זקוביץ רותי
22. חירמן ברוניסלבה
23. יפת עוזיאל

24. כהן אורנה
25. כהן יהושוע
26. לאזנוב ראובן וג'קלין
27. לוי עמוס
28. לויסון אתי
29. ליפוביץ מאיה
30. מנדלברוד בלה
31. נולמן בטי
32. נעים יוסף (וינבלט דלית)
33. סאדר סאמר
34. עטרי אריאל
35. פאול רינה
36. פיין רות
37. פלג יתיר
38. פלס ורדה
39. צייטלין ננסי
40. צינס חיים
41. קליימן בוריס
42. קפלן שושנה
43. קרייסלר אהרון
44. קרמר מרדכי
45. קרסנטי דניאל ואניטה
46. רובין אילת אסתר
47. רוזנפלד אלי
48. רוזנפלד אלי
49. רוטשטיין אלכסנדר
50. רם איסר
51. שדה נח ועדינה
52. שחל בת – שבע ואבירם
53. שטרוך נעמי
54. שטרן ירדנה
55. שלמון ניצה
56. שריקי דורון יעקב

החלטה

1. הבקשה להיתר מס' 2018/0107.00, מושא הערר שבנדון, הינה בקשה לתוספת בינוי של 2.5 קומות לבניין מגורים המצוי ברחוב האצ"ל 13 בשכונת הגבעה הצרפתית בירושלים (להלן: "הבקשה"), במקרקעין הידועים כגוש 30654 חלקה 3 (להלן: "המקרקעין"). הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 (להלן: "תכניות החיזוק"). התכנית החלה על המקרקעין הינה תכנית 1541 א' (להלן: "התכנית התקפה").

2. במסגרת הבקשה מבוקשת בניית תוספות לבניין קיים בן 6 קומות מעל מרתף ובו 24 יחידות דיור. במסגרת הבקשה התווספו 2.5 קומות חדשות ובהן 11 יחידות דיור ובסך הכל המבנה יכלול 35 יחידות דיור.
3. הבקשה הוגשה בהסכמה מלאה של 24 הדיירים המתגוררים במבנה, באמצעות בא כוח, המיופה כוח בשמם. הבעלים הינם ההסתדרות המדיצינית הדסה ואף הם חתומים על הבקשה, על הבקשה חתומים גם הבעלים המופיעים בהערות אזהרה למעט דייר אחד.
4. בוצע הליך ידוע הציבור בהתאם להוראות תכניות החיזוק, וכן פורסמה הקלה עבור בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול החלקה בחזית הצפונית, ועבור בניית מרפסת זיו בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'.
5. לבקשה הוגשו 65 התנגדויות אשר עיקרן כדלקמן: בנייה מחוץ לקו בניין, פגיעה במראה אחיד של הבתים ברחוב; הגבהת הבניין ב-2.5 קומות שמהווה חריגה משמעותית מהבינוי הקיים, מצוקת חניה ברחוב, התכנית אינה כוללת התייחסות למקומות חניה; עומס על תשתיות; חשש לפגיעה קונסטרוקטיבית ותנודות קרקע למבנים סמוכים, פגמים בפרסום, פגיעה ברכוש המשותף וטענה בדבר היעדר מרפסות סוכה.
6. הוועדה המקומית (להלן: "המשיבה") קיימה דיון בהתנגדויות ביום 26.2.2020, במסגרתו נשמעו טענות המתנגדים ובסימו החליטה המשיבה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותנאים. במסגרת החלטת הוועדה המקומית נקבע כי הבקשה תואמת את הוראות תכניות החיזוק ותכניות נוספות החלות על המקרקעין, המשיבה קבעה כי הבקשה משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.
7. במענה להתנגדויות התייחסה הוועדה המקומית לסוגיית החניה, וקבעה כי:
8. "לאור דחיית מח' הסדרי התנועה את הבקשה בהיעדר פתרון חניה יש לנסות ולמצוא פתרון חניה מקסימלי בתחום המגרש. בפני הוועדה הוצג רעיון שהועלה על ידי מח' הסדרי התנועה המציע כניסה בחזית המגרש ברח' אצ"ל והתקנת מתקני חניה. פתרון זה כרוך בהסדרה סטטוטורית של המעבר בשביל ציבורי בכדי לייצר כניסה לחניה. הוועדה המקומית מחליטה כי יש לתכנן בגבולות המגרש את מלוא מקומות החניה המותרים בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. הוועדה פוטרת מהתקנת יתר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן חניה כאשר לא ניתן להקים בשטח המגרש". הוועדה המקומית הוסיפה וקבעה כי בקשה לשימוש חורג תוגש לוועדה כמקובל וכתנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת היתר לשימוש חורג. עוד קבעה הוועדה המקומית כי עד לסוף תקופת השימוש החורג שתקבע הוועדה יש לאשר תכנית המסדירה את המעבר באופן סטטוטורי.
9. הוועדה המקומית קיבלה חלקית את הטענה לחשש לפגיעה ביציבות הבניין ברח' האצ"ל 15 וקבעה כי על מבקשת ההיתר להעביר לוועדה המקומית התייחסות ספציפית של מהנדס מטעמה לעניין הסיכון שהבנייה עלולה ליצור עבור בניין זה; בנוסף, הוועדה המקומית קיבלה חלקית את הטענה כי התכנית עלולה לפגוע בהיתכנות לתכנית פינוי בינוי ורשמה בפניה את הצהרת יזמי הבקשה לפיה הם מתחייבים להימנע מהוצאת היתר בנייה עד לשנה מיום הפצת החלטת הוועדה. במידה ועד לתאריך זה יחתמו 80% מבעלי החלקה על בקשה לפינוי-בינוי מתחייבים יזמי הבקשה לקדם תכנית כאמור. הצהרה זו של יזמי הבקשה נקבעה כתנאי להיתר. הוועדה המקומית קיבלה את הטענה בדבר העדר מרפסות סוכה

ונקבע כי יזמי הבקשה להציע מרפסות סוכה בתיאום עם מח' תכנון עיר בהתאם לתכנית מופקדת מס' 615880. עוד נקבע כי לכשתוגש התכנית שכוללת מרפסות ייבחר הצורך בפרסום הבקשה ליידוע הציבור. הוועדה המקומית דחתה את טענות המתנגדים בדבר פגיעה ברכוש המשותף, היות והבינוי המוצע בבקשה מצוי בתחום החלקה אינו מייצר פגיעה בחלקות גובלות. כמו כן נדחו טענות העוררים בדבר פגמים בפרסום, חריגה מקווי בניין ופגיעה בחזות המבנים.

10. על החלטה זו של המשיבה הוגש הערר דן על ידי בני הזוג שלמה וחנה קליינר (להלן: "העוררים"). העוררים המתגוררים בבניין העלו טענות בהיבטים קנייניים וחוזיים בנוגע לניצול זכויות הבנייה בחלקה. לעמדת העוררים בשנת 2015 פנה עו"ד ברזילי (להלן: "המשיב 2"), באמצעות מתווכים לקבוצת רוכשים בני המגזר החרדי, והציג עצמו כגורם הפועל לאגד אותם בקבוצת רכישה לרכישת הבנייה מבעלי הזכויות, ההסתדרות המדיצינית הדסה, וכי הוא משמש עבורם כנאמן ומייצג בעסקת הרכישה. להצעת הרכישה צורף יפוי כוח בו הסמיכו הרוכשים את עו"ד ברזילי לרשום את זכויותיהם בבניין. לעמדת העוררים, בדיעבד, התברר כי עו"ד ברזילי אינו משמש כנאמן כי אם יזם אשר רכש חלק מהדירות בבניין, אשר לקח לעצמו את כל זכויות הבנייה של הבניין באמצעות הצמדת לדירות שרכש. העוררים טוענים כי המדובר בניגוד אינטרסים חמור.

11. לעמדת העוררים המשיב 2 חגיש את הבקשה מושא הערר כבא כוחם של כלל הרוכשים כאשר לא ניתנה לו הזכות לעשות כן, למעט רישום זכויות בלבד. העוררים טוענים כי ביפוי הכוח שניתן למשיבה אין רמז ליפוי כוח תכנוני.

12. לעמדת העוררים המשיב 2 לא שיתף את הרוכשים באופן ממשי בהגשת התכניות הבינוי בבקשה להיתר אלא הציג אותן כעובדה מוגמרת.

13. בהיבטים התכנוניים נטען כי הבקשה המקורית שהוגשה לעירייה לא כללה בינוי עבור מרפסות סוכה, חרף העובדה כי מדובר בבעלי דירות שומרי מצוות. לעמדת העוררים המשיב 2 הילך אימים על הרוכשים על מנת שיחתמו על יפוי כוח חדשים, תוך איזמים בתביעות כספיות נגדם. חרף מאמציו לא התקבלו חתימות כל בעלי הנכסים על יפוי הכוח התכנוני.

14. לעמדת העוררים הנושא הוצג בפני הדרג המקצועי בוועדה המקומית ואלו התחייבו בפניהם לזמן את בעלי הדירות לחתימה טרם העלאת הבקשה לדיון בוועדה, דבר אשר לא נעשה.

15. העוררים טוענים לפגמים תכנוניים מהותיים. לעמדתם, היזמים הותירו את המקלטים הגדולים בבניין כמות שהם מבלי שניתן לחלקם כמחסנים בין בעלי הדירות בבניין. השארת המקלט כשטח ציבורי יהפוך אותו, כנהוג במקומותינו, למקום מזוהם ומלוכלך אשר יהווה מפגע תברואתי. עוד נטען, כי הותרת המקלטים במתכונתם מאלצת להותיר את הכניסה האחורית של הבניין ברוחב של 40 ס"מ בלבד, דבר המהווה פגיעה ברצף של שטח הגינה ופוגם בחזות האסתטית של הבניין.

16. הוועדה המקומית הגישה כתב תשובה מטעמה לערר, במסגרתו היא שבה על החלטתה אשר לעמדתה מהווה החלטה תכנונית ראויה, מאוזנת, המעניקה פתרון לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, כערך עליון של הצלת חיי אדם. המשיבה טוענת כי כתב הערר מהווה הרחבת חזית להתנגדויות אשר הועלו בפני המשיבה וכי אין לאפשר זאת. לעמדת המשיבה

מרבית הטענות העולות בערר הינן טענות בדבר הגשת מסמכים כוזבים ואי אלו מערכות של הסכמים חוזיים בין היזם לעוררים. לעמדת המשיבה ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענות אלו.

17. בהתייחס לנימוקים התכנוניים, לטענת המשיבה, מדובר בכתב ערר שלא מגלה עילה תכנונית מוצדקת להתערבות בהחלטת המשיבה.

18. בהתייחס לטענות החוזיות והקנייניות הנטענות על ידי העוררים, טוענת המשיבה, וזאת אף למעלה מן הצורך, כי תמוה בעיניה כיצד הערר הוגש אך ע"י שני עוררים בלבד מתוך כלל בעלי הזכויות בבניין. הדרג המקצועי בוועדה המקומית עמד על כך שיזמי התכנית יציגו ייפוי כוח מתאימים לקידום תכנון בבניין, המסמכים הרלוונטיים הוגשו ונמצא שהבקשה עומדת בתנאי הסף. ככל שהעוררים טוענים למסמכים כוזבים הרי שטענות אלה ראוי להן להתברר בפני הערכאות המוסמכות ולא בפני ועדת הערר. לפני הדרג המקצועי של הוועדה המקומית הוצגו ייפוי כוח עדכניים העומדים ברוב הקנייני הנדרש לצורך קידום הבקשה ובסך הכל 22 חתימות המהוות את הרוב הנדרש.

19. בהתייחס לפגמים הנטענים בפרסום, הוועדה המקומית מציינת כי התקיים דיון נרחב בו נשמעו מתנגדים רבים ואין מחלוקת כי להליך היה יידוע לציבור. המשיבה טוענת כי אפשר שיש מספר בודד של שכנים שלא קיבל זימון להתנגדויות, אולם ההודעה בדבר הבקשה פורסמה ברבים ועמדה לנגד עיני כל בעלי העניין הרלוונטיים להם הזכות להגשת התנגדות. טענה זו כלל לא רלוונטית לעוררים שבפנינו שהוזמנו כנדרש ונכחו בעת הדיון בהתנגדויות. לחלופין, טוענת המשיבה כי ככל שיימצא פגם בעובדה כי חלקם של השכנים לא זומנו פיזית לדיון בפני הוועדה המקומית אין המדובר בפגם היורד לשורשו של הליך ויש לבחון את כלל הבקשה הראויה תכנונית במשקפיים של בטלות יחסית, תוך שימת דגש כי העוררים אשר הגישו ערר זומנו לדיון ונכחו בו.

20. בהתייחס לטענות העוררים בדבר פגמים תכנוניים, נטען כי אין בהם ממש. בנוגע להותרת המקלטים הגדולים על כנם ללא חלוקה למחסנים, הרי שמדובר בטענה המהווה הרחבת חזית אשר כלל לא נטענה בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי ככל שלעוררים חשש לשימוש במקלטים כשימוש עיקרי, הרי שהפתרון מצוי בפניה לגורמי האכיפה בפקוח העירוני, ולעת זאת מדובר בטענה תיאורטית המקדימה את זמנה. המשיבה אינה מתערבת בחלוקה ובאופן השימוש במקלטים בין הדיירים.

21. לעמדת הוועדה המקומית אין ממש בטענה לפגיעה בכניסה האחורית לבניין ברוחב של 40 ס"מ ופגיעה ברצף הגינה ובחזות האסתטית של הבניין. הכניסה האחורית לבניין, הינה כניסה מצומצמת וממנה גישה ללובי הבניין ולא ישירות למקלט. עוד נטען, כי מאחר והמקלט אינו נחוץ עוד כמקלט ציבורי מתפקד ניתן לבטל כניסה זו כליל ולהותיר פתח לחלון בלבד. טענת העוררים לפגיעה ברצף הגינה ובחזות הבניין אינה ברורה שכן אין מדובר במקלטים חדשים אשר עתידים להיבנות אלא במקלטים קיימים.

22. יזמי הבקשה להיתר, באמצעות המשיב 2, הגישו כתב תשובה מטעמם, במסגרתו מבוקשת דחיית הערר בהתאם לנימוקים כפי שפורטו בכתב התשובה מטעם הוועדה המקומית ובהחלטתה. המשיב 2 מוסיף וטוען כי מדובר בערר נעדר כל בסיס, וכי מדובר בניסיון של בעל דירה אחת מתוך 24 דירות המבקש לאלץ את היזמים או את בעלי הדירות להגיע אתו

להסכמות כספיות או לתשלומים כספיים כדי להימנע מהתנגדויות לקידום הפרויקט. לעמדת המשיב 2 כל בעלי הדירות בבניין (23 במספר), פרט לעוררים, מבקשים לקדם את היתר הבנייה מושא ערר זה.

23. המשיב 2 פעל בהתאם לדרישות הדרג המקצועי בוועדה המקומית. הוא פעל להצגת החסכמים שנחתמו בינו לבין דיירי המבנה ולהצגת הסכמות הנדרשות מטעם דיירי המבנה לקידום הבקשה להיתר הבנייה מושא הערר (המסמכים צורפו כנספח א' לתשובת המשיב 2).

24. בהתייחס לטענות בדבר פגמים תכנוניים, נטען על ידי המשיב 2 כי רוחב הכניסה האחורית של הבניין הינה 80 ס"מ ולא 40 ס"מ כטענת העוררים. הכניסה האחורית נותרת על כנה ובמסגרת הבקשה אין שינוי של המצב הקיים בבניין. לעמדת המשיב, אדריכלי הפרויקט חיוו דעתם כי יש לסגור לחלוטין את היציאות האחוריות לבניין מסיבות בטיחותיות ולהותיר כניסה ראשית אחת לבניין. לעמדת אדריכלי הפרויקט הדבר יקל על תחזוקת הבניין ועל ביצוע חיזוק המבנה.

25. בהתייחס לטענות העוררים בדבר הותרת המקלטים על כנס ללא חלוקה למחסנים בין בעלי הדירות, נטען על ידי המשיב 2 כי אין המדובר בטענה תכנונית כי אם בטענה קניינית. המקלטים הינם קניין פרטי של חלק מבעלי הזכויות, כך גם מסיבות מקצועיות של חישוב עומסים הוחלט שלא לפגוע בקירות המקלטים הקיימים.

26. העוררים הגישו התייחסות בכתב מטעמם לתגובות הוועדה המקומית והמשיב 2. לעמדת העוררים האישורים שצורפו לתשובת היזם ולתגובת הוועדה המקומית אינם של בעלי הזכויות הרשומים כלל ועיקר. העוררים מפנים לחלופי דיירים ב-9 דירות בבניין אשר לטענתם לא חתמו על אישור לקידום התכנית ההיתר. לעמדת העוררים בהעדר הסכמה פוזיטיבית של בעלי זכויות לקידום הבינוי המוצע בקשה להיתר אין לאפשר את אישורה. המשיב 2, נעדר אישורים מטעם יותר משליש מבעלי הזכויות בבניין והמשמעות היא שהוא אינו עומד בתנאי הסף לאישור הבקשה להיתר.

27. בהתייחס לטענות להרחבת חזית, העוררים טוענים כי אין בטענות אלו ממש, וכי טענות אלו בהתייחס למקלטים והיעדר בינוי מחסנים הופיעו בכתב ההתנגדות.

28. ביום 27.10.2020 התקיים דיון בפני ועדת הערר והצדדים נשמעו באריכות בכתב ובעל פה. ועדת הערר ביקשה לקבל את התייחסות המשיבה לסוגיית החניה והפטור שניתן למקומות חניה בניגוד לעמדת הדרג המקצועי במח' התנועה בעירייה; בנוסף, ועדת הערר ביקשה לקבל התייחסות לפתרון הזמני שהוצג על ידי המשיבה לעשות שימוש חורג בשביל להולכי רגל עבור כניסת רכבים בתחום המגרש.

29. המשיבה ציינה בפנינו כי החלטת הוועדה המקומית ביקשה לאפשר תכנון מיטבי, ועל היזם והאדריכל מטעמו להציג תכנית המאפשרת מיקום חניות בתחום החלקה, בכפוף להסדרה סטטוטורית של השימוש בשבילי הולכי הרגל ככניסה לתחום המגרש. לעמדת הוועדה המקומית, הפטור מממן מקומות חניה הינו פטור זמני עד להסדרה סטטוטורית כאמור. הוועדה המקומית טוענת כי המדובר באינטרס מובהק של יזם התכנית, שכן מכירת דירה עם פתרון חניה מהווה יתרון כלכלי מובהק.

30. עוד הוצג בפנינו כי מדובר במגרש המצוי בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה, כאשר מדובר במרחק של כ-400 מ' מתוואי זה.
31. המשיבים אישרו כי לא בוצע סקר חניה. לעמדת הוועדה המקומית, המדובר במתחם בשכונת הגבעה הצרפתית אשר לא קודמו בו פרויקטים של תמ"א 38 או הרחבות או תוספות של יחידות דיור, ואין אינדיקציות להעדר פתרונות חניה כתוצאה מתוספת של 11 יחיד בלבד.
32. העוררים חזרו על טענותיהם כפי שהוצגו בכתב הערר.
33. במהלך הדיון בפני ועדת הערר ציין המשיב 2 כי אין מניעה או התנגדות לכך שבשטחים המיועדים כיום עבור מקלטים יתווסף בינוי עבור מחסנים כמספר הדירות בבניין.
34. בפני ועדת הערר הופיע מר אהרונ, נציג הבניין ברח' האצ"ל 15, המצוי בסמיכות לבניין מושא הערר, וביקש לבחון בדיקת נושא פינוי בינוי יחד עם הבניין באצ"ל 15. מר אהרונ הציג את חששו מפני פגיעה קונסטרוקטיבית אפשרית בבניין ברח' האצ"ל 15 כתוצאה מפעולות הבינוי בבניין מושא הערר.
35. בדיון בפנינו השתתפה עורכת דין שרון שטרן מטעם המנהל הקהילתי, לעמדתה אין לאפשר את הבינוי המוצע במסגרת הבקשה ללא פתרון של חניה. החניות עבור הבניין ברח' האצ"ל 13 הינן חניות משותפות הסמוכות לבניינים 7, 9 ו-13 המשמשות לחניה עבור דיירי בניינים אלו וכן נעשה בהן שימוש על ידי עובדי בית החולים הדסה.
36. בדיון השתתפה אדריכלית יפעת קיימרי מטעם המנהל הקהילתי, אשר הגיש התנגדות לבקשה מושא הערר אולם לא הגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית. המנהל הקהילתי ביקש להציג את הסתייגותו מאישור הבקשה ללא פתרון חניות עבור תוספת יחידות הדיור מכוחה.
37. בסיום הדיון התקבלה החלטת ביניים, במסגרתה התבקשה הוועדה המקומית להשלים התייחסותה להיבט התחבורתי ולהעדר מתן פתרון עבור מקומות חניה בניגוד לעמדת מח' הסדרי התנועה. היזם נדרש להגיש למח' הסדרי תנועה בוועדה המקומית סקרי חניה שייערכו בשעות מתאימות שמשקפות את תפוסת החניות מחוץ למגרש. עוד נקבע כי על המחלקה להסדרי תנועה לחוות דעתה באשר לפתרונות החניה המתאפשרים מחוץ למגרש ככל שניתן, וזאת בשים לב למגרשי החניה המצויים בסמיכות לו, בהקשר זה על הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית נדרש ליתן דעתם להוראות תרש"צ 5/21/01 (סעיף 10 – מגרשי חניה) והוראות תכנית 1541 א' (סעיף 8 – חניה פרטית). עוד קבענו כי על המח' להסדרי תנועה לחוות דעתה באשר לפתרון שהוצג על ידי הוועדה המקומית במסגרת החלטתה מושא הערר, לרבות מתן פטור מלא עבור מקומות החניה הנדרשים מכוח הבינוי המוצע וזאת בשים לב לפרויקטים נוספים המקודמים באזור לחיזוק מבנים.
38. הוועדה המקומית הגישה השלמת טיעון מטעמה במסגרתה הובהר כי היזם העביר לידי הגורמים המקצועיים סקרי חניה מטעמו בהתאם להנחיות ועדת הערר. הדרג המקצועי בוועדה המקומית באגף תנועה חיווה דעתו כי הסקר מלמד כי אחוז התפוסה באזור ההשפעה שנסקר הינו כ-80 אחוז ויש עוד כ-20 אחוז מקומות חניה פנויים ברחובות הציבוריים לשימוש. כמו כן מהסקר עולה כי מערכת הדרכים הציבורית טרם הגיעה

לקיבולת מלאה מבחינת הביקוש למקומות חניה. משכך, חוות הדעת העדכנית הינה כי אין התנגדות לפרויקט.

39. עמדת מח' הסדרי תנועה התייחסה לתכנית החניה המוצעת מטעם היזם גם בשים לב להעדר קידומם של פרויקטיים נוספים מכוח תמ"א 38 בסביבה. המחלקה להסדרי תנועה חיוותה דעתה כי פתרון החניה שהוצע על ידי יועץ התנועה, מר משה אלבוחר, עבור 9 מקומות חניה במגרש הינו הפתרון המקובל על צוות בקרת תכנון תנועה סטטוטורי וכי כתנאי לטופס 4 יהיה אישור רשות התמרור. עוד הובהר כי נדרש אישור לשימוש חורג בשביל כדרך המובילה לאזור החניה בתחום המגרש וסוכם כי מגישי הבקשה יפתחו תיק תכנית להסדרת דרך הגישה כתנאי לקבלת היתר בנייה וכי תוגש התחייבות לקידום התכנית בהקדם ככל הניתן. עוד הובהר, כי באזור אין פרויקטים נוספים של תמ"א 38 למעט הבקשה מושא הערר וכי קו הרק"ל נמצא במרחק של כ-200 מ' מהמגרש.

40. הוועדה המקומית השלימה את עמדת הדרג המקצועי גם בשים לב להוראות תרש"צ 5/21/01 וכן הוראות תכנית 1541 א' וציינה כי התרש"צ אשר אושרה בשנת 1978 הציעה חניה פרטית על חלקה 42 הצמודה. לנושא זה אין התייחסות בתכנית המתאר 1541 א' משנת 1983 הגוברת על הוראות התרש"צ.

41. ביום ה-12.10.2021 התקיים דיון משלים בפני ועדת הערר. המשיב 2 ביקש להסתמך על סקר החניה שהוצג מטעמו ואושר על ידי המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לפיו אין מניעה להוספת 11 יח"ד דיור הנסמכות על מגרשי החניה הציבורית המשמשים את הבניינים הסמוכים, שכן קיימת יתרת מקומות חניה פנויים בשיעור של 20%. לצד הוסיף היזם כי יפעל לקידום תכנית בסמכות ועדה מקומית על מנת לאפשר שביל גישה לרכבים לצורך מימוש מתן פתרון החניה בתחום המגרש. היזם הבחיר בפני הוועדה כי פתרון זה הוא בעל עדיפות הן לוועדה המקומית והן עבורו.

42. במהלך הדיון המשלים בפניו התברר כי השביל שמיועד לשמש כשביל גישה למעבר כלי רכב מהווה מעבר ציבורי להולכי רגל.

43. העוררים טענו בפני ועדת הערר כי לשינוי כאמור של המעבר להולכי רגל לשביל גישה למעבר כלי רכב יש משמעות לעניין נגישות בין החלקות ויש לאפשר למנהל הקהילתי להציג את עמדתו בפני ועדת הערר.

תמ"א 38 ותכנית 10038 – רקע כללי

44. תמ"א 38 היא תכנית ארצית המאפשרת תוספות זכויות ומטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בעיר ירושלים אושרה בשנת 2014 תכנית מספר 10038. תכנית מפורטת זו קובעת את דרך יישומה של תמ"א 38 בעיר ירושלים כולה ובתוך כך קובעת הוראות מיוחדות למתחם העיר ההיסטורית.

45. בהקשר זה נבקש להזכיר, כי לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים, יש בתכנית 10038 מספר תכליות חשובות המתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך, בין היתר, מדגישה התכנית את חשיבות שימור העיר ההיסטורית בירושלים. באשר לתכלית תכנית 10038 ולהיקף שיקול דעת מוסדות התכנון ביישומה, פורטה עמדת ועדת הערר

בהחלטתה בערר (י-ם) 273/15 ג'יין לויטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (פורסם נבו).

46. תמ"א 38 מאפשרת אישור תוספת זכויות ללא הליך תכנוני מפורט. בכך מאפשרת התמ"א הליך מהיר יחסית לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית. להליך זה יתרונות וחסרונות, אך דבר אחד ברור בו מטבעו – זכויות מכוח תמ"א 38 אין המדובר בזכויות מוקנות. במסגרת שיקול הדעת התכנוני המוקנה בהליכים לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לוועדה המקומית שיקול דעת תכנוני רחב בעניין קביעת התכנון המתאים והראוי לתוספת יחידות הדיור והיבטי החניה, ויש להפעילו בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני הרחוב ומרקם השכונה. ראה ערר (י-ם) 100/17 קרן בן שטרית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (פורסם נבו) (להלן - עניין בן שטרית); ערר (י-ם) 503/15 שרה לאה שולמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם נבו).

47. על רקע האמור, על הועדה המקומית היה לבחון את האזון הנדרש, בין הצורך בחיזוק הבניין מושא הבקשה לבין הפגיעה הנטענת בעוררים. מחד גיסא, לנגד עינינו עומדת בקשה במסגרתה יזכו 24 בעלי דירות קיימות לחיזוק מפני רעידות אדמה ולמיגון הנדרש. בנוסף, יש ליתן משקל לתרומת הפרויקט לתוספת 11 יחידות דיור חדשות בירושלים. הבינוי המוצע נמצא ראוי על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית ועל ידי המחלקה למדיניות תכנון בעירייה ותואם את מדיניות התכנון. מאידך גיסא, למול יתרונות אלו היה על הועדה המקומית לשקול את טענות העוררים לפגיעה בדירתם.

48. כידוע, הכלל הוא, כי על אף האמור בדבר חשיבות חיזוק מבנים, אין בידי מבקשי ההיתר זכות קנויה לקבל היתר לפי תכניות החיזוק ובוודאי שאין בידם זכות קנויה שיאשרו מלוא הזכויות האפשריות לפי תכניות החיזוק. למוסד התכנון שיקול הדעת התכנוני אם לאשר את הבקשה ומהו היקף הזכויות שיש לאשר בכל בקשה ובקשה. שיקול הדעת מעוגן בראש ובראשונה בסעיף 21 לתמ"א 38, לפיו ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, וכן על רקע טענות המתנגדים לבינוי והפגיעה בהם.

דיון והכרעה

49. הערר שבפנינו הוגש על ידי העוררים המתגוררים בבניין מושא הערר. לעמדתם לא התאפשר כלל קידום הבינוי מכוח תכניות החיזוק בהעדר הרוב הנדרש מכלל דיירי הבניין לקידום הבינוי המוצע בבקשה. לעמדת העוררים חלו חלופי דיירים בבניין ולא הוצגו בפני הועדה המקומית יפויי הכוח מטעם דיירי המבנה לקידום התכנון המוצע בבקשה. כמו כן, העלו העוררים טענות המעוררות מחלוקות בדבר פרשנות חוזית או קניינית של הסכמי ההתקשרות שנכרתו בין יזמי התכנית לבין דיירי המבנה. עוד הועלו טענות העולות כדי תרמית או זיוף של מסמכי יפויי הכוח.

50. טענות אלו של העוררים במהותן הינן טענות שראוי להן להתברר בפני הערכאות המוסמכות. כך גם באשר לטענות בדבר תרמית או זיוף של יפויי כוח. בהיבט התימוכין הקנייניים לפתיחת התיק התרשמנו כי הוצגו בפני הדרג המקצועי בוועדה המקומית מסמכים המעידים כי קיים הרוב הנדרש לקידום הפרויקט בקרב דיירי הבניין. מסמכים אלה צורפו לכתב התגובה מטעם המשיבה וכן לכתב התגובה מטעם המשיב 2. כך גם עיון

בנסח הטאבו של הדירות בבניין מלמד כי חלק מהדירות לגביהן נטען כי לא קיימים ייפוי כוח מתאימים הן בבעלות יזמי הבקשה. כמו כן בפני ועדת הערר הוצג מסמך מאת דייר לשעבר במבנה, מר פרלמן, המציין כי מכר את דירתו לדייר אחר כאשר בהסכם המכירה נכתב באופן ברור כי נכנס לנעלי המוכר אשר נתן ייפוי כוח למשיב 2 לחתום בשמו בכל הקשור לקידום פרויקט התמ"א 38. מסמכים אלו צורפו להודעת מר פרלמן.

51. בהקשר זה נבקש להוסיף ולציין כי למעט העוררים לא הוגש ערר נוסף מטעם דיירי הבניין. כך גם בחינת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית מלמדת כי מרבית ההתנגדויות הוגשו על ידי שכנים המתגוררים בסמוך לבניין מושא הערר, ועל ידי דייר נוסף המתגורר בבניין, מר שריקי, אשר הסיר את התנגדותו לנוכח החלטת הוועדה המקומית בנוגע למרפסות סוכה. נציג דיירי הבניין ציין בפנינו את רצונם של כלל הדיירים לפעול בשיתוף עם היזמים לחיזוק המבנה ושיפור תנאי ואיכות חייהם בבניין.

52. בנסיבות אלו מצאנו כי הבקשה נתמכת בתימוכין קנייניים מתאימים לקידומה בפני מוסד התכנון. ככל שיש לעוררים טענות בהיבטים חוזיים או קנייניים אל מול התנהלות יזמי התכנית עליהם לפנות לערכאות המוסמכות לבידור המחלוקות ביניהם.

53. ועדת הערר רואה חשיבות רבה בקידום פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לצידם גלומה התועלת בשיפור איכות דירות במבנה וחידוש חלק מהתשתיות במבנה.

54. לא מצאנו כי יש בבינוי המוצע בבקשה משום פגם אדריכלי אל מול הבינוי הקיים בשכונה וכי יש במאזן האינטרסים כדי לאיין את אישור הפרויקט מכוח תמ"א 38.

