

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתקנות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2023/0218.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרי ומתחתיה 7 קומות מגורים ומרתפי חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברת פ"א פיתוח ובניה חברת פ"א פיתוח ובניה
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס כהן משה ש.בן אברהם מהנד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד שרת משה , רמת שרת .

גוש	חלקה	בשלמות
30193	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13408	תחילת תוקף	16/12/2011			
3852א	תחילת תוקף	26/11/2005			
760256	תחילת תוקף	03/10/2020	1	מגורים ומסחר	4473

תאור הבקשה

בשכונת רמת שרת ברחוב שדרות משה שרת, במגרש 1 עפ"י תב"ע 760256 מבקשים בניית 2 מגדלי מגורים חדשים בני 18 קומות מעל קומת מסד מסחרית ומתחתיה 10 קומות ת"ק, סה"כ 262 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 760256 אשר הופקדה בתאריך 24.06.2020 ואושרה בתאריך 03.10.2020

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים

נספח הבינוי מנחה בלבד.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

פירוט הבניה המוצעת:

קומות 9 - 1 -

מוצעות 9 קומות חניון כאשר קומות 8,9 ו-10- מוצעות ת"ק במלואן ומוצע בהם חניון בלבד.

קומות 7 - 1 - מוצעות קבורות בחלקן כאשר בחלקו הצפוני של קומות אלו, הקבור, מוצע חניון המשותף ל-2 הבניינים.

הכניסה לחניון מוצעת מרח' משה שרת מכביש קיים אל קומה 2- מזרחית לבניינים.

שטח החניון כולל מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מ-2 גרמי מדרגות פנימיים ומעליות

בחלקו הדרומי של הקומות, הגלוי, מוצעות יח"ד.

בקומה 1- אף מוצעת הכניסה לבניינים מרח' משה שרת מזרחית לבניינים.

קומת קרקע- מפלס 0.00

במפלס זה מתוכננות הכניסות הראשיות לבניינים מחזית צפונית אל לובי ראשי.

בנוסף, מוצעים שטחי מסחר עם כניסות חיצוניות מכיוון הרחוב.

קומות 1- 17

בקומות אלו מוצעות 6 יח"ד בקומה ב-2 הבניינים.

סה"כ: 262 יח"ד ב-2 הבניינים

קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדרי המדרגות.

חניון / אישור מח' חניה:

מוצעות 9 קומות חניון כאשר קומות 9,8,ו-10 מוצעות ת"ק במלואן ומוצע בהם חניון בלבד.

קומות 7 - - 1 מוצעות קבורות בחלקן כאשר בחלקו הצפוני של קומות אלו, הקבור, מוצע חניון המשותף ל-2 הבניינים.

הכניסה לחניון מוצעת מרח' משה שרת מכביש קיים אל קומה 2- מזרחית לבניינים.

שטח החניון כולל מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מ-2 גרמי מדרגות פנימיים ומעליות

התקבל אישור חניה מתאריך 20.09.2023 לפיו: " אין התנגדות לתכנית, עבור 262 יח"ד+ שטחי מסחר דרוש 461 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 461 מ"ח מתוכם 4 נכים ציבוריים ו-9 נכים למגורים+ 4 חניות תפעוליות מתוכם 2 מתוכננות במגרש צפוני, תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".

סטייה ניכרת

סעיף 6.6. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

1. קווי בניין

2. שטח הקומה במגדלים לא יעלה על 750 מ"ר כולל מרפסות ולא כולל פירים

3. זיקת הנאה

4. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2.א' סעיף קטן 8 בגין הוראות הבינוי למסחר.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטיה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2021/6102 עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 760256, קו הבנין סומן באדום וקו הבניין הת"ק סומן בכחול-

הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

2. שטח הקומה במגדלים לא יעלה על 750 מ"ר כולל מרפסות ולא כולל פירים- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.2.2.א.3: "שטח קומה במגדל (לא כולל קומות המסחר) לא יעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים- כל חריגה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת"- מוצע כמותר

3. זיקת הנאה- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 6.6.6 ד: "סטיה מהוראות הסעיף זיקת הנאה כמפורט ב' סעיף 4.2.2. ז' תהא סטיה נכרת"-

סעיף 4.2.2.ז: "

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת

האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח

2. שטח הגג המסומן בזיקת הנאה וכולל בתוכו את המעליות המובילות למפלס הביה"ס יפותח

כולו כהמשך רציף לשצ"פ / כיכר הצפונית וישרת את המסחר בקומת הקרקע רחוב המעבר בין

מגדלים לא יקטן מ 10 מטר. השטח זה ירוצף ויכלול רהיט רחוב צמחיה ותאורה וימוקמו עליו

מעליות / דרגנועים המחברים את מפלס הכיכר עם מפלס הבית הספר. מעליות אלו יהיו בגודל

המאפשר כניסת אופנים למעלית .

3. זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בין המגדלים, תשמש למעבר מהכיכר הציבורית לבית

הספר הממוקם מדרום לתכנית .

פיתוח זיקת ההנאה יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר ובאישורם. 4.

5. יקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח הגג של המבנה שמתחת המפלס הכניסה

הקובעת .

6. הצורה, הקונטור המיקום והשטח הסופי של זיקות ההנאה בתכנית להולכי רגל תקבע לעת מתן

היתר בניה לפי בינוי בפועל ובתאום עם רשות רישוי ויתכן ויהיה שונה מהמופיע בתשריט- בתנאי

שכל שטח הגג במקומו הסופי יהווה זיקת למעבר הולכי רגל- שטח זיקת הנאה המסומן בתכנית מוצע כנדרש

4. חזית מסחרית- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 6.6.ה. : " סטיה מהוראות הסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 8 , בגין הוראות הבינוי למסחר תהא סטיה ניכרת " . לפיו : " חזית המסחרית כלפי רחוב משה שרת תהיה המשכית ונגישה למפלס הרחוב עם הכניסות אליו . במפלס של המדרכה הסמוכה ללא קירות אטומים לרבות שטח בין מדרכה לרמפת החניון ויכלול לפחות 3 כניסות לחנויות " - מוצע כנדרש .

מס' יח"ד:

מותר: 198 יח"ד

מוצע: 262 יח"ד - 64 יח"ד מעל המותר

עפ"י סעיף 4.2.2.א.10: "תותר תוספת יח"ד מעבר למפורט בטבלה 5, מס' יח"ד לא יפחת מ-198".

מס' קומות:

מותר: 18 קומות מעל 9 קומות ת"ק (+קומה טכנית)

מוצע: 18 קומות מעל 10 קומות ת"ק - כמותר עפ"י סעיף 4.2.2.ב.: "תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5".

מפלס 0.00:

סעיף 4.2.2.א.: "מפלס הכניסה הקובעת יקבע ל-780.5, תותר סטייה של כ-1.00 מ' במפלס הכניסה הקובעת"

מפלס ה-0.00 המוצע -780.50 כמותר

גובה מבנה:

מותר: 67 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 62.10 מ' - כמותר

בהערה 6 לטבלה 5 מצוין כי: "מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוניות וכו' ולמעט סטיה של 2 מטר בגובה הבניין.."

גובה קומה:

עפ"י סעיף 5.א.4.1.2: "גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ', זאת מלבד קומת המסחר וקומה 1- שגובהן לא יעלה על 6 מ." - קומות המגורים מוצעים בגובה של 3.30 מ' - כמותר

תכסית:

מותר: 60% (לא כולל קומת המסד המסחרית והקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת והחניון..)

מוצע: 30% - כמותר

שטחי בניה:

מגורים:

עיקרי-

ע"ק- מותר: 16900 מ"ר מוצע: 18069.26 מ"ר- חריגה של: 1169.26 מ"ר

ת"ק- מותר: 8000 מ"ר מוצע: 4102.03 מ"ר- נותרו: 3897.97 מ"ר -

שטחי שרות :

ע"ק- מותר: 4186 מ"ר מוצע: 4507.4 מ"ר- חריגה של: 321.4 מ"ר

שטחים עיקריים ע"ק ושטחי שרות ע"ק ילקחו משטחים עיקריים ת"ק נותרים, בהתאם למותר עפ"י הערה 3 לטבלה 5- "ניתן לנייד את השטחים העיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שתכסית כל מגדל לא תעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים"-לאחר קיזוז שטחים אלו- נותרו: 2407.31 מ"ר שטחים עיקריים ת"ק.

מסחר:

עיקרי ע"ק מותר: 1900 מ"ר מוצע: 1819.62 מ"ר נותרו: 80.38 מ"ר

(כולל מעברים למסחר ומרחבים מוגנים)

חניון: (לרבות אחסנה מעברים חדרי מדרגות וחדרי מערכות ושטחי שרות נלווים למגורים).

מותר: 24000 מ"ר מוצע: 23778.4 מ"ר (כאשר 3245.71 מ"ר שבקומה 10- ניתנו בנוסף למותר) נותרו: 221.6 מ"ר

תכנית בינוי:

עפ"י סעיף 4.1.2.א: "בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, וכו..." - במסגרת בקשה זו הוגשה תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת את כל האלמנטים הרשומים לעיל. התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

הוראות פיתוח:

עפ"י סעיף 4.2.2.ג: .

. פיתוח זיקת הנאה על שטח גג של המפלס מתחת הכניסה הקובעת יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע 1"

ואדריכל העיר ובאישורם .

2. המעברים יתוכננו באופן המאפשר גישה ומעבר מרחוב משה שרת לבית הספר הקיים מדרום

לשטח התכנית. - מוצע כמותר, התקבל אישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע לתכנית

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות אחת ע"י השניה

שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע : 2900 מ"ר

מוצע: 2878.63 מ"ר- כמותר

מרפסות גג מוצע- 633.98 מ"ר

מחסנים

מתוכננים 262 מחסנים עבור 262 יח"ד בקומות המרתף.

ניהול מי נגר

סעיף 6.5 :. " יוותרו לפחות -15% 02 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל....
כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף
ויועץ ניקוז "- יש להציג

חדרי אשפה:

מוצעים חדרי אשפה בקומות החניון

שלביות ביצוע

קבלת היתר בניה עבור קומת החניון- הגשת בקשה להיתר בנייה עבור קומות החניון. היתר יכלול הסדרת השטח המוצע למבני ציבור למפלס הבי"ס- מתוכנן פיתוח מגרש 2 אשר נמצא בתהליכי אישורי גורמים- תנאי להיתר יהיה אישור הגורמים והטמעת התכנון של מגרש 2 בהיתר זה.

קבלת היתר בניה לקומת המסד- הגשת בקשה להיתר בניה עבור קומת המסד

קבלת היתר בניה לבניין מס' 1- הגשת בקשה להיתר בנייה עבור בניין מס' 1

קבלת היתר בניה לבניין מס' 2- הגשת בקשה להיתר בנייה עבור בניין מס' 2

הבניה תבוצע בהינף אחד שלב אחר שלב

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים חברת "פ"א פיתוח ובניה"

תנאי לקבלת היתר- חתימת רמ"י ע"ג תוכניות סופיות

מימוש התכנית:

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה

התכנית אושרה בתאריך: 06.10.2020 מועד הפקעת התכנית 06.10.2027

אישורים שהתקבלו:

אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך: 21.09.2023, נרשמו תנאים בהיתר

התקבל אישור חניה מתאריך 20.09.2023 לפיו: " אין התנגדות לתכנית, עבור 262 יח"ד+ שטחי מסחר דרוש 461 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 461 מ"ח מתוכם 4 נכים ציבוריים ו-9 נכים למגורים+ 4 חניות תפעוליות מתוכם 2 מתוכננות במגרש צפוני, תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 09/10/2023

איכות מחלקת מבני ציבור:

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך: 27.11.2023 לפיו: " מכיוון שאין זכויות בניה לשטח החום , ואין לו המשכיות לחצר ב"ס, שכן ביניהם עובר מעבר להולכי רגל, נכון לפתח את השטח החום עם טרסות ומקומות ישיבה המלווים את מדרגות העלייה, ללא תלות במפלס חצר ב"ס".

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 12.09.2023 לפיו: משוחרר לדיון בועדה בלבד .

תנאי להיתר הינו אישור סופי לתכנון הפיזי במחלקת דרכים "

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 26.09.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 27.09.2023 תנאי להיתר - אישור תכניות סופיות לביצוע

מידע קודם

	מתאריך	
לשמיעת המתנגדים	22/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית בתאריך: 16.01.2024 נידון התיק בוועדה והוחלט כי יש לבצע יידוע לציבור לעניין מס' יח"ד המבוקשות כיוון שמדובר בתוספת משמעותית (64 יח"ד) המותרות עפ"י תכנית, וכן, יש לתקן את התוכניות בהתאם לנדרש כאשר תוספת שטחי שרות ת"ק יינתנו רק בתוספת קומות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ב' בתכנית ובהתאם לתקן החניה התקף, וכן, להוסיף תכנון פיתוח מגרש 2- (שטח למבני ציבור) הגובל ועוד, כעת, תוקנו התוכניות כאשר מוצעת קומת חניון נוספת, אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה, ומוצע תכנון לפיתוח השטח במגרש 2. בנוסף, בוצע יידוע לציבור כאשר תום מועד להגשת התנגדויות- 23.07.2024- הוגשו 2 התנגדויות ההתנגדויות מתייחסות: לעומס שייצרו בעקבות תוספת 62 יח"ד לשכונה – ציפוף באמצעות יצירת דירות קטנות והוספת מאות נפשות לאזור, עומס של רכבים ועוד. טוענים לפרסום שבוצע באופן לא תקין – תליית מודעות, מצלמים ומורידים אותן. מומלץ לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם. לאחר שמיעת ההתנגדויות – בוצע הליך של יידוע הציבור לעניין יחידות הדיור, הבקשה תואמת להוראות התוכנית	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

ונספחיה והמלצת המחלקה היא לאשרה בתנאים.		
לידוע הציבור - תוספת יח"ד מעבר למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית וזאת מ - 198 יח"ד שנקבעו כמס' יח"ד מינימאלי וזאת ל- 262 יח"ד.	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה היא בשכונת רמת שרת ברחוב שדרות משה שרת, במגרש 1 עפ"י תכנית 760256 לבניית 2 מגדלי מגורים חדשים בני 18 קומות מעל קומת מסד מסחרית ומתחתיה 7 קומות (מדורגות במדרון) וחניה אחורית מכיוון צפון. סה"כ 262 יח"ד. מסמכי התכנית : במקום חלה תב"ע מס' 760256 אשר הופקדה בתאריך 24.06.2020 ואושרה בתאריך 03.10.2020 התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים נספח הבינוי מנחה בלבד. פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות חניון הבינוי כולל 9 קומות חניון כאשר קומות 8 ו-9 מוצעות ת"ק במלואן ומוצע בהם חניון בלבד. קומות 7 - 1 - מוצעות קבורות בחלקן כאשר בחלקו הצפוני של קומות אלו, הקבור, מוצע חניון המשותף ל-2 הבניינים. הכניסה לחניון מוצעת מרח' משה שרת מכביש קיים אל קומה 2- מזרחית לבניינים. שטח החניון כולל מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מ-2 גרמי מדרגות פנימיים ומעליות התקבל אישור חניה מתאריך 20.09.2023 לפיו: " אין התנגדות לתכנית, עבור 262 יח"ד+ שטחי מסחר דרוש 461 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 461 מ"ח מתוכם 4 נכים ציבוריים ו-9 נכים למגורים+ 4 חניות תפעוליות מתוכם 2 מתוכננות במגרש צפוני, תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סטייה ניכרת סעיף 6.6. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין: 1. קווי בניין 2. שטח הקומה במגדלים לא יעלה על 750 מ"ר כולל מרפסות ולא כולל פירים 1. זיקת הנאה 4. סטייה מהוראות סעיף 4.2.2.א' סעיף קטן 8 בגין הוראות הבינוי למסחר. להלן פירוט לסעיפים הנ"ל: 1. קווי בניין- סטייה נכרת: התקבל תיק מידע מס' 2021/6102 עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 760256, קו הבנין סומן באדום וקו הבניין הת"ק סומן בכחול- מוצע שטח מסחר בקומת קרקע החורג מקווי הבניין- יש לצמצם, שאר הבנייה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר 2. שטח הקומה במגדלים לא יעלה על 750 מ"ר כולל מרפסות ולא כולל פירים- סטייה נכרת: עפ"י סעיף 4.2.2.א.3: "שטח קומה במגדל (לא כולל קומות המסחר) לא יעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים- כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת"- מוצע כמותר 3. זיקת הנאה- סטייה נכרת: עפ"י סעיף 6.6.ד: "סטייה מהוראות הסעיף זיקת הנאה כמפורט ב' סעיף 4.2.2. ז' תהא סטייה נכרת"- סעיף 4.2.2.ז: " 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח 2. שטח הגג המסומן בזיקת הנאה וכולל בתוכו את המעליות המובילות למפלס הביה"ס יפותח כולו כהמשך רציף לשצ"פ / כיכר הצפונית וישרת את המסחר בקומת הקרקע רוחב המעבר בין		
---	--	--

מגדלים לא יקטן מ 10 מטר. השטח זה ירוצף ויכלול רהיט רחוב צמחיה ותאורה וימוקמו עליו מעליות / דרגנועים המחברים את מפלס הכיכר עם מפלס הבית הספר. מעליות אלו יהיו בגודל המאפשר כניסת אופנים למעלית. 3. זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בין המגדלים, תשמש למעבר מהכיכר הציבורית לבית הספר הממוקם מדרום לתכנית. פיתוח זיקת ההנאה יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר ובאישורם. 4 5. יקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח הגג של המבנה שמתחת המפלס הכניסה הקובעת. 6. הצורה, הקונטור המיקום והשטח הסופי של זיקות ההנאה בתכנית להולכי רגל תקבע לעת מתן היתר בניה לפי בינוי בפועל ובתאום עם רשות רישוי ויתכן ויהיה שונה מהמופיע בתשריט- בתנאי שכל שטח הגג במקומו הסופי יהווה זיקת למעבר הולכי רגל. שטח זיקת הנאה המסומן בתכנית מוצע כנדרש 4. חזית מסחרית- סטיה נכרת: עפ"י סעיף 6.6.ה.: "סטיה מהוראות הסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 8 , בגין הוראות הבינוי למסחר תהא סטיה ניכרת". לפיו: "חזית המסחרית כלפי רחוב משה שרת תהיה המשכית ונגישה למפלס הרחוב עם הכניסות אליו במפלס של המדרכה הסמוכה ללא קירות אטומים לרבות שטח בין מדרכה לרמפת החניון ויכלול לפחות 3 כניסות לחנויות"- מוצע כנדרש. מס' יח"ד: מותר: 198 יח"ד מוצע: 262 יח"ד- 64 יח"ד. עפ"י סעיף 4.2.2.א.10, תותר תוספת יח"ד מעבר למפורט בטבלה 5, מס' יח"ד לא יפחת מ-198.		
--	--	--

מס' קומות: מותר: 18 קומות מעל 9 קומות ת"ק (+קומה טכנית) מוצע: 18 קומות מעל 9 קומות ת"ק (+קומה טכנית) - כמותר מפלס 0.00: סעיף 4.2.2.א: "מפלס הכניסה הקובעת יקבע ל-780.5, תותר סטייה של כ 1.00- מ' במפלס הכניסה הקובעת" מפלס ה-0.00 המוצע -780.50- כמותר גובה מבנה: מותר: 67 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע: 62.10 מ'- כמותר בהערה 6 לטבלה 5 מצוין כי: "מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכונות וכו' ולמעט סטייה של 2 מטר בגובה הבניין.." גובה קומה: עפ"י סעיף 5.4.1.2.א: "גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ', זאת מלבד קומת המסחר וקומה 1- שגובהן לא יעלה על 6 מ'." - קומות המגורים מוצעים בגובה של 3.30 מ'- כמותר מוצע שטח בקומת המסחר החורג מ-6 מ' המותרים- יש לצמצם תכסית: מותר: 60% (לא כולל קומת המסד המסחרית והקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת והחניון..) מוצע: 26%- כמותר שטחי בניה: מגורים: עיקרי- ע"ק- מותר: 16900 מ"ר מוצע: 18069.26 מ"ר- חריגה של: 1169.26 מ"ר ת"ק- מותר: 8000 מ"ר מוצע: 4073.74 מ"ר- נותרו: 3926.26 מ"ר -		
---	--	--

שטחי שרות : ע"ק- מותר: 4186 מ"ר מוצע: 4845.36 מ"ר- חריגה של: 659.36 מ"ר שטחים עיקריים ע"ק ושטחי שרות ע"ק ילקחו משטחים עיקריים ת"ק נותרים, בהתאם למותר עפ"י הערה 3 לטבלה 5- "ניתן לנייד את השטחים העיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שתכנית כל מגדל לא תעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים"- לאחר קיזוז שטחים אלו- נותרו: 2097.64 מ"ר שטחים עיקריים ת"ק. מסחר: עיקרי ע"ק מותר: 1900 מ"ר מוצע: 1564.02 מ"ר נותרו: 335.98 מ"ר שטחי השרות של המסחר בסך של 293.04 מ"ר- יחושבו בסך שטחי מסחר עיקריים חניון: (לרבות אחסנה מעברים חדרי מדרגות וחדרי מערכות ושטחי שרות נלווים למגורים.) מותר: 24000 מ"ר מוצע: 26835.37 מ"ר חריגה של: 2835.37 מ"ר- יקוזז משטחים עיקריים ת"ק- לאחר קיזוז עדיין קיימת חריגה של 737.73 מ"ר – לא ניתן לאשר תוספת שטחי חניה ללא תוספת קומות עפ"י האמור לסעיף 4.2.2.ב: "תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5 " תכנית בינוי: עפ"י סעיף 4.1.2.א: "בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, וכו..."- במסגרת בקשה זו הוגשה תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת את כל האלמנטים הרשומים לעיל. התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית הוראות פיתוח: עפ"י סעיף 4.2.2.ג: . פיתוח זיקת הנאה על שטח גג של המפלס מתחת הכניסה הקובעת יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע1"		
--	--	--

ואדריכל העיר ובאישורם. 2. המעברים יתוכננו באופן המאפשר גישה ומעבר מרחוב משה שרת לבית הספר הקיים מדרום לשטח התכנית. - מוצע כמותר, התקבל אישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע לתכנית מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות אחת ע"י השניה שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע : 2900 מ"ר מוצע: 2962.42 מ"ר - חריגה של 62.42 מ"ר לא חושבו מרפסות בין 3 קירות במניין שטחים עיקריים. מרפסות גג מוצע - 664.89 מ"ר מחסנים לא מוצעים מחסנים בפרויקט ניהול מי נגר סעיף 6.5: " יותרו לפחות -15%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.... כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז" - יש להציג חדרי אשפה: מוצעים חדרי אשפה בקומות החניון שלביות ביצוע קבלת היתר בניה עבור קומת החניון- הגשת בקשה להיתר בנייה עבור קומות החניון. היתר יכלול הסדרת השטח המוצע למבני ציבור למפלס הבי"ס- מתוכנן פיתוח מגרש 2 אשר נמצא בתהליכי אישור גורמים- תנאי להיתר יהיה אישור הגורמים והטמעת התכנון של מגרש 2 בהיתר זה. קבלת היתר בניה לקומת המסד- הגשת בקשה להיתר בניה עבור קומת המסד קבלת היתר בניה לבניין מס' 1- הגשת בקשה להיתר בנייה עבור בניין מס' 1 קבלת היתר בניה לבניין מס' 2- הגשת בקשה להיתר בנייה		
--	--	--

עבור בניין מס' 2 הבניה תבוצע בהינף אחד שלב אחר שלב בעלויות החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים חברת "פ"א פיתוח ובניה" תנאי לקבלת היתר- חתימת רמ"י ע"ג תוכניות סופיות מימוש התכנית: פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה התכנית אושרה בתאריך: 06.10.2020 מועד הפקעת התכנית 06.10.2027 אישורים שהתקבלו: אדריכל העיר: התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך: 21.09.2023 , נרשמו תנאים בהיתר התקבל אישור חניה מתאריך 20.09.2023 לפיו: " אין התנגדות לתכנית, עבור 262 יח"ד+ שטחי מסחר דרוש 461 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 461 מ"ח מתוכם 4 נכים ציבוריים ו-9 נכים למגורים+ 4 חניות תפעוליות מתוכם 2 מתוכננות במגרש צפוני, תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 09/10/2023 איכות מחלקת מבני ציבור: התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך: 27.11.2023 לפיו: " מכיוון שאין זכויות בניה לשטח החום , ואין לו המשכיות לחצר בי"ס, שכן ביניהם עובר מעבר להולכי רגל, נכון לפתח את השטח החום עם טרסות ומקומות ישיבה המלווים את מדרגות העלייה, ללא תלות במפלס חצר בי"ס". מחלקת דרכים: התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 12.09.2023 לפיו: משוחרר לדיון בועדה בלבד. תנאי להיתר הינו אישור סופי לתכנון הפיזי במחלקת דרכים"		
---	--	--

מחלקת תברואה: התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 26.09.2023 מחלקת שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 27.09.2023 תנאי להיתר - אישור תכניות סופיות לביצוע בישיבה שהתקיימה בין אגף הרישוי לבין היועצים המשפטיים (עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד יניב טיאר ועו"ד מירב הירש) הוחלט כי יש לבצע יידוע לציבור בעניין תוספת יח"ד. כיוון שמדובר בתוספת משמעותית (64 יח"ד) ליח"ד המותרות עפ"י התכנית, בהמלצת מהנדס העיר הוחלט כי הבקשה תובא לאישור ותנאי להפצה לגורמים יהיה יידוע הציבור. ובעניין תוספת שטחי השרות עבור חניה עודפת, היא תתאפשר אך ורק בתוספת קומות ת"ק מצוין בסעיף 4.2.2.ב: "תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5. הוועדה מורה על תיקון הבקשה להיתר כדלקמן: 2. יש לצמצם שטח מסחר בקומת קרקע החורג מקווי הבניין. 3. יש לחשב מרפסות בין 3 קירות במניין שטחים עיקריים. 4. יש לחשב בשטחי מסחר עיקריים את שטחי המסחר בסך של 293.04 מ"ר שחושבו כשטחי שירות. 5. יש להטמיע תכנון מגרש מספר 2 בבקשה זו. 6. יש לחשב שטחי חניה במסגרת שטחי השירות המותרים לחניה. תוספת שטחי חניה תתאפשר באמצעות תוספת קומות בלבד וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ב' בתכנית ובהתאם לתקן החניה התקף. לאחר שתתוקן התכנית כאמור לעיל, יבוצע פרסום ליידוע הציבור ביחס למספר יחידות הדיור המבוקשות לאחר מכן, תחזור הבקשה לדיון בפני הוועדה	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לבקשת המבקש, הבקשה חוזרת לדיון בוועדה חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

760256 תחילת תוקף: 03/10/2020 ייעוד הקרקע: בתאריך 2.1.2024 הוחלט בוועדת המשנה להוריד את הבקשה מסדר היום על פי בקשת היזם. הבקשה חוזרת לדיון לבקשת היזם.		
הבקשה יורדת מסדר היום על פי בקשה היזם.	02/01/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה	28/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית בשכונת רמת שרת ברחוב שדרות משה שרת, במגרש 1 עפ"י תב"ע 760256 מבקשים בניית 2 מגדלי מגורים חדשים בני 18 קומות מעל קומת מסד מסחרית ומתחתיה 7 קומות ת"ק, סה"כ 262 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. הבניה בכללותה תואמת להוראות התכנית פרט למס' נושאים אותם יידרש לתקן. בישיבה שהתקיימה בין אגף הרישוי לבין היועצים המשפטיים (עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד יניב טיאר , עו"ד אלעד גונן ועו"ד מירב הירש) הוחלט כי יש לבצע יידוע לציבור בעניין תוספת יח"ד. כיוון שמדובר בתוספת משמעותית (64 יח"ד) ליח"ד המותרות עפ"י התכנית, בהמלצת מהנדס העיר הוחלט כי הבקשה תובא לאישור ותנאי להפצה לגורמים יהיה יידוע הציבור. ובעניין תוספת שטחי השרות עבור חנייה עודפת, היא	28/12/2023	חוות דעת תכנונית

תתאפשר אך ורק בתוספת קומות ת"ק מצוין בסעיף 2.4.2.ב: "תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5. על כן, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לאמור לעיל ולתיקון התכנית כמפורט בתאור הבקשה		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
	2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
כן	3 אישור פיקוד העורף הג"א	
כן	4 אישור שירותי הכבאות	
כן	5 אישור משרד הבריאות	
כן	6 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
כן	7 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
	8 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
כן	9 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
	10 תשלום אגרת בניה	
כן	11 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
	12 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
	13 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
כן	14 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
	15 אישור רמ"י ע"ג התוכניות הסופיות	
	16 אישור מחלקת שפ"ע לתוכניות סופיות לביצוע	
	17 תנאי להיתר הינו אישור סופי לתכנון הפיזי במחלקת דרכים	
	18 הטמעת תכנון של מגרש 2 בהיתר זה.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לשמיעת המתנגדים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים שמעון / תאריך: 13:48 22/07/2024 / מספר בקשה: 2645457

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שמעון
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	is33165666@gmail.com
תעודת זהות:	3768809
מספר תיק רישוי:	2023/0218.00

סטטוס טיפול

09:33 24/07/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:48 22/07/2024
ממתין לבדיקת האגף |

13:45 22/07/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0218.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	חיים
שם פרטי:	שמעון
שם משפחה:	

שם משפחה:	שמעון
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	3768809
טלפון נייד:	7037603
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	is33165666@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	100 מ"ר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900644
רחוב:	16701535
מס' בית:	12
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ראשית המחטף שזה בוצע, תולים מודעות מצלמים ומורידים על זה לבד מגיע להם שיבטלו להם. בנוסף, גם ככה פיצצו לנו דיירים חדשים, לא מתאים לשכונה משום כיון וזה גם נעשה במחטף הם רוצים לעשות דירות קטנות ולצופף משפחות. זה לא המקום. אין מצב להוסיף עוד 62 דירות שזה עוד מאות נפשות לאזור הזה. וכמה רכבים יהיו שם. היו לא יהיה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זיו גלזר / תאריך: 21/07/2024 22:13 / מספר בקשה:

2644125

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גלזר

שם פרטי:

זיו

דואר אלקטרוני:

Ziv3006@gmail.com

תעודת זהות:

016424541

מספר תיק רישוי:

2023/0218.00

סטטוס טיפול

22:13 21/07/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0218.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

זיו

שם משפחה:

גלזר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

016424541

טלפון נייד:

2604060

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

רח פנחס רוזן מצוי בכביש בגביה של רח רמת שרת וייפגע

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900644

רחוב:

16701400

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כ,יש הגישה של רח' רמת שרת צומצם עבור שביל אופניים וגם הוא צר מלהכיל. תוספת של
דיירים נוספים יצור עומס בלתי נסבל מעבר לקיים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2015/0151.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	בית עלמין
מהות בקשה	תכנית שינויים למבנה הספדים מאושר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קסטודיה דה טרה סנטה קסטודיה דה טרה סנטה
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך יריחו , הר הזיתים מגרש בעמק לצד
כנסיית גת שמנים

גוש	חלקה	בשלמות
30111	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
674788	תכנית עומדת בתנאי סף	03/01/2022			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת להלן היתר בניה אחרון ורלוונטי לבניין בחלקה זו:

- הופק בתאריך 2019.01.31 בת.ב. 01.151/2015 עבור "הקמת מבנה לאולם הספדים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 25.326 מ"ר למניין שטח עיקרי 23.66 מ"ר למניין שטחי שרות. סה"כ מבנה 91.349 מ"ר.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת בדרך יריחו בבית הקברות "קסטודיה דה טרה סנטה" במורדות הר הזיתים בגוש: 30111 חלקה: 5, מדובר במבנה הספדים קיים בבית עלמין שמור בן 2 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות התוספות הבאות:

נכתב בבקשה תוכנית שינויים בפועל המבנה שונה לגמרי מההיתר המקורי ובתוספת שטח.

