

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	1986/0582.10
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות ותוספת יחידות דיור חדשות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלמד יהודה
עורך הבקשה	מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 3, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13891	תחילת תוקף	05/07/2013			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3372	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטים שהופקו בחלקה הנדונה:

-בתאריך 03/10/2018 בת.ב. 1986/582.04 עבור "תוספת 2 יח"ד עפ"י תב"ע" בהיתר זה אושרו שטחים עיקריים בסך של 190.02 מ"ר ושטחי שירות בסך של 24 מ"ר

-בתאריך 11/03/2013 בת.ב. 1986/582.03 עבור "תוספת 4 יח"ד חדשות" בהיתר זה אושרו שטחים עיקריים בסך של 407.49 מ"ר ושטחי שירות בסך של 80.54 מ"ר

-בתאריך 14/06/2005 בת.ב. 1986/582.02 עבור "שימוש חורג".

יצוין כי ישנם 2 תיקים 1986/582.08 ו- 1986/582.09 שהם בתהליך מול מחלקת רישוי.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב: שדרות גולדה מאיר
3 בשכונת עזרת תורה גוש: 30105 חלקה: 63

מצב מוצע:

מוצע הגדלת פיר מעלית קיים מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50

קומה ג', מפלס +8.50:

מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת זיז לא מקורה

חזית דרומית:

מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות כאשר חלקן מקורות וחלקן אינן מקורות

חזית מזרחית:

מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת לא מקורה

קומה ד', מפלס +11.50:

מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת גג

וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות

חזית דרומית:

מוצע הרחבת דירה על חשבון דירה אחרת

קומה ה' , מפלס +14.50:

מוצע תוספת בינוי לדירה קיימת על הגג הכוללת מרפסת זיז לא מקורה

וכן מוצע הגדלת חדר המדרגות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו 3 הקלות להלן:

1. "שינוי מנספח הבינוי בבינוי ובמרפסות "

2. "תוספת קומה לדירה בגובה המותר- ניצול זכויות בניה קיימות"

3. "הרחבת מרפסות זיז בתחום קווי הבינוי "

4. "הגדלת חדש המדרגות במפלס +17.50 עפי דרישות כיבוי אש "

תום מועד הגשת התנגדויות: 25/04/2023 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2024	דין בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה צומצמה והוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להחלטת וועדה הקודמת והערות הצוות המקצועי . בפתח הדיון טען ב"כ המתנגדים ששותפו נמצא במילואים ברפיח וכי לא הספיק ללמוד את התיק ממועד קבלת הזימון. על כן הוועדה מחליטה להוריד את התיק מסדר יום ולזמן מחדש את הצדדים הוועדה רושמת בפניה כי עו"ד ברינבאום ציין שהוא יודע להיכנס לאתר העירייה ולראות את הבקשה המתוקנת ואינו מעוניין שתוצג בפניו.
27/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה צמצם את שטחי הבניה לאחר חישוב של השטחים המותרים עפ"י התב"ע וכן הסיר את מרפסות הזיז כאשר תיקן את התוכנית עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים".

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם היות והבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג הרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי" התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: "- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע "-נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12 "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע.		
---	--	--

" העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3372 תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 30/08/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות" - בתאריך 12/12/2023 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורר הבקשה . סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר . ש. שירות: שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות . בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף . נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 . כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף - עורך הבקשה הציג חישוב לכלל ההיתרים וכן את הזכויות שטרם נוצלו וכן חילק את שטח הבניה לתת חלקה 12 כנדרש כאשר עורך הבקשה צמצם את שטחי הנביה המוצעים ע"ג הגג בהתאם למותר לאחר החישוב. על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע - עורך הבקשה הסיר		
---	--	--

את שטחי השירות מהבקשה כנדרש מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 - עורך הבקשה הסיר הרחבת מרפסות זיז מהבקשה קומה ה' , מפלס +14.50: - על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת הזיז מהבקשה מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף – עורך הבקשה הסיר את הגדלת המעלית מהבקשה מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש – עורך הבקשה הסיר את השינוי של המחסן וכן את השינוי של הכניסה לדירות מהבקשה המתוקנת חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי"		
--	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: "- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע "- נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12 "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש		
לדחות במתכונת המוצעת:	30/08/2023	ד"ן בועדת משנה : לדחות

במתכונת המוצעת	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות. המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר . ש. שירות: שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות . בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף . נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 . כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע
----------------	--

לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. -על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע. מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 קומה ה' , מפלס +14.50: על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע	03/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות.

המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת.

סטייה ניכרת:

על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4)

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר

מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר .

ש. שירות:

שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות .

בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי

עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף .

נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 .

כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע. מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 קומה ה' , מפלס +14.50: - על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: - על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: "- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 הסכמות שכנים כנדרש על הרחבת המעלית ותוספת המחסן בחדר המדרגות. "- נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" על עורך הבקשה להמציא הוכחת שטחי בניה לניצול ולחלק את השטחים כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש		
--	--	--

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3372 תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 13891 תחילת תוקף 05/07/2013 , אזור מגורים ג תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 13891 סעיף י"ג: " מס' הקומות כמצוין בנספח 1 (למעט יציאה לגג מתוך חדר המדרגות באם תדרש ע"י כיבוי אש, קווי הבניין המפורטים , מס' יח"ד , השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי" המוצע בבקשה לא חורג מאחד מסעיפים אלו – על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) נספח בינוי: התוכנית החלה כוללת נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניין מספר יח"ד, שטחי בניה וקווי בניין. בבחינת הבקשה אין חריגה מקווי בניין וממספר היח"ד כאשר	25/07/2023	חוות דעת תכנונית

את שטחי הבניה לא ניתן לבחון רק לאחר הצגת הוכחת חישוב שטחי הבניה כנדרש – ראה סעיף שטחי בניה. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +8.50: מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת זיז חזית מזרחית: מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת קומה ד', מפלס +11.50: מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת גג וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות מוצע בבקשה בשונה מנספח : מוצע הגדלת פיר מעלית קיים מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50 חזית דרומית: מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות קומה ד', מפלס +11.50: וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות חזית דרומית: מוצע הרחבת דירה על חשבון דירה אחרת קומה ה' , מפלס +14.50: מוצע תוספת בינוי לדירה קיימת על הגג הכוללת מרפסת זיז וכן מוצע הגדלת חדר המדרגות. שלביות ביצוע: סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה הנ"ל		
--	--	--

לא קיים סעיף שלביות ביצוע בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר . ש. שירות: שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות . בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף . נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 . כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת		
--	--	--

חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווא כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. -על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע. מספר קומות: עפ"י תב"ע 13891 טבלה 5 : 6 קומות מעל הנכיסה הקובעת + מעקה ויציאה לגג וחדר מכונות מצומצם עפ"י נספח +20.50 שטחי המסחר הם נמוכים ממפלס 0.00 עקב גובהם הפנימי של +3.20 מ' , סה"כ גובה הבניין הוא 6 קומות. קיים בבקשה: 6 קומות בבקשה הנ"ל אין תוספת קומות בבקשה זו. גובה בניה: המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת גובה היות ומבוקש תוספות לקומות קיימות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 13891 , טבלה 5: 18 יח"ד קיים בבקשה: 16 יח"ד מוצע בבקשה : תוספת של 2 יח"ד . מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 3.11 מ"ר תואם את נספח הבינוי חזית דרומית:		
--	--	--

מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות אשר הרחבת מרפסת אחת בשטח של 6.73 מ"ר כאשר חלק מקורה וחלק אינו מקורה והרחבת מרפסת נוספת בשטח של 4.44 מ"ר כאשר חלק מקורה וחלק אינו מקורה המרפסות בחלקן המקורה מחושבות כשטח עיקרי ומוצעות בשונה מנספח בינוי כאשר הזכויות הנותרות לניצול ניתנות למימוש בקומה ה' מפלס 14.50 + - על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 חזית מזרחית: מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת בשטח של 3.22 מ"ר לא מקורה כאשר חלק גג וחלק זיז תואם את נספח הבינוי. קומה ד', מפלס +11.50: מוצעת מרפסת גג 2.45 מ"ר תואם את נספח הבינוי קומה ה' , מפלס +14.50: מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.69 מ"ר כאשר המרפסת המוצעת מהווה מעל 12 מ"ר מרפסות ליח"ד אחת וע"כ נדרש לחשב מעל 12 מ"ר כעיקרי- על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: מוצע הגדלת פיר המעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50 בשונה מנספח בינוי כאשר בפתיחת התיק לא הומצאו תימוכין קניינים על בניה ברכוש בית משותף – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות כאשר עפ"י היתר קודם מספר 1986/582.04 קיים מחסן שונה מהמחסן המוצע		
--	--	--

כאשר לא המוצאו הסכמות שכנים על בנהי בשטח משותף – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש אישור שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע ע"י ורה באייר בתאריך 23/05/2023. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר בתאריך 15/06/2023. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת תנועה ע"י שלומי רוטלוי בתאריך 21/06/2023 בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בתיק הנ"ל נוהל בקרה הנדסי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a		
--	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: "- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 הסכמות שכנים כנדרש על הרחבת המעלית ותוספת המחסן בחדר המדרגות. "- נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נולה בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" על עורך הבקשה להמציא הוכחת שטחי בניה לניצול ולחלק את השטחים כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
שינוי מנספח הבינוי בבינוי ובמרפסות -	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת קומה לדירה בגובה המותר- ניצול זכויות בניה קיימות. -		
הרחבת מרפסות זיז בתחום קווי הבניין. -		
הגדלת חדש המדרגות במפלס +17.50 עפי דרישות כיבוי אש. -		

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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה צמצם את שטחי הבניה לאחר חישוב של השטחים המותרים עפ"י התב"ע וכן הסיר את מרפסות הזיז כאשר תיקן את התוכנית עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים".

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם היות והבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה א- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי"

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן:

"- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש"

עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע

"- נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891"

בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס.

"- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף"

עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12

"- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה"

המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע .

" העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין"

התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש

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

תיק: 1986/0582.10
מספר

תאריך: 24/04/2023
הגשה: 16:23:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304741192	אליא

תואר	שם פרטי	שם משפחה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	חל ארזה, עזרת תורה	הרב ש.ל. אליעזרוב

מספר בית	דירה	ח.ד.
9	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7123025	E0527123026@gmail.com

מיקוד: כתובת למשלוח תשובה
אליעזרוב 9/5 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד: כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: כ 5 מטר
 ב. כטאגים דירת המתנגד: ☒ בעלות הנתנגד ☐ בשכידות ☐ בדני
 ג. נפתח ☐ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

איני מעוניין שיבנה מרפסת בין הבנים שבין גולדה מאיר
 לאליעזרוב מהסיכות הבאות מניעת אור ואיור ביתר שאת וכן
 מסיבות של רעש ואנדרלמוסיה שיכול להיפתח שם

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

תיק: 1986/0582.10
מספר

תאריך: 26/04/2023
הגשה 00:03:15

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300115185	

חואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אהרון	הולס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		שדרות גולדה מאיר

מספר בית	דירה	ת.ד.
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7789955	office@akz-law.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9426212	המלך גורג 40 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אריה ארבוס

חואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	office@akz-law.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6527705	052-7789955

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9426212	המלך גורג 40 ירושלים

נתונים

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

ב. בטאטוס דירת המתנגד ☒ במצולות המתנגד ☐ בשמירות
בדמי גומחה ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

ההתנגדות מוגשת בשם שנים מדיירי הבניין ה"ה אהרון הולס ושלוש ברוכשטט. עיקרי ההתנגדות הן כדלקמן: 1. העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרכות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף. 2. ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מגספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה. 3. העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין. 4. הבקשה לא כוללת הסדרים לתקופת הבינוי. במסגרת הבקשה מבוקש לבצע בינוי נרחב בניין לרכות בחדר המדרגות של הבניין באופן שבתקופת הבינוי לא יהיה ניתן להתגורר בדירות המבקשים. התכנית לא מציעה הסדר לתקופה זו. מצורף מסמך התנגדות מקיף ומפורט כקובץ מצורף

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

תיק: 1986/0582.10
 מספר

תאריך: 26/04/2023
 הגשה: 00:03:15

פרטי המתנגד		
זהות המתנגד		
שם המתנגד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	300115185	
פרטי המבקש		
שם משפחה	שם פרטי	תואר
הולס	אהרון	ה"ה
כתובת המתנגד		
רחוב	שכונה	יישוב
שדרות גולדה מאיר		ירושלים
מספר בית	דירה	מספר בית
3		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7789955	office@akz-law.com
כתובת למשלוח תשובה		
מיקוד	המלך גורג 40 ירושלים	
9426212		
פרטי המבקש		
שם	מספר זהות	
אריה ארבוס		
תואר	דואר אלקטרוני	
ער"ד	office@akz-law.com	
טלפון בבית	טלפון נייד	
02-6527705	052-7789955	
כתובת למשלוח תשובה		
מיקוד	המלך גורג 40 ירושלים	
9426212		

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

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

הערות
 ההתנגדות מוגשת בשם שנים מדיירי הבניין ה"ה אהרון הולס ושלום ברוכשטט. עיקרי ההתנגדות הן כדלקמן: 1. העידר זכות קניינית להגשת הבקשה הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג

ובחדר המדרגות לרכות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף. 2. ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תרבייל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה. 3. העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרכות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין. 4. הבקשה לא כוללת הסדרים לתקופת הבינוי. במסגרת הבקשה מבוקש לבצע בינוי נרחב בניין לרכות בחדר המדרגות של הבניין באופן שבתקופת הבינוי לא יהיה ניתן להתגורר בדירות המבקשים. התכנית לא מציעה הסדר לתקופה זו. מצורף מסמך התנגדות מקיף ומפורט כקובץ מצורף



בס"ד

3/5/2023

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתיק בניין 86/582.10

משרדנו נדרש ע"י שרה ומוטי טפרברג בעלי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30105 חלקה 63 ברחוב גולדה מאיר 3 ירושלים להגיש בשמם ועבורם התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 86/582.10.

משרדנו עיין במסמכי חתב"ע, הבקשה להיתר ומסמכי הבית המשותף ואנו מציגים את ההתנגדות לבקשה.

(1) תימוכין קנייניים: בבקשה שהוגשה מוצע בינוי על שטח משותף. בהתאם למסמכי המדיניות של הוועדה המקומית והחלטות שונות של וועדת הערר מבקשי הבקשה להיתר מחויבים להציג חתימות של רוב בעלי הזכויות ולפחות 66% מהם. בבקשה שהוגשה אין את החתימות הנדרשות כך שלא ניתן לאשר את הבינוי המוצע.

(2) תכנוני: הבקשה להיתר חורגת מאפשרויות הבינוי ע"פ תכנית 13891 החלה במקום. בבקשה מוצע בינוי במפלס +14.50 כאשר ע"פ נספח הבינוי אין אפשרות בינוי במפלס זה, כך שלא ברור מכח אילו זכויות וקווי בניין מוצע הבינוי. המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מקו הבניין ע"פ חתכנית ומהוות סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרן. בנוסף פוגעות משמעותית בחזית הבניין, אין תכנית צל וחוסמות אפשרות של סוכה לדירות בקומות שמתחת. המרפסות המוצעות אינן תואמות את נספח הבינוי. בבקשה מוצע שינוי והגדלת פיר מעלית שלא ברור מדוע ואיזה דרישה התקבלה מכיבוי אש דרישה זו אינה מוצגת בשום מקום ומדובר בשטח משותף ללא הסכמת רוב בעלי הזכויות.

ש"י - 0547529616 סול"י - 0542049791

פקס - 0765102787 מייל - BBT310@GMAIL.COM

עמק רפאים 63 ירושלים



במפלס +11.50 מוצע שינויים פנימיים והעברת שטחים מדירה לדירה, זה נוגד את נספח הבינוי ולא ברור מה ההשפעה של שינוי כזה בחלקים היחסיים בבניין, יתרה מכך מעיון בבקשה לא מופיע שמשפחת חולס הם בעלי עניין בבקשה ו/או חתומים על הבקשה כך ששינוי זה אינו ראוי ולא יכול להיות מאושר בשום צורה.

(3) חוסרים גרפיים: הבקשה שהוגשה לוקה בחסר ואינה מציגה את המציאות בשטח ויש בה חוסרים משמעותיים. בנוסף קיימת בקשה בחליף מתקדם במסגרת תיק בניין 86/582.8 ותיק נוסף 86/582.9 ואין כל התייחסות לתיקים אלו בבקשה שהוגשה. במפלס +11.50 תמחסן הקיים מוצג בשונה מהמצב בשטח ונספח הבינוי.

(4) חיזוק מבנים (תקן 413): ע"פ הוראות התכנית 13891 שחלה במקום כל בקשה להיתר תמוסיפה שטחים חדשים מחויבת בתכנית חיזוקים ואישור בקרה הנדסית. בבקשה להיתר אין כל התייחסות לחיזוק המבנה.