55. הדברים אמורים ביתר שאת בענייננו, שכן ההתנגדויות שנשמעו בפני הוועדה המקומית על ידי דיירי המבנים הסמוכים ביקשו לעכב את בינוי הפרויקט על מנת לאפשר קידום תכנית של פינוי-בינוי למקבץ בניינים. האמור לעיל מלמדנו כי גם דיירי המבנים הסמוכים ברחוב האצ"ל מעוניינים בשינוי הבינוי במתחם, בהעצמת זכויות ובבינוי נוסף לגובה.

56. בהקשר זה נציין כי על פי רוב אכן קיימים יתרונות משמעותיים בפרויקט המקבץ מספר בניינים ובקידומה של תכנית לפינוי-בינוי, בפרט במתן מענה לתשתיות חדשות, הפרשות לצורכי ציבור ומתן פתרון חניה מיטבי. עם זאת, בענייננו לא הוצגה בפנינו כל היתכנות אמיתית לקידום פרויקט כאמור מלבד רצונם של השכנים בבניין ברח' האצ"ל 15 לקידום תכנית כאמור. בדיון בפנינו הדרג המקצועי בוועדה המקומית ויזמי התכנית, הבהירו כי על מנת לאפשר פרויקט פינוי-בינוי כאמור, נדרשת להיות היענות של לפחות 80% מדיירי הבניינים בחלקה. בהינתן היענות בהיקף זה יהיה ניתן לשקול באופן מהותי וענייני קידום פרויקט כאמור. בענייננו, למעט חלקם של הדיירים בבניין מס' 15 יתר הבניינים לא הביעו הוא הצגו התעניינות בבינוי כאמור.

57. בנסיבות אלו לא מצאנו שקידום הבקשה להיתר דגן יהווה בעת הזאת סיכול קידומה של תכנית קונקרטיית לפינוי-בינוי, שאינה בנמצא.

58. העוררים העלו בפני ועדת הערר טענות תכנוניות כנגד הבינוי המוצע בבקשה, הן בהתייחס לשימוש במקלטים הקיימים והן בהתייחס לסוגיית החניה.

59. העוררים מתנגדים להותרת המקלטים הקיימים על כנם, בהעדר בינוי עבור מחסנים לדירות בבניין. המשיב 2 טען, כי המחסנים הינם בבעלותו והבקשה אינה מציעה בינוי עבור מחסנים. עם זאת, המשיב 2 הוסיף וציין בפנינו, כי אין הוא מתנגד לבינוי עבור מחסנים בקומת המקלטים. בדיון מיום 27.10.2020 הצהיר בפנינו היזם כי אין לו התנגדות לכך

שיתווספו מחסנים בקומת המקלטים כמספרי הדירות. אשר על כן, אנו קובעים כי הבקשה להיתר תתוקן, כך שיתווספו מחסנים בקומת המקלטים בהיקף שווה ערך, ככל הניתן, למספר הדירות במבנה ובתיאום עם הדרג המקצועי בוועדה המקומית.

בהקשר זה יוער, כי בבקשה כפי שהוגשה הוצע בינוי עבור 8 מחסנים חדשים מתחת לעמודות הממ"דים, כיום קיימים 25 מחסנים בגדלים שונים. בהערכה כללית; נראה כי קיימת אפשרות להוספת כ – 14 מחסנים בחללים נוספים בקומה זו וזאת מבלי לפגוע במבואות המוליכות למדרגות.

60. בחנו את טענות העוררים בדבר הותרת הכניסה האחורית לבניין ברוחב של 40 ס"מ בלבד וכן פגיעה ברצף של שטח הגינה ופגיעה בחזות האסתטית של הבניין ולא מצאנו שיש בהן ממש. הכניסה האחורית לבניין הינה כניסה מצומצמת כאשר הגישה ממנה הינה ללובי הבניין ולא ישירות למקלט. עקרונית, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה היות והשימוש במקלט הציבורי אינו נחוץ עוד כמקלט מתפקד ניתן היה לבטל כניסה זו כליל ולהותיר פתח לחלון בלבד. עם זאת, כמפורט לעיל בהחלטתנו, קומת המקלטים צפויה להתבטל וחלף זאת יתווסף בינוי עבור מחסנים. על כן, על הדרג המקצועי יהיה ליתן דעתו לנחיצות הותרת הכניסה האחורית לבניין על כנה. בהתייחס לטענה לגבי פגיעה ברצף הגינה ובחזות הבניין, הרי שטענה זו אינה ברורה לוועדת הערר. הקטנה או סגירה של הכניסה האחורית לבניין אין בה לפגוע ברצף של שטח הגינה ואין בה לטעמה של ועדת הערר כל פגיעה בחזות האסתטית של הבניין.

61. פגם בפרסום – אין מחלוקת כי בוצע יידוע הציבור בהתאם לתכניות החיזוק, הוגשו התנגדויות על ידי שכנים גובלים, המינהל הקהילתי והעוררים. התנגדויות אלו נדונו על ידי הוועדה המקומית והתקבלו בחלקן. הוועדה המקומית אישרה בפנינו כי נוכח חילופי דיירים במבנה, חלקם של האנשים אשר שמם הופיע בייפוי הכוח המקוריים לא הופיעו בייפוי הכוח העדכניים. הוועדה המקומית ציינה בפנינו כי הגם שיתכן כי יש מספר בודד של שכנים שלא קיבל זימון להתנגדויות, הרי שהודעה בדבר הבקשה פורסמה ברבים ועמדה לכל בעלי העניין הרלוונטיים הזכות להגיש התנגדות. כמו כן, צודקת הוועדה המקומית כי טענה כאמור כלל אינה רלוונטית כלפי העוררים שבפנינו, שכן הם זומנו כנדרש לדיון בהתנגדויות ונכחו בעת הדיון בפני ועדת הערר. טענת העוררים בהקשר זה נטענה ללא בסיס. ככל שהיו דיירים נוספים הטוענים לפגיעה מהבינוי המוצע בבקשה, חזקה כי היו מגיעים להשמיע טענותיהם בפני הוועדה המקומית או למצער היה מוגש מטעמם ערר בפנינו. בנסיבות אלו, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כי אף ככל שנפל פגם מסוים במשלוח הזימונים לוועדת ההתנגדויות, חרף שבוצע פורסם כדן, יש מקום לבחון את הפגם בהתאם לדוקטרינת הבטלות היחסית. בהקשר זה לא ניתן להתעלם מהעובדה כי העוררים זומנו לדיון בפני הוועדה המקומית, נכחו בו והציגו את טענותיהם וזאת לצד 65 התנגדויות נוספות שהוגשו לוועדה המקומית ונדונו על ידה. כמו כן, הפגם בזימון, ככל שנפל, הינו בהתייחס לחילופי הדיירים בדירות במבנה, כאשר המשיב 2 הציג ייפוי כוח עדכניים התומכים בקידום הבקשה ובכך למעשה תוקן הפגם.

62. החניה – באשר לסוגיית החניה, יובהר כי בכתב התנגדותם ובמסגרת כתב הערר העוררים לא העלו כל טענות בהתייחס להיבטי התנועה ומקומות החניה כפי שאושרו על ידי הוועדה

המקומית. עם זאת, ועדת הערר, כמוסד תכנון בהיררכיה גבוהה יותר מהוועדה המקומית, מצאה לנכון להורות למשיבה על השלמת טיעונה בנוגע לפתרון החניה כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית, וזאת נוכח חוות הדעת השלילית שניתנה בראשית הדרך מטעמה של המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ונבחר את הדברים.

63. הבקשה מושא הערר לא הציגה כל פתרונות חניה בתחום המגרש, אף שלכאורה ניתן היה לתכנן חניות בחזית האחורית, וזאת משום העדר גישה לכלי רכב לתחום המגרש. הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה מושא הערר, כי תנאי למתן היתר הינו הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית ליצירת דרך גישה מוטורית למגרש ותכנון מספר מקומות חניה מכסימלי בתחום המגרש. עוד קבעה הוועדה המקומית, כי עד לאישור תכנית סטטוטורית כאמור על היזם להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג בשביל להולכי רגל קיים, וככל שיימצא כי לא יתאפשר פתרון כאמור במסגרת התכנית, המשיבה ראתה לנכון במקרה זה לפטור מהתקנת מקומות חניה, זאת בניגוד לעמדת הדרג המקצועי במח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

64. קביעתה זו של הוועדה המקומית לא הייתה סבירה לטעמנו. משמעותה של החלטה כאמור, הינה מתן פטור ממקומות חניה בניגוד לעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית ללא שניתנה הנמקה כלשהי לחריגה מעמדת הצוות המקצועי - כל שכן, שלא ניתנה הנמקה מוגברת הנדרשת במקרים מעין אלה. כמו כן, לא בוצעו בדיקות תחבורתיות לרבות סקרי תנועה אשר היה בהם להוות בסיס להחלטת הוועדה המקומית למתן פטור ממקומות חניה.

65. כך גם, מצאנו את ההנחיה שניתנה ליזם, המשיב 2, לפיה עד לאישור תכנית הסטטוטורית עליו לפעול להגשת בקשה לשימוש חורג כמעוררת קושי לא מבוטל. הנחיה כאמור, עלולה ללמד כי הוועדה המקומית כבלה מראש את שיקול דעתה וגמרה בדעתה לאשר את השימוש החורג, בטרם בוצע פרסום בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016 (להלן: "התקנות"), ובטרם נשמעו מתנגדים לבקשה.

66. במסגרת הדיון בפנינו, נשמע יועץ התנועה מטעם המשיב 2, מר אלבוחר והציג את השינוי הצפוי בשביל הגישה להולכי הרגל על מנת להכשירו כמעבר לכלי רכב. מסלול הנסיעה שהוצג בפנינו היה אכן מינימליסטי, אולם התרשמנו כי בהיבט הבטיחותי לא יתאפשר מעבר ראוי להולכי רגל ואף לא תתאפשר התקנת ראויה של מדרכה.

67. זאת ועוד, התניית מתן ההיתר, בקידום תכנית בסמכות וועדה מקומית שמטרתה שינוי ייעוד של שביל הולכי רגל לכביש גישה למגרש וגריעת שטח לשימוש הציבורי עבור גישה לחניה למגרש פרטי, מעוררת קושי בהיבט ההצדקה התכנונית. הדברים אמורים, הן בהתייחס לסמכותה של הוועדה המקומית והן בהיבט התכנוני, שכן משמעותה של תכנית כאמור הינה בפועל מניעת גישה קיימת להולכי רגל לחלקות פנימיות המחוברות לרחוב האצ"ל.

68. בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בסמכותה תכנית עבור:

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית (בפסקה זו – דרך בתוואי מאושר), וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית;

69. לטעמנו, בנסיבות ענייננו, קיים ספק רב אם שינוי ייעודו של השביל הולכי הרגל לכביש גישה מצוי בסמכות הוועדה המקומית או שמא המדובר ביצירת דרך חדשה. ואולם, אין אנו נדרשים במסגרת החלטתנו זו להכריע בסוגיה.

70. בתחלתה מושא ערר זה, הוועדה המקומית, אפשרה מתן פטור מהתקנת מקומות חניה ללא בדיקה תחבורתית או ביצוע סקרי חנייה וזאת בניגוד לעמדת הצוות המקצועי וללא הנמקה ראויה. בנסיבות אלו, על פני דברים, היה מקום להשיב את הדיון בחוזר לוועדה המקומית להשלמת התשתית עובדתית ופירוט הנמקתה התכנונית. עם זאת, כלל ידוע הוא כי וועדת הערר מוסמכת להחליף את שיקול דעתה של הוועדה המקומית ולהיכנס בנעליה, ואנו סבורים כי ראוי לעשות כן בענייננו, בפרט לאחר שהוגשו בפנינו סקרי חניה עדכניים לרבות חוות דעת עדכנית של המחלקה להסדרי תנועה בעירייה.

71. יודגש בהקשר זה, כי בהינתן סקרי החניה שבוצעו בהתאם להנחיית וועדת הערר, הצוות המקצועי בוועדה המקומית חיווה דעתו כי תוצאות הסקר מלמדות כי אחוז התפוסה באזור ההשפעה מצביע על היקף של 20% מקומות חניה פנויים ברחובות הציבוריים הסמוכים. בהינתן תוצאות סקר החניה הצוות המקצועי בוועדה המקומית הסיר התנגדותו לתכנית, וחיווה דעתו כי ניתן להסתפק ביתרת מקומות החניה הקיימים מחוץ למגרש ולמעשה לפטור את היזם מהתקנת מקומות חניה.

72. כמפורט לעיל, במסגרת הדיון בפנינו הורנו על ביצוע סקרי חניה, אשר תמכו בעמדת המשיב 2, לפיה קיימת תפוסה חלקית במקומות החנייה הציבוריים בהם נעשה שימוש על ידי הבניינים במתחם לצורכי חניה. כמו כן, ביקשנו לקבל את עמדת מחלקת התנועה לתוצאות סקרי החניה והן נמצאו מקובלות, כך שמחלקת חניה הסירה את התנגדותה לקידום הפרויקט. יועץ התנועה מטעם הוועדה המקומית ציין כי מהסקר עולה שמערכת הדרכים הציבורית טרם הגיעה לקיבולת מלאה מבחינת ביקוש למקומות חניה.

73. בהקשר זה נוסיף ונציין, כי בדיון בפנינו נטען על ידי הצדדים כולם כי נעשה שימוש בחניות הציבוריות במשך היום על ידי הציבור אשר אינו מתגורר במתחם, עובדי בית החולים הדסה וסטודנטים. כך שלמעשה, בשעות הערב והבוקר המקודמות, תפוסת החניה נמוכה יותר משנקבע במוצע השעות בסקר (הכולל גם את שעות הבוקר המאוחרת והצהריים) ומספר מקומות החניה העומד לרשות דיירי הבניין גדול יותר.

74. בהקשר זה נפנה להוראות סעיף 158(א)(3) לחוק וכן להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038, כדלקמן:

"(א) לא יתנה מוסד תכנון היתר לביצוע עבודה ברכוש המשותף, לפי תכנית החיזוק, בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום הנכס נושא ההיתר, כולם או חלקם, אם מצא כי לא ניתן להתקנם בתחום הנכס.
(ב) (1) מוסד תכנון רשאי לחייב מבקש היתר כאמור בסעיף קטן (א) להשתתף בהתקנתם של מקומות החניה הנוספים בחניון ציבורי באזור הנכס נושא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון;"

75. פסיקת בית המשפט העליון בעמ' 7381/15 ש.דורפברג בע"מ נ' אברהם עודד, (פורסם בנבו) קבעה כי "בחיקתו של סעיף 158א3 לחוק התכנון והבניה, הביע המחוקק את דעתו,

כי ככלל, מקומות חנייה נוספים, שלא ניתן להתקינם בתחום הנכס, לא יהוו חסם למתן היתר לביצוע עבודה ברכוש משותף, לפי תמ"א 38".

76. בהתחשב במכלול הנסיבות המסוימות שבענייננו, כמפורט לעיל, בהעדר היתכנות תכנונית להתקנת גישה לכלי רכב למגרש במסגרת הבקשה להיתר, תוצאות סקר החניה העדכני וחוות הדעת העדכנית של המחלקה להסדרי תנועה בעירייה, הסמיכות לציר הרכבת הקלה (וביניו עתידי לחניון ציבורי בסמיכות), ובכלל זה מתן מענה חניה בחניה הציבורית הסמוכה למגרש המשמשת כבר כיום לחניה עבור הבניינים הסמוכים (בהינתן תוצאות סקרי החניה), העדרם של פרויקטים נוספים באזור מכוח תכניות החיזוק, והוראות סעיף 158(א)(3) לחוק ולהוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 אנו מאשרים את הבקשה ומוצאים לנכון לפטור את המשיב 2 מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש.

77. לצד זאת, המשיב 2 רשאי כמובן לפעול לקידום תכנית לשינוי ייעוד השטח הכלול בחלקה 25 (מעבר ציבורי להולכי רגל) כדרך גישה לחלקה הפנימי של החלקה. ככל שתכנית כאמור תאושר על ידי מוסד התכנון המוסמך תתאפשר בעתיד התקנת מקומות חניה בתחום המגרש.

סוף דבר

78. הערר מתקבל בחלקו, על המשיב 2 לפעול לתיקון הבקשה כמפורט הסעיפים 59 ו-60 לעיל.
79. כמפורט לעיל, מענה עבור חניות עבור יחידות הדירור החדשות יינתן מחוץ לתחום המגרש במגרשים הציבוריים הסמוכים המשמשים לחניה. למעלה מן הצורך נבהיר, כי העירייה רשאית כמובן לפעול להתקנת תו אזורי במגרשי החניה הסמוכים או לפעול בכל דרך אחרת על מנת לוודא שהחניות ישמשו את דיירי הבניינים באזור.

ניתנה היום כ"ה ניסן תשפ"ב, 26 באפריל 2022.


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


אברהם שוש, עו"ד
מזכיר ועדת ערר
מחוז ירושלים

יום שני, 18.6.2018
ה' בתמוז תשע"ח

לכבוד,
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
ה"ה חברי הועדה
מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2018/0107.00 (תמ"א 38 – חיזוק ותוספת 11 יח"ד מעל בניין ברח' האצ"ל 13, הגבעה הצרפתית).**

- 1) אני מתנגד לאישור הבקשה להיתר בנייה שבנדון בראש ובראשונה מכיוון שאישורה במתכונת הנוכחית, בא על חשבון בעלי דירות רבים באזור משום שהוא יקטין משמעותית את הסיכויים לאישור תכניות נוספות של חיזוק מבנים והתחדשות עירונית מבלי להטיל חובות פיתוח יקרות שיכטינו מאד את הכדאיות (ובפועל יהפכו אותן לבלתי ישימות).
- 2) בעידן של מצוקת דיור ומשאבי קרקע מוגבלים, ברור לכולם כי פני העתיד הם לכיוון של בנייה לגובה. על מנת לאפשר לאזור שלם להתחדש, יש לבחון בראייה כוללת את השפעת תנאי אישור התכנית על האזור – הרי לכל מי שגר בשכונה ברור שזה לא יהיה הבניין האחרון שיבצע תמ"א 38 ורבים ירצו ללכת בעקבותיו.
- 3) התשתיות בשכונה במצבן הנוכחי אינן ערוכות לתוספת של 11 יח"ד מעל כל בניין. אם כל בניין יכפיל את עצמו, השכונה תיראה כמו מחנה פליטים צפוף: ההגדלה היא לא רק לגובה, אלא גם מקרבים את קווי הבניינים זה לזה על חשבון השטח הפתוח (תוספת פיר הממ"ד וכד'...)
- 4) לאור האמור לעיל יש לבחון את הצורך בשיפור תשתיות ובראש ובראשונה פתרון למצוקת החנייה הקשה הקיימת כבר כיום, שהיא הסיבה לכך שמח' החניה של העירייה עצמה מתנגדת לתכנית. כמו כן צריך תכנון כולל בכל הנוגע לשיפור התשתיות (כגון מים ביוב ניקוז, חשמל, תקשורת, מדרכות ושבילי מעבר) על מנת לאפשר גידול דמוגרפי דרמטי.

מבחינת פגיעה בתושבי מתחם מבוא דקר (כ140 יח"ד):

- 5) לאחרונה (בשנה האחרונה), הועדה המקומית הפקיעה בעקבות אישור שלא כדין של תב"ע 209593 (הקו הירוק של הרק"ל) כ- 63% משטח מגרש חנייה פרטי המשמש 138 דירות ברחובות האצ"ל, מבוא דקר וההגנה. הפקעה כאמור (אם וככל שתיוותר על כנה בסופו של יום חרף מאבק נמרץ של בעלי הדירות) גורמת למחסור משמעותי מאד של מקומות חניה, כאשר הבקשה הנ"ל להיתר, רק תחריף עוד יותר מצוקה זו.
- 6) יצויין, כי מתוך השטח שהופקע במבוא דקר, נדרשים לצורך תוואי הרכבת הקלה רק כ-10% מסך השטח המופקע, כך שאם וככל שהועדה המקומית מעוניינת לאשר התחדשות עירונית, מן הדין, לראות את הדברים בראייה כוללת, ולהבין כי הפקעת 2/3 ממגרש החניה הפרטי (ושלילת עתודה למקומות חנייה הכרחיים להתחדשות עירונית) מתנגשת חזיתית עם כוונה של הועדה המקומית לקדם התחדשות עירונית.

- 7) על אף שאנו כופרים בחוקיות המהלך של הפקעת מגרש החניה **הפרטי** (אחרי בדיקה משפטית יסודית) ואנו מתכוונים להמשיך להיאבק בו משפטית עד הסוף. במידה ומאמצינו לביטול ההפקעה והשבת יעוד הקרקע לקדמותו ייכשלו, הוספת יחידות דיור באזור ללא מתן מענה למצוקת החנייה הקשה תבוא לא רק על חשבון האפשרות שלנו לחנות מתחת לבית אלא וחמור מכך – **על חשבון האפשרות שלנו לבצע חיזוק מבנים והתחדשות עירונית**.
- 8) אם אותה ועדה מקומית שאישרה את הפקעת מגרש החניה הפרטי מאתנו (במבוא דקר), תאשר ליזם להוסיף 11 יחיד ללא תוספת מקומות חנייה, אזי משמעות הדבר בפועל היא שהשטח הפרטי שנלקח מאתנו מוענק לבעלי הדירות בהרחבה כעתודת חנייה.
- 9) מכל הסיבות הנ"ל, אני מבקש מהועדה הנכבדה, לקבל את המלצתה של מחלקת החנייה המתנגדת לתכנית, ולדחות את התכנית, ולחלופין להתנות אותה בתוספת מקומות חנייה באזור ובהגעה להסדר עם בעלי הדירות במבוא דקר..

בברכה,

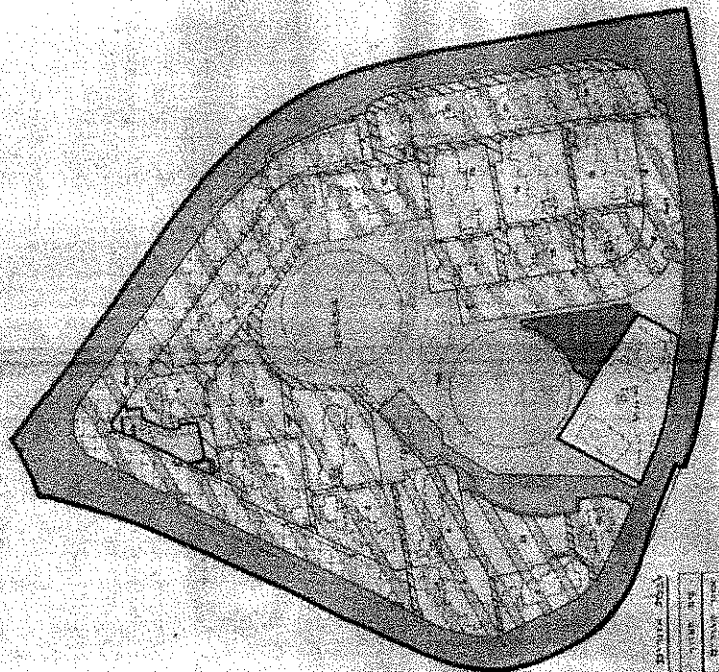
חיים צינס
ההגנה 26, ירושלים

SECRET 100-200000

סילולס פאפולוס (מחל) 4961-15858
מחל 4961-15858

5/21/50 1135H

4-1250-107

[illegible]

1997年12月15日

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair and views the target through a video screen. The target is a light source that is visible through a video screen. The target is a light source that is visible through a video screen.

APR 25 1965

1941
 1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395

Case No.	Case Name	Case Description	Case Status	Case Date
1	John Doe	John Doe is a 35-year-old male who has been diagnosed with a rare form of cancer. He is currently undergoing chemotherapy and radiation therapy. He is also taking painkillers to manage his pain.	Open	10/10/2023
2	Jane Smith	Jane Smith is a 45-year-old female who has been diagnosed with a rare form of cancer. She is currently undergoing chemotherapy and radiation therapy. She is also taking painkillers to manage her pain.	Open	10/10/2023
3	Robert Johnson	Robert Johnson is a 55-year-old male who has been diagnosed with a rare form of cancer. He is currently undergoing chemotherapy and radiation therapy. He is also taking painkillers to manage his pain.	Open	10/10/2023
4	Emily White	Emily White is a 65-year-old female who has been diagnosed with a rare form of cancer. She is currently undergoing chemotherapy and radiation therapy. She is also taking painkillers to manage her pain.	Open	10/10/2023
5	Michael Brown	Michael Brown is a 75-year-old male who has been diagnosed with a rare form of cancer. He is currently undergoing chemotherapy and radiation therapy. He is also taking painkillers to manage his pain.	Open	10/10/2023

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2022/0160.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	בי"ס לחינוך מיוחד 18 כיתות+ביתן שומר+חדר טרפו, חדר סניקה ומאגר מים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אסיג דניאל
מתכנן השלד	מהנדס פוקס דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך הר הזיתים, שיכון גראח 3015/14+13

גוש	חלקה	בשלמות
30132	32	כן
30132	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			

תאור הבקשה

בשכונת שיכון ג'ראח רחוב דרך הר הזיתים, מגרש 103 קיימים שני גושים בעלי סטטוס שונה, גוש שומה 30132 חלקות 32, 33 וגוש בהליכי הסדר 30513 חלקות 13, 14, בצד צפון-מזרח של המגרש קיים מבנה לשימור.

כעת, מוצע הקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור בית ספר 18 כיתות, ביתן שומר, מגרש ספורט, חדר טרפו, חדר סניקה ומאגר מים.

בנוסף, מוגשת בקשה נפרדת בת.ב. 2022/161. למבנה בן 3 קומות עבור 6 כיתות גנ"י המתוכנן בצידה המערבי של החלקה

הכניסה הראשית למתחם ביה"ס מוצעת מצידה הצפוני של החלקה, במפלס +771.10.

בנוסף מוצעת כניסה נוספת מצידה הדרומי של החלקה, במפלס +763.10 המשמשת כגישה לחדר

הסניקה, למאגר המים וחדר מכונות במפלס +763.20.

מצידה הצפון-מערבי של החלקה, במפלס +771.10 מוצע ביתן שומר.

מצידה הצפון-מזרחי של החלקה, במפלס +773.40 מוצע חדר טרפו.

תכנית קומה 1- מפלס +765.88=-3.62: מוצע- מבואת כניסה, כיתת לימוד, מטבח לימודי ומטבח מחמם, חדרי טכנולוגיה, ח. מדעים, חדרי טיפולים, ח. אב בית עם יציאה לגרם מדרגות חיצוני, מחסנים, ח. הכנה, ח. שהיה למורה, שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומת כניסה מפלס +769.50=-0.00: מוצע- מבואת כניסה, 6 כיתות לימוד, חדרי מזכירות והנהלה, ח. מורים, ח. מחשבים, חדרי עזר וטיפולים, ממ"מ המשמש כמרכז משאבים, שטח שהיה עם יציאה לגרם מדרגות חיצוני, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 1 מפלס +773.12=+3.62: מוצע- 5 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש כחדרי טיפולים, חדר רופא/אחות, אולם רב תכליתי עם יציאה לגג טכני, כיתת שמע, חדרי עזר, שטח שהיה, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 2 מפלס +777.44=+7.94: מוצע- 6 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש עבור חדרי טיפולים, חדרי עזר, ח. טיפולים ועבודה פרטנית, שטח שהיה עם יציאה למרפסת גג, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית גגות מפלס +781.06=+11.56: מוצע גגות שטוחים במפלסים שונים.

גג מבנה פ.ב.: מפלס +781.06=+11.56

גג חדר מדרגות ופיר מעלית : +781.88=+12.38.

שטחים:

סה"כ שטח בניה מוצע: 3,727.31 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה הצפון - מזרחי, עוד מוצעות חניות נכה ומפרצי הורדה מחוץ לגבולות החלקה מצדה הצפוני.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת: כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9.	

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור. שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם. שטחים : תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה. מוצע עיקרי: 3,297.67 מ"ר מוצע שירות: 429.64 מ"ר סה"כ מוצע: 3,727.31 מ"ר. ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לבי"ס: מוצע - גני 6 כיתות 975.21 מ"ר מבנה קיים - 613.06 מ"ר סה"כ מוצע + קיים: 1,588.27 מ"ר. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גני העתידי. סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה. מאזן חניה: ייעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה ייעוד: גני כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה סה"כ מוצעים: 12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש). הערות מאזן חניה: עפ"י תקן 6166 סעיף 14.6.3 (א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166ב', בכפוף לכך שיתקן מפרץ הורדה לאוטובוסים. התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023 'אין התנגדות לתכנית עבור 18 כיתות בי"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן.		
--	--	--

מוצע 9 מ"ח עבור בי"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בי"ס+ מוצע 3 מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות. סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה. בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית. תכנית תנועה חתומה ע"י תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00 תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו' בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363ב', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלביות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש. אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591." פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: הקלה מסעיף 15ג בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. הקלה מסעיף 15ה בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם. תום מועד להגשת התנגדויות: 16/05/2023 התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות האחת חב' בתי מלון ערביים והשניה, נט טורס המיוצגות ע"י עו"ד רפי אטינגר להלן עיקרי ההתנגדות: קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותו שלא כדין.		
---	--	--

המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה ב"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה. חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש. המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות. חניה- החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי. סיכונים ומטרדים מתכנון חדר הטרנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדו ת. – התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרפז. ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו. פגיעה בצביון של השכונה. פגיעה באיכות הסביבה. התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת. – לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'. התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. – אם הבקשה לא פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדין. לועד ה המקומית אין סמכות לאשר הקלות לעניין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. – בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק. מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם – עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה ב"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה.		
--	--	--

התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. – עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים הצבועים...בחום...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה בי"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי. לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. – בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021. ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית – אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק ניתן לבקש הקלות. הסרת ההתנגדות: חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסירן כמקובל דרך המע' המקוונת. לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים" לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. להכרעת הוועדה: א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה. ב. חניה – עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3'א', לפטור עד ל- 1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח. ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:		
2591		
תחילת תוקף:		
31/10/1984		
ייעוד הקרקע: מבנ"צ		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות: 62' ומתאר עמ/9		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
קווי בניין		
אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש		
מספר קומות		
4		
גבהים		
+12.81=+782.31		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
3,297.67 מ"ר		

שטחי שרות: 429.64 מ"ר ממ"מים 3 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת: כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9. ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור. שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם.		
---	--	--

שטחים : תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה. מוצע עיקרי: 3,297.67 מ"ר מוצע שירות: 429.64 מ"ר סה"כ מוצע: 3,727.31 מ"ר. ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לבי"ס: מוצע - גני 6 כיתות 975.21 מ"ר מבנה קיים - 613.06 מ"ר סה"כ מוצע + קיים: 1,588.27 מ"ר. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גני העתידי. סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה. מאזן חניה: יעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה יעוד: גני כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה סה"כ מוצעים: 12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש). הערות מאזן חניה: עפ"י תקן 6166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166ב', בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים. התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023: 'אין התנגדות לתכנית עבור 18 כיתות בי"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח עבור בי"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בי"ס+ מוצע 3 מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות. סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה. בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית. תכנית תנועה חתומה ע"י תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00		
---	--	--

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו' בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363ב', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלביות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש. אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591. פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מסעיף 15ג בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. -הקלה מסעיף 15ה בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם. תום מועד להגשת התנגדויות: 16/05/2023 התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות האחת חב' בתי מלון ערביים והשניה, נט טורס המיוצגות ע"י עו"ד רפי אטינגר להלן עיקרי ההתנגדות: קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותן שלא כדין. המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה בי"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה. חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש. המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות.		
--	--	--

חניה - החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי. סיכונים ומטרדים מתכנן חדר הטרנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדו ת. - התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרפו. ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו. פגיעה בצביון של השכונה. פגיעה באיכות הסביבה. התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת. - לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'. התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. - אם הבקשה לא פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדין. לועד ה המקומית אין סמכות לאשר הקלות לעניין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. - בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק. מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם - עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה בי"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה. התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. - עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים הצבועים...באזור...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה בי"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי. לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. - בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021. ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית - אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק		
---	--	--

ניתן לבקש הקלות. הסרת ההתנגדות: חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסירן כמקובל דרך המע' המקוונת. לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים" לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. להכרעת הוועדה: א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה. ב. חניה – עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א', לפטור עד ל- 1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח. ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1) הלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. 2) הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם.	17/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות	9

10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור רשות העתיקות
16	תיקון טבלת חישוב שטחי היתרים קיימים בחלקה.
17	יש לתקן מפלסים בגג בצורה ברורה.
18	שינוי הבקשה בהתאם לדרישות הסרת ההתנגדות (נספח התנועה + מחיקת "לשכת התיירות")
19	שינוי הבקשה בהתאם לדרישות הסרת ההתנגדות (נספח התנועה + מחיקת "לשכת התיירות")

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9.