קומת בור המים במפלס 11.70-:

חדר מדרגות ירידה עבור בור המים.

קומת קרקע במפלס 7.60-:

חדרי שרותים, מעלית, חדרי מדרגות, משרדים מטבחון מ"מ

מעברים צפים מעל קומת ארכיאולוגיה, עמודים בכל שטח הקומה, ריצוף חוץ.

קומת אולם הספדים במפלס 4.00-:

חדרי מדרגות, חדר הכנה ומחסן לכמרים, מבואות, חדר הכנה, אולם הספדים, מרפסות לאולם עליהם פרגולות בטון, מעליות, חדר שנאי, חדר גנרטור.

קומת גג במפלס 0.00+:

חדרי מדרגות, מעלית באזור מקורה, פרגולה, מרפסת גג.

קומת גגון במפלס 5.00+:

גגון עבור המעלית, שטוח משופע.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלים יחיד ותואם תב"ע לא בוצע הליך פרסומי בבקשה. ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5, בעלים יחיד ותואם תב"ע לא בוצע הליך פרסומי בבקשה.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
לזימון מתנגדים. בקשה למבנה הספדים בגת שמנים. התקבלו התנאים טרם דיון ותכנית מתוקנת מובא לוועדת התנגדויות לזימון מתנגדים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלה 1 לבקשה בתאריך 24/12/2023 להלן עיקרי ההתנגדות: תפקיד המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל - "ראשית נציין כי המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל הינה גוף ציבורי ומקצועי שנקבע ע"פ חוק ב' צו התכנון והבנייה" תשע"ז 2017, לצורך שמירה והגנת המורשת, האתרים ומבנים לשימור בארץ, מניעת הרס או פגיעה במכלול אתרי המורשת. המבנה הנ"ל פוגע במורשת - "מתפקידנו להסב את תשומת הלב לתיק שבנידון. בקשה להיתר בניה בעמק הקדרון, בלב ליבו של אגן הקדוש לשלוש הדתות, בניה בעצימות גבוהה באופן יוצא דופן הכולל כ-900 מ"ר, במבנה אשר קידומו לאישור מהווה פגיעה חמורה באתר מורשת נדיר באיכויותי ובחשיבותו." מידותיו הגדולות של המבנה - "מידותיו הגדולות של המבנה הינן 26/43 מ' וגדול אף מהכנסייה המונומנטלית הקיימת שהינה במידות 22/35 מ' מעבר לכביש. המבנה שהוצג בפני ועדת שימור הינו גדול בכפלים מהנתונים המובאים בחישוב השטחים (542 מ"ר) בשל 'שיטת' החישוב, שאינה מתייחסת לנפח המבנה ונוכחות במרחב. מימדים אלו הינם כפולים מהיתר קודם שהוגש באתר עבור מבנה בשטח של 391 מ"ר. גודל שכזה הינו כשני גרשי כדורסל מי שזקוק ל"מרכז מבקרים שכזה" יתכבד להגיש תכנית בניין עיר למבוקש. באם נחוצה סככת הספדים מדוע בתוככי עמק הקדרון במרחק קילומטרים מבתי הקברות הפעילים המשרתים את הקהילה נוצרית של ירושלים? על אף שמידות המבנה לכאורה כ-542 מ"ר התכסית הינה 944 מ"ר." המבנה הוקם ללא היתר במקום קדוש ביותר - "המבנה הוקם ללא היתר כדון במעלה עמק הקדרון- הוא עמק יהושפט המוזכר בנבואת אחרית הימים "וקבצתי את כל	22/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הגויים והורדתיים אל עמק יהושפט ונשפטת עמם שפם על עמי ונחלתי ישראל אשר פזרו בגויים ואת ארצי חילקו" (יואל ד' 2). האתר שוכן במורדות הר הזיתים, ממערב לכנסיית גת שמנים, וממזרח לחומות העיר העתיקה, מול שער הרחמים. התכנון חייב להתייחס אל המקום כחלק מהמרקם יוצא הדופן בערכיו השימוריים ובהם מרחבי נוף תרבות, ערכי מורשת, מבטים ותצפיות." המבנה אינו עומד בקריטריון של שימור - הבינוי המבוקש בבקשה זו 2015.151.01 אינו עומד בשום קריטריון של שימור ומורשת וגורם נזק של ממש למרקם ולמורשת המקום. הבקשה אינה עומדת בהוראות תכנית עמ/9- תכנית מתאר זו שהציבה לה כמטרה- 'שמירה קפדנית על אופיו המיוחד של המקום', לדאוג לשימור נוף טבעי ועירוני, ו-שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ולדתות אחרות'. תכנית עמ/ 9 מגדירה את האתר כשטח בית קברות שמור . המבוקש סותר את מדיניות התכנון באזור וחורג מהותית מהוראות התב"ע התקפה. אנו טוענים כי ההיתר המבוקש מכוחה של תב"ע זו אינו תואם תב"ע ! לא אושר בעבר היתר כזה - אישור זה עלול להוות קדים חמור שישנה את המאזן השברירי הקיים במקום, ויפגע בו באופן בלתי הפיך. לא אושר אף היתר בניה בסדר גודל שכזה בליבו של עמק הקדרון ובתחומי האגן הקדוש על בסיס תת סעיף בתכנית עמ/9. תבע נקודתית - תכנון במרחב בעל חשיבות יוצא דופן שכזאת מחייבת הליך סטטוטורי תב"ע שיתייחס להיבטי שימור המורשת כמפורט באמנות השימור הבינלאומית, בחוק התכנון והבנייה ובתוספת הרביעית לחוק 1991. חפירות ארכיאולוגיות - החלטות תכנוניות בהתאם לאמור בתכנית עמ/9 סעיף 8.3.1 "השטח יתוכנן רק לאחר ביצוע והשלמת חפירות ארכיאולוגיות. קביעת היעוד והתכנון המפורטות יהיו חייבות באישור הועדה המקומית והמחוזית. בקשה 2015/151.001 צריכה להיגנז ועל היזם להגיש תב"ע מפורטת בהליך תכנוני סדור ושקול. מהות תב"ע עמ/9 - מהותה, רוחה והנחיותיה של תכנית עמ/9 ולכך כיוונה. להכנת תכניות שימור ושיקום מפורטות.		
--	--	--

תיק קודם 2015.151.0 - שגתה רשות הרישוי בתיק קודם שדנה בתיק 2015.151.00 ללא חו"ד מח' שימור שנאלצה לאשר את התכנית בדיעבד, המלצת מחלקת השימור הייתה לצמצם את היקף המבנה המוצע בהתייחס לרגישות הקיימת בסביבה בה מוקם. היתר "שינויים" - ממבחינה מהותית לא מדובר בהיתר שינויים אלא בהיתר חדש. התכנון שונה בתכלית מהיתר קודם. אמנם שינוי התכנון נובע מארכאולוגיה – אבל מהותית השינויים כל כך משמעותיים שלא נכון להתייחס לבקשה כאל תכנית שינויים. פרסום - הבקשה אינה ע"פ תב"ע ועל כן נדרש פרסום - מה שלא נעשה כלל עקב הטענה לתכנית שינויים תואמת תב"ע. ולא ניתנה האפשרות לאף גוף להתנגד. שאר ההתנגדויות יוצגו בפני הועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: עמ/9 תחילת תוקף: 31/03/1977 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק הנ"ל 01.151/2015 נידון בוועדת משנה בתאריך 2023/04/27 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" לצורך השלמת תנאים רבים שחוות דעתם לא הייתה רלוונטית עקב שכך שהוצהר בפתיחת הבקשה תכנית שינויים ללא תוספת שטח ובפועל נוספו 200 מ"ר. התקבלו כלל התנאים טרם דיון בפעם הנוספת ותוקנה התוכנית עפ"י הערות הבוחן. בתאריך 2023/12/13 הושלם תנאי אחרון של אדריכל העיר והתכנית תוקנה כנדרש.	21/01/2024	חוות דעת תכנונית

במהלך השגת האישורים השונים התקבלה התנגדות מהקרבן לשימור אתרים ועל כן מובא לוועדת התנגדויות לזמן את המבקשים והמתנגדים להשמעת דברם.

להלן החלטת ועדת משנה מתאריך 2023/04/27:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצע.

בבקשה מבוקשת תכנית שינויים ללא תוספת שטח.

בפועל מדובר בבקשה חדשה לכל דבר עם תוספת של כ-200 מ"ר המהווים תוספת של מעל 25% משטח הבניין.

קיימת דחית איכות הסביבה ושימור וכן נדרשת ועדת שימור והחזרת תנאים נוספים כגון תנועה ואדריכל העיר שלא נבדקו עקב הטענה שלא קיימת תוספת שטח.

קווי בניין:

לא ניתן לאשר ללא תיק מידע- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע לבקשה הנ"ל. - התקבל תיק מידע להיתר שמספרו 2023/5892.00.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים כפי הנדרש וכפי המסומן בתכנית a - חושבו כלל השטחים ע"פ תכנית a .

על עורך הבקשה לסמן את כלל השטחים שמעבר להיתר קודם כשטחים מוצעים. - חושבו השטחים הנוספים מהיתר קודם כשטחים מוצעים כ-200 מ"ר.

על עורך הבקשה להשיג תנאים טרם דיון שאושרו ללא בחינת המחלקות השונות עקב הטענה שאין תוספת שטח בבקשה מהיתר קודם. - התקבלו האישורים להלן הפרוט:

ועדה מקומית:

בתיקים עבור תב"ע 9/עמ' נדרש ועדה מקומית ולא רשות רישוי (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן) על כן תיק זה מובא לוועדה מקומית- נידון בוועדת משנה ולא ברשות רישוי.

ועדה מחוזית: על עורך הבקשה להמציא לאחר אישור הועדה המקומית את הסכמת הועדה המחוזית לבקשה הנ"ל. - התקבל אישור הועדה המחוזית בתאריך 15/10/2023 . אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. - התקבל אישור מחלקת התנועה ב14/8/2023 ע"י גוייכמן נילי. אישור מחלקת אדריכל העיר: על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר מעודכן. - התקבל אישור ע"י דניאל פרוינד ב13/12/2023. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור ואישור ועדת שימור טרם ועדה הבאה. - התקיימה ועדה שימור ב2/10/2022 והתקבל אישור שימור ב25/10/2022. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. - התקבל אישור איכות הסביבה ב18/10/2022 ע"י שירה אדלר. חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת ייעודי קרקע) התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות		
---	--	--

הבאות: * תכנית עמ9 תחילת תוקף 1977/03/31 בית קברות שמור. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: אין בתכנית זו עמ/9 סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית עמ/9 לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית עמ/9 אין סעיף שלביות ביצוע. יעוד ושימוש: מותר ע"פ תב"ע סעיף 8.21.1: בית קברות שמור ובו מותרים השימושים א. מונומנטים ב. בניינים הכרוכים בנ"ל. מוצע בבקשה : מבנה הספדים בבית הקברות "קסטודיה דה טרה סנטה" אישור תברואה: לא רלוונטי ע"פ סימונה של רוטנברג רחל. אישור שפ"ע: התקבל אישור שפ"ע בתאריך 02.02.2023 ע"י באיר ורה.		
---	--	--

חיזוק מבנים:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלה 1 לבקשה בתאריך
24/12/2023

להלן עיקרי ההתנגדות:

תפקיד המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל - "ראשית נציין כי המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל הינה גוף ציבורי ומקצועי שנקבע ע"פ חוק ב' צו התכנון והבנייה" תשע"ז 2017, לצורך שמירה והגנת המורשת, האתרים ומבנים לשימור בארץ, מניעת הרס או פגיעה במכלול אתרי המורשת.

המבנה הנ"ל פוגע במורשת - "מתפקידנו להסב את תשומת הלב לתיק שבנידון. בקשה להיתר בניה בעמק הקדרון, בלב ליבו של אגן הקדוש לשלוש הדתות, בניה בעצימות גבוהה באופן יוצא דופן הכולל כ-900 מ"ר, במבנה אשר קידומו לאישור מהווה פגיעה חמורה באתר מורשת נדיר באיכויותיו ובחשיבותו."

מידותיו הגדולות של המבנה - "מידותיו הגדולות של המבנה הינן 26/43 מ' וגדול אף מהכנסייה המונומנטלית הקיימת שהינה במידות 22/35 מ' מעבר לכביש. המבנה שהוצג בפני ועדת שימור הינו גדול בכפלים מהנתונים המובאים בחישוב השטחים (542 מ"ר) בשל 'שיטת' החישוב, שאינה מתייחסת לנפח המבנה ונוכחות במרחב. מימדים אלו הינם כפולים מהיתר קודם שהוגש באתר עבור מבנה בשטח של 391 מ"ר. גודל שכזה הינו כשני גרשי כדורסל מי שזקוק ל"מרכז מבקרים שכזה" יתכבד להגיש תכנית בניין עיר למבוקש. באם נחוצה סככת הספדים מדוע בתוכני עמק הקדרון במרחק קילומטרים מבתי הקברות הפעילים המשרתים את הקהילה נוצרית של ירושלים? על אף שמידות המבנה לכאורה כ-542 מ"ר התכסית הינה 944 מ"ר."

המבנה הוקם ללא היתר במקום קדוש ביותר - "המבנה הוקם ללא היתר כדין במעלה עמק הקדרון- הוא עמק יהושפט המוזכר בנבואת אחרית הימים "וקבצתי את כל הגויים והורדתיים אל עמק יהושפט ונשפט עמם שפם על עמי ונחלתי ישראל אשר פזרו בגויים ואת ארצי חילקו" (יואל ד' 2).

האתר שוכן במורדות הר הזיתים, ממערב לכנסיית גת שמנים, ומזרח לחומות העיר העתיקה, מול שער הרחמים. התכנון חייב להתייחס אל המקום כחלק מהמרקם יוצא הדופן בערכיו השימוריים ובהם מרחבי נוף תרבות, ערכי מורשת, מבטים ותצפיות." המבנה אינו עומד בקריטריון של שימור - הבינוי המבוקש בבקשה זו 2015.151.01 אינו עומד בשום קריטריון של שימור ומורשת וגורם נזק של ממש למרקם ולמורשת המקום. הבקשה אינה עומדת בהוראות תכנית עמ/9- תכנית מתאר זו שהציבה לה כמטרה- 'שמירה קפדנית על אופיו המיוחד של המקום', לדאוג לשימור נוף טבעי ועירוני, ו-שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ולדתות אחרות'. תכנית עמ/ 9 מגדירה את האתר כשטח בית קברות שמור . המבוקש סותר את מדיניות התכנון באזור וחורג מהותית מהוראות התב"ע התקפה. אנו טוענים כי ההיתר המבוקש מכוחה של תב"ע זו אינו תואם תב"ע ! לא אושר בעבר היתר כזה - אישור זה עלול להוות קדים חמור שישנה את המאזן השברירי הקיים במקום, ויפגע בו באופן בלתי הפיך. לא אושר אף היתר בניה בסדר גודל שכזה בליבו של עמק הקדרון ובתחומי האגן הקדוש על בסיס תת סעיף בתכנית עמ/9. תבע נקודתית - תכנון במרחב בעל חשיבות יוצא דופן שכזאת מחייבת הליך סטטוטורי תב"ע שייתייחס להיבטי שימור המורשת כמפורט באמנות השימור הבינלאומית, בחוק התכנון והבנייה ובתוספת הרביעית לחוק 1991. חפירות ארכיאולוגיות - החלטות תכנוניות בהתאם לאמור בתכנית עמ/9 סעיף 8.3.1 "השטח יתוכנן רק לאחר ביצוע והשלמת חפירות ארכיאולוגיות. קביעת היעוד והתכנון המפורטות יהיו חייבות באישור הועדה המקומית והמחוזית. בקשה 2015/151.001 צריכה להיגנז ועל היזם להגיש תב"ע מפורטת בהליך תכנוני סדור ושקול. מהות תב"ע עמ/9 - מהותה, רוחה והנחיותיה של תכנית עמ/9 ולכך כיוונה. להכנת תכניות שימור ושיקום מפורטות. תיק קודם 2015.151.0 - שגתה רשות הרישוי בתיק קודם שדנה בתיק 2015.151.00 ללא חו"ד מח' שימור שנאלצה לאשר את התכנית בדיעבד, המלצת מחלקת השימור הייתה		
--	--	--

לצמצם את היקף המבנה המוצע בהתייחס לרגישות הקיימת בסביבה בה מוקם. היתר "שינויים" - ממבחינה מהותית לא מדובר בהיתר שינויים אלא בהיתר חדש. התכנון שונה בתכלית מהיתר קודם. אמנם שינוי התכנון נובע מארכאולוגיה – אבל מהותית השינויים כל כך משמעותיים שלא נכון להתייחס לבקשה כאל תכנית שינויים. פרסום - הבקשה אינה ע"פ תב"ע ועל כן נדרש פרסום- מה שלא נעשה כלל עקב הטענה לתכנית שינויים תואמת תב"ע. ולא ניתנה האפשרות לאף גוף להתנגד. שאר ההתנגדויות יוצגו בפני הועדה.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצע. בבקשה מבוקשת תכנית שינויים ללא תוספת שטח. בפועל מדובר בבקשה חדשה לכל דבר עם תוספת של כ-200 מ"ר המהווים תוספת של מעל 25% משטח הבניין. קיימת דחית איכות הסביבה ושימור וכן נדרשת ועדת שימור והחזרת תנאים נוספים כגון תנועה ואדריכל העיר שלא נבדקו עקב הטענה שלא קיימת תוספת שטח. קווי בניין: לא ניתן לאשר ללא תיק מידע- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע לבקשה הנ"ל. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים כפי הנדרש וכפי המסומן בתכנית a על עורך הבקשה לסמן את כלל השטחים שמעבר להיתר קודם כשטחים מוצעים. על עורך הבקשה להשיג תנאים טרם דיון שאושרו ללא	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בחינת המחלקות השונות עקב הטענה שאין תוספת שטח בבקשה מהיתר קודם. ועדה מקומית: בתיקים עבור תב"ע עמ/9 נדרש ועדה מקומית ולא רשות רישוי (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן) על כן תיק זה מובא לוועדה מקומית. ועדה מחוזית: על עורך הבקשה להמציא לאחר אישור הועדה המקומית את הסכמת הועדה המחוזית לבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת אדריכל העיר: על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר מעודכן. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור ואישור ועדת שימור טרם ועדה הבאה. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. על עורך הבקשה לתקן את ההערות הגרפיות המופיעים ע"ג תכנית a.		
--	--	--

תוקף החלטת הוועדה היינו 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
דחיה במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצע. בבקשה מבוקשת תכנית שינויים ללא תוספת שטח. בפועל מדובר בבקשה חדשה לכל דבר עם תוספת של כ-200 מ"ר המהווים תוספת של מעל 25% משטח הבניין. קיימת דחית איכות הסביבה ושימור וכן נדרשת ועדת שימור והחזרת תנאים נוספים כגון תנועה ואדריכל העיר שלא נבדקו עקב הטענה שלא קיימת תוספת שטח. קווי בניין: לא ניתן לאשר ללא תיק מידע- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע לבקשה הנ"ל. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים כפי הנדרש וכפי המסומן בתכנית a על עורך הבקשה לסמן את כלל השטחים שמעבר להיתר קודם כשטחים מוצעים. על עורך הבקשה להשיג תנאים טרם דיון שאושרו ללא בחינת המחלקות השונות עקב הטענה שאין תוספת שטח בבקשה מהיתר קודם. ועדה מקומית: בתיקים עבור תב"ע עמ/9 נדרש ועדה מקומית ולא רשות רישוי (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן) על כן תיק זה מובא לוועדה מקומית. ועדה מחוזית:	26/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה להמציא לאחר אישור הועדה המקומית את הסכמת הועדה המחוזית לבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת אדריכל העיר: על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר מעודכן. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור ואישור ועדת שימור טרם ועדה הבאה. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות הגרפיות המופיעים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: עמ/9 תחילת תוקף: 31/03/1977	21/03/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: שטח צבורי פתוח מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * תכנית עמ"9 תחילת תוקף 1977/03/31 בית קברות שמור. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: אין בתכנית זו עמ"9 סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית עמ"9 לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית עמ"9 אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: לא התקבל תיק מידע לבקשה הנ"ל מבדיקת התב"ע הנ"ל לא קיימות הוראות עבור קווי הבניין. התב"ע כפופה למתאר (ע"פ סעיף 5.5.1, 5.1.2) ע"פ תכנית המתאר אין הגבלה בקווי הבניין למבני ציבור (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן). לא ניתן לאשר ללא תיק מידע- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע לבקשה הנ"ל. שטחי בניה: מותר ע"פ תב"ע: אין התייחסות בתב"ע לשטחי בניה התב"ע		
--	--	--

כפופה למתאר. ע"פ מתאר- אין הגבלת שטחי בניה בבניינים למבני ציבור. (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי) סה"כ בניין מוצע בהיתר קודם: 543.77 מ"ר מוצע בבקשה: עיקרי 391.09 מ"ר שרות: 294.90 מ"ר. סה"כ בניין מוצע: 685.99 מ"ר. $142.22 = 658.99 - 543.77$ מ"ר הפרש המטרים מהיתר קודם. עורך הבקשה מסמן את כל הבניין כקיים ומצהיר במהות הבקשה תכנית שינויים ללא תוספת שטח. כאשר בפועל ישנם 142.22 מ"ר תוספת מהיתר קודם מלבד זאת ישנם עשרות מטרים שטרם חושבו בהרמוניקה. על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים כפי הנדרש וכפי המסומן בתכנית a על עורך הבקשה לסמן את כלל השטחים שמעבר להיתר קודם כשטחים מוצעים. על עורך הבקשה להשיג תנאים טרם דיון שאושרו ללא בחינת המחלקות השונות עקב הטענה שאין תוספת שטח בבקשה מהיתר קודם. יעוד ושימוש: מותר ע"פ תב"ע סעיף 8.21.1: בית קברות שמור ובו מותרים השימושים א. מונומנטים ב. בניינים הכרוכים בנ"ל. מוצע בבקשה : מבנה הספדים בבית הקברות "קסטודיה דה טרה סנטה" ועדה מקומית: בתיקים עבור תב"ע עמ/9 נדרש ועדה מקומית ולא רשות רישוי (בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן)		
---	--	--

על כן תיק זה מובא לוועדה מקומית.

ועדה מחוזית:

עפ"י סעיף 8.21.1 בתב"ע נדרש הסכמת הועדה המחוזית לאחר אישור הועדה המקומית- על עורך הבקשה להמציא לאחר אישור הועדה המקומית את הסכמת הועדה המחוזית לבקשה הנ"ל.

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישורה של רוטנברג רחל בתאריך 02/05/2022 על כך שלא נדרש אישור הסדרי תנועה עקב כך שהתקבל אישור בהיתר קודם. לאחר בחינת הבקשה נראה כי מוצע שטח בשונה מהיתר קודם שלא מוצג- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור מחלקת אדריכל העיר:

התקבל אישור מחלקת אדריכל העיר בתאריך 09.06.2022 ע"י אמסלם שלומי- האישור התקבל ובו נכתב תכנית שינויים ללא תוספת שטח- מחלקת הרישוי רואה בקשה זו כבקשה חדשה לכל דבר וכן מבוקשים שטחים נוספים מהיתר קודם שאינם מחושבים בבקשה- על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר מעודכן.

אישור שימור:

קיימת דחיה אוטומטית של מחלקת השימור בתאריך 04.07.2022 .

בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן נדרשת ועדת שימור בתב"ע עמ/9.

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור ואישור ועדת שימור טרם ועדה הבאה.

אישור תברואה:

לא רלוונטי ע"פ סימונה של רוטנברג רחל.

אישור שפ"ע: התקבל אישור שפ"ע בתאריך 02.02.2023 ע"י באייר ורה. איכות הסביבה: קיימת דחיה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 18/10/2022 ע"י אדלר שירה, עקב השלמות שלא הוגשו- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. חיזוק מבנים: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית: בבקשה מבוקשת תכנית שינויים ללא תוספת שטח. בפועל מדובר בבקשה חדשה לכל דבר עם תוספת של כ-200 מ"ר המהווים תוספת של מעל 25% משטח הבניין. קיימת דחית איכות הסביבה ושימור וכן נדרשת ועדת שימור והחזרת תנאים נוספים כגון תנועה ואדריכל העיר שלא נבדקו עקב הטענה שלא קיימת תוספת שטח. בזמן אישור הועדה המקומית לבקשה תידרש הסכמת המחוזית. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות הגרפיות המופיעים ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
	10/03/2022	הכנת נוסח פרסום

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	12
כן	אישור מחלקת שימור	13
	יש לקבל אישור אדריכל העיר לעניין חומרי הגמר	14

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזימון מתנגדים.

בקשה למבנה הספדים בגת שמנים.

התקבלו התנאים טרם דיון ותכנית מתוקנת

מובא לוועדת התנגדויות לזימון מתנגדים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלה 1 לבקשה בתאריך 24/12/2023

להלן עיקרי ההתנגדות:

תפקיד המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל - "ראשית נציין כי המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל הינה גוף ציבורי ומקצועי שנקבע ע"פ חוק ב' צו התכנון והבנייה" תשע"ז 2017, לצורך שמירה והגנת המורשת, האתרים ומבנים לשימור בארץ, מניעת הרס או פגיעה במכלול אתרי המורשת.

המבנה הנ"ל פוגע במורשת - "מתפקידנו להסב את תשומת הלב לתיק שבנידון. בקשה להיתר בניה בעמק הקדרון, בלב ליבו של אגן הקדוש לשלוש הדתות, בניה בעצימות גבוהה באופן יוצא דופן הכולל כ-900 מ"ר, במבנה אשר קידומו לאישור מהווה פגיעה חמורה באתר מורשת נדיר באיכויותיו ובחשיבותו."

מידותיו הגדולות של המבנה - "מידותיו הגדולות של המבנה הינן 26/43 מ' וגדול אף מהכנסייה המונומנטלית הקיימת שהינה במידות 22/35 מ' מעבר לכביש. המבנה שהוצג בפני ועדת שימור הינו גדול בכפלים מהנתונים המובאים בחישוב השטחים (542 מ"ר) בשל 'שיטת' החישוב, שאינה מתייחסת לנפח המבנה ונוכחות במרחב. מימדים אלו הינם כפולים מהיתר קודם שהוגש באתר עבור מבנה בשטח של 391 מ"ר. גודל שכזה הינו כשני גרשי כדורסל מי שזקוק ל"מרכז מבקרים שכזה" יתכבד להגיש תכנית בניין עיר למבוקש. באם נחוצה סככת הספדים מדוע בתוככי עמק הקדרון במרחק קילומטרים מבתי הקברות הפעילים המשרתים את הקהילה נוצרית של ירושלים? על אף שמידות המבנה לכאורה כ-542 מ"ר התכנית הינה 944 מ"ר."

