

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	2021/0554.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, שינויים בקירות חזית הבנין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בדיחי חן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בדיחי חן
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

חיל האוויר 6 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30664	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3334	תחילת תוקף	07/07/1986			
5/53/13	תחילת תוקף	11/03/1998			
8945	תחילת תוקף	15/01/2007			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב חיל האוויר 6, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30664 , חלקה: 14.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים , בן 4 קומות מעל קומה תת קרקעית, בעל שני כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס -2.70- מבוקש ירידה של קירות מסד וכמו כן עמודים.

במפלס +0.00 בחזית מזרחית צידית מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לחריגה מקו בנין".

"הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד".

"הקלה לתוספת ממ"ד".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2022/03/22 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת האגף: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה דרישה של רשות מוסמכת.

הערות גרפיות: יש לסמן העתקת ביוכים כפי נספי הבינוי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, להלן תמציתן: נטען לחוסר תיאום התכנון מול המתנגדים. נטען לעניינים קניינים ותכנוניים. התייחסות המחלקה: למעט הממ"ד המוצע התכנית בכללותה תואמת נספח בינוי. מדובר בעניין קנייני. אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים. התנגדויות התקבלו כפי המצוי בארכיב אופטי – למעט הממ"ד המוצע בכללותו תואם לנספח בינוי. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8945 תחילת תוקף: 15/01/2007 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 16.11.2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ביום 17.12.2023 הוגשה תכנית מתוקנת b והיא זו הנבחנת עתה.	17/01/2024	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות כפי החלטת וועדה קודמת: שלביות ביצוע: במפלס 2.70- נדרש עורך הבקשה למקם קירות כפי המסומן שאם לא כן מהווה פגיעה בשלביות ביצוע, הגם שיידרש בחישוב ה"שטח" לכל דבר ועניין. להלן התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות סימוני קירות יורדים כפי דרישת האגף. לעניין השטח הנוצר: התקבלה דרישה של הג"א -רשות מוסמכת.(שמור בארכיב אופטי) קווי בניין: על עורך הבקשה לצמצם עומק בליטת הממ"ד לכדי 3.00 מ' מקו הבניין. הרחבת בנייה החורגת מקו בניין מזרחי קדמי בשיעור של 0.75 מטר – לא ניתן לאשר חריגה לחזית המגרש (היינו קדמי) גם לא ע"י פרסום הקלה - על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו הבניין כפי המתאפשר עפ"י נספח. להלן התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הוסרה החריגה וכן בליטת הממ"ד מעבר לקו הבניין המאושר עומד על 3.00 מטר – אין מניעה לאשר. שטחי בניה: הרחבת בנייה מכוח תכנית: על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין ולהראות עמידה בשטח המותר. הרחבת בנייה מכוח מתאר: 3% (מגרש פינתי): 3% * 1,350 מ"ר = 40.5 מ"ר. לא ניתן לאשר מכוח תכנית מתאר, מאחר והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה וכללה את כל שטחי הבנייה שבתחום המעטפת ומאושרת מיום 15.01.2007.		
---	--	--

בהתייעצות עם יועמ"שית הוועדה כי 3% למגרש פינתי דינו כדין הקלה כמותית, כך שכל תכנית שאושרה לאחר שנת 89 וכללה שטחי בניה לא ניתן להוסיף שטחי בניה בהקלה ואף לא שטחים מכוח מתאר, ע"כ על עורך הבקשה להסיר שטח זה מהבקשה.

להלן התייחסות המחלקה:

הוגשה תכנית מתוקנת b, בה עורך הבקשה מציג פירוט ליתרת זכויות בנייה כמתבקש:

עפ"י נספח וכן הוראות תכנית 8945 יותרו 290 מ"ר בהתאם לנספח מספר 1. עפ"י מערכת לא נמצאו היתרי בנייה להרחבות. קיימות במגרש 17 תתי חלקות. להלן החישוב:

$$290 \text{ מ"ר} / 17 \text{ יח"ד} = 17.05 \text{ מ"ר}.$$

בבקשה מוצעים 15.79 מ"ר למניין שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

עורך הבקשה מציע מעבר מילוט בשטח של 3.76 מ"ר – עפ"י דרישה של רשות מוסמכת. יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה דרישה של רשות מוסמכת – שמור בארכיב אופטי.

הערות גרפיות:

יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.

להלן התייחסות המחלקה:

יש לסמן העתקת ביוכים כפי נספי הבינוי.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, להלן תמציתן:

נטען לחוסר תיאום התכנון מול המתנגדים.

נטען לעניינים קניינים ותכנוניים.

התייחסות המחלקה:

למעט הממ"ד המוצע התכנית בכללותה תואמת נספח בינוי.

מדובר בעניין קנייני. אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים. התנגדויות התקבלו כפי המצוי בארכיב אופטי – למעט הממ"ד המוצע בכללותו תואם לנספח בינוי. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
מובא לדחייה במתכונת המוצעת: שלביות ביצוע: במפלס 2.70- נדרש עורך הבקשה למקם קירות כפי המסומן שאם לא כן מהווה פגיעה בשלביות ביצוע, הגם שיידרש בחישוב ה"שטח" לכל דבר ועניין. קווי בניין: על עורך הבקשה לצמצם עומק בליטת הממ"ד לכדי 3.00 מ' מקו הבניין. הרחבת בנייה החורגת מקו בניין מזרחי קדמי בשיעור של 0.75 מטר – לא ניתן לאשר חריגה לחזית המגרש (היינו קדמי) גם לא ע"י פרסום הקלה - על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו הבניין כפי המתאפשר עפ"י נספח. שטחי בניה: הרחבת בנייה מכוח תכנית: על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין ולהראות עמידה בשטח המותר. הרחבת בנייה מכוח מתאר: 3% (מגרש פינתי): 3% * 1,350 מ"ר = 40.5 מ"ר. לא ניתן לאשר מכוח תכנית מתאר, מאחר והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה וכללה את כל שטחי הבנייה שבתחום המעטפת ומאושרת מיום 15.01.2007. בהתייעצות עם יועמ"שית הוועדה כי 3% למגרש פינתי דינו כדין הקלה כמותית, כך שכל תכנית שאושרה לאחר שנת 89 וכללה שטחי בניה לא ניתן להוסיף שטחי בניה בהקלה ואף	16/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לא שטחים מכוח מתאר, ע"כ על עורך הבקשה להסיר שטח זה מהבקשה. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת.		
המלצת המחלקה: מזבא לדחייה במתכונת המוצעת: שלביות ביצוע: במפלס 2.70- נדרש עורך הבקשה למקם קירות כפי המסומן שאם לא כן מהווה פגיעה בשלביות ביצוע, הגם שיידרש בחישוב ה"שטח" לכל דבר ועניין. קווי בניין: על עורך הבקשה לצמצם עומק בליטת הממ"ד לכדי 3.00 מ' מקו הבניין. הרחבת בנייה החורגת מקו בניין מזרחי קדמי בשיעור של 0.75 מטר – לא ניתן לאשר חריגה לחזית המגרש(היינו קדמי) גם לא ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו הבניין, כפי המתאפשר עפ"י נספח. שטחי בניה: הרחבת בנייה: מכוח תכנית: נראה כי המוצע עומד במותר, אולם לא ניתן לקבוע מאחר ובוצע חישוב חלקי לבניין. יש להציג חישוב	31/10/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מלא לבניין ולהראות עמידה בשטח המותר. מכוח מתאר: 3%(מגרש פינתי): $3\% * 1,350 = 40.5$ מ"ר = 40.5 מ"ר. לנדון לא פורסמה הקלה כמתבקש, הגם שלא ניתן לאשר מכוח תכנית מתאר, מאחר והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה וכללה את כל שטחי הבנייה שבתחום המעטפת ומאושרת מיום 15.01.2007. בתכניות שאושרו לאחר שנת 1989 לא ניתן לאשר תוספות כמותיות – יש להסיר מהבקשה. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, להלן תמציתן: נטען לחוסר תיאום התכנון מול המתנגדים. נטען לעניינים קנייניים ותכנוניים. התייחסות המחלקה: למעט הממ"ד המוצע התכנית בכללותה תואמת נספח בינוי. מדובר בעניין קנייני. אין הוועדה עוסקת בעניינים קנייניים. התנגדויות התקבלו כפי המצוי בארכיב אופטי – למעט הממ"ד המוצע בכללותו תואם לנספח בינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8945 תחילת תוקף: 15/01/2007	20/10/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות
הבאות:

- תכנית 8945 תחילת תוקף 15.01.2007.

- כפיפות לתכנית מתאר.

- מדיניות מהנדס העיר.

- תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה
ניכרת.

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט,
מחייב.

המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי, כאשר לנידון פורסמה
הקלה כמתבקש.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 9 (ו) לתקנון תוכנית 8945 חל שלביות ביצוע:

"תוספת הבניה לכל דירה תהיה תלויה רק בהשלמות בדירות
שמתחתיה, הרחבת דיור של כל יחידת דיור תעשה במלואה
בהינף אחד".

במפלס 2.70- נדרש עורך הבקשה למקם קירות כפי המסומן
שאם לא כן מהווה פגיעה בשלביות ביצוע, הגם שיידרש
בחישוב ה"שטח" לכל דבר ועניין.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/10/27 ע"י המח' למידע תכנוני.

להלן ממצאי הבדיקה:

המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קו בניין מאושר, למעט:

ממ"ד החורג מקו בניין מזרחי קדמי בשיעור של 3.6 מטר – עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3.00 מ', הנמוך מבניהם.

10.3 מ' (מרווח קיים) * 50% = 5.15 מ'. לאור האמור יש לשמור על בליטה של 3.00 מ' למרווח הקדמי.

על עורך הבקשה לצמצם עומק בליטת הממ"ד לכדי 3.00 מ' מקו הבניין.

יובהר כי לנידון פורסמה הקלה כמתבקש.

הרחבת בנייה החורגת מקו בניין מזרחי קדמי בשיעור של 0.75 מטר – לא ניתן לאשר חריגה לחזית המגרש(היינו קדמי) גם לא ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו הבניין, כפי המתאפשר עפ"י נספח.

שטחי בניה:

הרחבת בנייה:

שטח עיקרי מותר עפ"י טבלה (סעיף 9 ב' לתקנון תכנית): 1,628 מ"ר.

עורך הבקשה מציע הרחבה בשטח של 18.81 מ"ר:

מכוח תכנית: נראה כי המוצע עומד במותר, אולם לא ניתן לקבוע מאחר ובוצע חישוב חלקי לבניין. יש להציג חישוב מלא לבניין ולהראות עמידה בשטח המותר.

מכוח מתאר: 3%(מגרש פינתי): 3% * 1,350 מ"ר = 40.5 מ"ר.

לנדון לא פורסמה הקלה כמתבקש, הגם שלא ניתן לאשר מכוח תכנית מתאר, מאחר והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה וכללה את כל שטחי הבנייה שבתחום המעטפת

ומאושרת מיום 15.01.2007. בתכנית שאושרו לאחר שנת 1989 לא ניתן לאשר תוספות כמותיות – יש להסיר מהבקשה. ממ"ד: עורך הבקשה מציע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. אין מניעה לאשר את תוספת שטח הממ"ד מאחר והתכנית החלה אינה כוללת בתוכה שטחי שירות/ שטחים עבור חדרים מוגנים. מספר קומות: אין במוצע שינוי במספר הקומות הקיימות. גבהים: אין במוצע שינוי בגובה הבנייה הקיימת. מספר יחידות דיור: ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה: אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. חו"ד אדריכלית: המוצע מבוקש בכללותו בהתאם לנספח בינוי. הפתחים המוצעים מבוקשים בהתאם לפתחים הקיימים.		
--	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, להלן תמציתן: נטען לחוסר תיאום התכנון מול המתנגדים. נטען לעניינים קנייניים ותכנוניים. התייחסות המחלקה: למעט הממ"ד המוצע התכנית בכללותה תואמת נספח בינוי. מדובר בעניין קנייני. אין הוועדה עוסקת בעניינים קנייניים. התנגדויות התקבלו כפי המצוי בארכיב אופטי – למעט הממ"ד המוצע בכללותו תואם לנספח בינוי. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה לחריגה מקו בנין - הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד - הקלה לתוספת ממ"ד - הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי -	01/03/2022	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
	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה דרישה של רשות מוסמכת.

הערות גרפיות:

יש לסמן העתקת ביוכים כפי נספי הבינוי.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, להלן תמציתן:

נטען לחוסר תיאום התכנון מול המתנגדים.

נטען לעניינים קנייניים ותכנוניים.

התייחסות המחלקה:

למעט הממ"ד המוצע התכנית בכללותה תואמת נספח בינוי.

מדובר בעניין קנייני. אין הוועדה עוסקת בעניינים קנייניים.

התנגדויות התקבלו כפי המצוי בארכיב אופטי – למעט הממ"ד המוצע בכללותו תואם לנספח בינוי. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 2021/0554.00
מספר

תאריך: 02/03/2022
הגשה 20:15:35

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	59854018	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
בר לב	שמואל	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
חיל האוויר	פסגת זאב	ירושלים

ת.ד.	דירה	מספר בית
	5	6

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
barlevoded@gmail.com	052-2671491	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כת המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ במשלוח המימנע ☐ במכירתה ☐ בדימי
 ג. מנהל ☐ במכירה

נימוקי ההתנגדות

מגישת הבקשה גברת חן כדחי הגישה את התוכנית ללא
 התייעצות עם דיירי הבניין, ונראה מהתוכנית שלא טובת כלל
 דיירי הבניין עמד לנגד עניה של מגישת הבקשה

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

תיק: 2021/0554.00
מספר

תאריך: 23/03/2022
הגשה: 09:44:34

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
מרקוביץ	300877412	
שם משפחה	שם פרטי	תואר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
	פסגת זאב	
ת.ד.	דירה	מספר בית
		10

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
rikise37@gmail.com	052-7689117	

מיקוד

כתובת למשלוח תשובה

חיל האוויר 8/10 פסגת זאב

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד

כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. טיפוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ צמוד ☐ ממוקד ☐ ממוקד

נימוקי ההתנגדות

אין לי מושג מיהו הרוצה לבנות והיכן והדירה שלי ממש צמודה ואני לא מוכנה שייקחו מחלק שאני יכולה לבנות עליו או להסתיר חלק מביתי

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

תיק: 2021/0554.00
מספר

תאריך: 02/03/2022
הגשה 20:08:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	26119594	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	מרדכי	בר לב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	חיל האוויר
מספר בית	דירה	ת.ד.
6	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2671491	barlevoded@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
קומת קרקע באותו בניין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשוכרית
בדמי מפתח ☐ בזכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

מגישת הבקשה גברת חן בדיחי לקחה את התוכניות המקוריות אותם אני קניתי בעבר והעבירה אותם למהנדס אחר לצורך אישור התוכניות כפי שהם, התוכנית שהוגשה אינה תואמת את הצרכים של דרתי מאחר שבזמן ההגשה הערייה שינתה את התוכניות לצורך אישור חריגת בנייה ולכן גם בעבר לא ממשנו את התוכנית כפי שהערייה שינתה, נדרש להתאים את התוכנית לתוספת חדר במקום אחר ממה שהוגש בתוכנית המקורית, לא בוצעה שום התייעצות איתנו לפני הגשת התוכנית הנ"ל) יש לציין כי התוכנית שהוגשה שולמה במלואה על ידי והועתקה ע"י המהנדס הנוכחי ללא (אישור או תשלום בעד העבודה שאני הזמנתי

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	2023/0391.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיון בניהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	14
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

גדוד חרמש 8 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30665	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3058ב	תחילת תוקף	07/06/1984			
3335	תחילת תוקף	08/11/1984			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, לא הופק היתר בנייה לאחרונה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב גדוד חרמש 8, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30666 , חלקה: 17.

מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, בן 4 קומות, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +1.50 עבור יח"ד מספר 24 ו-25 מוצע ממ"ד לחזית דרומית, אחורית. בנוסף לשינויים פנימיים.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה מנספח בינוי".

"הקלה בקו בניין אחורי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/10/19 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 14 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	בחינת ממ"ד:
	מוצעת בליטה של 4.13 מטר מקיר הבניין – המוצע מבוקש בתוך נישת קיימת וכאמור חורג מהמותר. באישור ראש צוות ניתן לחרוג ממדיניות מהנדס עיר מאחר ומדובר בנישה קיימת ובלבד שעורך הבקשה יישר קו, עם הקיר הקיים – כמסומן בהרמוניקה.
	בחינה עיצובית:
	יש להתיישר עם קיר הבניין הקיים.

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 14 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי המוצג בבקשה אינו תואם לקיים בשטח. נטען כי מוצעת הרחבה לשם שימוש עבור גן ילדים. נטען למטרד של רעש עת שהמקום משמש כגן ילדים. נטען כי ניתן היתר לשימוש חורג מבלי ידיעתם. הועלו טענות נוספות בעניין גן ילדים. התייחסות המחלקה: לצורך התייחסות רלוונטית, נדרש בחו"ד מחלקת פיקוח. לא צוין בשום מקום בתכנית כולל טופס מספר 1 כי מדובר בשימוש חורג/ גן ילדים. מדובר בבקשה לממ"דים. לא ניתן להתייחס ללא חו"ד מחלקת פיקוח. עפ"י מערכת לא נמצא היתר עבור שימוש חורג. טענות נוספות יקבלו מענה במעמד הדיון. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3335 תחילת תוקף:	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

08/11/1984

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות
הבאות:

- תכנית 3335 תחילת תוקף 08.11.1984.

- תכנית 3058 תחילת תוקף 27.01.1983.

- כפיפות לתכנית המתאר.

- מדיניות מהנדס עיר.

- תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה
ניכרת.

נספח בינוי:

התכניות החלות בחלקה הנידונה, אינן כוללות נספחי בינוי.
לעניין זה פורסמה הקלה שלא לצורך.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 24 לתקנון תכנית 3058, הבנייה תעשה בשלבים
שיטתיים.

במפלס הקרקע מוצעות הרחבות בנייה עבור ממ"דים ליח"ד
24 ו-25. מדובר בהקמת עמודה עתידית עבור ממ"דים,
ב"צמיחה" מלמטה כלפי מעלה – אין מניעה לאשר.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום

2023/07/05 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה שאינה עולה על 0.55 מטר מקו בניין דרומי. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: ממ"ד מוצע: עפ"י מדיניות מהנדס עיר מותר: 9 מ"ר, בנוסף לעובי קירות ועד לכ- 12 מ"ר. מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר (כל אחד) + עובי קירות – כמותר. בחינת ממ"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מטר לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצעת בליטה של 4.13 מטר מקיר הבניין – המוצע מבוקש בתוך נישת קיימת וכאמור חורג מהמותר. באישור ראש צוות ניתן לחרוג ממדיניות מהנדס עיר מאחר ומדובר בנישה קיימת ובלבד שעורך הבקשה ישר קו, עם הקיר הקיים – כמסומן בהרמוניקה. נשמר מהגבול מרחק העולה על 1 מטר נדרש. מדובר בחזית אחורית ללא פגיעה של היזק ראייה לחלקה גובלת – אין מניעה לאשר. בחינה עיצובית: אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. יש להתיישר עם קיר הבניין הקיים. אישור הסדרי תנועה:		
---	--	--

אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 14 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי המוצג בבקשה אינו תואם לקיים בשטח. נטען כי מוצעת הרחבה לשם שימוש עבור גן ילדים. נטען למטרד של רעש עת שהמקום משמש כגן ילדים. נטען כי ניתן היתר לשימוש חורג מבלי ידיעתם. הועלו טענות נוספות בעניין גן ילדים. התייחסות המחלקה: לצורך התייחסות רלוונטית, נדרש בחו"ד מחלקת פיקוח. לא צוין באף מקום בתכנית כולל טופס מספר 1 כי מדובר בשימוש חורג/ גן ילדים. מדובר בבקשה לממ"דים. לא ניתן להתייחס ללא חו"ד מחלקת פיקוח. עפ"י מערכת לא נמצא היתר עבור שימוש חורג. טענות נוספות יקבלו מענה במעמד הדיון. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה בנספח בינוי הקלה בקו בניין אחורי	14/09/2023	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

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

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

בחינת ממ"ד:

מוצעת בליטה של 4.13 מטר מקיר הבניין – המוצע מבוקש בתוך גישה קיימת וכאמור חורג מהמותר. באישור ראש צוות ניתן לחרוג ממדיניות מהנדס עיר מאחר ומדובר בגישה קיימת ובלבד שעורך הבקשה ישר קו, עם הקיר הקיים – כמסומן בהרמוניקה.

בחינה עיצובית:

יש להתיישר עם קיר הבניין הקיים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 14 התנגדויות. להלן תמציתן:

נטען כי המוצג בבקשה אינו תואם לקיים בשטח.

נטען כי מוצעת הרחבה לשם שימוש עבור גן ילדים.

נטען למטרד של רעש עת שהמקום משמש כגן ילדים.

נטען כי ניתן היתר לשימוש חורג מבלי ידיעתם.

הועלו טענות נוספות בעניין גן ילדים.

התייחסות המחלקה:

לצורך התייחסות רלוונטית, נדרש בחו"ד מחלקת פיקוח.

לא צוין בשום מקום בתכנית כולל טופס מספר 1 כי מדובר בשימוש חורג/ גן ילדים. מדובר בבקשה לממ"דים.

לא ניתן להתייחס ללא חו"ד מחלקת פיקוח.

עפ"י מערכת לא נמצא היתר עבור שימוש חורג.

טענות נוספות יקבלו מענה במעמד הדיון.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 2023/0391.00
מספר

תאריך: 12/10/2023
הגשה: 10:11:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	312556780	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
קצנלכוגן	אריה	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
גדוד חרמש	פסגת זאב	ירושלים

ת.ד.	דירה	מספר בית
	7	8

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
arik3909@gmail.com	050-7970776	

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

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
----	-----------

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

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

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

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ שטחיות ☐ בציפי
לפחות ☐ בהמירה

נימוקי ההתנגדות

מצורף בקובץ להלן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קרן רביבו / תאריך: 16:07 19/10/2023 / מספר בקשה:

2175523

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רביבו
שם פרטי:	קרן
דואר אלקטרוני:	kerdav2@gmail.com
תעודת זהות:	025559923
מספר תיק רישוי:	2023/0391.00

סטטוס טיפול

16:07 19/10/2023
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0391.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	קרן
שם משפחה:	רביבו
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	025559923
טלפון נייד:	6616968
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

באותו הבנין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

הרב ניסים יצחק 92/1 ירושלים

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704768

רחוב:

8

מס' בית:

א

כניסה:

8

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

המבקש להרחיב את דירתו לא ציין לאיזה מטרה ויש את הספק שההרחבה תשמש לבניית גן
ילדים ובכך ערך הדירה שלנו ירד ויפגע וכן יהיה רעש המולה, קושי במציאת חניה במשך
שעות היום

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים שירי / תאריך: 21:22 15/10/2023 / מספר בקשה:

2169526

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שירי
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	shiric10@gmail.com
תעודת זהות:	057066433
מספר תיק רישוי:	2023/0391.00

סטטוס טיפול

10:32 16/10/2023	נפתח לצפיה רחמה יעקובי
21:22 15/10/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2023/0391.00	
הזדהות:	שם פרטי:
שם משפחה:	חיים
סוג זיהוי:	שירי
מזהה:	ת.ז.
טלפון נייד:	057066433
	3134003

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות -
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים - אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' כנר ספרא 1 - ירושלים,

א.א.

הנדון: התנגדות לחיק היחד מס' 2023/0391.00 -

הידוע ככתובת - רח' גרוד חרמש 6 - 8 ירושלים

אני, מר י' ר' ר' ב' ב' מל.ח. ש.מספרה: 5433305 בשמי ובשם בני ביחי,
מתכבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת האת מהטעמים הבאים:

1. אני ואני בני ביחי, מל.ח. זכויות ברירה הידועה כגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הרבקה בסמוך לשמח מגורי מרשיי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה החשכ"ה - 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איננה חואמה את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה הצטרפה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר החמץ המסריד בהם, שיבדה שלנצמח בעידה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. נשד עיר כי במקום קיימת עבירה בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולתקנות, שוכנה שנלחה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה תחלה בחליכי אכיפה כנגד המחזיקים ומבלי חובש בנין שימוש בקרקע בניגוד ליישור וללא היתר בנייה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות.
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' כפר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לתיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר חורג' ע'ר'ס' 01/01/2019 בעל ת.ז. שמספרה: 312925134 בשמי ובשם בני ביתי, 312925126
מתכבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת זאת מהטעמים הבאים:

1. אני ואנו בני ביתי, בעלי זכויות בדירה הידועה בגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, ומסדה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בסמוך לשטח מגורי מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק החכונן והבנייה החשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום החוכנית").
3. ראשית עיר כי החכנית אשר הוגשה לאישור אינה חואמת אח המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשה כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בחכנית לא צוינה תעבידה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר החמך המפריד בהם, שיברה שלעצמה תעבידה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירה בניה ווספח בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (כ – 40) בניער לחוק ולחקנות, שיברה שאלמה כחכב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. בכל הירוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה הוחלה כהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובעלי הנכס בגין שימוש בקרקע בניער ליעוד וללא היתר בנייה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות.
באמצעות המערכת המקוונת

למבור: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' ככר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לתיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר אברהם יוסף בעל ת.ז. שמספר 05825444 בשמי ובשם בני ביתי,
מחבר להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת זאת מהטעמים הבאים:

1. אני ו/או בני ביתי, בעלי זכויות בדירה הידועה בגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בכמוך לשטח מערי מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית נגיד כי התכנית אשר הוגשה לאישור אינה חואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשת כחדרה אחת.
4. שנית נגיד כי בתכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר התמך המשריד בהם, עובדה שלעצמה מעירה כי המכנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד נגיד כי במקום קיימת עבירה בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים כוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, עובדה שעלחה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בחליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובעלי הנכס בגין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

בס"ד

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות.

באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח.

מרח' כנר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לחיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גרוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר. חנוך שניידר מג' ת.ז. שמספרה 057066433 משמי ובשם בני ביתי,
מחבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת אחד מהטעמים הבאים:

1. אני ו/או בני ביתי, מבלי זכויות בדירה הירועה כמש' 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בסמוך לשטח מגורי מושני, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור אינה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמעות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה העברה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר התמך המפריד בהם, עברה שלעצמה מעידה כי המבנה נמצא במכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירה בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, עברה שעלתה ככתב במסגרת פנייתו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הירוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובגלי הנכס בנין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בניה.

כס"ד

10 באוקטובר 2023

מכלל לפעוט בזכויות.
באמצעות המשרד המקומי

לכבוד: עיריית ירושלים - אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' כפר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לתיק היחר מס' 2023/0391.00 -

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 - 8 ירושלים

209384190
209194687
209194687
אני, מר, בגל ת.ו. שמשפחה בשמי ובשם בני ביתי,
מחבר להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותר האח מהטעמים הבאים:

1. אני ואו בני ביתי, בגל זכויות ברירה הידועה כגש 30663, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הרבקה בסמוך לשטח מעורי מרשי, הודעה מכוח סגף 89 לחוק החכונ והבנייה החשכ"ה - 1965 (להלן: "פרסום חכונות").
3. ראשית עיר כי החכונות אשר הוגשה לאישור אינה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כדירה אחת.
4. שנית עיר כי בחכונות לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר התמך המפריד בהם, עובדה שלעומה מעירה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירה כגון נוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, עובדה שעלולה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובגל הנכס בגין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

0543093507

23/3/91

אנו דיירי הבניינים גדוד חרמש 6 וגדוד חרמש 8א'
נכסגת זאב ירושלים

מתנגדים שיפעל גן ילדים בכל מתכונת שהיא בבנייננו

שם: לרה ח"י
209401698
205843931 ונהל ח"י

שם: טניה וקרון
307518563
307518498 סוויטור וקרון

שם: חורוס סופר
312925134
312925126 חורוס בוריס

שם: אליזב
058141411
058352444

שם: דוד
058141411

שם: _____

שם: _____

שם: מאיר פישל
303841291
303841291 מאיר פישל

שם: דוד רחמי
209401698
209350140 דוד רחמי

שם: דוד יוני
054773653
054773653 דוד יוני

שם: סוזנה
307639443
307639443 סוזנה

שם: חיים ש"י
054001433
057332489 חיים ש"י

שם: דוד
305264481
305264481 דוד

שם: דוד
302422865
0504121801 דוד

30.8.2023

הנדון: מניעת פתיחת 2 גני ילדים בגדוד חרמש 816 בירושלים

מדובר על 2 דירות מחוברות השייכות ל 2 הבניינים גדוד חרמש 816

הגנים שייכים לרשת מג"י אשר פותחים בימים הקרובים 2 גני ילדים של כ 18 ילדים בכל גן וזוהי אחת מרשות הגן או בעל הדירה הגיע לבקש את אישור השכנים לשימוש חורג וכל השכנים מתנגדים לכן

הטעמים:

ירידת ערך הדירה של בעלי הדירות בגלל שיש גנים בבניין ויש אנשים המעוניינים למכור את דירתם יקשה עליהם עקב הגנים הנמצאים בבניין. כמו כן בעלי דירות צעירים המשכירים את דירתם בבניין לשוכרים יקשה עליהם למצוא שוכרים.

שוכרים שנמצאים בבניין אומרים כי יחסשו דירה אחרת להשכרה

גם חורי ילדים שילדם לומד בגן בבניין טוענים שאין זה מהווה מטרד ומקשה יותר למכור או להשכיר את הדירה במצב כזה.

בכניסה אחת יש נכה צה"ל שישן כל הבוקר ובקומה מעליו שוטר אשר עובד משמרות לילה וישן בבקרים.

רוב הדיירים בבניין זה חינוך אנשים מבוגרים אשר תרעש יחווה עבורם מטרד חמור.

בכניסה השניה יש אשה שעובדת בגולן תקשורת אשר עבודתה כלילה מהמחשב ובימים ישנה.

חיים שירי אחד מבעלי הדירות סובל שנים מגדודי שינה ויש לו מרשם קבוע לכדורי שינה "בודורמין" ב 12:00 הביתה כך שישן רק בצהריים.

בכל כניסה יש 8 דירות מספר החניות הוא 12 כאשר יש כאמור נכה אשר לו חניה כפולה ולכן יש רק 10 חניות כמו כן יש לקחת בחשבון שיש לחלק ממשקי הבית 2 רכבים כך שגם נכה אנו נאלצים לחנות גם על המדרכה וכאשר יגיעו בבוקר ובצהריים הורי הגן עם רכביהם תיווצר מצוקת רצינית של חניה וכן הרחוב עצמו ייחסם לכניסה ויציאה.

גם כשדיירי הבניין יחזרו בצהריים מעבודתם יקשה עליהם להיכנס לרחוב ולחנות את רכבם ליד ביתם.

דבר נוסף ידוע כי בגני ילדים יש סתימות חוזרות ונשנות אשר יפגעו בצנרת הבניין של כולנו ידוע כי אין בגן ממ"ד מה קורה בשעת חירום הרי אין מקום במקלט של הבניין לכל הילדים?

אין מתאפשר פתיחת גן ללא אמצעי בטיחות?