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור.

שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם.

שטחים : תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה.
מוצע עיקרי: 3,297.67 מ"ר מוצע שירות: 429.64 מ"ר סה"כ מוצע: 3,727.31 מ"ר.
ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לבי"ס:
מוצע - גנ" 6 כיתות 975.21 מ"ר
מבנה קיים - 613.06 מ"ר
סה"כ מוצע + קיים: 1,588.27 מ"ר.

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

סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.

בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה.

מאזן חניה:

ייעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה

ייעוד: גנ" כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה
סה"כ מוצעים:

12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש).

הערות מאזן חניה:
עפ"י תקן 6166' סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166', בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים.
התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023:

'אין התנגדות לתכנית

עבור 18 כיתות בי"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח עבור בי"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בי"ס+6 מוצע 3 מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות.
סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה.
בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית.
תכנית תנועה חתומה ע"י תושבי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב.
האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו' בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלביות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש.

אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591.

פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

-הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם.

-הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם.

תום מועד להגשת התנגדויות: 16/05/2023

התנגדויות: לאחר פרסום הוגשו 2 התנגדויות האחת חב' בתי מלון ערביים והשניה, נט טורס המיוצגות ע"י עו"ד רפי אטינגר
להלן עיקרי ההתנגדות:

קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותן שלא כדין.

המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה ב"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה.

חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש.

המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות.

חניה- החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי.

סיכונים ומטרדים מתכנון חדר הטרנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדות. – התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרפו.

ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו.

פגיעה בצביון של השכונה.

פגיעה באיכות הסביבה.

התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת. – לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'.

התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. – אם הבקשה לא פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדן.

לוועדה המקומית אין סמכות לאשר הקלות לעניין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. – בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק.

מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם – עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה ב"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה.

התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. – עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים הצבועים...בחום...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה ב"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי.

לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. – בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021.

ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית – אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק ניתן לבקש הקלות. הסרת ההתנגדות:

חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסירן כמקובל דרך המע' המקוונת.

לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים"

לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

להכרעת הוועדה:

א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה.

ב. חניה – עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א', לפטור עד ל-1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח.

ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.



Afik, Ettinger & Co. - Advocates
אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Amesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, כ"ה אייר תשפ"ג
16 מאי 2023

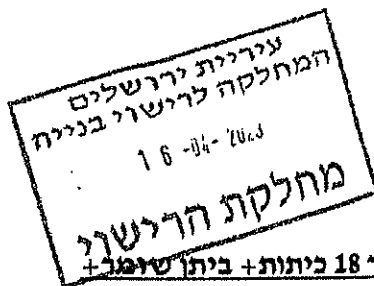
לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

שלום רב,



חנדון: נימוקי ההתנגדות

1. לבקשה להיתר מס' 2022/0160.00 לבית ספר לחינוך מיוחד 18 כיתות + ביתן שומרי +
חדר טרפס חדר סניקה ומאגר מים;
2. לבקשה להיתר מס' 2022/0161.00 לגני ילדים – 6 כיתות

שמות ופרטי המתנגדות:

1. חברת בתי המלון הערביים (שרכת-אל-פנאדק ערבית אל מסאמה אל מחודרה), ח.פ.
510523483;

2. נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבאל אג'נסי (1998) בע"מ ח.פ. 510523483

(להלן – "המתנגדות")

כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

10 Hilel st., Jerusalem, Israel
Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

ח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il
טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

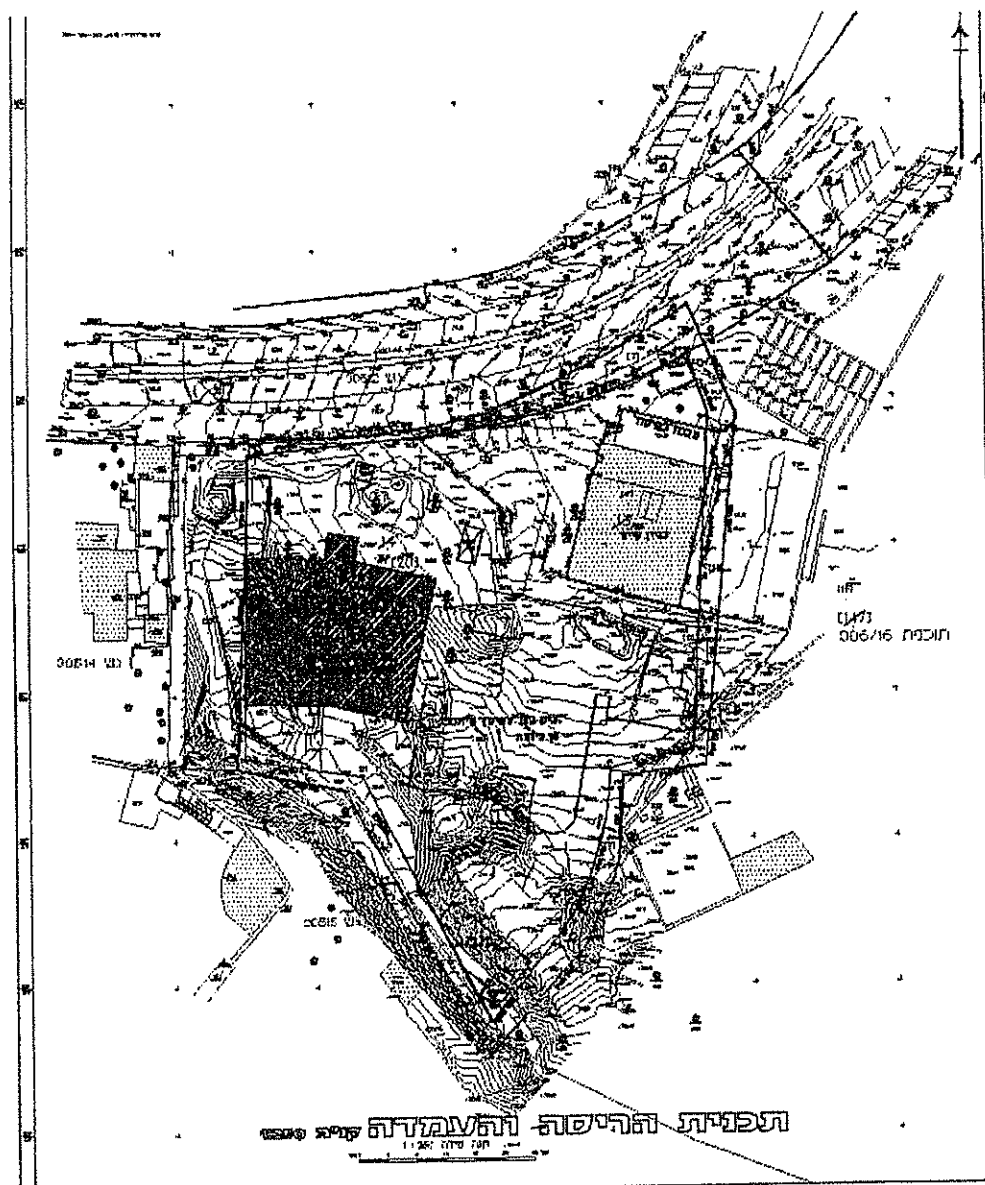
הבקשות להיתר, מעמד המתנגדות ותמצית טענות ההתנגדות

1. במסגרת הבקשות להיתר הני"ל מבוקשת כאמור בניית שני בניינים על המקרקעין הידועים כגוש 30132 חלקות 32 ו-33 מגרש 103¹ ברחוב דרך הר הזיתים ירושלים (להלן: "המגרש"), לשימושים הבאים:
 - א. בית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות + ביתן שומר + חדר טרפו חדר סניקה ומאגר מים (בקשה מס' 2022/0160.00) (להלן – "הבקשה לבית-ספר").
 - ב. גני ילדים – 6 כיתות (בקשה להיתר 2022/0161.00) (להלן – "הבקשה לגני ילדים").
 שתי הבקשות ביחד ייקראו להלן – "הבקשות למוסדות חינוך" או "הבקשות להיתר".
2. בצמידות לשטח המיועד לבניית מוסדות החינוך הני"ל בנוי על המגרש מבנה המיועד לשימור (כמסומן בבקשות להיתר). **מזה עשרות שנים** משמש המבנה למשרדיהן של המתנגדות: משרדי ההנהלה והמטה של המתנגדת 1 **חברת בתי המלון הערביים** (להלן גם – "חברת בתי המלון הערביים"), ומשרדי המתנגדת 2, **נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אג'נסי** (1998) בע"מ (להלן – "נט טורס").
3. **נט טורס** היא אחת מחברות התיירות הגדולות בארץ, הפועלת הן במגזר היהודי והן במגזר הערבי. בין היתר היא משרתת צליינים רבים המגיעים לביקור בארץ.
4. **חברת בתי המלון הערביים**, היא בעלת הזכויות במגרש. רכישת המגרש על ידי נעשתה במהלך הליכי הסדר בפני פקיד החסדר חירדני (טרם מלחמת ששת הימים), והיא רשומה כתובעת יחידה לבעלות על המקרקעין (יצוין, כי הליכי החסדר לא הושלמו בשל הקפאתם על ידי מדינת ישראל לאחר מלחמת ששת הימים). כאמור, חברת בתי המלון הערביים משכירה את המבנה לשימור ואת החניה הצמודה אליו לנט טורס².
5. במבנה לשימור 25 עובדים קבועים, ובנוסף חמבנה משמש עוד כ-100 עובדים של נט טורס, נהגים ומדריכים. המבנה כולל חדרי ישיבות וחדרי עבודה המשמשים את המדריכים לעבודה, הכנה, ישיבות עם לקוחות, ישיבות עם סוכני נסיעות, ישיבות פנימיות, חדרי המתנה ועוד.
6. להלן תכנית הריסה והעמדה בבקשה לבית ספר³, בה ניתן לראות את המגרש, את המבנה לשימור של המתנגדות ואת מיקום שני הבניינים המוצעים בבקשות למוסדות חינוך:

¹ כך על-פי הבקשות להיתר.

² להשלמת התמונה יצוין, כי ב-2017 פורסמה על ידי הוועדה המקומית הודעת על הפקעת המקרקעין. בפסק-דינה של כב' השופטת ענת זינגר בה"פ 19-10-19642 ניתן כנגד המתנגדות צו למסירת החזקה. ערעור שהגישו המתנגדות בע"א 1911/21 תלוי ועומד. עם זאת, הוועדה המקומית נטלה את החזקה במרבית שטח המקרקעין, לא כולל המבנה לשימור והחניה הצמודה אליו.

³ יצוין, כי העמדת המבנים זהה לזו שבתכנית ההעמדה וההריסה בבקשה לגני ילדים.



7. ייאמר כבר עתה, כי למרות שתמבנה לשימור כביכול אינו כלול בבקשות להיתר, משום מה הוא מסומן בבקשות כ"לשכת התיירות מזרח העיר – בניין קיים", על אף שלמעשה הוא משמש כאמור למשרדי המתנגדות, ולמותר לציין כי הוא מעולם לא הוסקע למטרת לשכת תיירות.
8. חמור מכך: הבקשות להיתר מתעלמות לחלוטין מקיומו של מבנה המתנגדות וממשרדי המתנגדות ומתיימרות לנשל אותן מהן שלא כדין, תוך פגיעה קשה בהן, כמפורט להלן:

א. מגרש החניה של בתי הספר מוצע במקום מגרש החניה הפרטי של המתנגדות וגוזל מהן את מקומות החניה המשמשים אותן במשך שנים רבות, בצמוד למשרדיהן.

ב. ואכן, מספר מקומות החניה המוצע אינו לוקח בחשבון את 12 מקומות החניה של משרדי המתנגדות, בניגוד מוחלט לנדרש בתקן החניה שבתכנית 5166.

ג. ההשתלטות שלא כדין על מגרש החניה אף תחסום את הגישה היחידה של המתנגדות לנכס שלהן.

ד. חדר הטרגספורמציה מוצע בצמידות למבנה של המתנגדות, ואם לא די בכך - מבנה המתנגדות חוצץ בין מוסדות החינוך לבין חדר הטרגו - על כל הסיכונים והמטרדים הכרוכים בכך מבחינת המתנגדות, עובדיהן ומבקריהן.

9. בנוסף לאמור לעיל, הבינוי המוצע יגרום למתנגדות פגיעה אנושה, הן משום שהן כרוך בהפקעת המקרקעין שלהן (וכאמור בעניין זה תלוי ועומד ערעור לבית-המשפט העליון) באופן המחסל כל שטח המקרקעין שבבעלות החברה (נוסף על הפקעה של 31 דונם משנת 1968) באזור היוקרתי ביותר במזרח ירושלים בסמוך למרכז עסקים ראשי; והן משום שקיומם של שני מוסדות חינוך גדולי מימדים בסמיכות למבנה לשימור שבבעלות המתנגדות ובחזקת נט טורס, יפגע קשות בשימושים התיירותיים המתקיימים בהם.

10. המתנגדות יטענו, כי דין הבקשות להידחות על הסף, שכן לוועדה המקומית ו/או לרשות הרישוי אין כל סמכות לדון בהן ולאשרן. זאת, מכל אחד מהטעמים הבאים, וקל וחומר בהצטברותם:

א. עפ"י הוראות תכנית 2591 החלה על המגרש, לא ניתן להתיר בינוי כמו זה המוצע בבקשות להיתר - הכולל בינוי מאסיבי של שני מבנים חדשים במגרש, בנוסף על המבנה הקיים (סח"כ 3 מבנים), הכרוך בעקירה של 19 מתוך 21 העצים שבמגרש, ובחסימת הנוף באזור המוגדר בתכנית כ"יתחום פנורמה" ובניגוד להוראותיה - אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. במסגרת התכנית המפורטת (אם תוגש) על הוועדה המוסמכת לשקול האם הבינוי לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו.

ב. בנוסף ולחלופין, גם אלמלא ההוראה המפורשת בתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא היתרים מכוחה, וזאת לפי ההלכות שנפסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית. יודגש, כי תכניות בינוי לא סטטוטוריות (ככל שהוגשו) אינן מרפאות את חפם, גם משום שהן לא פורסמו להתנגדויות, וגם משום שהוועדה המחוזית היא מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכניות המפורטות.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוועדה המקומית אין כל סמכות לאשר הקלות לעניין עקירת העצים ולעניין בינוי מעל מפלס הדרך ב"יתחום הפנורמה" בתכנית, שכן הקלות אלה מהוות "סטייה ניכרת" מהתכנית, לאור הוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב - 2002, סעיפים 10(2) ו-13(2).

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מספר מקומות החניה המוצע בתכנית קטן באופן קיצוני מהנדרש בתקן החניה שנקבע בתכניות 5166 ו-5166ב: בבקשות מוצעים 12 מקומות חניה בלבד, בעוד שלפי התקן נדרשים לא פחות מ-56 חניות (36 לביה"ס, 8 לגנים ו-12 למשרדי נט טורס).

יודגש, כי הבקשות אינן מציגות כל הנמקה לשימוש בסמכותה של הוועדה המקומית להפחתת מקומות החניה לבית-הספר, ואכן אין לכך כל הצדקה, כאשר החניות על רחוב דרך הר הזיתים תפוסות כמעט לאורך היום כולו. לחלופין, גם לו הייתה מוצדקת הפחתה במקומות החניה, גם אז נדרשים לא פחות מ-32 מקומות חניה (12 לביה"ס, 8 לגני הילדים ו-12 למשרדי נט טורס).

אם לא די באמור לעיל, חניות חככים מוצעים מחוץ לתחום המגרש, בדרך הר הזיתים, בניגוד מוחלט להוראות הדין, וללא כל הצדקה תכנונית.

המתנגדות יטענו, כי הפתרון היחיד שייתן מענה לבעיות החניה והתנועה החמורות שמייצרות הבקשות, הינו חניון תת קרקעי מתחת למוסדות החינוך, ובתנאי שחבר לא יחיה כרוך בפגיעה בעצים.

11. לחלופין, אם הבקשות לא יידחו על הסף, גם אז דין הבקשות להקלה להידחות לגופן, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה לאישור הקלות, בראש ובראשונה לאור עצימות ותיקף ההקלות גדולים במיוחד (עקירה של 19 מתוך 21 העצים במתחם, שהתכנית אוסרת לעוקרם, ולמעשה חיסול חורשת העצים היפה, וחסימה מוחלטת של הנוף ב"תחום הפנורמה"), היעדר הצדקה תכנונית ופגיעה קשה במתנגדות ובציבור. זאת, בנוסף לאי עמידה בתקן החניה, כמפורט לעיל.

12. זאת, נוסף על טענות אחרות, אשר יפורטו להלן.

רקע - פניות קודמות של המתנגדות לעיריית ירושלים בעניין הבקשות

13. התנגדות זו באה בחמשך למכתב הח"מ מיום 24.1.2023 למר יואל שבת, מנהל מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים ולמר אהרלה בן נון מנהל אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים, שעניינו דרישת המתנגדות "לדחייה מיידית ולגניזה של הבקשות להיתר. כפי שנאמר במכתב, המתנגדות גילו לאחרונה בדרך מקרה את דבר קיומן של הבקשות, על אף שבניגוד לדין הן מעולם לא פורסמו, ולמרות שבחליף אחר (ע"א 1911/21) טענה הוועדה המקומית כי היא "השלימה את הליך התכנון".

במכתב נטען, כי לוועדה המקומית /או לרשות הרישוי אין כל סמכות לדון בבקשות ולאשרן, מהטעמים שפורטו לעיל.

ספח א' העתק המכתב מטעם המתנגדות מיום 24.1.23 בדרישה לדחייה מיידית של הבקשות, מצ"ב כנספח א'.

14. למרבה הצער, המכתב מיום 24.1.23 לא נענה עד עצם היום הזה על אף תזכורות חוזרות ונישנות, וחמור מכך: על אף אי החוקיות הבולטת עליה הצביעו המתנגדות במכתב, הבקשות להיתר לא נגזרו. עם זאת, כן ננקט הליך פרסומי, במסגרתו מוגשת התנגדות זו.

15. פגם חמור נוסף נפל בהליכי פרסום הבקשות בכך שלא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות, ואם לא די בכך – בעניין בקשה מס' 2022/0161.00 (חבקשה לגני ילדים) גם לא נתלו שלטים על המקרקעין המוחזקים על ידיהן (להבדיל מהבקשה לבית-ספר, לגביה כן נתלה שלט על שער הנכס של המתנגדות, לפיו ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 16.5.23). כתוצאה מפגם זה לא ידעו המתנגדות במועד על פרסום הבקשה לגני ילדים, עד שביום 2.5.23 גילו בדרך מקרה כי נעשה פרסום וכי התקופה להגשת ההתנגדויות הסתיימה עוד ביום 25.4.23.

16. המתנגדות פנו אפוא ביום 3.5.23 במכתב דחוף לעיריית ירושלים, ובו דרשו לתאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לבקשה לגני ילדים כך שתוגש ביחד עם ההתנגדות לבקשה לבית-ספר (כאמור, 9.5.23). בנוסף דרשו המתנגדות כי המכתב מיום 24.1.23 המהווה אף הוא מכתב התנגדות לכל דבר, ייקלט וייסרק לארכיב האופטי בשני התיקים כמכתב התנגדות, ויירשם בכל מקום (בתיאור הבקשה, בתהליך וכו') דבר הגשת ההתנגדות.

משום מה, גם המכתב מיום 3.5.23 לא נענה עד היום, וככל הידוע לא הוארך המועד להגשת ההתנגדויות לבקשה לגני ילדים. עם זאת נציין, כי אחראית ההתנגדויות הגב' רוחמה יעקובי התקשרה לח"מ ואמרה כי המכתב מיום 24.1.23 נקלט בארכיב האופטי בהתנגדות. יצוין, כי מסיבה שלא הובררה המכתב נקלט בהתנגדות רק בתיק של הבקשה לגני הילדים, ולא בתיק של הבקשה לבית ספר. מכל מקום התנגדות זו מוגשת עתה בשני התיקים בהגשה מקוונת ואו ידנית, בצירוף המכתב מיום 24.1.23.

נספח ב' העתק המכתב מטעם המתנגדות מיום 3.5.23 שעניינו בקשה להארכת מועד (ללא נספחים), מצ"ב כנספח ב'.

רקע סטטוטורי

17. על המתחם חלה תכנית מס' 2591 (להלן – "התכנית") שדבר אישורה פורסם ברשומות ביום 31.10.1984, המייעדת את המקרקעין ל"שטח להקמת בנין ציבורי".

18. וכך נאמר בסעיף 10 להוראות התכנית:

"10. שטח לבנין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הם שטחים להקמת בניני ציבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים להקמת בניני ציבור".

19. בנוסף, כמחציתו המערבית של המתחם – עליה מוצע בבקשות להיתר כל מבנה גני הילדים וחלק משמעותי ממבנה בית הספר, והכוללת גם חלק מהמבנה של המתנגדות – כלולה בתחום "אזור לשימור" בתכנית (המותחם בקו אדום ומקוקו בקווים אדומים אלכסוניים).

21. על ה"אזור לשימור" חל סעיף 15 בהוראות התכנית, שזו לשונו:

15. אזור לשימור: השטח המותאם בקו אדום וספודק בקוים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור.

(א) קידום הבינוי, גידולו, קידום תמך ייבנו פאנץ טכניק בהתאם לפדגוגי פאנץ דעדרות ובינוי האופייניים למתחם.

(ב) חגנות ויבנו בצורה האופיינית לגנות הבינוי אשר באזור מתחם ובאשרות דעדרות האופייניים במתחם.

(ג) גשט טנין לא יעלה על הגדלה השכיח של הבינוי במתחם.

(ד) לא יחולל בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר ויתר שבתנוי לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו.

(ה) בעצם דנעצחים לא תותר כל פגיעה או העברה מסקוטס.

22. כפי שנראה להלן, הבקשה להיתר סותרת כמה וכמה מהוראות התכנית, ולפיכך לוועדה המקומית אין כל סמכות לאשרה.

טענת סף 1 – אי חוקיות הבקשות, בהיעדר תכנית מפורטת

23. כאמור לעיל, כפי שניתן לראות בתשרית תכנית 2591 ובקטע המקרא שהובאו לעיל, כמחציתו המערבית של המתחם כלולה בתחום "אזור לשימור" בתכנית.

24. גם ללא קומפילציה מדויקת, ניתן לראות בבירור כי כל מבנה גני הילדים בבקשה להיתר מצוי בתחום האזור לשימור, וכך גם חלק משמעותי ממבנה בית-הספר וחלק מהמבנה לשימור. ניתן לראות זאת על ידי השוואה בין תשרית התכנית לבין תכנית ההעמדה בבקשות להיתר ששתיהן הובאו לעיל.

25. הבקשות להיתר סותרות לפחות שלושה מסעיפי המשנה של סעיף 15 הג"ל להוראות התכנית שכותרתו "אזור לשימור", כמפורט להלן:

א. כאמור בסעיף 15(ד) נאמר:

"(ד) לא יותר בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר הדבר בתכנית מפורטת ובתנאי שתביוני לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו"

בניגוד מוחלט לסעיף זה מבוקשים בבקשות תוספת של שני בניינים על המגרש (נוסף על המבנה לשימור), ובסה"כ שלושה מבנים, מבלי שאושרה תכנית מפורטת. למותר לציין, כי במסגרת התכנית המפורטת (ככל שתוגש) יהא על הוועדה המחוזית לשקול האם הבינוי פוגע בצביונו של המתחם (לרבות שאר השטח הכלול ב"אזור לשימור") ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו – לרבות המבנה לשימור של המתנגדות, ולרבות חורשת העצים. למותר לציין, כי בינוי של שלושה בניינים, שניים מהם מבני מוסדות חינוך, שמטבע הדברים זרים בסגנונם ובאופיים למבנה היחיד במגרש (המבנה לשימור) במקום חורשת העצים היפה העוטפת אותו, תפגע קשות בצביונו של המתחם.

ב. בסעיף 15(ה) להוראות התכנית נאמר:

"(ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

בניגוד מוחלט לכך, מוצעת עקירה של 19 מתוך 21 העצים הבוגרים המצויים במתחם (מתחם 11 לכריתה ועוד 8 להעסקה). גם הוראה זו לא ניתנת לשינוי אלא בתכנית מפורטת.

יודגש, כי לפי סעיף 2(13) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 (להלן – "תקנות סטיה ניכרת"), "בניה בניגוד להוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אתרים מהווה סטיה ניכרת מתכנית, ולפיכך לוועדה המקומית וקל וחומר לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשרה ללא שינוי התכנית.

יצוין, כי מדובר בחורשת עצים ייחודית ויפה, המהווה ריאה ירוקה בלב שכונת שייר גיראח, והבקשות מתיימרות לחסל אותה, כאמור בניגוד מוחלט להוראות התכנית.

ג. בסעיף 15(ג) להוראות התכנית נאמר:

"(ג) גובה בנין לא יעלה על הגובה השכיח של הבנינים במתחם"

על פני חדברים – מספר הקומות (4 במבנה בית-הספר ו-3 במבנה הגנים) חורג מהגובה השכיח של המבנים במתחם (דהיינו: כלל השטח הכלול ב"אזור לשימור"), שהם בני קומה או שתיים לכל היותר, וודאי שעולה על גובה המבנה לשימור באופן שיגמד אותו.

26. די בהפרת אחת מהוראות התכנית האמורות כדי לפסול את הבקשה, וקל וחומר כאשר כולן הופרו.

27. הנה כי כן, לוועדה המקומית ו/או לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי הוועדה המחוזית. לפיכך, יש לדחות את הבקשות על הסף.

טענת סף 1(א) – בנוסף ולחלופין, אין להוציא היתרים מכח תכנית שאינה כוללת תכנון מפורט

א. לפי פסיקת בתי המשפט וועדות הערר מתן היתר ללא תכנון מפורט פגום ונגוע בחוסר סבירות קיצוני

28. בנוסף ולחלופין, אף אלמלא סעיף 15 הני"ל להוראות תכנית 2591 המחייב אישור תכנית מפורטת כתנאי לבינוי המבוקש (כמפורט לעיל), בנסיבות העניין מתן היתר ללא תכנית מפורטת פסול מן היסוד ולוקה בחוסר סבירות קיצוני, וזאת בהתאם להלכה הוותיקה שנקבעה על ידי בית-המשפט העליון. ראו למשל ע"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו) (12.8.2013), שם נפסק:

"דמת הפירוש הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה

25. כידוע, היתר בניה הוא הרובד האחרון בהיררכיית התכנון והרישוי. עליו לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוש נאותה (סעיף 145(ב) לחוק; ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית – חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ, פ"ד 11(2) 895 (2003) (להלן: עניין חברה לבנין הירדן); ע"מ 8274/09 עיריית

ירושלים נ' סיאם, [פורסם בנבו] פסקה 56 (15.6.2011)). מתן היתר בניה לפי תכנית

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem, Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

הגעדרת פירוט מספיק חוטא לחכליות העומדות בבסיס ההליכים הסטטוטוריים המהווים תנאי לאישורה, ובהן שקיפותם של הליכי התכנון ושיתוף הציבור בהם (עצ"ם 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית והגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, 834-843 (2003) (להלן: עניין אדם טבע ודין)).
כפי שצוין בעניין חברה לבנין הירדן:

"מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי" (שם, בעמ' 905; ראו גם יאיר הרביץ "תכנון ובנייה – היתר בנייה ללא תוכנית? תוכנית ללא פירוט?" משפטים טז 234, 245-246 (1986)).

29. וראו גם עתי"מ (ת"א) 6/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (פורסם בנבו) (10.5.1999) (להלן – "עניין ועד אמנים"), בו בוטל אישורה של תכנית בינוי לא סטטוטורית, בהיעדר תכנית מפורטת, ובמיוחד בפיסקה 21.

30. בהתאם להלכה זו פסלה ועדת הערר ירושלים כמה וכמה היתרי בנייה לבניית בנייני ציבור, אשר אושרו מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת. להלן נסקור כמה מההחלטות האמורות:

31. בערר (י-ם) 1110/20 "ירושלים שקופה" – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 14.7.2020) (להלן – "עניין בעלז") בוטלו היתרי בניה בהתבסס על ההלכות הנ"ל שנפסקו בבית-המשפט העליון. בין היתר נאמר שם ע"י ועדת הערר:

"109. בהתאם לפסיקה זו, הרי שגם כאשר בפנינו תכנית המאפשרת לכאורה הוצאת היתרי בניה מכוחה, אולם היא חסרת פירוט ראוי, הרי שבכל מקרה יש לבחון אם יהיה זה סביר להוציא מכוחה היתרי בניה. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד. ככל שימצא כי הבינוי נוגע בחוסר סבירות קיצונית הדבר עולה גם כדי פגיעה בחוקיות"

בהמשך, בהסתמך על פסיקות בית-המשפט העליון קבעה ועדת הערר בהתייחסה לסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח – 1965 (להלן – "החוק"):

"111. לטעמנו, ולאחר שסקרנו את פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה, אין ללמוד מהסעיף כי הוא מבקש להתיר באופן גורף מתן היתרי בניה מכוח תכניות שאינן מפורטות אשר הופקדו לפני ינואר 1996. אנו סבורים כי לא לכך כיוון המחוקק, ובהתאם להלכה הפסוקה שאזכרה לעיל ושתזכר להלן, הפרשנות שתניתן לתכניות שהסעיף אינו חל עליהן, בדומה לתכנית בענייננו, צריכה להיות בהשראת הסעיף ובהתאם לרוחו..."

114. מכאן, ואף שהתכניות החלות במקרקעין הופקדו לפני 1.1.1996, וסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה אינו חל עליהם, אנו סבורים כי יש לשאוב השראה מהסעיף ומהנורמות התכנוניות והנורמטיביות שהוא מבקש לצקת.

מעיון בחוראות התכניות בענייננו, עולה כי הן קובעות מגבלת זכויות בניה, קומות וקווי בניין עבור הבינוי למגורים, אולם בהתייחס לבינוי עבור מבני ציבור הם אינן כוללת כל מגבלת זכויות או בינוי בדבר קומות, גובה מבנה. עניינים אשר צוינו באופן מיוחד בפסקאות משנה (3) ו- (4) לסעיף 145(ז). תכניות אלו מצטרפות לתכניות (מפורטות) נוספות שאושרו בתקופות מסוימות, בעיר ירושלים, שנהגו לפרט את היקף זכויות הבניה למבנת מגורים ואחרים, אולם לא מצאו לנכון להתייחס להיקפי הבינוי למבנה ציבור..."

עוד נאמר שם:

"128. מבלי לקבוע מסמרות, או להכריע בנושא, נדמה לנו כי תכנון כאמור, בקרקע ציבורית, בסמכות רשות רישוי ואף וועדה מקומית, אינו יכול להביא לניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית הציבורית, משום מגבלות הסמכות הקבועות בדין לוועדה המקומית. 129. נראה כי גם הוועדה המקומית, אף היא, סבורה כי תכנון כולל כאמור ראוי לו שיעשה בשיתוף הוועדה המחוזית."