המבנה הוקם ללא היתר במקום קדוש ביותר - "המבנה הוקם ללא היתר כדין במעלה עמק הקדרון- הוא עמק יהושפט המוזכר בנבואת אחרית הימים "וקבצתי את כל הגויים והורדתי אל עמק יהושפט ונשפטת עמם שפם על עמי ונחלתי ישראל אשר פזרו בגויים ואת ארצי חילקו" (יואל ד' 2).

האתר שוכן במורדות הר הזיתים, ממערב לכנסיית גת שמנים, וממזרח לחומות העיר העתיקה, מול שער הרחמים.

התכנון חייב להתייחס אל המקום כחלק מהמרקם יוצא הדופן בערכיו השימוריים ובהם מרחבי נוף תרבות, ערכי מורשת, מבטים ותצפיות."

המבנה אינו עומד בקריטריון של שימור - הבינוי המבוקש בבקשה זו 2015.151.01 אינו עומד בשום קריטריון של שימור ומורשת וגורם נזק של ממש למרקם ולמורשת המקום.

הבקשה אינה עומדת בהוראות תכנית עמ/9- תכנית מתאר זו שהציבה לה כמטרה- 'שמירה קפדנית על אופיו המיוחד של המקום', לדאוג לשימור נוף טבעי ועירוני, ו-שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווה ליהדות ולדתות אחרות'. תכנית עמ/9 מגדירה את האתר כשטח בית קברות שמור. המבוקש סותר את מדיניות התכנון באזור וחורג מהותית מהוראות התב"ע התקפה.

אנו טוענים כי ההיתר המבוקש מכוחה של תב"ע זו אינו תואם תב"ע!

לא אושר בעבר היתר כזה - אישור זה עלול להוות קדים חמור שישנה את המאזן השברירי הקיים במקום, ויפגע בו באופן בלתי הפיך.

לא אושר אף היתר בניה בסדר גודל שכזה בליבו של עמק הקדרון ובתחומי האגן הקדוש על בסיס תת סעיף בתכנית עמ/9.

תבע נקודתית - תכנון במרחב בעל חשיבות יוצא דופן שכזאת מחייבת הליך סטטוטורי תב"ע שיתייחס להיבטי שימור המורשת כמפורט באמנות השימור הבינלאומית, בחוק התכנון והבנייה ובתוספת הרביעית לחוק 1991.

חפירות ארכיאולוגיות - החלטות תכנוניות בהתאם לאמור בתכנית עמ/9 סעיף 8.3.1 "השטח יתוכנן רק לאחר ביצוע והשלמת חפירות ארכיאולוגיות. קביעת היעוד והתכנון המפורטות יהיו חייבות באישור הועדה המקומית והמחוזית. בקשה 2015/151.001 צריכה להיגנז ועל היזם להגיש תב"ע מפורטת בהליך תכנוני סדור ושקול.

מהות תב"ע עמ/9 - מהותה, רוחה והנחיותיה של תכנית עמ/9 ולכך כיוונה. להכנת תכנון שימור ושיקום מפורטות.

תיק קודם 2015.151.0 - שגתה רשות הרישוי בתיק קודם שדנה בתיק 2015.151.00 ללא חו"ד מח' שימור שנאלצה לאשר את התכנית בדיעבד, המלצת מחלקת השימור הייתה לצמצם את היקף המבנה המוצע בהתייחס לרגישות הקיימת בסביבה בה מוקם.

היתר "שינויים" - ממבחינה מהותית לא מדובר בהיתר שינויים אלא בהיתר חדש. התכנון שונה בתכלית מהיתר קודם. אמנם שינוי התכנון נובע מארכאולוגיה – אבל מהותית השינויים כל כך משמעותיים שלא נכון להתייחס לבקשה כאל תכנית שינויים.

פרסום - הבקשה אינה ע"פ תב"ע ועל כן נדרש פרסום- מה שלא נעשה כלל עקב הטענה לתכנית שינויים תואמת תב"ע. ולא ניתנה האפשרות לאף גוף להתנגד.

שאר ההתנגדויות יוצגו בפני הועדה.

יעקובי רוחמה

מאת: אלחרר תהילה לאה
נשלח: יום ראשון 24 דצמבר 2023 08:56
אל: שבת יואל; צפי שלף; רחיומף מנשה אור; יעקובי רוחמה
נושא: מהמועצה לשימור אתרים בעניין תיק 2015/151.01 בגת שמנים - התייחסות RE:

בוקר טוב,

יטופל

תודה

From: שבת יואל <STYOEL@jerusalem.muni.il>
Sent: Sunday, December 24, 2023 8:40 AM
To: אלחרר תהילה לאה <ramenashe@jerusalem.muni.il>; רחיומף מנשה אור <tzafi@shimur.org.il>; צפי שלף <tehila_el@jerusalem.muni.il>; יעקובי רוחמה <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>
Subject: RE: מהמועצה לשימור אתרים בעניין תיק 2015/151.01 בגת שמנים - התייחסות

מני /תהילה בוקר טוב

ראו נא ההתנגדות המצ"ב, בהתאם לאמור אבקש כי הדיון בבקשה זו יתקיים בוועדת התנגדויות תוך כדי זימון הצדדים.
רוחמה – נא צרפי מכתב ופנייה זו לתיק כהתנגדות לכל דבר ועניין לבקשה זו.

שבת יואל | מנהל אגף רישוי בנייה
מינהל תכנון



טלפון: 02-6295804



From: צפי שלף <tzafi@shimur.org.il>
Sent: Saturday, December 23, 2023 6:41 PM
To: שבת יואל <STYOEL@jerusalem.muni.il>
Subject: מהמועצה לשימור אתרים בעניין תיק 2015/151.01 בגת שמנים - התייחסות

יואל שלום,

מתפקידנו להסב את תשומת ליבך לתיק שבנדון. בקשה להיתר בנייה בעמק הקדרון, בלב ליבו של האגן הקדוש לשלוש הדתות, בנייה בעצימות גבוהה באופן יוצא דופן, הכוללת כ-900 מ"ר, במבנה אשר קידומו לכדי אישור מהווה פגיעה חמורה באתר מורשת נדיר באיכויותיו ובחשיבותו.

הבינוי המבוקש בהיתר 2015/151.01 עבור מבנה ההספדים בגת שמנים אינו עומד בשום קריטריון של שימור ומורשת וגורם נזק של ממש למרקם ולמורשת המקום.

ההיתר המבוקש אינו עומד בהוראות תכנית עמ/9 החלה על המקום. תכנית מתאר שהציבה לה כמטרה-
'שמירה קפדנית על אופיו המיוחד' של המקום,

'לדאוג לשימור נוף טבעי ועירוני', ו-'שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ולדתות אחרות'.

שגתה העירייה עת שאישרה הליך תכנון באתר זה באמצעות היתר בנייה. על אחת כמה וכמה באמצעות היתר שינויים.
המבנה שדגן סותר את מדיניות התכנון באיזור וחורג מהותית מהוראות התב"ע התקפה.

לכשיתקיים דיון בתיק זה נבקש כי נזמין להציג התייחסותנו במלואה באמצעות הח"מ.
זו התייחסות ראשונית ואנו שומרים על זכותנו להוסיף ולהרחיב טענותינו.

בברכה, צפי

אדר' צפי שלף

ע' מנהל מחוז ירושלים

מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)

רח' תל אביב 46 ירושלים

טל 02-6249567

פקס 02-6249568

נייד 052-4204754

tzafi@shimur.org.il

מתחם כ"ח, ירושלים

www.shimur.org.il

טל

פקס

נייד

@

www



מועצה לשימור

אתרי מורשת בישראל

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	1995/0623.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג 30 מ"ר לפי תב"ע בהקלה, ע"י סגירת מרפסת השייכת לבעלים המבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוצקיב ילנה
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

נתיב המזלות 48 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985	82	אזור מגורים כללי	51000
3340א	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
3340א	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994	416	אזור מגורים כללי	3260
3340ב	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996	13	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

תיק מס' 1990/0887.00 היתר בניה מס' 32661 , היתר בניה מקורי – הקמת 6 בניינים חדשים למגורים (בניין מס' 5).

תיק מס' 1995/0623.00 היתר בניה מס' 39234 הופק היתר בניה לבניית פרגולה בשטח של 21.40 מ"ר – למניין שטח עיקרי.

תיק מס' 1995/0623.01 היתר בניה מס' 60021 הופק היתר בניה לתוספת מרפסת לדירה בקומה ב' בשטח של 7.01 מ"ר – למניין שטח שירות.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 1995/0623.02. סטטוס בקשה "לדחות במתכונת המוצעת" מיום 29.01.2023.

מהות הבקשה המוצעת:

הבקשה מוצעת ברחוב נתיב המזלות 48, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30628 חלקה: 14.

מדובר במבנה מגורים קיים, מדורג בן 3 קומות וגג שטוח.

מצב מוצע:

עבור יח"ד מספר 12 במפלס +14.40 מוצעת בניתוק מלא מיח"ד, הרחבת בנייה ע"ח מרפסת גג קיימת.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לניוד שטחים מקומת הגג לקומת המגורים לניצול 30 מ"ר שטח עיקרי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 25.04.2023. עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות,

במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם. סימוני בינוי שלא נמצא לגביהם היתר: על עורך הבקשה להראות את הבינוי הקיים שלא נמצא לגביו היתר על גבי התכניות וחזיתות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות: * "נטען כי הדיירת ביצעה בנייה ללא אישור ואף פנו לעיריית ירושלים בבקשה לפירוק התוספת". * "נטען כי מדובר בבקשה ע"ג שטח משותף". * "נטען כי לא נותר מקום לצורך גישה בגג". * "נטען כי בוצעו שינויים בידי המבקש אשר גרמו לנזקים בבניין וכי הליקויים טרם טופלו". התייחסות המחלקה: - בידי המבקש עבירת בנייה, כאשר הסככה בגג מוצעת לפירוק ואף הבקשה המוצעת מכשירה עבירה. - עורך הבקשה הוכיח בפגישה עם הצוות המקצועי כי מדובר בגג מוצמד לו ע"י תשריט בית משותף (בארכיב אופטי). - המבקש בונה על השטח המוצמד לו ללא נגיעה בגישה לשטח משותף. - מדובר בעניין קנייני – הוועדה כאמור אינה עוסקת בעניינים קנייניים.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	25/01/2024	חוות דעת תכנונית

5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה ביום 30.08.2023 ובה הוחלט: "לדחות במתכונת המוצעת" מאחר ומוצע בינוי 30 מ"ר עבור יח"ד בהפרדה מלאה מהדירה ע"ג מרפסת גג שאינו היווה הרחבה ואף חשש לפיצול יח"ד, בנוסף היה בינוי נוסף שלא נמצא היתר לגביו ולא הובן עבור מי הוא שייך, כמו כן הוצע בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין נסיגה. בפגישה שהתקיימה עם הצוות המקצועי הובהר ע"י עורך הבקשה את הפירוט הבא: לעניין הבינוי הקיים בגג – עורך הבקשה הוכיח כי קיים היתר בניה מס' 1995/623.00 עבור הבינוי בגג אשר הינו לכלל דיירי הבניין ולא לדירה המוצעת. לעניין בינוי מוצע – עורך הבקשה המציא תכנית מתוקנת b אשר בה ניתן לראות כי מוצע הרחבה מוצמדת ליח"ד מס' 12 (משפ' לוצקיב) על חשבון מרפסת גג מוצמדת לו. יצוין כי פורסמה הקלה בדבר ניוד שטח 30 מ"ר מהגג לציד הבניין, בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת. לעניין הנסיגה – הבינוי המוצע בבקשה מהווה נסיגה. לעניין סימוני מתקנים בגג –		
---	--	--

בתכנית המתקנת ב מסומנים המתקנים כנדרש. לעניין סימוני בינוי שלא נמצא לגביהם היתר – עורך הבקשה מראה רק בתכניות ולא בחזיתות – על עורך הבקשה להראות את הבינוי הקיים שלא נמצא לגביו היתר על גבי התכניות וחזיתות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה ב. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: * "נטען כי הדיירת ביצעה בנייה ללא אישור ואף פנו לעיריית ירושלים בבקשה לפירוק התוספת". * "נטען כי מדובר בבקשה ע"ג שטח משותף". * "נטען כי לא נותר מקום לצורך גישה בגג". * "נטען כי בוצעו שינויים בידי המבקש אשר גרמו לנזקים בבניין וכי הליקויים טרם טופלו". התייחסות המחלקה: - בידי המבקש עבירת בנייה, כאשר הסככה בגג מוצעת לפירוק ואף הבקשה המוצעת מכשירה עבירה. - עורך הבקשה הוכיח בפגישה עם הצוות המקצועי כי מדובר בגג מוצמד לו ע"י תשריט בית משותף (בארכיב אופטי). - המבקש בונה על השטח המוצמד לו ללא נגיעה בגישה לשטח משותף. - מדובר בעניין קנייני – הוועדה כאמור אינה עוסקת בעניינים קנייניים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:		
---	--	--

- 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א" נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, לא נדרש בפרסום הקלה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהמשך לקונטור קיים. שטח בניה: מותר: במגרש 416, עפ"י סעיף 9 ז' - תותר תוספת חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר.		
--	--	--

מוצע: במפלס הדירה ובניתוק מלא מיח"ד מציע עורך הבקשה הרחבת בנייה בשטח של 28.79 מ"ר. פורסמה הקלה בדבר ניווד זכויות. מספר קומות: מוצעת הרחבת בנייה בהמשך ליח"ד הקיימת - ללא חריגה במספר הקומות הקיימות.		
מספר יח"ד: אין במוצע תוספת יח"ד, אולם כפי המוצע נראה ומדובר ביח"ד לכל דבר ועניין – לא ניתן לאשר. עפ"י סעיף 9 ז': "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין". חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בניתוק מלא, מיח"ד הקיימת, כך שלא נמצא הגיון תכנוני לכך. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. עפ"י סעיף 9 ז': "בבניינים מדורגים חדר על הגג יהיה בנסיגה, בהתאמה לדירוג הבניין" – המוצע מבוקש בשונה מהוראות תכנית, גם לעניין זה – יש לתאם תכנון מול ראש צוות. עורך הבקשה מציין כי הדלת להרחבת בנייה קיימת עפ"י היתר 1995/623.00. בבדיקת ההיתר אכן מדובר בדלת קיימת אולם זו אפשרה יציאה לגג משותף ויתרה מכך, בהיתר עצמו חלק זה צבוע באדום – היינו משותף.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י נסח טאבו – למבקשים אין הצמדה של השטח, הגם שנדרש בהסכמת רוב קנייני של 66%, שכאמור טרם הומצא. המוצע אינו כולל הצגת מתקנים בגג – על עורך הבקשה לסמנם כנדרש. עפ"י מערכת g.i.s נראה כי ישנם בינויים ללא היתרים. על עורך הבקשה לסמן את כל העבירות בבניין, שאם לא כן מדובר במצג שווא. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ב- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: מספר יח"ד: אין במוצע תוספת יח"ד, אולם כפי המוצע נראה ומדובר ביח"ד לכל דבר ועניין – לא ניתן לאשר. עפ"י סעיף 9 ז': "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין". חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בניתוק מלא, מיח"ד הקיימת, כך שלא נמצא הגיון תכנוני לכך. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. עפ"י סעיף 9 ז': "בבניינים מדורגים חדר על הגג יהיה בנסיגה, בהתאמה לדירוג הבניין" – המוצע מבוקש בשונה מהוראות תכנית, גם לעניין זה – יש לתאם תכנון מול ראש צוות. עורך הבקשה מציין כי הדלת להרחבת בנייה קיימת עפ"י היתר 1995/623.00. בבדיקת ההיתר אכן מדובר בדלת קיימת אולם זו אפשרה יציאה לגג משותף ויתרה מכך,	02/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בהיתר עצמו חלק זה צבוע באדום – היינו משותף. עפ"י נסח טאבו – למבקשים אין הצמדה של השטח, הגם שנדרש בהסכמת רוב קנייני של 66%, שכאמור טרם הומצא. המוצע אינו כולל הצגת מתקנים בגג – על עורך הבקשה לסמנם כנדרש. עפ"י מערכת g.i.s נראה כי ישנם בינויים ללא היתרים. על עורך הבקשה לסמן את כל העבירות בבניין, שאם לא כן מדובר במצג שוא. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הדיירת ביצעה בנייה ללא אישור ואף פנו לעיריית ירושלים בבקשה לפירוק התוספת. נטען כי מדובר בבקשה ע"ג שטח משותף. נטען כי לא נותר מקום לצורך גישה בגג. נטען כי בוצעו שינויים בידי המבקש אשר גרמו למזקים בבניין וכי הליקויים טרם טופלו. התייחסות המחלקה: בידי המבקש עבירת בנייה, כאשר הסככה בגג מוצעת לפירוק. מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף, הגם שלאישור הבקשה נדרשת הסכמה של 66% מבעלי הזכות בחלקה. אישור הבקשה במצבה הנוכחי (הרמוניקה מיום 15.01.2023) תהווה חסימת גישה לגג הבניין. מדובר בעניין קנייני – הוועדה כאמור אינה עוסקת בעניינים קנייניים.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3340א תחילת תוקף: 26/11/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - 3340א' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א"י נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, לא נדרש בפרסום הקלה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.	25/07/2023	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהמשך לקונטור קיים. שטח בניה: מותר: במגרש 416, עפ"י סעיף 9 ז' - תותר תוספת חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר. מוצע: במפלס הדירה ובניתוק מלא מיח"ד מציע עורך הבקשה הרחבת בנייה בשטח של 28.79 מ"ר. פורסמה הקלה בדבר ניווד זכויות. מספר קומות: מוצעת הרחבת בנייה בהמשך ליח"ד הקיימת - ללא חריגה במספר הקומות הקיימות. מספר יח"ד: אין במוצע תוספת יח"ד, אולם כפי המוצע נראה ומדובר ביח"ד לכל דבר ועניין – לא ניתן לאשר. עפ"י סעיף 9 ז': "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין". חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בניתוק מלא, מיח"ד הקיימת, כך שלא נמצא הגיון תכנוני לכך. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות.		
--	--	--

עפ"י סעיף 9 ז"ל: בבניינים מדורגים חדר על הגג יהיה בנסיגה, בהתאמה לדירוג הבניין" – המוצע מבוקש בשונה מהוראות תכנית, גם לעניין זה – יש לתאם תכנון מול ראש צוות. עורך הבקשה מציין כי הדלת להרחבת בנייה קיימת עפ"י היתר 1995/623.00. בבדיקת ההיתר אכן מדובר בדלת קיימת אולם זו אפשרה יציאה לגג משותף ויתרה מכך, בהיתר עצמו חלק זה צבוע באדום – היינו משותף. עפ"י נסח טאבו – למבקשים אין הצמדה של השטח, הגם שנדרש בהסכמת רוב קנייני של 66%, שכאמור טרם הומצא. המוצע אינו כולל הצגת מתקנים בגג – על עורך הבקשה לסמנם כנדרש. עפ"י מערכת g.i.s נראה כי ישנם בינויים ללא היתרים. על עורך הבקשה לסמן את כל העבירות בבניין, שאם לא כן מדובר במצג שוא. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הדיירת ביצעה בנייה ללא אישור ואף פנו לעיריית ירושלים בבקשה לפירוק התוספת. נטען כי מדובר בבקשה ע"ג שטח משותף. נטען כי לא נותר מקום לצורך גישה בגג. נטען כי בוצעו שינויים בידי המבקש אשר גרמו לנזקים בבניין וכי הליקויים טרם טופלו. התייחסות המחלקה: בידי המבקש עבירת בנייה, כאשר הסככה בגג מוצעת לפירוק. מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף, הגם שלאישור הבקשה		
---	--	--

נדרשת הסכמה של 66% מבעלי הזכות בחלקה. אישור הבקשה במצבה הנוכחי (הרמוניקה מיום 15.01.2023) תהווה חסימת גישה לגג הבניין. מדובר בעניין קנייני – הוועדה כאמור אינה עוסקת בעניינים קנייניים. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה לניוד שטחים מקומת הגג לקומת המגורים לניצול 30 מ"ר שטח עיקרי. -	26/02/2023	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם.

סימוני בינוי שלא נמצא לגביהם היתר:

על עורך הבקשה להראות את הבינוי הקיים שלא נמצא לגביו היתר על גבי התכניות וחזיתות.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b.

התנגדויות:

* "נטען כי הדיירת ביצעה בנייה ללא אישור ואף פנו לעיריית ירושלים בבקשה לפירוק התוספת".

* "נטען כי מדובר בבקשה ע"ג שטח משותף".

* "נטען כי לא נותר מקום לצורך גישה בגג".

* "נטען כי בוצעו שינויים בידי המבקש אשר גרמו לנזקים בבניין וכי הליקויים טרם טופלו".

התייחסות המחלקה:

- בידי המבקש עבירת בנייה, כאשר הסככה בגג מוצעת לפירוק ואף הבקשה המוצעת מכשירה עבירה.

- עורך הבקשה הוכיח בפגישה עם הצוות המקצועי כי מדובר בגג מוצמד לו ע"י תשריט בית משותף (בארכיב אופטי).

- המבקש בונה על השטח המוצמד לו ללא נגיעה בגישה לשטח משותף.

- מדובר בעניין קנייני – הוועדה כאמור אינה עוסקת בעניינים קנייניים.

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

תיק: 1995/0623.03
מספר

תאריך: 10/04/2023
הגשה: 10:28:23

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54978655	ועד הבית

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	שלום	חודדה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	נתיב המזלות

מספר בית	דירה	ת.ד.
48	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4898220	elinor@percepto.co

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
7178102	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
54978655	שלום חודדה

תואר	דואר אלקטרוני
ועד הבית	elinor@percepto.co

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-4898220

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	נתיב המזלות 48 דירה 2

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בניין משותף, מגיש בשם קומות 1,2

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

נימוקי ההתנגדות

שלום, אנו דיירי הבניין מביעים התנגדות לתוכנית הרחבה זו
היות ומדובר בשטח ציבורי ולא בשטח פרטי של הדיירת. מצ"ב
חתימה 4 מתוך 6 דיירי הבניין. אנו מבקשים מעיריית ירושלים
לעבור על הגשת המסמכים של המבקשת היות ולפי התמונות
שצורפו לבקשה מצולם השטח הציבורי עליו ביצעה הדיירת בניה
ללא אישור ואף התבקשה לפרק- פנינו לעירייה בפנייה מספר
2022/7436. במידה והדיירת תרצה להרחיב בשטחה הפרטי
בלבד אנו לא נביע התנגדות אך לשם כך תצטרך להגיש את
המסמכים המתוקנים עם השטח שאינו כולל את השטח הציבורי.
כרגע על סמך מה שצורף אנו לא מאשרים בניה בשטח המשותף.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 1995/0623.03
מספר

תאריך: 22/04/2023
הגשה: 10:01:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	26291922	נסאר מסיס

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	נסאר	מסיס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	נתיב המזלות

מספר בית	דירה	ת.ד.
48	3	51575

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
054-2187574		advmassis@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9100000	נתיב המזלות 48 א ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
26291922	נסאר מסיס

תואר	דואר אלקטרוני
מר	advmassis@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9100000	נתיב המזלות

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות מופיעים במכתב המצרף בזאת

20.04.2023

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד :

המחלקה לרישוי ובנייה
עיריית ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 1995/0623.03

נתיב המזלות 48 א – פסגת זרוב

1. אני הח"מ מתכבד להגיש בזאת, התנגדותי, לבקשה להיתר בנייה, שבנדון, בהיותי אחד הבעלים, במגרש הנמצא ברחוב נתיב המזלות, 48 א פסגת זאת ירושלים, גוש 30628 חלקה 14. התנגדותי זו, באה לתמוך גם בהתנגדות של יתר הדיירים, אשר כבר הגישו את התנגדותם.
2. הבקשה להיתר בנייה, הינה בקשה לשם הקמת תוספת בנייה חדשה מעל הגג, כיחידת דיור נפרדת ונוספת. וזאת לאחר שהבנייה כבר בוצעה והושלמה, ואף היא נראית לכל מי שעובר ליד הבניין!!
3. אני מתנגד בכל תוקף, לתוספת זו, ממספר נימוקים, שיש בכוחו של כל אחד, כדי להביא לקבלת ההתנגדות.
4. ראשית כל, עסקינן בניצול שטח של יתר הדיירים, שכן השטח שעל הגג, הינו שטח רכוש משותף של כלל הדיירים. מנימוק זה, אין למגישת הבקשה, את אחוזי הבנייה, המאפשרים לה, להגיש את הבקשה, ועל כן, יש להורות על קבלת ההתנגדות.
5. בהחלט, אישור הבקשה – ולא כך אנו סבורים – יביא לגזילה של זכויות קניין, לרבות זכויות עתידיות, עם הרחבת היקף הבנייה, והעלאת אחוזי הבנייה, במסגרת תוכניות העיר ירושלים.
6. שנית – וכפי שעולה בבירור, המטרה של הקמת תוספת הבנייה, הינה להקמת יחידת דיור נפרדת, עם כניסה נוספת. משמע- הבניין היום מורכב מ- 6 יחידות דיור, וככל והבקשה תאושר, הבניין יהפוך להיות מורכב מ- 7 יחידות דיור, דבר אשר פוגע קשות בזכויות שלי, ושל יתר הדיירים בבניין.
7. שלישית – התוספת של יחידת הדיור, אינה תואמת את הבנייה עצמה של אבן, ואף תפגע במראהו החיצוני של הבניין.
8. משכך, לאור היקף זכויות הבנייה המבוקש, וכן טיבה של הבנייה, שהינו רחב ביותר, ולא תואם את הבנייה בסביבה, הרי שלא יכולה להינתן מחלוקת כי אין למגישת הבקשה, את התימוכין הקנייניים הדרושים, לצורך הגשת הבקשה להיתר, ומשכך דין הבקשה להיתר להידחות על הסף.

בכבוד רב,

נסאר מסיס עו"ד


Nassar S. Massis, Adv.
נסאר מסיס, עו"ד
מ.ר. 41730
L.N. 41730

24/11/22

לכבוד: עיריית ירושלים

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה מספר - 1995/0623.03

שלום רב,

בהמשך לבקשה מספר 1995/0623.03 להרחבת מרפסת הדיירת על חשבון שטח ציבורי אנו הדיירים החתומים מטה המתגוררים ברחוב נתיב המזלות 48 כניסה א' מגישים את התנגדותינו. להלן טיעונינו:

1. השטח בגינו הוגשה הבקשה הינו חלק מגג הבניין, אשר מהווה רכוש משותף לכלל הדיירים, ואינו חלק מנכס המבקשת.
2. המבקשת כבר ביצעה סגירה ללא אישור הדיירים ויצרה דירה עבור בנה ע"י סגירת השטח עם חלונות ורעפים, זאת תוך ניצול אישור שניתן בעבר ע"י דיירי הבניין לדייר הקודם בדירה לאחסון חפציו בשטח המדובר. הבהרנו לדיירת כי אינה יכולה לבצע זאת ללא אישור הדיירים ואנו מבקשים לפרק את הבניה שנעשתה ללא אישור וכמו כן דיווחנו על חריגה אל מול העירייה - מספר פניה- 2022/7436.
3. אנו הדיירים לא מוכנים לאשר בנייה אשר תשמש כיחידת דיור ולכן איננו מסכימים להרחבת מרפסת על חשבון השטח הציבורי.
4. לשטח זה יש כניסה פרטית מהבניין מה שמאפשר השכרה של השטח בעתיד לדייר נוסף ואין ברצוננו להגדיל את מספר הדיירים בבניין.
5. כמו כן אישור זה יכול להשפיע על אופציות עתידיות להוספת קומות בבניין כחלק מהתחדשות עירונית.
6. אנו מבקשים לדחות את הבקשה.

על החתום 4 דיירים מתוך 6 (דירה מספר 6 הינה של המבקשת, דירה מספר 1 נמנעת)

דירה מספר 2:

שם פרטי ומשפחה: 31/13 ח' (33) ת.ז. 0559801163 חתימה: 31/13

דירה מספר 3:

שם פרטי ומשפחה: 31/13 ח' (33) ת.ז. 026291922 חתימה: 31/13

דירה מספר 4:

שם פרטי ומשפחה: 31/13 ח' (33) ת.ז. 307455915 חתימה: 31/13

דירה מספר 5:

שם פרטי ומשפחה: 31/13 ח' (33) ת.ז. 307518977 חתימה: 31/13

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

תיק: 1995/0623.03
מספר

תאריך: 23/04/2023
הגשה: 00:48:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	307518977	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רעיה	טימופייב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	נתיב המזלות

מספר בית	דירה	ת.ד.
48	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6242334	sergei.magera@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 דירה שלנו נמצאת מתחת לשטח שמבוקש לבניה

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

נימוקי ההתנגדות

הדיירים המבקשים אישור - ביצעו השתלטות על שטח 1.
הציבורי של הבניין(גג הבניין שממוקם מעל דירתינו) 2. כתוצאה,
אין לדיירי הבניין נגישות לגג במידת הצורך 3. השינויים שבוצעו
על ידם כבר גרמו לנזק חמור מאוד בדירתינו - נזילות - חדר
שירותים הנזילה היא ללא הפסקה, המים מטפתים כל הזמן
כתוצאה מכך אנו משתמשים בדלי לאגור את המים, חורים
בתקרה ועוד 3. למרות פניות חוזרות אליהם - הליקויים לא
טופלו 4. על כן נאלצתי לבצע פניה לגורם מוסמך(מהנדס בדק
בית - חברת איטום אזרד ובניו בעמ - הדוח התקבל והועבר
לטיפול גורמים מוסמכים) על מנת לקבל חוות דעת מקצועית
שאיתה ניתן לפנות לגורמי אכיפה. אי לכך אני מתנגד בתוקף
לביצוע כל שינוי שהוא

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2015/0298.02
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות החזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נכטשטרן יעל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אפרתה 33, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	116	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1902	תחילת תוקף	07/05/1976			
2907	תחילת תוקף	03/06/1982			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בתלפיות, רחוב אפרתה 33 .