לרשת הגנים מג"י ידוע כי הם צריכים לבקש אישורים מהשכנים וכבר היו להם התנגדויות במקומות אחרים ובכל זאת ממשיכים באופן זה מבלי לבקש את רשות השכנים ולהתחשב בדעתם

גם בעל הדירה לא בקש את רשות השכנים.

אין העיריה מאשרת שימוש היתר חורג ללא אישורם של בעלי הדירות.

הרי ידוע שאם יש התנגדות אסור להם לפתוח גן במבנה מגורים.

7. לבד העובדה שהחוכנית הוגשה שלא בחום לב ועל מנת לייצר 'הסחת תש' מגורמי האכיפה וזאת לטובת בריחה מאימת הדין ושימוש בקרקע בניגוד ליעודה כאמור בסעיף קודם.

8. עובדה זו, לבד הנזק הקנייני והמטרדים השונים מסכנת את דיירי הבניין מהסיבות המצוינות לעיל וזאת מטעמים שונים לרבות סכנה קונסטרוקטיבית, סכנה בטיחותית ללא אישור כיבוי אש, סכנת חיים משל העובדה כי המקלט הקיים אינו יכול להכיל כמות כה גדולה של אזרחים, סכנת חשמל משל ביצוע עבודות בניגוד לחקנות וכו'.

9. בנוסף נעיר כי מעיון בתשריט הבית המשותף, לא מצוין כי החצרות עליהן עתידים להיות מוצבים הממ"דים, מוצמדים לדירות בקומת הקרקע.

10. אשר על כן, אבקש להתנגד לאישור ההיתר שכן כבר כיום קיימת בנכס עבירות בנייה חמורה שעלולה חלילה לסכן את דיירי הבניין.

11. אקדים תודה מראש.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' כבר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

**הגדרון: התנגדות לתיק היתר מס' 2023/0391.00 –
הידוע ככחובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים**

אני, מר יורם קרולבין בעל ת.ז. שמשפדה; 312556 משמי ובשם בני ביתי,
מתכבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת זאת מהטעמים הבאים:

1. אני ו/או בני ביתי, בעלי זכויות בדירה הידועה כגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בסמוך לשטח מגורי מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איננה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר החמך המפריד בהם, עובדה שלעצמה מעידה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירת בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (ב – 40) בניגוד לחוק ולתקנות, עובדה שעלולה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובעלי הנכס בגין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

כס"ד

10 באוקטובר 2023

מכלי לפגוע בזכויות-
באמצעות העברת המקומות

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' בכר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.

הגדרון: התנגדות לתיק היתר מס' 2023/0391.00 –
הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר אסף מ/ס בעל ת.ז. שמספרה 001731618; כשמי ובשם בני ביחי,
מתכבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותרת זאת מהטעמים הבאים:

1. אני ואני בני ביחי, בעלי זכויות בדירה הידועה כגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בסמוך לשטח מגורי מרשי, הודעה מבוח שטרף 88 לחוק התכנון והבנייה החשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איננה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר התמך המסדיר בהם, שובדה שלעצמה מעידה כי המבנה נמצא בסכנת קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירת בניה נוספת ברמות ניהול גן ילדים כוערים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקיקות, שובדה שעלמה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בחליכי איפוח כנגד המחזיקים ובעלי הונס בנין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות -
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מד"כ מכר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לחיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר שמואל בן-דוד בעל ת.ז. שמספר 000676501 בשמי ובשם בני ביתי,
מחבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותר וזאת מהשעמים הבאים:

1. אני ו/או בני ביתי, בעלי זכויות בדירה הירועה כגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הרבקה בסמוך לשטח מעורי מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק החכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איגרת חואמת את המציאות שכן שני הרירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה תעבורה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח נדול בקיר החמך המפריד בהם, עובדה שלעצמה מעידה כי המבנה נמצא בסכנת קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירת בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים כוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולתקנות, עובדה שעלחה ככתב במסגרת פניחנו למחלקת הפיקוח על הבניה.
6. ככל הירוע לי, מחלקת הפיקוח על הבניה החלה בהליכי אכיפה כנגד הסחויקים ובעלי הנכס כגון שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בניה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפגוע בזכויות.
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מדח' כפר ספרא 1 - ירושלים.

א.נ.

הנדון: התנגדות לחיק היחר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר _____ בעל ת.ז. שמספרה 58817944 בשמי ובשם בני ביתי,
מחשבו להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותר וזאת מהטעמים הבאים:

1. אני ו/או בני ביתי, בעלי זכויות בדירה הידועה כגוש 30665, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות דרכה במסמך לשטח מעורר מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק החכנת והכנייה החשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום החכנית").
3. ראשית עיר כי החכנית אשר הוגשה לאישור איננה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיחידה אחת.
4. שנית עיר כי בחכנית לא צוינה תעודה כי במסמך איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר החמך המפריד בהם, תעודה של תעודה מעידה כי המבנה נמצא בסכנת קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירה בניה גוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולתקנות, עבירה שגללה בכתב במסמך פנייתו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בתליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובעלי הנכס בנין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפתע בזכויות-
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' ככר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.

הנדון: התנגדות לתיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מד ארל' ריאד, מל ת.ז. שמספר 207879982 בשמי וכשם בני ביתי,
מחבר להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותר וזאת מהטעמים הבאים:

1. אני וא/או בני ביתי, בגלי זכויות בדירה הידועה בגוש 30663, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הרבקה בסמוך לשטח מגורי מרשיי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק תחבון והבנייה החשב"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית נזיר כי התוכנית אשר הוגשה לאישור איננה תואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כחידה אחת.
4. שנית נזיר כי בתוכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח נדול בקיר החמך המפריד בהם, עובדה שלפיה מעידה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד נזיר כי במקום קיימת עבירת בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים בוגרים (ב - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, עובדה שעלולה בכתב במסגרת פנייתו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ובגלי הנכס בנין שימוש בקרקע בניגוד ליעד וללא היתר בנייה.

בס"ד

10 באוקטובר 2023

מכלי לפענוח בזכויות.
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים – אגף הרישוי והפיקוח,
מח' כנר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.

הנדון: התנגדות לחיק היתר מס' 2023/0391.00 –

הידוע ככתובת - רח' גרוד חרמש 6 – 8 ירושלים

אני, מר אביאל אגסי וקרן בעל ח.ו. שמספרה 3075/8498 בשמי ובשם בני ביחי,
מחבב להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בכותר וזאת מהטעמים הבאים:

1. אני ואני בני ביחי, בעלי זכויות בדירה הידועה כגוש 30665, חלקה 7.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדבקה בסמוך לשטח מגורי מרשי, הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית עיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איננה חואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כחדה אחת.
4. שנית עיר כי בתכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר המזרחי המפריד בהם, שובדה שלגובה מעידה כי המבנה נמצא כסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד עיר כי במקום קיימת עבירה בניה נוספת בדמות ניהול גן ילדים כגרים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, שובדה שעלחה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הירדע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בהליכי אכיפה כנגד המחזיקים ומכלי הנכס בעין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בניה.

10 באוקטובר 2023

מבלי לפנות בזכויות.
באמצעות המערכת המקוונת

לכבוד: עיריית ירושלים - אגף הרישוי והפיקוח,
מרח' כנר ספרא 1 - ירושלים.

א.ג.ג.

הגדרון: התנגדות לחיק היחר מס' 2023/0391.00 -

הידוע ככתובת - רח' גדוד חרמש 6 - 8 ירושלים

אני, מר אליהו חיים חזן מל.ת.ו שמשפדה: 3001318500 בשמי ובשם בני ביתי,
מתחבד להגיש התנגדות לאישור ההיתר המצוין בבחור חאת מהשעמים הבאים:

1. אני ואני בני ביתי, מבלי זכויות בדירה הידועה כנש 30663, חלקה 17.
2. לאחרונה, נמסרה הודעה לציבור באמצעות הדפסה בסמוך לשטח מערי מחשי. הודעה מכוח סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: "פרסום התוכנית").
3. ראשית פיר כי התכנית אשר הוגשה לאישור איננה הואמת את המציאות שכן שני הדירות בקומת הקרקע אוחדו ומשמשות כיתידה אחת.
4. שנית פיר כי התכנית לא צוינה העובדה כי במסגרת איחוד הדירות, נפתח פתח גדול בקיר התבך המפריד בהם, עובדה שלצממה מעידה כי המבנה נמצא בסכנה קונסטרוקטיבית.
5. עוד פיר כי במקום קיימת עבירה בניה נוספת בדמות ג'הול גן ילדים כוברים (כ - 40) בניגוד לחוק ולחקנות, שיבדה שגולחה בכתב במסגרת פנייתנו למחלקת הפיקוח על הבנייה.
6. ככל הידוע לי, מחלקת הפיקוח על הבנייה החלה בחליכי אכיפה כנגד תמחויקים ובגלי הונס בנין שימוש בקרקע בניגוד ליעוד וללא היתר בנייה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	1978/0069.06
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינויים בבניין קיים ותוספת ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד כהן ג'רמי מרטין
עורך הבקשה	אדריכל אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

נגבה 17, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	133	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 21/03/2001 תיק בניין מספר: 1978/69.3

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 6.90 מ"ר.

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות, וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף.

במסגרת פתיחת הבקשה הוצעו תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת המרתף מוצע מחסן מתחת לממ"ד המוצע בקומה מעל, כמו"כ בתוך החלק הקיים של המרתף מוצעת בריכת שחיה, חדר הסקה ומעברים.

בקומת הקרקע בחזית מזרחית מוצע ממ"ד מעבר לקווי הבניין, יציקת רצפה חדשה לקומה זו, ושינויים פנימיים הכוללים הריסת עמודים.

בקומה ראשונה מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע, וכן שינויים פנימיים.

בקומה השניה מוצע לסגור מרפסת קיימת באלומיניום, וכן ליצור מרפסת שרות, ושינויים פנימיים.

מוצע להגביה את גג הרעפים הקיים, ליצור גלריה, ופודסט גישה לדודי שמש, שנראה מוביל למרפסת לא מקורה, שאר החלל מהווה חלל כפול וחלל גג רעפים עם קורות ללא רצפה.

לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת המרתף מוצע מחסן וחדר הסקה.

בקומת הקרקע מוצע ממ"ד בלבד

בקומה א' מוצעים שינויים פנימיים בלבד

קומה ב' מוצעים שינויים פנימיים וסגירת מרפסת באלומיניום בתחום קווי הבניין מכח יתרת זכויות מוצעת קומת גלריה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 בחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

פרסום הקלות:

בתהליך פתיחת הבקשה פוסמו ההקלות הבאות:

תוספת 6% משטח המגרש שיפור התכנון

תוספת 5% בגין תוספת מעלית תוספת מעלית לנגישות

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של עד 1.0 מ' ושימוש בחלל התת

הקרקע תחת הממ"ד למחסן פתרון מיגון למבנה בהתאם לתמ"א - 38 ותכנית 10038

חפירת חצר אנגלית אוורור קומת המרתף

מחסן עד 20 מ"ר תחת ממ"ד מוצע בהתאם לתמ"א - 38 ותכנית 10038

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 30/11/2021

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. תפורט בהמשך בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התיק מובא לדיון בוועדת התנגדויות אודות הממ"ד כפי שיפורט בהמשך. כמו כן מעבר להתנגדות מבוא נושא אישור הממ"ד להכרעת הוועדה היות והתקבלה דחיה ממחלקת שימור למיקומו. ראה הרחבה בסעיף ממ"ד. להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים: שטחים מכח 6% הקלה כמותית – ויתור זכויות: היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר) סגירת מרפסת: הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדט החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם

לנוהל בקרה הנדסית . מייל נקלט בא.א של הבקשה. כמו כן מוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים. התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצויין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידי של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון חימוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות: "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד		
---	--	--

למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצוין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים והמבקשים. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית ב		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30007 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 07/09/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיתה קיימת חריגה במס' הקומות הן בקומת המרתף והן ע"י הגבהת הרעפים. חריגה זו היוותה סטיה ניכרת. כמו כן חישוב השטחים לא הוצג כנדרש וע"כ לא ניתן היה לבחון את הבקשה לעניין עמידה בשטחים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ושימור.	29/01/2024	חוות דעת תכנונית

כעת התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכוללת תיקונים ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a. התקבל אישור איכות הסביבה והתקבלה חו"ד מעודכנת ממחלקת שימור. יפורט בהמשך. רקע לבקשה: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ החלטת הוועדה: מס' קומות: ע"פ סעיף 9.ב "מספר קומות מירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3קומות מעל קומת מרתף + קומה	
--	--

מופלעת בחלל גג הרעפים") הבקשה צומצמה. בוטלה הברירה בקומת המרתף אשר היוותה תוספת קומה היות ופונקציה זו נחשבת כשימוש עיקרי וממילא מגדירה את המרתף כקומה נוספת. כעת קומת המרתף מהווה קומת שירות ומשמשת לאחסנה וח. טכני בלבד. (יפורטו בהמשך בסעיפים מחסן וח. טכני) מס' הקומות עומד בהוראות התכנית, אין מניעה לאשר. גובה הבניין: ע"פ סעיף 1.9 ג.1 "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם 2. מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים. (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי הזכויות לא מתאפשר בדרך אחרת)" ע"פ סעיף 10.ה: "בהתיחס לסעיף 9.ג לעיל יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ- 3 מ' גם אם היא גבוהה יותר" היות ומדובר בבנין אופיני והקומות הקיימות עולות על 3 מ', מחשב ע"ב ע"פ הוראות התב"ע את הקומות הקיימות כ- 3 מ' ומשלים ע"י הגבהת הרעפים ל 10 מ' המותרים עד גובה המרזב כאשר את השטח המתקבל בחלל גג הרעפים מחשב ע"ב כש. עיקרי החלל מגובה 2.2 מ' כנדרש בתב"ע. גובה המבנה עומד בהוראות התכנית, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטח המגרש: 489 מ"ר שטח מותר ע"פ תב"ע: $75\% + 1\%$ לקומה במגרש פינתי. דהיינו: $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. סה"כ שטח קיים: 383.33 מ"ר (קיימת חריגה של כ- 1.91 מ"ר, החריגה הינה זניחה)		
---	--	--

ניתן לראות כי כלל השטחים המותרים ע"פ תב"ע נוצלו, היות וכך הבקשה כולה מבוקשת מכח 6% הקלה כמותית בלבד.

שטחים מכח 6% הקלה כמותית:

$$489 * 6\% = 29.34 \text{ מ"ר}$$

בחלקה קיימות 2 תתי חלקות.

ע"פ נסח הטאבו החלק ברכוש המשותף אינו זהה ל-2 תתי החלקות שבבנין.

התקבל מסמך ויתור זכויות מתת חלקה 2 משפ' שולמן עבור תת חלקה מס' 1 (המבקש) על חלקם מ-6% הקלה כמותית בסה"כ שטח של כ- 14.67 מ"ר. (דהיינו $29.34/2=14.67$)

שטח זה לכאורה אינו מדוייק היות והחלק היחסי של תת חלקה 2 הינו $30/87$ ושל תת חלקה 1 $57/87$

דהיינו סה"כ השטח המגיע לתת חלקה 2 מכח 6% הקלה כמותית הינו: $29.34 * 30/87 = 10.11$ מ"ר

וסה"כ השטח המגיע לתת חלקה 1 (המבקש) מכח 6% הקלה כמותית הינו: $29.34 * 57/87 = 19.22$ מ"ר

היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר)

לסיכום-

סה"כ 6% הקלה כמותית מנוצלת כעת ע"י המבקש בלבד וזאת לאור ויתור זכויות שהתקבל.

סה"כ 6% - 29.34 מ"ר

סה"כ שטח מוצע - 29.29 מ"ר > 29.34 מ"ר

ע"פ הבחינה ניתן לראות כי השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר.