32. בעניין בעלז הנ"ל תכנית לא קבעה מגבלת זכויות בניה, קווי, בניין, קומות וקווי בניין, ולפיכך ועדת חערר ביטלה את ההיתרים וקבעה כי אין לאשר תוספות לבניין זה בלא תכנית מפורטת.

33. גם בענייננו, תכנית 2591 לא קבעה כל מגבלת זכויות בניה, קומות, גובה וקווי בניין ואינה כוללת הוראות בינוי. אם לא די בכך, התכנית אינה קובעת את סוג הבניין הציבורי אותו ניתן לבנות במתחם (וחרי ברור שלסוג הבניין הציבורי יש השפעה מכרעת על הבינוי. מובן, שבינוי של מוסדות חינוך שונה בתכלית מזה של תחנה לבריאות המשפחה למשל). ולמרות שהתכנית נעדרת פירוט כלשהו, שתי הבקשות כוללות שני בניינים: האחד, בית ספר לחינוך מיוחד בן 4 קומות, המיועד ל-18 כיתות, בשטח של 3,727.31 מ"ר, וחשני מבנה לגני ילדים בן 3 קומות המיועד ל-6 כיתות גני ילדים בשטח של 975.21 מ"ר (סה"כ בינוי: כ-82%), כאמור תוך עקירה של לא פחות מ-19 עצים בוגרים (מתוך 21), ותוך סטיה מהוראות התכנית לעניין אזור לשימור, לרבות לעניין מספר המבנים במגרש וגובה המבנים, וכן מחחוראה האוסרת בינוי מעל מפלס הדרך הקיימת (דרך הר הזיתים).⁴

34. יודגש, כי ניתן אף ללמוד קל וחומר למקרה דנן מעניין בעלז, בו כבר היה בנוי במגרש בניין ציבורי אשר נבנה לפני שנים בהיתר בניה, ולמרות זאת בוטל ההיתר. לעומת זאת, בענייננו מבוקש בינוי חדש, במקום בו עומדת כיום חורשת עצים יפה, שלא יהא מנוס אלא לעוקרה לצורך הבניה.

35. הנה כי כן, בינוי כה מאסיבי על חשבון חורשת עצים, מחייב לכל הפחות אישור תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תופקד כדן ותינתן לציבור הזכות להתנגד לה.

36. ראו גם ערר (י-ם) 1154/19 העמותה הקהילתית גבעת מרדכי ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) (22.7.2021).

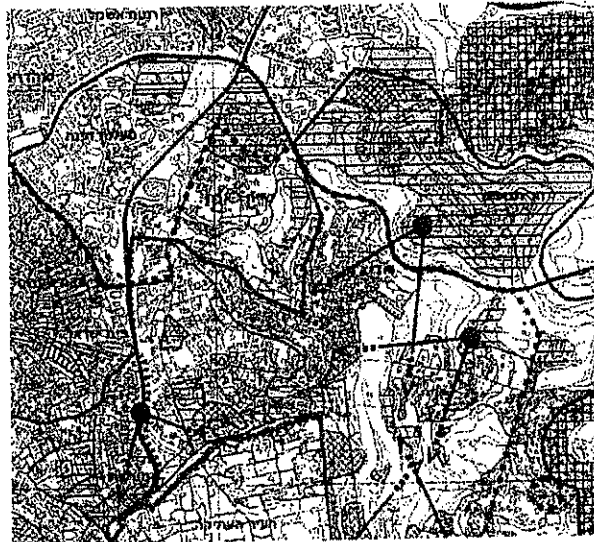
⁴ כאמור, כי בשני העניינים האחרונים נתבקשה הקלה מהוראות התכנית, ולכן נתייחס להלן, לרבות הטענה כי לא ניתן לאשר את ההקלות בשל "סטיה ניכרת" מהוראות התכנית.

37. לאור האמור לעיל, גם אלמלא ההוראות המפורשות בסעיף 15 לתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא היתרים מכוחה, וזאת לפי ההלכות שנפסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית.

ב. גם לפי מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000 נדרשת תכנית מפורטת

38. למעלה מן הצורך נציין, כי גם בתכנית המתאר ירושלים 2000 המשמשת כמסמך המדיניות לעיר ירושלים, המגרש הנדון (כמו כל שכונת שיח ג'ראח) כלול ב"אזור עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות" (המסומן בצבע ורוד בנספח תבנית הבניה) ובנוסף בתחום "מתחם לשימור" (העיר ההיסטורית) התחום בקו סגול מקווקו.

להלן הקטע הרלוונטי לשכונת שיח ג'ראח מנספח תבנית הבניה של תכנית 2000 (נספח מס' 1) ומהמקרא שלו:



מתחם לשימור	תחום שהחוקים אינם חלים עליו
אזור תחזוקת ציבור	אזור עירוני עד 4 קומות
אזור אסור לגובה גובה	אזור עירוני עד 6 קומות
העיר העתיקה	אזור עירוני עד 6 קומות במתחם להסטים
שדר קדומה	אזור עירוני לשימור לפי תכנית מפורטת

בסעיף 4.5.2 להוראות התכנית נאמר:

א.	אתר לשימור / אזור עירוני לשימור / בניין לשימור / בניין אופייני	באזורים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 – תבנית הבניה, כאתר לשימור לפי תכניות מפורטות או כאזור עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות וכן בנוגע לבניין לשימור או לבניין אופייני, לא יחולו הוראות סעיפים 4.5.2 ב' עד ו' לעיל והוראות סעיף 5 להלן.
----	--	---

סעיפים 4.5.2(ב)(ו) וסעיף 5 (טבלת הזכויות) קובעים הוראות בינוי וזכויות בניה לאזורים חשונים, אשר אינן חלות על האזור המסומן כ"כאזור עירוני לשימור" שכן הבינוי באזור זה יבוצע לפי תכניות מפורטות בלבד.

זאת ועוד: סעיף 4.3.2 להוראות התכנית קובע כי לא תופקד תכנית מפורטת במתחם לשימור אלא אם אושרה תחילה תכנית כוללת עם הוראות שימור ולחלופין ימולאו תנאים שביניהם בחינת התכנית על פי התאמתה לסביבה הקרובה, תיק תיעוד ומסמך המציג את התאמת הבינוי המבוקש בתכנית לסביבה הקרובה ולמרקם הבינוי המאפיין את האזור. וכל זאת, כאמור, כחלק מהליכי אישורה של תכנית מפורטת, המהווה שלב הכרחי בדרך להיתר בניה.

39. האמור לעיל מהווה חיזוק נוסף לטענת המתנגדות לפיה לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר, ולפיכך יש לדחותן על הסף.

טענת סף 1(ב) - תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן מרפאות את הפגם

40. למותר לציין, כי ככל שאושרו תכניות בינוי לא סטטוטוריות⁵, מבלי שמורסמו לציבור, ומבלי שניתנה לציבור זכות להתנגד להן, אין בכך כדי לרפא את הפגם של היעדר תכנית מפורטת סטטוטורית.

41. הלכה פסוקה היא כי תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן יכולות לחוות תחליף לתכניות מפורטות, ולא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה. ראו פסק-הדין בעניין ועד אמנים הנ"ל, שניתן על ידי כבי השופט אשר גרוניס (לימים נשיא בית-המשפט העליון), שם נאמר בין היתר:

9. הבעיה העיקרית בקשר לתכניות שאינן סטטוטוריות – שכינין תכניות בינוי או תכניות עיצוב ארכיטקטוני – הינה היעדר אפשרות חוקית להתנגד להן. אחד השלבים החשובים ביותר בתהליך האישור של תכנית סטטוטורית הוא שלב ההתנגדות. על-פי סעיף 100 לחוק, נתונה זכות התנגדות ל"כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית...". בנוסף, זכות ההתנגדות נתונה לגורמים שלטוניים וציבוריים שונים (המנויים בסעיף 100(1)-(5)). יש להעיר, שהחוק אינו מקנה זכות התנגדות לגבי תכנית מיתאר ארצית (בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית לחינוך ולבנייה [2], בעמ' 564-565).

⁵ בתשובת הוועדה המקומית לערעור המתנגדות בע"א 1911/21 נטען כי "אושרה תכנית בינוי". למותר לציין, כי תכנית הבינוי לא פורסמה לציבור, וכי לא ניתנה לגביה זכות התנגדות, ומטבע הדברים המתנגדות לא ראו אותה ואין להם כל ידיעה בעניינה. רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aeadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem, Israel Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022 טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

ההתנגדות מאפשרת לאדם העלול להיפגע מהתכנית, כמו גם לגופים ציבוריים שונים, לנסות ולהשפיע בגדר תהליך קבלתה של תכנית. זכות זו אמורה לתרום לשיפור ההחלטות המתקבלות במסגרת הליכי תכנון, החלטות שיכולה להיות להן השפעה רבה ביותר על הסביבה הפיזית, על רווחתם של התושבים ועל איכות חייהם.

זאת ועוד, הגוף המאשר את תכנית הבינוי אינו בהכרח מוסד התכנון שתפקידו לאשר את התכנית הסטטוטורית. לדוגמה, תכנית 606, בהיותה תכנית מפורטת, אושרה על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, תל-אביב. לעומת זאת תכנית הבינוי שאליה מחייקת תכנית 606 (בסעיף 16) טענה אישור של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב

42. בענייננו, תכנית הבינוי, ככל שאכן הוגשה, מהווה "דרך עוקפת" פסולה לתכנית המפורטת, המחויבת בתכנית 2591. אין צריך לומר שתכנית הבינוי לא פורסמה ולא ניתנה לציבור – והמתנגדות בתוכו – להתנגד לה. אם לא די בכך, כפי שנאמר בעניין ועד אמנים (בפסקה השנייה לעיל), אישור תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית מהווה עקיפה פסולה של הוועדה המחוזית, שהיא מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.

43. הנה כי כן, גם מטעם זה דין הבקשה להיתר להידחות על הסף.

טענת סף 2 – סטייה ניכרת מהוראות התכנית

44. בנוסף ולחלופין, ומבלי לגרוע מאף אחת מהטענות דלעיל, יטענו המתנגדות כי הבקשות כוללות הקלות המחוות "סטייה ניכרת מתכנית" וגם מטעם זה לוועדה המקומית אין סמכות לאשרן.

45. **להלן החקלות המצוינות בבקשות לחיתוך:**

במסגרת וכל במסגרת ההחלטה או דשימוש חורג יש לחתום גם על פירוס הבקשה להלן :	
פירוס חבובה להחלטה / דשימוש חורג	נמוקי הבקשה
החלטה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר הוספת שתי קומות מעל גובה הבניינים בתחתית.	
החלטה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם.	

לעניין העברת העצים ממקומם:

46. החקלה מבוקשת מסעיף 15(ה) הנ"ל להוראות התכנית, הקובע ביחס ל"אזור לשימור" כי –

"(ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

47. במילים אחרות: התכנית אוסרת במפורש גם על כריתת העצים וגם על העתקתם.

48. המתנגדות יטענו כי מדובר ב"סטיה ניכרת" מהוראות התכנית, על-פי תקנה 2(13) לתקנות סטיה ניכרת קובעת כי –

2. סטיה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

...

(13) בניה בניגוד להוראות התכנית הבאות למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף, או הוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אתרים;

הנה כי כן, כל סטיה מהוראות סעיף 15 לתכנית שענינו "אזור לשימור" – ובכלל זה כריתה או העתקה של עצים בניגוד לסעיף 15(ה) – היא סטיה ניכרת, ואין בסמכותה של הוועדה המקומית לאשרה.

לענין הסטיה מגובה המבנים בתחום הפנורמה

49. הוא הדין ביחס לסטיה מסעיף 19 להוראות התכנית, שכותרתו "תחום פנורמה", כדלקמן:

19. תחום פנורמה: מטרת התכנית להגביל את גובה הבנייה בתחום הפנורמה, על-מנת לשמור על חזית חס בתצפית פנורמית על ימיהם ההוראות הבאות:

19.1- לא תותר בניה העולה על גובה טפס חדרן הגובה בתחום פנורמה.

מטרת חסעיף היא לשמור על הניצפות, ואם כן – הקלה מסעיף זה מהווה אף היא "סטיה ניכרת" לפי סעיף 2(10) לתקנות סטיה ניכרת, שזו לשונו:

(10) בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזית הסביבה;

50. לחלופין בלבד, ומבלי לגרוע כהוא זה מטענות חס, דין הבקשות להידחות לגופן בהיעדר הצדקה תכנונית, על-פי המבחנים שפורטו בפסיקה, כמפורט להלן.

לחלופין – דחייה הבקשות להקלה לגופן

51. לחלופין ולשם הזכירות בלבד יוסיפו המתנגדות ויטענו, כי דין הבקשות להידחות לגופן במישור שיקול הדעת. כידוע, חלכה פסוקה היא כי השימוש במוסד ה"הקלה", בחיתו מנגנון "עוקף תכנון" ייעשה במשורה ולא כעניין שבשגרה. ראו למשל ע"מ 5981/19 א. ברינג אירועים ואחזקות בע"מ נ' ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו) (3.1.2022), שם נאמר:

23. תחילה, מושכלות יסוד: כלל יסודי ובסיסי בינוי התכנון והבניה, המוסדר בסעיף 145(ב) לחוק, קובע כי היתר בניה נדרש להיות תואם תכנית: "לא יינתן היתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית". לצד זאת, מציאות החיים המשתנה, וצרכי השעה הדינמיים, מחייבים גמישות תכנונית למצבים שבהם התכנית הסטטוטורית אינה מספקת מענה לצורך התכנוני הקיים (ע"א 6291/95 בן יקר נ' חברה להגדרה ובנין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין, פ"ד נא(2) 825, 865 (1997); ע"א 5927/98 בחוס נ' הוועדה המקומית, פ"ד נו(5) 752 (2003); ע"ע"ם

876/17 אוחיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, פסקה 21 [פורסם בנבו] (3.5.2018). לפיכך, קבע המחוקק מנגנונים 'עוקפי תכנון', דוגמת: מוסד ההקלות (סעיף 147 לחוק), ומוסד השימוש התורג (סעיף 146 לחוק)....

24. נוכח אופיו המיוחד של כלי זה, ובהיותו 'עוקף תכנון', נפסק לא אחת כי השימוש בו יעשה ביד קמוצה, במידה ובמשורה, ולא כעניין שבשגרה (ראו, למשל, ע"מ 4881/08 אלמוג אילת (מ.ד.ע) 2000 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, פסקאות י"ב ו-י"ז [פורסם בנבו] (10.2.2010); ע"א 5927/98 בחוס נ' ועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה, פ"ד נז(5) 752, 763 (2003)). זאת מתוך הנחה כי התכנית הסטטוטורית החלה על המקרקעין נצרפה בכור ההיתוך התכנוני, לאחר שקילת כלל השיקולים והאינטרסים התכנוניים, ובחום איוון ראוי שנערך ביניהם.."

ראו גם: ערר (י-ם) 331/13 פפה אללו נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) (20.11.2013)

52. בחתאם לכך נקבעו בפסיקה מבחנים להפעלת שיקול הדעת במתן הקלות. ראו למשל – ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (פורסם בנבו) (15.12.2008). בפתח הדברים נציין, כי בעניינו הבקשה אינה כוללת נימוקים כלשהם לבקשות להקלה, והמשבצת של "נימוקי הבקשה", נותרה ריקה ודי בכך כדי לפסול אותה. גם לגופו של עניין המבחנים לאישור ההקלה כלל לא מתקיימים:

א. הבקשה להקלה לעקירת העצים

מבחינת עצימות וחיסקף ההקלה – בעניינו מדובר בעצימות והחיסקף חגבוהים ביותר, שכן מבוקשת עקירה של 19 מתוך 21 העצים שבמתחם (תוך הותרת שני העצים הצמודים למבנה של המתנגדות, ותו לא), דהיינו חיסול מוחלט של חורשת העצים שכאמור מהווה את אחת מהריאות הירוקות הבודדות בשכונה, בניגוד מוחלט להוראה המפורשת בתכנית לפיה "בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם". במילים אחרות: מדובר בסיכול מוחלט של הוראות התכנית בעניין אזור לשימור.

מבחינת ה"הצדקה התכנונית" – הבקשה תפגע קשות הן במתנגדות והן בציבור, בכך שתגזול את אחד השטחים הפתוחים הבודדים שנותרו בשכונה. לפיכך, גם לא מתקיים מבחן "ההצדקה התכנונית".

הפגיעה/הרווח של צדדים שלישיים: בעניינו, מי שייפגע קשות הוא הציבור כולו (כמפורט לעיל), וכמובן המתנגדת, שבמקום חורשת עצים יפה ייבנו בצמידות אליה שני בניינים מאסיביים שיגמדו את המבנה שלה, ויפגעו במקומות החניה ובגישה למתחם.

ב. הבקשה להקלה לבינוי גובה בתחום פנורמה:

מבחינת עצימות ותיקוף ההקלה – מבוקש בינוי בגובה של כ-11 מטרים מעל מפלס דרך הר הזיתים⁶ הינו כ-771 מ' (ראו תכנית המדידה בבקשה להיתר), גובה העומד בניגוד מוחלט לסעיף 19 להוראות התכנית לפיו "לא תותר בניה העולה על גובה מפלס הדרך הגובלת בתחום פנורמה". במקום נוף פתוח יהיה במגרש בינוי מאסיבי של 2-3 קומות מעל מפלס הדרך, באופן שיסכל לחלוטין את מטרת סעיף 19 להוראות התכנית שהיא שמירה על הניצפות לכיוון הר הצופים, הר הזיתים והעיר העתיקה.

הצדקה תכנונית: ניתן היה למנוע את החריגה האמורה על ידי העמקת החפירה, במקום לסכל לחלוטין את סעיף 19 להוראות התכנית.

הפגיעה/חרוץ של צדדים שלישיים: בענייננו, מי שייפגע קשות הוא הציבור כולו (כמפורט לעיל), וכמובן המתנגדות, שלצידה ייבנו שני בניינים מאסיביים שכאמור יגמדו את המבנה שלה, ויפגעו במקומות החניה ובגישה למתחם.

53. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להקלה על הסף, בהיעדר סמכות, ולחלופין לגופה, מהנימוקים שפורטו לעיל.

יש למחוק מהבקשות להיתר את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" ביחס למבנה לשימור

54. כאמור, המבנה לשימור משמש למשרדי נט טורס.

55. שטח זה מעולם לא הופקע לטובת "לשכת תיירות מזרח העיר", כפי שמשום מה נרשם בבקשות להיתר, והוא ממשיך וימשיך לשמש את המתנגדות. יצוין, כי בתגובת הוועדה המקומית לערעור שהגישו המתנגדות לבית-המשפט העליון היא טענה כי ההפקעה נועדה למטרת בית-ספר לחינוך מיוחד, ומעולם לא טענה כי ההפקעה או חלקה נועדה למטרת לשכת תיירות. מיותר להוסיף, כי ככל שהוועדה המקומית מעוניינת להפקיע את המקרקעין או חלקם למטרה ציבורית אחרת מהמטרה עליה הצהירה, עליה לנקוט בחליכי הפקעה חדשים.

56. לפיכך, יש למחוק את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" בכל מקום בו הן מופיעות בבקשות להיתר. זאת, מבלי לגרוע משום טענה של המתנגדות כמפורט לעיל.

סיפוח שלא כדיון של מגרש החניה של המתנגדות וחסימת הגישה למבנה

57. ההתעלמות ממשרדי המתנגדות והפיכתן ל"לשכת תיירות" כביכול אינה סמנטית בלבד, והיא מביאה לתוצאה מעשית חמורה מבחינת המתנגדות. זאת, משום שהבקשות להיתר מתיימרות לספח שלא כדיון את מגרש החניה הפרטי של המתנגדות, המשמש אותן לחניית העובדים והמבקרים (כ-12 חניות), ולהפוך אותו למגרש החניה של בית-הספר והגנים.

⁶ לפי תכנית המדידה בבקשות להיתר, מפלס דרך הר הזיתים הינו כ-771 מ', ואילו מפלס הגג של בית הספר יתגשא לגובה של 782.71 מ' (ראו חזית צפונית בבקשה להיתר, הפונה לדרך הר הזיתים). מעקה הגג של מבנה הגנים יתגשא לגובה של 776.17 מ'.

58. אם לא די בכך, תיחסם הגישה של המתנגדות למבנה שלהן, ויודגש כי הגישה היחידה היא דרך מגרש החניה.

59. אין צריך לומר כי בכך הבקשות לחיתור יפגעו קשות במתנגדות, ויותר אותן ללא מקומות חניה וללא גישה, ויחסלו הלכה למעשה את פעילות המתנגדות. וכאמור, המבנה לשימור משמש מזה עשרות שנים למשרדי המתנגדות, בהם מועסקים באופן קבוע כ-25 עובדים, בנוסף לכך שהוא משמש עוד כ-100 עובדים של נט טורס.

חדר טרפו בצמידות למבנה של המתנגדות

60. חדר השנאים (חדר טרפו) מוצע בסמיכות רבה למבנה לשימור של המתנגדות (מצפון למבנה), שכאמור משמש למשרדיהן (ראו הבקשה לחיתור לבית-הספר).

61. הדבר חושף את כ-25 עובדיה הקבועים של המתנגדות, כ-100 עובדים נוספים של נט טורס המשתמשים במבנה, ואת מבקריהן של המתנגדות לנוקי קרינה חמורים ומטורדים נוספים. זאת ועוד: המבנה של המתנגדות חוצץ בין חדר הטרפו לבין מוסדות החינוך, ולפיכך ברור שגם התשתיות המחוברות בינו לבין בית-הספר יהיו פגיעה וסכנה של ממש עבור המתנגדות.

62. יודגש, כי טיעון זה הינו ראשוני בלבד, שכן לא היה סיפק בידי המתנגדות להתייעץ עם מומחה בתחום החשמל, והן שומרות על זכותן לחשלים את חטיעון בעניין זה, לחוסף עליו ולצרף חוות-דעת של מומחה.

הבקשות מנוגדות לתקן החניה וכוללות פגמים נוספים בתחום החניה והתנועה

63. למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות ויתר הטענות דלעיל, בשתי הבקשות להיתר מוצעים 12 מקומות חניה בלבד, כאשר לפי תקן החניה הקבוע בתכנית 5166 ו-5166ב' דרושים לא פחות מ-44 מקומות חניה (ככל ש-18 כיתות החינוך המיוחד מיועדות לבית-ספר על-יסודי), ולחלופין 26 מקומות חניה (אם מדובר בבית-ספר יסודי או חטיבת ביניים). נפרט:

64. להלן החלק הרלוונטי מתוך סעיף 14.6 בתכנית 5166, הקובע את תקן החניה למוסדות חינוך:

14.6 חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת: תקן חניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בחתום לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן:

סוג המוסד:	דבר פרטי תקן רגיל	חניה הפעולית אוטובוס / טיבוט
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	מספר מקומות חניה דרושים: לכל"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד החינוך
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לכל"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד החינוך
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קוי האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, סרכו יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן הגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	

65. הבקשה להיתר ל-18 כיתות אינה מוגבלת לכיתות בית-ספר יסודי או חטיבת ביניים, ומכאן שההיתר עשוי לשמש לבית-ספר לחינוך מיוחד על יסודי. לפיכך, תקן החניה עבור 18 כיתות בית-הספר הוא 2 לכל כיתה ובסה"כ 36 מקומות חניה, בנוסף למפרץ הורדה.

66. ואם כך – טבלת מאזן החניה בשתי הבקשות להיתר פגומה (ויבהר, כי הטבלה לוקחת בחשבון הן את בית-הספר והן את גני הילדים – כמוצע בשתי הבקשות גם יחד), בטור "דרוש" צ"ל 36 במקום 18. ובתוספת 8.1 מקומות לגני ילדים – 44 מקומות חניה. להלן טבלת מאזן החניה:

תקן ירושלים 25166'-אזור תקן בינוני-בי"ס וגני ילדים שית גזאח						
טבלת מאזן חניה: תקן מופחת עקב הקלות						
רכב פרטי:			חפצולי:			
יעוד:	כיתות/מ"ר:	תקן:	דרוש:	נכים:	מחוננים:	מחוננים:
ביה"ס	8 כיתות 10 תלמיד כיתה	1:1/4 מפרץ + הורדה	18	1 רגיל גבוה	** 4	מפרץ העלאה והורדה בכביש
גני ילדים	6 כיתות 324 תל	1:1 1:40 מפרץ + הורדה	8.1	1 גבוה	8	מפרץ העלאה והורדה בכביש
סה"כ:	-	-	27	3*	12*	מפרץ

*לא כולל חניות נכים.
**ע"פ תקן 6615 סעיף 14.6.3 (א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חנייה לבית ספר יסודי, חטיבת ביניים, בית ספר על יסודי ובית ספר מקצועי עד לרבע מן החנייה במקום. בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 25166', בסוף דרך שיתקן מפרץ והורדה לאוטובוסים.
*2 חניות נכה גבוה ו-1 נכה רגיל מחוננות על הכביש.

67. המתנגדות יטענו, כי הבקשות אינן מראות כל נימוק לשימוש בסמכותה של הוועדה המקומית להפחתת מקומות החניה לבית-הספר (ולפי סעיף 14.6.3 הוועדה רשאית לאשר זאת, כמובן בתנאי שיש לכך נימוקים סבירים), ואכן אין לכך כל הצדקה, כאשר החניות על רחוב דרך הר הזיתים תפוסות כמעט לאורך היום כולו. זאת ועוד: בשום תרחיש אין סמכות לאשר 4 מקומות חניה בלבד לביה"ס, המהווה פחות מרבע ממספר החניות המינימלי, גם אם בבקשה היה מוצע בי"ס יסודי או חטיבת ביניים (וכאמור לא זה המצב).

68. חמור מכך: טבלת מאזן החניה מתעלמת לחלוטין מתמבנה לשימור, שכאמור משמש למשרדי המתנגדות. כידוע, לפי תכנית 5166 תקן החניה למשרדים הינו 1 לכל 35 מ"ר (באזור תקן רגיל), ולפיכך אם נקבל את כנכונה את טבלת "ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש" בבקשות להיתר, לפיה שטח המבנה לשימור (שמשום מה מצוין כ"לשכת תיירות", שגם כלולה בהגדרת "משרדים") הינו 613.06 מ"ר, אזי נדרשים 17.5 מקומות חניה עבור המשרדים, ולחלופין – 12 מקומות כמו במצב הקיים. למותר לציין, כי בכך מתחזקת הטענה כי אין להפחית את מספר מקומות החניה ולו במקום אחד.

69. לאור האמור לעיל, מספר מקומות החניה הדרוש למוסדות החינוך הינו לכל הפחות 44 בנוסף על 12 מקומות החניה הקיימים, וסה"כ 56 מקומות חניה.

70. לאמור לעיל יש להוסיף, כי במצב דברים זה, ברור שבפועל החניה תגלוש לדרך הר הזיתים, שהינה צרה ופקוקה בשעות רבות של היום, והדבר יביא להחמרת מצב התנועה ואף לסכנת חיים. יצוין, כי לאחרונה מצב התנועה והחניה ברחוב החמיר עם פתיחתו של הפארק החדש שממזרח.

71. אם לא די בפגמים החמורים שפורטו לעיל, מקומות החניה לנכים מוצעים בתחום דרך הר הזיתים, הרחק מהמבנים המוצעים, באופן שלחלוטין אינו עולה בקנה אחד עם חובת ההנגשה, וגם יחמיר עוד יותר את העומסים בדרך הר הזיתים. למותר לציין, כי הדבר גם אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 10.1 לתכנית 5166, וודאי שאין הצדקה לקבוע מקומות חניה מחוץ לתחום המגרש לפי סעיף 10.2, "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה", ודאי לא כאשר מדובר במקומות לנכים וכאשר מקומות החניה מוצעים בכביש צר ופקוק.

זאת ועוד: מקומות החניה לנכים המסומנים בבקשות, משמשים כבר היום לחניות נכים עבור שימושים אחרים. לפיכך, ברור שלא ניתן להחשיבם כמקומות חניה המשרתים את בית-הספר.

72. הפיתרון היחיד הוא אפוא חניה תת-קרקעית מתחת למוסדות החינוך (בתנאי שלא תפגע בחורשת העצים), אשר תספק את מספר מקומות החניה המחויבים לפי התקן, ובשום אופן לא תפגע במגרש החניה של המתנגדות.

73. לאמור לעיל יש להוסיף, שפעילות בית הספר והגנים תחריף את העומסים החמורים גם היום בדרך הר הזיתים, וגם מטעם זה יש לדחות.

74. לאור האמור לעיל, דין הבקשות להיתר להידחות על הסף ולחלופין לגופן, גם בשל אי עמידה בתקן החניה, היעדר פתרונות חניה והחרפת מצב התנועה.

75. בשל קוצר הזמן לא היה סיפק בידי המתנגדות לקבל חוות-דעת מומחה בתחום התחבורה, והן שומרות על זכותם להשלים את התנגדותם ולהגיש חוות-דעת מומחה ו/או כל מסמך אחר.

76. עתיקות: המתנגדות יטענו, כי ככל הידוע להן לא בוצע תיאום עם רשות העתיקות, בניגוד מוחלט לסעיף 22.3 להוראות התכנית.

לסיכום

77. לאור האמור לעיל, המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר הוגשו שלא כדין, וכי לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי אין כל סמכות לאשרן מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך, שהינו הוועדה המחוזית. זאת, הן לאור הוראותיה המפורשות של תכנית 2591 אשר פורטו לעיל, והן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר שעניינן פסילת היתרים מכח תכניות שאינן כוללות תכנון מפורט.

78. תכנית מפורטת דרושה הן לצורך ראייה כוללת של המרחב הסמוך בכלל ושל "אזור לשימור" בתכנית 2591 בפרט על ידי הוועדה המחוזית, והן משום שרק כך יוגשם עקרון השקיפות ועקרון שיתוף הציבור בהליכי התכנון. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי פגמים בפרסום הליכי תכנון ובניה בכלל ותכניות במרט, יורדים לשורש העניין ומביאים לבטלותו של האקט המנהלי. ראו למשל - בג"ץ 288/00 אדם

טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נח(5) 691, 673; ראו גם ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ואח', פ"ד נ"ח(2) 817; ע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו) (30.5.2012).

79. בנוסף ולחלופין, ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית, מהנימוקים שפורטו לעיל. אם לא די בכך, הבקשות לוקות בפגמים נוספים היורדים לשורש הבקשות, כמפורט לעיל.

80. המתנגדות שומרות על זכותן להשלים את ההתנגדות ו/או להוסיף על טענותיהן, ו/או לצרף להתנגדות חוות-דעת מומחה או כל מסמך רלוונטי אחר.

81. המתנגדות מבקשים מהוועדה הנכבדה לזמן אותם לדיון בסני ועדת ההתנגדויות.

82. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשות להיתר על הסף, ולחלופין לדחות לגופן.

ירושלים היום כ"ה באייר תשפ"ג, 16.5.2023

בכבוד רב
רפי זטינגר, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	העתק המכתב מטעם המתנגדות מיום 24.1.23 בדרישה לדחייה מידית של הבקשות	24
ב	העתק המכתב מטעם המתנגדות מיום 3.5.23 שעניינו בקשה להארכת מועד (ללא נספחיו)	40

נספח א

**העתק המכתב מטעם המתנגדות
מיום 24.1.23 בדרישה לדחייה
מידית של הבקשות**

עמ' 24



Afik, Ettinger & Co. - Advocates
אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, ע"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

שלחבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, ב' שבט תשפ"ג
24 ינואר 2023

לכבוד	מר יואל שבת
מר אהרלה בן נון	מנהל מחלקת רישוי בניה
מנהל מחלקת מבני ציבור	עיריית ירושלים
עיריית ירושלים	כיכר ספרא 1 ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים	

שלום רב,

הנדון: בקשה להיתר 2022/0160.00 לבית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה:

בקשה להיתר 2022/0161.00 לגני ילדים – 6 כיתות

בשם מרשותי:

1. חברת בתי המלון הערביים (שרכת-אל-פנאדק ערבית אל מסאהמה אל מחודדה), ח.פ.
510523483;

2. נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אג'נסי (1998) בע"מ ח.פ. 510523483

(להלן – "המתנגדות")

אני פונה אליכם בדרישה לדחייה מיידית ולגניזה של הבקשות להיתר שבנדון (להלן – "הבקשה להיתר") החלות על המקרקעין הידועים כגוש 30132 חלקות 32 ו-33 מגרש 103 ברחוב דרך הר הזיתים ירושלים (להלן: "המגרש").