- בהתאם לאמור ראוי כי תבקשה תדחה על הסף.
- משרדנו שומר לעצמו את הזכות להוסיף טיעונים ככל ויידרש. משרדנו מבקש להיות מוזמן לכל דיון בתיק.

בברכה,
שי צרויה
סולי נטף

שי- 0547529616 סולי- 0542049791

פקס- 0765102787 מייל - BBT310@GMAIL.COM

עמק רפאים 63 ירושלים

דוד צור, Adv. עו"ד • David Zur, Adv. עו"ד • ברק קדם, עו"ד • Barak Kedem, Adv. אריה ארבוס, עו"ד • Arye Arbus, Adv.
 נתנאל עובד, עו"ד • Netanel Oved, Adv. נועם גורדון, עו"ד • Noam Gordon, Adv. אוריאל בירנבאום, עו"ד • Uriel Birnbaum, Adv.
 יחודה לוזון, עו"ד • Yehuda Luzon, Adv. אריאל חיומי, עו"ד • Ariel Hayumi, Adv. ישראל אסטרוי, עו"ד • Yisrael Ostroy, Adv.
 נווה טל-אל, עו"ד • Nave Tal-El, Adv. שרי הדד, עו"ד • Sarai Hadar, Adv. עמנואל נהון, עו"ד • Emmanuel Nahon, Adv.

25 אפריל 2023
 באמצעות טופס מקוון

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

שלום רב!

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 1986/0582.10 ברחוב גולדה מאיר 3, ירושלים

בשם מרשינו אהרון חולס ת.ז. 300115185, ושלוש ברוכשטוט ת.ז. 038765111, בעלי זכויות בבניין, אנו מתכבדים להגיש את התנגדותנו לבקשה להיתר שבנדון.

עיקרי ההתנגדות הם כדלקמן:

א. רקע תכנוני

1. התוכנית החלה כיום במקום היא תכנית 13891, שאושרה ביום 14/07/2013 (להלן: התכנית).
2. בהתאם לתוכנית היקף הכינוי המאושר הינו 2,579 מ"ר, בהתאם לפירוט חבא: מעל הכניסה הקובעת: 1877 מ"ר עיקרי + 496 מ"ר שירות. מתחת הכניסה הקובעת: 199 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר שירות.

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				מס' תא שטח		
			שטח חקלאי		שטח חקלאי				
			מגרש	מגרש	מגרש	מגרש			
מגורים ג'	1	1064	1877	496	-	2373	223	18	17.50
מסחר			-	-	199	7	206	19.9	5

- בתאריך 04.09.2019 התיק נידון בוועדת משנה והוחלט לאשרו בת.ב. 2016/1185.00 עבור "תוספת 2 יחיד עפ"י תב"ע", בוועדה זו אושרו 251.14 מ"ר למניין שטח עיקרי, 26.10 מ"ר למניין שטחי שירות.
- הופק בתאריך 14/06/2005 בת.ב. 1986/0582.02. "שימוש חורג ממגורים לפנימייה" סך שטחים שאושרו בחיתר זה למניין שטח שירות-112.20 מ"ר עבור בנייה.
- הופק בתאריך 22/03/2015 בת.ב. 1986/0582.03 עבור "תוספת 4 יחיד חדשות" סך שטחים שאושרו בחיתר זה למניין שטח עיקרי-407.49 מ"ר עבור בנייה ושטח שירות-80.54 מ"ר 15.48 מ"ר למניין שטחי מרפסות.
- הופק בתאריך 05/10/2016 בת.ב. 1986/0582.07 עבור "חידוש חיתר 108353 " בבקשה זו אין שינוי שטחים.
- הופק בתאריך 03/10/2018 בת.ב. 1986/0582.04 עבור "תוספת 2 יחיד עפ"י תב"ע " סך שטחים שאושרו בחיתר זה למניין שטח עיקרי-190.02 מ"ר עבור בנייה ושטח שירות-24.00 מ"ר ו-25.88 מ"ר למניין שטחי מרפסות..
- 6. בנוסף לכל החיתרים אלה, נכון להיום תלויה ועומדת בקשה לחיתר מספר 0582.08 שטרם ניתנה בה החלטה, שעניינה הגדלה משמעותית של שטח המסחר בבניין.
- 7. בפנינו כעת עומדת בקשה 1986.0582.10, שעניינה חוספת יחידות דיור בבניין, בניית מרפסות, חדר מדרגות והרחבת מעלית.

ב. תמצית ההתנגדות

- 8. לשיטת המבקשים יש לדחות את הבקשה להיתר משלל טעמים מצטברים וחלופיים ואלו עיקרן:
 - 8.1 בקשת ההיתר פוגעת בזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים.
 - 8.2 הבקשה כוללת בניה ברכוש מוצמד שאינו שייך למבקשים וכן בניה ברכוש משותף ואינה כוללת את הסכמת בעלי הזכויות כמתחייב.
 - 8.3 הבקשה לא פורסמה ולא נערכה כדין: הבקשה מציגה מצג שווא באשר לאחוזי הבניה ולשטחי הבניה, הבקשה מציגה יתוספת קומה' - כאשר בפועל מדובר בתוספות של שלוש יחידות דיור שלמות ועוד. מכל מקום הבקשה נעדרת פירוט מתחייב בעניינים אלו באופן שלא מאפשר לבחון את התאמתה לתוכנית החלה.
 - 8.4 בקשת ההיתר נוגדת את התוכנית החלה ומהווה סטייה ניכרת מתוכנית. על כן לא ניתן לאשרה בהתאם להוראות סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - 8.5 בקשת ההיתר תיצור עומס מירבי על תשתיות ומצוקת חניה (חקיימים כבר היום).
 - 8.6 המרפסות המוצעות בבקשת ההיתר נוגדות את התוכנית החלה ופוגעות בזכויות בעלי הזכויות בבניין.
 - 8.7 ביצוע העבודות בהתאם לבקשת ההיתר המוצעת, תפגע קשות באיכות החיים של הדיירים ותהפוך את שגרת חייהם לבלתי נסבלת. לא חוצע הסדר לדיירים לתקופת הבניה.
 - 8.8 הבקשה תגרום לירידת ערך הדירות בשל המצוקה והעומס הרב החל ושיחול על הבניין.
 - 8.9 פיר המעלית בבקשה הוגדל על חשבון הרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הזכויות בבניין.

8.10. התוכנית תגרוור דחייה נוספת בהקמת המעלית בבניין, אשר הדיירים ממתנינים להתקנתה.

ג. היעדר זכויות קנייניות

9. אין לאשר את הבינוי המוצע בבקשת החיתור מאחר והוא פוגע בקניינים של המתנגדים שעה שהמבקשים מבקשים במסגרת החיתור - לעשות שימוש בזכויות בניה השייכות למתנגדים.
10. למתנגדים זכות קניינית מובהקת בגגות המוצמדים לתתי חלקות 3 ו 12 (כד' ו כה'). זכות זו נולדה להם מכוח הסכם מכר, ורשומה כהערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.
11. זכות המתנגדים בגגות כד' ו כה' המוצמדים לתתי-חלקות 3 ו 12 הינה בגגות לרבות כל גג עליון שיתקבל לאחר ביצוע תוספות הבניה בעתיד, וכפי שניתן לראות בהסכם המכר שנחתם בין המתנגדים לבין המוכר מר יוסף יונה.

- ראה את הסכמות הצדדים בסעיף 2.01 להסכם המכר שנחתם בין המתנגדים לבין המוכר:

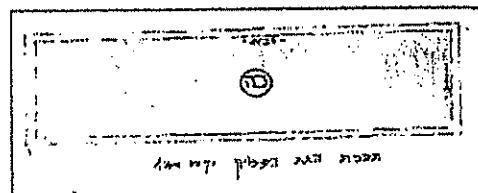
2.	המכר
2.01	המוכר מוכר בזאת לקונים את הנכס כחגורתו לעיל - 75% מהגג וכל הזכויות המוקנות לביצוע תוספות בנייה על הגג לפי התקנון ולרבות כל גג עליון שיתקבל לאחר ביצוע תוספות הבנייה בעתיד וכן את כל אפשרויות הבנייה על הגג בהתאם להוראות התב"ע וזאת ביהס לאותן רידות המיועדות לקונים בהתאם לנספח ד' לעיל - והקונים קונים בזאת את המוכר כהמוכר והכול בכפוף להוראות הסכם זה להלן. למען הסר ספק, זכויות בניה עתידיות טעבר לזכויות המוקנות בתב"ע טרדות בבעלות המוכר בהתאם לתקנון הבית המשותף.

- ראה זכויות המתנגדים כפי שרשומים בנסח הטאבו:

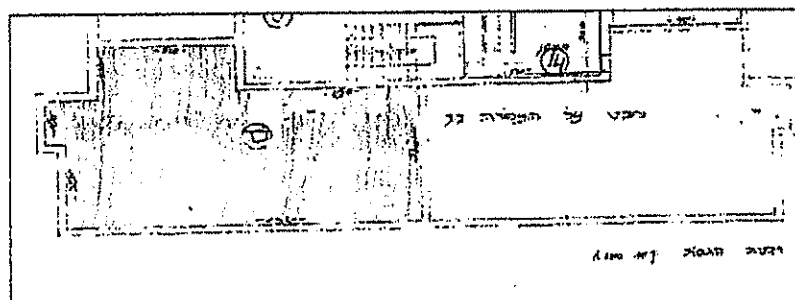
מס' שטח	תאריך	מחלת שטח	שם המוסד	סוג זימין	מס' דת
11204/2018/1	10/05/2018	הערת אזהרה סעיף 128	ברגלסוס שחם	ת.ז	038766111
			הולס אהרן	ת.ז	300115185
הערות: התחייבות חיסום 21.3.13 גג שטח בשטח 83.26 מ"ר המסומן כחשירס הבית המשותף "מ" גג שטח עליון בשטח 52.55 המסומן כחשירס הבית המשותף "ה"					
על כל הבדלים					

- ראה זכויות המתנגדים כפי שרשומים בתשריט הבית המשותף:

כה' מתוך יתוכנית הגג העליון:



כד' מתוך יתוכנית חגגות:



12. בנוסף לפגיעה הקניינית בזכותם המובהקת של המתנגדים, בקשת ההיתר כוללת בינוי ברכוש המשותף בבניין, מה שמהווה פגיעה בקניינם של המתנגדים אשר להם זכויות גם ברכוש המשותף.

13. אישור הבקשה להיתר תפגע פגיעה חמורה בזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים, הן בזכויותיהם בגגות והן בזכויותיהם ברכוש המשותף. בנוסף המבקשים לא הציגו ולא צרפו לבקשתם הסכמה של הרוב הקנייני הדרוש מבעלי הזכויות בבניין. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר ולהימנע מפגיעה בזכויות הקנייניות של מי מהזיירים בכלל ובזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים בפרט.

ד. הבקשה להיתר והפגמים בעריכת הבקשה ובפרסומה

14. לא היה מקום לפתוח את תיק הבקשה היות ולא צורפה לה, לכל הפחות, חתימת 2/3 בעלי הזכויות בבניין המסכימים והמאשרים את הוספת היחידות וההקלות המבוקשות בהיתר ואת השינויים והתבנייה ברכוש המשותף, ובשל העובדה כי הבקשה לא עומדת בתנאי תגשת הבקשה על פי הוראות ס' 33 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו 2016.

15. במסגרת הבקשה להיתר מבקשים מבקשי ההיתר להוסיף על גבי בניין קיים תוספת בינוי משמעותית, כמפורט בפרסום ההודעה להיתר:

2.1. שינוי מנספח הבינוי בבינוי המרפסות

2.2. תוספת קומה לדירה בגובה המותר – ניצול זכויות בניה קיימות

2.3. הרחבת מרפסות זיז בתחום קווי הבניין

2.4. הגדלת חדר מדרגות במפלס 17.50 על פי דרישת כיבוי אש

16. יובהר כי במסגרת תיאור הבקשה באתר העיריה ובדף תיק רישוי ובניה לא מופיע תיאור הבקשה כלל, ובמקומו מופיע "סימן שאלה". אף הקישור בשורות "פרסום" בארכיב האופטי מציג כי "עדיין לא נעשה פרסום".

17. במצב זה בו הפרסום בוצע של כדן, שומרים המתנגדים על זכותם להשלים טיעוניהם לאחר פרסום מלא ומפורט.

1.ד. הבקשה מטעה בהצגת חישוב אחוזי בניה נמוכים, ואינה מציינת את אחוזי הבניה הכוללים

18. הבקשה להיתר אינה עומדת בתנאי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, והוראות ס' 33(א)(8) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו 2016, המחייבת הצגת מלוא "שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבניה".

19. על פי התוכנית, גודל המגרש עומד על 1064 מ"ר, כאשר השטח המותר לבניה עומד על 2,373 מ"ר המהווים 223% משהטח הכולל.

20. בבקשתו להיתר לא ציין מגיש הבקשה את אחוזי הבניה הכוללים ואף ערך חישוב מטעה של אחוזי הבניה הכוללים. מגיש הבקשה לא כלל בבקשתו את שטחי הבניה בקומות א-ג ובכך הקטין את אחוזי הבניה באופן שלא מאפשר לדיירים, למגישי ההתנגדויות ואף לוועדה, להבין על כמה יעמדו אחוזי הבניה הכוללים לאחר הוספת הבניה, והאם אחוזים אלה יעברו את האחוזים המותרים על פי התוכנית על פי התוכנית החלה (תביע 13891), (הרי לא ייתכן שאחוזי הבניה הכוללים עומדים על 66.78% כפי שמופיע בבקשת ההיתר).

שטח	המגרש/החלקה (מ"ר):	שטח הבניה הכולל המבוקש (מ"ר):	בניה (%):
	1064.00	710.59	66.78

21. כעולה מבקשות להיתרים שאושרו בבניין, היקף הבינוי בפועל משמעותי. מכאן שלא ייתכן כי היקף הבינוי המוצע כפי שמוצג במסגרת הבקשה דנא, תואם את המציאות. בהכרח, מדובר בניצול גדול יותר של שטחי הבנייה, אשר ככל הנראה חורג מהיקף הבינוי המותר ע"פ התכנית החלה – דבר אשר יגרום להעמסה על תשתיות הבניין.

22. עוד יצויין כי אף קווי הבניין שהוצגו וסומנו בתוכנית המוצעת אינם ברורים מאחר ומסומנים שני קווי בניין ללא פירוט, ולא ניתן להבין מהו קו הבניין החל לפי התכנית ועד כמה הבקשה חורגת מחזית הבניין.

23. משכך, ולאור הצגה מוטעית בגוף הבקשה, יש לדחות את הבקשה להיתר ולו בשל האופן המטעה שבו הוצג היקף הבינוי.

2.ד. הבקשה להקלות מהווה סטייה ניכרת מתוכנית תוך הטעיה בפרסום

24. אין לאשר את ההקלות בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד, שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה אל החוץ, מעבר למותר על פי התוכנית, כאשר תוספת ידיות מהווה סטייה ניכרת על פי הוראות התב"ע [ס' ח'4 וס' יג' 3 לתוכנית החלה].

25. פירוט הבקשה, כפי שמפורט בפרסום, מצביע על תוספת קומה לכאורה יחידה קיימת. יובהר כי בניגוד לאופן בו הן מוצגות כ'תוספת קומה ליחידה קיימת', מדובר בשלוש יחידות שלמות ונפרדות. על העובדה כי מדובר ביחידות שלמות ניתן ללמוד אף מגודלן של היחידות כפי שמפורט בתשריט: 3 היחידות יבנו בקומות ג', ד' ו ח', בשטח של 106מ"ר, 100מ"ר, 95מ"ר.

26. ההקלות המבוקשות להוספת יחידות תדויר והיקפן, מהוות סטייה ניכרת מתוכנית וחריגה מנספח הבינוי ומחוראות התוכנית. בהינתן ההקלות, מספר היחידות הכולל בבניין יחורג ממספר היחידות המותר על פי התוכנית.

27. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר, הן בשל הסטייה הניכרת מהתוכנית החלה והן בשל האופן המטעה והמטשטש בו יחידות הדויר המבוקשות לבנייה הוצגו בהיתר כ'תוספות'.

3.ד. בקשת החיתר נוגדת את התוכנית ומהווה סטייה ניכרת

28. המרפסות המוצעות בבקשת החיתר חורגות מקו הבניין מה שמהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. הבניה המבוקשת בהיתר בקומה ח' מפלס 14.50+ אף היא חורגת מהתוכנית הקובעת כי אין אפשרות בניה במפלס זה [ס' יג' לתוכנית החלה]

29. בנוסף הבקשה להיתר לא כוללת אישור בקרה הנדסית המחוייבת על פי התוכנית, כן תוכנית הבינוי המוצעת בבקשת החיתר מונעת מדיירי הבניין גישה חופשית לגג במהלך הבניה, מה שנוגד את הוראות התוכנית [ס' ח' לתוכנית החלה]

30. על כן, ובשל העובדה כי בקשת החיתר חורגת מהוראות התוכנית, אין לאשר את בקשת החיתר זו.

ה. הפגיעה הצפויה למתנגדים מאישור בקשת החיתר מהווה סטייה ניכרת מהיתר

הפגמים התכנוניים בבקשה, שפורטו לעיל, אינם ערטילאיים בלבד, אלא שבפועל יובילו לפגיעה ממשית במתנגדים ובייתר דיירי הבניין וכפי שיפורט להלן.