סגירת מרפסת:

מוצעת סגירת מרפסת בשטח של כ- 9.03 מ"ר מכח שטח

עיקרי 6% הקלה כמותית כמפורט לעיל. המרפסת ברובה הינה בתחום קווי הבניין למעט חריגה של כ-50 מ"מ מקו בנין מזרחי צידי. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לבינוי לחזית צידית בקיר ללא פתחים ומלבד שישאר 2.70 מ' מגבול החלקה. סגירת המרפסת מותרת מרווח העולה על 2.70 מ' הנדרשים. יצוין כי בהתייחסות שהתקבלה ממחלקת שימור אודות סגירת המרפסת נירשם: "כי רצוי מהשיקול העיצובי להשלים את הבניה בקומת הגג 7.94+ ולהתקין גג הרעפים ארבע שיפועים בקונטור הבניין." אכן הושלמה הסגירה המוצעת כולל חריגה העומדת בתקנות כפי שפורט לעיל ומוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. יצוין כי הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדט החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית. מייל נקלט בא.א של הבקשה. מחסן: בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא נותנים מחסן בגודל העולה מ-20 מ"ר אף אם איננו בהקלה או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של כ-19.47 מ"ר וגובה של כ-2.20 מ'.		
--	--	--

שטח וגובה המחסן עומדים במותר. ח. טכני: עבור תכנון הממ"ד במיקום האופטימלי ביותר יש צורך בהריסת חדר הסקה השייך לדירת נשואת הבקשה. ח. טכני זה מוצע להעתקה בקומת המרתף בשטח של כ- 5.78 מ"ר. ע"פ החלטת הוועדה ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה המירבי של הדירה נשואת הבקשה. הוצג הסבר מילולי + סכמת שטחים עקרונית דרכם ניתן לראות כי שטח החדר המוצע עומד במותר. חצר אנגלית: הוגש חתך העובר דרך חצר אנגלית המאוררת את המחסן. החצר מוצעת בגובה של כ – 1.30 מ' וברוחב של כ -1.50 מ'. החצר עומדת בתקנות בניה במרווחים ואין מניעה לאשר. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בנין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים. התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצוין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידיית של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר		
---	--	--

מיגון חיצוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות: "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצוין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים והמבקשים. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 25/06/2022 ע"י שירה אדלר שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 13/01/2022 ע"י עינבל כהנה שימור – התקבלה דחיה מתאריך 30/07/2023 כמפורט לעיל. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b		
	07/09/2022	דיון בוועדת משנה

מהנימוקים להלן: מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע: ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהים אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו. כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו. בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות גבהים גובה סופי על פי התכנית: 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע: מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'. עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים. ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים:	: לדחות במתכונת המוצעת
---	-----------------------------------

שטח עיקרי מוצע בבקשה: 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75%+1% לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש: $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים: 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. 6%- $489 * 6\% = 29.34$ מ"ר 5%- $489 * 5\% = 24.45$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מצוין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעת מרפסת שרות בשטח של: 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף. מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות, כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח		
---	--	--

הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חו"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב את המעלית קומה אחת ברירת שחיה: הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחתך איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום. מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תנאים טרם דיון	
---	--

אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 22/02/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022 לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. תיקון תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מהנימוקים להלן: מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע: ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהים אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו. כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש	30/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו. בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות גבהים גובה סופי על פי התכנית: 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע: מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'. עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים. ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: $75\% + 1\%$ לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש: $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים: 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. $6\% - 489 * 6\% = 29.34$ מ"ר $5\% - 489 * 5\% = 24.45$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מציין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה.		
--	--	--

נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעת מרפסת שרות בשטח של: 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף. מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות, כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חו"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב את המעלית קומה אחת ברירת שחיה: הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי		
--	--	--

התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחתך איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום. מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 22/02/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022 לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. תיקון תכנית a.		
	25/08/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 21/02/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות / שטחי בניה הוראות תכנית 1201 לעניין השלמת קומת גג לא חלות על החלקות בתחום שטח תכנית זו.. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 30/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.		
---	--	--

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: עבור ממ"ד, ומחסן מפורט להלן.

מספר קומות

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע: ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהים אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו.

כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו.

בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות

גבהים

גובה סופי על פי התכנית: 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע: מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'.

עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים.

ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר.

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75%+1% לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש: $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים: 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. $489 * 6\% = 29.34$ מ"ר $489 * 5\% = 24.45$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מציין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר. שטחי שרות: שטחי שירות מוצעים בבקשה: מוצעת מרפסת שרות בשטח של: 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף.		
--	--	--

מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות, כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חו"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב את המעלית קומה אחת ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. החלקה הינה של 2 בעלים, כאשר אחד מתוכם הוא המבקש, כל הבעלים חתומים על הבקשה. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן- צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, לא קיימת חזית אחורית בחלקה, מוצע בחזית צידית. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרווח המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום.	
---	--

המצע עומד במותר. נותר מרווח של 1.10 מ' עד לגבול המגרש. מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד, מאחר ומדובר בסטיה מקווי הבניין, המהווה עבור המרפסת סטיה נכרת, לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת מעל גג המבנה. בריכת שחיה: הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחתך איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום. מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים		
---	--	--

לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תימוכין קניינים בשטח משותף בחלקה קיימים 2 בעלים, הבקשה חתומה ע"י שניהם. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 26/05/2022 בתנאים. (האישור נשלח במייל, מוטמע בארכיב האופטי. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגד והמלצת הבוחן בעניין:		
---	--	--

תמצית ההתנגדויות: מתנגדת שכנה מהבניין הסמוך למבקש. המתנגדת מתנגדת לממ"ד שמגיע כמעט עד לסוף החצר, וכן מוצעת מרפסת מעל. לשאר הבינוי אין התנגדות. תגובת המחלקה: ממ"ד הינו מציל חיים, והממ"ד המוצע עומד בתנאי החוק והתקנות, ע"כ אין מניעה לאשר. מבחינת המרפסת- לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת, וע"כ נדרש להסירה מהבקשה. באם תתוקן הבקשה, יוזמנו מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
תוספת 6% משטח המגרש - שיפור התכנון תוספת 5% בגין תוספת מעלית - תוספת מעלית לנגישות הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של עד 1.0 מ' ושימוש בחלל - התת הקרקע תחת הממ"ד	09/11/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

למחסן - פתרון מיגון למבנה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038		
חפירת חצר אנגלית - אוורור קומת המרתף		
מחסן עד 20 מ"ר תחת ממ"ד מוצע - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	תשלום אגרת בניה	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	הצגת הסכם לקליטת עודפי עפר ופסולת בניין מאתר מאושר ומסודר למחלקת איכות הסביבה	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התיק מובא לדיון בועדת התנגדויות אודות הממ"ד כפי שיפורט בהמשך.

כמו כן מעבר להתנגדות מבוא נושא אישור הממ"ד להכרעת הוועדה היות והתקבלה דחיה ממחלקת שימור

למיקומו. ראה הרחבה בסעיף ממ"ד.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

שטחים מכח 6% הקלה כמותית – ויתור זכויות:

היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר)

סגירת מרפסת:

הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב- 2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים.

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדט החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה.

ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית.

מייל נקלט בא.א של הבקשה.

כמו כן מוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע.

ממ"ד

מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2.

שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בנין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים.

התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף.

תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית.

יצוין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידי של המבנה.

ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון חיצוני בחזית הצד של בניין אופני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה."

מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת.

הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

להלן תמצית ההתנגדות:

"תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גליונה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות"

יצוין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש.

הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים והמבקשים.

יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b

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

תיק: 1978/0069.06
מספר

תאריך: 30/11/2021
הגשה 16:14:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	341393486	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	משה	גרינברג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	גבעה

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		9322017

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2178711	mosheg@edprop.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
שכן המידי בצד מזרח של המבקש, ברוחב 4 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המואננת ☐ במעברית
☐ בדגמי משתח ☐ במכירה

נימוקי ההתנגדות

תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	2021/0514.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוקדסי ינון
עורך הבקשה	בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	106

כתובת האתר

רפאל בר לביא 15, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
5053א	תחילת תוקף	17/03/1997			
9487	תחילת תוקף	25/05/2005			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

בשכונת הר חומה קיים בניין מגורים כאשר עבור דירה מספר 10 ו 9 מבקשים תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג .

התרי בניה קודמים :

למבנה ניתן היתר בניה מקורי בת.ב 2002.385 מיום 6.5.2003

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה לא צינו הקלות כאשר ביצעו משלוח הודעות ותום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 10.3.22 כאשר

התקבלה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין פגיעה בנוף ואחידות הבניינים יש לציין כי לפי החלטת וועדה נדרשו לצרף את דירה מספר 9 ולכן יש לבצע משלוח הודעות עבור הבינוי המבוקש לדירה זו .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים :

אישור חניה: אין צורך

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 21.3.22 אך נדרש אישור חוזר בשל הוספת דירה 9

אישור שפ"ע : התקבל מיום 14.3.22

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
	לזמן מתנגדים ומבקשים לשמיעת התנגדויות: התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה . להלן ההתנגדויות: 1. הוגשה התנגדות בתאריך 10/3/2022 ע"י מר אהרן עובדיה, ת"ז 321102139 להלן נימוק ההתנגדות- "הבית יהיה גבוה יסתיר את הנוף. יפגע במראה השכונה ובאחידות הבניינים". 2. הוגשה התנגדות בתאריך 11/1/2024 ע"י נתנאל כהן ת"ז 305366510 להלן נימוק ההתנגדות- * " במהלך היום השמש עומדת במיקום והגובה שבו רוצים לעשות את התוספת בנייה, מה שיגרום להסתרת האור לדיירים בבניין 17 בכיוון דרום- מזרח. * אני ואשתי עובדים כמעט רק מהבית בהמשך שעות מרובות הכוללות שיחות וישיבות באמצעות המחשב, והחלון בחדר העבודה ממוקם בדיוק מול בנין 15. רעש מהבנייה ירגום להפרעה ממשית ביכולת לעבוד ולתקשר עם גורמים בעבודה ועלול להוות פגיעה בפרנסה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9487 תחילת תוקף: 25/05/2005 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 21/05/2023 נידונה הבקשה בוועדת רשות רישוי והחלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36". להלן החלטת הועדה: הבקשה מובאת לאישור לוועדת התנגדויות מהדברים הבאים : הבקשה מובאת למשלוח הודעות או לחילופין חתימה פוזיטיבית של כלל דיירי הבנין + לפני הליך ההודעות יש לקבל אישור מעודכן של איכות סביבה בשל הוספת דירה מספר 9 הבקשה הופנתה למשלוח הודעות בתאריך 26/12/2023 תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 קיימים בבקשה 2 מתנגדים אשר יוצגו בהמשך. אין צורך באישור איכות הסביבה כיוון שהתוספת המוצעת אינה עולה על 80 מ"ר. וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים - הוגשה כנדרש להלן פרוט הבינוי המבוקש : קומה ו' מפלס +17.40:	05/02/2024	חוות דעת תכנונית

עבור דירה מספר 9 ו10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג ואין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי לכן הוסיפו את דירה 9 לבקשה וזאת לפי דרישת הרישוי על מנת שהבינוי יהיה סימטרי ואחיד . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש תכנון פחתים חדשים – ניתן לאשר תואם לקיים . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות או לחילופין חתימה פוזיטיבית של כלל דיירי הבנין + לפני הליך ההודעות יש לקבל אישור מעודכן של איכות סביבה בשל הוספת דירה מספר 9 וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה	21/05/2023	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

המבוקשים להלן פרוט הבינוי המבוקש : קומה ו' מפלס +17.40: עבור דירה מספר 9 ו10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג ואין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי לכן הוסיפו את דירה 9 לבקשה וזאת לפי דרישת הרישוי על מנת שהבינוי יהיה סימטרי ואחיד . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש תכנון פחתים חדשים – ניתן לאשר תואם לקיים . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא .		
חוות דעת תכנונית בתאריך 8.5.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי לא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול וכן יש לצרף את הדייר הצמוד על מנת לייצור סימטריה לבניין . לאחר וועדה זו הוכיחו שטחי בניה עבור התוספת המבוקשת וכן צרפו את השכן הצמוד לבקשה לפי דרישת מחלקת הרישוי על מנת לייצור סימטריה לבניין	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5053 א תחילת תוקף 17.3.1997 הקובעת אזור מגורים 2 . תכנית זו כפופה למתאר 62 . תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר תב"ע 9487 תחילת תוקף 25.5.2005 הקובעת אזור מגורים 2 היא לאיחוד וחלוקה של 2 המגרשים מספר 316 ו315 למגרש אחד ושינוי קוי הבנין בגין האיחוד תב"ע 5053 א קובעת הוראות בינוי ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע זו סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים אך יש לציין כי המבנה המאושר חורג מקו הבנין מס' קומות: לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא הרחבה של קומה קיימת , גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים תוספת בניה במפלס הדירה הקיימת על ידי סגירת מרפסת קיימת ומוצמדת לשכן מס' יח"ד : לא תותר תוספת יח"ד בגין הרחבה לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש		
---	--	--

בינוי :

קומה ו' מפלס +17.40:

עבור דירה מספר 9 ו-10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג ואין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט .

תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי לכן הוסיפו את דירה 9 לבקשה וזאת לפי דרישת הרישוי על מנת שהבינוי יהיה סימטרי ואחיד .

הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש

תכנון פחתים חדשים – ניתן לאשר תואם לקיים .

דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא .

שטחי בנייה:

שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקריים מכח 5% השלמת דירת גג וקיצוז עובי קירות וקיצוז שטח ממ"ד לדירת המבקש .