המתנגדות גילו לאחרונה בדרך מקרה את דבר קיומן של הבקשות, על אף שחן מעולם לא פורסמו (שלא כדין), ולמרות שבהליך אחר (ע"א 1911/21) טענה הוועדה המקומית כי היא "השלימה את הליך התכנון".

המתנגדות טוענות כי לוועדה המקומית /או לרשות הרישוי אין כל סמכות לדון בבקשות ולאשרן, בראש ובראשונה משום שתכנית 2591 החלה על המגרש מחייבת אישור תכנית מפורטת כתנאי להיתר. זאת ועוד: גם אלמלא ההוראה המפורשת בתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא

¹ כך על-פי הבקשות להיתר.

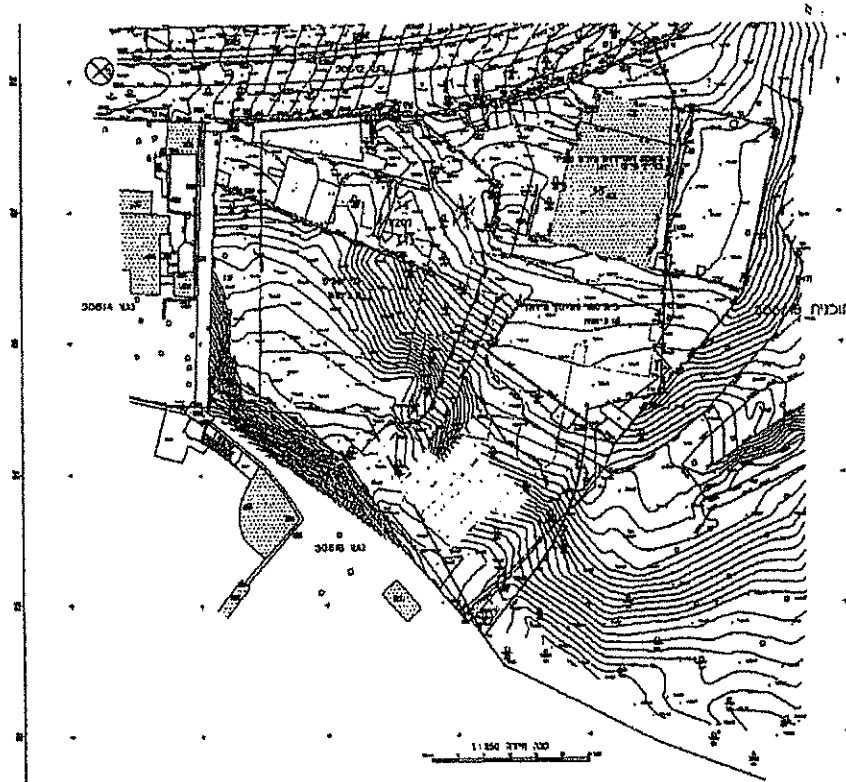
היתרים מכוחה, וזאת לפי החלכות שנפסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית. כל זאת, בנוסף לטעמים נוספים לפסילת הבקשה, אשר יפורטו להלן.
כל ההדגשות בציטוטים שבמכתב זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

הבקשות להיתר ומעמד המתנגדות

1. במסגרת הבקשות להיתר מבוקשת כאמור בניית שני בניינים על המגרש, לשימושים הבאים:
 - א. בית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה (בקשה להיתר 2022/0160.00);
 - ב. גני ילדים – 6 כיתות (בקשה להיתר 2022/0161.00).
2. צמוד לשטח המיועד לבניית מוסדות החינוך הנ"ל בנוי על המגרש מבנה המיועד לשימור (כמסומן בבקשות להיתר), בו שוכנים משרדיה של המתנגדת מסי' 2, נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אג'נסי (1998) בע"מ (להלן – "נט טוריס"). נט טורס היא אחת מחברות התיירות הגדולות בארץ, הפועלת תן במגזר היהודי ותן במגזר הערבי. בין היתר היא משרתת צליינים רבים המגיעים לביקור בארץ. ייאמר כבר עתה, כי אף שהמבנה לשימור אינו כלול בבקשות להיתר, משום מה הוא מסומן בבקשות כ"לשכת התיירות מזרח העיר – בניין קיים", על אף שהוא משמש כאמור למשרדי נט טורס ולמותר לציין כי הוא מעולם לא הופקע למטרת לשכת תיירות.
3. המתנגדת 1, חברת בתי המלון הערביים, היא בעלת הזכויות במגרש. רכישת המגרש על ידה נעשתה במהלך חליכי הסדר בפני פקיד החסדר הירדני (טרם מלחמת ששת הימים), והיא רשומה כתובעת יחידה לבעלות על המקרקעין (יצוין, כי חליכי ההסדר לא הושלמו בשל הקפאתם על ידי מדינת ישראל לאחר מלחמת ששת הימים). כאמור, חברת בתי המלון הערביים משכירה את המבנה לשימור ואת החניה הצמודה אליו לנט טורס².
4. לחלן תכנית ההעמדה בשתי הבקשות להיתר, בה ניתן לראות את המגרש, את המבנה לשימור של המתנגדות³ ואת מיקום שני הבניינים המוצעים בבקשה למוסדות חינוך:

² להשלמת התמונה יצוין, כי ב-2017 פורסמה על ידי הוועדה המקומית הודעת על הפקעת המקרקעין. בפסק-דינה של כב' השופטת ענת זינגר בה"פ 19-10-19642 ניתן כנגד המתנגדות צו למסירת החזקה. ערשור שהגישו המתנגדות בע"א 1911/21 תלוי ועומד. עם זאת, הוועדה המקומית נטלה את החזקה במרבית שטח המקרקעין, לא כולל המבנה לשימור, התניה הצמודה אליו.

³ כאמור, משום מה מבנה המתנגדות מסומן בתכנית ההעמדה ובבקשות כ"לשכת התיירות מזרח העיר – מבנה קיים" על אף שבפועל הוא משמש כאמור לטובת משרדי המתנגדת מסי' 2, ולמותר לציין כי בניין זה כלל לא הופקע למטרת לשכת תיירות.

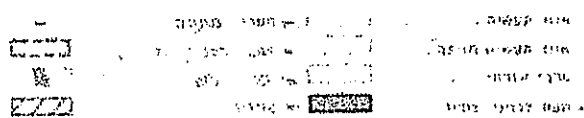


5. ייאמר כבר עתה, כי לפי חוראות תכנית 2591 שטח המגרש עליו מבוקשת הבנייה כלול ב"אזור לשימור" ולפיכך לא ניתן להתיר את הבנייה בכלל, ועקירה או העתקה של עצים בפרט, אלא אם אושרה תחילה **תכנית מפורטת**.
6. לעניין זה יודגש, כי לצד המבנה לשימור נטועה במגרש חורשת עצים ייחודית ויפה, המהווה ריאה ירוקה בלב שכונת שיח גיראח. הבקשות כוללות את עקירתה של החורשה (11 מתוך 13 עצים הנטועים במגרש), כאמור בניגוד מוחלט להוראות תכנית 2591.
7. למעלה מן הצורך יצוין כבר עתה, כי לוועדה המקומית אין כל סמכות לסטות מחוראת התכנית האוסרת עקירה או העתקה של העצים ב"אזור לשימור", שכן לפי התקנות מדובר **בסטייה ניכרת** מהתכנית.
8. המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר יגרמו להן לפגיעה אנושה, הן משום שהן מפקיעות את המקרקעין שלהן (וכאמור בעניין זה תלוי ועומד ערעור לבית-המשפט העליון) ובכך מחסלות את כל שטח המקרקעין שבבעלות החברה (נוסף על הפקעה של 31 דונם משנת 1968) באזור היוקרתי ביותר במזרח ירושלים בסמוך למרכז עסקים ראשי; והן משום שקיומם של שני מוסדות חינוך גדולי מימדים בסמיכות למבנה לשימור שבבעלות המתנגדות ובחזקת נט טורס, יפגע קשות בשימושים התיירותיים המתקיימים בהם. זאת ועוד: מקומות החניה של בית-הספר מוצעים על גבי החניה המשמשת היום את נט טורס.

המצב הסטטוטורי

9. על המתחם חלח תכנית מס' 2591 (להלן – "התכנית") שדבר אישורה פורסם ברשומות ביום 31.10.1984, המייעדת את המקרקעין ל"שטח להקמת בנין ציבורי".
10. וכך נאמר בסעיף 10 להוראות התכנית:

"10. שטח לבנין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הם שטחים להקמת בניני ציבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים להקמת בניני ציבור".
11. בנוסף, כמחציתו המערבית של המתחם – עליה מוצע בבקשות להיתר כל מבנה גני הילדים וחלק משמעותי ממבנה בית הספר – כלולה בתחום "אזור לשימור" בתכנית (המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים).
12. להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התכנית (המתחם מסומן בחץ כחול):



טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

13. על "אזור לשימור" חל סעיף 15 בהוראות התכנית, שזו לשונו:

15. אזור לשימור: השטח המתחם נקו אדום ושקופה בקריט אדומים אלכסוניים וזהו אזור לשימור.

(א) קריטת הבניינים, גדרות, קירות תמך ויבנו שאכן טכנית בהתאם לסדרת האזן דעורר שיהיה רכיביו האדוניים במתחם.

(ב) חבנות ויבנו עצות האדוניים לגנות הבניינים אשר באותו מתחם ובאזורם ובעצם האדוניים במתחם.

(ג) גבולות מבין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם.

(ד) לא יותר בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר שינוי המבנה וכתנאי שחביוני לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו.

(ה) בעצם ובעצמים לא תותר כל גזיעה או העברה ממקומם.

14. כפי שנראה להלן, הבקשה לחיתור סותרת כמה וכמה מהוראות התכנית, ולפיכך לוועדה המקומית אין כל סמכות לאשרה.

אין לאשר את הבינוי המוצע ב"אזור לשימור" ללא תכנית מפורטת

15. כאמור לעיל, כפי שניתן לראות בתשריט תכנית 2591 ובקטע המקרא שהובאו לעיל, כמחציתו המערבית של המתחם כלול בתחום "אזור לשימור" בתכנית.

16. גם ללא קומפילציה מדויקת, ניתן לראות בבירור כי כל מבנה גני הילדים בבקשה לחיתור מצוי בתחום האזור לשימור, וכך גם חלק משמעותי ממבנה בית-הספר. ניתן לראות זאת על ידי השוואה בין תשריט התכנית לבין תכנית ההעמדה בבקשות לחיתור ששתיהן הובאו לעיל.

17. הבקשות לחיתור סותרות לפחות שלושה מסעיפי המבנה של סעיף 15 הנ"ל להוראות התכנית שכותרתו "אזור לשימור", כמפורט להלן:

א. כאמור בסעיף 15(ד) נאמר:

"(ד) לא יותר בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר הדבר בתכנית מפורטת וכתנאי שהבינוי לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו"

בניגוד מוחלט לסעיף זה מבוקשים בבקשות שני בניינים על המגרש, מבלי שאושרה תכנית מפורטת. למותר לציין, כי במסגרת התכנית המפורטת יחא על הוועדה המחוזית לשקול האם הבינוי פוגע בצביונו של המתחם (דהיינו: שאר השטח הכלול ב"אזור לשימור") ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו – לרבות המבנה לשימור של המתנגדות, ולרבות חורשת העצים.

ב. בסעיף 15(ה) להוראות התכנית נאמר:

"(ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

בניגוד מוחלט לכך, מוצעת עקירה של 11 מתוך 13 העצים הנוגרים המצויים במתחם. יודגש, כי גם הוראה זו לא ניתנת לשינוי אלא בתכנית מפורטת.

יודגש, כי לפי סעיף 13(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 (להלן – "תקנות סטיה ניכרת"), "בניה בניגוד להוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אתרים מהווה סטיה ניכרת מתכנית, ולפיכך לוועדה המקומית וקל וחומר לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשרה ללא שינוי התכנית.

ג. בסעיף 15(ג) להוראות התכנית נאמר:

"(ג) גובה בנין לא יעלה על הגובה השכיח של הבנינים במתחם"

על פני הדברים – מספר הקומות (4 במבנה בית-הספר ו-3 במבנה הגנים) חורג מהגובה השכיח של המבנים במתחם (דהיינו: כלל השטח הכלול ב"אזור לשימור").

18. די בהפרת אחת מהוראות התכנית האמורות כדי למסול את הבקשה, וקל וחומר כאשר כולן הופרו.

19. הנה כי כן, לוועדה המקומית /או לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי הוועדה המחוזית.

בנוסף ולחלופין – לא ניתן להוציא היתרים מכח תכנית שאינה כוללת תכנון מפורט

20. מעבר לררוש נוסף, כי אף אלמלא סעיף 15 הנ"ל להוראות תכנית 2591 המחייב אישור תכנית מפורטת כתנאי לביטוי המבוקש (כמפורט לעיל), בנסיבות העניין מתן היתר ללא תכנית מפורטת פסול מן היסוד ולוקה בחוסר סבירות קיצוני, וזאת בהתאם להלכה חוותיקה שנקבעה על ידי בית-המשפט העליון. ראו למשל ע"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו) (12.8.2013), שם נפסק:

"רמת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה

25. כידוע, היתר בניה הוא הרובד האחרון בהירארכיית התכנון והרישוי. עליו לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה (סעיף 145(ב) לחוק; ע"א 7654/00 וערת ערר מחוזית – חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ, פ"ד נ(2) 895 (2003) (להלן: עניין חברה לבנין הידן); ע"מ 8274/09 עיריית ירושלים נ' סיאם, [פורסם בנבו] פסקה 56 (15.6.2011)). מתן היתר בניה לפי תכנית הנעדרת פירוט מספיק חוטא לתכליות העומדות בבסיס ההליכים הסטטוטוריים המחויבים תנאי לאישורה, ובהן שקיפותם של הליכי התכנון ושיתוף הציבור בהם (ע"מ 10112/02 אדס טבע ודין – אגודה ישראלית והגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון

ולבניה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, 834-843 (2003) (להלן: עניין אדם טבע ודין).

כפי שצוין בעניין חברה לבנין הירדן:

"מחן היתרי בנייה על-פי חכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למחן היתר בלא חכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מחסינות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי" (שם, בעמ' 905; ראו גם יאיר הרבין "תכנון ובנייה – היתר בנייה ללא תוכנית? תוכנית ללא פירוט?" משפטים טז 234, 245-246 (1986)).

21. וראו גם עתי"מ (ת"א) 6/97 ועד אמנים – חוכרים בימו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו (פורסם בגבו) (10.5.1999) (להלן – "עניין ועד אמנים"), בו בוטל אישורה של תכנית בינוי לא סטטוטורית, בהיעדר תכנית מפורטת, ובמיוחד בפיסקה 21.

22. בהתאם לחלכה זו פסלה ועדת הערר ירושלים כמה וכמה היתרי בנייה לבניית בנייני ציבור, אשר אושרו מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת. **להלן נסקור כמה מההחלטות האמורות:**

23. בערר (י-ם) 1110/20 "ירושלים שקופה" – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (נבו, 14.7.2020) (להלן – "עניין בעלז") בוטלו היתרי בנייה בהתבסס על החלכות הגייל שנמסקו בבית-המשפט העליון. בין היתר נאמר שם ע"י ועדת הערר:

"109. בהתאם לפסיקה זו, הרי שגם כאשר בפנינו תכנית המאפשרת לכאורה הוצאת היתרי בניה מכוחה, אולם היא חסרת פירוט ראוי, הרי שבכל מקרה יש לבחון אם יהיה זה סביר להוציא מכוחה היתרי בניה. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד. ככל שימצא כי הבינוי נוגע בחוסר סבירות קיצונית הדבר עולה גם כדי פגיעה בחוקיות"

בהמשך, בהסתמך על פסיקות בית-המשפט העליון קבעה ועדת הערר בהתייחסה לסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"):

"111. לטעמנו, ולאחר שסקרנו את פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה, אין ללמוד מהסעיף כי הוא מבקש להתיר באופן גורף מתן היתרי בניה מכוח תכניות שאינן מפורטות אשר הופקדו לפני ינואר 1996. אנו סבורים כי לא לכך כיוון המחוקק, ובהתאם לחלכה הפסוקה שאוזכרה לעיל ושתזכר להלן, הפרשנות שתניתן לתכניות שהסעיף אינו חל עליהן, בדומה לתכנית בענייננו, צריכה להיות בהשראת הסעיף ובהתאם לרוחו..."

114. מכאן, ואף שהתכניות החלות במקרקעין הופקדו לפני 1.1.1996, וסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה אינו חל עליהם, אנו סבורים כי יש לשאוב השראה מהסעיף ומהנורמות התכנוניות והנורמטיביות שהוא מבקש לצקת.

מעיון בהוראות התכניות בענייננו, עולה כי הן קובעות מגבלת זכויות בניה, קומות וקווי בניין עבור הבינוי למגורים, אולם בהתייחס לבינוי עבור מבני ציבור הם אינם כוללת כל מגבלת זכויות או בינוי בדבר קומות, גובה מבנה. עניינים אשר צוינו באופן מיוחד בפסקאות משנה

(3) 1 - (4) לסעיף 145(ז). תכניות אלו מצטרפות לתכניות (מפורטות) נוספות שאושרו בתקופות מסוימות, בעיר ירושלים, שנהגו לפרט את היקף זכויות הבניה למבנה מגורים ואחרים, אולם לא מצאו לנכון להתייחס להיקפי הבינוי למבנה ציבורי...

עוד נאמר שם:

128. מבלי לקבוע מסמרות, או להכריע בנושא, נדמה לנו כי תכנון כאמור, בקרקע ציבורית, בסמכות רשות רישוי ואף וועדה מקומית, אינו יכול להביא לניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית הציבורית, משום מגבלות הסמכות הקבועות בדיון לוועדה המקומית. 129. נראה כי גם הוועדה המקומית, אף היא, סבורה כי תכנון כולל כאמור ראוי לו שיעשה בשיתוף הוועדה המחוזית.

24. בעניין בעלו הנייל התכנית לא קבעה מגבלת זכויות בניה, קווי, בניין, קומות וקווי בניין, ולפיכך ועדת הערר ביטלה את ההיתרים וקבעה כי אין לאשר תוספות לבניין זה בלא תכנית מפורטת.

25. גם בעניינו, תכנית 2591 לא קבעה כל מגבלת זכויות בניה, קומות, גובה וקווי בניין ואינה כוללת הוראות בינוי. ובכל זאת שתי הבקשות כוללות שני בניינים: האחד, בית ספר לחינוך מיוחד בן 4 קומות, המיועד ל-18 כיתות, בשטח של 3,498 מ"ר, וחשני מבנה לגני ילדים בן 3 קומות המיועד ל-6 כיתות גני ילדים בשטח של 990.95 מ"ר (סה"כ בינוי: כ-180%), כאמור תוך עקירה של לא פחות מ-11 עצים בוגרים (מתוך 13), ותוך סטייה מהוראות התכנית לעניין אזור לשימור, לרבות לעניין מספר המבנים במגרש וגובה המבנים, וכן מההוראה האוסרת בינוי מעל מפלס הדרך הקיימת (דרך הר הזיתים).

26. יודגש, כי ניתן אף ללמוד קל וחומר למקרה דין מעניין בעלז, בו כבר היה בנוי במגרש בניין ציבורי אשר נבנה לפני שנים בהיתר בניה, ולמרות זאת בוטל ההיתר. לעומת זאת, בעניינו מבוקש בינוי חדש במקום בו עומדת כיום חורשת עצים יפה, שלא יהא מנוס אלא לעוקרה לצורך הבניה.

27. הנה כי כן, בינוי כה מאסיבי על חשבון חורשת עצים, מחייב לכל הפחות אישור תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תופקד כדיון ותינתן לציבור הזכות לחתנגד לה.

28. ראו גם ערר (י-ם) 1154/19 העמותה הקהילתית גבעת מרדכי ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בבב) (22.7.2021).

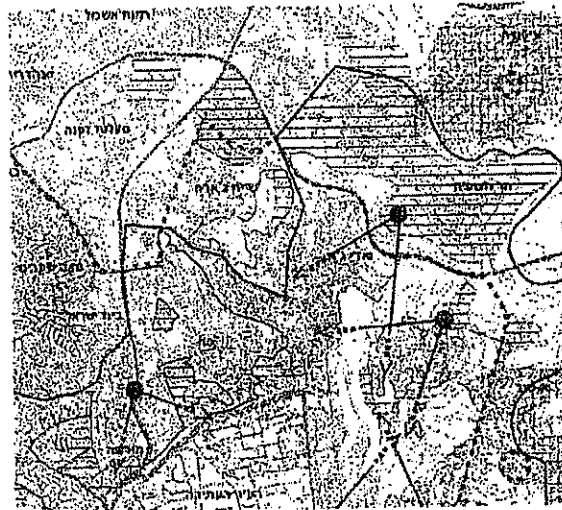
29. לאור האמור לעיל, גם אלמלא ההוראות המפורשות בסעיף 15 לתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא היתרים מכוחה, וזאת למי ההלכות שגפסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית.

גם לפי מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000 נדרשת תכנית מפורטת

30. למעלה מן הצורך נציין, כי גם בתכנית המתאר ירושלים 2000 המשמשת כמסמך המדיניות לעיר ירושלים, המגרש הנדון (כמו כל שכונת שייח ג'ראח) כלול ב"אזור עירוני לשימור לפי תכנית

מפורטות (המסומן בצבע ורוד בגרסה תבנית הבניה) ובנוסף בתחום "מתחם לשימור" (העיר ההיסטורית) התחום בקו סגול מקווקו.

להלן הקטע הרלוונטי לשכונת שיח ג'ראח מנספח תבנית הבניה של תכנית 2000 (נספח מס' 1) ומומקרא שלו:



תחום א' (Area A) תחום ב' (Area B) תחום ג' (Area G) תחום ד' (Area D) תחום ה' (Area H)	תחום ו' (Area V) תחום ז' (Area Z) תחום ח' (Area H) תחום ט' (Area T) תחום י' (Area Y)
--	--

בסעיף 4.5.2 להוראות התכנית נאמר:

א.	אתר לשימור / אזור עירוני לשימור / בניין לשימור / בניין אופייני	באזורים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 – תבנית הבניה, כאתר לשימור לפי תכניות מפורטות או כאזור עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות וכן בנוגע לבניין לשימור או לבניין אופייני, לא יחולו הוראות סעיפים 4.5.2 ב' עד ו' לעיל והוראות סעיף 5 להלן.
----	--	---

סעיפים 4.5.2(ב)(ו) וסעיף 5 (טבלת הזכויות) קובעים הוראות בינוי וזכויות בניה לאזורים השונים, אשר אינן חלות על האזור המסומן כ"אזור עירוני לשימור" שכן הבינוי באזור זה יבוצע לפי תכניות מפורטות בלבד.

זאת ועוד: סעיף 4.3.2. להוראות התכנית קובע כי לא תופקד תכנית מפורטת במתחם לשימור אלא אם אושרה תחילה תכנית כוללת עם הוראות שימור ולחלופין ימולאו תנאים שביניהם בחינת התכנית על פי התאמתה לסביבה הקרובה, תיק תיעוד ומסמך המציג את התאמת הבינוי המבוקש בתכנית לסביבה הקרובה ולמרקם הבינוי המאפיין את האזור. וכל זאת, כאמור, כחלק מהליכי אישורה של תכנית מפורטת, המהווה שלב הכרחי בדרך להיתר בניה.

31. האמור לעיל מהווה חיזוק נוסף לטענת המתנגדות לפיה לוועדה המקומית /או רשות הרישוי המקומית אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר, ולפיכך יש לדחות על הסף.

תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן מרפאות את הפגם

32. למותר לציין, כי בכל שאושרו תכניות בינוי לא סטטוטוריות³, מבלי שפורסמו לציבור, ומבלי שניתנה לציבור זכות להתנגד להן, אין בכך כדי לרפא את הפגם של היעדר תכנית מפורטת סטטוטורית.

33. הלכה פסוקה היא כי תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן יכולות להוות תחליף לתכניות מפורטות, ולא ניתן לחוציא מכוחן היתרי בניה. ראו פסק-הדין בעניין ועד אמנים, שניתן על ידי כב' השופט אשר גרוניס (לימים נשיא בית-המשפט העליון), שם טאמר בין היתר:

9. הבעיה העיקרית בקשר לתכניות שאינן סטטוטוריות – שכינת תכניות בינוי או תכניות עיצוב ארכיטקטוני – הינה היעדר אפשרות חוקית להתנגד להן. אחר השלבים החשובים ביותר בתהליך האישור של תכנית סטטוטורית הוא שלב ההתנגדות. על-פי סעיף 100 לחוק, נחונה זכות התנגדות ל"כל מעוין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית...". בנוסף, זכות ההתנגדות נתונה לגורמים שלטוניים וציבוריים שונים (המנויים בסעיף 100(1)-(5)). יש להעיר, שהחוק אינו מקנה זכות התנגדות לגבי תכנית מיתאר ארצית (כג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערכה תיכונה נ' המועצה הארצית לחיכנון ולבנייה [2], בעמ' 564-565). ההתנגדות מאפשרת לאדם העלול להיפגע מהתכנית, כמו גם לגופים ציבוריים שונים, לגסות ולהשפיע בגדר תהליך קבלתה של תכנית. זכות זו אמורה לתרום לשיפור ההחלטות המתקבלות במסגרת הליכי חכנון, החלטות שיכולה להיות להן השפעה רבה ביותר על הסביבה הפיזית, על רוחחתם של התושבים ועל איכות חייהם.

זאת ועוד, הגוף המאשר את תכנית הבינוי אינו כחכר מוסד החכנון שתפקידו לאשר את התכנית הסטטוטורית. לדוגמה, תכנית 606, בהיחזה תכנית מפורטת, אושרה על-ידי חרועה המחוזית לחכנון ולבנייה, תל-אביב. לעומת זאת תכנית הבינוי שאליה מחיחסת תכנית 606 (בסעיף 16) טענה אישור של הוועדה המקומית לחכנון ולבנייה, תל-אביב.

³ בתשובת הוועדה המקומית לערעור חלק מהמתנגדים בע"א 1911/21 נטען כי "אושרה תכנית בינוי". למותר לציין, כי תכנית הבינוי לא פורסמה לציבור, וכי לא ניתנה לגביה זכות התנגדות, ומטבע הדברים המתנגדים לא ראו אותה ואין להם כל ידיעה בעניינה.

34. בעניינו, תכנית הבינוי, ככל שאכן הוגשה, מהווה "דרך עוקפת" פסולה לתכנית המפורטת, המחויבת בתכנית 2591. אין צריך לומר שתכנית הבינוי לא פורסמה ולא ניתנה לציבור – ומרשיי בתוכו – להתנגד לה. אם לא די בכך, כפי שנאמר בעניין ועד אמנים (בפסקה השנייה לעיל), אישור תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית מהווה עקיפה פסולה של הוועדה המחוזית, שהיא מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.

35. הנה כי כן, גם מטעם זה דין הבקשה להיתר להידחות על הסף.

בנוסף ולחלופין – סטייה ניכרת מהוראות התכנית

36. בנוסף ולחלופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יטענו המתנגדות כי הבקשות כוללות הקלות המהוות "סטייה ניכרת מתכנית" וגם מטעם זה לוועדה המקומית אין סמכות לאשרן.

37. לחלוף החקלות המצוינות בבקשות להיתר:

במקרה של גישה מהירה או לשימוש מוגבל יחידים גם על פניהם הבטחה להגן	
שירות המבחן / שירותי חירום	מחלקת המבחן
המחלקה המרכזית לטיפול בנפגעי טרור – דרך גר' היורש חתום פחותה	מחלקת המבחן
המחלקה המרכזית לטיפול בנפגעי טרור – דרך גר' היורש חתום פחותה	מחלקת המבחן

38. ה"חקלה בענין עקירת עצים" מבוקשת מסעיף 15(ה) הני"ל להוראות התכנית, הקובע ביחס ל"אזור לשימור" כי –

"(ח) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

39. תקנה 13(2) לתקנות התכנון וחבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 קובעת כי –

2. סטייה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

...

(13) בניה בניגוד להוראות התכנית הבאות למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף, או הוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אחרים;

הנה כי כן, כל סטייה מהוראות סעיף 15 לתכנית שעניינו "אזור לשימור" – ובכלל זה עקירה או העתקה של עצים בניגוד לסעיף 15(ה) – היא סטייה ניכרת, ואין בסמכותה של הוועדה המקומית לאשרה.

40. הוא הדין ביחס לסטייה מסעיף 19 להוראות התכנית, שכותרתו "תחום פנורמה", כדלקמן:

19. תחום פנורמה: מגרשים המסומנים בתשריט בקד ירוק עבה טקסט בחזית הס בתחום פנורמה היטלול עליהם תהודארת הבאות:

19.1 – לא תותר בניה העולה על גובה ספלט חדרך הנובלת באחוס פנורמה.

על פני הדברים⁶, נראה כי מטרת הסעיף היא לשמור על הניצפות, ואם כן – הקלה מסעיף זה מהווה אף היא "סטייה ניכרת" לפי סעיף 10(2) לתקנות סטייה ניכרת, שזו לשונו:

(10) **בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה:**

41. זאת ועוד: ההנמקה שצוינה על הבקשות להיתר לפיה "מדובר במבנה ציבורי, ניתן להגיש הקלה על פי תכנית 2591 בתוקף מעל גובה תחום פנורמה" אינה מובנת. לא ידוע על הקלה אוטומטית עבור מבנה ציבורי, ולא פורטה כל הצדקה מדוע לסטות מהגובה המותר בתחום הפנורמה.

42. לחלופין, דין הבקשות להידחות לגופן בהיעדר הצדקה תכנונית, על-פי המבחנים שפורטו בפסיקה.

חוסר במקומות חניה בניגוד לתקן החניה

43. למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות ויתר הטענות דלעיל, בשתי הבקשות להיתר מוצעים 12 מקומות חניה בלבד, כאשר לפי תקן החניה הקבוע בתכנית 5166 ו-5166ב' דרושים לא פחות מ-45 מקומות חניה (ככל ש-18 כיתות החינוך המיוחד מיועדות לבית-ספר על-יסודי), ולחלופין 27 מקומות חניה (אם מדובר בבית-ספר יסודי או חטיבת ביניים). נפרט:

44. לחלן החלק הרלוונטי מתוך סעיף 14.6 בתכנית 5166, הקובע את תקן החניה למוסדות חינוך:

14.6 חניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות רח יהיה כמותם לחלוקת האזורים כצוין בתשד"ס כמפורט להלן:

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה הפעולית אוטובוס / סיניבוס
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לכתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד החינוך
בית ספר על-יסודי וסקולאי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לכתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד החינוך
בית ספר גבוה ואוניברסיטה	1 לכל 80 ס"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' ק"ה האוטובוסים
גני ילדים, טענות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 ס"ר, התקן חניה מבין השניים + מפרץ הורדה	

45. הבקשה לחיתור ל-18 כיתות אינה מוגבלת לכיתות בית-ספר יסודי או חטיבת ביניים, ומכאן שחיתור עשוי לשמש לבית-ספר לחינוך מיוחד על יסודי. ואם כך – תקן החניה עבור 18 כיתות בית-הספר הוא 2 לכל כיתה ובסה"כ 36 מקומות חניה, בנוסף למפרץ הורדה.