1.ה. עומס על תשתיות ומצוקת חניה

31. כמפורט, התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור, שהם כשלעצמם עומדות בניגוד לתוכנית החלה, כאשר מנגד אין כל דרישה או התייחסות להתאמת תשתיות ולהקמת חניות באופן כלשהוא, בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאזור כולו וזאת בניגוד גמור להוראות ס' ה' בתוכנית החלה.

32. תוספת יחידות דיור המבוקשות בבקשת ההיתר תעמיס על התשתיות ותגרום מטרדים לדיירים ולבאי הבניין.

33. לעניין המשמעות והעומס שנוצר בהוספת יחידות עצמאיות לבניין, ראה התייחסות בתי המשפט בת"א (מחוזי ת"א) 2523-07 כנען בנימין נ' בנימין ירושלמי (נבו 06.04.2010):

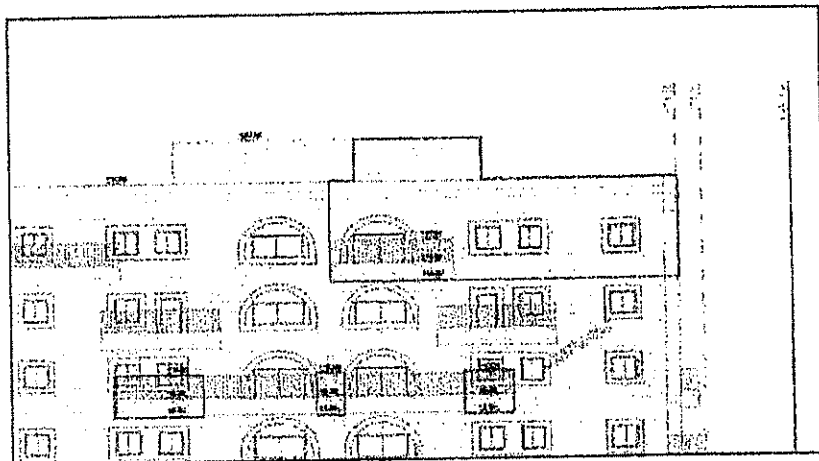
"פיצול דירה למספר יחידות עצמאיות ללא היתר, מבלי שנשקלו השיקולים התכנוניים, מביא לעומס גדול יותר על התשתיות שתוכננו מלכתחילה עבור הבית המשותף – מנגנוני התפעול המרכזיים של הבניין: עומס גדול יותר על מקומות החניה המועטים המותקנים, על תשתיות המים ורביוב כתוצאה מתוספת מקלחונים, שירותים והכנת תשתית מטבחים, על המעליות. תנועה גדולה יותר של דיירים עלולה לגרום למטרד של רעש ולכלוך עבור הדיירים, ועלולה לגרום לירידת ערך הדירות בבניין המשותף."

34. יובהר כי במסגרת הבקשה להיתר, לא הוצגו פתרונות לעומסים הצפויים על תשתיות הבניין.

35. בנוסף, בהתחשב באופיה החרדי של השכונה, בה בכל יחידה תתגורר משפחה מרובת ילדים אשר השימוש בתשתיות כפול ומכופל, הרי ברור שתוספת יחידות רק תחריף את המצוקה הקיימת, ולו בשל כך אין לאשר את הבקשה להיתר ועל מנת למנוע עומס על תשתיות כאמור.

36. אשר על כן יש לדחות את בקשת ההיתר, ובפרט לאור העומס הרב הקיים על תשתיות הבניין זה מכבר בשל היתרים הקודמים שאושרו בבניין, ותוך הסתכלות רחבה על אופי השכונה ועל המצוקה הקיימת נכון להיום.

2. מרפסות הנוגדות את התוכנית החלה



37. כפי שניתן ללמוד משרטוט החזית הדרום מערבית המצורפת לגרמושקה, המרפסות המבוקשות להיבנות בבקשת תהיתר חורגות מקו הבניין.

38. בנוסף המרפסת האמצעית בקומה ג', מצויה בקו הגבול בין שתי יחידות קיימות, כך שסגירת הרווח וחיבור שתי המרפסות תיצור מרפסת ארוכה שתפגע במראה האחיד של חזית הבניין.

39. מדובר בהקלה שמשמעותה פגיעה בדיירים האחרים. מתן האישור למבקשי ההיתר לחיבור ובניה בשטח שבין שתי המרפסות משמעותו, הפחתה של זכויות דיירים אחרים בבניין לבניית מרפסות. בפרט שמבקשי הבקשה לא קיבלו הסכמתם של הדיירים לבניה ע"ח זכויות הדיירים ברכוש מהמשותף.
40. כי כן, לאור הסתייגה הניכרת בבקשה באשר לבניית המרפסות, לאור הפגיעה בחזית הבניין ולאור הפגיעה בזכויות הדיירים בבניין, אין לאשר את בקשת ההיתר.

ה.3. פגיעה בדיירים בעת ביצוע העבודות

41. בקשת ההיתר מצביעה על כך שמדובר בבינוי מסיבי ומשמעותי, אשר בהתאם לתכנית עתיד להסתיים בתוך כמה שנים לפחות, וזאת בהנחה זהירה וסבירה, כאשר במהלך הבניין יהיה במצב של אתר בנייה באופן קבוע.
42. בנוסף לכך הבקשה כוללת בניה בחדר המדרגות אשר תמנע מדיירי הבניין להתנהל ולהתגורר בדירות הבניין, עיכוב בבניית המעלית כאשר זו החדשה על פי ההיתר תיבנה רק בעוד כמה שנים לפחות, ורסימת הגישה הישירה לגג הבניין.
43. בקשת ההיתר לא כללה הסדרים לתקופת הבינוי ויזמי התוכנית לא הציעו כל פתרון לתקופת הבנייה.
44. על כן, מאחר והבקשה להיתר מצביעה על בינוי משמעותי אשר ימנע מהדיירים אפשרות לנהל אורח חיים סביר בדירותיהם ובחללים המשותפים בבניין למשך כמה שנים, ובהיעדר הסדרים לדיירים לתקופת הבנייה, יש לדחות את הבקשה להיתר. יובהר כי בהיתרן אישור הבקשה באופן כזה או אחר, כתנאי לקבלת היתר יש לחייב את מבקשי הבקשה לדאוג לדיוור חלופי ולשיפוי בגין תקופת העבודות.

ה.4. ירידת ערך

45. בשל כל האמור לעיל, ובשל העומס הרב על חתשתיות והמצוקה הרעש וההמולה הקיימים בבניין, והעתידיים להחמיר בחינתן ובקשת ההיתר תתקבל, הרי שהתכנית המוצעת תוביל לירידת ערך הקיימות.
46. בייחוד הדברים אמורים בשל העומס הרב שיווצר בבניין, במתקניו ובחצרותיו, כאשר בפועל יהיה מדובר בבניין רב קומות, עם רעש והמולה ומעלית מושבתת במרבית הזמן.
47. בשל כך, ובשל ירידת ערך הדירות הצפוי, יש לדחות את בקשת ההיתר. ובייתר שאת לאור העובדה כי המצוקה והעומס קיימים כבר היום בבניין, והחמרה תשפיע עוד יותר על ירידת ערך הדיוור בבניין.

ה.5. מעלית

48. בתכנית המוצעת ישנה התייחסות להגדלת פיר המעלית, מה שלא מופיע בפרסום התוכנית ולא ברורה משמעותה. מכל מקום חוספת יחידות דיוור תיצור עומס על מעלית, והגדלת פיר המעלית אף יגרור הוצאות משמעותיות שיפלו על כתפי כלל הדיירים בבניין.
49. המשמעות בפועל של הגדלת המעלית היא: הוצאות כספיות של בעלי הדירות הקיימים בבניין; העמסה של מספר רב של דיירים על המעלית ושימוש אינטנסיבי במעלית יחידה למספר כח רב של דיירים; בלאי מהיר ובלתי סביר של המעלית; תתכן השבתת המעלית היחידה באופן תדיר, והיעדר מעלית לדיירים הקיימים לתקופת הבנייה [שלא הוגדר משכח של תקופת הבנייה במסגרת הגשת הבקשה להיתר].
50. לאור האמור יש לדחות את בקשת ההיתר **ובפרט לאור העובדה כי טרם נכנתה המעלית בבניין על פי היתר קודם. אישור בקשת ההיתר הנוכחית רק תרחיק מהדיירים עוד יותר את תקמת המעלית הצפויה להיבנות.**

51. יצויין כי מבקש ההיתר הוא זה שעליו היתה מוטלת החובת לבנות את המעלית שאף אושר בהיתר 0582.03, מה שלא נעשה עד חיוס, זאת בניגוד להסכמים עליהם הוא חתום. בבקשתו זו הוא דוחה את דקמת המעלית בכמה שנים נוספות ומפר את חובותיו כלפי המתנגדים.

1. סיכום

52. אין לאשר את הבקשה המוצעת בשל העובדה כי אינה עומדת בהוראות התוכנית החלה על הבניין, מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ואינה עומדת בהוראות חוק תכנון ותבנייה, התשכ"ה-1965 והתקנות, הן באופן שבו הוגשה הבקשה להיתר והן לגופה.

53. מדובר על בקשה שהוגשה ללא חתימה והסכמה של הרוב הקנייני הדרוש מבעלי הזכויות בבניין, והפוגעת בזכויותיהם ובקניינם המובחן של המתנגדים.

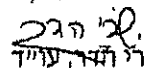
54. מדובר על בקשה שהוצגה באופן מטעה ומבלבל מה שמקשה על בעלי הזכויות להתנגד ולבחון את הפגיעה בקניינם ובזכויותיהם, הן באשר לשטחי הבנייה, ליחידות המבוקשות להבנות, לשימוש ולבנייה בשטחי הרכוש המשותף ועוד.

55. מדובר על בקשה להיתר שלא חוברה בה מה הוא השטח הבנוי הכולל בפועל ושאינו חורג מהתוכנית, בבקשה לתוספת יחידות דיור ובנייה ברכוש המשותף אשר חורגת וסוטה סטייה ניכרת מהתוכנית החלה על הבניין.

56. מדובר בבקשה בה צרכי הדיירים לא נלקחו כלל בחשבון בכל היבט שהוא: תחילה וראש בעניין העומס חנוסף על חתשתיות, איכות החיים של הדיירים בבניין, מצוקת חניה לדיירי הבניין ועודו ומתן מענה לדיירים בתקופת ביצוע העבודות. ובנוסף, לא נלקחו בחשבון ההוצאות הכספיות שידרשו להם הדיירים בשל התוספות המוצעות ובכללם השינוי המוצע בנוגע למעלית, כאשר כל אלה עשויים להוריד משמעותית את ערך הדירות בבניין.

57. ייתר על כן הבקשה חסרה את האישורים ההנדסיים המחייבים על פי התוכנית החלה.

58. מכל הטעמים שלעיל, ובפרט לאור הפגיעה בקניינם ובזכויותיהם של מרשינו, הוועדה מתבקשת שלא לאשר את בקשת ההיתר דנן.

בכבוד רב,

שרי השר, עו"ד
ארבוס • קדם • צור
משרד עורכי דין

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	1986/0068.12
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, חפירה ומילוי, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תבע 59139.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בייקין עקיבא
עורך הבקשה	שמואלי מירי
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

גדליה בובליק 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
59139	תחילת תוקף	28/10/2015	2	מגורים ב	3315

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בצורת "ח" בעל 4 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 21 הממוקמת בחלק הימני של המבנה, הבקשה מבוקשת במסגרת הכשרות עבירה והבניה המבוקשת קיימת כבר בפועל.

מפלס +5.59 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 9.44 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה לדירה זו.

מפלס +8.36 קומה א': לדירה מס' 21 מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 25.85 מ"ר

וכן ריצוף גינה בהיקף של 23.27 מ"ר.

בנוסף מבוקש העתקת גרם מדרגות הקיים בסמיכות למבנה המקורי ומוצע כעת בסמיכות לתוספת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה:

תיק 2009/619 , הופק בתאריך 6/02/2012 במסגרתו בקשו תוספת בניה ומחסן לדירה 22

קיימת בקשה בתיק 1986.68.11 אשר במסגרתה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 22, בקשה זו טרם אושרה ונמצאת בהליכי רישוי באגף.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות:

הקלה בדבר קיום מדרגות מרח סילבר לחצר לצורך הקלה בגישה.

הקלה מהוראות התכניות בדבר בניה שלא בהינף אחד בעמודה.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 05/01/2023 , התקבלו 3 התנגדויות

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 26/06/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 08/05/2023

מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 22/06/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעין בארכיב

מידע קודם

	מתאריך	
--	--------	--

תנאים טרם דיון החלטת הוועדה הקודמת החליטה כי התנאים החסרים בתיק יהוו תנאי לקבלת היתר. מדרגות מוצעות להעתקה: לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגינון ציבורי, יש לבטל תוספת מוצעת: תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקנית בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפגלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה	02/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 וההחלטה היתה לדחות את ההכרעה לבדיקה מול המתנגדים לאיזה מדרגות הם מתנגדים ולאחר קבלת הבהרה התיק יוחזר לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית. משיחה שבוצעה בתאריך 12/12/2023 מול המתנגדים עולה כי ישנה התנגדות למדרגות גישה הקיימות ללא היתר המובילות מרחוב סילבר ישירות לדירות. מדרגות אלו קיימות כמה שנים ללא היתר ומובילות לדירת משפחת דוויק שהינם המבקשים בתיק מס' 1986/68.11 המבקשים הנוכחים בתיק – משפחת בייקין, הוסיפו גרם מדרגות חדש המתחבר למהלך המדרגות הקיים ללא היתר למשפחת דוויק. משפחת דוויק הסירו את התנגדותם אך משיחה איתם התברר כי הם עדיין מתנגדים למדרגות גישה שהוסיפה משפחת בייקין לדירתם. בנוסף ישנם עוד שני מתנגדים בתיק המתנגדים נחרצות למהלך המדרגות כולו ובנוסף ישנם עוד סעיפים בהתנגדות כמו פרסום שלא כדיון, עניין סעיף חיזוק מבנים וכו'. לפיכך, התיק עלה לדיון לצורך קבלת החלטה בנושא ההתנגדויות בתאריך 20/12/2023 וההחלטה היתה לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לפיכך התיק עולה לדיון בהתנגדויות . להלן מה שמבוקש: מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 4534 תחילת תוקף 15/07/1996 תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
--	--	--

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1) מס' יח"ד מירבי (2) קווי בניין, צמצום מרווחים (3) גובה הבניין המירבי. הבקשה מהווה סטייה ניכרת במדרגות המוצעות נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מפלס +5.59 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 9.44 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה לדירה זו. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרה בסמיכות לתוספת מוצעות מדרגות קיימות בהיתר להעתקה מקיר המבנה המקורי לקיר התוספת. לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגיזון ציבורי, יש לבטל מפלס +8.36 קומה א': לדירה מס' 21 מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 25.85 מ"ר וכן ריצוף גינה בהיקף של 23.27 מ"ר. תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקנית בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי		
--	--	--

ההריסה נהרסה ריצוף הגינה המוצע תואם אף הוא נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרו. כמו כן, בתכנית מוצעות מדרגות גישה מרחוב סילבר, אשר קיימות בשטח ללא היתר. המדרגות המוצעות הינן מדרגות המוצעות עד לגבול החלקה במרווח קדמי במקום שהתכנית קבעה סטיה ניכרת לעניין קו בניין. ע"פ סעיף 4.09 (10) ניתן יהיה להתיר מדרגות וכבשים וגשר ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין. היות ולא מדובר בכניסה הקובעת לבניין והיות והתב"ע לא נתנה אופציית גישה בהתאם למוצע ואף את הגשר היחיד שאושר התנתה אך ורק לדירת הנוכחית, לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6728 שנמסר בתאריך: 10/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 59139, התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין, המדרגות מוצעות מעבר לקו הבניין ויש להסירם בהתאם לאמור לעיל. מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. המוצע בבקשה עומד במותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		
--	--	--

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. השטח המוצע תואם את המידות המופיעות בנספח הבינוי במדויק וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות הנוגעות בעיקר למדרגות גישה המבוקשות אשר המלצת האגף אינה לאשרם, להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 22 מתנגדת לקיום המדרגות מאחר והם מהוות לה היזק ראייה חמור דירה זו הינה דירה צמודה לדירת המבקש אשר נמצאת אף היא בהליכי רישוי להיתר בנייה לתוספת לדירתם. דיירת דירה 30 שהינה שני קומות מעל דירת המבקש מתנגדים גם כן לבניית מדרגות הגישה. דיירת דירה 25 מעל דירת המבקש מתנגדים לעניין המדרגות שקיימות ללא היתר ודורשים את הריסתם, ודורש לעמוד על סעיף חיזוק מבנים המופיע בתב"ע תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת, המהנדס סימן כי המבנה אינו נדרש		
---	--	--