5% השלמת דירת גג

מדובר בחלקה מספר 17 הכוללת 6 בניינים כאשר בכל בניין יש 2 דירות גג מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה

כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 181.05 מ"ר ($181.05 = 5\% \times 3621$)

וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 12 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 15.08 מ"ר

עובי קירות ממ"ד - מבקשים לשחרר עובי קירות של הממ"ד לא הציגו חישוב ולכן יש להציג חישוב בהתאם לתכנית, יש לצין שלפי חישוב בוחן הרישוי השטח המתקבל מעובי הקירות הינו כ 3.25 מ"ר . שטח ממ"ד לפי היתר בניה מקורי שטח ממ"ד שחושב כשרות הוא 8 מ"ר כאשר בפועל הממ"ד נבנה בשטח גדול יותר. היות וניתן לאפשר ממ"ד בשטח של 9+ עובי קירות לכן מבקשים שימוש בשטח שחושב כשטח עיקרי ומהווה שימוש לצורכי שרות והוא 1 מ"ר המשלים ל 9 מ"ר המותרים ועובי קירות הממ"ד . לסיכום השטח המותר לבניה עומד על 19.26 מ"ר שטח המבוקש לכל דירה הינו כ 19.16 מ"ר – כנדרש . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים אישור מהנדס עיר/ חוות דעת אדריכלית : הבקשה מהווה שיפור אדריכלי כי צרפו את השכן הצמוד וכן התקבל אישור ר"צ התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין פגיעה בנוף ואחידות הבניינים		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות או לחילופין חתימה פוזיטיבית של כלל דיירי הבנין + לפני הליך ההודעות יש לקבל אישור מעודכן של איכות סביבה בשל הוספת דירה מספר 9 וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים	01/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

להלן פרוט הבינוי המבוקש : קומה ו' מפלס +17.40: עבור דירה מספר 9 ו10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג ואין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי לכן הוסיפו את דירה 9 לבקשה וזאת לפי דרישת הרישוי על מנת שהבינוי יהיה סימטרי ואחיד . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש תכנון פחתים חדשים – ניתן לאשר תואם לקיים . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא .		
היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול וכן יש לצרף את הדייר הצמוד על מנת לייצור סימטריה לבניין . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת בקומה ו' מפלס +17.40 עבור דירה מספר 10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן	08/05/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ניתן לאשר השלמת דירת גג . אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי כך שלא מספיק רק הצגת תכנית צל לשכן הצמוד אלא יש להוסיף שכן זה לבקשה על מנת שהבינוי יהווה תכנון אחיד למבנה . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבניין מראה אחיד . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא . מבקשים פרגולה במרפסת התואמת לפרגולה הקיימת לשכנים בחזית מזרחית וזאת כאשר מסגרת הפרגולה בטון והקירוי על ידי קורות עץ –לא ניתן לאשר היות וניתן לראות כי במרפסת קיימת קורה מעוצבת וכן לפי תקנה 101 עבור פרגולה עץ אין צורך בהיתר בניה לכן יש להסיר מהבקשה . חוות דעת אדריכלית : מבחינת ראש הצוות לעניין התכנוני עלה כי הבקשה לא מהווה שיפור אדריכלי אלא הפרה בוטה של הסימטריה של הבניין לפיכך על מנת לאשרה יש לצרף את השכן הצמוד וכן לקבל אישור ראש הצוות לתכנון המוצע . שטחי בנייה: שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים מכח 5% השלמת דירת גג וקיצוז עובי קירות וקיצוז שטח ממ"ד לדירת המבקש . 5% השלמת דירת גג מדובר בחלקה מספר 17 הכוללת 12 בניינים כאשר בכל בניין יש 2 דירות גג מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה	
---	--

כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 181.05 מ"ר ($181.05 = 5\% \times 3621$) וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 24 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 7.5 מ"ר קיצוז עובי קירות מבקשים לשחרר עובי קירות שחושב בהיתר בניה מקורי . מכיוון והיתר הבניה ניתן מיום 6.5.2003 ולפי הנחיות המחלקה בנושא היתר בניה שניתן לאחר 23.2.1992 ולפני 15.2.2013 השטח העולה על 25 מ"ר יובא במניין שטחי השרות . מכיוון ותב"ע זו כוללת סל שטחי שרות לכן עפ"י חוות דעת משפטית מיום 19.4.2021 יש להוכיח שישנו עודף שטחי שרות יחסי עבור המבקש מכל החלקה ורק באם יוכח יהיה ניתן לקבל שטח מקיזוז עובי קירות . קיצוז שטח ממ"ד לפי היתר בניה מקורי שטח ממ"ד שחושב כשרות הוא 8 מ"ר כאשר בפועל הממ"ד נבנה בשטח גדול יותר. היות וניתן לאפשר ממ"ד בשטח של 9+ עובי קירות לכן מבקשים שימוש בשטח שחושב כשטח עיקרי ומהווה שימוש לצורכי שרות והוא 1 מ"ר המשלים ל-9 מ"ר המותרים ועובי קירות הממ"ד - לא הוצג השטח המתקבל מכך באופן ברור ומסודר אך מבדיקת בוחנת הרישוי עלה כי מדובר בכ 4.7 מ"ר , יש להציג חישוב כנדרש ניתן לראות כי למבקש קיים שטח עיקרי לנימול בהיקף של 12.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 23.68 מ"ר החורג מהשטח המותר , יש לצמצם שטחי שרות – לא מבקשים שטחי שרות בבקשה הנוכחית אך נדרשו להציג ייתרת שטחים באם רוצים לממש את השטח המבוקש מכח קיצוז עובי קירות . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים וכמובן עמידה בשטח המותר וכן יש להציג בינוי זהה לשכן הצמוד על מנת לשמור על הסימטריה של המבנה כולל הגשת המסמכים הנדרשים לצירופו לבקשה רק לאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה לדיון תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
---	--	--

הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול וכן יש לצרף את הדייר הצמוד על מנת לייצור סימטריה לבניין . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת בקומה ו' מפלס +17.40 עבור דירה מספר 10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג . אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי כך שלא מספיק רק הצגת תכנית צל לשכן הצמוד אלא יש להוסיף שכן זה לבקשה על מנת שהבינוי יהווה תכנון אחיד למבנה . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבניין מראה אחיד . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא . מבקשים פרגולה במרפסת התואמת לפרגולה הקיימת לשכנים בחזית מזרחית וזאת כאשר מסגרת הפרגולה בטון והקירוי על ידי קורות עץ –לא ניתן לאשר היות וניתן לראות כי במרפסת קיימת קורה מעוצבת וכן לפי תקנה 101 עבור פרגולה עץ אין צורך בהיתר בניה לכן יש להסיר מהבקשה . חוות דעת אדריכלית :	31/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
---	-------------------	--

מבחינת ראש הצוות לעניין התכנוני עלה כי הבקשה לא מהווה שיפור אדריכלי אלא הפרה בוטה של הסימטריה של הבניין לפיכך על מנת לאשרה יש לצרף את השכן הצמוד וכן לקבל אישור ראש הצוות לתכנון המוצע .

שטחי בנייה:

שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים מכח 5% השלמת דירת גג וקזוז עובי קירות וקזוז שטח ממ"ד לדירת המבקש .

5% השלמת דירת גג

מדובר בחלקה מספר 17 הכוללת 12 בניינים כאשר בכל בניין יש 2 דירות גג מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה

כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 181.05 מ"ר ($181.05 = 5\% \times 3621$)

וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 24 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 7.5 מ"ר

קזוז עובי קירות

מבקשים לשחרר עובי קירות שחושב בהיתר בניה מקורי .

מכיוון והיתר הבניה ניתן מיום 6.5.2003 ולפי הנחיות המחלקה בנושא היתר בניה שניתן לאחר 23.2.1992 ולפני 15.2.2013 השטח העולה על 25 מ"ר יובא במניין שטחי השרות .

מכיוון ותב"ע זו כוללת סל שטחי שרות לכן עפ"י חוות דעת משפטית מיום 19.4.2021 יש להוכיח שישנו עודף שטחי שרות יחסי עבור המבקש מכל החלקה ורק באם יוכח יהיה ניתן לקבל שטח מקזוז עובי קירות .

קזוז שטח ממ"ד

לפי היתר בניה מקורי שטח ממ"ד שחושב כשרות הוא 8 מ"ר כאשר בפועל הממ"ד נבנה בשטח גדול יותר . היות וניתן לאפשר ממ"ד בשטח של 9+ עובי קירות לכן מבקשים שימוש בשטח שחושב כשטח עיקרי ומהווה שימוש לצורכי שרות והוא 1 מ"ר המשלים ל-9 מ"ר המותרים ועובי קירות הממ"ד - לא הוצג השטח המתקבל מכך באופן ברור ומסודר אך מבדיקת בוחנת הרישוי עלה כי מדובר בכ 4.7 מ"ר , יש להציג חישוב כנדרש

ניתן לראות כי למבקש קיים שטח עיקרי לגימול בהיקף של

12.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 23.68 "ר החורג מהשטח המותר , יש לצמצם שטחי שרות – לא מבקשים שטחי שרות בבקשה הנוכחית אך נדרשו להציג ייתרת שטחים באם רוצים לממש את השטח המבוקש מכח קיזוז עובי קירות . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים וכמובן עמידה בשטח המותר וכן יש להציג בינוי זהה לשכן הצמוד על מנת לשמור על הסימטריה של המבנה כולל הגשת המסמכים הנדרשים לצירופו לבקשה רק לאחר מכן ניתן להחזיר את הבקשה לדיון		
חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה מספר תכנית שחלה בחלקה - הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5053א תחילת תוקף 17.3.1997 הקובעת אזור מגורים 2 . האם התכנית כפופה לתכנית המתאר - תכנית זו כפופה למתאר 62 . תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר תב"ע 9487 תחילת תוקף 25.5.2005 הקובעת אזור מגורים 2 היא לאיחוד וחלוקה של 2 המגרשים מספר 316 ו315 למגרש אחד ושינוי קוי הבנין בגין האיחוד תב"ע 5053א קובעת הוראות בינוי ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע זו סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה.	31/03/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים אך יש לציין כי המבנה המאושר חורג מקו הבנין מס' קומות: לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא הרחבה של קומה קיימת , גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים תוספת בניה במפלס הדירה הקיימת על ידי סגירת מרפסת קיימת ומוצמדת לשכן מס' יח"ד : לא תותר תוספת יח"ד בגין הרחבה לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומה ו' מפלס +17.40: עבור דירה מספר 10 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, תיקון מס' 12, תב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג . אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט . תכנית צל – מדובר במבנה סימטרי כך שלא מספיק רק הצגת תכנית צל לשכן הצמוד אלא יש להוסיף שכן זה לבקשה על מנת שהבינוי יהווה תכנון אחיד למבנה . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש		
---	--	--

שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבניין מראה אחיד .

דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ז) הקומות הנוספות מעל שתי קומות המגורים הראשונות בצידו התחתון של המגרש יבנו בנסיגה שלא תפחת מ3 מטר בכל 2 קומות כאשר שתי הקומות יבנו ברציפות זו מעל זו , בבקשה הנוכחית לא מבקשים לבטל את הנסיגה הקיימת בחזית זו ולכן עומדים בהוראות התב"ע בנושא .

מבקשים פרגולה במרפסת התואמת לפרגולה הקיימת לשכנים בחזית מזרחית וזאת כאשר מסגרת הפרגולה בטון והקירוי על ידי קורות עץ –לא ניתן לאשר היות וניתן לראות כי במרפסת קיימת קורה מעוצבת וכן לפי תקנה 101 עבור פרגולה עץ אין צורך בהיתר בניה לכן יש להסיר מהבקשה .

שטחי בניה:

שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים מכח 5% השלמת דירת גג וקיצוז עובי קירות וקיצוז שטח ממ"ד לדירת המבקש .

5% השלמת דירת גג

מדובר בחלקה מספר 17 הכוללת 12 בניינים כאשר בכל בניין יש 2 דירות גג מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה

כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 181.05 מ"ר ($181.05 = 5\% \times 3621$)

וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 24 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 7.5 מ"ר

קיצוז עובי קירות

מבקשים לשחרר עובי קירות שחושב בהיתר בניה מקורי .

מכיוון והיתר הבניה ניתן מיום 6.5.2003 ולפי הנחיות המחלקה בנושא היתר בניה שניתן לאחר 23.2.1992 ולפני 15.2.2013 השטח העולה על 25 מ"ר יובא במניין שטחי השרות .

מכיוון ותב"ע זו כוללת סל שטחי שרות לכן עפ"י חוות דעת משפטית מיום 19.4.2021 יש להוכיח שישנו עודף שטחי שרות יחסי עבור המבקש מכל החלקה ורק באם יוכח יהיה ניתן לקבל שטח מקיצוז עובי קירות .

קיצוז שטח ממ"ד לפי היתר בניה מקורי שטח ממ"ד שחושב כשרות הוא 8 מ"ר כאשר בפועל הממ"ד נבנה בשטח גדול יותר. היות וניתן לאפשר ממ"ד בשטח של 9+ עובי קירות לכן מבקשים שימוש בשטח שחושב כשטח עיקרי ומהווה שימוש לצורכי שרות והוא 1 מ"ר המשלים ל9 מ"ר המותרים ועובי קירות הממ"ד - לא הוצג השטח המתקבל מכך באופן ברור ומסודר אך מבדיקת בוחנת הרישוי עלה כי מדובר בכ 4.7 מ"ר, יש להציג חישוב כנדרש ניתן לראות כי למבקש קיים שטח עיקרי לנימול בהיקף של 12.2 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 23.68 מ"ר החורג מהשטח המותר, יש לצמצם שטחי שרות – לא מבקשים שטחי שרות בבקשה הנוכחית אך נדרשו להציג יתרת שטחים באם רוצים לממש את השטח המבוקש מכח קיצוז עובי קירות. ממ"ד / חדר מחוזק : לדירת המבקש קיים ממ"ד שאושר בהיתר בניה מקורי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בבקשה הנוכחית מבקשים שטחי בניה מכח 5% השלמת דירת גג כאשר יש פרוט בסעיף בינוי לנושא. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא מבקשים ניוד שטחים בבקשה הנוכחית. מרפסות זיז /מרפסות גג לא מבקשים מרפסות זיז בבקשה נוכחית אלא סגירת מרפסת גג קיימת בשטח עיקרי שהוכח לניצול וכמפורט בסעיף בינוי.		
---	--	--

תימוכין קניינים בשטח משותף אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים וכמובן עמידה בשטח המותר וכן יש להציג בינוי זהה לשכן הצמוד על מנת לשמור על הסימטריה של המבנה כולל הגשת המסמכים הנדרשים אישור מהנדס עיר/ חוות דעת אדריכלית : מבחינת ראש הצוות לעניין התכנוני עלה כי הבקשה לא מהווה שיפור אדריכלי אלא הפרה בוטה של הסימטריה של הבניין לפיכך על מנת לאשרה יש לצרף את השכן הצמוד וכן לקבל אישור ראש הצוות לתכנון המוצע . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין פגיעה בנוף ואחידות הבניינים		
	25/11/2021	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, צבעות 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
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים ומבקשים לשמיעת התנגדויות:

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה .

להלן ההתנגדויות:

1. הוגשה התנגדות בתאריך 10/3/2022 ע"י מר אהרן עובדיה, ת"ז 321102139 להלן נימוק ההתנגדות- "הבית יהיה גבוה יסתיר את הנוף. יפגע במראה השכונה ובאחידות הבניינים".

2. הוגשה התנגדות בתאריך 11/1/2024 ע"י נתנאל כהן ת"ז 305366510 להלן נימוק ההתנגדות-

* " במהלך היום השמש עומדת במיקום והגובה שבו רוצים לעשות את התוספת בנייה, מה שיגרום להסתרת האור לדיירים בבניין 17 בכיוון דרום- מזרח.

* אני ואשתי עובדים כמעט רק מהבית בהמשך שעות מרובות הכוללות שיחות ושיבות באמצעות המחשב, והחלון בחדר העבודה ממוקם בדיוק מול בניין 15. רעש מהבנייה ירגום להפרעה ממשית ביכולת לעבוד ולתקשר עם גורמים בעבודה ועלול להוות פגיעה בפרנסה.