46. ואם כך – טבלת מאזן החניה בשתי הבקשות להיתר פגומה (יובהר, כי הטבלה לוקחת בחשבון הן את בית-הספר והן את גני הילדים – כמוצע בשתי הבקשות גם יחד), בטור "דרוש" צ"ל 36 במקום 18. ובתוספת 8.1 מקומות לגני ילדים, בעיגול למעלה – 45 מקומות חניה. להלן טבלת מאזן החניה:

⁶ סעיף 19 לאקו"י, וטרם עלה בידי המתנגדות לברר את מטרות. לפיכך, המתנגדות שומרות על זכותן להוסיף ולפרט עוד בעניין זה.

תקן ירושלים 5166-אזור תלן בינוני - כיסוי לגני ילדים שיש גימח						
טבלת מאזן חניה: תקן מופחת עקב הקלות						
רכב פרטי:			תפעול:			
יעוד:	כיתות/מדר:	תקן:	דרוש:	נכים:	מחוננו:	דרוש:
ביה"ס	8 כיתות מ תלמיד נכיתה	1:1/4 מפרץ והדרה	18	1 רגיל גבוה	9	לנתי"ס המפעילים האסון מפרץ העכאה והדרה ע"פ דעת המחננו
גני ילדים	6 כיתות 324 סר	1:1 מפרץ והדרה	8.1	1 גבוה	3	מפרץ העכאה והדרה נכיתה
סרטי:	-	-	27	3	12	מפרץ

הכל סלל חניות נכים.
 44.4 א.א. (א) רשאית הוועדה המקומית לאשר חקן חניה לבית ספר יסודי, חורבת ביניק, בית ספר על יסודי
 ובית ספר מוסעי עד לרבע חקן חנייה באבוע בסבלה שבסעיף 14.4 בחנוית 1444, בנסף נכד שזחמן ספרו ודורה לאסירכוסים
 44.2 חניות נזה גבוהה-1 נזה רגיל חתונות על הכביש.

47. בנוסף ולחלופין, גם אם בית-הספר ישמש אך ורק לכיתות יסודי או חטיבת ביניים (וזאת יש להגדיר באופן ברור היתר ולא להשאיר זאת להחלטת העיריה או מנח"ל), לא ברור מה ההצדקה להשתמש בסעיף 14.6.3 (א) לתכנית 5166 ב' ולהפחית את מקומות החניה בביה"ס התיכון ל-9 בלבד ואת מקומות החניה לגני הילדים ל-3. זאת ועוד: רק הוועדה המקומית מוסמכת לאשר את ההפחתות הללו, וכמובן עליה לנמק את החלטתה. בבקשה לא פורטו הנימוקים לפיהם מתבקשת הוועדה המקומית להפעיל את סמכותה, ועל פני הדברים אין הצדקה לכך.

48. במצב דברים זה, ברור שבפועל החניה תהיה בדרך הר הזיתים, שהינה צרה ופקוקה בשעות רבות של היום, וחומר יביא להחמרת מצב התנועה ואף לסכנת חיים.

49. זאת ועוד: כאמור, החניות מוצעות על חשבון שטח החניה הקיים של המבקשות, תוך פגיעה קשה בקניין.

50. אם לא די בכך, מקומות החניה לנכים מוצעים בתחום דרך הר הזיתים, הרחק מחמבנים חמוצעים, באופן שלחלוטין אינו עולה בקנה אחד עם חובת התגשה, וגם יחמיר את העומסים בדרך הר הזיתים. למותר לציין, כי הדבר גם אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 10.1 לתכנית 5166, וודאי שאין הצדקה לקבוע מקומות חניה מחוץ לתחום המגרש לפי סעיף 10.2, "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה", ודאי לא כאשר מדובר במקומות לנכים וכאשר מקומות החניה מוצעים בכביש צר ופקוק.

וזאת ועוד: מקומות החניה לנכים המסומנים בבקשות, משמשים כבר חיום לחניות נכים עבור שימושים אחרים. לפיכך, ברור שלא ניתן להחשיבם כמקומות חניה המשרתים את בית-הספר.

51. גם מטעמים אלה זין הבקשות להיתר להידחות על הסף.

יש למחוק מהבקשות להיתר את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" ביחס למבנה לשימור

52. כאמור, המבנה לשימור משמש למשרדי נט טורס.

53. שטח זה מעולם לא הופקע לטובת "לשכת תיירות מזרח העיר", כפי שמשום מה נרשם בבקשות להיתר, והוא ממשיך ומשיך לשמש את המתנגדות. יצוין, כי בתגובת הוועדה המקומית לערעור רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aady.co.il

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל: 02-6230022 פקס: 02-6230022

שהגישו המתנגדות לבית-המשפט העליון היא טענה כי ההפקעה נועדה למטרת בית-ספר לחינוך מיוחד, ומעולם לא טענה כי ההפקעה או חלקה נועדה למטרת לשכת תיירות. מיותר להוסיף, כי ככל שהוועדה המקומית מעוניינת להפקיע את המקרקעין או חלקם למטרה ציבורית אחרת מהמטרה עליה הצהירה, עליה לנקוט בחליכי הפקעה חדשים.

54. לפיכך, יש למחוק את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" בכל מקום בו הן מופיעות בבקשות לחיתור. זאת, מבלי לגרוע משום טענה של המתנגדות כמפורט לעיל.

לסיכום

55. לאור האמור לעיל, המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר הוגשו שלא כדין, וכי לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי אין כל סמכות לאשרן מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך, שהינו הוועדה המחוזית. זאת, הן לאור הוראותיה המפורשות של תכנית 2591 אשר פורטו לעיל, והן בהתאם לפסיקות בתני המשפט וועדות הערר שעניינן פסילת היתרים מכח תכניות שאינן כוללות תכנון מפורט.

56. תכנית מפורטת דרושה הן לצורך ראייה כוללת של המרחב הסמוך בכלל ושל הייזור לשימור" בתכנית 2591 בפרט על ידי הוועדה המחוזית, והן משום שרק כך יוגשם עקרון השקיפות ועקרון שיתוף הציבור בחליכי התכנון. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי פגמים בפרסום הליכי תכנון ובניה בכלל ותכניות בפרט, יורדים לשורש העניין ומביאים לבטלותו של האקט המנהלי. ראו למשל - בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נה(5) 673, 691; ראו גם ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ואח', פ"ד נ"ח(2) 817; ע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו) (30.5.2012).

57. בנוסף ולחלופין, ההקלות המבוקשות מחוות סטייה ניכרת מהתכנית, מהנימוקים שפורטו לעיל. אם לא די בכך, הבקשות לוקות בפגמים נוספים כמפורט לעיל.

58. מובהר, כי מכתב זה הוא ראשוני, בהתאם לחומר שנחשף בפני המתנגדות בזמן הקצר שעמד לרשותן, והן שומרות על זכותן להגיש התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה ו/או כל חליך אחר, ככל שיהיה צורך בכך.

59. מכל הטעמים הללו דין הבקשה לחיתור להידחות על הסף ולהיגנו, כמבוקש בפתח מכתבי זה.

בכבוד רב,
רפניאטינגר, עו"ד

העתקים:

מהנדס העיר, מר יואל אבן

מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.aaadv.co.il

אתר אינטרנט: 9458110

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

נספח ב

**העתק המכתב מטעם המתנגדות
מיום 3.5.23 שעניינו בקשה להארכת
מועד (ללא נספחיו)**

עמ' 40



Afik, Ettinger & Co. - Advocates

אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Amesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

שלחבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, ר"ב אייר תשפ"ג
03 מאי 2023

לכבוד

הרב אליעזר ראובן רגור,

יו"ר חוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

מר יואל שבת

מנהל מחלקת רישוי בניה

מר אהרלה בן נון

מנהל מחלקת מבני ציבור

גבי רוחמה יעקובי

מחלקת רישוי בניה

כולם בעיריית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה לחומה להארכת המועד להגשת ההתנגדות

בקשה להיתר 2022/0161.00 לגני ילדים – 6 ביתות

1. בשם מרשותי, חברת בתי המלון הערביים (שרכת-אל-פנאדק ערביה אל מסאהמה אל מחודרה), ח.פ. 510523483 ונט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אגנסי (1998) בע"מ ח.פ. 510523483 (לחלן – "חמתנגדות"), אני פונה אליכם באופן דחוף בבקשות כדלקמן:

א. הארכת המועד להגשת ההתנגדות לבקשה שבנדון, עקב פגם חמור שנפל בהליכי הפרסום המתבטא באי מסירת הודעות אישיות למרשותי ואי תליית שלטים על המקרקעין המוחזקים על ידיהן. כתוצאה מכך זה לא ידעו מרשותי על הפרסום, עד שגילו אתמול בדרך מקרה כי נעשה פרסום וכי התקופה להגשת ההתנגדויות הסתיימה עוד ביום 25.4.23.

ב. מבלי לגרוע מהאמור - כי מכתב ההתנגדות הראשוני ששלחו מרשותי עוד ביום 24.1.23 (ושלא זכה למענה עד עצם היום הזה!) ייקלט וייסרק לארכיב האופטי ההתנגדות שהוגשה לבקשה שבנדון (כמו גם לבקשה מס' 2022/0160.00), ויירשם בשני התיקים בכל מקום רלוונטי כי הוגשה ההתנגדות של מרשיי. העתק המכתב מצ"ב כנספח א'.

ג. כי לאחר השלמת הליך ההתנגדויות – כמפורט בטעמים קטנים א' וב' לעיל – יתקיים דיון בוועדה המקומית, וככל שהיא לא תידחה על הסף (כמבוקש במכתבי מיום 24.1.23) מרשיי יוזמנו לדיון

להשמעת ההתנגדותם, ביחד עם התנגדותם לבקשה מס' 2022/0160.00.

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.aadv.co.il

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט:

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

ואלה נימוקי הבקשה

2. העיריה מקדמת במקביל שתי בקשות להיתר למטרות הבאות:
 - א. בית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה (בקשה להיתר 2022/0160.00) (להלן – "הבקשה לביה"ס");
 - ב. גני ילדים – 6 כיתות (בקשה להיתר 2022/0161.00) (להלן – "הבקשה לגני הילדים").
3. כידוע, מרשותי חן בעלות הזכויות והמחזיקות במקרקעין מושא הבקשות להיתר.
4. בעוד שביחס לבקשה לבית הספר נתלתה לפני ימים אחדים מודעה בשער הנכס של מרשותי (אם כי לא נמסרה לחן הודעה אישית), בה נאמר כי המועד להגשת ההתנגדויות הינו (16.5.23) (ומרשותי אכן נערכות להגשת התנגדות במועד), הרי שמשום מה ביחס לבקשה לגני הילדים לא נתלתה כל מודעה בנכס של מרשיי, והן לא ידעו עליה כלל עד אתמול אחר הצהריים בבדיקה אקראית באתר העיריה.
5. התנהלות זו חמורה במיוחד, על רקע העובדה שעוד ביום 24.1.23 (לפני למעלה משלושה חודשים) שלחתי את המכתב הנ"ל בשם מרשתי, ובו דרשתי לגנוז את הבקשות ולדחותן על הסף בשל אי חוקיותן, בין היתר בשל החובה להגיש תכנית מפורטת ותחילה ובשל סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בסיום המכתב כתבתי:

"מובהר, כי מכתב זה הוא ראשוני, בהתאם לחומר שנחשף בפני המתנגדות בזמן הקצר שעמד לרשותן, והן שומרות על זכותן להגיש התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה ו/או כל הליך אחר, ככל שיהיה צורך בכך"

כאמור, משום מה מכתב זה לא נענה עד עצם היום הזה, על אף תזכורות חוזרות ונישנות, תוך שמפעם לפעם אתם משיבים לפנייתי וכותבים כי פנייתנו הועברה לבדיקה (ראו תשובה מיום הוצאת המכתב – 24.1.23 "פנייתכם הועברה לבדיקה"; תשובה מיום 3.4.23 לתזכורת שנייה שנשלחה; ותשובה נוספת שלו מיום 4.4.23 "יטופל לאחר החג"). העתק שרשור המיילים מצ"ב כנספח ב'.

והנה, מתברר שבמקביל למחיל החומר של העיריה במתן מענה למכתב מרשיי במשך למעלה משלושה חודשים, היא קידמה את הבקשה להיתר, מבלי שטרחה ליידע על כך את מרשיי כנדרש בחוק – לא בהודעה אישית ולא במודעות על הנכס של מרשותי (בניגוד לבקשה לביה"ס לגביה אמנם לא נמסרה הודעה אישית אך כן נתלתה מודעה בשערי הנכס).

הנה כי כן, בענייננו קיימת חובת יידוע מוגברת.
6. התנהלות זו מנוגדת לחוראה המפורשת של סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, הקובע כי תוועדה המקומית לא תתיר תקלה אלא אם כן התקיימו כל התנאים המנויים בסעיף, וביניהם:
 - (2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט כחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובררך שתקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;
 - (א2) הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית –

- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בכנין שלגביהם הוגשה הבקשה:
 (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בכנין הגובלים בקרקע או בכנין שלגביהם הוגשה הבקשה:
 (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בכנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
 הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;

בענייננו, לא ניתנה הודעה אישית למרשותיי שהן הבעלים והמחזיקים בקרקע ובכנין, וכמובן גם עלולים להיפגע מהבקשה, וגם לא נתלתה הודעה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין (ועובדה שביחס לבקשה לבתייה"ס כן הוצגה מודעה במקום בולט). לפיכך, נפל גסם חמור בפרסום.

7. יובהר, כי ברור לי שחדברים נעשו בתום לב, אולם במבחן התוצאה זכות ההתנגדות של מרשותיי נפגעה באופן חמור.

8. עוד אדגיש, כי שתי הבקשות חלות על אותו מגרש, וכרוכות זו בזו (בין היתר, למשל, בנושא החניה), ומן הסתם יידונו ביחד ע"י הוועדה המקומית, ולפיכך לא ייגרס שום עיבוב אם יוארך המועד להגשת ההתנגדויות.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מכתבי מיום 24.1.23 מהוה מכתב התנגדות לכל דבר (אם כי כאמור מדובר בהתנגדות ראשונית, שכמובן אינה גורעת מזכות מרשותיי להגיש התנגדות משלימה). למרות זאת, משום מה, המכתב לא נסרק לתיקי הבקשות להיתר – לא של ביה"ס ולא של גני הילדים – ולא צוין בתיקים כי הוגשה התנגדות.

לפיכך נדרש תיקון מידי של פגם זה, כך שהמכתב ייקלט וייסרק לארכיב האופטי בשני התיקים כמכתב התנגדות, ויירשם בכל מקום (בתיאור הבקשה, בתהליך וכו') דבר חגשת ההתנגדות, כך שהדיון יתנהל בוועדה המקומית ומרשותיי יזמנו אליו ותינתן להם ההזדמנות להשמיע את טענותיהם.

זאת, כמובן, מבלי לגרוע מזכותם של מרשותיי להגיש התנגדות משלימה ביחס לשתי הבקשות, כמפורט לעיל.

בכבוד רב,
 רפי אטינגר, עו"ד

העתקים:

מהנדס העיר, מר יואל אבן

מר אומיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.aady.co.il

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט:

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

20. לחלן חקטע הרלוונטי מתשריט התכנית (המתחם מסומן בחץ כחול):



	אזור תעשייה		אזור תעשייה
	אזור תעשייה מדינה		אזור תעשייה מדינה
	חלקו אזורי		חלקו אזורי
	אשטח לבנין ציבור		אשטח לבנין ציבור
	אשטח לבנין ציבור		אשטח לבנין ציבור

כ"ג בתמוז תשפ"ד
29/7/2024

לכבוד
מר מנח"י באמצעות מוריה
כיכר ספרא 3, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2022/0161.00
כתובת: דרך הר הזיתים, שי"ר גראח

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 04/09/2024 בשעה 15:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ג בתמוז תשפ"ד
29/7/2024

לכבוד
אדריכל אסיג דניאל
אברהם ענתבי 8, ירושלים
9454714 ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2022/0161.00
כתובת: דרך הר הזיתים, שייך גראח

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 04/09/2024 בשעה 15:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyr1>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

כ"ג בתמוז תשפ"ד
29/7/2024

לכבוד
עו"ד אטינגר רפי
רח' הלל 10 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2022/0161.00
כתובת: דרך הר הזיתים, שייך גראח

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 04/09/2024 בשעה 15:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

58. אם לא די בכך, תיחסס הגישה של המתנגדות למבנה שלהן, ויודגש כי הגישה היחידה היא דרך מגרש החניה.

59. אין צריך לומר כי בכך הבקשות להיתר יפגעו קשות במתנגדות, ויותר אותן ללא מקומות חניה וללא גישה, ויחסלו הלכה למעשה את פעילות המתנגדות. וכאמור, המבנה לשימור משמש מזה עשרות שנים למשרדי המתנגדות, בהם מועסקים באופן קבוע כ-25 עובדים, בנוסף לכך שהוא משמש עוד כ-100 עובדים של נט טורס.

חדר טרפו בצמידות למבנה של המתנגדות

60. חדר השנאים (חדר טרפו) מוצע בסמיכות רבה למבנה לשימור של המתנגדות (מצפון למבנה), שכאמור משמש למשרדיהן (ראו הבקשה להיתר לבית-הספר).

61. הדבר חושף את כ-25 עובדיה הקבועים של המתנגדות, כ-100 עובדים נוספים של נט טורס המשתמשים במבנה, ואת מבקריהן של המתנגדות לנזקי קרינה חמורים ומטרדים נוספים. זאת ועוד: המבנה של המתנגדות חוצץ בין חדר הטרפו לבין מוסדות החינוך, ולפיכך ברור שגם התשתיות המחברות בינו לבין בית-הספר יהוו פגיעה וסכנה של ממש עבור המתנגדות.

62. יודגש, כי טיעון זה הינו ראשוני בלבד, שכן לא היה סיפק בידי המתנגדות להתייעץ עם מומחה בתחום החשמל, והן שומרות על זכותן להשלים את הטיעון בעניין זה, להוסיף עליו ולצרף חוות-דעת של מומחה.

הבקשות מנוגדות לתקן החניה וכוללות פגמים נוספים בתחום החניה והתנועה

63. למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות ויתר הטענות דלעיל, בשתי הבקשות להיתר מוצעים 12 מקומות חניה בלבד, כאשר לפי תקן החניה הקבוע בתכניות 5166 ו-5166 ב' דרושים לא פחות מ-44 מקומות חניה (ככל ש-18 כיתות החינוך המיוחד מיועדות לבית-ספר על-יסודי), ולחלופין 26 מקומות חניה (אם מדובר בבית-ספר יסודי או חטיבת ביניים). נפרט:

64. להלן החלק הרלוונטי מתוך סעיף 14.6 בתכנית 5166, הקובע את תקן החניה למוסדות חינוך:

14.6 חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן:

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רמל	חניה חמקולית אוטובוס / מיניבוס
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ חורדה	לבה"ס המפעילים הסעות: מפרץ חורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ חורדה	לבה"ס המפעילים הסעות: מפרץ חורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר נבזה ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, חזקן הנבזה מבין השניים + מפרץ חורדה	

65. הבקשה להיתר ל-18 כיתות אינה מוגבלת לכיתות בית-ספר יסודי או חטיבת ביניים, ומכאן שההיתר עשוי לשמש לבית-ספר לחינוך מיוחד על יסודי. לפיכך, תקן החניה עבור 18 כיתות בית-הספר הוא 2 לכל כיתה ובסה"כ **36 מקומות חניה**, בנוסף למפרץ הורדה.

66. ואם כך – טבלת מאזן החניה בשתי הבקשות להיתר פגומה (יובהר, כי הטבלה לוקחת בחשבון הן את בית-הספר והן את גני הילדים – כמוצע בשתי הבקשות גם יחד), בטור "דרוש" צ"ל **36** במקום 18. ובתוספת 8.1 מקומות לגני ילדים – **44 מקומות חניה**. להלן טבלת מאזן החניה:

תקן ירושלים 5166' – אזור תקן בינוני – ב"ס וגני ילדים שיש ג'אח							
טבלת מאזן חניה: תקן מופחת עקב הקלות							
רכב פרטי:				תפעולי:			
יעוד:	כיתות/מ"ר:	תקן:	דרוש:	נכים	מחוננו:	דרוש:	מחוננו:
ביה"ס	18 כיתות 10 תלמיד בכיתה	1:4 מפרץ הורדה	18	1 רגיל 1 גבוה	** 4	לבתי"ס המפעילים הסעות מפרץ העלאה והורדה ע"פ דעת המתכנן	מפרץ העלאה והורדה בכביש
גני ילדים	6 כיתות 324 מ"ר	1:1 / 1:40 מפרץ הורדה	8.1	1 גבוה	8		
סה"כ:	–		27	3 ^a	* 12		מפרץ

*לא נולד חידת נכים.
**ע"פ תקן 56615 סעיף 14.6.3 אף רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חנייה לבית ספר יסודי, חטיבת ביניים, בית ספר על יסודי ובית ספר מקצועי עד לרבע מקן החנייה שבטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166', בנוסף לכך שיתקן מפרץ/הורדה לאוטובוסים.
2* חניות נסה גבוה ו-1 נכה רגיל מחויבנות על הכביש.

67. המתנגדות יטענו, כי הבקשות אינן מראות כל נימוק לשימוש בסמכותה של הוועדה המקומית להפחתת מקומות החניה לבית-הספר (ולפי סעיף 14.6.3 הוועדה **רשאית** לאשר זאת, כמובן בתנאי שיש לכך נימוקים סבירים), ואכן אין לכך כל הצדקה, כאשר החניות על רחוב דרך הר הזיתים תפוסות כמעט לאורך היום כולו. זאת ועוד: בשום תרחיש אין סמכות לאשר 4 מקומות חניה בלבד לביה"ס, המהווה פחות מרבע ממספר החניות המינימלי, גם אם בבקשה היה מוצע ב"ס יסודי או חטיבת ביניים (וכאמור לא זה המצב).

68. חמור מכך: **טבלת מאזן החניה מתעלמת לחלוטין מהמבנה לשימור**, שכאמור משמש למשרדי **המתנגדות**. כידוע, לפי תכנית 5166 תקן החניה למשרדים הינו 1 לכל 35 מ"ר (באזור תקן רגיל), ולפיכך אם נקבל את כנכונה את טבלת "ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש" בבקשות להיתר, לפיה שטח המבנה לשימור (שמשום מה מצוין כ"לשכת תיירות", שגם כלולה בהגדרת "משרדים") הינו 613.06 מ"ר, אזי נדרשים **17.5 מקומות חניה עבור המשרדים**, ולחלופין – **12 מקומות כמו במצב הקיים**. למותר לציין, כי בכך מתחזקת הטענה כי אין להפחית את מספר מקומות החניה ולו במקום אחד.

69. לאור האמור לעיל, מספר מקומות החניה הדרוש למוסדות החינוך הינו לכל הפחות 44 בנוסף על 12 מקומות החניה הקיימים, וסה"כ 56 מקומות חניה.

70. לאמור לעיל יש להוסיף, כי במצב דברים זה, ברור שבפועל החניה תגלוש לדרך הר הזיתים, שהינה צרה ופקוקה בשעות רבות של היום, והדבר יביא לחממת מצב התנועה ואף לסכנת חיים. יצוין, כי לאחרונה מצב התנועה והחניה ברחוב החמיר עם פתיחתו של הפארק החדש שממזרח.

71. אם לא די בפגמים החמורים שפורטו לעיל, מקומות החניה **לנכים** מוצעים בתחום דרך הר הזיתים, הרחק מהמבנים המוצעים, באופן שלחלוטין אינו עולה בקנה אחד עם חובת ההגשה, וגם יחמיר עוד יותר את העומסים בדרך הר הזיתים. למותר לציין, כי הדבר גם אינו עולה בקנה אחד עם **סעיף 10.1** לתכנית 5166, וודאי שאין הצדקה לקבוע מקומות חניה מחוץ לתחום המגרש לפי **סעיף 10.2**, "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה", ודאי לא כאשר מדובר במקומות לנכים וכאשר מקומות החניה מוצעים בכביש צר ופקוק.

זאת ועוד: מקומות החניה לנכים המסומנים בבקשות, משמשים כבר היום לחניות נכים עבור שימושים אחרים. לפיכך, ברור שלא ניתן להחשיבם כמקומות חניה המשרתים את **בית-הספר**.

72. הפיתרון היחיד הוא אפוא חניה תת-קרקעית מתחת למוסדות החינוך (בתנאי שלא תפגע בחורשת העצים), אשר תספק את מספר מקומות החניה המחויבים לפי התקן, ובשום אופן לא תפגע במגרש החניה של המתנגדות.

73. לאמור לעיל יש להוסיף, שפעילות בית הספר והגנים תחריף את העומסים החמורים גם היום בדרך הר הזיתים, וגם מטעם זה יש לדחות.

74. לאור האמור לעיל, דין הבקשות להיתר להידחות על הסף ולחלופין לגופן, גם בשל אי עמידה בתקן החניה, היעדר פתרונות חניה והחרפת מצב התנועה.

75. **בשל קוצר הזמן לא היה סיפק בידי המתנגדות לקבל חוות-דעת מומחה בתחום התחבורה, והן שומרות על זכותם להשלים את התנגדותם ולהגיש חוות-דעת מומחה ו/או כל מסמך אחר.**

76. עתיקות: המתנגדות יטענו, כי ככל הידוע להן לא בוצע תיאום עם רשות העתיקות, בניגוד מוחלט לסעיף 22.3 להוראות התכנית.

לסיכום

77. לאור האמור לעיל, המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר הוגשו שלא כדין, וכי לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי אין כל סמכות לאשרן מבלי שאושרה תחילה **תכנית מפורטת** על ידי מוסד התכנון המוסמך, שהינו **הוועדה המחוזית**. זאת, הן לאור הוראותיה המפורשות של תכנית 2591 אשר פורטו לעיל, והן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר שעניינן פסילת היתרים מכח תכניות שאינן כוללות תכנון מפורט.

78. תכנית מפורטת דרושה הן לצורך ראייה כוללת של המרחב הסמוך בכלל ושל ה"אזור לשימור" בתכנית 2591 בפרט על ידי הוועדה המחוזית, והן משום שרק כך יוגשם עקרון השקיפות ועקרון שיתוף הציבור בהליכי התכנון. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי **פגמים בפרסום הליכי תכנון ובניה בכלל ותכניות בפרט, יורדים לשורש העניין ומביאים לבטלותו של האקט המנהלי**. ראו למשל - בג"ץ 288/00 אדם

טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נה(5) 673, 691; ראו גם עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ואח', פ"ד נ"ח(2) 817; עע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. גדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו) (30.5.2012).

79. בנוסף ולחלופין, החקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת מהתכנית, מהנימוקים שפורטו לעיל. אם לא די בכך, הבקשות לוקות בפגמים נוספים היורדים לשורש הבקשות, כמפורט לעיל.

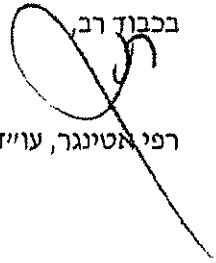
80. המתנגדות שומרות על זכותן להשלים את ההתנגדות ו/או להוסיף על טענותיהן, ו/או לצרף להתנגדות חוות-דעת מומחה או כל מסמך רלוונטי אחר.

81. המתנגדות מבקשים מהוועדה הנכבדה לזמן אותם לדיון בפני ועדת ההתנגדויות.

82. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשות להיתר על הסף, ולחלופין לדחות לגופן.

ירושלים היום כ"ה באייר תשפ"ג, 16.5.2023

בכבוד רב,
רפי אטינגר, עו"ד





Afik, Ettinger & Co. - Advocates

אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלחבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, י"ב אייר תשפ"ג
03 מאי 2023

לכבוד

הרב אליעזר ראובברגר,

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

גב' רוחמה יעקובי
מחלקת רישוי בניה

מר אהרלה בן נון
מנהל מחלקת מבני ציבור

מר יואל שבת
מנהל מחלקת רישוי בניה

כולם בעיריית ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה דחופה להארכת המועד להגשת ההתנגדות

בקשה להיתר 2022/0161.00 לגני ילדים – 6 כיתות

1. בשם מרשותי, חברת בתי המלון הערביים (שרכת-אל-פנאדק ערביה אל מסאהמה אל מחדודה), ח.פ. 510523483 ונט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרב אל ג'נסי (1998) בע"מ ח.פ. 510523483 (להלן – "המתנגדות"), אני פונה אליכם באופן דחוף בבקשות כדלקמן:

א. הארכת המועד להגשת ההתנגדות לבקשה שבנדון, עקב פגם חמור שנפל בהליכי הפרסום המתבטא באי מסירת הודעות אישיות למרשותי ואי תליית שלטים על המקרקעין המוחזקים על ידיהן. כתוצאה מפגם זה לא ידעו מרשותי על הפרסום, עד שגילו אתמול בדרך מקרה כי נעשה פרסום וכי התקופה להגשת ההתנגדויות הסתיימה עוד ביום 25.4.23.

ב. מבלי לגרוע מהאמור - כי מכתב ההתנגדות הראשוני ששלחו מרשותי עוד ביום 24.1.23 (ושלא זכה למענה עד עצם היום הזה!) ייקלט וייסרק לארכיב האופטי כהתנגדות שהוגשה לבקשה שבנדון (כמו גם לבקשה מס' 2022/0160.00), וירשם בשני התיקים בכל מקום רלוונטי כי הוגשה ההתנגדות של מרשיי. העתק המכתב מצ"ב כנספת א'.

ג. כי לאחר השלמת הליך ההתנגדויות – כמפורט בסעיפים קטנים א' וב' לעיל – יתקיים דיון בוועדה המקומית, וככל שהיא לא תידחה על הסף (כמבוקש במכתבי מיום 24.1.23) מרשיי יוזמנו לדיון

להשמעת התנגדותם, ביחד עם התנגדותם לבקשה מס' 2022/0160.00.

רח' הלל 10, ירושלים, Israel

website: www.aaadv.co.il

אתר אינטרנט: 9458110

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

ואלת נימוקי הבקשה

2. העיריה מקדמת במקביל שתי בקשות להיתר למטרות הבאות:
 - א. בית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה (בקשה להיתר 2022/0160.00) (להלן – "הבקשה לבית ס"ס");
 - ב. גני ילדים – 6 כיתות (בקשה להיתר 2022/0161.00) (להלן – "הבקשה לגני הילדים").
3. כידוע, מרשותי הן בעלות הזכויות והמחזיקות במקרקעין מושא הבקשות להיתר.
4. בעוד שביחס לבקשה לבית הספר נתלתה לפני ימים אחדים מודעה בשער הנכס של מרשותי (אם כי לא נמסרה להן הודעה אישית), בה נאמר כי המועד להגשת ההתנגדויות הינו (16.5.23) (ומרשותי אכן נערכות להגשת התנגדות במועד), הרי שמשום מה ביחס לבקשה לגני הילדים לא נתלתה כל מודעה בנכס של מרשיי, והן לא ידעו עליה כלל עד אתמול אחר הצהריים בבדיקה אקראית באתר העיריה.
5. התנהלות זו חמורה במיוחד, על רקע העובדה שעוד ביום 24.1.23 (לפני למעלה משלושה חודשים) שלחתי את המכתב הנ"ל בשם מרשתי, ובו דרשתי לגנוז את הבקשות ולדחותן על הסף בשל אי חוקיותן, בין היתר בשל החובה להגיש תכנית מפורטת תחילה ובשל סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בסיום המכתב כתבתי:

"מובהר, כי מכתב זה הוא ראשוני, בהתאם לחומר שנחשף בפני המתנגדות בזמן הקצר שעמד לרשותן, והן שומרות על זכותן להגיש התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה ו/או כל הליך אחר, ככל שיהיה צורך בכך"

כאמור, משום מה מכתב זה לא נענה עד עצם היום הזה, על אף תזכורות חוזרות ונישנות, תוך שמפעם לפעם אתם משיבים לפנייתי וכותבים כי פנייתנו הועברה לבדיקה (ראו תשובה מיום הוצאת המכתב – 24.1.23 "פנייתכם הועברה לבדיקה"; תשובה מיום 3.4.23 לתזכורת שנייה שנשלחה; ותשובה נוספת שלו מיום 4.4.23 "יטופל לאחר החג"). העתק שרשור המיילים מצ"ב כנספח ב'.