בבניין בן 5 קומות מעל קומת מחסנים.

בקשה לתוספת מרפסת זיז לדירה מס' 7, מש' נכטשטרן, וכן שינויים בקירות החזית .

בנוסף, מוצגות 2 מרפסות צל לדירות מעל ומתחת למפלס בה מוצעת מרפסת הזיז .

קיימים היתרים קודמים: 2015/298.01 היתר בניה למרפסות זיז עבור הדירות הנוספות בחזית דרומית- .

2015/298.00 היתר להתקנת צובר גז.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/08/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. הוועדה מחליטה לצאת להליך משלוח הודעות לכלל דיירי הבניין למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בהתאם למסומן בפוליון ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה הסרוקה בארכיב האופטי, ובהתאמה לקוו המרפסות בעמודה הצמודה. בנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זזה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל לאישור של ראש הצוות טרם תחילת הליך משלוח ההודעות. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c שיש לבצע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לדרישת ר"צ, ההרמוניקה כללה "תוכנית צל" כנדרש, הבקשה הופנתה להליך פרסומי לפי סעיף 149, הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 02/01/2024, התקבלו התנגדויות משכנים גובלים. פרוט ההתנגדויות החדשות שהוגשו למחלקת הרישוי : התנגדות עו"ד גיטליץ בשם דובי אסטייך ושאבי כרמל ויהודית. מר דובי אסטרייך בעל הזכויות בתת חלקה 4, בעמודה בה מבוקשת הבקשה להיתר, מתחת לדירה בו מבוקשת מרפסת הזיז. ומשפחת שאבי מתגוררת בקומה השלישית- קומה בה מבוקשת תוספת הבניה. מבחינה תכנונית, "תוכנית צל"- ביום 08/07/2017 הופק היתר בניה בת.ב 2015/298.01 לבניית מרפסות, אשר כללה תוכנית צל, וכעת הבקשה המוצעת סותרת את תוכנית הצל אשר אושרה בעבר.

כעת למעשה מבקשים לבטל ולהציע תוכנית צל חדשה- השינוי המבוקש לא הוצג כראוי לכלל דיירי הבית, כולל הבהרת המשמעות של שינוי תוכנית הצל. מה עוד, שתוכנית הצל משנה את מראה הבניין מבחינה חזותית. המתנגד, מר אסטרייך, המתגורר בעמודה אינו מעוניין לבנות את המרפסת כפי שהיא מוצגת בתוכנית הצל החדשה, ולכן אין כל משמעות לתוכנית הצל שהרי לא מעוניינים לממשה בעתיד- ולכן יוצא שאין לה כלל משמעות אם כל אחד רשאי לשנותה ולבנות בשונה ממנה. בנוסף, מיקום המרפסת המוצע עבור המתנגד אינו ישים בפועל- גובה המרפסת נמוך מהמותר עפ"י התקנות וכיוון בניית המרפסת פוגעת בשביל הגישה. מבחינה חזותית- הייחודיות האדריכלית של המבנה, אשר בנוי מזוויות של מעין מצולע טרפזי, כולל במרפסת המקורית, תעלם בחזית זו, כתוצאה מתוספת הבניה המבוקשת. המרפסות אשר נבנו בהתאם לבקשה מס' 2015/298.01 וכן בתוכנית הצל תוכננו בהתאם למראה הייחודי של הבניין, תוך שימור מראהו החיצוני המיוחד. מבחינת החלטות הוועדה- בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/10/2022, הוועדה קבעה כי ע"ב תציג לדיירי העמודה 2 אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם, הצעה א'- הוגשה ע"י והצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה, תוך היצמדות לתוכנית צל שאושרה בעבר אשר טרם בוצעה כנדרש. למרות החלטה זו, הוועדה דנה שוב בבקשה בתאריך 30/08/2023 ובה התקבלה החלטה שונה לגמרי, בה קיימת רק "מצעה א'" - בנוסף, ביום 05/03/2023 הבקשה ירדה מסדר היום ע"מ לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים, טרם התווספו חתימות על 4 החתימות שהוגשו בבקשה המקורית, ולכן נראה כי קיים ספק אם יש רוב להמשיך בטיפול בבקשה להיתר. המתנגדים מבקשים לחדד כי תוספת מרפסת הזיז, במיקום מבוקש, תפגע משמעותית בכניסת אור, אויר ושמש לדירת העורר, שכיום הינה כבר חשוכה- התכנון המבוקש ירע את המצב. עורר מתת חלקה 4 מציין כי לא יתנגד לבקשה במידה ותבוקש מרפסת בהתאם לתוכנית צל בת.ב. 2015/298.01.		
--	--	--

בנוסף, קיימים עוד מס' מתנגדים אשר טרם זומנו לדיון בהתנגדויות להציג את טענותיהם. פרוט ההתנגדויות הנוספות הקיימות בבקשה זו: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. בנוסף, פורטה התנגדותה אשר מוצגת ע"י עו"ד גיטליץ המייצג בעל זכות נוספת בבניין זה אשר מתנגד לבקשה זו. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	22/01/2024	חוות דעת תכנונית

1721 תחילת תוקף: 07/05/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/08/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. הוועדה מחליטה לצאת להליך משלוח הודעות לכלל דיירי הבניין למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בהתאם למסומן בפוליון ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה הסרוקה בארכיב האופטי, ובהתאמה לקווי המרפסות בעמודה הצמודה. בנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל לאישור של ראש הצוות טרם תחילת הליך משלוח ההודעות. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c שיש לבצע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לדרישת ר"צ, ההרמוניקה כללה "תוכנית צל" כנדרש, הבקשה הופנתה להליך פרסומי לפי סעיף 149, הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 02/01/2024, התקבלו התנגדויות משכנים גובלים. פרוט ההתנגדויות החדשות שהוגשו למחלקת הרישוי : התנגדות עו"ד גיטליץ בשם דובי אסטיץ' ושאבי כרמל ויהודית. מר דובי אסטריוך בעל הזכויות בתת חלקה 4, בעמודה בה מבוקשת הבקשה להיתר, מתחת לדירה בו מבוקשת מרפסת הזיז. ומשפחת שאבי מתגוררת בקומה השלישית- קומה בה מבוקשת תוספת הבניה. מבחינה תכנונית, "תוכנית צל"- ביום 08/07/2017 הופק היתר בניה בת.ב. 2015/298.01 לבניית מרפסות, אשר כללה תוכנית צל, וכעת הבקשה המוצעת סותרת את תוכנית הצל אשר אושרה בעבר. כעת למעשה מבקשים לבטל ולהציע תוכנית צל חדשה- השינוי המבוקש לא הוצג כראוי לכלל דיירי הבית, כולל		
---	--	--

הבהרת המשמעות של שינוי תוכנית הצל. מה עוד, שתוכנית הצל משנה את מראה הבניין מבחינה חזותית. המתנגד, מר אסטרייך, המתגורר בעמודה אינו מעוניין לבנות את המרפסת כפי שהיא מוצגת בתוכנית הצל החדשה, ולכן אין כל משמעות לתוכנית הצל שהרי לא מעוניינים לממשה בעתיד- ולכן יוצא שאין לה כלל משמעות אם כל אחד רשאי לשנותה ולבנות בשונה ממנה. בנוסף, מיקום המרפסת המוצע עבור המתנגד אינו ישים בפועל- גובה המרפסת נמוך מהמותר עפ"י התקנות וכיוון בניית המרפסת פוגעת בשביל הגישה. מבחינה חזותית- הייחודיות האדריכלית של המבנה, אשר בנוי מזוויות של מעין מצולע טרפזי, כולל במרפסת המקורית, תעלם בחזית זו, כתוצאה מתוספת הבניה המבוקשת. המרפסות אשר נבנו בהתאם לבקשה מס' 2015/298.01 וכן בתוכנית הצל תוכננו בהתאם למראה הייחודי של הבניין, תוך שימור מראהו החיצוני המיוחד. מבחינת החלטות הוועדה- בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/10/2022, הוועדה קבעה כי ע"ב תציג לדיירי העמודה 2 אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם, הצעה א'- הוגשה ע"י והצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה, תוך היצמדות לתוכנית צל שאושרה בעבר אשר טרם בוצעה כנדרש. למרות החלטה זו, הוועדה דנה שוב בבקשה בתאריך 30/08/2023 ובה התקבלה החלטה שונה לגמרי, בה קיימת רק "מצעה א'" - בנוסף, ביום 05/03/2023 הבקשה ירדה מסדר היום ע"מ לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים, טרם התווספו חתימות על 4 החתימות שהוגשו בבקשה המקורית, ולכן נראה כי קיים ספק אם יש רוב להמשיך בטיפול בבקשה להיתר. המתנגדים מבקשים לחדד כי תוספת מרפסת הזיז, במיקום מבוקש, תפגע משמעותית בכניסת אור, אויר ושמש לדירת העורר, שכיום הינה כבר חשוכה- התכנון המבוקש ירע את המצב. עורר מתת חלקה 4 מציין כי לא יתנגד לבקשה במידה ותבוקש מרפסת בהתאם לתוכנית צל בת.ב. 2015/298.01. בנוסף, קיימים עוד מס' מתנגדים אשר טרם זומנו לדיון		
--	--	--

בהתנגדויות להציג את טענותיהם. פרוט ההתנגדויות הנוספות הקיימות בבקשה זו: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: -גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. -גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. בנוסף, פורטה התנגדותה אשר מוצגת ע"י עו"ד גיטליץ המייצג בעל זכות נוספת בבניין זה אשר מתנגד לבקשה זו. -מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
-הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק מעל 1.50 מ' המותרים. -הקלה בדבר תוספת שטחים מכוח 6%.	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה מחליטה לצאת להליך משלוח הודעות לכלל דיירי הבניין למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בהתאם למסומן בפולגון ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה הסרוקה בארכיב האופטי, ובהתאמה לקוו המרפסות בעמודה הצמודה. בנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל לאישור של ראש הצוות טרם תחילת הליך משלוח ההודעות. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c שיש לבצע.		
באם לצאת להליך פרסומי למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בדומה למרפסות הצמודות וכמצוין בהרמוניקה בירוק, ובנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל כאשר יש להוסיף את ההקלה ל-6% הקלה כמותית ועומק מרפסת. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c	03/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה.	03/08/2023	חוות דעת תכנונית

בתאריך 03/11/2022 התיק הועלה שוב לוועדה להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פירוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעוניינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעוניינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות לחזיתות המבנה לא - תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 הדיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום הוחלט לדחות את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא.		
--	--	--

ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה ניתן יהיה לבחון - האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציעה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו יידרש פרסום חוזר. בתאריך 22/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי. מאחר והוצעו מרפסות מתוך סלון, בו התברר שישנן מרפסות שרות. כאשר כבר בדיון קודם נשמעו טענות המתנגדים והוועדה הכריעה כי היא רואה בחיוב את בניית המרפסת כפי שהוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות, כמובן בכפוף להוכחת שטחים עבור מרפסת השרות. בתאריך 22/08/2022 הוגשה תכנית מתוקנת ובה הוצגה הוכחת השטחים, כפי שיפורט להלן. בתאריך 19/10/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ב60 יום על מנת שעורכת הבקשה תציג לדיירי העמודה שתי אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם (תוך חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו באם תהיה כזו) כאשר ע"ב תגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להצעות הבאות: הצעה א'- כפי שהוגשה כיום על ידם. הצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה במעמד הוועדה אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקו ישר עד לקיר הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון. טרם הצגת האופציות לדיירים, על ע"ב להציג את שתי ההצעות לר"צ כך שתוודא נכונות ההצעות כפי שהוועדה דרשה בדיון הפנימי.		
--	--	--

ע"ב לא הציגה את אופציה ב'. כעת, וע"פ פניית עורכת הבקשה והמבקשים לאגף רישוי, טוענים שכבר אין התנגדות של הדיירים אך בשל נסיבות אישיות של מחלת אחת הדיירים היא לא יכולה לחתום וכן דיירת שניה נפטרה, אזי אין אפשרות להחתימם פוזיטיבית. אך לטענתם אין התנגדות של יתר חברי המשפחה. עולה הצעה לצאת להליך פרסומי למיקום המרפסת החדש וזאת כך שתתוקן כך שתהווה צורה מלבנית בדומה למרפסות הצמודות וכמצוין בהרמוניקה בירוק, ובנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל כאשר יש להוסיף את ההקלה ל-6% הקלה כמותית ועומק מרפסת. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c וכן לא פורסמה הקלה כמותית ל. 6% -		
הבקשה ירדה מסדר יום ל 30 יום על מנת לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים .	05/03/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:	15/02/2023	חוות דעת תכנונית

לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. בתאריך 03/11/2022 התיק הועלה שוב לוועדה להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פירוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעוניינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעוניינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות לחזיתות המבנה לא - תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 הדיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע.		
--	--	--

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום הוחלט לדחות- את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה ניתן יהיה לבחון - האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציעה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו יידרש פרסום חוזר. בתאריך 22/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי. מאחר והוצעו מרפסות מתוך סלון, בו התברר שישנן מרפסות שרות. כאשר כבר בדיון קודם נשמעו טענות המתנגדים והוועדה הכריעה כי היא רואה בחיוב את בניית המרפסת כפי שהוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות, כמובן בכפוף להוכחת שטחים עבור מרפסת השרות. בתאריך 22/08/2022 הוגשה תכנית מתוקנת ובה הוצגה הוכחת השטחים, כפי שיפורט להלן. בתאריך 19/10/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ב-60 יום על מנת שעורכת הבקשה תציג לדיירי העמודה שתי אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם (תוך חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו באם תהיה כזו) כאשר ע"ב תגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להצעות הבאות: הצעה א'- כפי שהוגשה כיום על ידם. הצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה במעמד הוועדה אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקו ישר עד לקיר		
---	--	--

הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון. טרם הצגת האופציות לדיירים, על ע"ב להציג את שתי ההצעות לר"צ כך שתוודא נכונות ההצעות כפי שהוועדה דרשה בדיון הפנימי. ע"ב לא הציגה את אופציה ב'. מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 חוות דעת גורמים כעת מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. יש לשים לב כי המרפסת המוצעת שונתה מבחינה עיצובית, וכעת מוצגת בצורה לא מקובלת ומכערת את המבנה. כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c וכן לא פורסמה הקלה כמותית ל- 6%.		
בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. בתאריך 03/11/202 התיק הועלה שוב לוועדה להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות.	15/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פירוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעוניינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעוניינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות לחזיתות המבנה לא - תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 דיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום הוחלט לדחות - את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה ניתן יהיה לבחון - האם חישוב השטח המוצע		
---	--	--

כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציעה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו יידרש פרסום חוזר. בתאריך 22/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי. מאחר והוצעו מרפסות מתוך סלון, בו התברר שישנן מרפסות שרות. כאשר כבר בדיון קודם נשמעו טענות המתנגדים והוועדה הכריעה כי היא רואה בחיוב את בניית המרפסת כפי שהוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות, כמובן בכפוף להוכחת שטחים עבור מרפסת השרות. בתאריך 22/08/2022 הוגשה תכנית מתוקנת ובה הוצגה הוכחת השטחים, כפי שיפורט להלן. בתאריך 19/10/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ב60 יום על מנת שעורכת הבקשה תציג לדיירי העמודה שתי אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם (תוך חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו באם תהיה כזו) כאשר ע"ב תגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להצעות הבאות: הצעה א'- כפי שהוגשה כיום על ידם. הצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה במעמד הוועדה אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקווי ישר עד לקיר הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון. טרם הצגת האופציות לדיירים, על ע"ב להציג את שתי ההצעות לר"צ כך שתוודא נכונות ההצעות כפי שהוועדה דרשה בדיון הפנימי. ע"ב לא הציגה את אופציה ב'. כעת מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.		
--	--	--

יש לשים לב כי המרפסת המוצעת שונתה מבחינה עיצובית , וכעת מוצגת בצורה לא מקובלת ומכערת את המבנה וכן יחידה בעמודה ומהווה פגיעה והחשכה לדיירים מתחת, לאור זאת שמדובר בעומק כולל של 3.50 מ' מקיר הסלון . כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c וכן לא פורסמה הקלה כמותית ל- 6% . כאשר יש לחדד כי עמדת מנהל האגף יואל שבת, הנה שהמרפסת לא משתלבת עם הבנין הקיים הן מבחינת צורתה(משושה) והן מבחינת מיקומה. בוועדה קודמת יואל הציג הצעה לפתרון אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקווי ישר עד לקיר הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון. וכל אפילו המבקשים יקבלו מרפסת יותר גדולה בשטחה וכן יצאו אליה מהסלון לבקשתם . המבקשים מתעקשים לא לקבל הצעה זו, אך עמדת הצוות המקצועי נשארה בעינה, וזאת להיצמד להצעה של מנהל האגף אשר הוצגה במעמד הדיון מיום 19.10.2022.		
ל- 60 יום על מנת שעורכת הבקשה תציג לדיירי העמודה שתי אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם (תוך חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו באם תהיה כזו) כאשר ע"ב תגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להצעות הבאות: הצעה א'- כפי שהוגשה כיום על ידם. הצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה במעמד הוועדה אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקווי ישר עד לקיר הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון. טרם הצגת האופציות לדיירים, על ע"ב להציג את שתי ההצעות לר"צ כך שתוודא נכונות ההצעות כפי שהוועדה דרשה בדיון הפנימי.	19/10/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

בתום 60 יום תובא הבקשה דיון פנימי בוועדה.		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. וכן תיקון תכנית a בתאריך 17/10/2021 הוגשה תכנית מתוקנת, אולם ע"ב לא הצליחה להשיג את חתימות הדיירים בעמודה על תכנית הצל, משום שהם התנגדו לתכנית זו באופן פוזיטיבי. ע"כ התיק הועלה שוב לוועדה בתאריך 03/11/2021 להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. ע"כ בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פרוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעונינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעונינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת	28/09/2022	חוות דעת תכנונית

לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות- לחזיתות המבנה לא תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 הדיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום- הוחלט לדחות את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. כעת ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה- ניתן יהיה לבחון האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציעה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו- ידרש פרסום חוזר. בתאריך 22/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי. מאחר והוצעו מרפסות מתוך סלון, בו התברר שישנן מרפסות שרות. כאשר כבר בדיון קודם נשמעו טענות המתנגדים והוועדה		
---	--	--

הכריעה כי היא רואה בחיוב את בניית המרפסת כפי שהוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות, כמובן בכפוף להוכחת שטחים עבור מרפסת השרות. בתאריך 22/08/2022 הוגשה תכנית מתוקנת ובה הוצגה הוכחת השטחים, כפי שיפורט להלן. ע"כ מובא לדין נוסף להכרעה. להלן התאמת המוצע למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 13.98 מ"ר - עומד במותר, בוצע חישוב בו יוצא כי ממוצע המרפסות הינו 12 מ"ר לדייר - עומד במותר. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית - הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה. הבקשה נבחנה, ולאחר חו"ד ר"צ הוברר כי מדובר במרפסת שאינה עומדת בהנחיות המרפסות - המרפסת בודדה בחזית מאחר ולכל עמודה ניתנה חזית אחרת, כך שאם תכנית הצל תשאר על כנה - השכנים יבנו בחזית אחרת, ורק היא תשאר בחזית זו בעמודה שלה, העמודה הסמוכה אינה רלוונטית, ואינה מהווה פתרון לבדידות בחזית, כמו"כ מדובר במרפסות שונות - כאן זו מרפסת הקפית ושם זו מרפסת מלבנית. כמו"כ הצורה הארכיטקטונית של המבנה תפגע, ותגרם החשכה לא מידתית לשכנים מלמטה שגם כך סובלים מחוסר של אור יום בביתם.		
---	--	--

המרפסת הראויה ביותר לדייר זה הינה עפ"י תכנית הצל בתיק קודם 2015/298.1, ולא מה שמוצע כעת. ההתנגדויות נדונו בדיון קודם כפי שפורט לעיל. עם זאת הוועדה בחנה את הבקשה ולאחר בחינה מדוקדקת היה נראה כי קיימת מרפסת שרות לפני היציאה למרפסת המוצעת, ולכן נדרש ע"ב להפוך אותה לשטח עיקרי. בדיון האחרון הוחלט לדחות את ההכרעה בכדי לאפשר לע"ב להציג מהיכן שטח עיקרי למרפסת השרות, ואכן- מדובר בתוספת שטח ע"ח 6% הקלה, + ויתור זכויות של שכן- מוטמע בהרמוניקה. חישוב ההקלה: שטח החלקה: 1052 מ"ר*6%= 63.12 מ"ר, לחלק ל-11 דיירים= 5.73 מ"ר, כמו"כ התקבל ויתור זכויות של 2.67 מ"ר, = 8.40 מ"ר. ע"ב מציע שטח עיקרי בסך: 8.29 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר, באם יוחלט כי ניתן לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית לפי תכנית C, תדרש ע"ב להוסיף את ההקלה ל-6% ע"ג ההרמוניקה ולפרסם את הבקשה שוב.		
רקע לבקשה:	28/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. וכן תיקון תכנית a בתאריך 17/10/2021 הוגשה תכנית מתוקנת, אולם ע"ב לא הצליחה להשיג את חתימות הדיירים בעמודה על תכנית הצל, משום שהם התנגדו לתכנית זו באופן פוזיטיבי. ע"כ התיק הועלה שוב לוועדה בתאריך 03/11/2021 להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. ע"כ בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פרוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעונינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעונינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות- לחזיתות המבנה לא תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 דיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה,		
---	--	--

שהם לא ביטלו את מרפסת השרות , כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום- הוחלט לדחות את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. כעת ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה- ניתן יהיה לבחון האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציעה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו- ידרש פרסום חוזר. בתאריך 22/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי . מאחר והוצעו מרפסות מתוך סלון, בו התברר שישנן מרפסות שרות. כאשר כבר בדיון קודם נשמעו טענות המתנגדים והוועדה הכריעה כי היא רואה בחיוב את בניית המרפסת כפי שהוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות, כמובן בכפוף להוכחת שטחים עבור מרפסת השרות. בתאריך 22/08/2022 הוגשה תכנית מתוקנת ובה הוצגה הוכחת השטחים, כפי שיפורט להלן. ע"כ מובא לדיון נוסף להכרעה. להלן התאמת המוצע למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721		
	22/06/2022	דיון בוועדת משנה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ע"מ לאפשר לעורכת הבקשה להוכיח שטחים עבור הכשרת מרפסת השירות הקיימת לשטח עיקרי.		: לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. וכן תיקון תכנית a בתאריך 17/10/2021 הוגשה תכנית מתוקנת, אולם ע"ב לא הצליחה להשיג את חתימות הדיירים בעמודה על תכנית הצל, משום שהם התנגדו לתכנית זו באופן פוזיטיבי. ע"כ התיק הועלה שוב לוועדה בתאריך 03/11/2021 להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. ע"כ בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פרוטם: בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעונינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעונינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות- לחזיתות המבנה לא תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית.	30/05/2022	חוות דעת תכנונית

העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 הדיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום- הוחלט לדחות את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. כעת ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה- ניתן יהיה לבחון האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציגה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו- ידרש פרסום חוזר. להלן התאמת המוצע למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף:		
---	--	--

25/11/1976

תוכנית קומה ב' מפלס +5.26

הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מצוין שטח ע"ג התכנית עבור כל מרפסת.

תוכנית קומה ג' מפלס +8.06

הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר - עומד במותר.

עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד.

כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- כאשר שאר המרפסת מוצעת כדמה- חגורה הקפית בלבד ללא רצפה.

תוכנית קומה ד' מפלס +10.86

הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מצוין שטח ע"ג התכנית עבור כל מרפסת.

הבקשה נבחנה, ולאחר חו"ד ר"צ הוברר כי מדובר במרפסת שאינה עומדת בהנחיות המרפסות- המרפסת בודדה בחזית מאחר ולכל עמודה ניתנה חזית אחרת, כך שאם תכנית הצל תשאר על כנה- השכנים יבנו בחזית אחרת, ורק היא תשאר בחזית זו בעמודה שלה, העמודה הסמוכה אינה רלוונטית, ואינה מהווה פתרון לבדידות בחזית, כמו"כ מדובר במרפסות שונות- כאן זו מרפסת הקפית ושם זו מרפסת מלבנית.

כמו"כ הצורה הארכיטקטונית של המבנה תפגע, ותגרם החשכה לא מידתית לשכנים מלמטה שגם כך סובלים מחוסר של אור יום בביתם.

המרפסת הראויה ביותר לדייר זה הינה עפ"י תכנית הצל בתיק קודם 2015/298.1, ולא מה שמוצע כעת.

ההתנגדויות נדונו בדיון קודם כפי שפורט לעיל.

לאחר שמיעת המתנגדים והמבקשים בדיון קודם ודחית ההכרעה כפי הפרוט להלן: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות הנדרשות לתכנית הצל המוצעת, ואף הוגשו התנגדויות ע"כ. כמו"כ לא ניתן פתרון עתידי לדיירים בקומה העליונה. וכן תיקון תכנית a בתאריך 17/10/2021 הוגשה תכנית מתוקנת, אולם ע"ב לא הצליחה להשיג את חתימות הדיירים בעמודה על תכנית הצל, משום שהם התנגדו לתכנית זו באופן פוזיטיבי. ע"כ התיק הועלה שוב לוועדה בתאריך 03/11/2021 להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאור כך שלא ניתן לקבל את חתימות הדיירים השכנים, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה הוחלט שניתן להעלות את התיק לוועדה, החלטת הוועדה בדיון זה הייתה שניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ולא הגיעו להסכמות. ע"כ בתאריך 09/03/2022 התקיים דיון בוועדה לשמיעת התנגדויות במעמד הצדדים, והוחלט לדחות את ההכרעה לאור הטענות שהועלו שם, להלן פרוטם:	30/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בתיק קודם 2015/298.1 אושרה תכנית צל למרפסות עבור כלל העמודות בבניין, וגם לעמודה זו אושרה תכנית צל בחזית צמודה, ולא בחזית זו, כעת המבקשים מעוניינים לשנות את חזית המרפסות כולל את תכנית הצל מאחר והם מעוניינים במרפסת שתצא מסלון הבית ולא מהחדרים. מדובר במבנה בעל חזות ארכיטקטונית מיוחדת, ותכנית הצל שאושרה השתלבה היטב עם החזיתות המורכבות, כעת לאור זאת שמוצע לשנות את מיקום המרפסות- לחזיתות המבנה לא תהיה נראות אחידה והן יפגעו ארכיטקטונית. העמודה היא עמודה של 3 דיירים, מתוכם 2 הדיירים האחרים מתנגדים לבקשה זו, וכן אחד השכנים בעמודה ליד. המתנגדים בעמודה הדגישו כי הם לא מתנגדים למרפסת עצמה אלא למיקום הבעייתי שלה מבחינתם, גם בעצם הפגיעה בחזית, וגם בכך שהשטח בין הסלון למרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות, שע"ב לא הציגה כנדרש, מאחר ולא ניתן לצאת למרפסת זיז דרך מרפסת שרות. כמו"כ מדובר בהחשכה עצומה לסלון של הדיירים למטה, שהם לא ביטלו את מרפסת השרות, כך שכבר כעת יש להם נסיגה של הסלון מהחזית של 1.5 מ' של מרפסת השרות, ותוספת של 2.00 מ' מרפסת תהווה הצללה של 3.5 מ'. מדובר באנשים שסובלים מבעיות בריאותיות וחייבים את השמש והאור המגיעים לסלון כבר כעת לא בשפע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, ונוכחה לדעת ע"י שרטוטים שהגישה המתנגדת שלכאורה ישנה מרפסת שרות במקום- הוחלט לדחות את ההכרעה עד לבדיקת ע"ב והגשת היתר מקורי לפיו ניתן יהיה לבדוק האם ממוקמת שם מרפסת שרות או לא. כעת ע"ב הגישה את תגובתה לפיה היא לא מצאה היתר מקורי לבניין, אולם בהיתרים ישנים משורטטת מרפסת השרות ולכן היא מבקשת להכשיר את מרפסת השרות ולהפוך אותה לשטח עיקרי בכדי להשאיר את המרפסות בחזית זו. ע"כ מובא התיק שוב לוועדה לדיון פנימי לקבלת הכרעה לאחר שמיעת ההתנגדויות. רק באם יוחלט לאשר את המרפסת המוצעת ותכנית הצל המצורפת לה- ניתן יהיה לבחון האם חישוב השטח המוצע כ- 6% הקלה+ ויתור זכויות שע"ב הציגה אכן עומד במותר וישים בבקשה זו. כמובן שבאם יוחלט על אופציה זו- ידרש פרסום חוזר.		
---	--	--