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

תיק: 2021/0514.00
מספר

תאריך: 10/03/2022
הגשה: 11:40:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזנות	מספר זהות	שם התאגיד / הלגון
	321102139	שכן

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אהרן	עובדיה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	חומת שמואל	ליכטנשטיין

מספר בית	דירה	ת.ד.
28	8	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2126770	aaronobadia@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשמירות ☐ מדיני מפתח ☐ בזכירה

נימוקי ההתנגדות

הבית יהיה גבוה יסתיר את הנוף. יפגע במראה השכונה ובאחידות הבניינים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נתנאל כהן / תאריך: 11/01/2024 13:16 / מספר בקשה: 2294749

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	נתנאל
דואר אלקטרוני:	netanelc1@walla.com
תעודת זהות:	305366510
מספר תיק רישוי:	2021/0514.00

סטטוס טיפול

11:34 15/01/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:16 11/01/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2021/0514.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	נתנאל
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305366510
טלפון נייד:	5219110

052 קידומת טלפון נייד:
טלפון:
02 קידומת טלפון:
netanelc1@walla.com דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:
בעלות המתנגד
הבניין הסמוך מצד ימין (17), מרחק מטרים ספורים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב:
מס' בית:
כניסה:
מס' דירה:
36103000
16701895
17

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. במהלך היום השמש עומדת במיקום והגובה שבו רוצים לעשות את התוספת בנייה, מה שיגרום להסתרת האור לדיירים בבניין 17 בכיוון דרום-מזרח. 2. אני ואשתי עובדים כמעט רק מהבית במשך שעות מרובות הכוללות שיחות ושיבות באמצעות המחשב, והחלון בחדר העבודה ממוקם בדיוק מול בניין 15. הרעש מהבנייה יגרום להפרעה ממשית ביכולת לעבוד ולתקשר עם גורמים בעבודה ועלול להוות פגיעה בפרנסה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	1980/0805.12
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן וחניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שנצר משה
עורך הבקשה	קאפח נווה אופירה
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניסן אברהם 21, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	143	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4658	תחילת תוקף	08/12/2000	143	אזור מגורים מיוחד	528

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בניית חניה, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף

תוספת בניה בקומת קרקע

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

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

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

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

הבקשה כוללת תוספת חניות: כן

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

	מתאריך	
בשכונת קרית יובל, רחוב מרקו ברוך 17 מבוקש, בניית חניה, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף תוספת בניה בקומת קרקע בחלקה חלה תכנית 4658 משנת 2002, תב"ע זו קבעה קווי בניין לתוספות כאשר זכויות הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות. להלן התאמה למותר: עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות. שטח עיקרי מוצע: 29.15 מ"ר בינוי בקומת מרתף עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום"	25/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" בקומת מרתף מבוקש שימוש עבור מחסן, ממ"ד חניה כמותר. עם זאת, ישנו חלק המבוקש מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית ובקיר עם פתחים, ובנוסף מהווה תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו לתוך קווי בניין ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט. חניה עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 10/01/2024: "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לצמצם שטחים החורגים מקווי בניין. לאחר התיקון יידרש אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית המתוקנת.		
---	--	--

לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה מקו בניין לצורף ניצול זכויות (פרט לממ"ד), זאת מאחר והוראות התכנית קבעו כי הזכויות הינן פועל יוצא של קווי הבניין. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדת לתוך חריגה למרווחים אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים- טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש. מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכנית מאושרות אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין. פגיעה בתקנון בית משותף- התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט. חורג מקווי בניין טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין. יש לזמן מתנגדים יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a		
חוות דעת תכנונית	13/02/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 4658 תחילת תוקף: 08/12/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת בתכנית 4658 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא ישנו נספח עקרוני מנחה לעניין מספר קומות וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 11/01/2021 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, אין תוספת יחידות דיור.		
---	--	--

שטחי בניה – שטחים עיקריים עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות. שטח עיקרי מוצע: 29.15 מ"ר בינוי בקומת מרתף עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום" זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" בקומת מרתף מבוקש שימוש עבור מחסן, ממ"ד חניה כמותר. עם זאת, ישנו חלק המבוקש מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית ובקיר עם פתחים, ובנוסף מהווה תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו לתוך קווי בניין ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט. חניה עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות		
--	--	--

המרבי וקווי הבניין המרביים" התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 10/01/2024: "אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לצמצם שטחים החורגים מקווי בניין. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 8/8/2022 איכות סביבה: התקבל ביום 15/01/2024 הסדרי תנועה: התקבל ביום 10/01/2024: "אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדת לתוך חריגה למרווחים		
---	--	--

אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים- טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש. מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין. פגיעה בתקנון בית משותף- התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט. חורג מקווי בניין טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין. יש לזמן מתנגדים תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא		
	12/07/2022	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי -
	הקלה בדבר בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי -
	הקלה בדבר בניה מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי לצורך ניצול זכויות העומד בתקנות במרווחים -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חזזה 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	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב מרקו ברוך 17

מבוקש,

בניית חניה, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף

תוספת בניה בקומת קרקע

בחלקה חלה תכנית 4658 משנת 2002, תב"ע זו קבעה קווי בניין לתוספות כאשר זכויות הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות.

להלן התאמה למותר:

עפ"י הוראות התכנית סעיף ה':

"שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים"

מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות.

שטח עיקרי מוצע: 29.15 מ"ר

בינוי בקומת מרתף

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב):

"יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום"

זאת ועוד,

עפ"י הוראות התכנית סעיף ה':

"שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים"

בקומת מרתף מבוקש שימוש עבור מחסן, ממ"ד חניה כמותר.

עם זאת, ישנו חלק המבוקש מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית ובקיר עם פתחים, ובנוסף מהווה תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין.

יש להכניס תוספת זו לתוך קווי בניין ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט.

חניה

עפ"י הוראות התכנית סעיף ה':

"שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים"

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 10/01/2024:

"אין התנגדות לתוכנית,

מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה

מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש

במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה"

מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לצמצם שטחים החורגים מקווי בניין.

לאחר התיקון יידרש אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית המתוקנת.

לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה מקו בניין לצורך ניצול זכויות (פרט לממ"ד), זאת מאחר והוראות התכנית קבעו כי הזכויות הינן פועל יוצא של קווי הבניין.

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

מתנגדת לתוך חריגה למרווחים

אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין

מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים-

טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש.

מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות

אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין.

פגיעה בתקנון בית משותף-

התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט.

חורג מקווי בניין

טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין.

יש לזמן מתנגדים

יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a

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

תיק: 1980/0805.12
מספר

תאריך: 02/08/2022
הגשה: 19:17:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53354825	מישי נויבך

תואר	שם פרטי	שם משפחה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית היובל	ניסן אברהם

מספר בית	דירה	ת.ד.
21		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4479000	ron.kahanna@gmail.com

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
66522681	גרשון קליינר

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	gershonkleiner@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

חבצלת 9 ירושלים

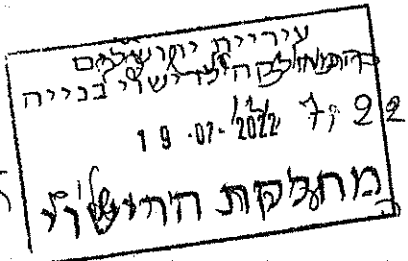
נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מסתוו ☐ במימון

נימוקי ההתנגדות

מוגשת התנגדות בנקודות. יציין כי מרשי שומר לעצמו את הזכות להעלות טענות נוספות בהמשך וזאת באמצעות חוות דעת תכנונית 'וכד



צ"ס 80/805/2

לכ' ועדה לארבעה וקני' מחלקת החורש

מה בקלה ~~2480/0850~~ קלס מלג שניצח

זול 30414 מאקה 143

מאת שנה כהן דה טסן 19 (מקו חזק 2)

מאקה - 142 זול - 30414

יש לי התנגדות לבניה ואזק שטח של
משפחת רבין מאקה 142 וגם דמיוחיו
רבין 2 בקטנים

אם בונה מה שניצח ששטח שלו זה זלמ
אזל שאל ומרוח ויקח מהשטח שלו וזל
במיוחיו

במדה גאנמט רנה שאל יהיה לו
לכך במלצא מהקנה של מי מלג שניצח

מאקה 143

דבארז דה
לובכן

לרה כהן
מלג 6-69666
02-5380611; צ"ס

ד"ר דין ווסף כנען זול -

2 באוגוסט 2022 מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד :

עיריית ירושלים

האגף לרישוי ופיקוח – מחלקת רישוי בנייה

בשם מר מישי נויבך – דייר בבניין בו מוצעת התכנית להיתר (להלן: 'מרשי')

הנדון: התנגדות להיתר בתיק בניין 1980/0805.12

ברישא, יצוין כי התנגדות מלאה ומפורטת הכוללת דגשים תכנוניים כנהוג, תצורף בהמשך. כעת; וכפי שצוין בטופס המקוון, תועבר ההתנגדות בנקודות.

יצוין כי חרף העובדה שמבקש ההיתר אינו מגיע בניקיון כפיים באשר לכוונותיו ולשימוש בפועל במבנה המוצע; מרשי מתנגד להיתר הבניה במתכונתו הנוכחית בלבד ולא למהותו. ברי לכל כי אין בסמכות הוועדה לדון בעניינים קנייניים אך בשל המתווה הקיים; ובעקבות העובדה כי לא קיימת חלוקה תכנונית, ראוי לציין בפני הוועדה עובדה זו.

להלן פירוט של פרטי התכנית שהוגשו ע"י מבקש ההיתר, אליהם מתנגד מרשי:

1. מרשי מתנגד להקלה בדבר הגדלת שטח המחסן לכדי 20 מ"ר ותוספת הממ"ד הנלווית – יצוין כי שטח המחסן כמהותו, מיועד לשימוש של כלל בעלי הדירות בבניין. בהיתר המבוקש, לא סומן שטח למחסן עתידי ולגישה של כלל דיירי הבניין אליו.
2. מרשי מתנגד להקלה בדבר חניה – בשונה מספח הבינוי, נקבעה מדיניות תכנונית בה סודרו החניות ע"פ תכניות מאושרות ולכן מרשי מתנגד לשינוי המסתמן מאישור התכנית המוצעת.
3. התכנית המוצעת מהווה פגיעה בתקנות המופיעות בתקנון הבית המשותף ובהסתמך על הבנות העבר בין בעלי הדירות בבניין. יצוין כי במסגרת ההיתר המוצע, מבקש מגיש התכנית שינוי פתחים ופעולות נוספות עם השפעות הצופות פני עתיד.
4. התכנית המוצעת חורגת משמעותית מקווי הבניין ומשכך מהווה שינוי מתווה תכנוני משמעותי עבור כלל הדיירים ובפרט למרשי. יצוין כי מרשי שומר על זכותו לצרף טענות תכנוניות באמצעות אדריכל בהמשך.

אי לכך ובהתאם לנכתב לעיל, מתנגד מרשי נחרצות למתווה התכנוני הנוכחי בדבר התכנית המוצעת המצוינת בכותר.

בכבוד רב ובברכה
גרשון קליינר, עו"ד

סדר יום לועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	2023/0199.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38/2 הריסת מבנה קיים תוך שימור חזית קדמית והעתקת חזיתות צדיות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן שלמה
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף חיים 3 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	244	כן
30045	245	כן
30045	245	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4579	תחילת תוקף	13/05/1999	244	אזור מגורים מיוחד	
4579	תחילת תוקף	13/05/1999	245	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/199 רחוב יוסף חיים 3 – תמ"א 38

גוש: 30045

חלקות: 244,245

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עם 2 גרמי מדרגות משני צידי הבניין בעל 5 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות ובו 16 יח"ד חדשות תוך שימור חזיתות צידיות קיימות ושחזורן במקומן החדש. הבניין החדש מופרד בגבול חלקה ובכך נוצרת הפרדה בבניין לכדי שני אגפים עם 2 כניסות נפרדות, אחת בחזית מזרחית והשנייה בחזית מערבית.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.97- קומת קרקע תחתונה – מוצעות מפלסם התחתון של 4 דופלקסים אשר הכניסה אליהן היא מקומת הקרקע במפלס 0.00. במפלס זה מוצעים חדרי הממ"ד לדופלקסים הנ"ל. מוצעים חדרי מדרגות ומעברים חדשים. בקומה זו מוצע חדרי מכונות ומוני חשמל. מוצעות חצרות אנגליות לטובת אורזור המפלסים הנ"ל. בכל צידו של בניין מוצעות 2 מפלסים של יח"ד.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד אשר נמצאים במפלסן התחתון 2.97-. כניסה לכל אגף הינה נפרדת, כניסה מזרחית ל 2 יח"ד וכניסה מזרחית ל 2 יח"ד. מוצעות 2 מעליות חדשות, אחת לכל אגף, מעלית באגף מזרחי ומעלית באגף מערבי. מוצעים 2 חדרי מדרגות ושטחי מעבר, בנפרד לכל אגף.

מפלס 3.68+, קומה א' – מוצעות 4 יח"ד בקומה. 2 יח"ד בכל אגף. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד. מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית. מוצעים חדרי מדרגות ומעליות כהמשך למוצע במפלסים תחתונים.

מפלס 6.65+, קומה ב' – מוצעות 4 יח"ד בקומה. 2 יח"ד בכל אגף. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד. מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית. מוצעים חדרי מדרגות ומעליות כהמשך למוצע במפלסים תחתונים.

מפלס 9.63+, קומה ג' – מוצעות 4 יח"ד בקומה. 2 יח"ד בכל אגף. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד. מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית. מוצעים חדרי מדרגות ומעליות כהמשך למוצע במפלסים תחתונים.

מפלס 12.61+, תכנית גגות רעפים – מוצע חלל גג טכני.

המגרש מצוי בתחום העיר ההיסטורית

הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית

הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית

הבניין אינו מוגדר לשימור בתב"ע אך מוגדר כאתר מס' 4051 ברשימת השימור

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20.

חוות דעת:

תוכנית מס' 4579 משנת 1999 התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד, 3 קומות, גובה קומה שלישית אינו עולה על 2.5 מ' עד לתחילת כגג הרעפים וסה"כ גובה קומה לא יעלה על 6 מ'. זווית הגג עד 30 מעלות. קווי הבניין צמודים לבניין ההיסטורי בכל החזיתות. תכנית 80%. 120% בניה מירבי למעט שטחי מרתף לשטחי שירות, מדרגות חיצוניות שהחלל תחתן לא סגור יחשבו כשטח שירות, ממ"דים. קווי בניין כמסומן בתשריט. 3 עצים לשימור בחזית לרחוב.

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

התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.	
חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 16.7.2023: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 16 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה לאחר 50% הנחה של שימור. לא מוצעים בתכנית מקומות חניה כלל. ישנו חניון עם קרן חניה באזור – חניון השוק, חניון מנורה, רחוב לוד. המלצת מחלקת תוש"יה הינה תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא מוצעת חניה במגרש, בהתאם לחו"ד תוש"יה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקומות חניה.	
קווי בניין	

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין למעט חצרות אנגליות החורגות עד למרחק של 1.5 כמותר. כמו כן ישן מרפסות המוצעות לתחום קו בניין תמ"א אך מרפסות אלו הינן היסטוריות וניתן להציע בהתאם לכך מרפסות עוקבות והמשכיות. על אף האמור ועל אף שהבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א, יש לשמור על חזית קדמית וחלק מחזיתות הצד לרבות 2 גרמי המדרגות האבן האופייניות לשכונת נחלאות. אי לכך קווי בניין קדמי וצידי יוצעו בהתאם לתב"ע החלה הקובעת כי קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. קו הבניין אחורי ניתן להציע ע"פ חלופה א' לקווי בניין בתכנית 10038 – 3 מטרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 797.875 מ"ר. השטח המוצע הינו 450.84 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות. ע"פ חו"ד תכנון יש לצמצם את מספר היח"ד המוצעות בקומה מ4 יח"ד ל2 יח"ד וזאת משום שגם לא מוצע פתרון חניה ובכך לצמצם את הצפיפות על הבניין במצב הנכנס. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית דרום מערבית מחוץ לקו בניין. המרפסות הנ"ל היסטוריות הנשמרות מטעמים היסטוריים. על כן, אין מניעה לאשר את המרפסות המבוקשות בקומות מעל. המרפסות הינן עקביות והמשכיות למרפסות ההיסטוריות. המרפסות המוצעות הינן בעומק ובאורך בהתאם למרפסות השימוריות. תברואה כתנאי לקבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות ב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.		
---	--	--

הפינוי מתבצע לדחסנית עיני . עצים במדידה חסרים עצים כולל עצים בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה. יש לשמר את 3 העצים הבוגרים בחזית - מוצעת עקירה של 2 מתוף 3 העצים. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4579 תחילת תוקף: 13/05/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית	09/01/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, ואישור לפתיחת תיק מיום 23.3.2022. ע"פ חו"ד שניתנה אין צורך בחו"ד הנדסית מאחר ומוצע הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

חו"ד שימור

בתאריך 30.7.2023 התקבל אישור מחלקת השימור ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה ע"פ הרמוניקה מתוקנת שהתקבלה במחלקה בתאריך 3.10.2022.