והנה, מתברר שבמקביל למחדל החמור של העיריה במתן מענה למכתב מרשיי במשך למעלה משלושה חודשים, היא קידמה את הבקשה להיתר, מבלי שטרחה ליידע על כך את מרשיי כנדרש בחוק – לא בהודעה אישית ולא במודעות על הנכס של מרשותי (בניגוד לבקשה לבית ס"ס לגביה אמנם לא נמסרה הודעה אישית אך כן נתלתה מודעה בשערי הנכס).

הנה כי כן, בענייננו קיימת חובת יידוע מוגברת.
6. התנהלות זו מנוגדת להוראה המפורשת של סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, הקובע כי הוועדה המקומית לא תתיר הקלה אלא אם כן התקיימו כל התנאים המנויים בסעיף, וביניהם:

(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט כחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובררך שתקבע על ידי הוועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;

(א2) הוועדה המקומית מסרת על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית –

- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
 הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;

בענייננו, לא ניתנה הודעה אישית למרשותי שהן הבעלים והמחזיקים בקרקע ובבנין, וכמובן גם עלולים להיפגע מהבקשה, וגם לא נתלתה הודעה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין (ועובדה שביחס לבקשה לבתי"ס כן הוצגה מודעה במקום בולט). לפיכך, נפל פגם חמור בפרסום.

7. יובהר, כי ברור לי שהדברים נעשו בתום לב, אולם במבחן התוצאה זכות ההתנגדות של מרשותי נפגעה באופן חמור.

8. עוד אדגיש, כי שתי הבקשות חלות על אותו מגרש, וכרוכות זו בזו (בין היתר, למשל, בנושא החניה), ומן הסתם יידונו ביחד ע"י הוועדה המקומית, ולפיכך לא ייגרם שום עיכוב אם יוארך המועד להגשת ההתנגדויות.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מכתבי מיום 24.1.23 מהוה מכתב התנגדות לכל דבר (אם כי כאמור מדובר בהתנגדות ראשונית, שכמובן אינה גורעת מזכות מרשותי להגיש התנגדות משלימה). למרות זאת, משום מה, המכתב לא נסרק לתיקי הבקשות להיתר – לא של ביה"ס ולא של גני הילדים – ולא צוין בתיקים כי הוגשה התנגדות.

לפיכך נדרש תיקון מידי של פגם זה, כך שהמכתב ייקלט וייסרק לארכיב האופטי בשני התיקים כמכתב התנגדות, ויירשם בכל מקום (בתיאור הבקשה, בתהליך וכו') דבר הגשת ההתנגדות, כך שהדיון יתנהל בוועדה המקומית ומרשותי יוזמנו אליו ותינתן להם ההזדמנות להשמיע את טענותיהם.

זאת, כמובן, מבלי לגרוע מזכותם של מרשותי להגיש התנגדות משלימה ביחס לשתי הבקשות, כמפורט לעיל.

בכבוד רב,

 רפי אטינגר, עו"ד

העתקים:

מהנדס העיר, מר יואל אבן

מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח

10 Hilel st., Jerusalem, Israel

website: www.aaadv.co.il

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט:

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

נספח א

ההתנגדות הראשונית מיום 24.1.23

עמ' 5



Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, בי שבט תשפ"ג
24 ינואר 2023

לכבוד	מר יואל שבת
מר אהרלה בן נון	מנהל מחלקת רישוי בניה
מנהל מחלקת מבני ציבור	עיריית ירושלים
עיריית ירושלים	כיכר ספרא 1 ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים	

שלום רב,

הנדון: בקשה להיתר 2022/0160.00 לבית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה;

בקשה להיתר 2022/0161.00 לגני ילדים – 6 כיתות

בשם מרשותי:

1. חברת בתי המלון הערביים (שרכת-אל-פנאדק ערביה אל מסאהמה אל מחזודה), ח.פ.
510523483;

2. נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אג'נסי (1998) בע"מ ח.פ. 510523483

(להלן – "המתנגדות")

אני פונה אליכם בדרישה לדחייה מיידי ולגניזה של הבקשות להיתר שבנדון (להלן – "הבקשה להיתר") החלות על המקרקעין הידועים כגוש 30132 חלקות 32 ו-33 מגרש 103¹ ברחוב דרך הר הזיתים ירושלים (להלן: "המגרש").

המתנגדות גילו לאחרונה בדרך מקרה את דבר קיומן של הבקשות, על אף שהן מעולם לא פורסמו (שלא כדין), ולמרות שבהליך אחר (ע"א 1911/21) טענה הוועדה המקומית כי היא "השלימה את הליך התכנון".

המתנגדות טוענות כי לוועדה המקומית ואו לרשות הרישוי אין כל סמכות לדון בבקשות ולאשרן, בראש ובראשונה משום שתכנית 2591 החלה על המגרש מחייבת אישור תכנית מפורטת כתנאי להיתר. זאת ועוד: גם אלמלא ההוראה המפורשת בתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא

¹ כך על-פי הבקשות להיתר.

היתרים מכוחה, וזאת לפי ההלכות שנמסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית. כל זאת, בנוסף לטעמים נוספים לפסילת הבקשה, אשר יפורטו להלן.

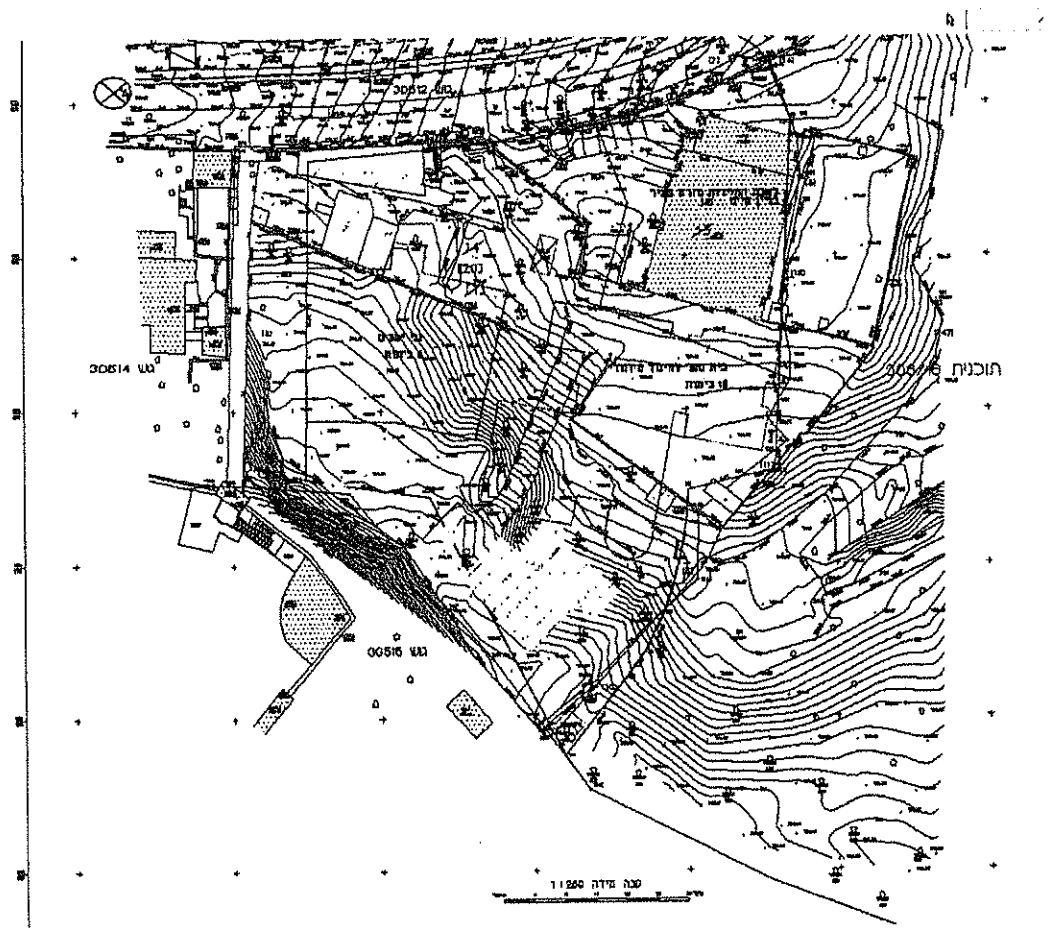
כל ההדגשות בציטוטים שבמכתב זה אינן במקור אלא אם נאמר במפורש אחרת.

הבקשות להיתר ומעמד המתנגדות

1. במסגרת הבקשות להיתר מבוקשת כאמור בניית שני בניינים על המגרש, לשימושים הבאים:
 - א. בית ספר לחינוך מיוחד – 18 כיתות, חדר טרפו וחדר סניקה (בקשה להיתר 2022/0160.00);
 - ב. גני ילדים – 6 כיתות (בקשה להיתר 2022/0161.00).
2. צמוד לשטח המיועד לבניית מוסדות החינוך הנ"ל בנוי על המגרש מבנה המיועד לשימור (כמסומן בבקשות להיתר), בו שוכנים משרדיה של המתנגדת מס' 2, נט טורס נט ניר איסט טוריסט אנד טרבל אג'נסי (1998) בע"מ (להלן – "נט טורס"). נט טורס היא אחת מחברות התיירות הגדולות בארץ, הפועלת הן במגזר היהודי והן במגזר הערבי. בין היתר היא משרתת צליינים רבים המגיעים לביקור בארץ. ייאמר כבר עתה, כי אף שהמבנה לשימור אינו כלול בבקשות להיתר, משום מה הוא מסומן בבקשות כ"לשכת התיירות מזרח העיר – בניין קיים", על אף שהוא משמש כאמור למשרדי נט טורס ולמותר לציין כי הוא מעולם לא הופקע למטרת לשכת תיירות.
3. המתנגדת 1, חברת בתי המלון הערביים, היא בעלת הזכויות במגרש. רכישת המגרש על ידי נעשתה במהלך הליכי הסדר בפני פקיד ההסדר הירדני (טרם מלחמת ששת הימים), והיא רשומה כתובעת יחידה לבעלות על המקרקעין (יצוין, כי הליכי ההסדר לא הושלמו בשל הקפאתם על ידי מדינת ישראל לאחר מלחמת ששת הימים). כאמור, חברת בתי המלון הערביים משכירה את המבנה לשימור ואת החניה הצמודה אליו לנט טורס.²
4. להלן תכנית ההעמדה בשתי הבקשות להיתר, בה ניתן לראות את המגרש, את המבנה לשימור של המתנגדות³ ואת מיקום שני הבניינים המוצעים בבקשה למוסדות חינוך:

² להשלמת התמונה יצוין, כי ב-2017 פורסמה על ידי הוועדה המקומית הודעת על הפקעת המקרקעין. בפסק-דינה של כב' השופטת ענת זינגר בה"פ 19-10-19642 ניתן כנגד המתנגדות צו למסירת החזקה. ערעור שהגישו המתנגדות בע"א 1911/21 תלוי ועומד. עם זאת, הוועדה המקומית נטלה את החזקה במרבית שטח המקרקעין, לא כולל המבנה לשימור, החניה הצמודה אליו.

³ כאמור, משום מה מבנה המתנגדות מסומן בתכנית ההעמדה ובבקשות כ"לשכת התיירות מזרח העיר – מבנה קיים" על אף שבפועל הוא משמש כאמור לטובת משרדי המתנגדת מס' 2, ולמותר לציין כי בניין זה כלל לא הופקע למטרת לשכת תיירות.



5. ייאמר כבר עתה, כי לפי הוראות תכנית 2591 שטח המגרש עליו מבוקשת הבנייה כלול ב"אזור לשימור" ולפיכך לא ניתן להתיר את הבינוי בכלל, ועקירה או העתקה של עצים בפרט, אלא אם אושרה תחילה **תכנית מפורטת**.

6. לעניין זה יודגש, כי לצד המבנה לשימור נטועה במגרש **חורשת עצים ייחודית ויפה**, המהווה ריאה ירוקה בלב שכונת שיח גיראח. הבקשות כוללות את עקירתה של החורשה (11 מתוך 13 עצים הנטועים במגרש), **כאמור בניגוד מוחלט להוראות תכנית 2591**.

7. למעלה מן הצורך יצוין כבר עתה, כי לוועדה המקומית אין כל סמכות לסטות מהוראת התכנית האוסרת עקירה או העתקה של העצים ב"אזור לשימור", שכן לפי התקנות מדובר **בסטייה ניכרת** מהתכנית.

8. המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר יגרמו להן לפגיעה אנושה, הן משום שהן מפקיעות את המקרקעין שלהן (וכאמור בעניין זה תלוי ועומד ערעור לבית-המשפט העליון) ובכך מחסלות את כל שטח המקרקעין שבעלות החברה (נוסף על הפקעה של 31 דונם משנת 1968) באזור היוקרתי ביותר במזרח ירושלים בסמוך למרכז עסקים ראשי; והן משום שקיומם של שני מוסדות חינוך גדולי מימדים בסמיכות למבנה לשימור שבעלות המתנגדות ובחזקת נט טורס, יפגע קשות בשימושים התיירותיים המתקיימים בהם. זאת ועוד: מקומות החניה של בית-הספר מוצעים על גבי החניה המשמשת היום את נט טורס.

המצב הסטטוטורי

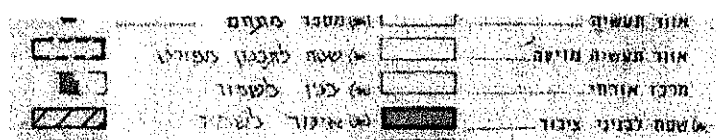
9. על המתחם חלה תכנית מס' 2591 (להלן – "התכנית") שדבר אישורה פורסם ברשומות ביום 31.10.1984, המייעדת את המקרקעין ל"שטח להקמת בנין ציבורי".

10. וכך נאמר בסעיף 10 להוראות התכנית:

"10. שטח לבנין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הם שטחים להקמת בניני ציבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים להקמת בניני ציבור".

11. בנוסף, כמחציתו המערבית של המתחם – עליה מוצע בבקשות להיתר כל מבנה גני הילדים וחלק משמעותי ממבנה בית הספר – כלולה בתחום "אזור לשימור" בתכנית (המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים).

12. להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התכנית (המותחם מסומן בחץ כחול):



13. על ה"אזור לשימור" חל סעיף 15 בהוראות התכנית, שזו לשונו:

15. אזור לשימור: השטח המותחם בקו אדום ~~המסומן~~ בקוים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור.

(א) קידום הבנייה, גידול וקידום תוך ייבנו טאכז טכנית בתחום
לדגל האכז דעורק שחזות ובינוי האופיינים למתחם.

(ב) הגות ייבנו בצורה האופיינית לגות הבנינים אשר באותו
מתחם ובאופקם ובעדס האופיינים במתחם.

(ג) גבול סגין לא יעלא על הגלגה השכיה של הבנינים במתחם.

(ד) לא יאול בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר
אזור תכנית ~~המפורטת~~ ובתנאי שחנינוי לא יפגע בצביונו
של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו.

(ה) בעצם דבצחיה לא תותר כל פגיעה או חעברה מקרסם.

14. כפי שגראה להלן, הבקשה להיתר סותרת כמה וכמה מהוראות התכנית, ולפיכך לוועדה המקומית אין כל סמכות לאשרה.

אין לאשר את הבינוי המוצע ב"אזור לשימור" ללא תכנית מפורטת

15. כאמור לעיל, כפי שניתן לראות בתשריט תכנית 2591 ובקטע המקרא שהובאו לעיל, כמחציתו המערבית של המתחם כלולה בתחום "אזור לשימור" בתכנית.

16. גם ללא קומפילציה מדויקת, ניתן לראות בבירור כי כל מבנה גני הילדים בבקשה להיתר מצוי בתחום האזור לשימור, וכך גם חלק משמעותי ממבנה בית-הספר. ניתן לראות זאת על ידי השוואה בין תשריט התכנית לבין תכנית ההעמדה בבקשות להיתר ששתיהן הובאו לעיל.

17. הבקשות להיתר סותרות לפחות שלושה מסעיפי המבנה של סעיף 15 הנ"ל להוראות התכנית שכותרתו "אזור לשימור", כמפורט להלן:

א. כאמור בסעיף 15(ד) נאמר:

"(ד) לא יותר בינוי של יותר מבנין אחד על מגרש אלא אם אושר הדבר בתכנית מפורטת ובתנאי שהבינוי לא יפגע בצביונו של המתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו"

בניגוד מוחלט לסעיף זה מבוקשים בבקשות שני בניינים על המגרש, מבלי שאושרה תכנית מפורטת. למותר לציין, כי במסגרת התכנית המפורטת יהא על הוועדה המחוזית לשקול האם הבינוי פוגע בצביונו של המתחם (דהיינו: שאר השטח הכלול ב"אזור לשימור") ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו – לרבות המבנה לשימור של המתנגדות, ולרבות חורשת העצים.

ב. בסעיף 15(ה) להוראות התכנית נאמר:

"(ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

בניגוד מוחלט לכך, מוצעת עקירה של 11 מתוך 13 העצים הבוגרים המצויים במתחם. יודגש, כי גם הוראה זו לא ניתנת לשינוי אלא בתכנית מפורטת.

יודגש, כי לפי סעיף 13(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 (להלן – "תקנות סטיה ניכרת"), "בניה בניגוד להוראות תכנית בדבר שימור מבנים או אתרים מהווה סטיה ניכרת מתכנית, ולפיכך לוועדה המקומית וקל וחומר לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשרה ללא שינוי התכנית.

ג. בסעיף 15(ג) להוראות התכנית נאמר:

"(ג) גובה בנין לא יעלה על הגובה השכיח של הבנינים במתחם"

על פני הדברים – מספר הקומות (4 במבנה בית-הספר ו-3 במבנה הגנים) חורג מהגובה השכיח של המבנים במתחם (דהיינו: כלל השטח הכלול ב"אזור לשימור").

18. די בהפרת אחת מהוראות התכנית האמורות כדי לפסול את הבקשה, וקל וחומר כאשר כולן הופרו.

19. הנה כי כן, לוועדה המקומית ו/או לרשות הרישוי אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר מכלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי הוועדה המחוזית.

בנוסף ולחלופין – לא ניתן להוציא היתרים מכח תכנית שאינה כוללת תכנון מפורט

20. מעבר לדרוש נוסף, כי אף אלמלא סעיף 15 הנ"ל להוראות תכנית 2591 המחייב אישור תכנית מפורטת כתנאי לבינוי המבוקש (כמפורט לעיל), בנסיבות העניין מתן היתר ללא תכנית מפורטת פסול מן היסוד ולוקה בחוסר סבירות קיצוני, וזאת בהתאם להלכת הוותיקה שנקבעה על ידי בית-המשפט העליון. ראו למשל ע"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו) (12.8.2013), שם נפסק:

"רמת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה

25. כידוע, היתר בניה הוא הרובד האחרון בהיררכיית התכנון והרישוי. עליו לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה (סעיף 145(ב) לחוק; ע"א 7654/00 וערת ערר מחוזית – חיפה ג' חברה לבנין הירדן בע"מ, פ"ד נז(2) 895 (2003) (להלן: עניין חברה לבנין הירדן); ע"מ 8274/09 עיריית ירושלים נ' סיאם, [פורסם בנבו] פסקה 56 (15.6.2011)). מתן היתר בניה לפי תכנית הנעדרת פירוט מספיק חוטא לתכליות העומדות בבסיס ההליכים הסטטוטוריים המהווים תנאי לאישורה, ובהן שקיפותם של הליכי התכנון ושיתוף הציבור בהם (ע"מ 10112/02 אדס טבע ודין – אגודה ישראלית והגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון

ולבניה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, 834-843 (2003) (להלן: עניין אדם טבע ודין)).
כפי שצוין בעניין חברה לבנין הירדן:

"מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי" (שם, בעמ' 905; ראו גם יאיר הורביץ "תכנון ובנייה – היתר בנייה ללא תוכנית? תוכנית ללא פירוט?" חשפטים טז 234, 245-246 (1986)).

21. וראו גם עת"מ (ת"א) 6/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו (פורסם בנבו) (10.5.1999) (להלן – "עניין ועד אמנים"), בו בוטל אישורה של תכנית בינוי לא סטטוטורית, בהיעדר תכנית מפורטת, ובמיוחד בפסקה 21.

22. בהתאם להלכה זו פסלה ועדת הערר ירושלים כמה וכמה היתרי בנייה לבניית בנייני ציבור, אשר אושרו מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת. להלן נסקור כמה מההחלטות האמורות:

23. בערר (י-ם) 1110/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 14.7.2020) (להלן – "עניין בעלז") בוטלו היתרי בניה בהתבסס על ההלכות הנ"ל שנפסקו בבית-המשפט העליון. בין היתר נאמר שם ע"י ועדת הערר:

"109. בהתאם לפסיקה זו, הרי שגם כאשר בפנינו תכנית המאפשרת לכאורה הוצאת היתרי בניה מכוחה, אולם היא חסרת פירוט ראוי, הרי שבכל מקרה יש לבחון אם יהיה זה סביר להוציא מכוחה היתרי בניה. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד. ככל שימצא כי הבינוי נוגע בחוסר סבירות קיצונית הדבר עולה גם כדי פגיעה בחוקיות"

בהמשך, בהסתמך על פסיקות בית-המשפט העליון קבעה ועדת הערר בהתייחסה לסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"):

"111. לטעמנו, ולאחר שסקרנו את פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה, אין ללמוד מהסעיף כי הוא מבקש להתיר באופן גורף מתן היתרי בניה מכוח תכניות שאינן מפורטות אשר הופקדו לפני ינואר 1996. אנו סבורים כי לא לכך כיוון המחוקק, ובהתאם להלכה הפסוקה שאזכרה לעיל ושתזכר להלן, הפרשנות שתניתן לתכניות שהסעיף אינו חל עליהן, בדומה לתכנית בענייננו, צריכה להיות בהשראת הסעיף ובהתאם לרוחו..."

114. מכאן, ואף שהתכניות החלות במקרקעין הופקדו לפני 1.1.1996, וסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה אינו חל עליהם, אנו סבורים כי יש לשאוב השראה מהסעיף ומהנורמות התכנוניות והנורמטיביות שהוא מבקש לצקת.

מעין בהוראות התכנוניות בענייננו, עולה כי הן קובעות מגבלת זכויות בניה, קומות וקווי בניין עבור הבינוי למגורים, אולם בהתייחס לבינוי עבור מבני ציבור הם אינם כוללת כל מגבלת זכויות או בינוי בדבר קומות, גובה מבנה. עניינים אשר צוינו באופן מיוחד בפסקאות משנה

(3) ו – (4) לסעיף 145(ז). תכניות אלו מצטרפות לתכניות (מפורטות) נוספות שאושרו בתקופות מסוימות, בעיר ירושלים, שנהגו לפרט את היקף זכויות הבניה למבנה מגורים ואחרים, אולם לא מצאו לנכון להתייחס להיקפי הבינוי למבנה ציבור..."

עוד נאמר שם:

"128. מבלי לקבוע מסמרות, או להכריע בנושא, נדמה לנו כי תכנון כאמור, בקרקע ציבורית, בסמכות רשות רישוי ואף וועדה מקומית, אינו יכול להביא לניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית הציבורית, משום מגבלות הסמכות הקבועות בדין לוועדה המקומית.

129. נראה כי גם הוועדה המקומית, אף היא, סבורה כי תכנון כולל כאמור ראוי לו שיעשה בשיתוף הוועדה המחוזית".

24. בעניין בעלז הנ"ל התכנית לא קבעה מגבלת זכויות בניה, קווי, בניין, קומות וקווי בניין, ולפיכך ועדת הערר ביטלה את ההיתרים וקבעה כי אין לאשר תוספות לבניין זה בלא תכנית מפורטת.

25. גם בעניינינו, תכנית 2591 לא קבעה כל מגבלת זכויות בניה, קומות, גובה וקווי בניין ואינה כוללת הוראות בינוי. ובכל זאת שתי הבקשות כוללות שני בניינים: האחד, בית ספר לחינוך מיוחד בן 4 קומות, המיועד ל-18 כיתות, בשטח של 3,498 מ"ר, והשני מבנה לגני ילדים בן 3 קומות המיועד ל-6 כיתות גני ילדים בשטח של 990.95 מ"ר (סה"כ בינוי: כ-80%), כאמור תוך עקירה של לא פחות מ-11 עצים בוגרים (מתוך 13), ותוך סטיה מההוראות התכנית לעניין אזור לשימור, לרבות לעניין מספר המבנים במגרש וגובה המבנים, וכן מההוראה האוסרת בינוי מעל מפלס הדרך הקיימת (דרך הר הזיתים)⁴.

26. יודגש, כי ניתן אף ללמוד קל וחומר למקרה דנן מעניין בעלז, בו כבר היה בנוי במגרש בניין ציבורי אשר נבנה לפני שנים בהיתר בניה, ולמרות זאת בוטל ההיתר. לעומת זאת, בעניינינו מבוקש בינוי חדש, במקום בו עומדת כיום חורשת עצים יפה, שלא יהא מנוס אלא לעוקרה לצורך הבניה.

27. הנה כי כן, בינוי כה מאסיבי על חשבון חורשת עצים, מחייב לכל הפחות אישור תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תופקד כדין ותינתן לציבור הזכות להתנגד לה.

28. ראו גם ערר (י-ם) 1154/19 העמותה הקהילתית גבעת מרדכי ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו) (22.7.2021).

29. לאור האמור לעיל, גם אלמלא ההוראות המפורשות בסעיף 15 לתכנית, מאחר שהתכנית אינה כוללת תכנון מפורט, לא ניתן להוציא היתרים מכוחה, וזאת לפי ההלכות שנפסקו על-ידי בית-המשפט העליון ועל ידי ועדת הערר המחוזית.

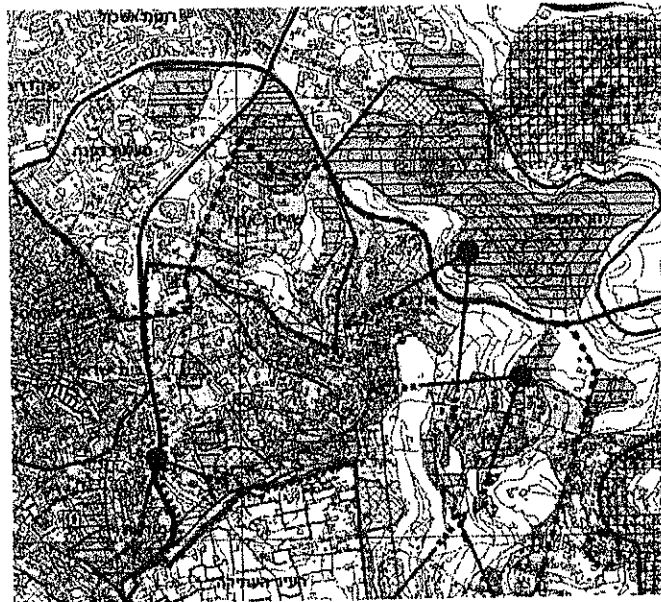
גם לפי מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000 נדרשת תכנית מפורטת

30. למעלה מן הצורך נציין, כי גם בתכנית המתאר ירושלים 2000 המשמשת כמסמך המדיניות לעיר ירושלים, המגרש הנדון (כמו כל שכונת שיח גיראח) כלול ב"אזור עירוני לשימור לפי תכנית

⁴ כאמור, כי בשני העניינים האחרונים נתבקשה הקלה מהוראות התכנית, ולכן נתייחס להלן.

מפורטות (המסומן בצבע ורוד בנספח תכנית הבניה) ובנוסף בתחום "מתחם לשימור" (העיר ההיסטורית) התחום בקו סגול מקווקו.

להלן הקטע הרלוונטי לשכונת שיח ג'ראח מנספח תכנית הבניה של תכנית 2000 (נספח מס' 1) ומחמקרא שלו:



תחום לשימור	תחום שהתאחדו אגף חלה עליו
אזור התחדשות עירונית	אזור עירייה עד 4 קומות
אזור אסור לבניה בגובה	אזור עירייה עד 6 קומות
העיר העתיקה	אזור עירייה עד 6 קומות בגמוף להטמים
עיר קדומה	אזור עירייה דשומר לפי תכנית מפורטת

בסעיף 4.5.2 להוראות התכנית נאמר:

א. אתר לשימור / אזור עירוני לשימור / בניין לשימור / בניין אופייני	באזורים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 – תכנית הבניה, כאתר לשימור לפי תכניות מפורטות או כאזור עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות וכן בנוגע לבניין לשימור או לבניין אופייני, לא יחולו הוראות סעיפים 4.5.2 ב' עד ו' לעיל והוראות סעיף 5 להלן.
---	---

סעיפים 4.5.2(ב) ו(ו) וסעיף 5 (טבלת הזכויות) קובעים הוראות בינוי וזכויות בניה לאזורים השונים, אשר אינן חלות על האזור המסומן כ"כאזור עירוני לשימור" שכן הבינוי באזור זה יבוצע לפי תכניות מפורטות בלבד.

זאת ועוד: סעיף 4.3.2 להוראות התכנית קובע כי לא תופקד תכנית מפורטת במתחם לשימור אלא אם אושרה תחילה תכנית כוללת עם הוראות שימור ולחלופין ימולאו תנאים שביניהם בחינת התכנית על פי התאמתה לסביבה הקרובה, תיק תיעוד ומסמך המציג את התאמת הבינוי המבוקש בתכנית לסביבה הקרובה ולמרקם הבינוי המאפיין את האזור. וכל זאת, כאמור, בחלק מהליכי אישורה של תכנית מפורטת, המהווה שלב הכרחי בדרך להיתר בניה.

31. האמור לעיל מהווה חיזוק נוסף לטענת המתנגדות לפיה לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית אין כל סמכות לאשר את הבקשות להיתר, ולפיכך יש לדחותן על הסף.

תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן מרפאות את הפגם

32. למותר לציין, כי ככל שאושרו תכניות בינוי לא סטטוטוריות⁵, מבלי שפורסמו לציבור, ומבלי שניתנה לציבור זכות להתנגד להן, אין בכך כדי לרפא את הפגם של היעדר תכנית מפורטת סטטוטורית.

33. הלכה פסוקה היא כי תכניות בינוי לא סטטוטוריות אינן יכולות להוות תחליף לתכניות מפורטות, ולא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה. ראו פסק-הדין בעניין ועד אמנים, שניתן על ידי כבי' השופט אשר גרוניס (לימים נשיא בית-המשפט העליון), שם נאמר בין היתר:

9. הבעיה העיקרית בקשר לתכניות שאינן סטטוטוריות – שכינות תכניות בינוי או תכניות עיצוב ארכיטקטוני – הינה היעדר אפשרות חוקית להתנגד להן. אחד השלבים החשובים ביותר בתהליך האישור של תכנית סטטוטורית הוא שלב ההתנגדות. על-פי סעיף 100 לחוק, נתונה זכות התנגדות ל"כל מעוין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית...". בנוסף, זכות ההתנגדות נתונה לגורמים שלטוניים וציבוריים שונים (המנויים בסעיף 100(1)-(5)). יש להעיר, שהחוק אינו מקנה זכות התנגדות לגבי תכנית מיתאר ארצית (בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית לתיכנון ולבנייה [2], בעמ' 564-565). ההתנגדות מאפשרת לאדם העלול להיפגע מהתכנית, כמו גם לגופים ציבוריים שונים, לנסות ולהשפיע בגדר תהליך קבלתה של תכנית. זכות זו אמורה לחרום לשיפור ההחלטות המתקבלות במסגרת הליכי תכנון, החלטות שיכולה להיות להן השפעה רבה ביותר על הסביבה הפיזית, על רווחתם של החושבים ועל איכות חייהם.