הבקשה נבחנה, ולאחר חו"ד ר"צ הוברר כי מדובר במרפסת שאינה עומדת בהנחיות המרפסות- המרפסת בודדה בחזית מאחר ולכל עמודה ניתנה חזית אחרת, כך שאם תכנית הצל תשאר על כנה- השכנים יבנו בחזית אחרת, ורק היא תשאר בחזית זו בעמודה שלה, העמודה הסמוכה אינה רלוונטית, ואינה מהווה פתרון לבדידות בחזית, כמו"כ מדובר במרפסות שונות- כאן זו מרפסת הקפית ושם זו מרפסת מלבנית. כמו"כ הצורה הארכיטקטונית של המבנה תפגע, ותגרם החשכה לא מידתית לשכנים מלמטה שגם כך סובלים מחוסר של אור יום בביתם. המרפסת הראויה ביותר לדייר זה הינה עפ"י תכנית הצל בתיק קודם 2015/298.1, ולא מה שמוצע כעת.		
הבקשה היא לבנית מרפסת ולשינויים בקירות החזית (הפתחים) למבקשים אין מרפסת זיז אחרת ע"פ המוצג בבקשה . המבקשים רוצים לבנות מרפסת איכותית שתצא מהסלון . הוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות. הוועדה דוחה את ההכרעה ב 30 יום על מנת לאפשר לעורכת הבקשה להציג לראש הצוות את ההיתר המקורי (ולא תשריט בית משותף) לצורך בדיקה באם המרפסת המוצעת הנה בהמשך למרפסת שירות קיימת בהתאם לטענות שהועלו במהלך הדיון .	09/03/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
רקע לבקשה: מדובר בבקשה למרפסות עבור דירה קיימת בקומה ג' בחזית דרומית, בחזית זו קיימות מרפסות נוספות כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית, הוגשה תכנית צל לשכנים. מבחינה רישוית אין מניעה לאשר כפי שיפורט להלן, אולם לא הוגשו חתימות של בעלי הנכס על תכנית הצל כנדרש, אלא אף הוגשו התנגדויות על תכנית זו כמפורט להלן:	09/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות בעלי הנכס על תכנית הצל של המרפסות שהוגשה, וכן לא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש. נדרש חישוב של המרפסות העתידיות כדי להוכיח שהן אכן עומדות במותר. מוצעת מרפסת בקונטור הבניין הקיים- לא סימטרית, נדרש אישור ר"צ למוצע. לא התקבלו חתימות שכנים ע"ג תכנית הצל אלא דל המבקשים בלבד, ואף התקבלו התנגדויות ע"כ. להלן התנגדויות השכנים: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
---	--	--

מאחר והתכנית נדחתה לא נשמעו טענות השכנים בדיון זה. לאחר מכן הוגשה תכנית בה תוקנו הליקויים והמרפסת אושרה במתכונתה ובמתכונת תכנית הצל בה הוצגו שטחי המרפסות העתידיות. הוגשה תכנית צל לכלל השכנים, אולם השכנים לא מוכנים לתכנית צל זו ומתנגדים לה. בתאריך 03/11/2021 הועלה התיק לוועדה להכרעה מה לעשות בנדון, והוחלט ע"י חברי הוועדה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם, ובכך יוכלו להכריע בתיק. ע"כ התיק מועבר לוועדה לשמיעת התנגדויות . להלן התאמת הבקשה למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: מדובר בבקשה למרפסות עבור דירה קיימת בקומה ג' בחזית דרומית, בחזית זו קיימות מרפסות נוספות כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית, הוגשה תכנית צל לשכנים. מבחינה רישוית אין מניעה לאשר כפי שיפורט להלן, אולם לא הוגשו חתימות של בעלי הנכס על תכנית הצל כנדרש, אלא אף הוגשו התנגדויות על תכנית זו כמפורט להלן: בתאריך 24/02/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: לא הוגשו חתימות בעלי הנכס על תכנית הצל של המרפסות שהוגשה, וכן לא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש. נדרש חישוב של המרפסות העתידיות כדי להוכיח שהן אכן עומדות במותר. מוצעת מרפסת בקונטור הבניין הקיים- לא סימטרית, נדרש אישור ר"צ למוצע. לא התקבלו חתימות שכנים ע"ג תכנית הצל אלא דל	07/02/2022	חוות דעת תכנונית

המבקשים בלבד, ואף התקבלו התנגדויות ע"כ. להלן התנגדויות השכנים: הוגשו 4 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית. 4. גב' יהודית שאבי- מסירה את הסכמתם לבקשה. טוענת שהמבקשת החתימה את בעלה על המסמך ללא הסבר וללא הצגת התכנית, ולכן חתם בתום לב, אולם היא לא מסכימה לכך, היא הייתה מעונינת להגיע לוועדה להציג את עמדתה אולם לא יכולה להגיע כיוון שצמודה לבלון חמצן. היא מציינת שמצורף מכתב מתאריך 31.01.2021 המכתב סרוק בחלקו, ונראה כחוזר על המכתב הנ"ל. מאחר והתכנית נדחתה לא נשמעו טענות השכנים בדיון זה. לאחר מכן הוגשה תכנית בה תוקנו הליקויים והמרפסת		
---	--	--

אושרה במתכונתה ובמתכונת תכנית הצל בה הוצגו שטחי המרפסות העתידיות. הוגשה תכנית צל לכלל השכנים, אולם השכנים לא מוכנים לתכנית צל זו ומתנגדים לה. בתאריך 03/11/2021 הועלה התיק לוועדה להכרעה מה לעשות בנדון, והוחלט ע"י חברי הוועדה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם, ובכך יוכלו להכריע בתיק. ע"כ התיק מועבר לוועדה לשמיעת התנגדויות . להלן התאמת הבקשה למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.26 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מצוין שטח ע"ג התכנית עבור כל מרפסת. תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר- ניתן לאשר את הגודל המבוקש. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות		
---	--	--

החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- כאשר שאר המרפסת מוצעת כדמה- חגורה הקפית בלבד ללא רצפה. תוכנית קומה ד' מפלס +10.86 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מצוין שטח ע"ג התכנית עבור כל מרפסת. המרפסות נבחנו ע"י הדרג המקצועי ואושרו מבחינה רישוית מבחינת השכנים -הם מתנגדים לתכנית הצל המוצעת להם, וטוענים שאינה מקובלת עליהם, להלן התנגדויות השכנים: הוגשו 4 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
--	--	--

4. גב' יהודית שאבי- מסירה את הסכמתם לבקשה. טוענת שהמבקשת החתימה את בעלה על המסמך ללא הסבר וללא הצגת התכנית, ולכן חתם בתום לב, אולם היא לא מסכימה לכך, היא הייתה מעוניינת להגיע לוועדה להציג את עמדתה אולם לא יכולה להגיע כיוון שצמודה לבלון חמצן. היא מציינת שמצורף מכתב מתאריך 31.01.2021 המכתב סרוק בחלקו, ונראה כחוזר על המכתב הנ"ל. תגובת המחלקה: המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		
---	--	--

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש . מאחר והוגשו התנגדויות של המתנגדים על תכנית הצל המוצעת וכן על חלופות שהוצגו להם- התיק מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם בפני הוועדה למרות שלא קיימות ההסכמות על תכנית הצל. לפי תכנית b. התנגדויות: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.	03/11/2021	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת המחלקה: מאחר והוגשו התנגדויות של המתנגדים על תכנית הצל המוצעת וכן על חלופות שהוצגו להם- התיק מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם בפני הוועדה למרות שלא קיימות ההסכמות על	26/10/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תכנית הצל. לפי תכנית b. התנגדויות: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את טיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
רקע לבקשה: בתאריך 24/02/21 נדון התיק בוועדה והחלט לדחות במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: הוצעו מרפסות ללא חלוקה כאשר לא ניתן לדעת מהו השטח הסופי. וכן לא הוגשו חתימות על תכנית הצל המוצעת. כמו"כ לא הוגשה התייחסות לדיירי הקומה העליונה. בתאריך 17/10/21 הוגשה תכנית מתוקנת ע"ב ע"ב, ובה תוקנו כלל ההערות למעט הבאת חתימות של הדיירים בקומות מעל מאחר והם מתנגדים לתכנית הצל. עפ"י דברי ע"ב המבקשים ניסו לשבת עם המתנגדים ולהציג חלופות אולם הם עדיין מתנגדים ולכן לא ניתן להגיש את חתימותיהם ע"ג התכנית. ע"כ התיק מובא להכרעת הוועדה ולשמיעת המבקשים	17/10/2021	חוות דעת תכנונית

והמתנגדים לתכנית. להלן התאמת הבקשה למותר: התוכניות החלות: 2907 תחילת תוקף 03/06/1982 שטח להשלמה, ותוכנית 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 אזור מגורים 1. הוראות סטייה ניכרת התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/6556.00 שהוגש מיום: 10/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא ברור מדוע בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין מקו בניין לשם בניית המרפסת. מספר קומות מס' הקומות המירבי 5 קומות, אינו רלוונטי למבוקש בבקשה זו. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין – לא רלוונטי לבקשה זו. גובה גובה מירבי- אינו רלוונטי, לא מבוקש להגביה את הבניין הקיים. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י התוכנית החלה אחוזי הבניה המותרים הם 75.45% משטח החלקה- לא רלוונטי למבוקש. מרפסות		
--	--	--

כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם לנספח בינוי יש להציג פתרון צל לעמודה, ולוודא כי תוכנית הצל אכן פורסמה בפתיחת הבקשה. עומק מרפסות עפ"י תוכנית מתאר יהיה 1.5 מ', ניתן לבקש הקלה לעומק של 2.00 מ', פורסמה הקלה כנדרש. כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם נספח בינוי, נדרש להציג תוכנית צל לשאר יח"ד בעמודה וכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדות ללא צמד- עפ"י הנוהל המחלקתי. הבקשה מציגה מרפסות זיזיות בעמודה, יש עמידה בתוכנית צל וכן ב"צמד מרפסות". הבקשה שהוגשה בפתיחת תיק כללה את תוכניות הצל למרפסות, אולם כוללת חתימה פיזית של המבקשים בלבד- כפי שיפורט בהמשך לגבי ההתנגדויות, בעלי הזכויות, שעבורם מוצעת מרפסת זיז עתידית מתנגדים לבקשה, המבקשים טוענים כי הציגו חלופות אולם המתנגדים מתנגדים למרפסת בכלל, וע"כ התיק מובא להכרעת הוועדה. בטופס 1 החתום קיימות חתימות של 4 דיירים נוספים אך דיירים אלו לא מתגוררים בעמודה בה מבוקשות המרפסות ואין להם קשר ישיר למבוקש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.26 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מוצג ע"ג ההרמוניקה שטחו העתידי של המרפסת כשטחה של המרפסת המוצעת כעת, מוצעת קורה המשכים גם בקומה זו כדי לאפשר מרפסות סוכה ללא פגיעה בחזית. תכנית זו אושרה ע"י ר"צ. תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר- ניתן לאשר את הגודל המבוקש. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- מרפסת זו אושרה ע"י ר"צ.		
---	--	--

תוכנית קומה ד' מפלס +10.86 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, מוצג ע"ג ההרמוניקה שטחו העתידי של המרפסת כשטחה של המרפסת המוצעת כעת, מוצעת קורה המשכים גם בקומה זו כדי לאפשר מרפסות סוכה ללא פגיעה בחזית. מרפסות הצל מבוקשות בנסיגות ע"מ לאפשר פתרון של מרפסות סוכה לכל 3 יח"ד, בכדי לא לפגוע בחזית מוצעת קורה המשכית עבור המרפסות, התכנית אושרה ע"י א"צ. התנגדויות: הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרין- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.		
כיוון שלא הוגשו החתימות הנדרשות לתוכנית המרפסות העתידיות וכן לא מפורט השטח המתוכנן עבור כל מרפסת בנוסף, יש להסביר האם במפלס העליון לא קיימת יח"ד שכן אין כל התייחסות לפתרון עתידי עבור בעלי זכויות אלו.	24/02/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.26 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת. תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר- ניתן לאשר את הגודל המבוקש. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- יש לקבל את אישור ר"צ לצורתה הגאומטרית של המרפסת המבוקשת. תוכנית קומה ד' מפלס +10.86 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת. מרפסות הצל מבוקשות בנסיגות ע"מ לאפשר פתרון של מרפסות סוכה לכל 3 יח"ד, אולם ההרמוניקה לא מציגה כל התייחסות לדירה- במידה ואכן קיימת, פתרון עתידי של מרפסת עבודה, יש לסכם עניין זה מול בוחנת הרישוי המטפלת בבקשה. הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת.		
---	--	--

היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים טכניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית. מרפסות כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם לנספח בינוי יש להציג פתרון צל לעמודה, ולוודא כי תוכנית הצל אכן פורסמה בפתיחת הבקשה. עומק מרפסות עפ"י תוכנית מתאר יהיה 1.5 מ', ניתן לבקש הקלה לעומק של 2.00 מ', פורסמה הקלה כנדרש. כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם נספח בינוי, נדרש להציג תוכנית צל לשאר יח"ד בעמודה וכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדות ללא צמד- עפ"י הנוהל המחלקתי. הבקשה מציגה מרפסות זיזיות בעמודה, יש עמידה בתוכנית צל וכן ב"צמד מרפסות". הבקשה שהוגשה בפתיחת תיק כללה את תוכניות הצל למרפסות, אולם כוללת חתימה פיזית של המבקשים בלבד- כפי שיפורט בהמשך לגבי ההתנגדויות, בעלי הזכויות שעבורם מוצעת מרפסת זיז עתידית מתנגדים לבקשה, לא ניתן לאשר תוכנית צל במידה ואין הסכמת מפורשת של הנוגעים בכך. בטופס 1 החתום קיימות חתימות של 4 דיירים נוספים אך דיירים אלו לא מתגוררים בעמודה בה מבוקשות המרפסות		
---	--	--

ואין להם קשר ישיר למבוקש. יש להציג את חתימות בעלי הזכויות שעבורן מבוקשת תוכנית צל עתידית למרפסות, לא ניתן לדון בפתרון המבוקש ללא אישור והסכמה של הבעלים הנוגעים בדבר. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
כיוון שלא הוגשו החתימות הנדרשות לתוכנית המרפסות העתידיות וכן לא מפורט השטח המתוכנן עבור כל מרפסת. בנוסף, יש להסביר האם במפלס העליון לא קיימת יח"ד שכן אין כל התייחסות לפתרון עתידי עבור בעלי זכויות אלו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.26 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת. תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר- ניתן לאשר את הגודל המבוקש. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- יש לקבל את אישור ר"צ לצורתה הגאומטרית של המרפסת המבוקשת. תוכנית קומה ד' מפלס +10.86 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת. מרפסות הצל מבוקשות בנסיגות ע"מ לאפשר פתרון של	17/02/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות סוכה לכל 3 יח"ד, אולם ההרמוניקה לא מציגה כל התייחסות לדירה- במידה ואכן קיימת, פתרון עתידי של מרפסת עבודה, יש לסכם עניין זה מול בוחנת הרישוי המטפלת בבקשה. הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבנין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבנין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבנין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה. וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבנין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית. מרפסות כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם לנספח בינוי יש להציג פתרון צל לעמודה, ולוודא כי תוכנית הצל אכן פורסמה בפתיחת הבקשה. עומק מרפסות עפ"י תוכנית מתאר יהיה 1.5 מ', ניתן לבקש הקלה לעומק של 2.00 מ', פורסמה הקלה כנדרש. כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם נספח בינוי, נדרש להציג תוכנית צל לשאר יח"ד בעמודה וכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדות ללא צמד- עפ"י הנוהל המחלקתי.		
--	--	--

הבקשה מציגה מרפסות זיזיות בעמודה, יש עמידה בתוכנית צל וכן ב"צמד מרפסות". הבקשה שהוגשה בפתיחת תיק כללה את תוכניות הצל למרפסות, אולם כוללת חתימה פיזית של המבקשים בלבד- כפי שיפורט בהמשך לגבי ההתנגדויות, בעלי הזכויות שעבורם מוצעת מרפסת זיז עתידית מתנגדים לבקשה, לא ניתן לאשר תוכנית צל במידה ואין הסכמת מפורשת של הנוגעים בכך. בטופס 1 החתום קיימות חתימות של 4 דיירים נוספים אך דיירים אלו לא מתגוררים בעמודה בה מבוקשות המרפסות ואין להם קשר ישיר למבוקש. יש להציג את חתימות בעלי הזכויות שעבורן מבוקשת תוכנית צל עתידית למרפסות, לא ניתן לדון בפתרון המבוקש ללא אישור והסכמה של הבעלים הנוגעים בדבר.		
התוכניות החלות: 2907 תחילת תוקף 03/06/1982 שטח להשלמה, ותוכנית 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 אזור מגורים 1. הוראות סטייה ניכרת התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/6556.00 שהוגש מיום: 10/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא ברור מדוע בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין מקו בניין לשם בניית המרפסת. מספר קומות מס' הקומות המירבי 5 קומות, אינו רלוונטי למבוקש בבקשה זו. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין – לא רלוונטי לבקשה זו. גובה גובה מירבי- אינו רלוונטי, לא מבוקש להגביה את הבניין	09/02/2021	חוות דעת תכנונית

הקיים. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י התוכנית החלה אחוזי הבניה המותרים הם 75.45% משטח החלקה- לא רלוונטי למבוקש. מרפסות כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם לנספח בינוי יש להציג פתרון צל לעמודה, ולוודא כי תוכנית הצל אכן פורסמה בפתיחת הבקשה. עומק מרפסות עפ"י תוכנית מתאר יהיה 1.5 מ', ניתן לבקש הקלה לעומק של 2.00 מ', פורסמה הקלה כנדרש. כאשר מבוקשת מרפסת שלא בהתאם נספח בינוי, נדרש להציג תוכנית צל לשאר יח"ד בעמודה וכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדות ללא צמד- עפ"י הנוהל המחלקתי. הבקשה מציגה מרפסות זיזיות בעמודה, יש עמידה בתוכנית צל וכן ב"צמד מרפסות". הבקשה שהוגשה בפתיחת תיק כללה את תוכניות הצל למרפסות, אולם כוללת חתימה פיזית של המבקשים בלבד- כפי שיפורט בהמשך לגבי ההתנגדויות, בעלי הזכויות שעבורם מוצעת מרפסת זיז עתידית מתנגדים לבקשה, לא ניתן לאשר תוכנית צל במידה ואין הסכמת מפורשת של הנוגעים בכך. בטופס 1 החתום קיימות חתימות של 4 דיירים נוספים אך דיירים אלו לא מתגוררים בעמודה בה מבוקשות המרפסות ואין להם קשר ישיר למבוקש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.26 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 4 בחזית דרומית, מתחת לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת.		
---	--	--

תוכנית קומה ג' מפלס +8.06 הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיזית עבור דירה מס' 7 בחזית דרומית, שטח המרפסת המוצעת 12 מ"ר- ניתן לאשר את הגודל המבוקש. עפ"י המשורטט לא קיימת מרפסת לדירה זו, ולכן מבוקש להוסיף מרפסת בשטח המקסימלי ליח"ד. כתוצאה מהמרפסת המבוקשת, מוצע לבצע שינויים בקירות החזית- הפיכת חלון לדלת מסלון הדירה, גאומטריית המרפסת אינה סימטרית- מוצעת מרפסת בסיבוב, בהתאם לקונטור המבנה הקיים- יש לקבל את אישור ר"צ לצורתה הגאומטרית של המרפסת המבוקשת. תוכנית קומה ד' מפלס +10.86 הבקשה מציגה מרפסת עתידית עבור דירה מס' 10 בחזית דרומית, מעל לדירה בה מבוקשת המרפסת בבקשה זו, לא מצוין מהו הגודל המוצע למרפסת עתידית זו- יש להוסיף חישוב ע"ג ההרמוניקה לבחינה האם ניתן לאשר את היקף השטח המבוקש, וכן נדרש אישור ר"צ לתוכנית הצל המבוקשת. מרפסות הצל מבוקשות בנסיגות ע"מ לאפשר פתרון של מרפסות סוכה לכל 3 יח"ד, אולם ההרמוניקה לא מציגה כל התייחסות לדירה- במידה ואכן קיימת, פתרון עתידי של מרפסת עבורה, יש לסכם עניין זה מול בוחנת הרישוי המטפלת בבקשה. הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבניין זה, פרוט ההתנגדויות: 1. גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת. היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה. במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 2. גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה.		
--	--	--

וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי. 3. מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנון מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה. מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית. יש להציג את חתימות בעלי הזכויות שעבורן מבוקשת תוכנית צל עתידית למרפסות, לא ניתן לדון בפתרון המבוקש ללא אישור והסכמה של הבעלים הנוגעים בדבר.		
הקלה לחריגה מקו הבנין לשם בניית מרפסת - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ המותרים. -	22/12/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/08/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

הוועדה מחליטה לצאת להליך משלוח הודעות לכלל דיירי הבניין למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בהתאם למסומן בפוליוגון ירוק בהרמוניקה שנידונה בוועדה הסרוקה בארכיב האופטי, ובהתאמה לקוו המרפסות בעמודה הצמודה. בנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל לאישור של ראש הצוות טרם תחילת הליך משלוח ההודעות.

כמו כן יצוין שישנן הערות ע"ג הרמוניקה c שיש לבצע.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לדרישת ר"צ, ההרמוניקה כללה "תוכנית צל" כנדרש, הבקשה הופנתה להליך פרסומי לפי סעיף 149, הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד

להתנגדויות 02/01/2024, התקבלו התנגדויות משכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות החדשות שהוגשו למחלקת הרישוי :

התנגדות עו"ד גיטליץ בשם דובי אסטייך ושאבי כרמל ויהודית.

מר דובי אסטייך בעל הזכויות בתת חלקה 4, בעמודה בה מבוקשת הבקשה להיתר, מתחת לדירה בו מבוקשת מרפסת הזיז.

ומשפחת שאבי מתגוררת בקומה השלישית- קומה בה מבוקשת תוספת הבניה.

מבחינה תכנונית, "תוכנית צל"-

ביום 08/07/2017 הופק היתר בניה בת.ב 2015/298.01 לבניית מרפסות, אשר כללה תוכנית צל, וכעת הבקשה המוצעת סותרת את תוכנית הצל אשר אושרה בעבר.

כעת למעשה מבקשים לבטל ולהציע תוכנית צל חדשה- השינוי המבוקש לא הוצג כראוי לכלל דיירי הבית, כולל הבהרת המשמעות של שינוי תוכנית הצל.

מה עוד, שתוכנית הצל משנה את מראה הבניין מבחינה חזותית.

המתנגד, מר אסטייך, המתגורר בעמודה אינו מעוניין לבנות את המרפסת כפי שהיא מוצגת בתוכנית הצל החדשה, ולכן אין כל משמעות לתוכנית הצל שהרי לא מעוניינים לממשה בעתיד- ולכן יוצא שאין לה כלל משמעות אם כל אחד רשאי לשנותה ולבנות בשונה ממנה.

בנוסף, מיקום המרפסת המוצע עבור המתנגד אינו ישים בפועל- גובה המרפסת נמוך מהמותר עפ"י התקנות וכיוון בניית המרפסת פוגעת בשביל הגישה.

מבחינה חזותית-

הייחודיות האדריכלית של המבנה, אשר בנוי מזוויות של מעין מצולע טרפזי, כולל במרפסת המקורית, תעלם בחזית זו, כתוצאה מתוספת הבניה המבוקשת.

המרפסות אשר נבנו בהתאם לבקשה מס' 2015/298.01 וכן בתוכנית הצל תוכננו בהתאם למראה הייחודי של הבניין, תוך שימור מראה החיצוני המיוחד.

מבחינת החלטות הוועדה-

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/10/2022, הוועדה קבעה כי ע"ב תציג לדיירי העמודה 2 אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם, הצעה א'- הוגשה ע"י והצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה, תוך היצמדות לתוכנית צל שאושרה בעבר אשר טרם בוצעה כנדרש.

למרות החלטה זו, הוועדה דנה שוב בבקשה בתאריך 30/08/2023 ובה התקבלה החלטה שונה לגמרי, בה קיימת רק "מצעה א"- בנוסף, ביום 05/03/2023 הבקשה ירדה מסדר היום ע"מ לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים, טרם התווספו חתימות על 4 החתימות שהוגשו בבקשה המקורית, ולכן נראה כי קיים ספק אם יש רוב להמשיך בטיפול בבקשה להיתר.

המתנגדים מבקשים לחדד כי תוספת מרפסת הזיז, במיקום מבוקש, תפגע משמעותית בכניסת אור, אויר ושמש לדירת העורר, שכיום הינה כבר חשוכה- התכנון המבוקש ירע את

המצב.

עורר מתת חלקה 4 מציין כי לא יתנגד לבקשה במידה ותבוקש מרפסת בהתאם לתוכנית צל בת.ב. 2015/298.01.

בנוסף, קיימים עוד מס' מתנגדים אשר טרם זומנו לדיון בהתנגדויות להציג את טענותיהם.

פרוט ההתנגדויות הנוספות הקיימות בבקשה זו:

הוגשו 3 התנגדויות של בעלי הזכויות בבנין זה, פרוט ההתנגדויות:

גב' אמה נגנסקי- מתגוררת בדירה מס' 10, מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה, בנוסף היא מבקשת כי לא היא ולא בתה חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא לתוספת בניית מרפסת.

היא מבקשת להציג את טיעוניה בפני חברי הוועדה.

במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי.

גב' שושי אסטרייך- מתגוררת בדירה מס' 4, מתנגדת לבקשה מטעמים תכנוניים, מבקשת להציג את סיבותיה וטענותיה מול חברי הוועדה.

וכנ"ל גם לגביה, במידה ואכן קיימת התאמה בין מספור הדירות למוצג בהרמוניקה- דירתה היא אחת מדירות הבניין בה מוצעת מרפסת צל, אין אפשרות לאשר תוכנית צל כאשר קיימת התנגדות של מי מבעל הזכויות שעבורו מציעים פתרון עתידי.

בנוסף, פורטה התנגדותה אשר מוצגת ע"י עו"ד גיטליץ המייצג בעל זכות נוספת בבניין זה אשר מתנגד לבקשה זו.

מר יעקב אלסרס- מתגורר במידה מס' 5, תכנן מיקום המרפסת אינו מקובל מבקש להציג את טענותיו בפני חברי הוועדה.

מש' אלסרס מתגוררת בקומה מתחת למבוקש בדירה הנוספת הממוקמת בחזית דרומית.

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

תיק: 2015/0298.02
מספר

תאריך: 10/01/2021
הגשה: 18:50:28

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	16790933	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אמה	נגינסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות	אפרתה

מספר בית	דירה	ת.ד.
33	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6722078	055-8810373	neginskye@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רחוב אפרתה 33 תלפיות ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: הדירה מתחת לדירתי

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

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגדת לשינוי ארכיטקטוני של הבניין ולא כל דייר יכול
לבצע שינויים חיצוניים אלא רק בביתו פנימה. בנוסף אבקש
לציין כי לא אני ולא בתי חתמו או הסכימו בכל צורה שהיא
לתוספת בניית המרפסת המבוקשת. אבקש להציג את טיעוני בפני
הוועדה

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

תיק: 2015/0298.02
מספר

תאריך: 07/01/2021
הגשה: 10:44:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	244327	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יעקב	אלטרס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות	אפרתה

מספר בית	דירה	ת.ד.
33	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6712552	050-6577668	yaacov_alt@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338439	רחוב אפרתה 33 תלפיות ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בערך
2.5 מטר ממרפסת שלי

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

נימוקי ההתנגדות

תכנון מיקום המרפסת המבוקשת לא מקובל. אבקש להציג את
טענתי בפני הוועדה

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

תיק: 2015/0298.02
מספר

תאריך: 06/01/2021
הגשה: 11:31:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12258869	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שושי	אסטרייך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	אפרתה

מספר בית	דירה	ת.ד.
33	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8326400	shoshi57@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 בקומה מתחת לבנייה המבוקשת

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

נימוקי ההתנגדות

התנגדות מטעמים תכנוניים ועוד, אבקש להציג את סיבותי
ועמדתי בוועדה, במועד כינוסה.

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Ben Simon Adv. (LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, כ"א טבת תשפ"ד

02 ינואר 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2015/298.02

אפרתה 33, תלפיות

בשם ה"ה דובי אסטרייך ובשם ה"ה שאבי כרמל ויהודית, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות בעניין שבנדון כדלקמן:

מרשינו סבורים כי דין הבקשה להיתר שבנדון להידחות מהטעמים שלהלן.

המתנגדים

1. המתנגד מר דובי אסטרייך בעל הזכויות בתת חלקה 4 בעמודה בה מבוקשת הבקשה להיתר, בקומה השניה, תחת דירת המבקשת, והמתנגדים ה"ה יהודית וכרמל שאבי בעלי הזכויות בקומה השלישית, בקומה בה מבוקשת הבקשה להיתר, בבניין שברחוב אפרתה 33 בירושלים, הבניין מושא הבקשה להיתר.