תנאים למתן היתר ותנאים שיירשמו בהיתר מפורטים במערכת תנאים של הרישוי.

חו"ד הועדה המחוזית

נשלחה בקשה להתייחסות הועדה המחוזית לבקשה. לא התקבלה תגובתם בתום 45 ימים, על כן, אין מניעה מלקדמה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה בתאריך 16.7.2023:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 16 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה לאחר 50% הנחה של שימור. לא מוצעים בתכנית מקומות חניה כלל. ישנו חניון עם קרן חניה באזור – חניון השוק, חניון מנורה, רחוב לוד. המלצת מחלקת תוש"ה הינה תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות חניה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא מוצעת חניה במגרש, בהתאם לחו"ד תוש"ה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקומות חניה.

התאמה למדיניות – חו"ד מחלקת תכנון עיר

התכנית המוצעת כוללת בינוי בן 4 קומות, קומת חלל טכני גג רעפים וקומת מרתף למגורים ו16 יח"ד התכנית חורגת מהתב"ע החלה במקום לעניין אחוזי בניין, קווי בניין ומספר הקומות בקומה אחת. הבקשה מתאימה להיתר בניה בחלקה שכנה מספר 227 לנושא מספר קומות. כמו כן, מוצעת חריגה מהוראות התב"ע לעניין שימור מפלסים(רצפות) קיימים ולא משאירה מאום מהמבנה למעט חזית ראשית בלבד. ע"פ תב"ע יש לשמר את 3 העצים הבוגרים בחזית – מוצעת עקירה של 2 מתוך 3 העצים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מעל הקרקע וקומת מגורים תחתונה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית מרפסת בחזית קדמית בכיוון דרום במרחק עד 40% מהמרווח. הקלה בקו בניין צידי עבור מעלית. הקלה בעבור הגדלת מספר יח"ד מ8 יח"ד מאושרות ל16 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין למעט חצרות אנגליות החורגות עד למרחק של 1.5 כמותר. כמו כן ישן מרפסות המוצעות לתחום קו בניין תמ"א אך מרפסות אלו הינן היסטוריות וניתן להציע בהתאם לכך מרפסות עוקבות והמשכיות. על אף האמור ועל אף שהבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א, יש לשמור על חזית קדמית וחלק מחזיתות הצד לרבות 2 גרמי המדרגות האבן האופייניות לשכונת נחלאות. אי לכך קווי בניין קדמי וצידי יוצעו בהתאם לתב"ע החלה הקובעת כי קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. קו הבניין אחורי ניתן להציע ע"פ חלופה א' לקווי בניין בתכנית 10038 – 3 מטרים. חישוב שטחים		
--	--	--

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 797.875 מ"ר . השטח המוצע הינו 450.84 מ"ר . מוצע כמותר . שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות. ע"פ חו"ד תכנון יש לצמצם את מספר היח"ד המוצעות בקומה מ4 יח"ד ל2 יח"ד וזאת משום שגם לא מוצע פתרון חניה ובכך לצמצם את הצפיפות על הבניין במצב הנכנס. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית דרום מערבית מחוץ לקו בניין. המרפסות הנ"ל היסטוריות הנשמרות מטעמים היסטוריים. על כן, אין מניעה לאשר את המרפסות המבוקשות בקומות מעל. המרפסות הינן עקביות והמשכיות למרפסות ההיסטוריות. המרפסות המוצעות הינן בעומק ובאורך בהתאם למרפסות השימוריות. תברואה כתנאי לקבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות ב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. הפינוי מתבצע לדחסנית עיני . עצים במידה חסרים עצים כולל עצים בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה. יש לשמר את 3 העצים הבוגרים בחזית – מוצעת עקירה של 2 מתוך 3 העצים. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע		
---	--	--

טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a מתנגדים התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: צפיפות בעקבות מספר היח"ד המוצע בתכנית. בנייה שלא בהתאם לתב"ע שחלה על המקום. הריסת מדרגות בחזית צידית המוגדרות לשימור. עקירת עצים לשימור. הגבהת המבנה בניגוד להוראות התב"ע. חריגה באחוזי הבנייה מהמותר בתב"ע. לא מוצע פתרון חניה עבור מספר היח"ד הרב המוצע. מודעות הפרסום נתלשו.		
הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מעל הקרקע וקומת מגורים תחתונה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - בניית מרפסת בחזית קדמית כוון דרום במרחק עד 40% מהמרווח - הקלה בקו בנין צידי עבור מעלית. - הקלה בעבור הגדלת מספר יח"ד מ- 8 יח"ד מאושרות ל- 16 יח"ד חדשות -	28/05/2023	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4

5	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
16	הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות בחניון מנורה/שוק/לוד

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה בתאריך 16.7.2023:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 16 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה לאחר 50% הנחה של שימור. לא מוצעים בתכנית מקומות חניה כלל. ישנו חניון עם קרן חניה באזור – חניון השוק, חניון מנורה, רחוב לוד. המלצת מחלקת תוש"ה הינה תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות חניה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא מוצעת חניה במגרש, בהתאם לחו"ד תוש"ה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקומות חניה.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין למעט חצרות אנגליות החורגות עד למרחק של 1.5

כמותר.

כמו כן ישן מרפסות המוצעות לתחום קו בניין תמ"א אך מרפסות אלו הינן היסטוריות וניתן להציע בהתאם לכך מרפסות עוקבות והמשכיות.

על אף האמור ועל אף שהבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א, יש לשמור על חזית קדמית וחלק מחזיתות הצד לרבות 2 גרמי המדרגות האבן האופייניות לשכונת נחלאות. אי לכך קווי בניין קדמי וצידי יוצעו בהתאם לתב"ע החלה הקובעת כי קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. קו הבניין אחורי ניתן להציע ע"פ חלופה א' לקווי בניין בתכנית 10038 – 3 מטרים.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 797.875 מ"ר. השטח המוצע הינו 450.84 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.

ע"פ חו"ד תכנון יש לצמצם את מספר היח"ד המוצעות בקומה 4 יח"ד ל 2 יח"ד וזאת משום שגם לא מוצע פתרון חניה ובכך לצמצם את הצפיפות על הבניין במצב הנכנס.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית דרום מערבית מחוץ לקו בניין. המרפסות הנ"ל היסטוריות הנשמרות מטעמים היסטוריים. על כן, אין מניעה לאשר את המרפסות המבוקשות בקומות מעל. המרפסות הינן עקביות והמשכיות למרפסות ההיסטוריות. המרפסות המוצעות הינן בעומק ובאורך בהתאם למרפסות השימוריות.

תברואה

כתנאי לקבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות ב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

הפינוי מתבצע לדחסנית עיני.

עצים

במדידה חסרים עצים כולל עצים בחלקות שכונת במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה. יש לשמר את 3 העצים הבוגרים בחזית – מוצעת עקירה של 2 מתוך 3 העצים.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש-

המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

תיק: 2023/0199.00
מספר

תאריך: 27/06/2023
הגשה 18:49:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25115502	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נחמן	אהרונים

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	יוסף חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
2		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-4881285	nachman.aharoni@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות המתנגד ☐ במעורבות
בדמי משכנתא ☐ במכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

התכנית בניגוד לתב"ע המאושרת 4579 בהמון סעיפים מרכזיים ומהותיים, להלן כמה דוגמאות עיקריות, התכנית מנוגדת לסעיף 14(ו) "תעשה בהתאמה לאופי הבנייה בשכונה ובהתאם לנספחי הבינוי" וכו', בנוסף התכנית מנוגדת לסעיף 9, לעניין מספר קומות חורג, מספר יח"ד חורג, גובה גג קומת הרעפים חורג, גובה שיא הגג מרצפת הקומה העליונה חורג, כל אלה חורגים מהמותר, ויש עוד כהנה וכהנה, כגון מרפסות וכו', יתר על כן אחוזי הבנייה בתכנית חורגים מהמותר בתב"ע באופן משמעותי, בנוסף הרחוב הנ"ל הנמצא כמה מטרים משוק מחנה יהודה ההומה, הרחוב קטן מאד וצפיפות החניה גבוהה מאד, עד בלתי נסבלת, היה מצופה לכפוף מתן היתר בנייה למספר יחידות כה גדול בפתרון מתאים לעניין חנייה, לאור האמור לעיל נבקש בזאת את כבוד חברי הוועדה לדחות את הבקשה להיתר כאמור ולהכפיפה לדרישות בהתאם לתכנית מס' ובפתרון בעניין החנייה כאמור. אוסיף לאציין כפי 4579 שכבר ידוע לכם, כי היו מודעות בעניין הבקשה להיתר שבנדון, אך המודעות הוסרו (ע"י יד נעלמות) מספר דקות ... אחרי שהם נתלו

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

תיק: 2023/0199.00
מספר

תאריך: 27/06/2023
הגשה 18:49:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25115502	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נחמן	אהרוני

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	יוסף חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
2		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-4881285	nachman.aharoni@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
כמה מטרים בודדים

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בדיג'י נשיונל ☐ בנחלת

בימוקי ההתנגדות

התכנית בניגוד לתב"ע המאושרת 4579 בהמון סעיפים מרכזיים ומהותיים, להלן כמה דוגמאות עיקריות, התכנית מנוגדת לסעיף 14(ו) "תעשה בהתאמה לאופי הבנייה בשכונה ובהתאם לנספחי הבינוי" וכו', בנוסף התכנית מנוגדת לסעיף 9, לעניין מספר קומות חורג, מספר יח"ד חורג, גובה גג קומת הרעפים חורג, גובה שיא הגג מרצפת הקומה העליונה חורג, כל אלה חורגים מהמותר, ויש עוד כהנה וכהנה, כגון מרפסות וכו', יתר על כן אחוזי הבנייה בתכנית חורגים מהמותר בתב"ע באופן משמעותי, בנוסף הרחוב הנ"ל הנמצא כמה מטרים משוק מחנה יהודה ההומה, הרחוב קטן מאד וצפיפות החניה גבוהה מאד, עד בלתי נסבלת, היה מצופה לכפוף מתן היתר בנייה למספר יחידות כה גדול בפיתרון מתאים לעניין חנייה, לאור האמור לעיל נבקש בזאת את כבוד חברי הוועדה לדחות את הבקשה להיתר כאמור ולהכפיפה לדרישות בהתאם לתכנית מס' 4579 ובפתרון בעניין החנייה כאמור. אוסיף לאציין כפי 4579 שכבר ידוע לכם, כי היו מודעות בעניין הבקשה להיתר שבנדון, אך המודעות הוסרו (ע"י יד נעלמות) מספר דקות ... אחרי שהם נחלו

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

תיק: 2023/0199.00
 מספר

תאריך: 19/06/2023
 הגשה: 09:06:54

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	323735431	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שביט	אהרוני סימנס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מתנה יהודה	יוסף חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
2		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-4881287	shavitsimons@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	כ

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 כ-
 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשימור
☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, ביום שישי 9 ביוני הבונים הורידו את כל השלטים בשכונה אחרי ששאלנו את אסתר כהן שהיא האחות של שלומה כהן. העירייה קיבלה הודעה וב14 ביוני אורי גדרון כתב שאגף רישוי בניה עבירו לקבלן הפרסום שלהם שיתלה מודעות חדשות באזור שלא קרה עד עכשיו ביוני 8:40. לפי סעיף 11 בתוכנית יש יותר קומות ממה 19 שמותר בתב"א בסעיף 22 כתוב הגובה שי הגג לא עולה 6 מטר מריצפת הקומה העליונה אבל בתוכנית זה כן. בתב"א כתוב שבניה כעשה בהתאם האופי הבניה השכונה ולפי נספחי הבינוי- פה זה ממש לא קורה. מספר יח"ד שבתוכנית הוא מעל המותר מה שגורם לצפיפות גבוה מאוד ולא סבירה וגם לא התאפשר חניה במקום הזה שהוא כבר ככה מאוד צפוף. אנחנו גם גרים בבית לשימור ועיריית ירושלים אמר לנו שהמדרגות בביתים באזור שלנו לשימור ואסור להריס אותם, אני לא רואה אותם בתוכנית. יש עץ ברוש לשימור, אני יודעת שמאוד קל להגיד שעץ נפל כמו שקרה בניה מחצר של רחוב יוסף חיים לפני כמה שנים שעץ חרוב נפל בדיוק שבתוכנית לא היה ממש מקום לעץ הזה. כבר ככה כמעט אין ירוק בשכונה יותר. בברכה, שביט אהרונים סימונס
יש עץ ברוש לשימור

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

תיק: 2023/0199.00
מספר

תאריך: 25/06/2023
הגשה 17:20:07

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27999788	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ברוך ניר	יובל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	יוסף חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
2	14	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5338729	niryovel@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
5323421	קלעי 10 גבעתיים

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
בנין ממול-כ-9 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעליות המתנגד ☐ במסדרון ☐ במסדרון
בדמי גישה ☐ במסדרון ☐ במסדרון

בימוקי ההתנגדות

שלום רב אני בעלים של דירה ביוסף חיים 2 חלקה 37 תתחלקה 14, שנמצאת מול יוסף חיים 3. אני מתנגד בתוקף לתכנית הבניה הזאת המנוגדת לחלוטין לתב"ע 4579 שמגבילה את הבניה באזור ל-3 קומות כולל קומת קרקע ועליית גג. בניית בניין גבוה כזה בן 4 קומות מנוגדת לאופי העתיק וההיסטורי של הרחוב שמוגדר אזור לשימור. לפי נספח 2 של תב"ע 4579 מותר לבנות 3 קומות בלבד ו גג רעפים. כלומר קומת קרקע תקומה ראשונה, שניה ועליית גג בנספח ובתשריט מופיע בפירוט 3 קומות בהגשה זו יש קומה רביעית שמנוגדת לתב"ע ולאופי הבניה באזור וחמור מאוד שמחלקת הרישוי ומחלקת השימור של עיריית ירושלים מאפשרות הגשה להתנגדויות של תכנית כזאת ולא פוסלות אותה על הסף. לפי סעיף 9-ג-2 ולפי החתך בנספח 2 של התב"ע מותר ששמהמפלס של התקרה העליונה המקורית להרים קיר בגובה 2.5 מטר בחזית וממנו התחיל את שיפוע הגג ב 30 מעלות בבקשה הזאת במקום 2.5 מטר מבקשים בערך 6.5 מטר-זובקשה חריגה ביותר ואסור להסכים לה. לפי אותו סעיף 9-ג-2 מותר ששיא הגג יהיה מטר בלבד ממפלס הקומה המקורית. בבקשה הזאת 6 מבוקש בערך 10 מטר. ההגבלות הללו נועדו כדי לשמור על השכונה שכונה שקטה ובעלת קסם ואופי מיוחד ועל ידי מתן היתר לבנין גבוה כזה בעל 4 קומות מחלקת הרישוי תהרוס זאת. בנוסף כמות הדירות החורגת מהתע תגרום לצפיפות מיותרת. מצורפים מסמכים מהתב"ע. לסיכום אני מתנגד למתן היתר לקומה הרביעית. לא תהיה לי שום התנגדות ל 3 קומות וגג רעפים. בכבוד רב ניר יובל

המגבילות יוחד.
בכל מקרה בו קיימת אי-התאמה בין הוראות התוכנית
הקיימות להוראותיה של תוכנית 4579 ז, תחולת
הוראותיה של תוכנית 4579 ז.