לחיזוק וכי התוספת תיבנה עם תפר תקני אך יש לקבל אישור חיזוק מבנים על כך. שלבי ביצוע: "הבנייה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד", "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין"- פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד ואין מניעה לאשר פיצוי נופי וגגות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן חווד אדריכלית: אין מניעה לאשר את תוספת השטח העיקרי, יש לבטל מדרגות		
לאחר שההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, סבורה הוועדה כי יש לזמן את הצדדים לשמיעת טענותיהם. על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
משיחה שבוצעה בתאריך 12/12/2023 מול המתנגדים עולה כי ישנה התנגדות למדרגות גישה הקיימות ללא היתר המובילות מרחוב סילבר ישירות לדירות. מדרגות אלו קיימות כמה שנים ללא היתר ומובילות לדירת משפחת דוויק שהינם המבקשים בתיק מס' 1986/68.11 המבקשים הנוכחים בתיק – משפחת בייקין, הוסיפו גרם	12/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מדרגות חדש המתחבר למהלך המדרגות הקיים ללא היתר למשפחת דוויק, משפחת דוויק הסירו את התנגדותם אך משיחה איתם התברר כי הם עדיין מתנגדים למדרגות גישה שהוסיפה משפחת בייקין לדירתם. בנוסף ישנם עוד שני מתנגדים בתיק המתנגדים נחרצות למהלך המדרגות כולו ובנוסף ישנם עוד סעיפים בהתנגדות כמו פרסום שלא כדין, עניין סעיף חיזוק מבנים וכו'. לפיכך, נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים. תנאים טרם דיון החלטת הוועדה הקודמת החליטה כי התנאים החסרים בתיק יהיו תנאי לקבלת היתר. מדרגות מוצעות להעתקה: לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגינון ציבורי, יש לבטל תוספת מוצעת: תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקנית בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפנלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה		
חוות דעת תכנונית	12/12/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 וההחלטה היתה לדחות את ההכרעה לבדיקה מול המתנגדים לאיזה מדרגות הם מתנגדים ולאחר קבלת הבהרה התיק יוחזר לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית. משיחה שבוצעה בתאריך 12/12/2023 מול המתנגדים עולה כי ישנה התנגדות למדרגות גישה הקיימות ללא היתר המובילות מרחוב סילבר ישירות לדירות. מדרגות אלו קיימות כמה שנים ללא היתר ומובילות לדירת משפחת דוויק שהינם המבקשים בתיק מס' 1986/68.11 המבקשים הנכחים בתיק – משפחת בייקין, הוסיפו גרם מדרגות חדש המתחבר למהלך המדרגות הקיים ללא היתר למשפחת דוויק. משפחת דוויק הסירו את התנגדותם אך משיחה איתם התברר כי הם עדיין מתנגדים למדרגות גישה שהוסיפה משפחת בייקין לדירתם. בנוסף ישנם עוד שני מתנגדים בתיק המתנגדים נחרצות למהלך המדרגות כולו ובנוסף ישנם עוד סעיפים בהתנגדות כמו פרסום שלא כדין, עניין סעיף חיזוק מבנים וכו'. לפיכך, התיק עולה לדיון לצורך קבלת החלטה בנושא ההתנגדויות. להלן מה שמבוקש: מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 4534 תחילת תוקף 15/07/1996		
---	--	--

תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1) מס' יח"ד מירבי (2) קווי בניין, צמצום מרווחים (3) גובה הבניין המירבי. הבקשה מהווה סטייה ניכרת במדרגות המוצעות נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מפלס +5.59 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 9.44 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה לדירה זו. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרה בסמיכות לתוספת מוצעות מדרגות קיימות בהיתר להעתקה מקיר המבנה המקורי לקיר התוספת. לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגינון ציבורי, יש לבטל מפלס +8.36 קומה א': לדירה מס' 21 מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 25.85 מ"ר וכן ריצוף גינה בהיקף של 23.27 מ"ר.		
---	--	--

תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקנית בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה ריצוף הגינה המוצע תואם אף הוא נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרו. כמו כן, בתכנית מוצעות מדרגות גישה מרחוב סילבר, אשר קיימות בשטח ללא היתר. המדרגות המוצעות הינן מדרגות המוצעות עד לגבול החלקה במרווח קדמי במקום שהתכנית קבעה סטיה ניכרת לעניין קו בניין, ע"פ סעיף 4.09 (10) ניתן יהיה להתיר מדרגות וכבשים וגשר ממפלס המדרגה לכניסה הקובעת לבניין, היות ולא מדובר בכניסה הקובעת לבניין והיות והתב"ע לא נתנה אופציית גישה בהתאם למוצע ואף את הגשר היחיד שאושר התנתה אך ורק לדירת הנוכחית, לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6728 שנמסר בתאריך: 10/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 59139, התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין, המדרגות מוצעות מעבר לקו הבניין ויש להסירם בהתאם לאמור לעיל. מספר קומות		
---	--	--

מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. המוצע בבקשה עומד במותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. השטח המוצע תואם את המידות המופיעות בנספח הבינוי במדויק וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות הנוגעות בעיקר למדרגות גישה המבוקשות אשר המלצת האגף אינה לאשרם, להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 22 מתנגדת לקיום המדרגות מאחר והם מהוות לה היזק ראייה חמור דירה זו הינה דירה צמודה לדירת המבקש אשר נמצאת אף היא בהליכי רישוי להיתר בנייה לתוספת לדירתם. התנגדות זו הוסרה אך משיחה איתם עולה כי הם עדיין מתנגדים לתוספת מדרגות למהלך הקיים שלהם דיירת דירה 30 שהינה שני קומות מעל דירת המבקש מתנגדים גם כן לבניית מדרגות הגישה. דיירת דירה 25 מעל דירת המבקש מתנגדים לעניין המדרגות שקיימות ללא היתר ודורשים את הריסתם, ודורש לעמוד על סעיף חיזוק מבנים המופיע בתב"ע		
--	--	--

תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת, המהנדס סימן כי המבנה אינו נדרש לחיזוק וכי התוספת תיבנה עם תפר תקני אך יש לקבל אישור חיזוק מבנים על כך. שלבי ביצוע: "הבנייה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד", "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין"- פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד ואין מניעה לאשר פיצוי נופי וגגנות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן חווד אדריכלית: אין מניעה לאשר את תוספת השטח העיקרי, יש לבטל מדרגות		
---	--	--

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לבדיקה של ר"צ מול המתנגדים לאיזה מדרגות מכוונת ההתנגדות, לאחר קבלת הבהרה זו הבקשה תשוב לדיון חוזר בוועדה למתן החלטה סופית. תנאים איכ"ס, שפ"ע ונוהל בקרה הנדסית יהוו תנאי למתן היתר בניה ולא לדיון נוסף בוועדה.	08/11/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים: תנאים טרם דיון לא התקבל אישור איכות סביבה ויש להשלים כתנאי לדיון נוסף תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת, המהנדס סימן כי המבנה אינו נדרש לחיזוק וכי התוספת תיבנה עם תפר תקני אך יש לקבל אישור חיזוק מבנים על כך. פיצוי נופי וגננות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש	18/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן מדרגות מוצעות: מדרגות גישה מוצעות מרחוב סילבר: המדרגות המוצעות הינן מדרגות המוצעות עד לגבול החלקה במרווח קדמי במקום שהתכנית קבעה סטיה ניכרת לעניין קו בניין, ע"פ סעיף 4.09 (10) ניתן יהיה להתיר מדרגות וכבשים וגשר ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, היות ולא מדובר בכניסה הקובעת לבניין והיות והתב"ע לא נתנה אופציית גישה בהתאם למוצע ואף את הגשר היחיד שאושר התנתה אך ורק לדיירת הנוכחית, לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות ויש להרוס אותם כתנאי לתחילת עבודות ולקבל דוח פיקוח. מדרגות מוצעות להעתקה: לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגינון ציבורי, יש לבטל תוספת מוצעת: תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודות ממדים תקינים בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 4534 תחילת תוקף 15/07/1996 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה המדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1) מס' יח"ד מירבי (2) קווי בניין, צמצום מרווחים (3) גובה הבניין המירבי. הבקשה מהווה סטייה ניכרת במדרגות המוצעות נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין, מס' קומות מירבי, וקווי בניין.	12/10/2023	חוות דעת תכנונית
---	-------------------	-------------------------

הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מפלס +5.59 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 9.44 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה לדירה זו. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרה בסמיכות לתוספת מוצעות מדרגות קיימות בהיתר להעתקה מקיר המבנה המקורי לקיר התוספת. לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגיבון ציבורי, יש לבטל מפלס +8.36 קומה א': לדירה מס' 21 מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 25.85 מ"ר וכן ריצוף גינה בהיקף של 23.27 מ"ר. תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקינה בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח. באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפנלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה ריצוף הגינה המוצע תואם אף הוא נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. כמו כן, בתכנית מוצעות מדרגות גישה מרחוב סילבר, אשר קיימות בשטח ללא היתר. המדרגות המוצעות הינן מדרגות המוצעות עד לגבול החלקה במרווח קדמי במקום שהתכנית קבעה סטייה ניכרת לעניין קו בניין.		
---	--	--

ע"פ סעיף 4.09 (10) ניתן יהיה להתיר מדרגות וכבשים וגשר ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, היות ולא מדובר בכניסה הקובעת לבניין והיות והתב"ע לא נתנה אופציית גישה בהתאם למוצע ואף את הגשר היחיד שאושר התנתה אך ורק לדיירת הנוכחית, לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6728 שנמסר בתאריך: 10/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 59139 , התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין, המדרגות מוצעות מעבר לקו הבניין ויש להסירם בהתאם לאמור לעיל מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. המוצע בבקשה עומד במותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		
---	--	--

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. השטח המוצע תואם את המידות המופיעות בנספח הבינוי במדויק וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. ממדים מוצע בבקשה ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר 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 זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
השטח העיקרי המוצע תואם נספח במדויק, את המדרגות לא ניתן לאשר		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 26/06/2023		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 08/05/2023		
מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 22/06/2023		

התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות הנוגעות בעיקר למדרגות גישה המבוקשות אשר המלצת האגף אינה לאשרם, להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 22 מתנגדת לקיום המדרגות מאחר והם מהוות לה היזק ראייה חמור דירה זו הינה דירה צמודה לדיירת המבקש אשר נמצאת אף היא בהליכי רישוי להיתר בנייה לתוספת לדיירתם. דיירת דירה 30 שהינה שני קומות מעל דיירת המבקש מתנגדים גם כן לבניית מדרגות הגישה. דיירת דירה 25 מעל דירת המבקש מתנגדים לעניין המדרגות שקיימות ללא היתר ודורשים את הריסתם, ודורש לעמוד על סעיף חיזוק מבנים המופיע בתב"ע תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת, המהנדס סימן כי המבנה אינו נדרש לחיזוק וכי התוספת תיבנה עם תפר תקני אך יש לקבל אישור חיזוק מבנים על כך. שלבי ביצוע: "הבנייה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד", "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין"- פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד ואין מניעה לאשר		
--	--	--

פיצוי נופי וגננות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את תוספת השטח העיקרי, יש לבטל מדרגות		
הקלה בדבר קיום מדרגות מרח סילבר לחצר לצורך הקלה בגישה. - הקלה מהוראות התכניות בדבר בניה שלא בהינף אחד בעמודה. -	21/03/2023	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
---	---------------------------------

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תנאים טרם דיון

החלטת הוועדה הקודמת החליטה כי התנאים החסרים בתיק יהוו תנאי לקבלת היתר.

מדרגות מוצעות להעתקה:

לא ניתן לאשר מדרגות אלו היות שהן מוצעות על חשבון מעבר ציבורי וע"פ התב"ע יש לתכנן באזור זה שביל גישה וגינון ציבורי, יש לבטל

תוספת מוצעת:

תוספת שטח העיקרי תואמת נספח במדויק למעט החלוקה הפנימית, יש לתכנן כך שהשטח המוצע הפנימי יהווה המשך של הממ"ד המוצע למטה ע"מ לאפשר עמודת ממדים תקנית בהתאם לתקנים של פקע"ר, היות שמעל לדירת המבקש מבוקשים ממ"דים באזור זה ע"פ נספח.

באזור זה קיימת בנייה לא חוקית מפנלית, יש לסמן להריסה כנדרש, תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת דוח פיקוח כי ההריסה נהרסה

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

תיק: 1986/0068.12
מספר

תאריך: 29/03/2023
הגשה 18:50:33

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53928735	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	פנינה	נחמias

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	גדליה בובליק

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	30	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6531992	pninanahmias55@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2
קומות מעל

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

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, מר עקיבא בייקין מעוניין לעשות מדרגות לרח' אבא הלל סילבר, כדי להקל על הכניסה לבית שלו, ושוב זה חוזר, כבר באוקטובר ביקש מר גרוסמן אהרון לעשות ריצוף בחצר של שביל ומדרגות כדי להעלות לרח' אבא הלל סילבר, וכבר אז פניתי אליכם כי אני חושבת שזה לא בסדר שכל אחד בונה לעצמו גשרים ומדרגות ללא אישורים כבר שנים, והכל נראה כמו שכונת "סלאמס" וגם לא נראה לי מתאים שכל אחד יקבל חזקה על שטח ציבורי שהוא לא שלו. נראה לי שהעניין ממש לא תקין וזה כך כבר הרבה זמן, שכל מי שהופך חלון לדלת, נהיה פוטנציאלית בעל שטח גדול יותר עבור עצמו, וכך מספח לעצמו אוטומטית שטח שהוא בעצם ציבורי, והם לא משלמים יותר על החלק הזה שהם לוקחים לעצמם.... בעצם בלי רשות. ואם רוצים לעשות מדרגות לאבא הלל סילבר למה לא לעשות משהו ששייך לכל הדיירים ושלכולם יהיה המעבר הזה וכך כולם יהנו. ולא שמישהו יקבל זכויות יתר על שטח ציבורי שמבחינתו הוא מקבל גם בית גם חצר וגינה לעצמו, ומדרגות רק לעצמו. בקיצור שטח פרטי משלו ללא עלות כל שהיא (האם הוא ישלם יותר ארנונה מהדיירים האחרים?). והוא נוגס מהשטחים הציבוריים של כולנו. מה גם שזה יגרום לדיירים אחרים הרבה רעש (מכוניות שיחנו למעלה ויפריעו את מנוחת הדיירים האחרים) ומראה פחות יפה. צריך לגסות ולשמור על הבניינים ולא להמשיך ולבנות כל אחד לעצמו. מה גם שפנו אלינו מספר חברות שרוצים להתחיל תהליך של פינוי בינוי, גם מהאיגוד להתחדשות עירונית וגם מחברת אנגלאינוסט התחדשות עירונית בע"מ, שבודקים עכשיו היתכנות לפינוי בינוי בבניינים האלה. תודה על ההתחשבות, ומקווה שהפעם תלכו לקראתי. תודה וחג שמח פנינה

12.23
נמך
נמך

אחמא יצק ב

בסב

אלם רב

אנ' לביטל 3/11' תנ' 03926451

במבד בולק בול' 9/22 ימור

אנ' במבד אב' תנ' בק' הימור

אנ' במבד אב' תנ' בק' הימור

מ' תנ' 86/68

במבד בולק בול' 9/24 ימור

אנ' בולק אב' תנ' הימור

מ' תנ' 86/68

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

תיק: 1986/0068.12
 מספר

תאריך: 10/04/2023
 הגשה: 12:50:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50877166	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אהובה	סטי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	גדליה בובליק

מספר בית	דירה	ת.ד.
9	25	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4648354	settimatan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	גדליה בובליק 9/25

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
200313724	מתן סטי

תואר	דואר אלקטרוני
שמאי מקרקעין	settimatan@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	052-4648354

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	גדליה בובליק 9/25 רמות א

בתינים

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

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

נימוקי ההתנגדות

ההתנגדות לבקשה הינה מהטעמים הבאים: 1. פרסום שלא כדין - לא בוצע פרסום כדין ולא קיבלנו הודעה על הבקשה להיתר. (נודע לנו דרך שכן אחר בבניין). 2. בפועל בשטח קיימות מדרגות לא חוקיות אשר מעולם לא הוצא היתר בניה בגינם. לא רק שגרם המדרגות לא חוקיות היו מברזל הנ"ל הרס את המדרגות ובנה במקומם 2 גרמי מדרגות מבטון. למדרגות אלו אין אישור מהנדס! המדרגות הן בגדר "מבנה מסוכן" ויש להרוס אותן באופן בהול ורק אז לדון בנושא. בנוסף כאשר לדירה הצמודה לדירת המבקשים הוצא צו הריסה בגין בניה ללא היתר פקחית הבניה "שכחה" להוציא צו הריסה למדרגות הנ"ל. 3. עפ"י תוכנית אשר בגינה מבוקשת בניה רשום ברחל ביתך הקטנה בס' 4.1 "תנאי למתן היתר בינו מילוי הוראות תמא: 38 בדבר חיזוק מבנים". אבקש לעמוד על דרישה זו בגין חיזוק הבניין. 4. לעניין הצהרת האדריכל - אין היתר למדרגות הנ"ל ונעשה רישום כוזב של מס' היתר אשר אינו קיים בכלל מערכות העירייה. אין באמור במכתבי זה, או במה שלא נאמר בו, כדי לפגוע בכל זכות ו/או טענה של אימי ו/או כדי למצות את כל טענותיה בכל הנוגע לנושא שבנדון, ואין בו כדי לגרוע מכל סעד או תרופה לה זכאית אימי על פי כל הסכם ו/או דין. בברכה, סטי אהובה

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2023/0297.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וילהלם זאב
עורך הבקשה	כץ רות
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב ישראל אלנקוה 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	48860.2
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015	30	מגורים	10392.1
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993	300	אזור מגורים 4 מיוחד	12269
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998	32	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא קיימים היתרים נוספים בבניין זה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 43 קומות .