הרקע התכנוני

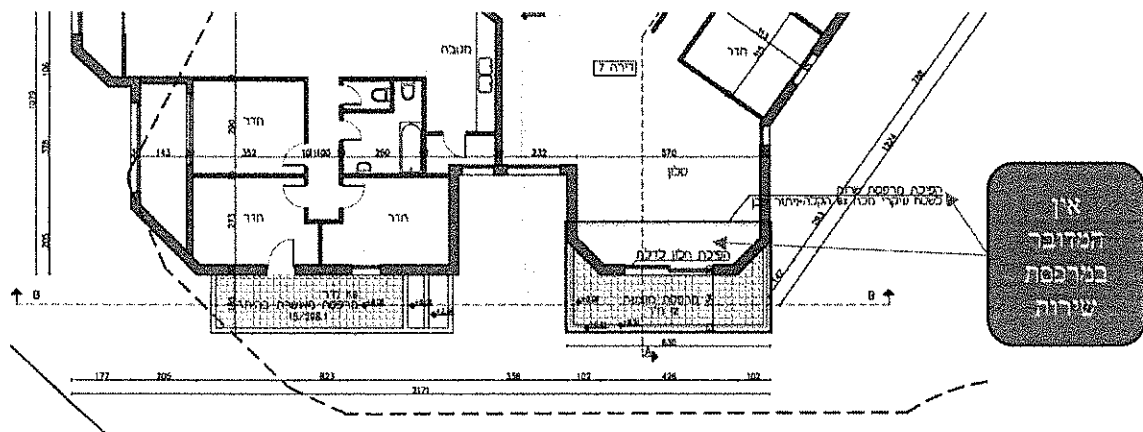
2. הבניין מושא ההתנגדות, הינו בניין בן 5 קומות ומונה 12 יחיד ברחוב האפרתה 33, בשכונת תלפיות. הבניין גובל ברחובות אפרתה ובית הערבה.



3. התכנית החלה במקום הנה תכנית 1721 לתלפיות וארנונה, אשר ניתן לה תוקף בשנת 1976. התכנית מייעדת את המקרקעין לאזור מגורים 1, על פי תכנית המתאר. התכנית מחילה על עצמה את תכנית המתאר.

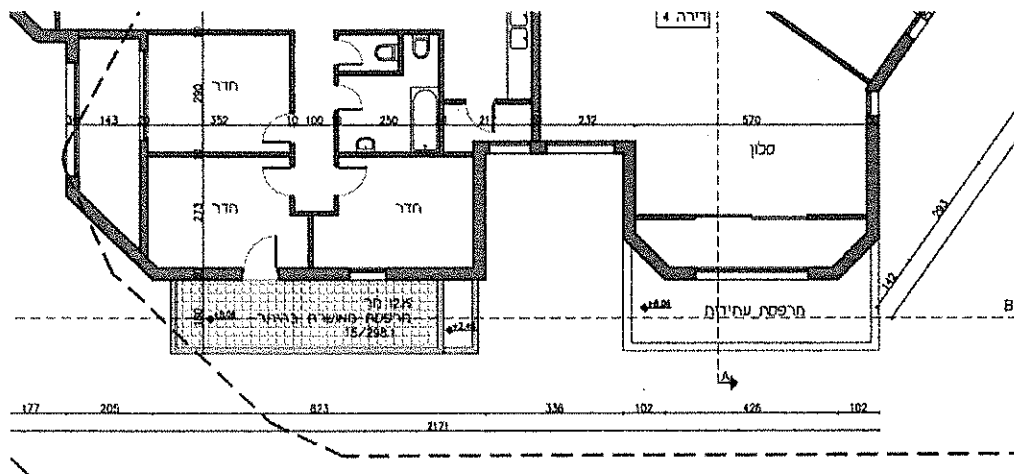
הבקשה להיתר

4. בבקשה להיתר מבוקשים שינויים בקירות ובניית מרפסת בודדת בעמודה, בקומה ג'.

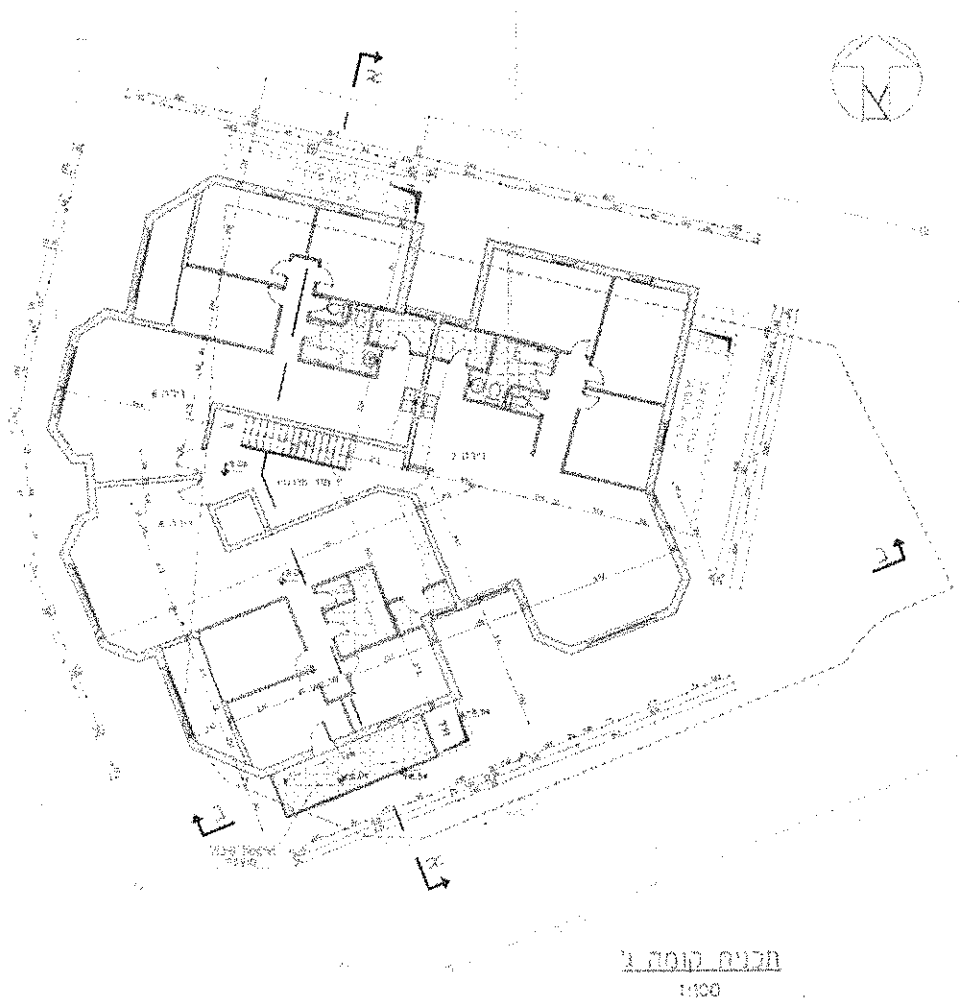


מתוך הבקשה להיתר מושא ההתנגדות (קומה ג').

5. ליתר העמודה, **לרבות המתנגד מתת חלקה 4** (מר דובי אסטרייך), מוצגת תכנית צל תחת המרפסת המוצעת בקומה ב' ולתת חלקה 10 בקומה ד', מעל המרפסת המוצעת.



6. יצוין, כי ביום 8/7/2017 הופק היתר בניה בת.ב. 2015/298.01 לבניית מרפסות. לבקשה זו פורסמה תכנית צל כדלקמן:



מתוך הבקשה להיתר בת.ב. 2015/298/01 (קומה ג')

7. ניתן לראות כי הבקשה מושא ההתנגדות סותרת את תכנית הצל אשר אושרה בבקשה שבת.ב. 2015/298.01.

טענות המתנגדים

8. מבלי לפגוע בטענות המתנגדים כפי שנטענו ב"גלגול הקודם של הבקשה להיתר", יפרטו המתנגדים להלן את נימוקיהם לבקשה להיתר לגופה:
- תכנית הצל
9. כמפורט לעיל, בבקשה להיתר בת.ב. 2015/298.01 אושרה תכנית צל הקובעת את מיקום המרפסות לכל דירה, תוך שמירה על אופיו של הבניין, כפי שיובהר בהמשך.
10. בבקשה להיתר מושא ההתנגדות, למעשה מבטלים את תכנית הצל ויוצרים תכנית צל חדשה.
11. המתנגדים יטענו כי מקום בו מבקשים לשנות את תכנית הצל, יש להציגה לכלל דיירי הבית, להציג את השינוי למול תכנית הצל המאושרת ואף להבהיר את המשמעות של שינוי תכנית הצל ולא די בשליחה לדיירים בהתאם לתקנה 36 לתקנון רישוי בניה.
12. המתנגדים יטענו כי תוכנית הצל החדשה, המבטלת את תכנית הצל למרפסות בבניין, לא הוצגה כראוי לכלל דיירי הבניין באופן ברור, ולמעשה התקיים מעין הליך בו שותפו רק מבקשי ההיתר ומחלקת הרישוי, ללא שיתוף כלל הדיירים.
13. בענייננו מדובר בתכנית צל המשנה את מראה הבניין ובעלת השפעה על כלל דיירי הבניין וסביבתו, לכן חובה היה על המבקשים לפרסם את השינוי בתכנית הצל ואף ולהבהיר לכלל הדיירים את משמעות שינוי תכנית הצל לכלל הדיירים.
14. בנוסף לאמור לעיל, מאחר והמתנגד מר אסטרייך, המתגורר באותה העמודה, אינו מעוניין לבנות את המרפסת בהתאם לתכנית הצל, אין כל משמעות לתכנית הצל שלא תהיה ניתנת למימוש.
15. יתרה מכך, אין כל משמעות לתכנית צל, אם כל אחד רשאי לשנותה ולבנות בשונה ממנה.
16. יתר על כן, מקום בו היה מבקש המתנגד, מר אסטרייך לבנות בהתאם לתכנית הצל אותה קבעו מבקשי ההיתר (למען הסר ספק, אין כל כוונה כזו), הרי ספק רב אם ניתן לבצע זאת בפועל, מכיון שגובה המרפסת יהיה נמוך מהמותר בתקנות ותוך פגיעה בשביל הגישה.

פגיעה חזותית

17. הייחודיות האדריכלית של המבנה, היא הזוויות של מעין מצולע טרפזי (במרפסת המקורית), אותה מעלימה, בחזית זו, הבקשה מושא ההתנגדות.
18. יודגש, המרפסות אשר נבנו בהתאם להיתר בת.ב. 2015/298.01 ובתכנית הצל באותו תיק הבניין, תוכננו כך, שלא יפגעו במראה והייחוד האדריכלי של המבנה. מתוך אחריות לאיכויות האדריכליות

- של המבנה, המתנגדים יטענו כי יש להקפיד לבנות את המרפסות כולן, בהתאם לתכנית הצל בת.ב. 2015/298.01.
19. הבקשה להיתר מושא ההתנגדות מבקשת להקים את המרפסת באופן בו למעשה תשונה לחלוטין תכנית הצל, תסתור את כוונת תכנית הצל ותבטל אותה.
20. ויודגש, במיקום בו מבוקשת המרפסת, הייתה קיימת כבר מרפסת בתכנון המקורי (בתשריט הבקשה להיתר, כונתה, "מרפסת שירות"), אשר הבקשה להיתר מבקשת לסגור אותה, להפוך את שטח המרפסת הקיימת לשטח עיקרי וליצור מרפסת מתוך המרפסת המקורית (ההופכת לשטח עיקרי). מעבר לפגיעה האדריכלית בהקמת המרפסת במקום המבוקש, ייווצר תקדים, בו כל מבקש היתר יהא רשאי לשנות את תכנית הצל, כך שתתאים לו וכך, לשנות את תכנית הצל, כך כל מרפסת תבנה באופן שונה, דבר שיוביל לפגיעה חזותית חמורה עוד יותר.
21. יצויין כי בניגוד למרפסות שנבנו, מכוח בקשה בת.ב. 2015/298.01, בהן הכניסה למרפסות נבנו מתוך חדרי השינה מבלי שפגעו בחזות המבנה. בהתאם לתכנית הצל, דווקא לדירת המבקש, ניתן ליצור כניסה למרפסת מתוך חדר האורחים, זאת מבלי לפגוע בחזות האדריכלית של הבניין.
22. בנוסף לאמור לעיל, יוסיפו המתנגדים כי, בעמודה מושא ההתנגדות תבנה מרפסת בודדת מתוך 5 קומות הבניין, עובדה שתפגע עוד יותר בחזית זו ותהיה לדיראון עולם, זאת מאחר והעורר מתת חלקה 4, ובעלי הזכויות בתת חלקה 10 אינם מצטרפים לבקשה.
23. המדובר בפגיעה עיצובית ממשית בבניין כולו ותקדים לפגיעות נוספות, בבניית מרפסות נוספות.

החלטות הועדה המקומית

24. המתנגדים יטענו כי הועדה המקומית עצמה, לא פעלה בהתאם להחלטתה. כך ביום 19/10/2022, קבעה הועדה המקומית בהחלטתה כדלקמן:

ל- 60 יום על מנת שעורכת הבקשה תציג לדיירי העמודה שתי אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם (תוך חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו באם תהיה כזו) כאשר ע"ב תגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להצעות הבאות:

הצעה א'- כפי שהוגשה כיום על ידם.

הצעה ב'- לפי הצעת ממונה המחלקה במעמד הוועדה אשר עיקרה להיצמד לתכנית הצל המאושרת בתיק קודם 2015/298.01 תוך הארכת המרפסות בקווי ישר עד לקיר הסלון כך שתתאפשר גישה אליה מהסלון.

טרם הצגת האופציות לדיירים, על ע"ב להציג את שתי ההצעות לר"צ
כך שתוודא נכונות ההצעות כפי שהוועדה דרשה בדיון הפנימי.

בתום 60 יום תובא הבקשה דיון פנימי בוועדה.

(מתוך אתר העירייה, ההדגשה אינה במקור)

25. החלטה זו, מעולם לא קוימה. לא הוצגו שתי ההצעות לדיירים, לא נתבקשה הסכמתם, ומן הסתם גם לא התבקשה "חתימה פוזיטיבית ע"ג האופציה שיעדיפו".
26. למרות האמור לעיל, ביום 30/8/23 נתקבלה החלטת הוועדה, השונה לחלוטין מההחלטה הקודמת, בה קיימת רק ה"הצעה א" (למעט ריבוע המרפסת). נראה שהוועדה לא כבדה את החלטתה, שלה עצמה.
27. הוועדה מתבקשת לאפשר את בניית המרפסת בהתאם לתכנית הצל כפי שנקבעה בהיתר בת.ב. 2015/298.01. לחילופין, לפעול בהתאם להחלטתה מיום 19/10/2022, שלא קוימה, ורק לאחר מכן, לשקול אם יש מקום לשנות את תכנית הצל, תוך שיתוף הדיירים, ולקבל החלטה בהתאם.
28. ביום 5/3/2023 נכתב בהחלטות הוועדה המקומית כי "הבקשה ירדה מסדר היום על מנת לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים".
29. ממועד זה, בבדיקה בארכיב האופטי, לא התווספו חתימות על 4 החתימות שהיו עוד בבקשה המקורית, לכן ספק אם היה רוב להמשיך בטיפול בבקשה להיתר.

פגיעה במתנגדים

30. יוסיפו המתנגדים ויטענו כי תוספת המרפסת הזיזית, במיקום המבוקש, מעל למרפסת העורר מתת חלקה 4, תפגע משמעותית בכניסת האור, האוויר והשמש לדירתה העורר.
31. יצויין, כי דירת העורר, במצב הקיים, חשוכה, שכן קיימת מרפסת בעומק 1.5 מ' לחדר האורחים ותוספת מרפסת הזיז בעומק של 2 מ', מעבר לאותם 1.5 מ', תריע את המצב ותביא לפגיעה קשה בדירת העורר, אשר גם ערכה ירד.
32. ויודגש, העורר מתת חלקה 4, לא יתנגד לבקשה, מקום בו תוקם המרפסת בהתאם לתכנית הצל בת.ב. 2015/298.01.

לסיכום

33. מכל האמור לעיל, הועדה הנכבדה מתבקשת, לדחות את הבקשה להיתר במתכונתה, או לחילופין להורות למבקש ההיתר לפרסם את שתי תכניות הצל (המאושרת והמבוקשת), תוך קבלת חתימות פוזיטיביות, בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 19/10/2022 או לחילופי חילופין, לפרסם ולהציג את תכנית הצל המבוקשת ואת השינויים מתכנית הצל המאושרת, תוך הבהרת משמעות שינוי תכנית הצל ורק לאחר מכן לקבל החלטה בעניין.
34. ככל ותחליט הועדה, למרות כל האמור, לקיים דיון בבקשה, המתנגדים דורשים לזמנם לדיון.
35. כמו כן, המתנגדים שומרים לעצמם להוסיף טענות ולצרף חוות דעת להתנגדות זו.

בכבוד רב,

שירי ברגותי-מלחם, עו"ד

עפר גיטליץ, עו"ד

מכתב התנגדות איש

22.2.2021

פקס

עקור רחמה

לכב'

גב' רחמה יעקובי.

02-6298156

תיק מספר 2015/0298.02

שלום רב

אין באפשרותי להוציא את כתב ההתנגדות ולכן אבקש בכל לשון של בקשה לקבל את התנגדותי ללא כתב התנגדות.

בתקופה בה ניתן היה להגיש כתב התנגדות באתר העיריה, לא יכולנו לעשות זאת כי גם אני וגם בעלי לא היינו בקו הבריאות.

בעלי היה מאושפז ועכב בעיית סוכר חמורה קטעו לו מספר אצבעות בכף הרגל ובנוסף עושה דיאליזה 3 פעמים בשבוע.

אני באופן אישי מרגישה מאד לא טוב וצמודה לבלון חמצן וסובלת ממחלת ריאות קשה מאד.

לסיכום, מהסיבות הנ"ל לא הוגש כתב התנגדות כנדרש.

אבקש להתחשב בנסיבות.

אבקש לציין כי מגישת הבקשה יעל נכטשטרן החתימה את בעלי ללא הסבר וללא הצגת תוכנית של המרפסת המבוקשת ולכן חתם בתום לב.

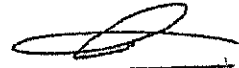
הייתי מאד רוצה להופיע בפני הוועדה שתתקיים לצורך דיון בבקשה, אך כיוון שאני צמודה לבלון חמצן לא אוכל להגיע.

מצ"ב מכתבי מתאריך 31.1.2021

יהודית שאבי

כתובת: רחוב אפרתה 33 ירושלים

טל: 0505848921

 חתימה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דובי אסטרייך / תאריך: 12:28 02/01/2024 / מספר בקשה: 2269684
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אסטרייך
שם פרטי:	דובי
דואר אלקטרוני:	office@mgm-law.net
תעודת זהות:	052163433
מספר תיק רישוי:	2015/0298.02

סטטוס טיפול

09:34 07/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
12:28 02/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2015/0298.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דובי
שם משפחה:	אסטרייך
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	052163433
טלפון נייד:	2858310

053	קידומת טלפון נייד:
5379005	טלפון:
02	קידומת טלפון:
office@mgm-law.net	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
המלך ג'ורג' 16א, ירושלים	כתובת מלאה:
	שכונה:
16700429	רחוב:
16	מס' בית:
א	כניסה:
6	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

כמפורט במסמך המצורף.	נימוקי ההתנגדות:
----------------------	------------------

פרטי המתנגד:

דובי	שם פרטי:
אסטרייך	שם משפחה:
ת.י.	סוג זיהוי:
052163433	מזהה:
2858310	טלפון נייד:
053	קידומת טלפון נייד:
5379005	טלפון:
02	קידומת טלפון:
office@mgm-law.net	דוא"ל:

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	1988/0592.02
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה באמצעות השלמת דירת גג 5% ובריכה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אהרפי דוד
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

קורא הדורות 14 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב קורא הדורות 14.

מדובר בבניין בן 4 קומות, קומה רביעית בנויה ברובה- בה מבוקשת תוספת הבניה וכן בריכת שחיה על גג הבניין.

בקשה להשלמת גג ע"י תוספת בניה של 5% משטח מגרש.

הבקשה הינה להגדלת דירה של מש' אהרפי, על בסיס השלמת דירת גג.

קיימת בקשה מס': 1988/592.01 היתר לשינויים בדירה במפלס תחתון, 1988/592.00 בקשה שלא יצא בה היתר.

ההיתר המקורי על פיו נבנה הבניין. הינו בבקשה מס' 1988/592.00.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים באם ניתן לאשר את תוספת בריכת השחיה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ונקלטה במערכת, לבקשת ע"ב הבקשה נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לגבי ידוע השכנים לעניין הבריכה אשר לא פורסמה כפי הצורך בשלב פתיחת הבקשה. משלוח ההודעות בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 03/08/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים למבוקש. התנגדות של אליעד פיבקו, מתגורר בקומת הקרקע מתחת למבקשים- בקשת היתר הבניה הוגשה כבקשה לאישור רטרואקטיבי של בריכה אשר הוקמה על גג הבניין. מעבר לטרדה של מים אשר משפריצים לגינתנו באופן תדיר, מדובר לדעתנו בסכנה מיידית לבניין במקרה של רעידת אדמה. למיטב ידיעתנו לא נעשו בדיקות של יסודות הבניין אשר נבנה לפני כ 20 שנה, ומדובר במשקל משמעותי שיכול להיות בעל השלכות הרסניות אף ללא מקרה של רעידת

אדמה. לאור זאת ולאור אזהרות מומחים בנושא רעדות אדמה אנו מבקשים להתנגד להקמת בריכת שחיה על גג הבניין. התנגדות של עמירה מנצור, מתגורר בקומה ראשונה בבניין המבקשים- לא ברור אם בנית החדר הנוסף הינה על חשבון אחוזי הבניה של כלל הדירים. וכן, הבקשה להיתר לבנית הבריכה הינה בקשה רטרואקטיבית היות והבריכה כבר נבנתה לפני כשנתיים והינה בשימוש. היות ומשקל הבריכה הוא גדול מאוד (כ-60 טון שווה ערך ל- 40 מכוניות!) בנוסף למשקל קורות הברזל העצומות שהועלו לגג לצורך בנית הבריכה ובנוסף תוספת במשקל לצורך בנית החדר קיים חשש גדול לעמידות הבניין הן ביום יום וחלילה בשעת רעידת אדמה. התנגדות של סיימון קמרסגארד, מתגורר בקומה התחתונה בבניין המבקשים- מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה העליונה בבניין שלנו בקורא דורות 14. עניין תוספת הבניה הינו על סמך 5% תוספת השלמת גג אשר הינה רלוונטית עבור דירת הגג בלבד- מבקשי הבקשה ואינו פוגע בשטחי הבניה הכללים של יתר בעלי הדירות בבניין זה ככל שנותרו למימוש עתידי לבניה. לעניין תוספת הבריכה הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים ע"מ לבחון כיצד להחליט בנושא זה. התייחסות לתיקונים שבוצעו בהרמוניקה המתקנת כפי שנדרש בהתאם להחלטה קודמת. היתר הבניה הרלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה הינו 1988/592.00. הוסרה מרפסת הזיז שבוקשה ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה והוסרה מההרמוניקה. התקבל דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והבריכה הממוקמת על הגג בתאריך 23/10/2022, "בביקור במקום, לבקשת		
---	--	--

הרישוי, ראיתי כי טרם החלו בבניית סגירת מרפסת לחדר מאידך ראיתי כי הבריקה המבוקשת כבר בנויה, הבקשה יצאה להכשיר בין היתר את הבריקה, המקום צולם". תוספת הבניה בשטח של 38.23 מ"ר המוצעת כתוספת שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, מכוח השלמת דירת גג, התוספת עומדת בקריטריונים הנדרשים כפי שפורט בהחלטה קודמת. לגבי החריגה מקו בניין קדמי בתוספת המוצעת- מדובר בחזית קדמית, עומד באותו קוו בנין מצומת לצומת עפ"י פרוט שהציג ע"ב ע"ג ההרמוניקה. פורסמה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר. שרטוט הבקשה תוקן והושלם בהתאם להערות הבדיקה- הושלמו מידות חוץ של קונטור הקומה, וכן, צוינו ייעודי חללים. לגבי מרפסת הזיז שקיימת ונסגרה באלומיניום כפי הרואים בתמונות שצורפו בפתחת התיק- עפ"י המוצג בהיתר המקורי סגירת מרפסת השירות קיימת, לא נדרש להציג אותה כ"מוצעת" או להריסה. ברירת השחיה- הבריקה המוצעת בשטח של 18 מ"ר, ממוקמת בגבולות קווי הבניין בצידו המזרחי של המבנה. אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה - הוגש טרם דיון אך יש לצרף תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריקה וכן הבריקה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . 2. עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבניין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – היות ומדובר במרפסת המוצמדת לדירה של המבקש אין צורך בהסכמות – עומדים בדרישה 3. עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה לא פורסמה הקלה היות והבריקה מתוכננת בקווי הבניין . וכן במידה והבריקה המבוקשת בתחום קווי הבניין וממוקמת בחזית הקדמית של המבנה הגובל עם רחוב ציבורי יש		
--	--	--

לשמור על מרחק מינימלי של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קווי הבניין ; מכיוון ומדובר במגרש פינתי יש לשמור על מטר מכל צד מגבול החלקה בבקשה הנוכחית שומרים על 6 מטר מגבול החלקה בחזית הקדמית וכן הברכה בתוך קווי הבניין כנדרש . עפ"י מסמכי תשריט בית משותף הגג הינו גג המוצמד לדירה העליונה- מרפסת הגג מוצגת כתוספת של 88.03 מ"ר כיוון שלא נמצא היתר בניה שבו שטח זה שויך לדירת הגג וממילא נדרש לבקש שטח זה. יש לתקן את הערות הבדיקה כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שלא הוצג היתר בניה רלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה, מרפסת הזיז מבוקשת ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה, נדרש דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והברכה הממוקמת על הגג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1056 \times 75\% = 792$ מ"ר. לא הוצג מס' ההיתר מקורי של הבניין, לא ניתן לבחון מהם השטחים שאושרו בפועל, מה קיים ואיך בבניין זה- ובמיוחד בקומה העליונה שבה מבוקשות תוספות הבניה. הבקשה הינה מכוח 5% הקלה עבור השלמת דירת גג, חישוב השטח: $1056 \times 5\% = 52.80$ מ"ר, הדירה בה מבוקשת הבקשה הינה דירת הגג היחידה, השטח המבוקש למימוש הינו 38.23 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות:	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

תוכנית קומה ג' מפלס +8.85 (800.14) מבוקשת תוספת בניה של 38.23 מ"ר שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, ו- 5.50 מ"ר שרות עבור מרפסת זיז בחזית מערבית. הבקשה מציגה שרטוט דל ולא מספק. ההרמוניקה לא מציגה כלל מהו מספר ההיתר המקורי שבו נבנה הבניין, או לפחות הקומה הרביעית. אין מידות חוץ של קונטור הקומה, אין ציון של ייעודי חללים, השרטוט אינו מדויק ומספק. התייחסות לתוספת הבניה מכוח ההקלה של השלמת דירת גג 5% על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר- עומדים בדרישה. התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה-עומדים בדרישה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר - על ע"ב להוכיח זאת ולהציג את ההיתר בו אושרה דירת הגג, רק כך ניתן יהיה לאשר את המוצע. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות-עומדים בדרישה. התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי-מדובר במעטפת קיימת אשר מבוקש שימוש בה. יש לפרט מה מבוקש בתוספת השטח ולהראות חיבור הגיוני לתכנון הדירה הקיימת. המרפסת המבוקשת בחזית מערבית הינה מרפסת זיז המבוקשת כ"מרפסת בודדת"- עפ"י הנוהל המחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת ללא צמד של מרפסת בפועל, או מרפסת צמד, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת. מרפסת זו מקרה חלק ממרפסת גג קיימת, דבר הגורם לשטח זה להפוך לעיקרי כאשר הדייר של אותה דירה איננה חלק מהבקשה וכן לא הוכח מקור זכויות כדי לאשר תוספת בניה. עפ"י הצילום מה gis נראה כי קיימת בריכת שחיה על הגג,		
--	--	--

וכן המתנגד טוען שהינו מתנגד לברירה. ההרמוניקה לא מציגה שום אזכור לברירה, תוספת בריכה מצריכה אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה. כמו"כ, נראה כי הגג הינו גג המשמש את הדירה העליונה, פינת ישיבה ובריכה- במידה ובעבר שילמו על מרפסת זו אין צורך להציגה כמוצעת אולם במידה ולא יש נדרש להציג את מרפסת הגג כשטח מוצע וכן את שטח הבריכה לרבות ביצוע פרסום/ תקנה 36 ולהכשיר אותה. תנאי לדיון נוסף, יהיה קבלת דו"ח פיקוח לבניה הקיימת במפלס זה. בנוסף, בחזית צפונית רואים ע"פ התמונות שמרפסת זיז קיימת ונסגרה באלומיניום כאשר לא ברור באם זה נכלל בהיתר המקורי וכן לא מצוינת הסגירה בתוכנית קומה ג', יש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7044 שהוגש מיום: 11/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין בקונטור בניין קיים וחריגה של 40% מקו בניין עבור מרפסת. הבניה המוצעת בחזית דרומית ומזרחית הינה בקונטור בניין קיים, נראה כי קיימת מרפסת פינתית, ובבקשה מוצע לסגור את המרפסת ולהגדיל את היקף גודל הדירה. מדובר בחזית קדמית באם עומד באותו קו בנין מצומת לצומת כיוון שאין הוראה שסותרת הקלה זו עפ"י תוכנית המתאר, לכן ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת, אך על ע"ב להציג היתרים רלוונטים שמוכיחים זאת לגבי רוב הבניינים מצומת לצומת כאמור. ניתן לאשר את הבניה המוצעת מבחינת קווי הבניין- אולם יש לקבל אישור מהנדס עיר או מי מטעמו שהבניה המבוקשת במסגרת 5% השלמת גג מהווה שיפור אדריכלי. ההקלה לעניין חריגה מקו בניין בחזית מערבית לצורך בניית מרפסת תוך שמירת 40% מקו בניין לקו מגרש- המרפסת המבוקשת הינה בקו בניין קדמי, ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן.		
--	--	--

מרפסת הזיז המוצעת הינה בחריגה קטנה מ- 10%, קו הבניין הינו 6 מ' והחריגה בשיעור של כ- 50 ס"מ, ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ונקלטה במערכת, לבקשת ע"ב הבקשה נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לגבי ידוע השכנים לעניין הברכה אשר לא פורסמה כפי הצורך בשלב פתיחת הבקשה.