9. אזור מגורים
מיוחד:
השטח הצבוע בחשורים בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום
לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה
ההוראות הבאות:

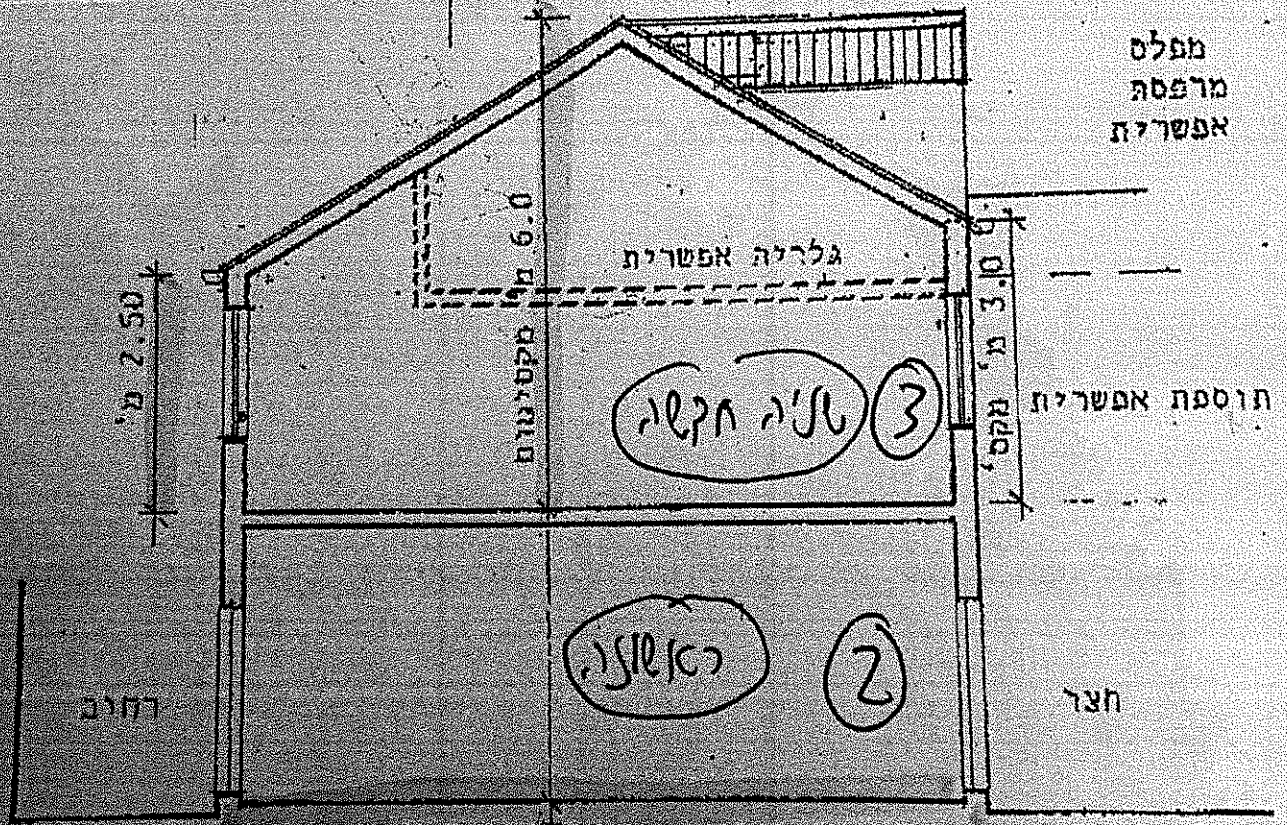
- (א) שימושים:**
- השימושים המותרים באזור זה הם כדלקמן:
 - מגורים, סדנאות לאומנים, אומנים ואדריכלים.
 - כל שימוש אחר יותנה באישור הועדה המקומית
והועדה המחוזית, לאחר קבלת חוות דעת של
היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובתנאי
שלא יגרמו מסרדי רעש וזיהום.
 - שימושים חורגים הקיימים באזור ואינם נמנים על
השימושים המותרים כאמור לעיל, יהיו לפנות
אח השטח תוך שנה מיום מתן חוקף לתכנית זו.
 - ראה סעיף 10 (ו) להלן לגבי שלטים.

- 4 -

- (ג) קווי הבנין:**
- קווי הבנין לבונינים בני 2 קומות שגובה
הקומה השנייה אינו עולה על 2.5 מ' עד
לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בחשורים
בקו שתי נקודות בסוף אדום.
 - קווי הבנין לבונינים עד שלוש קומות שגובה
הקומה השלישית אינו עולה על 2.50 מ' עד לתחילת
גג הרעפים יהיו כמסומן בחשורים בקו שלוש נקודות
בסוף אדום.
 - קווי בנין בין שני מגרשים צמודים יהיו ללא
סימון בחשורים.

- (ג) מספר קומות וגובה הבנין:**
- (1) מספר הקומות המרבי יהיה על פי קווי הבנין
המצוינים בחשורים ועל פי המצוין בנספחים
מס' 1 ו-2 שהוא כולל את קומת גג הרעפים
כמסומן בנספחים אלו.
 - (2) גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.5 מ'
בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו- 3.0 מ'
בצד הפונה למצר. (ראה נספח מס' 2 עמוד 3).
גובה שאי הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת
הקומה העליונה (ראה נספח מס' 2 עמ' 3).
במידה וישנה נסיגה מקו הבנין יחושב הגובה
כאילו הגג נמשך עד קו הבנין המרבי.
 - (3) בבונינים המסומנים בחשורים בקו נקודותיים בסוף
אדום, שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני
הרחוב הצמוד לחזית, קטן מ- 3 מ', תותר בניה
עד לגובה מרבי של 5.5 מ' עד תחילת גג
הרעפים בחזית הגובלת עם השטח הציבורי.
 - (4) גובה קומת שניה מקורית קיימת ישאר כפי שהוא.
בבניינים קיימים בני שתי קומות מקוריות,
מותר לבנות את גג הרעפים מחדש ללא הגבלת
גובה בתנאי שזווית הגג לא תעלה על 30 מעלות.
(5) שיפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

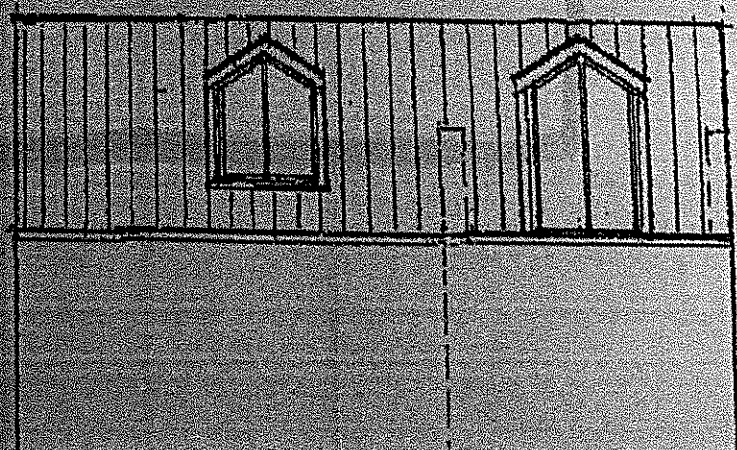
עלית גג שבוצעה לפי התוראות האלה אינה מוגדרת כקומה בוספת בקווי הבניה.



רדגמא: קו כניס
1

קרקיות

סך הכל אורז הקרקיות : לא
30% של אורז חגג



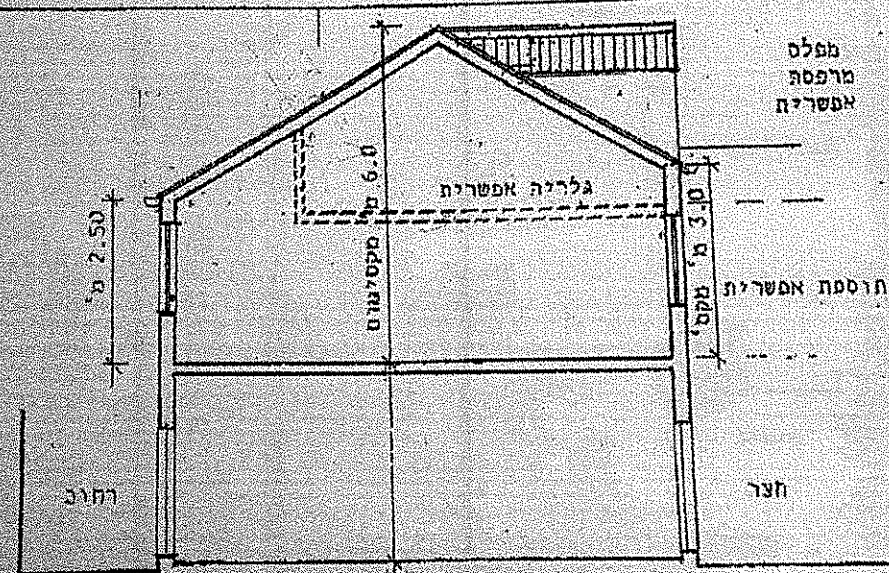
מתכנת: זיועל זיועל - אדריכל חישוב: זיועל זיועל - אדריכל

7

נושא שלום
קונסטרוקציה
קנה מידה 1:100

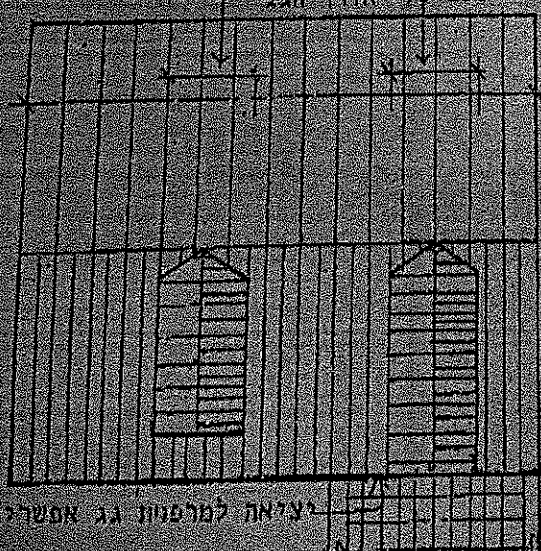
המשרד: אדריכלים ומתכננים
רח' זמק רמזים 10, ירושלים 9100, טל. 02-5000000

עלית גג שבוצעה לפי החוראות האלה אינה מוגדרת כקומה נוספת בקווי הבניה.

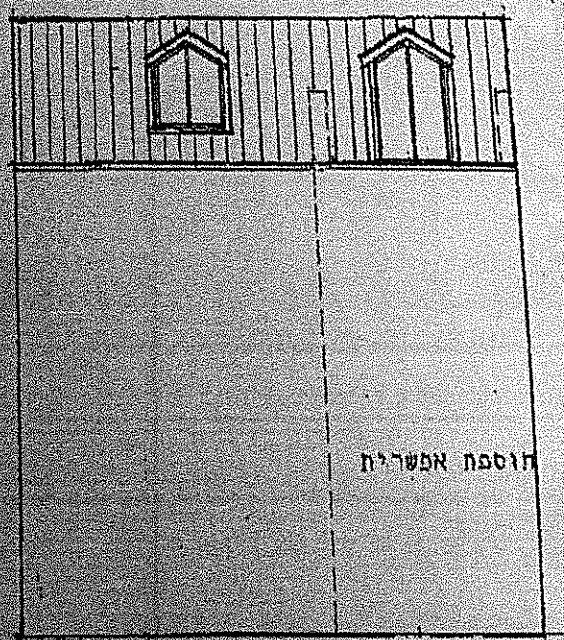


דוגמא: קו כבין

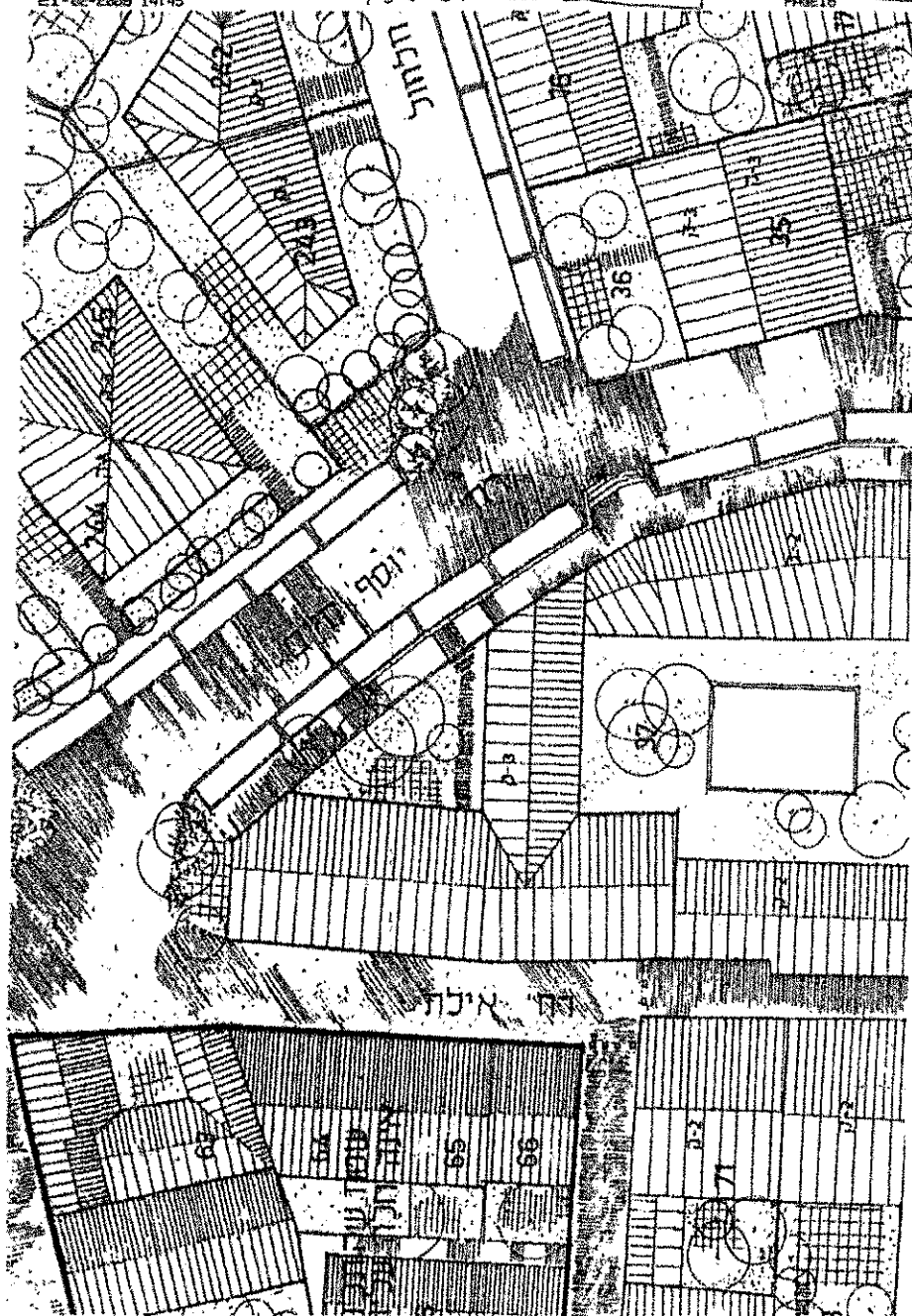
סך הכל אורך חומות: לא יעלה על 30% אורך חגג



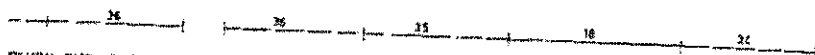
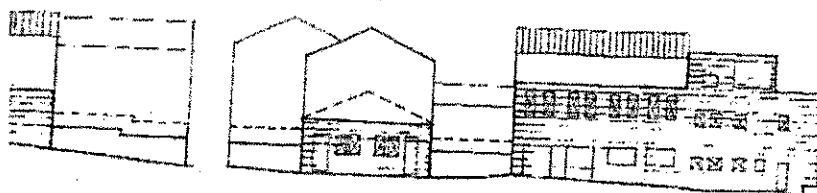
חומות גג (דוגמא)



חזית (דוגמא)



תכנית אדריכלית



תכנית אדריכלית

תכנית אדריכלית