זאת ועוד, הגוף המאשר את תכנית הבינוי אינו בהכרח מוסד התכנון שתפקידו לאשר את התכנית הסטטוטורית. לדוגמה, תכנית 606, בהיותה תכנית מפורטת, אושרה על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, תל-אביב. לעומת זאת תכנית הבינוי שאליה מתייחסת תכנית 606 (בסעיף 16 טעונה אישור של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב)

⁵ בתשובת הוועדה המקומית לערעור חלק מהמתנגדים בע"א 1911/21 נטען כי "אושרה תכנית בינוי". למותר לציין, כי תכנית הבינוי לא פורסמה לציבור, וכי לא ניתנה לגביה זכות התנגדות, ומטבע הדברים המתנגדים לא ראו אותה ואין להם כל ידיעה בעניינה.

34. בענייננו, תכנית הבינוי, ככל שאכן הוגשה, מהווה "דרך עוקפת" פסולה לתכנית המפורטת, המחויבת בתכנית 2591. אין צריך לומר שתכנית הבינוי לא פורסמה ולא ניתנה לציבור – ומרשיי בתוכו – להתנגד לה. אם לא די בכך, כפי שנאמר בעניין **ועד אמנים** (בפיסקה השנייה לעיל), אישור תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית מהווה עקיפה פסולה של הוועדה המחוזית, שהיא מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.

35. הנה כי כן, גם מטעם זה דין הבקשה להיתר להידחות על הסף.

בנוסף ולחלופין – סטיה ניכרת מהוראות התכנית

36. בנוסף ולחלופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יטענו המתנגדות כי הבקשות כוללות הקלות המהוות "סטיה ניכרת מתכנית" וגם מטעם זה לוועדה המקומית אין סמכות לאשרן.

37. לחלן ההקלות המצוינות בבקשות להיתר:

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחסום גם על פירוס הבקשה נולדן :	
פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נחשף הבקשה
חוספת שמות מעל מפלס הדרך התייחס – דרך ויר הדיחום תחום פנורמה.	מדובר בחזנה ציבורי, ניתן להגיש המלה על פ תכנית 2591 כדוקי מעל גובה תחום פנורמה.
המלה בענין עשירי ערים 1/א העומתם.	ניתן להגיש המלה על תכנית 2591 כדוקי מעל גובה תחום פנורמה.

38. ה"הקלה בענין עקירת עצים" מבוקשת מסעיף 15(ה) ה"ל להוראות התכנית, הקובע ביחס ל"אזור לשימור" כי –

"(ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברתם ממקומם"

39. תקנה 2(13) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 קובעת כי –

2. סטיה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

...

(13) בניה בניגוד להוראות התכנית הבאות למנוע השחתת ערכי דת, היסטוריה ונוף, או הוראות תכנית כדבר שימור מבנים או אתרים ;

הנה כי כן, כל סטיה מהוראות סעיף 15 לתכנית שעניינו "אזור לשימור" – ובכלל זה עקירה או העתקה של עצים בניגוד לסעיף 15(ה) – היא סטיה ניכרת, ואין בסמכותה של הוועדה המקומית לאשרה.

40. הוא הדין ביחס לסטייה מסעיף 19 להוראות התכנית, שכותרתו "תחום פנורמה", כדלקמן :

19. תחום פנורמה: מפרטים המצוינים בתשריט בקו ירוק עבה מקוטע בחזית חס בתחום פנורמה ויכללו עליהם ההוראות הנאות:

19.1 – לא תותר בניה העולה על גובה מפלס הדרך הגובלת בתחום פנורמה.

על פני הדברים⁶, נראה כי מטרת הסעיף היא לשמור על הניצפות, ואם כן – הקלה מסעיף זה מהווה אף היא "סטיה ניכרת" לפי סעיף 2(10) לתקנות סטיה ניכרת, שזו לשונו:

(10) **בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה;**

41. זאת ועוד: ההנמקה שצוינה על הבקשות להיתר לפיה "מדובר במבנה ציבורי, ניתן להגיש הקלה על פי תכנית 2591 בתוקף מעל גובה תחום פנורמה" אינה מובנת. לא ידוע על הקלה אוטומטית עבור מבנה ציבורי, ולא פורטה כל הצדקה מדוע לסטות מהגובה המותר בתחום הפנורמה.

42. לחלופין, דין הבקשות להידחות לגופן בהיעדר הצדקה תכנונית, על-פי המבחנים שפורטו בפסיקה.

חוסר במקומות חניה בניגוד לתקן החניה

43. למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות ויתר הטענות דלעיל, בשתי הבקשות להיתר מוצעים 12 מקומות חניה בלבד, כאשר לפי תקן החניה הקבוע בתכנית 5166 ו-5166ב' דרושים לא פחות מ-45 מקומות חניה (ככל ש-18 כיתות החינוך המיוחד מיועדות לבית-ספר על-יסודי), ולחלופין 27 מקומות חניה (אם מדובר בבית-ספר יסודי או חטיבת ביניים). נפרט:

44. להלן החלק הרלוונטי מתוך סעיף 14.6 בתכנית 5166, הקובע את תקן החניה למוסדות חינוך:

14.6 חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת: תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה בהתאם לחלוקת תאורים כמצוין בתשריט כמפורט להלן:

סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חמה הפעולות אוטובוס / מיניבוס
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לכתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ תורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לכתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ תורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר בנות ואוניברסיטה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מס' קו האוטובוסים
גני ילדים, סעודות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, תחתן חגבוה מבין חשניים + מפרץ הורדה	

45. הבקשה להיתר ל-18 כיתות אינה מוגבלת לכיתות בית-ספר יסודי או חטיבת ביניים, ומכאן שההיתר עשוי לשמש לבית-ספר לחינוך מיוחד על יסודי. ואם כך – תקן החניה עבור 18 כיתות בית-הספר הוא 2 לכל כיתה ובסה"כ **36 מקומות חניה**, בנוסף למפרץ הורדה.

46. ואם כך – טבלת מאזן החניה בשתי הבקשות להיתר פגומה (יובהר, כי הטבלה לוקחת בחשבון הן את בית-הספר והן את גני הילדים – כמוצע בשתי הבקשות גם יחד), בטור "דרוש" צ"ל **36** במקום 18. ובתוספת 8.1 מקומות לגני ילדים, בעיגול למעלה – **45 מקומות חניה**. להלן טבלת מאזן החניה:

⁶ סעיף 19 לאקונוי, וטרם עלה בידי המתנגדות לברר את מטרתו. לפיכך, המתנגדות שומרות על זכותן להוסיף ולפרט עוד בעניין זה.

תקן ירושלים 5166-אזור תקן בינוני - ת"א ילדים שיה ג'דאח						
טבלת מאזן חניה: תקן מופחת עקב הקלות						
רכב פרטי:			תפעולי:			
יעוד:	כיתות/מ"ר:	תקן:	דרוש:	נכים:	מתוכנן:	דרוש:
ביה"ס	18 כיתות 30 תלמיד בכיתה	1:1/4 1:1/4 1:1/4	18	1 גבול	** 9	לכתי"ס המפעילים האמות ספרץ הענאה והורדה ע"פ דעת המחנך
גני ילדים	6 כיתות 324 מ"ר	1:1 1:1/4 1:1/4	8.1	1 גבול	3	ספרץ הענאה והורדה בכביש
סו"כ:	-		27	3*	12*	ספרץ

*לא מולד חיות נכים.
**ע"פ תקן 14.6.3 סעיף 14.6.3 (א) רשאים הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבית ספר יסודי, חטיבת ביניים, בית ספר על יסודי
ובית ספר מהצדדי עד לרבע מקו החנייה. במקביל, בטבלה שבסעיף 14.6 בחכמת 14.6.3, בספרץ לכך שיחזקו מפרקוורדה לאוטובוסים
2* חנייה נזה גבוה ו-1 נזה רגיל מחונקות על הכביש.

47. בנוסף ולחלופין, גם אם בית-הספר ישמש אך ורק לכיתות יסודי או חטיבת ביניים (וזאת יש להגדיר באופן ברור היתר ולא להשאיר זאת להחלטת העיריה או מנח"ל), לא ברור מה ההצדקה להשתמש בסעיף 14.6.3 (א) לתכנית 5166 ב' ולהפחית את מקומות החניה בביה"ס התיכון ל-9 בלבד ואת מקומות החניה לגני הילדים ל-3. זאת ועוד: רק הוועדה המקומית מוסמכת לאשר את ההפחות הללו, וכמובן עליה לנמק את החלטתה. בבקשה לא פורטו הנימוקים לפיהם מתבקשת הוועדה המקומית להפעיל את סמכותה, ועל פני הדברים אין הצדקה לכך.

48. במצב דברים זה, ברור שבפועל החניה תהיה בדרך הר הזיתים, שהינה צרה ופקוקה בשעות רבות של היום, והדבר יביא להחמרת מצב התנועה ואף לסכנת חיים.

49. זאת ועוד: כאמור, החניות מוצעות על חשבון שטח החניה הקיים של המבקשות, תוך פגיעה קשה בקניינן.

50. אם לא די בכך, מקומות החניה לנכים מוצעים בתחום דרך הר הזיתים, הרחק מהמבנים המוצעים, באופן שלחלוטין אינו עולה בקנה אחד עם חובת ההנגשה, וגם יחמיר את העומסים בדרך הר הזיתים. למותר לציין, כי הדבר גם אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 10.1 לתכנית 5166, וודאי שאין הצדקה לקבוע מקומות חניה מחוץ לתחום המגרש לפי סעיף 10.2, "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה", ודאי לא כאשר מדובר במקומות לנכים וכאשר מקומות החניה מוצעים בכביש צר ופקוק.

זאת ועוד: מקומות החניה לנכים המסומנים בבקשות, משמשים כבר היום לחניות נכים עבור שימושים אחרים. לפיכך, ברור שלא ניתן להחשיבם כמקומות חניה המשרתים את בית-הספר.

51. גם מטעמים אלה דין הבקשות להיתר להידחות על הסף.

יש למחוק מהבקשות להיתר את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" ביחס למבנה לשימור

52. כאמור, המבנה לשימור משמש למשרדי נט טורס.

53. שטח זה מעולם לא הופקע לטובת "לשכת תיירות מזרח העיר", כפי שמשום מה נרשם בבקשות להיתר, והוא ממשיך וימשיך לשמש את המתנגדות. יצוין, כי בתגובת הוועדה המקומית לערעור

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem, Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

שהגישו המתנגדות לבית-המשפט העליון היא טענה כי ההפקעה נועדה למטרת בית-ספר לחינוך מיוחד, ומעולם לא טענה כי ההפקעה או חלקה נועדה למטרת לשכת תיירות. מיותר להוסיף, כי ככל שהוועדה המקומית מעוניינת להפקיע את המקרקעין או חלקם למטרה ציבורית אחרת מהמטרה עליה הצהירה, עליה לנקוט בהליכי הפקעה חדשים.

54. לפיכך, יש למחוק את המילים "לשכת תיירות מזרח העיר" בכל מקום בו הן מופיעות בבקשות להיתר. זאת, מבלי לגרוע משום טענה של המתנגדות כמפורט לעיל.

לסיכום

55. לאור האמור לעיל, המתנגדות יטענו כי הבקשות להיתר הוגשו שלא כדין, וכי לוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי אין כל סמכות לאשרן מבלי שאושרה תחילה תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך, שהינו הוועדה המחוזית. זאת, הן לאור הוראותיה המפורשות של תכנית 2591 אשר פורטו לעיל, והן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר שעניינן פסילת היתרים מכח תכניות שאינן כוללות תכנון מפורט.

56. תכנית מפורטת דרושה הן לצורך ראייה כוללת של המרחב הסמוך בכלל ושל ה"אזור לשימור" בתכנית 2591 בפרט על ידי הוועדה המחוזית, והן משום שרק כך יוגשם עקרון השקיפות ועקרון שיתוף הציבור בהליכי התכנון. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי פגמים בפרסום הליכי תכנון ובניה בכלל ותכניות בפרט, יורדים לשורש העניין ומביאים לבטלותו של האקט המנהלי. ראו למשל - בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים, פ"ד נה(5) 673, 691; ראו גם ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ואח', פ"ד נ"ח(2) 817; ע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו) (30.5.2012).

57. בנוסף ולחלופין, ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית, מהנימוקים שפורטו לעיל. אם לא די בכך, הבקשות לוקות בפגמים נוספים כמפורט לעיל.

58. מובהר, כי מכתב זה הוא ראשוני, בהתאם לחומר שנחשף בפני המתנגדות בזמן הקצר שעמד לרשותן, והן שומרות על זכותן להגיש התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה ו/או כל הליך אחר, ככל שיהיה צורך בכך.

59. מכל הטעמים הללו דין הבקשה להיתר להידחות על הסף ולהיגנו, כמבוקש בפתח מכתבי זה.

בכבוד רב,
רפי אטינגר, עו"ד

העתקים:

מהנדס העיר, מר יואל אבן

מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2022/0161.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	גני ילדים - 6 כיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל אסיג דניאל
מתכנן השלד	מהנדס פוקס דוד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך הר הזיתים, שייך גראח 3015/14+13

גוש	חלקה	בשלמות
30132	32	כן
30132	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			

תאור הבקשה

בשכונת שייח ג'ראח רחוב דרך הר הזיתים, מגרש 103 קיימים שני גושים בעלי סטטוס שונה, גוש שומה 30132 חלקות 32, 33 וגוש בהליכי הסדר 30513 חלקות 13, 14, בצד צפון-מזרח של המגרש קיים מבנה לשימור.

כעת, מוצע הקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 6 כיתות גנ"י.

המבנה מוצע בצדה המערבי של החלקה.

בנוסף, מוגשת בקשה נפרדת בת.ב. 2022/160. עבור בית ספר 18 כיתות מבנה בן 4 קומות, ביתן שומר, מגרש ספורט, חדר טרפו, חדר סניקה ומאגר מים. המבנה מתוכנן בצידה המזרחי של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה גנ"י מוצעת מצידה הצפוני של החלקה, במפלס +771.10.

תכנית קומה 2- מפלס +764.11=-7.24: מוצע- 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: מבואת כניסה, חלל כיתה

עם יציאה לחצר, מטבח מחמם, ממ"מ, ח. שירותים. מעלית ומדרגות.

תכנית קומה 1- מפלס $+767.73 = -3.62$: מוצע- 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: מבואת כניסה, חלל כיתה עם יציאה לחצר, מטבח מחמם, ממ"מ, ח. שירותים. מעלית ומדרגות.

עוד מוצע יציאת חירום דרומית למבנה.

תכנית קומת קרקע מפלס $+771.35 = -0.00$: מוצע- כניסה ראשית, 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: מבואת כניסה, חלל כיתה עם יציאה לחצר, מטבח מחמם, ממ"מ, ח. שירותים. מעלית ומדרגות.

תכנית קומת גגות מפלס $+774.97 = +3.62$: מוצע גגות שטחים במפלסים שונים.

גג מבנה וחדר מדרגות פ.ב.: $+774.97 = +3.62$

גג פיר מעלית פ.ב.: $+775.87 = +4.52$.

שטחים:

סה"כ שטח בניה מוצע: 975.21 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה הצפון - מזרחי, עוד מוצעות חניות נכה ומפרצי הורדה מחוץ לגבולות החלקה מצדה הצפוני.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת: כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9. ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בנייני ציבור. שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם.

שטחים : תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה. מוצע עיקרי : 848.19 מ"ר מוצע שירות : 127.02 מ"ר סה"כ מוצע : 975.21 מ"ר ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לגנ"י: מוצע – בי"ס 18 כיתות 3,727.31 מ"ר מבנה קיים – 613.06 מ"ר. סה"כ מוצע קיים: 4,340.37 מ"ר חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי. סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה. מאזן חניה: יעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה יעוד: גנ"י כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה סה"כ מוצעים: 12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש). הערות מאזן חניה: עפ"י תקן 6166ב' סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166ב', בכפוף לכך שיתקן מפרץ הורדה לאוטובוסים. התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023: 'אין התנגדות לתכנית עבור 18 כיתות בי"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח עבור בי"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בי"ס+ מוצע 3		
---	--	--

מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות. סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה. בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית. תכנית תנועה חתומה ע"י תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00 . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו' בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363ב', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלביות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש. אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591 ." פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מסעיף 15ג בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. -הקלה מסעיף 15ה בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם. תום מועד להגשת התנגדויות: 25/04/2023 התנגדויות : לאחר פרסום הוגשה התנגדות מהחב' לבתי מלון הערביים המיוצגת ע"י עו"ד רפי אטינגר, להלן עיקרי הדברים: קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותו שלא כדין. המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה ב"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה.	
---	--

חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש. – המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות - חניה - החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי - סיכונים ומטרדים מתכנן חדר הטרנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדות. – התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרפו. ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו. פגיעה בצביון של השכונה. פגיעה באיכות הסביבה. התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת. לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'. התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. – אם הבקשה לא פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדין. לוועד המקומית אין סמכות לאשר הקלות לעניין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. – בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק. מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם – עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה ב"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה. התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. – עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים הצבועים...בחום...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה ב"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי.		
---	--	--

לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. – בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021. ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית – אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק ניתן לבקש הקלות. הסרת ההתנגדות: חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסיר כמקובל דרך המע' המקוונת. לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים". לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. להכרעת הוועדה: א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה. ב. חניה – עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א', לפטור עד ל- 1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח. ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

2591		
תחילת תוקף:		
31/10/1984		
ייעוד הקרקע: מבנ"צ		
תכניות כפופות: 62' ומתאר עמ/9		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
קווי בניין		
אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
מספר קומות		
3		
גבהים		
12.25 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

848.19 מ"ר

שטחי שרות:

127.02 מ"ר

ממ"מים

6

תנאים טרם דיון

הושלמו

התנגדויות

לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת.

חוות דעת אדריכלית

על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9.

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בניני ציבור.

שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים

ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם. שטחים : תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה. מוצע עיקרי : 848.19 מ"ר מוצע שירות : 127.02 מ"ר סה"כ מוצע : 975.21 מ"ר ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לגנ"י: מוצע – בי"ס 18 כיתות 3,727.31 מ"ר מבנה קיים – 613.06 מ"ר. סה"כ מוצע קיים: 4,340.37 מ"ר חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי. סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה. מאזן חניה: יעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה יעוד: גנ"י כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה סה"כ מוצעים: 12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש). הערות מאזן חניה: עפ"י תקן 6166' סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166', בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים. התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023: 'אין התנגדות לתכנית		
---	--	--

עבור 18 כיתות ב"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח עבור ב"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור ב"ס+ מוצע 3 מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות. סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה. בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית. תכנית תנועה חתומה ע"י תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו' בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363ב', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלביות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש. אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591." פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מסעיף 15ג בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. -הקלה מסעיף 15ה בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם. תום מועד להגשת התנגדויות: 25/04/2023 התנגדויות: לאחר פרסום הוגשה התנגדות מהחב' לבתי מלון הערביים המיוצגת ע"י עו"ד רפי אטינגר, להלן עיקרי הדברים: קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותו שלא כדין. המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י		
---	--	--

התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה ב"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה. חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש. – המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות - חניה - החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי - סיכונים ומטרדים מתכנון חדר הטרנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדו ת. – התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרפו. ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו. פגיעה בצביון של השכונה. פגיעה באיכות הסביבה. התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת. לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'. התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. – אם הבקשה לא פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדין. לועד ה המקומית אין סמכות לאשר הקלות לעניין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. – בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק. מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם – עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה ב"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה. התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. – עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים		
--	--	--

הצבועים...בחום...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה בי"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי.

לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. – בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021.

ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית – אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק ניתן לבקש הקלות.

הסרת ההתנגדות:

חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסירן כמקובל דרך המע' המקוונת.

לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים"

לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

להכרעת הוועדה:

- א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה.
- ב. חניה – עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3'א', לפטור עד ל- 1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח.

ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/04/2023	(1) הלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם. (2) הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם.
-------------------------------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תיקון טבלת חישוב השטחים להיתרים קיימים בחלקה.	15
	שפ"ע- הגשת התחייבות על סך 243,850 ש"ח עבור שימור העתקה ופיצוי נופי. (שימור - 43,477 ש"ח, העתקה - 130,373 ש"ח, פיצוי נופי - 70,000 ש"ח	16
	אישור רשות העתיקות	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2591 משנת 1984 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 5 - כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן לתכנית מתאר עמ/9.

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח חום להקמת בנייני ציבור.

שימור: בסעיף 15 'השטח המותחם בקו אדום ומקווקו בקווים אדומים אלכסוניים הוא אזור לשימור. (א) קירות הבניינים, גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם. (ב) הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים אשר באותו מתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במתחם. (ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במתחם. (ה) בעצים ובצמחים לא תותר כל פגיעה או העברה ממקומם.

שטחים: תכנית 2591 לא קבעה שטחי בניה.

מוצע עיקרי: 848.19 מ"ר מוצע שירות: 127.02 מ"ר סה"כ מוצע: 975.21 מ"ר

ריכוז מבנים קיימים ומתוכננים במגרש בנוסף לגנ"י:

מוצע – בי"ס 18 כיתות 3,727.31 מ"ר

מבנה קיים – 613.06 מ"ר.

סה"כ מוצע קיים: 4,340.37 מ"ר

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

סה"כ נדרשות 27 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.

בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 12 מקומות חניה, בנוסף, בצדה הצפוני ומחוץ לחלקה מוצעות 3 חניות נכה + 4 מפרצי הורדה.

מאזן חניה:

יעוד: בי"ס כמות: 18 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 18 מוצע: 4 + 2 חניית נכה + מפרץ העלאה והורדה

יעוד: גנ"י כמות: 6 כיתות / 324 מ"ר תקן: 1:40 / 1:1 דרוש: 6/8 מוצע: 8 + 1 נכה + מפרץ העלאה והורדה
סה"כ מוצעים:

12 מ"ח בתחומי המגרש, 3 חניית נכה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש) + 4 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש (על הכביש).

הערות מאזן חניה:

עפ"י תקן 6166' סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי, חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי ובי"ס מקצועי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית 5166', בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים.
התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 07/12/2023:

'אין התנגדות לתכנית

עבור 18 כיתות בי"ס+6 גני ילדים דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח עבור בי"ס וגנים על פי סעיף 3.14.1(א) רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בי"ס+ מוצע 3 מ"ח לבניין שימורי קיים בחלקה- לשכת התיירות.
סה"כ 12 מ"ח בתחום החלקה.

בנוסף מוצע 3 מ"ח עבור נכים ו-4 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטית. תכנית תנועה חתומה ע"י תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב.
האישור מתייחס להיתרים: 2022/0160.00, 2022/0161.00.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרון לתכנית.

תכנית בינוי: התכנית החלה במקום אינה קובעת לעניין שטחים, מס' קומות, קווי בניין וכו'

בתאריך 17/02/2021 הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 363ב', אך לא פורסמה ליידוע הציבור להכרעת הוועדה באם יש צורך לחזור לפרסום ליידוע הציבור.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: יש לסמן את הבניין הקיים ללא היתר להריסה אך אין לקבוע את הריסתו בשלכיות הביצוע. לתקן את הקו הכחול כך שלא יעלה על מבנה לשכת התיירות בצפון מזרח המגרש.

אין באישור תכנית בינוי זו משום שינוי/ הוספת שטחים ביחס לתב"ע המאושרת מס' 2591.

פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

-הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר תוספת 2 קומות מעל גובה הבניינים במתחם.

-הקלה מסעיף 15 בתכנית 2591 בדבר העברת העצים ממקומם.

תום מועד להגשת התנגדויות: 25/04/2023

התנגדויות: לאחר פרסום הוגשה התנגדות מהחב' לבתי מלון הערביים המיוצגת ע"י עו"ד רפי אטינגר, להלן עיקרי הדברים:

קיים על המגרש מבנה המיועד לשימור מזה עשרות שנים המשמש למשרדיהן של המתנגדות, הבקשה להיתר מתעלמת מקיומו של מבנה המתנגדות ומתיימרת לנשל אותו שלא כדין.

המבנה המבוקש מוצע בתחום "אזור לשימור" עפ"י התכנית החלה במקום, הבקשה סותרת את ההוראות. – עפ"י התשריט בתכנית החלה על המקום מבנה ב"ס אינו מוצע באזור לשימור ולמרות זאת פורסמה הקלה לעניין עצים וגובה המבנה.

חברת בתי המלון הערביים הינה בעלת הזכויות במגרש. –

המבנה הקיים משמש למשרדי המתנגדות ולא הופקע מעולם למטרת לשכת תיירות -

חניה - החניות של ביה"ס מוצעות במקום מגרש החניה הפרטי, חוסם גישה, חניות נכים מוצעות מחוץ לתחום המגרש, התעלמות ממבנה לשימור. המתנגדים מציעים פתרון חניה תת קרקעי -

סיכונים ומטרדים מתכנון חדר הטרגנספורמציה בצמידות למבנה המתנגדו ת. – התקבל אישור איכ"ס בתאריך 22/10/2023 אשר נתן את הדעת לעניין מיקום חדר הטרגנספורמציה.

ע"פ תכנית 2591- לא ניתן להתיר את המוצע הכרוך בעקירה של 19 עצים ובחסימת הנוף המוגדר בתכנית כ"תחום פנורמה"- אלא לאחר שאושרה תחילה תכנית מפורטת. סעיף 19 ו-19.1 בתכנית קובע "תחום פנורמה" ומורה על הוראות לבניה ללא שום קשר לעקירת עצים כנטען בטענה זו.

פגיעה בצביון של השכונה.

פגיעה באיכות הסביבה.

התכנית אינה מפורטת ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה, והוועדה המחוזית אמורה לאשר תכנית כזאת.

לעניין זה בתאריך 17/02/2021 נדונה ואושרה תכנית בינוי שמספרה 363ב'.

התכנית לא פורסמה להתנגדויות ולא נמסרו למתנגדות הודעות אישיות. – אם הבקשה לא

פורסמה איך הוגשה התנגדות זו? הבקשה פורסמה כדין.

לוועד ה' המקומית אין סמכות לאשר הקלות לענין ע. עצים ובינוי בתחום הפנורמה כיוון שמהווה סטיה נכרת מהתכנית. – בתכנית החלה במקום אין סעיף סטיה נכרת ועל כן, כל הוראה בתכנית ניתן לבקש הקלה עפ"י חוק.

מס' הקומות המוצע עולה על הגובה השכיח של המבנים במתחם – עפ"י סעיף 15(ג) בתכנית החלה במקום, הוראה זו חלה על אזור לשימור. מבנה ב"ס המוצע בבקשה זו אינו מבוקש ב"אזור לשימור" ולכן הוראה זו אינה חלה.

התכנית אינה קובעת את השימושים של המבנה הציבורי. – עפ"י סעיף 10 בתכנית החלה במקום "השטחים הצבועים...בחום...הם שטחים להקמת בנייני ציבור", מבנה ב"ס העתידי ישמש את הציבור השכונתי.

לא בוצע תאום עם רשות העתיקות. – בוצע תיאום עם ר' העתיקות בתאריך 24/05/2021.

ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מהתכנית – אין סעיף סטיה נכרת בתכנית החלה על המקום ולכן עפ"י חוק ניתן לבקש הקלות.

הסרת ההתנגדות:

חשוב לציין כי, בין המתנגדת לעיריית ירושלים היו דין ודברים בשיתוף עם עו"ד יוסי לבן, והמתנגדים אישורו להסיר את התנגדותם אך לא הסכימו להסירן כמקובל דרך המע' המקוונת.

לאור זאת הוגש נספח תנועה מתוקן מבלי לשנות את סה"כ מס' מ"ח כפי שפורסמו בבקשה שלפנינו אלא סימון 3 מ"ח שיוקצו למשרדים של רשת בתי המלון וכן סרת המילים המופיעות ע"ג המבנה הקיים "לשכת תיירות מזרח ירושלים".

לאישורה של הוועדה, הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

להכרעת הוועדה:

א. תכנית בינוי - לא פורסמה ליידוע הציבור, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסום ליידוע הציבור? יש לציין כי, תכנית הבינוי תואמת לתכנית שפורסמה.

ב. חניה – עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א', לפטור עד ל-1/4 מהתקן סה"כ 14 מ"ח.

ג. הטמעת נספח התנועה המתוקן בהרמוניקה להוצאת היתר הבניה והסרת המלל המופיע ע"ג המבנה הקיים המשמש את המתנגדת למשרדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

From: רפי <rafi@aaadv.co.il>
Sent: Monday, January 22, 2024 11:43 AM
To: שבת יואל <BNAHARON@jerusalem.muni.il> בן נון אהרן <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>; יעקובי רוחמה <STYOEL@jerusalem.muni.il>
Cc: שקולניק מיטל <evYOEL@jerusalem.muni.il>; אבן יואל <rae@jerusalem.muni.il>; ראובברגר אליעזר <shmeital@jerusalem.muni.il>; מיכאלי אילנית <kinneret@aaadv.co.il>; MYOFIR@jerusalem.muni.il <MYOFIR@jerusalem.muni.il>; מאי אופיר <shmeital@jerusalem.muni.il>; MCILANIT@jerusalem.muni.il <MCILANIT@jerusalem.muni.il>; טיאר יניב <TRYANIV@jerusalem.muni.il>
Subject: RE: קליטת ההתנגדות התנגדות לבקשות להיתר 2022-0160.00 לבית ספר לחינוך מיוחד ומס' 2022 - תדבורת נוספת
0611.00 לגני ילדים
Importance: High

יואל שלום רב,

המייל שלי (המצ"ב לא נענה) ועיון בתיק הרישוי מעלה שהמבוקש בו גם לא טופל.
אני חוזר על הנאמר בו:

בהמשך להתכתבות למטה,
אני רואה שבתיק 2022/0161.00 נקלט רק מכתב ההתנגדות הראשונית שלי מיום 3.5.23, ולא נקלטה ההתנגדות העיקרית שהגשתי ביום 16.5.23 (מצ"ב).
לעומת זאת, בתיק 2022/0160.00 ההתנגדות כן מופיעה.
אודה אם תעלי את ההתנגדות המצ"ב גם לתיק 2022/0161.00.
כדי לרענן את הזיכרון אני מביא שוב את מה שכתבתי למטה במייל מיום 16.5.23:

מצורפת בזה התנגדות לשתי הבקשות להיתר שבדון, בנוסף להתנגדות המקוונת שהוגשה היום לבקשה מס' 2022/0160.00.

ביחס לבקשה מס' 2022/0161.00, לצערי לא ניתן היה להגיש התנגדות מקוונת. זאת, למרות בקשתי הדחופה במייל מיום 3.5.23 להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2022/0161.00 בשל פגם חמור בפרסום, עד ליום 16.5.23 (העתק הבקשה צורף להתנגדות כנספח ב מצ"ב למען הנוחות).
יצוין, כי מכתבי מיום 24.1.23 שעניינו דרישתי לגניזת הבקשות להיתר נקלט כהתנגדות (כך הודיעה לי הגב' רוחמה יעקובי בעקבות מכתבי הנ"ל מיום 3.5.23) אולם מרשותי עומדות על זכותן להגיש את ההתנגדות המלאה המצ"ב. המכתב מיום 24.1.23 הינו נספח א' להתנגדות המצ"ב.
עוד יצוין, כי ההתנגדות לבקשה 2022/0161.00 זוה להתנגדות בקשה להיתר 2022/0160.00 שכאמור הוגשה בהצלחה (מצ"ב אישור ההגשה).
לאור האמור לעיל, וכל הנימוקים שפורטו בבקשה להארכת מועד מיום 3.5.23 אודה על קליטת ההתנגדות לבקשה מס' 2022/0161.00, בנוסף לבקשה 2022/0160.00.

אנא אשרו קבלת המייל.

בברכה,

רפי אטינגר, עו"ד
אפיק, אטינגר ושות' – עורכי דין
ירושלים 9458110 רח' הלל 10,
טל': 02-6230023, פקס': 02-6230022
Email: rafi@aaadv.co.il
Website: http://www.aaadv.co.il/