משלוח ההודעות בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 03/08/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים למבוקש.

התנגדות של אליעד פיבקו, מתגורר בקומת הקרקע מתחת למבקשים-

בקשת היתר הבניה הוגשה כבקשה לאישור רטרואקטיבי של בריכה אשר הוקמה על גג הבניין.

מעבר לטרדה של מים אשר משפריצים לגינתנו באופן תדיר, מדובר לדעתנו בסכנה מיידית לבניין במקרה של רעידת אדמה. למיטב ידיעתנו לא נעשו בדיקות של יסודות הבניין אשר נבנה לפני כ 20 שנה, ומדובר במשקל משמעותי שיכול להיות בעל השלכות הרסניות אף ללא מקרה של רעידת אדמה. לאור זאת ולאור אזהרות מומחים בנושא רעדות אדמה אנו מבקשים להתנגד להקמת בריכת שחיה על גג הבניין.

התנגדות של עמירה מנצור, מתגורר בקומה ראשונה בבניין המבקשים-

לא ברור אם בנית החדר הנוסף הינה על חשבון אחוזי הבניה של כלל הדירים.

וכן, הבקשה להיתר לבנית הבריכה הינה בקשה רטרואקטיבית היות והבריכה כבר נבנתה לפני כשנתיים והינה בשימוש. היות ומשקל הבריכה הוא גדול מאוד (כ 60 טון שווה ערך ל- 40 מכוניות!) בנוסף למשקל קורות הברזל העצומות שהועלו לגג לצורך בנית הבריכה ובנוסף תוספת במשקל לצורך בנית החדר קיים חשש גדול לעמידות הבניין הן ביום יום וחלילה בשעת רעידת אדמה.

התנגדות של סיימון קמרסגארד, מתגורר בקומה התחתונה בבניין המבקשים-

מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה העליונה בבנין שלנו בקורא דורות 14. עניין תוספת הבניה הינו על סמך 5% תוספת השלמת גג אשר הינה רלוונטית עבור דירת הגג בלבד- מבקשי הבקשה ואינו פוגע בשטחי הבניה הכללים של יתר בעלי הדירות בבנין זה ככל שנותרו למימוש עתידי לבניה. לעניין תוספת הבריכה הבקשה תובא לוועדת ההתנגדויות לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים ע"מ לבחון כיצד להחליט בנושא זה. התייחסות לתיקונים שבוצעו בהרמוניקה המתוקנת כפי שנדרש בהתאם להחלטה קודמת. היתר הבניה הרלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה הינו 1988/592.00. הוסרה מרפסת הזיז שבוקשה ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה והוסרה מההרמוניקה. התקבל דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והבריכה הממוקמת על הגג בתאריך 23/10/2022, "בביקור במקום, לבקשת הרישוי, ראיתי כי טרם החלו בבניית סגירת מרפסת לחדר מאידך ראיתי כי הבריכה המבוקשת כבר בנויה, הבקשה יצאה להכשיר בין היתר את הבריכה, המקום צולם". תוספת הבניה בשטח של 38.23 מ"ר המוצעת כתוספת שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, מכוח השלמת דירת גג, התוספת עומדת בקריטריונים הנדרשים כפי שפורט בהחלטה קודמת. לגבי החריגה מקו בנין קדמי בתוספת המוצעת- מדובר בחזית קדמית, עומד באותו קוו בנין מצומת לצומת עפ"י פרוט שהציג ע"ב ע"ג ההרמוניקה. פורסמה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר. שרטוט הבקשה תוקן והושלם בהתאם להערות הבדיקה- הושלמו מידות חוץ של קונטור הקומה, וכן, צוינו ייעודי חללים. לגבי מרפסת הזיז שקיימת ונסגרה באלומיניום כפי הרואים בתמונות שצורפו בפתיחת התיק- עפ"י המוצג בהיתר		
--	--	--

המקורי סגירת מרפסת השירות קיימת, לא נדרש להציג אותה כ"מוצעת" או להריסה. ברירת השחיה- הברכה המוצעת בשטח של 18 מ"ר, ממוקמת בגבולות קווי הבניין בצידו המזרחי של המבנה. אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה - הוגש טרם דיון אך יש לצרף תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הברכה וכן הברכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . 2. עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – היות ומדובר במרפסת המוצמדת לדירה של המבקש אין צורך בהסכמות – עומדים בדרישה 3. עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה לא פורסמה הקלה היות והברכה מתוכננת בקווי הבניין . וכן במידה והברכה המבוקשת בתחום קווי הבניין וממוקמת בחזית הקדמית של המבנה הגובל עם רחוב ציבורי יש לשמור על מרחק מינימלי של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קווי הבניין , מכיוון ומדובר במגרש פינתי יש לשמור על מטר מכל צד מגבול החלקה בבקשה הנוכחית שומרים על 6 מטר מגבול החלקה בחזית הקדמית וכן הברכה בתוך קווי הבניין כנדרש . עפ"י מסמכי תשריט בית משותף הגג הינו גג המוצמד לדירה העליונה- מרפסת הגג מוצגת כתוספת של 88.03 מ"ר כיוון שלא נמצא היתר בניה שבו שטח זה שויך לדירת הגג וממילא נדרש לבקש שטח זה. יש לתקן את הערות הבדיקה כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.		
בניה בחריגה מקו בנין בקונטור בנין קיים	10/07/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה במספר קומות קומה רביעית במקום שלוש המותרות בניית בריכה בגבולות קווי הבנין בניה בהתיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך מקצה לקצה		
כיוון שלא הוצג היתר בניה רלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה, מרפסת הזיז מבוקשת ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה, נדרש דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והבריכה הממוקמת על הגג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1056 \times 75\% = 792$ מ"ר. לא הוצג מס' ההיתר מקורי של הבניין, לא ניתן לבחון מהם השטחים שאושרו בפועל, מה קיים ואיך בבניין זה- ובמיוחד בקומה העליונה שבה מבוקשות תוספות הבניה. הבקשה הינה מכוח 5% הקלה עבור השלמת דירת גג, חישוב השטח: $1056 \times 5\% = 52.80$ מ"ר, הדירה בה מבוקשת הבקשה הינה דירת הגג היחידה, השטח המבוקש למימוש הינו 38.23 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ג' מפלס +8.85 (800.14) מבוקשת תוספת בניה של 38.23 מ"ר שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, ו- 5.50 מ"ר שרות עבור מרפסת זיז בחזית מערבית. הבקשה מציגה שרטוט דל ולא מספק. ההרמוניקה לא מציגה כלל מהו מספר ההיתר המקורי שבו נבנה הבניין, או לפחות הקומה הרביעית. אין מידות חוץ של קונטור הקומה, אין ציון של ייעודי חללים, השרטוט אינו מדויק ומספק. התייחסות לתוספת הבניה מכוח ההקלה של השלמת דירת	20/07/2022	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

גג 5% על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר- עומדים בדרישה. התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה- עומדים בדרישה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר - על ע"ב להוכיח זאת ולהציג את ההיתר בו אושרה דירת הגג, רק כך ניתן יהיה לאשר את המוצע. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות- עומדים בדרישה. התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי- מדובר במעטפת קיימת אשר מבוקש שימוש בה. יש לפרט מה מבוקש בתוספת השטח ולהראות חיבור הגיוני לתכנון הדירה הקיימת. המרפסת המבוקשת בחזית מערבית הינה מרפסת זיז המבוקשת כ"מרפסת בודדת"- עפ"י הנוהל המחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת ללא צמד של מרפסת בפועל, או מרפסת צמד, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת. מרפסת זו מקרה חלק ממרפסת גג קיימת, דבר הגורם לשטח זה להפוך לעיקרי כאשר הדייר של אותה דירה איננה חלק מהבקשה וכן לא הוכח מקור זכויות כדי לאשר תוספת בניה. עפ"י הצילום מה gis נראה כי קיימת בריכת שחיה על הגג, וכן המתנגד טוען שהינו מתנגד לבריכה. ההרמוניקה לא מציגה שום אזכור לבריכה, תוספת בריכה מצריכה אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה. כמו"כ, נראה כי הגג הינו גג המשמש את הדירה העליונה, פינת ישיבה ובריכה- במידה ובעבר שילמו על מרפסת זו אין צורך להציגה כמוצעת אולם במידה ולא יש נדרש להציג את מרפסת הגג כשטח מוצע וכן את שטח הבריכה לרבות ביצוע פרסום/ תקנה 36 ולהכשיר אותה. תנאי לדין נוסף, יהיה קבלת דו"ח פיקוח לבניה הקיימת במפלס זה.		
--	--	--

בנוסף, בחזית צפונית רואים ע"פ התמונות שמרפסת זיז קיימת ונסגרה באלומיניום כאשר לא ברור באם זה נכלל בהיתר המקורי וכן לא מצויינת הסגירה בתוכנית קומה ג', יש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7044 שהוגש מיום: 11/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין בקונטור בניין קיים וחריגה של 40% מקו בניין עבור מרפסת. הבניה המוצעת בחזית דרומית ומזרחית הינה בקונטור בניין קיים, נראה כי קיימת מרפסת פינתית, ובבקשה מוצע לסגור את המרפסת ולהגדיל את היקף גודל הדירה. מדובר בחזית קדמית באם עומד באותו קו בנין מצומת לצומת כיוון שאין הוראה שסותרת הקלה זו עפ"י תוכנית המתאר, לכן ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת, אך על ע"ב להציג היתרים רלוונטים שמוכיחים זאת לגבי רוב הבניינים מצומת לצומת כאמור. ניתן לאשר את הבניה המוצעת מבחינת קווי הבניין- אולם יש לקבל אישור מהנדס עיר או מי מטעמו שהבניה המבוקשת במסגרת 5% השלמת גג מהווה שיפור אדריכלי. ההקלה לעניין חריגה מקו בניין בחזית מערבית לצורך בניית מרפסת תוך שמירת 40% מקו בניין לקו מגרש- המרפסת המבוקשת הינה בקו בניין קדמי, ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. מרפסת הזיז המוצעת הינה בחריגה קטנה מ- 10%, קו הבניין הינו 6 מ' והחריגה בשיעור של כ- 50 ס"מ, ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	07/07/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721א תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7044 שהוגש מיום: 11/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין בקונטור בניין קיים וחריגה של 40% מקו בניין עבור מרפסת. הבניה המוצעת בחזית דרומית ומזרחית הינה בקונטור בניין קיים, נראה כי קיימת מרפסת פינתית, ובבקשה מוצע לסגור את המרפסת ולהגדיל את היקף גודל הדירה. מדובר בחזית קדמית באם עומד באותו קוו בנין מצומת לצומת כיוון שאין הוראה שסותרת הקלה זו עפ"י תוכנית המתאר, לכן ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת, אך על ע"ב להציג היתרים רלוונטים שמוכיחים זאת לגבי רוב הבניינים מצומת לצומת כאמור.		
---	--	--

ניתן לאשר את הבניה המוצעת מבחינת קווי הבניין- אולם יש לקבל אישור מהנדס עיר או מי מטעמו שהבניה המבוקשת במסגרת 5% השלמת גג מהווה שיפור אדריכלי. ההקלה לעניין חריגה מקו בניין בחזית מערבית לצורך בניית מרפסת תוך שמירת 40% מקו בניין לקו מגרש- המרפסת המבוקשת הינה בקו בניין קדמי, ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. מרפסת הזיז המוצעת הינה בחריגה קטנה מ- 10%, קו הבניין הינו 6 מ' והחריגה בשיעור של כ- 50 ס"מ, ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות - קיימת קומה רביעית, לא מצוין ע"ג ההרמוניקה באיזה היתר זה אושר. בוקשה הקלה למס' קומות, תוספת קומה רביעית במקום שלוש המותרות- הקלה זו מותרת, כיוון שקומה זו קיימת בפועל. כעת, מבוקשת תוספת בניה בקומה זו ע"ב 5% השלמת גג- אין מניעה לאשר את סך הקומות בבניין. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה לא מוצע שינוי בגובה הבניין, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1056 \times 75\% = 792$ מ"ר. לא הוצג מס' ההיתר מקורי של הבניין, לא ניתן לבחון מהם		
--	--	--

השטחים שאושרו בפועל, מה קיים ואיך בבניין זה- ובמיוחד בקומה העליונה שבה מבוקשות תוספות הבניה. הבקשה הינה מכוח 5% הקלה עבור השלמת דירת גג, חישוב השטח: $1056 \times 5\% = 52.80$ מ"ר, הדירה בה מבוקשת הבקשה הינה דירת הגג היחידה, השטח המבוקש למימוש הינו 38.23 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ג' מפלס 8.85 + (800.14) מבוקשת תוספת בניה של 38.23 מ"ר שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, ו- 5.50 מ"ר שרות עבור מרפסת זיז בחזית מערבית. הבקשה מציגה שרטוט דל ולא מספק. ההרמוניקה לא מציגה כלל מהו מספר ההיתר המקורי שבו נבנה הבניין, או לפחות הקומה הרביעית. אין מידות חוץ של קונטור הקומה, אין ציון של ייעודי חללים, השרטוט אינו מדויק ומספק. התייחסות לתוספת הבניה מכוח ההקלה של השלמת דירת גג 5% על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר- עומדים בדרישה. התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה- עומדים בדרישה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר - על ע"ב להוכיח זאת ולהציג את ההיתר בו אושרה דירת הגג, רק כך ניתן יהיה לאשר את המוצע. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות- עומדים בדרישה. התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי- מדובר במעטפת קיימת אשר מבוקש שימוש בה. יש לפרט מה מבוקש בתוספת השטח ולהראות חיבור הגיוני לתכנון הדירה הקיימת.		
--	--	--

המרפסת המבוקשת בחזית מערבית הינה מרפסת זיז המבוקשת כ"מרפסת בודדת"- עפ"י הנוהל המחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת ללא צמד של מרפסת בפועל, או מרפסת צמד, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת. מרפסת זו מקרה חלק ממרפסת גג קיימת, דבר הגורם לשטח זה להפוך לעיקרי כאשר הדייר של אותה דירה איננה חלק מהבקשה וכן לא הוכח מקור זכויות כדי לאשר תוספת בניה. עפ"י הצילום מה gis נראה כי קיימת בריכת שחיה על הגג, וכן המתנגד טוען שהינו מתנגד לבריכה. ההרמוניקה לא מציגה שום אזכור לבריכה, תוספת בריכה מצריכה אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה. כמו"כ, נראה כי הגג הינו גג המשמש את הדירה העליונה, פינת ישיבה ובריכה- במידה ובעבר שילמו על מרפסת זו אין צורך להציגה כמוצעת אולם במידה ולא יש נדרש להציג את מרפסת הגג כשטח מוצע וכן את שטח הבריכה לרבות ביצוע פרסום/ תקנה 36 ולהכשיר אותה. תנאי לדיון נוסף, יהיה קבלת דו"ח פיקוח לבניה הקיימת במפלס זה. בנוסף, בחזית צפונית רואים ע"פ התמונות שמרפסת זיז קיימת ונסגרה באלומיניום כאשר לא ברור באם זה נכלל בהיתר המקורי וכן לא מצוינת הסגירה בתוכנית קומה ג', יש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/06/2022. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 07/04/2022. התנגדויות בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב		
---	--	--

15/03/2022, התקבלו התנגדויות מצד 2 שכנים גובלים- פרוט ההתנגדויות יוצג בחוות הדעת. התנגדות של אבי מנצור, מתגורר בדירה מס' 2: מבקש לברר לגבי זכויות בניה עתידיות, מבקשים אישור מגורם רלוונטי בעירייה כי ההקלה באחוזי הבניה המבוקשת אינה על חשבון אחוזי הבניה של שאר דירי הבניין. התנגדות של מר סיימון קמרסנארד, מתגורר ברח' בית הערבה 1: מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה העליונה בבניין שלהם בקורא דורות 14.		
כיוון שלא הוצג היתר בניה רלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה, מרפסת הזיז מבוקשת ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה, נדרש דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והבריכה הממוקמת על הגג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1056 \times 75\% = 792$ מ"ר. לא הוצג מס' ההיתר מקורי של הבניין, לא ניתן לבחון מהם השטחים שאושרו בפועל, מה קיים ואיך בבניין זה- ובמיוחד בקומה העליונה שבה מבוקשות תוספות הבניה. הבקשה הינה מכוח 5% הקלה עבור השלמת דירת גג, חישוב השטח:	07/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1056 x 5% = 52.80 מ"ר, הדירה בה מבוקשת הבקשה הינה דירת הגג היחידה, השטח המבוקש למימוש הינו 38.23 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ג' מפלס +8.85 (800.14) מבוקשת תוספת בניה של 38.23 מ"ר שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, ו- 5.50 מ"ר שרות עבור מרפסת זיז בחזית מערבית. הבקשה מציגה שרטוט דל ולא מספק. ההרמוניקה לא מציגה כלל מהו מספר ההיתר המקורי שבו נבנה הבניין, או לפחות הקומה הרביעית. אין מידות חוץ של קונטור הקומה, אין ציון של ייעודי חללים, השרטוט אינו מדויק ומספק. התייחסות לתוספת הבניה מכוח ההקלה של השלמת דירת גג 5% על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר- עומדים בדרישה. התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה- עומדים בדרישה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר - על ע"ב להוכיח זאת ולהציג את ההיתר בו אושרה דירת הגג, רק כך ניתן יהיה לאשר את המוצע. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות- עומדים בדרישה. התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי- מדובר במעטפת קיימת אשר מבוקש שימוש בה. יש לפרט מה מבוקש בתוספת השטח ולהראות חיבור הגיוני לתכנון הדירה הקיימת. המרפסת המבוקשת בחזית מערבית הינה מרפסת זיז המבוקשת כ"מרפסת בודדת"- עפ"י הנוהל המחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת ללא צמד של מרפסת בפועל, או מרפסת צמד, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת. מרפסת זו מקרה חלק ממרפסת גג קיימת, דבר הגורם		
---	--	--

לשטח זה להפוך לעיקרי כאשר הדייר של אותה דירה איננה חלק מהבקשה וכן לא הוכח מקור זכויות כדי לאשר תוספת בניה. עפ"י הצילום מה gis נראה כי קיימת בריכת שחיה על הגג, וכן המתנגד טוען שהינו מתנגד לבריכה. ההרמוניקה לא מציגה שום אזכור לבריכה, תוספת בריכה מצריכה אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה. כמו"כ, נראה כי הגג הינו גג המשמש את הדירה העליונה, פינת ישיבה ובריכה- במידה ובעבר שילמו על מרפסת זו אין צורך להציגה כמוצעת אולם במידה ולא יש נדרש להציג את מרפסת הגג כשטח מוצע וכן את שטח הבריכה לרבות ביצוע פרסום/ תקנה 36 ולהכשיר אותה. תנאי לדיון נוסף, יהיה קבלת דו"ח פיקוח לבניה הקיימת במפלס זה. בנוסף, בחזית צפונית רואים ע"פ התמונות שמרפסת זיז קיימת ונסגרה באלומיניום כאשר לא ברור באם זה נכלל בהיתר המקורי וכן לא מצויינת הסגירה בתוכנית קומה ג', יש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7044 שהוגש מיום: 11/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין בקונטור בניין קיים וחריגה של 40% מקו בניין עבור מרפסת. הבניה המוצעת בחזית דרומית ומזרחית הינה בקונטור בניין קיים, נראה כי קיימת מרפסת פינתית, ובבקשה מוצע לסגור את המרפסת ולהגדיל את היקף גודל הדירה. מדובר בחזית קדמית באם עומד באותו קו בנין מצומת לצומת כיוון שאין הוראה שסותרת הקלה זו עפ"י תוכנית המתאר, לכן ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת, אך על ע"ב להציג היתרים רלוונטים שמוכיחים זאת לגבי רוב הבניינים מצומת לצומת כאמור.		
---	--	--

ניתן לאשר את הבניה המוצעת מבחינת קווי הבניין- אולם יש לקבל אישור מהנדס עיר או מי מטעמו שהבניה המבוקשת במסגרת 5% השלמת גג מהווה שיפור אדריכלי. ההקלה לעניין חריגה מקו בנין בחזית מערבית לצורך בניית מרפסת תוך שמירת 40% מקו בנין לקו מגרש- המרפסת המבוקשת הינה בקו בנין קדמי, ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. מרפסת הזיז המוצעת הינה בחריגה קטנה מ- 10%, קו הבנין הינו 6 מ' והחריגה בשיעור של כ- 50 ס"מ, ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
בניה בחריגה מקו בנין בקונטור בנין קיים - הקלה במספר קומות קומה רביעית במקום שלוש המותרות - חריגה מקו בנין בחזית מערבית לצורך בניית מרפסת תוך שמירת 40% מקו בנין לקו מגרש - הקלה בבניית מרפסת עד עומק של 2.00 מ -	22/02/2022	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 הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים באם ניתן לאשר את תוספת בריכת השחיה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ונקלטה במערכת, לבקשת ע"ב הבקשה נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לגבי ידוע השכנים לעניין הברכה אשר לא פורסמה כפי הצורך בשלב פתיחת הבקשה.

משלוח ההודעות בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 03/08/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים למבוקש.

התנגדות של אליעד פיבקו, מתגורר בקומת הקרקע מתחת למבקשים-

בקשת היתר הבניה הוגשה כבקשה לאישור רטרואקטיבי של בריכה אשר הוקמה על גג הבניין.

מעבר לטרדה של מים אשר משפריצים לגינתנו באופן תדיר, מדובר לדעתנו בסכנה מיידית לבניין במקרה של רעידת אדמה. למיטב ידיעתנו לא נעשו בדיקות של יסודות הבניין אשר נבנה לפני כ 20 שנה, ומדובר במשקל משמעותי שיכול להיות בעל השלכות הרסניות אף ללא מקרה של רעידת אדמה. לאור זאת ולאור אזהרות מומחים בנושא רעדות אדמה אנו מבקשים להתנגד להקמת בריכת שחיה על גג הבניין.

התנגדות של עמירה מנצור, מתגורר בקומה ראשונה בבניין המבקשים-

לא ברור אם בנית החדר הנוסף הינה על חשבון אחוזי הבניה של כלל הדירים.

וכן, הבקשה להיתר לבנית הברכה הינה בקשה רטרואקטיבית היות והברכה כבר נבנתה לפני כשנתיים והינה בשימוש. היות ומשקל הברכה הוא גדול מאוד (כ 60 טון שווה ערך ל- 40 מכוניות!) בנוסף למשקל קורות הברזל העצומות שהועלו לגג לצורך בנית הברכה ובנוסף תוספת במשקל לצורך בנית החדר קיים חשש גדול לעמידות הבניין הן ביום יום וחלילה בשעת רעידת אדמה.

התנגדות של סיימון קמרסגארד, מתגורר בקומה התחתונה בבניין המבקשים-

מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה העליונה בבניין שלנו בקורא דורות 14.

עניין תוספת הבניה הינו על סמך 5% תוספת השלמת גג אשר הינה רלוונטית עבור דירת הגג בלבד- מבקשי הבקשה ואינו פוגע בשטחי הבניה הכללים של יתר בעלי הדירות בבניין זה ככל שנתרו למימוש עתידי לבניה.

לעניין תוספת הברכה הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים ע"מ לבחון כיצד להחליט בנושא זה.

התייחסות לתיקונים שבוצעו בהרמוניקה המתוקנת כפי שנדרש בהתאם להחלטה קודמת.

היתר הבניה הרלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה הינו 1988/592.00.

הוסרה מרפסת הזיז שבוקשה ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה והוסרה מההרמוניקה.

התקבל דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והבריקה הממוקמת על הגג בתאריך 23/10/2022, "בביקור במקום, לבקשת הרישוי, ראיתי כי טרם החלו בבניית סגירת מרפסת לחדר מאידך ראיתי כי הבריקה המבוקשת כבר בנויה, הבקשה יצאה להכשיר בין היתר את הבריקה, המקום צולם".

תוספת הבניה בשטח של 38.23 מ"ר המוצעת כתוספת שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, מכוח השלמת דירת גג, התוספת עומדת בקריטריונים הנדרשים כפי שפורט בהחלטה קודמת.

לגבי החריגה מקו בניין קדמי בתוספת המוצעת- מדובר בחזית קדמית, עומד באותו קוו בנין מצומת לצומת עפ"י פרוט שהציג ע"ב ע"ג ההרמוניקה. פורסמה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר.

שרטוט הבקשה תוקן והושלם בהתאם להערות הבדיקה- הושלמו מידות חוץ של קונטור הקומה, וכן, צוינו ייעודי חללים.

לגבי מרפסת הזיז שקיימת ונסגרה באלומיניום כפי הרואים בתמונות שצורפו בפתיחת התיק- עפ"י המוצג בהיתר המקורי סגירת מרפסת השירות קיימת, לא נדרש להציג אותה כ"מוצעת" או להריסה.

ברכת השחיה-

הבריקה המוצעת בשטח של 18 מ"ר, ממוקמת בגבולות קווי הבניין בצידו המזרחי של המבנה.

אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה - הוגש טרם דיון אך יש לצרף תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריקה וכן הבריקה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 - 21.1.5.5.

2. עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבניין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין - היות ומדובר במרפסת המוצמדת לדירה של המבקש אין צורך בהסכמות - עומדים בדרישה

3. עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה לא פורסמה הקלה היות והבריקה מתוכננת בקווי הבניין.

וכן במידה והבריקה המבוקשת בתחום קווי הבניין וממוקמת בחזית הקדמית של המבנה הגובל עם רחוב ציבורי יש לשמור על מרחק מינימלי של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קווי הבניין, מכיוון ומדובר במגרש פינתי יש לשמור על מטר מכל צד מגבול החלקה

בבקשה הנוכחית שומרים על 6 מטר מגבול החלקה בחזית הקדמית וכן הברכה בתוך קווי הבניין כנדרש .

עפ"י מסמכי תשריט בית משותף הגג הינו גג המוצמד לדירה העליונה- מרפסת הגג מוצגת כתוספת של 88.03 מ"ר כיוון שלא נמצא היתר בניה שבו שטח זה שויך לדירת הגג וממילא נדרש לבקש שטח זה.

יש לתקן את הערות הבדיקה כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

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

תיק: 1988/0592.02
מספר

תאריך: 15/03/2022
הגשה: 14:31:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
אגודה	560012734	אורדט אוג ישראל

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	סימון	קמרסגארד

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	בית הערבה

מספר בית	דירה	ת.ד.
1		1

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-3924621	anat.goldberg@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338901	אורדט אוג ישראל בית הערבה 1 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	הארפי דוד

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338901	אורדט אוג ישראל בית הערבה 1 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת שלום
אנחנו גרים בקומה התחתונה

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

נימוקי ההתנגדות

שלום אנחנו מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה
העליונה בבניין שלנו בקורא דורות 14

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

תיק: 1988/0592.02
 מספר

תאריך: 14/03/2022
 הגשה: 17:38:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55259337	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אבי	מנצור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	קורא הדורות

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	2	10599

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7236360	avimanzur@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

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

נימוקי ההתנגדות

אבקש אישור מגורם רלוונטי בעירייה כי ההקלה באחוזי הבניה
המבוקשת אינה על חשבון אחוזי הבניה של שאר דירי הבניין .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליעד פיבקו / תאריך: 21/09/2023 19:48 / מספר בקשה:

2152161

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פיבקו

שם פרטי:

אליעד

דואר אלקטרוני:

elip333@gmail.com

תעודת זהות:

034706317

מספר תיק רישוי:

1988/0592.02

סטטוס טיפול

09:30 26/09/2023

נפתח לצפייה | רוחמה יעקובי



19:48 21/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1988/0592.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אליעד

שם משפחה:

פיבקו

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

034706317

טלפון נייד:

7332186

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

elip333@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומת קרקע של הבניין, מתחת לבנייה המבוקשת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701738

רחוב:

14

מס' בית:

כניסה:

3

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הקמת בריכה על גג בניין ישן (כבן 20 שנה כמעט), מהווה סיכון משמעותי לבטיחות הבניין - בייחוד במיקום העיר ירושלים אשר נמצא בסיכון גבוהה לרעידות אדמה. הברכה הקיימת נבנתה ללא היתק וללא בחינה של חוזק ומצב יסודות הבניין, מה שמוסיף משקל משמעותי וכבד על הבניין כולו. בנוסף, מיקום הברכה על שפת הגג מהווה מטרד עבורנו לאור מים רבים הניתזים מן הגג אל הגינה שלנו.