מצב מוצע:

תוכנית קומה א, מפלס +11.99:

בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר.

תוכנית קומה ב, מפלס +14.99:

מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר +מרפסות גג בשטח של 9.40 מ"ר+13.16 מ"ר.

ברחוב אלנקה 26 , רמת שלמה גוש 30565 חלקה 26.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 26 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה תואמת לנספח הבינוי ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבנין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות: הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהוה הפרעה ומטרד לשכנים, גורם לרעש ולכלוך הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות בעקבות החלטתה וועדה קודמת מיום 16/1/2024 שבה הוחלט לזמן את המתנדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/06 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי 5/36/06* תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי 1973* תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד 14000* תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר: הוגשו 3 התנגדויות לבקשה והבקשה תואמת תב"ע בתאריך 16.24 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה כעת מובא לדיון בועדה לשמיעת ההתנגדויות. להלן המלצת האגף: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.		
---	--	--

שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלימה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג בכניסה אחת ועומדת לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת +2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר.		
---	--	--

שטח מוצע: תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג: תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר + 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז, ממ"ד, תכנית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה: עפ"י תב"ע: +8.90 מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה: +8.90 מ' + מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר.		
---	--	--

חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין: עפ"י סעיף 4.1.2(ב): יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קניינים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי, אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות: הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים, גורם לרעש ולכלוך הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים אישורים טרם דיון:		
---	--	--

אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הוגשו 3 התנגדויות לבקשה, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה וועדה לזמן את הצדדים על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
בקשה זו הינה תואמת במדויק לנספח הבינוי של תוכנית 14000 ז'. לבקש זו הוגשו 3 התנגדויות. עקב טעות סעיף ההתנגדויות לא הוכנס להמלצת האגף והבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 07/01/2023. מאחר והתקבלו התנגדויות הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה , להלן עיקרי ההתנגדויות: הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים , גורם לרעש ולכלוך. הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים. וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים. מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשרה, נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/06 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי בקשה זו הינה תואמת במדויק לנספח הבינוי של תוכנית 14000 ז'. לבקש זו הוגשו 3 התנגדויות. עקב טעות סעיף ההתנגדויות לא הוכנס להמלצת האגף ע"כ הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 07/01/2023.	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

מאחר והתקבלו התנגדויות הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים. להלן המלצת האגף: *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שכן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת .		
---	--	--

שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלימה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג בכניסה אחת ועומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדיירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדיירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדיירה הקיימת +2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מאושרת תוספת לדיירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדיירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר.		
---	--	--

שטח מוצע: תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג: תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר + 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע מיגון במסגרת הבקשה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר. מרפסות זיז, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה: עפ"י תב"ע: +8.90 מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה: +8.90 מ' + מעקה גג. מס' קומות		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות , כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, חדירים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין: עפ"י סעיף 4.1.2(ב); יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קניינים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי, אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות: הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים, גורם לרעש ולכלוך. הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים. וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת		
--	--	--

המוסד הקיים. מאתר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי , נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	31/12/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/06 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 ב תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 ב תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..."		

הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת . שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבו ת האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג ובנסיגה בכניסה אחת ועומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת +2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה:		
--	--	--

עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר. שטח מוצע: תוכנית קומה א, מפלס +11.99: בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג: תוכנית קומה ב, מפלס +14.99: מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר + 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע מיגון במסגרת הבקשה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות זיז, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי.		
---	--	--

גובה בניה: עפ"י תב"ע: +8.90 מ' +מעקה גג. מוצע בבקשה: +8.90 מ' +מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין: עפ"י סעיף 4.1.2(ב): יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קיימים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי, אין צורך בהצגת תימוכין קיימים. התנגדויות:		
---	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

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
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה תואמת לנספח הבינוי ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות:

הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים, גורם לרעש ולכלוך

הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים

מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים

וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות בעקבות החלטתה וועדה קודמת מיום 16/1/2024 שבה הוחלט לזמן את המתנדים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירל בק / תאריך: 27/09/2023 14:04 / מספר בקשה: 2155856

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בק

שם פרטי:

מירל

דואר אלקטרוני:

Klafback@gmail.com

תעודת זהות:

050323955

מספר תיק רישוי:

2023/0297.00

סטטוס טיפול

13:24 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:23 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:04 27/09/2023

ממתין לבדיקת האגף

14:03 27/09/2023

נשמר כטייטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0297.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:	מירל
שם משפחה:	בק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050323955
טלפון נייד:	2380460
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5712596
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Klafback@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	2 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	41049
מיקוד:	9752015
כתובת מלאה:	שלמה זלמן דרוק 24/56
שכונה:	16900618
רחוב:	16704950
מס' בית:	24
כניסה:	
מס' דירה:	56

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	בניית מבנה ציבורי בבנין, איננו מעוניינים ברעש ובבאלגן שיהיה בבנין בעקבות כך.
------------------	--

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודה פליישמן / תאריך: 21:11 27/09/2023 / מספר בקשה:

2156422

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פליישמן

שם פרטי:

יהודה

דואר אלקטרוני:

nechame26@gmail.com

תעודת זהות:

50844687

מספר תיק רישוי:

2023/0297.00

סטטוס טיפול

13:21 15/10/2023

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

21:11 27/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0297.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יהודה

שם משפחה:

פליישמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

50844687

לכ' הגב' לאה שרייבר

הועדה לתכנון ולבניה.

שלום רב.

השבוע קבלתי ממכם הודעת מייל, אשר בה נכתב, כי אישרתם לזאב וילהלם לבנות עוד קומה. המדובר בבקשה לחיתור מספר 2023/0297.00 בכתובת: הרב ישראל אלנקוה 26 רמת שלמה בירושלים.

אני מאד תמה ומתפלא עליכם, על שלא קראתם לנו המתנגדים, לשמוע את דברינו. התקשרתי לגב' רוחמה יעקובי ואף היא התפלאה לשמוע עייכ, שלא קראו לנו לשכנים המתנגדים, לשמוע אותנו. היא אף הוסיפה ואמרה לי, שאישור הבניה ניתן כיון שהיה כתוב בבקשה שאין מתנגדים.

הכיצד יתכן הדבר! הרי כתבנו כתב התנגדות וגב' רוחמה אמרה, שהיא העבירה זאת אליכם. לכן אני מאד מבקש לבטל את אישור הבניה עד שתשמעו אותנו ואת מה שיש לנו לומר.

בנוסף לכך, אבקש שתשלחו פקח לראות את הדירה המדוברת ואז תראו בעצמיכם, שזו לא דירת מגורים, אלא דירה שהפכה למוסד לימודי, ואין להם אישור על כך. חס רוצים לחוסיף ולבנות עוד קומה למוסד זה.

נא לטיפולכם הדחוף!!!

בכבוד רב

יהודה פליישמן- מספר זחות 50844687

רח' שלמה זלמן דרוק 26 דירה 51

רמת שלמה

ירושלים.

מספר נייד : 0527636281

נ.ב. אני שכן המתגורר בבנין בו הוסבה הדירה המדוברת למוסד לימודי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים מאיר / תאריך: 27/09/2023 15:54 / מספר בקשה:

2156114

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מאיר

שם פרטי:

חיים

דואר אלקטרוני:

bracha904@gmail.com

תעודת זהות:

052932845

מספר תיק רישוי:

2023/0297.00

סטטוס טיפול

13:21 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:54 27/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0297.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

חיים

שם משפחה:

מאיר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

052932845

052
5713286
02
nechame26@gmail.com

קידומת טלפון נייד:
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:
בעלות המתנגד
הדירה נמצאת באותו בנין של היתר הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב:
מס' בית:
כניסה:
מס' דירה:
36103000
שלמה זלמן דרוק ירושלים
16900618
16704950
26
א
51

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א.ג.ב. א. כשבאתי לגור בבנין המדובר קניתי דירה על מנת לגור בין דיירים, ולא בין מוסדות חינוך! המייצרים רעש. לכלוך, מתח, בלאי, וירידת ערך הנכס שבעלותי! ב. בשעות הבוקר ובשעות הצהריים בעת הבאת הילדים והחזרתם-חשוב לציין שהילדים אינם ילדי המקום! ההורים מחנים את רכביהם בסביבה כך שאני צריך לחנות במרחק רב מאוד ולהסחב עם חבילתי הביתה ועוד בגילי! אך לא רק ההורים, גם המלמדים מחנים את רכביהם ותופסים את כל החניות באיזור. ג. ברצוני להוסיף ולהדגיש שההיתר המבוקש הוא רק ההתחלה, כיוון שיש בכוונת המבקש, להמשיך לבנות גם בעוד דירה, שכבר נקנתה על ידי, ונמצאת מהעבר השני של דירתי. כך שאחסם מכל כיוון, ונמצאתי קבור בתוך בית קברות. ד. המבקש לא קבל את הסכמת השכנים, לאכסן מוסד חינוכי בשכנותם. יתר על כן, כל השכנים מתנגדים לכך נמרצות! אי לכך הוא פועל בניגוד לחוק! נ.ב. כשניתן האישור לת.ב.ע.-לבנות על הגגות גרתי זמנית בהר נוף עקב נישואי. לא קבלתי שום הודעה על כוונה לאשר את הבניה, או להגיש התנגדות. ומברור אצל השכנים אף לא אחד מהם קבל מכתב כזה. בתקווה להבנה

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2022/0293.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 5.3 קומות מעל קומת המרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עו"ד קימלדורפר מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מתתיהו 3, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	36	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ה36	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 22/293 רחוב מתתיהו 3 – תמ"א 38

גוש: 30016

חלקה: 36

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת פנים בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים תוך שימור כל החזיתות בעל 3 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד חדשות.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.80 - קומת מרתף – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית. בור מים קיים.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות. כניסה ליח"ד מערבית הינה חיצונית.

מפלס +4.05 קומה א' – מוצעות 2 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד. חדר מדרגות ושטחי מעבר.

מפלס +7.55 קומה ב' – מוצעות 2 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד. חדר מדרגות ושטחי מעבר.

מפלס +11.05 קומה ג' וקומת חלל גג רעפים – מוצעת יח"ד הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות גג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בשנת 1934-1935.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3770 משנת 1999 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 מיוחד. התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר 63. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את

הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם. יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תושי"ה משאירה את נושא החניה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.		
---	--	--

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר . יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא		
--	--	--

ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021. חוו"ד שימור לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטוס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

מחלקת השימור בכתב. חוו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה (עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות (דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האגגליות המוצעות בהתאם. יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:		
--	--	--

הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. חו"ד תכנון עיר מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו3 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית(הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת וועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור. בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הנייה בהתאם למדיניות ל120% בלבד. התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות: 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב30%. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזור מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א.		
---	--	--

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר . יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא		
---	--	--

ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי גגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a. מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות למתן פטור מתקן חניה. פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה. יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקינה לחלקה. נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים. טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע).	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה ושפ"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.	19/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 8.6.2021. חו"ד שימור לא התקבל אישור של מחלקת השימור. ישנה החלטת ועדת שימור מס' 67 ולפיה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי וטופס 4 ושחרור עברות בנקאית הינו אישור	04/01/2023	חוות דעת תכנונית

מחלקת השימור בכתב. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף. הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם. יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה. בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:		
---	--	--

הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תושי"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה. חו"ד תכנון עיר מדובר בהריסת מבנה מגורים בעל 2 קומות ו-3 יח"ד, בשטח העולה על 400 מ"ר עלפי תכנית מאושרת. הבניין הינו בנין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית (הוקם לפני 1948). ע"פ תכנית מאושרת 3770 לא מוגדר כמבנה שימור. בכפוף לתיק תיעוד אין לבית ערך היסטורי, ע"פ החלטת וועדה אחל אימנו 17 לנושא דרגת שימור של המבנה, מבנה בדרגת שימור ברובד 3 – ניתן להציע במסלול הריסה ובנייה מכוח תכנית 10038 בהתחשב בתכנית המתאר או האב החלה באזור. בכפוף למדיניות שחלה על האזור ניתן להציע בניה עד 3.5 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, אחורי וצידיים 4 מ'. מכיוון שהבניין במצב הנכנס הוא בנין קטן הכולל מעט יח"ד ושטחי הבנייה ואין אפשרות לגישה לרכב לחלקה ואין סיבה מוצדקת להציע אחוזי בנייה הגבוהים מהמדיניות באזור זה ולכן יש לצמצם את אחוזי הנייה בהתאם למדיניות ל-120% בלבד. התכנון המוצע תואם מדיניות לנושא קומות: 3 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מרתף הכוללת מגורים, ממשיך קו קונטור קיים קדמי. חורג באחוזי בניה ב-30%. יש לצמצם את אחוזי הבניה בהתאם למדיניות, כמו כן, מוצעות יח"ד נפרדות בקומת המרתף באזור מאולץ(ע"י חצרות אנגליות). יש לבטל את הדירות המוצעות בקומת המרתף ולהציע שם מחסנים ללא חצרות אנגליות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית. 2 מטרים לחזית צידית. הבינו המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א.		
--	--	--

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר , מוצע 498.12 מ"ר . יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א. תברואה הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה. נגישות מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי		
--	--	--

אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a. מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות למתן פטור מתקן חניה. פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון בועדה. יסוד שגוי לטענה כי המגרש הינו "כלוא" וכי אין גישה מוטורית תקנית לחלקה. נפח הבנייה ומספר יח"ד המוצעים אינם מתאימים למרקם הקיים. טענה לסטייה ניכרת ופגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום.		
הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3.5 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. -	12/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקבות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
15	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
16	התניות הנדסיות בהתאם לסעיף 9 בחו"ד הנדסית.
17	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום
18	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
19	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
20	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
21	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.

חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של

תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות:

מדובר במבנה קטן עם מספר יח"ד מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבנייה לפי תכנית אב בקעה(עד 120%). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומת המרתף.

הבקשה מציעה יח"ד נפרדות חפורות במלואן בתת"ק. יש לבחון אפשרות להציע את יח"ד בקומת המרתף כהרחבה של הדירות בקומות העליונות(דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.

יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא, יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה.

בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבנייה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה המדרש להסתרת מערכות בלבד וככל הניתן לגובה שורת אבן אחת.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 9.2.2022 ולפיה תוש"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.

להלן הנתונים להחלטת הועדה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 9 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 4 מקומות חניה. אין גישה מוטורית תקנית לחלקה.

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 9 מקומות חניה עבור 9 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר. מדובר במתחם שימור ע"פ 6355/ב. ע"פ חו"ד תוש"ה "אין גישה מוטורית תקנית לחלקה להחלטת ועדה". על כן, יש לתת פטור מחניה לבקשה.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 895.75 מ"ר, מוצע 498.12 מ"ר. יש לציין כי חלק משטחי מהתכנית מסומנים כשטחים קיימים. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן לסמן שטחים קיימים. כל השטחים בתכנית הינם מוצעים. יש לסמן בהתאם ולעדכן את טבלת השטחים.

שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד המוצעות בקומת המרתף ולהציע במקומן מחסנים.

מרפסות

מוצעות מרפסות גג בקומה ג', קומת חלל גג הרעפים, בתחום קו בניין תמ"א.

תברואה

הוצע פתרון לגומחת אשפה בתחום המגרש בגדר קיימת צידית מערבית. יש לקבל חו"ד מחלקת תברואה.

עצים

יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה.

נגישות

מוצעות 9 יח"ד חדשות. יש להראות הנגשה לשטחי חוץ של המבנה. במידה ולא ניתן להנגיש מסיבות שימוריות ואופי החצר, יש לקבל חו"ד של רשות מוסמכת.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות לחלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון לחלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים ע"פ תכנית a.

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

תיק: 2022/0293.00
 מספר

תאריך: 02/08/2022
 הגשה: 22:40:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	17884057	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ג'רמי	ברקוביץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	מחתי'הו

מספר בית	דירה	ת.ד.
1		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7741710	jberkovits@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מחתי'הו 1 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
29744521	בן-צבי יעקב

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	yakov@bentzvi-office.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5869594	050-8592737

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9462401	בן יהודה 1 ירושלים משרד עו"ד בן צבי

נתיבים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב כתב התנגדות מפורט על נספחיו



יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון YAKOV BEN-TZVI ADVOCATE & NOTARY

PLANNING & CONSTRUCTION, REAL ESTATE

תכנון ובניה ומקרקעין

2.8.2022

במסירה ידנית ובדוא"ל

לכבוד

עו"ד אילנית מיכאל, יועמ"ש
הועדה המקומית לתו"ב
ירושלים

מר ראובן גר, יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

א.ג.ב,

הנדון: בקשת היתר 2022/0293 מתיתיהו 3 – כתב השגות

מרשיי ברקוביץ גרמי ודבורה, ג'פי גיפרי ואסתר, וינטון אדם וסוזאן, וברתשאי אבי – ייפו כוחי להגיש כתב השגות זה. מצ"ב ייפוי כוח כנספת א'.