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

תיק: 1988/0592.02
מספר

תאריך: 19/09/2023
הגשה 09:01:12

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

שם המתאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	34706317	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
פיבקו	אליעד	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
קורא הדורות	ארנונה	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד
14		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7332186	Elip333@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת הדירה
נמצאת בקומת הקרקע תחת הדירה בגינה הוגשה בקש
ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי
מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

בבקשת היתר הבניה הוגשה בקשה לאישור רטרואקטיבי של בריכה אשר הוקמה על גג הבניין. מעבר לטרדה של מים אשר משפריצים לגינתנו באופן תדיר, מדובר לדעתנו בסכנה מיידית לבניין במקרה של רעידת אדמה. למיטב ידיעתנו לא נעשו בדיקות של יסודות הבניין אשר נבנה לפני כ 20 שנה, ומדובר במשקל משמעותי שיכול להיות בעל השלכות הרסניות אף ללא מקרה של רעידת אדמה. לאור זאת ולאור אזהרות מומחים בנושא רעדות אדמה אנו מבקשים להתנגד להקמת בריכת שחיה על גג הבניין

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

תיק: 1988/0592.02
 מספר

תאריך: 20/09/2023
 הגשה: 18:19:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	57197790	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	עמירה	מנצור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	קורא הדורות

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6723636	054-7236360	avimanzur@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	קורא הדורות 14 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

לא ברור אם בנית החדר הנוסף הינה על חשבון אחוזי הבניה .1
של כלל הדירים . 2. הבקשה להיתר לבנית הבריכה הינה בקשה
רטוראקטיבית היות והבריכה כבר נבנתה לפני כשנתיים והינה
בשימוש . היות ומשקל הבריכה הוא גדול מאוד (כ60 טון שווה
ערך ל 40 מכוניות !) בנוסף למשקל קורות הברזל העצומות
שהועלו לגג לצורך בנית הבריכה ובנוסף תוספת במשקל לצורך
בנית החדר קיים חשש גדול לעמידות הבנין הן ביום יום וחלילה
. בשעת רעידת אדמה

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2005/0543.11
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה, תוספת קומה וחצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדוריאן תמי
עורך הבקשה	פינקל מרים
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2855	תחילת תוקף	29/01/1995	13	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נופ	
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	
62	תחילת תוקף	16/07/1959			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004	80	דרך ציבורית / רצועת מסילת	
115ב	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

מוצע במבנה קיים במתחם גת השלמת קומה קיימת בקומת הקרקע בחזית צפונית.

כמו"כ מוצעת תוספת בקומת המרתף כקומה רביעית עבור הדירה, וכן מחסן לדירה זו.

מידע קודם

	מתאריך	
התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם: מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש: תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושידרוגים באזור שהפריעו. המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע. ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל. מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראיה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראיה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל לסיכום: ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת. תגובת המחלקה: בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג	14/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

להפריע כמה שפחות. המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה. הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום שאין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת. שביל הגישה זז מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. לאחר שמיעת הטענות, באם יוחלט לאשר את הבקשה: ממדים בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור דירה קיימת. מאחר ומדובר בדו משפחתי לא ברור היכן יוכל הדייר למעלה לבנות ממ"ד לכשיחפוץ בכך בעתיד, ולכן נדרש מהדייר המבקש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות מהממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדייר העליון, כמו"כ נדרש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, וליידע אותו בכך. שטח הממ"ד כפי שפורט לעיל. מיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו חתימות של שני הדיירים בעמודה, מאחר ונדרש 67% מהכניסה, וישנם ארבעה דיירים, נדרשת חתימה נוספת. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 2855, 3588, 8000, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר בתכנית 115ב אין תקנון אלא רק תכנית בינוי, ע"כ בתיק המידע חוזרים לתכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה נכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1:100 בתב"ע ישנה תכנית בינוי המכילה חתך עבור המבנים במתחם. מוצע שטח להשלמת קומה קיימת, ותוספת קומה רביעית מתחת למבנה. כמו"כ בתוספת הקומה מוצע מחסן. לפי החתך מותר ארבע קומות וחלל גג רעפים. עומד במותר. קווי בניין		
--	--	--

הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין ובתוך קונטור הבניין מתחת לקיים. במיקום בו אין קווי בניין- אין מניעה לאשר בניה בתוך קונטור הבניין המהווה קווי בניין לקיים. עומד במותר. מספר קומות קיימות 3 קומות וחלל גג רעפים. מוצעת קומה רביעית כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר- עומד במותר. גבהים גובה המבנה לא שונה מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת של יח"ד.		
--	--	--

שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי כתוספת לדירה קיימת בסך: 110.90 מ"ר. השטח מוצע על בסיס השטח המותר בתב"ע, שטח החלקה: 39011 מ"ר, *120%/ לחלק ל-240 דירות= 195.55 מ"ר לדירה. בדירה קיים שטח בסך: 83.57 מ"ר, כך שנותר שטח בסך: 111.98 מ"ר. עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 11.01 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 14.89 מ"ר, שטח הממ"ד נטו הוא ע"ח שרות, ושאר השטח הוא חלק מהשטח העיקרי. ממדים בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור דירה קיימת. מאחר ומדובר בדו משפחתי לא ברור היכן יוכל הדייר למעלה לבנות ממ"ד לכשיחפוץ בכך בעתיד, ולכן נדרש מהדייר המבקש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות מהממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדייר העליון, כמו"כ נדרש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, וליידע אותו בכך. שטח הממ"ד כפי שפורט לעיל. מיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין. חדרים מחוזקים		
---	--	--

לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת הנמכת חצר בחזית צפונית ע"מ לאוורר את הדירה המוצעת בקומת המרתף. מאחר ומוצע בתב"ע להזיז את השביל נותר מקום להנמכת החצר ללא הפרעה לשביל המוצע, כך שאין מניעה לאשר זאת. כמובן לאחר הוספת החתימה של הדייר הנוסף הנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו חתימות של שני הדיירים בעמודה, מאחר ונדרש 67% מהכניסה, וישנם ארבעה דיירים, נדרשת חתימה נוספת.		
---	--	--

תנאים טרם דיון

התקבל אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה ע"י מרגלית ניר
מתאריך 09/10/2023

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך
20/04/2023

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם:

מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש:

תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתנו לילדיו ולשאר
השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושדרוגים באזור
שהפריעו.

המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר
בבלוק

הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי
המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם

המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות
מפריע.

ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה
והם מתנגד לשינויים בשביל.

מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה
– בעל לקות הראייה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה

מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראייה
וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל

לסיכום:

ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת.

תגובת המחלקה:

בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות.

המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה.

הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת.

שביל הגישה זז מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין.

המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את המוצע מבחינה תכנונית.

נדרש תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, ויידוע שלו בכך.

לעניין טענות המתנגדים – יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

שינוי מנספח בינוי - תוספת שטחי שרות עבור ממ"ד - הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר מכח תכנית מתאר - שינוי תוואי שביל להולכי רגל כמוצע בתכנית 115ב	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם:

מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש:

תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושדרוגים באזור שהפריעו.

המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק

הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם

המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע.

ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל.

מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראייה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה

מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראייה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל

לסיכום:

ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת.

תגובת המחלקה:

בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות.

המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה.

הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת.

שביל הגישה זז מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין.

המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

לאחר שמיעת הטענות, באם יוחלט לאשר את הבקשה:

ממדים

בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור דירה קיימת.

מאחר ומדובר בדו משפחתי לא ברור היכן יוכל הדייר למעלה לבנות ממ"ד לכשיחפוץ בכך בעתיד, ולכן נדרש מהדייר המבקש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות מהממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדייר העליון, כמו"כ נדרש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, וליידע אותו בכך.

שטח הממ"ד כפי שפורט לעיל.

מיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הוגשו חתימות של שני הדיירים בעמודה, מאחר ונדרש 67% מהכניסה, וישנם ארבעה דיירים, נדרשת חתימה נוספת.

תיקון תכנית a

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

תיק: 2005/0543.11
 מספר

תאריך: 17/04/2023
 הגשה: 15:06:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	61455051	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	פנינה	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@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 דירה
 צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של בני משה ואני
האפוסטרופוס עליו. בני בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת
עיוור. מצבו הבריאותי אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולגית
קשה. בתקופה הקרובה בני אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה
שאינו יצליח ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לבני יש
קושי רב בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות
שלנו אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה
בהיבט הגישה לבניין בתהליך הבניה

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

תיק: 2005/0543.11
 מספר

תאריך: 17/04/2023
 הגשה: 15:17:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	34393769	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יעקב	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@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 דירה צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של אחי משה. אחי משה
בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת עיוור. מצבו הבריאותי
אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולגית קשה. בתקופה הקרובה
אחי משה אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה שאינו יצליח
ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לאחי משה יש קושי רב
בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות שלי
אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה בהיבט
הגישה לבניין בתהליך הבניה

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

תיק: 2005/0543.11
מספר

תאריך: 17/04/2023
הגשה: 15:02:13

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36983054	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	משה	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
61455051	פנינה דיאמנט

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	sara.diamant81@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6429399	054-8600422

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	גת 14 כניסה א' דירה 3

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת דירה צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי התנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של בני משה ואני
האפטרופוס עליו. בני בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת
עיוור. מצבו הבריאותי אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולגית
קשה. בתקופה הקרובה בני אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה
שאינו יצליח ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לבני יש
קושי רב בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות
שלנו אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה
בהיבט הגישה לבניין בתהליך הבניה

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

תיק: 2005/0543.11
 מספר

תאריך: 17/04/2023
 הגשה: 15:10:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	66263211	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אברהם	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@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 דירה
 צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של אחי משה. אחי משה
בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת עיוור. מצבו הבריאותי
אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולוגית קשה. בתקופה הקרובה
אחי משה אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה שאינו יצלח
ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לאחי משה יש קושי רב
בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות שלי
אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה בהיבט
הגישה לבניין בתהליך הבניה

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

תיק: 2005/0543.11
 מספר

תאריך: 17/04/2023
 הגשה: 15:12:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25107574	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יהודה	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@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 דירה צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של אחי משה. אחי משה
בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת עיוור. מצבו הבריאותי
אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולגית קשה. בתקופה הקרובה
אחי משה אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה שאינו יצליח
ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לאחי משה יש קושי רב
בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות שלי
אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה בהיבט
הגישה לבניין בתהליך הבניה.

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

תיק: 2005/0543.11
 מספר

תאריך: 17/04/2023
 הגשה: 13:19:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	204055461	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יוסף	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5804012	ynadav56@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 הדירה באותו בניין, בכניסה הסמוכה

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

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב מכתב מפורט

יוסף נדב לוי

כתובת למשלוח דואר: גת 14 ג' ירושלים

ynadav56@gmail.com

נייד: 050-5804012

17 אפריל, 2023

בס"ד,

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 2005/0543.11

הריני להגיש בזאת, התנגדות לתוכנית 2005/0543.11 (להלן: "התוכנית"), וזאת מן הטעמים הבאים;

1. מגיש ההתנגדות

- 1.1. מגיש ההתנגדות (להלן: "המגיש"), חינו שכן המתגורר בבנין (רח' גת 14 כניסה ג'), נשוי + 2.
- 1.2. אשתו של מגיש הבקשה בהיריון, בשבוע 15.

2. ההפרעה באיכות החיים

- 2.1. התוכנית מתעלמת מהשכנים שמסביב ומצורכיהם. כך לדוגמא, רק לאחרונה בוצע שדרוג של כל השביל בבניין, של הביובים ושל כל הגדרות שמסביב. התוכנית מתעתדת לפרק את העבודות שבוצעו, לפתוח מחדש את הביובים אחרי עבודה מאומצת של חודשים רבים. הדבר עלול לגרום לחוסר נוחות רבה עבור כלל הדיירים, ביניהם אנשים בעלי מוגבלויות, ילדים, נשים בהיריון.
- 2.2. באופן אישי, כאמור, למגיש ישנם 2 ילדים, שהעבודות עלולות להגביל מאוד את תנועתם, ואת היכולת שלהם לשחק באיזור. אין ספק כי הוצאת התוכנית לפועל תצריך סגירת הרחוב לעיתים, וכן שבירת השביל ובנייתו מחדש.
- 2.3. כמו כן, אשתו של מגיש הבקשה נמצאת בשלבי היריון. העבודות בשביל וחסימת השביל עלולות לגרום לה לנפילות או להליכות מרובות מן הצד השני של השביל, דרך כניסה ד'.
- 2.4. לא סביר בשלב זה לאשר עוד עבודות, אחר העבודות המרובות שהיו בשביל, ואחר כלל העבודות שהתבצעו בבלוק בחודשים האחרונים (כך לדוגמא, אושרה תוספת קומה בכניסה ג', שיפוץ דירה בכניסה ב', וכאמור כלל העבודות הממושכות שחסמו את השביל לפרקים וגרמו לבעיות ביוב קשות).
- 2.5. מלבד החשש בהפרעה הזמנית שככל הנראה תושת על השכנים במסגרת התוכנית, ישנו חשש של פגיעות בלתי הפיכות בתשתיות ובפרט בתשתית הביוב, וכן בגדרות ובמרצפות שהוחלפו זה מכבר.
- 2.6. החשש מבעיות ביוב נוספות, בהתחשב בכך שהתוכנית בוודאות תזדקק להזזתו, מדיר שינה מעיני המגיש ומעיני שכנים נוספים.

יוסף נדב לוי

כתובת למשלוח דואר: גת 14 ג' ירושלים
ynadav56@gmail.com
נייד: 050-5804012

3. מחסור בשטחים – הצד הקנייני

- 3.1. התוכנית מבקשת להרחיב את האישור לכיוון החצר, ואולם החצר הינה קניין של כלל הדיירים. אישור התוכנית עלול לגרום להשתלטות המבקשים על שטח פרטי (משותף) ושלא כדין.
- 3.2. ישנו מחסור בשטחי גינה למשחקי הילדים, לא סביר לאשר תוכנית שתפגע ברווחת הילדים שבבילוק.

4. הליך הכנת התוכנית – ליקויים בהליך פרסום לציבור

- 4.1. מבדיקת המגיש עלה כי במסגרת הבקשה הוגש טופס 20, אך בו לא צוינו כלל השכנים שבבילוק, בכניסות האחרות. המבקשים רשמו רק 4 בעלי דירות בבית, שאינם אפילו מדגם מייצג של השכנים ב"בית".
- 4.2. על המבקשים היה לציין את כלל השכנים בכניסות השונות. לפי בדיקה מדגמית שערך המגיש, רובם ככולם מתנגדים ו/או חוששים מהוצאת התוכנית לפועל.

5. סיכום

- 5.1. נוכח האמור, בהתחשב בנסיבות הבקשה, הבניות הקודמות, זהות המגיש ושאר השכנים, הפגיעה הצפויה באיכות חיי השכנים, ליקויי הבקשה, מתבקשת הוועדה לקבל את התנגדות המגיש ושלא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
- 5.2. יצויין בהקשר לזה, כי עומדת למבקשים אפשרות להגיש בקשה חילופית, ובה בנייה לצד השני (לכיוון דרום), במקום בו ההפרעה לשכנים תהיה מועטה יותר.
- 5.3. לחילופין, וככל שהוועדה תמצא לנכון, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי התוכנית.
- 5.4. לחילופין, וככל שהוועדה תמצא לנכון, מתבקשת הבקשה לזמן את המגיש לדין בבקשה ובהתנגדות לה.

בכבוד רב,

יוסף נדב לוי

גת 14 ג' ירושלים
050-5804012

ynadav56@gmail.com

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

תיק: 2005/0543.11
מספר

תאריך: 17/04/2023
הגשה: 15:06:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	61455051	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	פנינה	דיאמנט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	גת

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6429399	054-8600422	sara.diamant81@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 דירה
צמודה באותו בניין משותף

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבנייה שתפריע לשביל הגישה של בני משה ואני
האפטרופוס עליו. בני בעל לקות ראייה גבוהה המחזיק תעודת
עיוור. מצבו הבריאותי אינו טוב ויש לו בנוסף בעייה נוירולגית
קשה. בתקופה הקרובה בני אמור לעבור ניתוח שקיים סיכוי גבוה
שאינו יצלח ומכאן מצב ראייתו תדרדר לעיוורון מלא. לבני יש
קושי רב בהתניידות. הליכתו מסורבלת ואיטית ביותר. ההתנגדות
שלנו אינה מתייחסת לתוספת בנייה, אלא לשינוי שתגרור איתה
בהיבט הגישה לבניין בתהליך הבניה



תעודת עיוור / לקוי ראייה

Certificate of Blindness / Visual Impairment

012357

מס תעודה

משה אהרון דאמנט

Name

036983054

ID Number

18/03/1985

Birth Date

צמיתות

Visual Impairment

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	1986/0635.07
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלכה אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 76, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11796	תחילת תוקף	12/12/2007			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספת בניה עבור דירה מספר 9 משפחת מלכה

התרי בניה קודמים

היתר בניה למבנה המקורי ניתן בת.ב 1986/635 כך שלאחר היתר זה התקבלו היתרים נוספים לתוספות בניה

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 11796

חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד בחזית קדמית

שינויים בחצר משותפת

בניה שלא בהינף אחד

בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 1.8.2023 כאשר התקבלו 2 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין מיקום הממ"ד בתכנית הצל וכן הבינוי המבוקש חורג מקו בנין ומשנה את הסימטריה של הבניין

בעלי העניין בנכס :

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

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 15.11.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 3.8.2023

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	הבקשה מובאת לאישור חלקי ולשמיעת טענות המתנגדים כמפורט להלן :
	ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש אך יש להציג גישה משטח עיקרי יובהר שקימת התנגדות למיקום הממ"ד כך שהמיקום יקבע סופי לאחר הוועדה וכמובן התכנון יוצג באופן זהה גם לשכנים , וכן ניתן לאשר את הגבהת החצר המבוקשת על מנת לאפשר גישה ישירה מהדירה אך יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי .
	את הבינוי המבוקש מכוח ייתרת שטחים יש לדחות מהסיבה כי לא נותר שטח לניצול בחלקה כמפורט להלן :
	לפי טבלת שטחי הבניה המאושרת בתב"ע 11796 השטח המותר והמאושר לפי תב"ע קודמת מספר 3028 הינו 1600

מ"ר , שטח עיקרי לפי היתר בניה מקורי עומד על 1581.81 מ"ר כך שנותר לניצול כ 18.19 מ"ר שטח זה נוצל באופן מלא ע"י היתרי בניה שניתנו בחלקה לאחר מכן וטרם אישור תב"ע 11796 בהיקף של כ 72 מ"ר כמפורט להלן : היתר בניה שניתן בת.ב 1986.635.1 בהיקף של כ 46 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.2 בהיקף של כ 13 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.3 בהיקף של כ 13 מ"ר ניתן לראות כי השטח נוצל כולל הקלה כמותית של 6% אשר ניתנה לתב"ע 3028 היות והיה אפשר מכיוון ולא נותר שטח לניצול הוגשה התב"ע החדשה המאפשרת בניה בגג ל2 הדירות העליונות ותוספת חדר במפלס 3.43- ל2 הדירות הדרומיות כך שלא ניתן לבקש תוספת שטח מכוח ייתרת שטחים מתב"ע 11796 החדשה כי תב"ע זו הוגשה ע"י 4 דירות בלבד ואם נותר שטח הוא מתחלק בין הדירות אשר נכללות בנספח תב"ע זו בלבד . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח העיקרי המבוקש שלא הוכח מקור זכויות עבורו והצגת גישה מהדירה הקיימת לממ"ד המוצע וכן יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי ולעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" וכן הקלה בדבר "בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 11796 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 12.12.2007 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 11796 " כנדרש ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין:	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קו הבנין אך הממ"ד חורג מקו הבנין בכפוף להקלה אשר פורסמה יובהר כי לא ניתן לאשר את התוספות היות ולא הוכח מקור זכויות ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי מפלס +0.00 מבקשים עבור דירה מספר 9 תוספת בניה בחזית צפונית בתחום קו בנין וע"י ייתרת שטחי בניה עיקרים – לא ניתן לאשר היות ולא נותר שטח לניצול בחלקה כמפורט להלן : לפי טבלת שטחי הבניה המאושרת בתב"ע 11796 השטח המותר והמאושר לפי תב"ע קודמת מספר 3028 הינו 1600 מ"ר , שטח עיקרי לפי היתר בניה מקורי עומד על 1581.81 מ"ר כך שנותר לניצול כ 18.19 מ"ר שטח זה נוצל באופן מלא ע"י היתרי בניה שניתנו בחלקה לאחר מכן וטרם אישור תב"ע 11796 בהיקף של כ 72 מ"ר כמפורט להלן : היתר בניה שניתן בת.ב 1986.635.1 בהיקף של כ 46 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.2 בהיקף של כ 13 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.3 בהיקף של כ 13 מ"ר ניתן לראות כי השטח נוצל כולל הקלה כמותית של 6% אשר ניתנה לתב"ע 3028 היות והיה אפשר מכיוון ולא נותר שטח לניצול הוגשה התב"ע החדשה המאפשרת בניה בגג ל2 הדירות העליונות ותוספת חדר במפלס 3.43- ל2 הדירות הדרומיות כך שלא ניתן לבקש תוספת שטח מכוח ייתרת שטחים מתב"ע 11796 החדשה כי תב"ע זו הוגשה ע"י 4 דירות בלבד ואם נותר שטח הוא מתחלק בין הדירות אשר נכללות בנספח תב"ע זו בלבד . לסיכום יש לבטל את השטח העיקרי המבוקש ולהציג גישה לממ"ד משטח עיקרי קיים . מבקשים ממ"ד בחזית צפונית בחריגה מקו בנין ועבור כך פרסמו את ההקלות הבאות "בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 11796" והקלה בדבר "חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד בחזית קדמית" ניתן לאשר את ההקלה היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה – פרסמו הקלה כנדרש לחריגה מקו בנין היות והממ"ד המבוקש חורג מקו בנין וכן פרסמו הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי היות ויש נספח בינוי מפורט .		
---	--	--

תכנית צל – הוצגה תכנית צל כנדרש . הסכמות שכנים – הוגשה הסכמה של 66% מהשכנים עמידה במדיניות המחלקה – מבקשים ממ"ד בקו בנין קדמי ולכן יש לעמוד בהנחיה האומר כי יש לשמור על חריגה של 50% בין קו בנין לגבול חלקה או 3 מטר הקטן מבניהם – עומדים בהוראה הנ"ל . לסיכום ניתן לאשר את הממ"ד אך לבקש גישה משטח עיקרי של הדירה הקיימת . וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית צפונית הגישו את ההסכמות הנדרשות וכן תכנון המעקה לא עולה על 1.5 מטר כנדרש בתקנות החוק לפיתוח שטח באזור מגורים אך יש להציג את היציאה משטח עיקרי קיים . שטח בניה: שטח עיקרי- בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לניצול להלן התייחסות לשטח לפי טבלת שטחי הבניה המאושרת בתב"ע 11796 השטח המותר והמאושר לפי תב"ע קודמת מספר 3028 הינו 1600 מ"ר , שטח עיקרי לפי היתר בניה מקורי עומד על 1581.81 מ"ר כך שנותר לניצול כ 18.19 מ"ר שטח זה נוצל באופן מלא ע"י היתרי בניה שניתנו בחלקה לאחר מכן וטרם אישור תב"ע 11796 בהיקף של כ 72 מ"ר כמפורט להלן : היתר בניה שניתן בת.ב 1986.635.1 בהיקף של כ 46 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.2 בהיקף של כ 13 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב 1986/635.3 בהיקף של כ 13 מ"ר ניתן לראות כי השטח נוצל כולל הקלה כמותית של 6% אשר ניתנה לתב"ע 3028 היות והיה אפשר מכיוון ולא נותר שטח לניצול הוגשה התב"ע החדשה המאפשרת בניה בגג ל2 הדירות העליונות ותוספת חדר במפלס 3.43- ל2 הדירות הדרומיות כך שלא ניתן לבקש תוספת שטח מכוח ייתרת שטחים מתב"ע 11796 החדשה כי תב"ע זו הוגשה ע"י 4 דירות בלבד ואם נותר שטח הוא מתחלק בין הדירות אשר נכללות בנספח תב"ע זו בלבד . לסיכום : לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול ולכן יש לבטל את השטח העיקרי המבוקש שטחי שרות מבקשים תוספת ממ"ד - מותר +9 עובי קירות, מבקשים כמותר בהיקף של כ 13.53 מ"ר .	
--	--

תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח העיקרי המבוקש שלא הוכח מקור זכויות עבורו והצגת גישה מהדירה הקיימת לממ"ד המוצע וכן יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי ולעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" וכן הקלה בדבר "בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028 שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית הבניה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח זה ולכן ל.ר מה גם שהבינוי המבוקש פרט לממ"ד והחצר לא אושר ולכן יש לבטל את ההקלה שפורסמה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" מטבלת ההקלות . התנגדויות : התקבלו 2 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין מיקום הממ"ד בתכנית הצל וכן הבינוי המבוקש חורג מקו בנין ומשנה את הסימטריה של הבניין		
בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 11796 חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד בחזית קדמית שינויים בחצר משותפת בניה שלא בהינף אחד בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028	28/06/2023	הכנת נוסח פרוסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי ולשמיעת טענות המתנגדים כמפורט להלן :

ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש אך יש להציג גישה משטח עיקרי יובהר שקימת התנגדות למיקום הממ"ד כך שהמיקום יקבע סופי לאחר הוועדה וכמובן התכנון יוצג באופן זהה גם לשכנים , וכן ניתן לאשר את הגבהת החצר המבוקשת על מנת לאפשר גישה ישירה מהדירה אך יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי .

את הבינוי המבוקש מכוח ייתרת שטחים יש לדחות מהסיבה כי לא נותר שטח לניצול בחלקה כמפורט להלן :

לפי טבלת שטחי הבניה המאושרת בתב"ע 11796 השטח המותר והמאושר לפי תב"ע קודמת מספר 3028 הינו 1600 מ"ר , שטח עיקרי לפי היתר בניה מקורי עומד על 1581.81 מ"ר כך שנותר לניצול כ 18.19 מ"ר שטח זה נוצל באופן מלא ע"י היתרי בניה שניתנו בחלקה לאחר מכן וטרם אישור תב"ע 11796 בהיקף של כ 72 מ"ר כמפורט להלן :

היתר בניה שניתן בת.ב. 1986.635.1 בהיקף של 46 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב. 1986/635.2 בהיקף של 13 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב. 1986/635.3 בהיקף של 13 מ"ר

ניתן לראות כי השטח נוצל כולל הקלה כמותית של 6% אשר ניתנה לתב"ע 3028 היות והיה אפשר

מכיוון ולא נותר שטח לניצול הוגשה התב"ע החדשה המאפשרת בניה בגג ל2 הדירות העליונות ותוספת חדר במפלס 3.43- ל2 הדירות הדרומיות כך שלא ניתן לבקש תוספת שטח מכוח ייתרת שטחים מתב"ע 11796 החדשה כי תב"ע זו הוגשה ע"י 4 דירות בלבד ואם נותר שטח הוא מתחלק בין הדירות אשר נכללות בנספח תב"ע זו בלבד .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח העיקרי המבוקש שלא הוכח מקור זכויות עבורו והצגת גישה מהדירה הקיימת לממ"ד המוצע וכן יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי ולעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" וכן הקלה בדבר "בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028

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

תיק: 1986/0635.07
מספר

תאריך: 01/08/2023
הגשה: 16:42:03

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	38236675	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	צוריאל	פולק

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	הר נוף	הרב רפאל קצנלבוגן

מספר בית	דירה	ת.ד.
74	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
054-8450372		tzurielp@windowlive.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרב קצנלבוגן 74/10 הר נוף ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מהות הבקשה (להלן: הבקשה) תוספת בניית ממ"ד וכן ריצוף החצר. בניית הממ"ד כנחזה על פי הבקשה הינה בחריגה (להלן החריגה) מקו הבניין. החריגה וריצוף החצר בהתאם, פוגעת באור, באוויר, בצמחייה הירוקה ועצים מטופחים שישנם באיזור זה. בנוסף, החריגה מקו הבניין יוצרת אי סימטריה מכערת. כמו כן תיווצר פגיעה קשה בפרטיות בגין הקירבה שלאחר החריגה והריצוף. ככל שהבקשה תתוקן כך שלא תיווצר חריגה מקו הבניין וכן הריצוף ייעשה לפי קו הבניין בלבד לא תהיה למתנגד התנגדות.

לכבוד עיריית ירושלים

אגף תכנון ובניה – לידי גב' נחמה יעקב

הנידון: התנגדות לתוכנית היתר בניה מספר 1986/0635.07

אני אורלי אסולין ת.ז. 078946159 מגישה בזאת התנגדות לתוכנית היתר הנ"ל שהוגשה ע"י אליעזר מלכך.

חסיבות להתנגדות

באופן כללי אני בעד הבניה, וכבר טרם הגשת היתר זה, שוחחנו בענין, ואף דיברתי על שלוש בעלי הדירות באגף שלי. למעשה התוכנית הוגשה בחטף באופן חד צדדי טרם הגענו לסיכומים לגבי המיקום, ולצד נפל פגם מהותי בתוכנית:

התוכנית צל לאגף שלנו לא אפשרית במיקום המוצע, מכיון שבאגף שלנו (בתוכנית צל) זה יוצא בפתח יציאת מילוט מחמקלט, ולכן צריך למצוא מיקום אחר.

מלבד זאת יש עדיפות למקם את הממ"ד בצד מזרח הבנין, בין בנין 76 ל 78, מכיון שכך יש פחות חיזק ראייה, ושמיעה מתרחב.

בברכה רבה

אורלי אסולין

נייד 0527622046/0559990807

כתובת מייל: e0527665079@gmail.com

76

נ.ב. אציין שניסיתי כמה וכמה פעמים להגיש דרך המערכת המקוונת ללא הצלחה, שוחחתי בטלפון עם גברת נחמה יעקובי, ואמרה לי שהיתה תקלה, ובאם לא אצליח אשלח לה ישירות.

בחלק מהפעמים שניסיתי לשלוח באתר, היה כתוב שהאתר בתחזוקה וסגור.