מרשיי אינם מתנגדים לעצם הבניה, אלא לאישור בניה ללא פתרון תנועה וחניה ועבור נפת הבניה ומספר יחידות הדירוג הגדול המוצע בבקשה, באופן שעולה כדי סטייה ניכרת ומביא לפגיעה תכנונית וקניינית קשה בהם. כמפורט להלן:

התנגדות מרשיי מתמקדת בסוגיות הבאות:

- פרסום פגום ואי התקיימות תנאים לדיון ועדה
- ביסוד הבקשה תשתית עובדתית שגויה לטענת מגרש "כלוא" ולטענת העדר גישה מוטורית תקינה
- אין כאן הצדקה מרקמית לפטור מתקן חניה
- נפת הבניה ומספר יחידות אינו חולם למרקם הקיים
- הסטייה הניכרת והפגיעה בציבור בעלי הזכויות במקום



א. הפרסום הפסול + לא התקיימו תנאים מקדמיים לפרסום ודיון

1. הוראה 6.2(א) לתקן חניה 5166 קובעת שפטור מחניה עולה כדי סטייה מהוראות התקן, ושלצורך סטייה כזאת נדרשת הועדה המקומית למתן אישור מהועדה המחוזית. לחלן לשון ההוראה המחייבת:

"6.2 סטייה וביצוע בשלבים:

ועדה מקומית באישור ועדה מחוזית, רשאית:

(א) לאשר לגבי אתר בניה מסויים סטייה מהוראות התקן, לרבות פטור חניה מלא, אם

תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים, מחייבים זאת"

מצ"ב העתק רלבנטי מהוראות תקן חניה 5166 ב, כנספח 1

2. בענייננו לא פורסמה הקלה לציבור בעניין פטור מתקן חניה, וממילא לא התבקש וגם לא ניתן אישור הועדה המחוזית עצמה לחקלה מעין זאת. כיוון שלא מדובר במבנה לשימור, גם לא מתקיימת הוראה 6.4 לתכנית 10038, לעניין חקלות מובנות מתקן חניה בגין מבנה לשימור, כך שבכל מקרה נדרש היה לפרסם הקלה.

3. יתירה מכך, מתכנתת המחוז בחוות דעתה המקדמית מיום 27.7.21, לא אישרה את הפטור מחניה ודרשה בחינה של מיקום חניה במגרש עצמו ו/או והצעת חלופות חניה, וכלשונה בס' 7 שם - **"יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה"** - דבר שלא נעשה, וגם אם נעשה, לא חובא אח"כ לפתחה מחדש למתן חו"ד עדכנית טרם פרסום הבקשה.

מצ"ב העתק חו"ד מתכנתת המחוז מ-27.7.21, כנספח 2

4. בנוסף, הוראה 6.4 לתכנית 10038 קובעת שלעת בניה חדשה/הוספת בניה, נדרשת חו"ד הנדסית כתנאי לדיון. ברור שהכוונה לחו"ד מהנדס תנועה של הועדה המקומית (ולמצער, התבססות של מהנדס הועדה, על חו"ד תנועתית) שצריכה הייתה גם לבחון חלופות, כדרישת מתכנתת המחוז. דבר שלא נעשה ולא קיים בתיק.

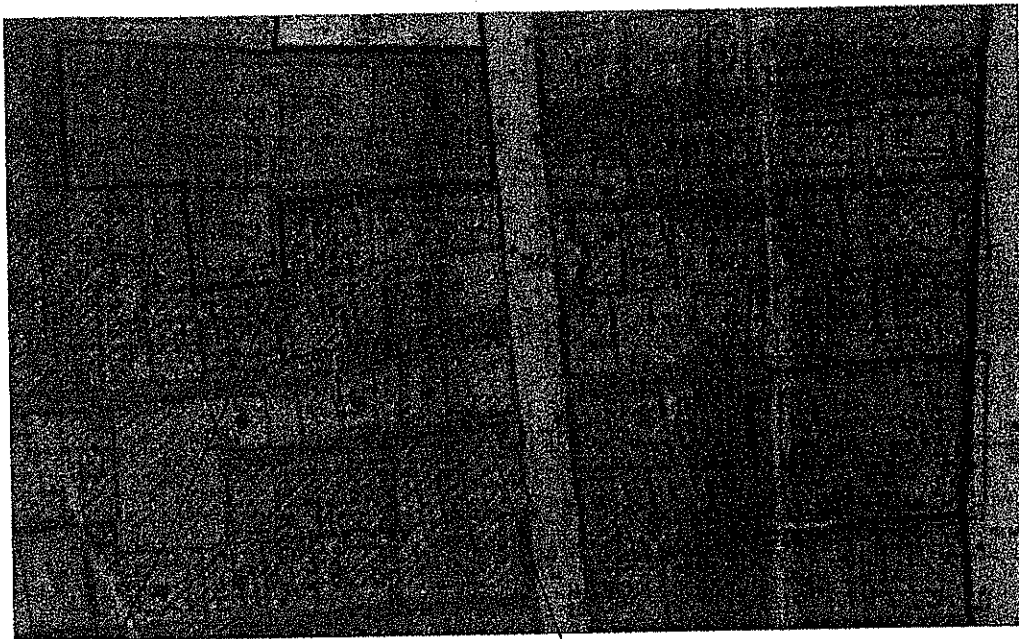
5. הפרסום הפסול והעדר בחינת הועדה המחוזית, והעדר חוות דעת תנועתית, פוגעים בזכות הציבור להליך שקוף, ומקצועי, ובמבחן התוצאה גם הביאו לכך שהחלטת הועדה המקומית התבססה על נתונים עובדיים שגויים, ועל נתונים הסותרים תכניות וחיתרים קודמים, בייחוד בסוגיית החניה.

הכל כמפורט להלן:



ב. התשתית העובדתית השגויה בבקשה - המגרש לא "כלוא" ויש גישה מוטורית לחניה המאושרת בהיתר

6. הקביעה שהמגרש "כלוא", בטעות יסודת. למגרש ובתוך המגרש מאושרת זכות דרך סטוטורית היא חלקת דרך מס' 93. חלקת דרך זו מסומנת ומוגדרת בתכנית הסטוטורית 3770 כ"דרכה משולב". הוראה 16.4 לתכנית 3770 קובעת לגבי רחובות משולבים כי הם "ישמשו לחולכי רגל, למעבר רכב וחניה". כאשר רישת הוראה 16 לתכנית 3770 קובעת ש"תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט" ורוחב הרחוב מופיע בתשריט והוא רחוב תקני/מחייב מכוח תכנית 3770 הסטוטורית. להלן העתק מתשריט תכנית 3770:



16. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

16.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

16.2 חשטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

16.3 דרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטאש אדום הן דרכים המיועדות לביטול, ויעדן ייחול כמסומן בתשריט.

16.4 השטחים הצבועים בתשריט בירוק כחול עם קווים אלכסוניים על חלקם מיועדים לרחובות משולבים, וישמשו לחולכי רגל, למעבר רכב ולחניה. רחובות אלה יעוצבו ע"י שילוב של ריצופים וגיטון, ויחול לחתקין בחם מתקני רחובות רחוב כגון ספסלים, אדניות וכו'.



מצ"ב העתק מתשריט והוראות תכנית 3770, בנספח 3

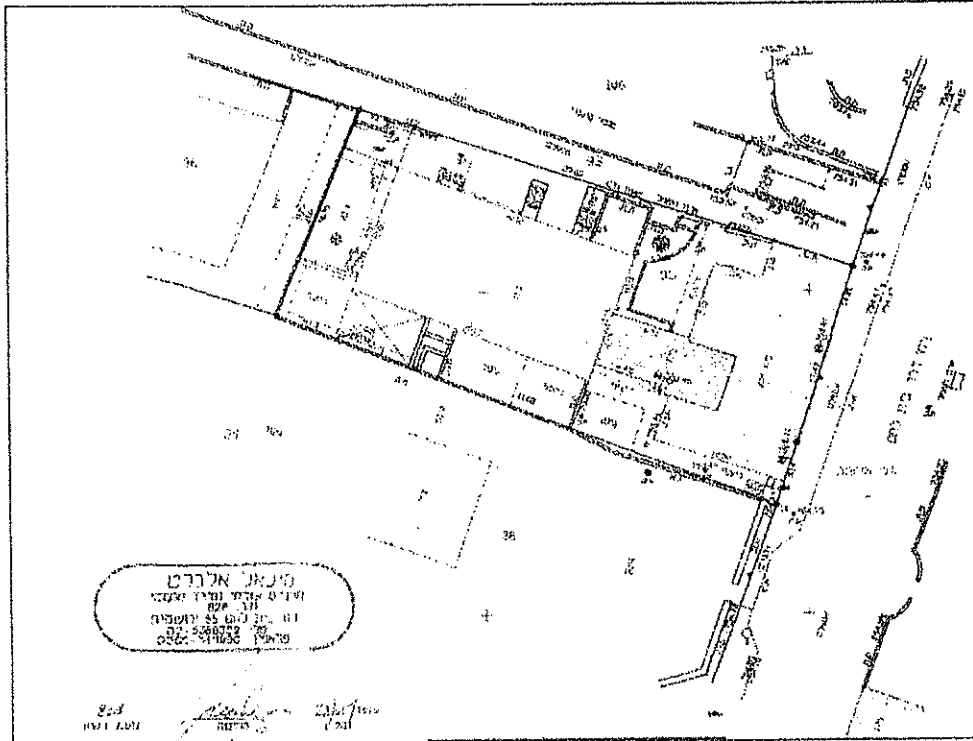


יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון YAKOV BEN-TZVI ADVOCATE & NOTARY

PLANNING & CONSTRUCTION, REAL ESTATE

תכנון ובנייה ומקרקעין

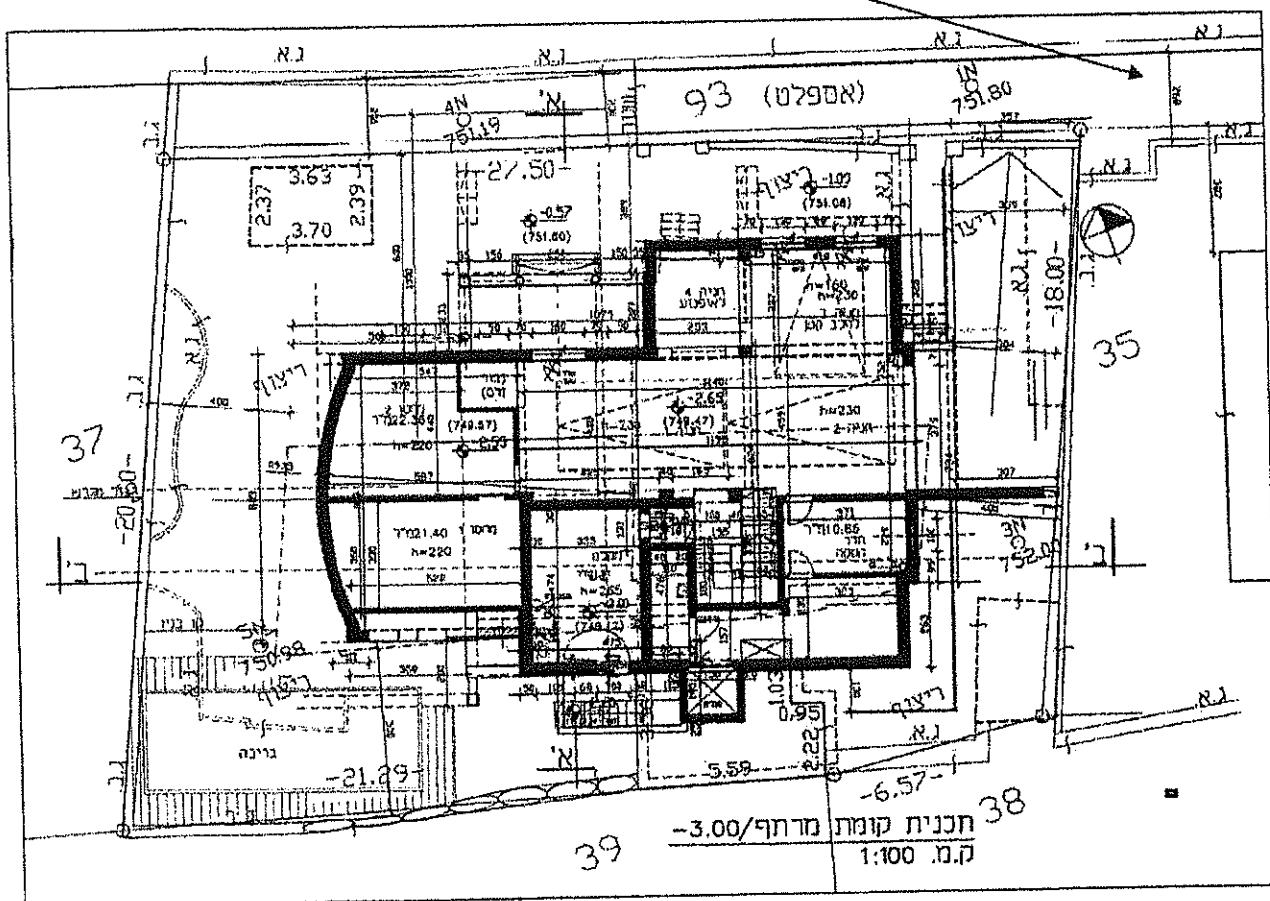
7. ואכן, על בסיס רחוב משולב זה (חלקה 93) למעבר רכב וחניה, אושרו בהיתר הבניה למגרש הצמוד שבחלקה 35, היתר בניה 1987/0952, סד של 4 מקומות חניה. הדבר אושרר מחדש גם בבקשת היתר 2016/0583 שם הפנתה חו"ד מח' תנועה לכך שזכות הדרך (חלקה 93) מאושרת "כמעבר רכב פרטי". להלן מהיתר 87/952:





9. למעשה, גם בבקשת היתר קודמת שהגיש מבקש ההיתר לאותו מגרש ולפני מסי שנים, תוכננו לפחות 4 מקומות חניה (תת קרקעית) במגרש 36 על בסיס גישה מדרך מתתיהו, ובמידה של דרך מתתיהו ניתן לראות שרוחבה התכנוני בפתחת הכניסה מדרך בית לחם, עומד על רוחב 2.68 מ', ותכנונית היא כאמור מגיעה עד לקצה מגרש 36. לחלן העתק מאותה בקשת היתר:

10.



מצ"ב העתק מהיתר בניה למגרש הצמוד 35, ומפת מדידה לבקשת היתר קודמת למגרש 36, בנספח 4

11. זאת ועוד, רק בשנת 2017 ובמסגרת בקשת היתר 2016/0583, אושר מקום חניה נוסף בחלקה 35, על בסיס חגישה מהרחוב המשולב מתתיהו. וניתנה חוות דעתה ואישורה של מח' התנועה ע"י איג"י גלינה ספיבק. וכלשון ההחלטה "התקבל אישור מחלקת חנייה ע"י גלינה ספיבק מיום 23.2.2017" אשר אישרה בהרמוניקת היתר הבניה כי "המעבר אושר כמעבר לרכב פרטי בהיתר בניה 87/952".

מצ"ב החלטת ועדה לאשר מקום חניה נוסף במגרש 35 ואישור מח' תנועה ועל בסיס זכות הדרך, בנספח 5



12. ככל שהטענה היא שרוחב זכות הדרך במיקום שבמקביל למגרש 36, לכאורה מצטמצם ביחס לרוחב שמקביל למגרש 35, בוודאי שאין כל מניעה, ואף מתבקש, שמבקש ההיתר ירחיב את הדרך לכיוון מגרשו - בהינתן שממילא מדובר בדרך שמסתיימת במגרשו, ומצויה ממילא בחזקתו הבלעדית, והוא הרי בעל העניין.

13. בנוסף לכל, זכות הדרך העוברת בחלקה 93 מדרך בית-לחם במקביל למגרשים 35 ו-36, מובילה לחצר אחורית גדולה בחלקה 36, בה יכולים להתאפשר מספר מקומות חניה לא מבוטל. אם בתת הקרקע ואם מעל הקרקע. חצר אחורית זו לא מסומנת בנספח עצים תכנית אב בקעה כ"חצר היסטורית", לא מסומן בה עץ כלשהו לשימור, ובכל אופן העצים הקיימים מאפשרים מרחב חניה סביר ביותר. לחץ תצלומי החצר האחורית:





ג. העדר הצדקה מרקמית לפטור חניה

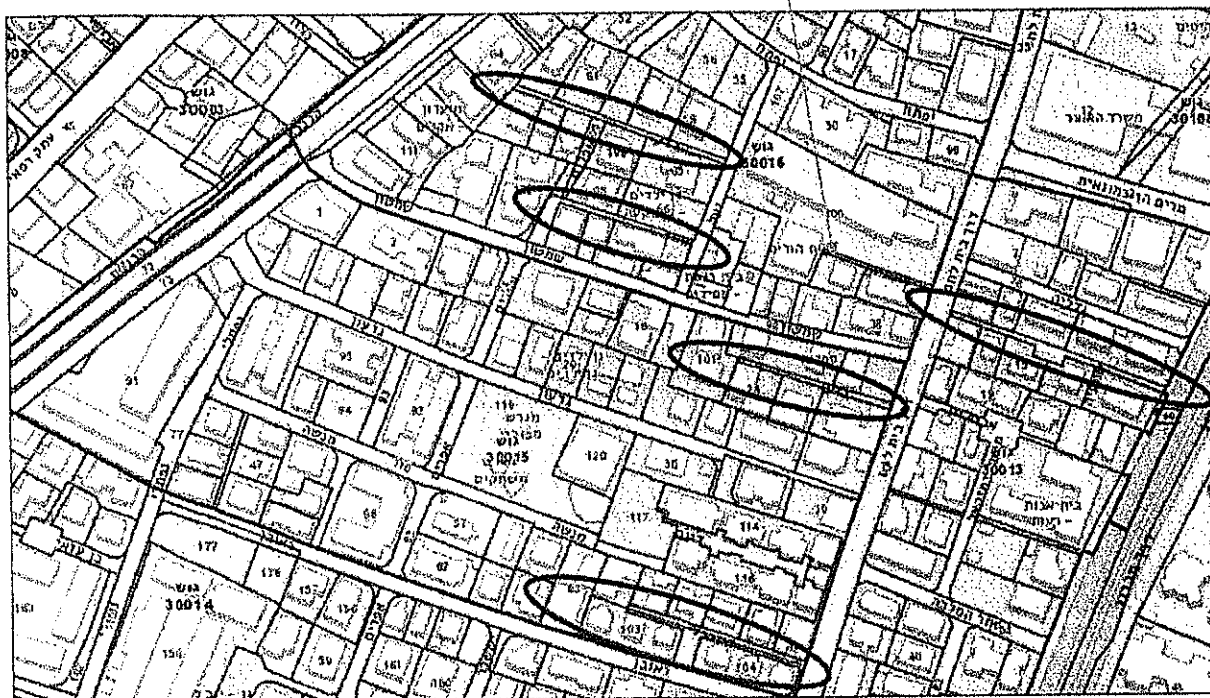
14. ההפניה בחו"ד מהנדס הועדה לחוראה 4.1.11 לתכנית אב בקעה במתחם שימור A, שגויה בכל הכבוד: זו עניינה במרקם בנוי או במרקם חצר מגוננת, ואילו כאן מדובר בחצר אחורית גדולה, שלא מוגדרת חצר לשימור ואין בה באמת גינון לשימור אלא שטח רחב ידיים ועזובה רבה. מצ"ב תמונות עזובות חצר, נספח 6.

15. ואכן בהתאם לחוראה 14.2.3 לתכנית 3770, וועדת השימור העירונית קבעה שלא מדובר באתר שימור, והחצר לא מסומנת לשימור באף תכנית.

16. יתירה מכך, לפי חוראה 10.4.9 לתכנית 3770 הקובעת רשימה סגורה של מגרשים בהם מגרש 36, תכנית 3770 לא רק שלא שולל הסדרת חניה במגרשים ספציפיים אלו, אלא דורשת לאזן את שימור העצים אל מול הפגיעה באפשרות החניה במגרש. במובן זה ששימור עצים בחלקות אלו, על נסיבותיהן, אינו בעדיפות ראשונה ולא גובר בהכרח על צורך בחניה.

17. גם חו"ד מתכננת המחוז שצורפה לעיל, מלמדת שהנימוק המרקמי של הועדה המוקמית לסטיה מהתקן ולפטור מחניה, לא משכנע ואינו מוצדק לדעת מתכננת המחוז: הראיה שלשיטתה ובהנחה שלא מדובר במגרש כלוא, יש לספק חניה בתחום המגרש. וכלשונה שוב: "יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כושר חניה".

18. ואף נחפז הוא בהיבט המרקמי: במס' מגרשים דומים במקום, אליהם מובילה זכות דרך דומה, המצב חקיים הוא גישה רכובה, אל חניה בתחום המגרש. כך שהבקשה להיתר היא עצמה שלא תואמת למרקם חקיים. ראו רחובות שמעיה, אהוד, ברק, בועז, גדעון, זרובבל ועוד, העוברים במקביל לחלקות מגורים. ולחלן מפה ותצלומי המצב קיים, בסמוך להח' מתיתיהן, לגישה מוטורית מדרכים אלו ולחניה בתחום המגרש:





יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון YAKOV BEN- TZVI ADVOCATE & NOTARY

PLANNING & CONSTRUCTION, REAL ESTATE

תכנון ובניה ומקרקעין

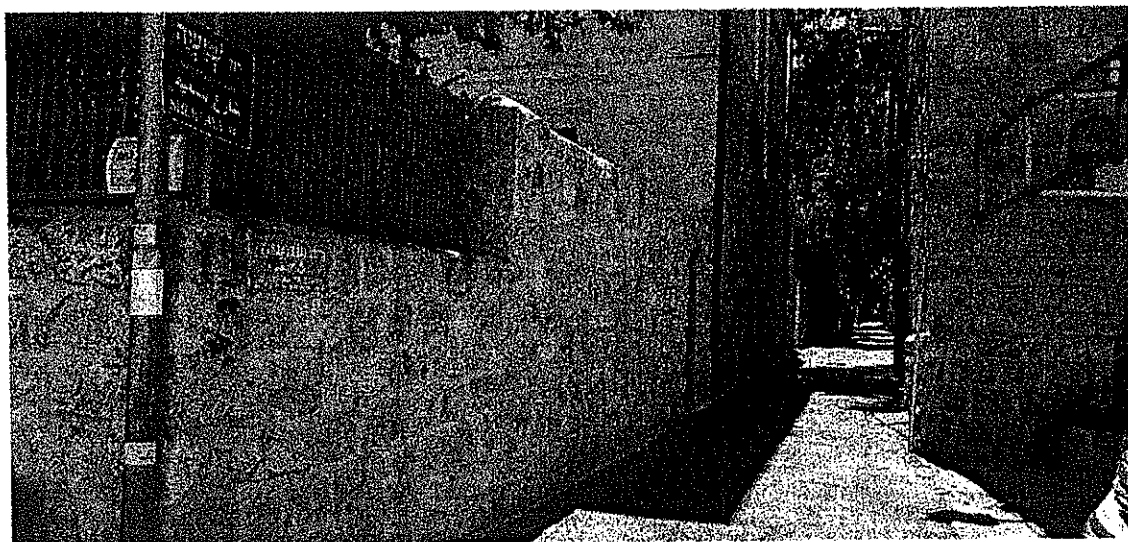
מצ"ב תמונות למרקם גישה מוטורית מדרכים דומות לחניה בתחום המגרש, כנספח 7

19. ולהלן רק 2 דוגמאות מתוך 5 ויותר - למצב קיים לגישה מוטורית מדרכים דומות ולחניה בתחום המגרש:

רחוב בועז חסמוך בו גישה רכובה וחניה לכלי רכב בתחום המגרש



רח' שמעיה שממול גם דרכו גישה רכובה וחניה בתחום המגרש:



20. הפליה לרעה - יחס שונה ממגרשים בסביבתם וללא הצדקה עניינית: כיוון שמגרשים דומים בסביבה לא הוגדרו כמגרש "כלוא", וכיוון שקיימת להם גישה דומה כמו רח' מתיתיהו, וכיוון שבפועל אותן דרכים משמשות לגישה רכובה למקומות חניה בתחומי המגרש - אין הצדקה עניינית להעניק יחס שונה למגרש מושא הבקשה, על חשבון זכויות המתנגדים והציבור.



ד. נפח הבניה ומספר יחידות הדיור הגדול ביחס למרקם הקיים

21. המתנגדים אינם מתנגדים עקרונית לבניה ולפיתוח בחלקת 36, ואף יברכו על כך. אלא שהבקשה שעל הפרק מקצינה ומציעה מבנה מאסיבי בנפח גדול, ועם מספר רב של יחיד ביחס למרקם הקיים ובכלל.

22. ובייחוד כשמדובר ביחידות ששטחן הממוצע קטן, החשש הסביר הוא שהן יהפכו בסופו של יום לדירות לשכירות מלונאית מסחרית, כמו AirBNB, אשר תפגענה במרקם הקיים עוד יותר.

23. בנסיבות, צמצום נפח הבניה וצמצום מס' יחידות הדיור בבקשה, מתבקש מאליו, לטובת שמירת המרקם והאוירה הקיימת במקום. ובייחוד כך על רקע מגבלות וקשיי התנועה והחניה במקום ממילא.

24. בנוסף, לפי בדיקה אדריכלית ישנם מס' ליקויים בבקשה:

24.1 קומת המרתף מוצעת בנויה על אוורור של חצרות אנגליות לדירות, דבר המייצר דירות לא ראויות למגורים.

24.2 החיזוק המוצע בתוכנית הורס לחלוטין את קירות השימור, מדקק אותם ויוצר עמודים נרחבים בתוך חלקי הקירות לשימור, לא ברור לנו כיצד ניתן לשמר את הקירות.

24.3 שטחי הבניה חורגים מחמותר ללא הצדקה, וכיום ובהתאם להנחיות חדשות בעניין, נדרש עורך הבקשה לחשב קירות מלאים, ולכן יש צורך בהפחתה נוספת בשטחים.

24.4 מבחינה גרפית, לא ברור כיצד יושבים קירות הבניין אחד על השני: מהסתכלות בעוביי הקירות בין לדוגמא קומה קרקע ל- א', כאשר עובי הקיר החיצוני הינו 40 ס"מ, המפתח 4.6 ס"מ ועוד קיר שימור 38 ס"מ, בקומה מעל הקיר החיצוני 40 ס"מ ואז המפתח 4.98 ס"מ ועוד קיר 20 ס"מ. נדרשת בדיקה נוספת בנושא.

24.5 קומת הגג מוגבהת במדרגות הגג ב 1.5 מ', ואז מופיעה עוד הגבהה פנימית, דבר המיצר קומה מוגבהת, ובספירה של קומות המגורים, מגיעים לחמש קומות במקום 4 לפי המדיניות.



ה. הסתייגות הניכרת והפגיעה במתנגדים

25. המשמעות של כל המפורט לעיל הוא, שהבקשה עולה כדי סתייג ניכרת, בהיותה שונה מהמתוכנן והקיים בסביבה, וכאשר לא באמת מתקיים תנאי פיזי מצדיק לכך, וממילא אין ולא קיים אישור ועדה מחוזית.

26. הפגיעה בציבור ובמתנגדים היא פגיעה לא מובטלת: מדובר בהכבדה ברורה על התנועה והחניה שבעצם הוספת 7 יח"ד, ללא הסדרת מקומות חניה כמתחייב בתקן חניה סטטוטורי, על חשבון ותוך גריעת מקומות חניה מהמרחב הציבורי שבצדי דרך בית לחם, העמוסה ממילא ברוב שעות היממה.

27. סביר להניח שחתוצאה תחא גם חסימת דרך הגישה עבור בעלי הזכויות במגרש 35, לרבות ע"י חניות כפולות במקום ובפתחת מגרש 36 (ובניגוד לרציונל הוראת 14.1.10 לתקן 5166 ב), וזאת בשים לב לעומס הקיים כבר כיום על דרך בית לחם ומפוצי החניה במרחב הציבורי במקום.

28. אשר על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על תיקון הבקשה להיתר, כך שבחינתה מחדש ואישורה יותנו בהסדרת פתרון חניה ומקומות חניה בתחום המגרש, כנדרש בתקן החניה המחייב, אחרת לא תאושר. וכל זאת לאחר פרסום כדן של בקשה להיתר. כאשר למיטב ידיעתנו בעלי הזכויות בחלקה הצמודה של בית החורים, ובחלקה צמודה נוספת, לא קיבלו לידיהם כל פרסום מלכתחילה.

29. הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים באמצעות בא כוחם לדיון פומבי בפניה, תוך שהם שומרים זכותם לצרף חוות דעת אנשי מקצוע, לרבות בשים לב לסד הזמנים הקצר שהתאפשר להם להגשת התנגדות – ראי נא בקשת ארכה שלא נענתה, מצ"ב כנספת 7.

בכבוד רב

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
23/

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

ב"כ המתנגדים

משפחות ברקוביץ, גיפרי, וינטון, וברתאשי

ייפוי כוח

אני החתום מטה גירמי ברקוביץ' ת.ז. 017884057 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות בא כוחי, לחופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועד ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי בקשת היתר בעניינה הבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת היתר 2022/0293.00

מבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בוועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לתתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, חודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לחופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

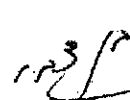
ולראיה באתי על החתום, היום 21.7.2022



גירמי ברקוביץ'

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
עורך דין



ייפוי כוח

אני החתומה מטה דבורה ברקוביץ' ת.ז. 015508641 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות כא כוחי, לחופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי כעניין בקשת חיתר לגבי הבית ברח' מותחיו 3 ירושלים בקשת חיתר 2022/0293.00

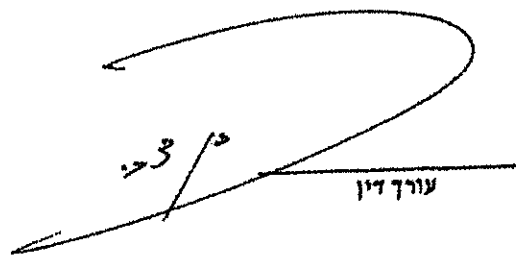
מבלי למנוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתו"ב ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, הודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לחופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראית באתי על החתום, היום 21.7.2022


דבורה ברקוביץ'

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל


עורך דין

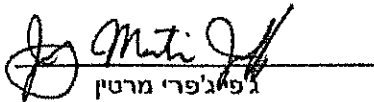
יפוי כוח

אני החתום מטה ג'פי ג'פרי מרטין מספר דרכון US 64819723 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי בקשת היתר לגבי הבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת היתר 2022/0293.00

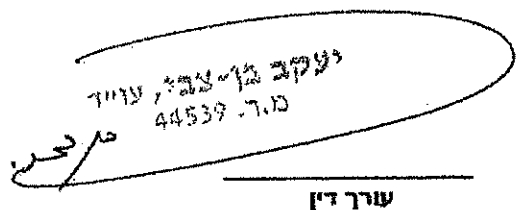
מבלי לפגוע בכלליותו של יפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ולועדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בוועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, הודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. להופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ולבניה וועדות מקומיות לתכנון ולבניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום, היום 21.7.2022


ג'פי ג'פרי מרטין

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל


יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
שורר דין

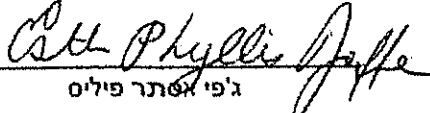
יפוי כוח

אני החתומה מטה ג'פי אסתר פיליס מספר דרכון 542405169 ממנה בזאת את ש"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי בקשת היתר לגבי הבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת היתר 2022/0293.00

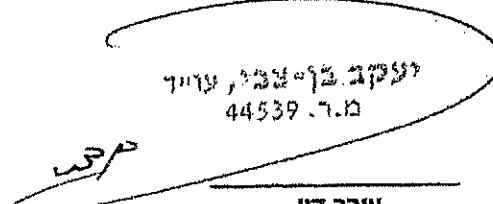
מבלי לפגוע בכלליותו של יפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בוועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, הודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. להופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום, היום 21.7.2022


ג'פי אסתר פיליס

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל


יעקב בן-צבי, עדיין
מ.ר. 44539
עורך דין

ייפוי כוח

אני החתום מטה אברהם מלתבאשי ת.ז. 59711838 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי בקשת היתר לגבי הבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת חיתר 2022/0293.00

מבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, חכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתו"ב ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובת, לדיון, ערר, הודעה, טענה, השגה, או הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. להופיע בשמי וליוצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום, היום 24.7.2022


אברהם מלתבאשי

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

עורך דין

103/10

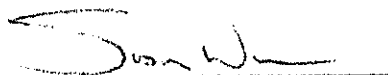
ייפוי כוח

אני החתומה מטעם וינטון סוזאן נעמי מספר דרכון 506294011 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 לחיות בא כוחי, לחופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתו"ב מחוז ירושלים, בעניין הליכי בקשת חיתר לגבי חבית ברחי מתתיהו 3 ירושלים בקשת חיתר 2022/0293.00

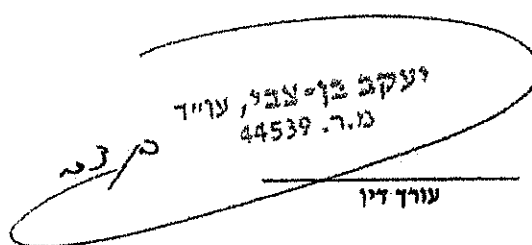
מבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יחא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, כולן או מקצתן, חכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר חנובע ממנו כדלחלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתו"ב ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות בועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, הודעה, טענה, חשגה, או חליך אחר חנוגע או חנובע מחעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לחופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מחפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל חפעולות בכל עניין חנובע מחעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על חתומי, היום 21.7.2022


וינטון סוזאן נעמי

חנני מאשר את חתימת מרשתי חנ"ל


יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
עורך דין

ייפוי כוח

אני החתום מסמך וינטון אדם האוורד מספר דרכון 511336151 ממנה כזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 לחותם בא כוחי, לחופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ועדת ערר לתוייב מחוז ירושלים, בעניין חלכי בקשת חיתר לגבי הבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת חיתר 2022/0293.00

מבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יהא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או-מקצתן, חכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלחלן:

1. לערוך ולהגיש מסמכי חתנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתוייב ירושלים ולועדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. ליוצגני בדיון שיתקיים בחתנגדות בוועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולהגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, חודעה, טענה, השגה, או חליך אחר חנוגע או חנובע מחעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לחופיע בשמי וליוצג אותי בקשר לכל אחת מחפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל חפעולות בכל עניין חנובע מחעניין הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום, חיום 21.7.2022


וינטון אדם האוורד

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539

עורך דין

טבלת נספחים

נספח 1	העתק רלבנטי מהוראות תקן חניה 5166 ב
נספח 2	העתק חו"ד מתכננת המחוז מ-27.7.21
נספח 3	העתק מתשריט והוראות תכנית 3770
נספח 4	העתק מהיתר בניה למגרש הצמוד 35, ומפת מדידה לבקשת היתר קודמות למגרש 36
נספח 5	החלטת ועדה לאשר מקום חניה נוסף במגרש 35 ואישור מח' תנועה ועל בסיס זכות הדרך
נספח 6	תמונות עזובת חצר
נספח 7	תמונות למרקם גישה מוטורית מדרכים זימות ולחניה בתחום המגרש

כנסת 1

העתק רלבנטי מהוראות תקן חניה 5166 ב

לתכניות כאמור, אשר אושרו או הופקדו לאחר אישורה של תכנית מתאר 5166 ולפני אישורה של תכנית זו, ימשיכו לעמוד בתוקפם ללא שינוי.

(ה) על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית בהיתר בניה לשנות את תקן חניה בתכניות שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו ולהתאימן לתקן החניה שעל פי תכנית זו, בכפוף להסכמה בכתב של בעל הזכויות במקרקעין ובכפוף לקבלת המלצת מהנדס העיר.

(ו) תשריט תכנית מתאר מס' 5166 מבוטל בזאת.

(ז) הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 5166 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

6. הוראות כלליות:

6.1 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המחייבות תקן חניה נמוך יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

לאחר סעיף 6.1 יבוא חסעיף הבא:

6.2 סטייה וביצוע בשלבים:

ועדה מקומית באישור ועדה מחוזית, רשאית:

(א) לאשר לגבי אתר בניה מסויים סטייה מהוראות התקן, לרבות פטור מלא מחניה, אם תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים, מחייבים זאת.

(ב) לקבוע כי הוראות התקן יבוצעו בשלבים.

7. הגדרות ופרוש מונחים:

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים הפירוש המופיע בצד ההגדרה בסעיף 7 בתכנית מתאר מקומית מס' 5166 בכפוף לשינויים הבאים:

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

"אתר לשימור- בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, ובכלל זה כל בניין שהוגדר בתכנית מאושרת כבניין לשימור או כבניין אופייני, וכן בניין הנכלל ברשימת השימור ע"פ התוספת השלישית לחוק".

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

"גובה מרתף חניה"- גובהו של מרתף חניה יכול שיהא גבוה יותר מ- 2.25 מטר ובלבד שהחלל שגובהו גדול מ-2.25 ישמש לחניה בלבד.

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

"ועדה מקומית"- הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, לרבות ועדת המשנה המקומית בהתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק התכנון והבניה תשל"ה-1965.

לאחר סעיף 7.10 תתווסף ההגדרה הבאה:

"מתקן חניה"- מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר במקום חניה אחד, האחת מעל לשניה, על ידי הורדה ותרמה באופן ממוכן, והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד.

לאחר סעיף 7.11 תתווסף ההגדרה הבאה:

"שטח יחידת דיור"- סה"כ השטחים העיקריים ביחידת דיור בתוספת שטח הממ"ד ללא שטחי שרות.

כנסת 2

העתק חוה"ד מתכנת המחוז מ-27.7.21

ו. חוות דעת הוועדה המחוזית

התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2

**מדינת ישראל
מינהל התכנון – מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית**

27/07/2021

לכבוד

שרון דינור

שלום וברכה,

הנדון: חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038

מתתיהו 3, בקעה. בקשה מס' 15485

סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכננת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038

1. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכננת המחוז.
2. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב מתתיהו 3 בבקעה. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה חינו 549 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין היסטורי. עפ"י תיק התיעוד מדובר במבנה בן קומה אחת משנות ה-30 של המאה ה-20 וקומה נוספת מאוחרת. המבנה אינו מוגדר לשימור בתב"ע או בכרססת.
3. הבקשה מציעה את הריסת פנים המבנה תוך שימור כל החזיתות, תוספת אגף בחלק הדרומי ובניית תוספת של 2 קומות וגג רעפים מוגבה. סה"כ 3 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומה חלקית חפורה עבור 9 יח"ד. הבינוי המוצע חינו בהיקף של 798 מ"ר מירבי המהווה כ-145% בניה מירביים. קווי הבניין הינם בהתאם לקונטור הבינוי ההיסטורי הקיים והתוספת בחזית המערבית אשר ממוקמת בקו בניין של כ-5 מ' מגבול המגרש. במסגרת הבקשה לא מוצע פתרון חניה.
4. על המגרש חלה תכנית 3770 אשר אושרה בשנת 1999, תכנית זו הינה בעלת אופי שימורי מובהק אשר חלק ממטרותיה הוא קביעת הוראות לשימור ושיקום. תכנית זו קובעת

תוספת מידתית של זכויות בניה תוך מתן תוראות עיצוביות מפורטות הנוגעות הן להסדרת המרחב הציבורי ע"י דרכים, מעברים להולכי רגל ושבילים והן לשימור המרקם ההיסטורי הקיים באזור. תוראות אלו נוגעות בין היתר לשימור חצרות, בורות מים, גדרות וכן חנניות עיצוביות לחזיתות, גגות, מרפסות, מדרגות, חומרי גמר ועוד.

5. התכנית מאושרת מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד ומאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד 3 קומות וגג רעפים בשימוש. 75% בניה. קווי בניין בהתאם לתכנית המתאר.

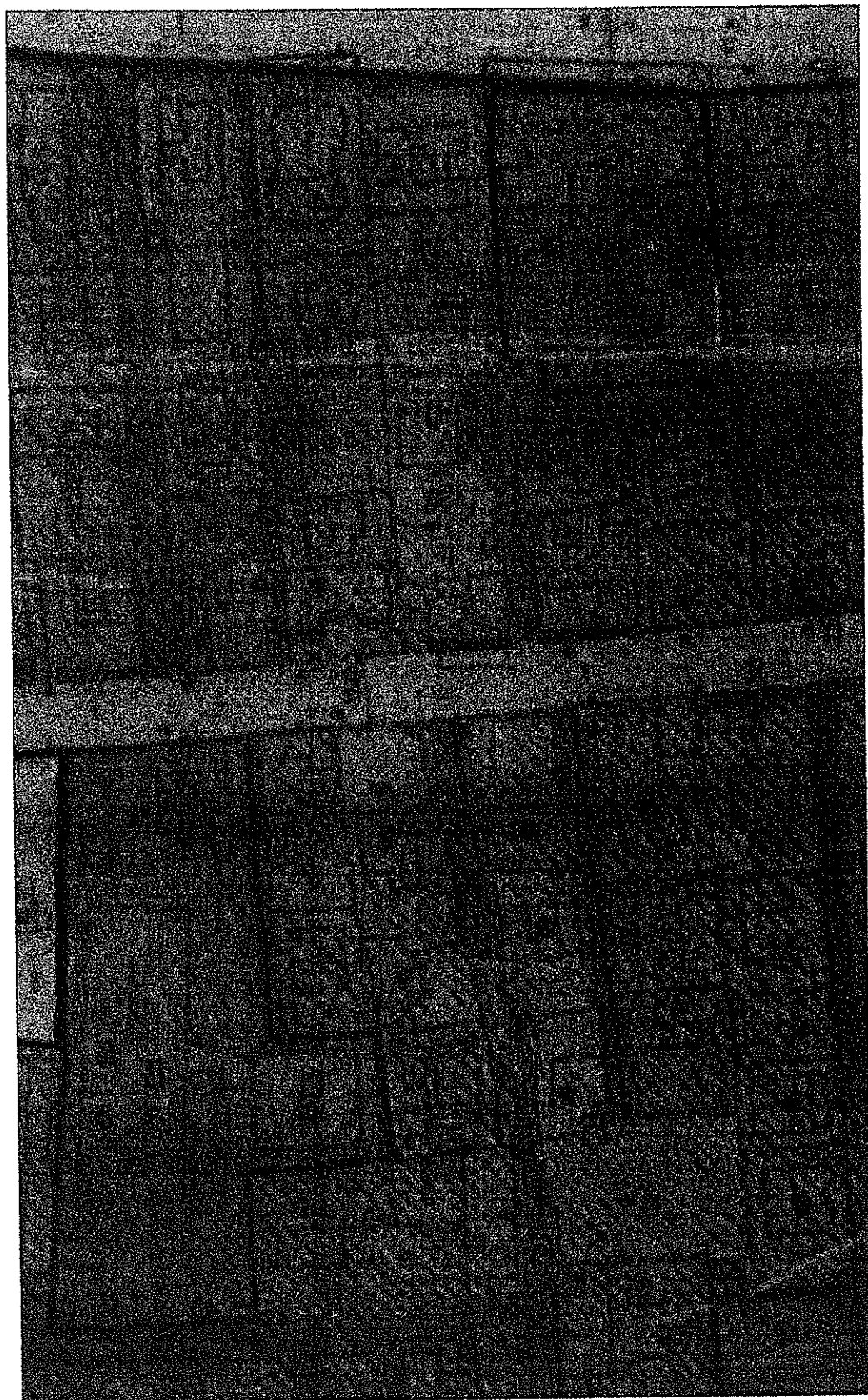
6. על המגרש נשוא הבקשה חלה תכנית אב בקעה אשר מייעדת את המגרש לשימור מרקמי ומאפשרת 90-120% מירביים. תכנית עד 40 אחוז. 3.5 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, קווי בניין קידמי 6 מ', צידי ואחורי 4 מ'.

7. נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

- מדובר במבנה קטן עם מספר יחידות דיור מועט. בהתאם לכך יש להתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה לפי תכנית אב בקעה (עד 120% מירבי). זכויות הבניה יגרעו בין היתר מהקומה השלישית המובלעת בגג רעפים וכן מקומות המרתף.
- הבקשה מציעה יחידות דיור נפרדות חפורות במלואן בתת הקרקע. יש לבחון אפשרות להציע את יחיד בקומות המרתף כהרחבה של חדירות בקומות העליונות (דופלקס) ולבחון את הקטנת החצרות האנגליות המוצעות בהתאם.
- יש לבחון את האפשרות למיקום חניה בתחום המגרש. ככל ומדובר במגרש כלוא יש לבחון חלופות נוספות, לרבות כופר חניה.
- בהמשך להערה לעיל לעניין זכויות הבניה יש לצמצם את המרפסות המובלעות בגג הרעפים וכן להנמיך את המעקה הפנימי או להנמיך את הרצפה בגובה הנדרש להסרת מערכות בלבד וככל הניתן להנמיך לגובה שורת אבן אחת.

בכבוד רב,

שירה תלמי – מתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון



מקדא גולדענע פארשטאנדלעכע

נאכדעם וואס

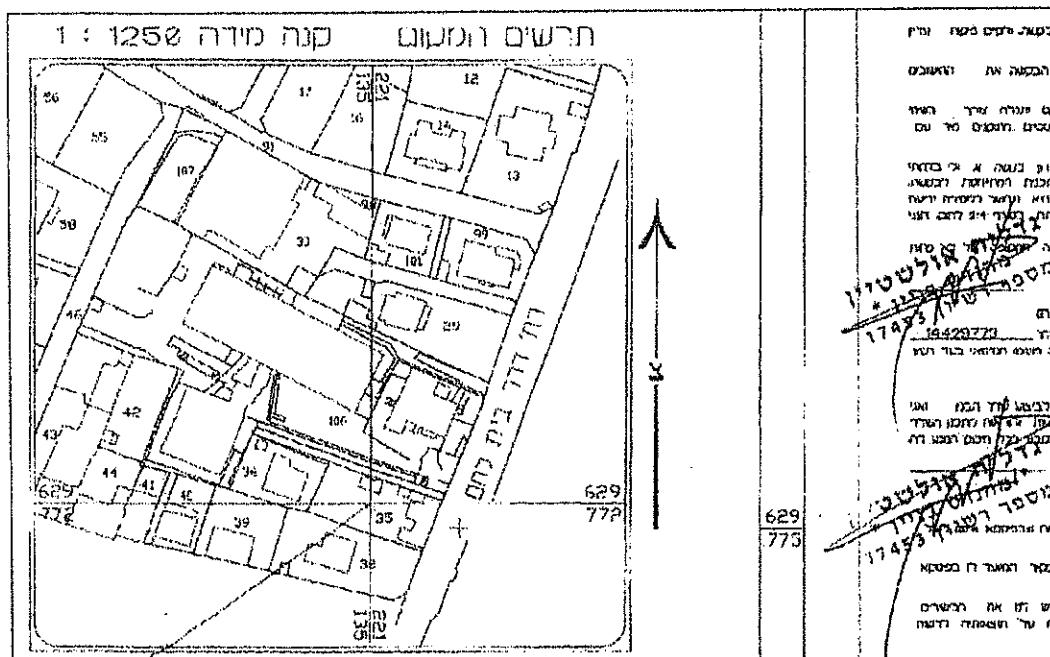
די קייזער איז פארוואנדלט

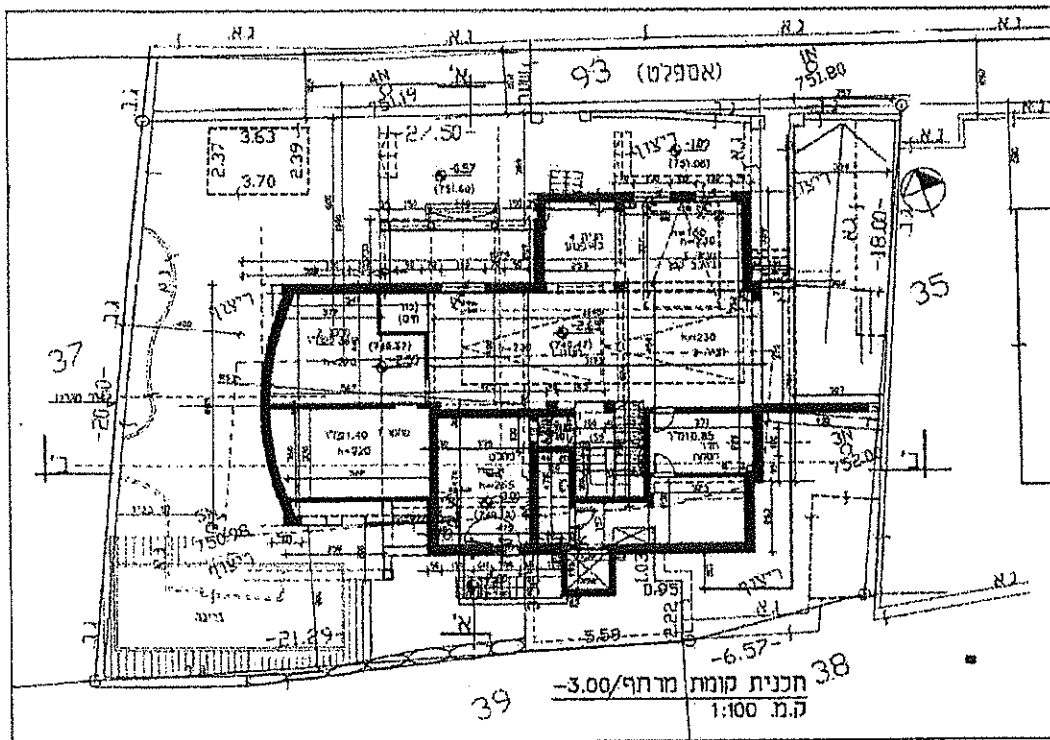
די שטאט אין א גאנצערע

אומשטאנד

וועגן דעם







כנספח 5

החלטת ועדה לאשר מקום חניה נוסף במגרש 35
ואישור מח' תנועה ועל בסיס זכות הדרך

החלטת הוועדה

נגישות

מערכת רישוי בניה < -

מספר תיק: 2016/0583.00

החלטת ועדה מתאריך 23/4/2017: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מכיוון שהחנייה היא על חשבון רכוש משותף נדרשת הסכמה של 66% - עומד בדרישה
הוחלט לאשר את הבקשה להריסת הגדר.

שטחי בנייה:

ללא שינוי בשטחי הבנייה הקיימים.

אישורים ניווחדים:

1. מחלקת חנייה:

התקבל אישור מחלקת חנייה ע"י נלינה ספיבק מיום 23.02.2017.

2. מחלקת שימור:

התקבל אישור יחידת שימור ע"י הלוי קארין מיום 31.05.2016 בתנאים הבאים:

1. יש לפעול לפי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע.

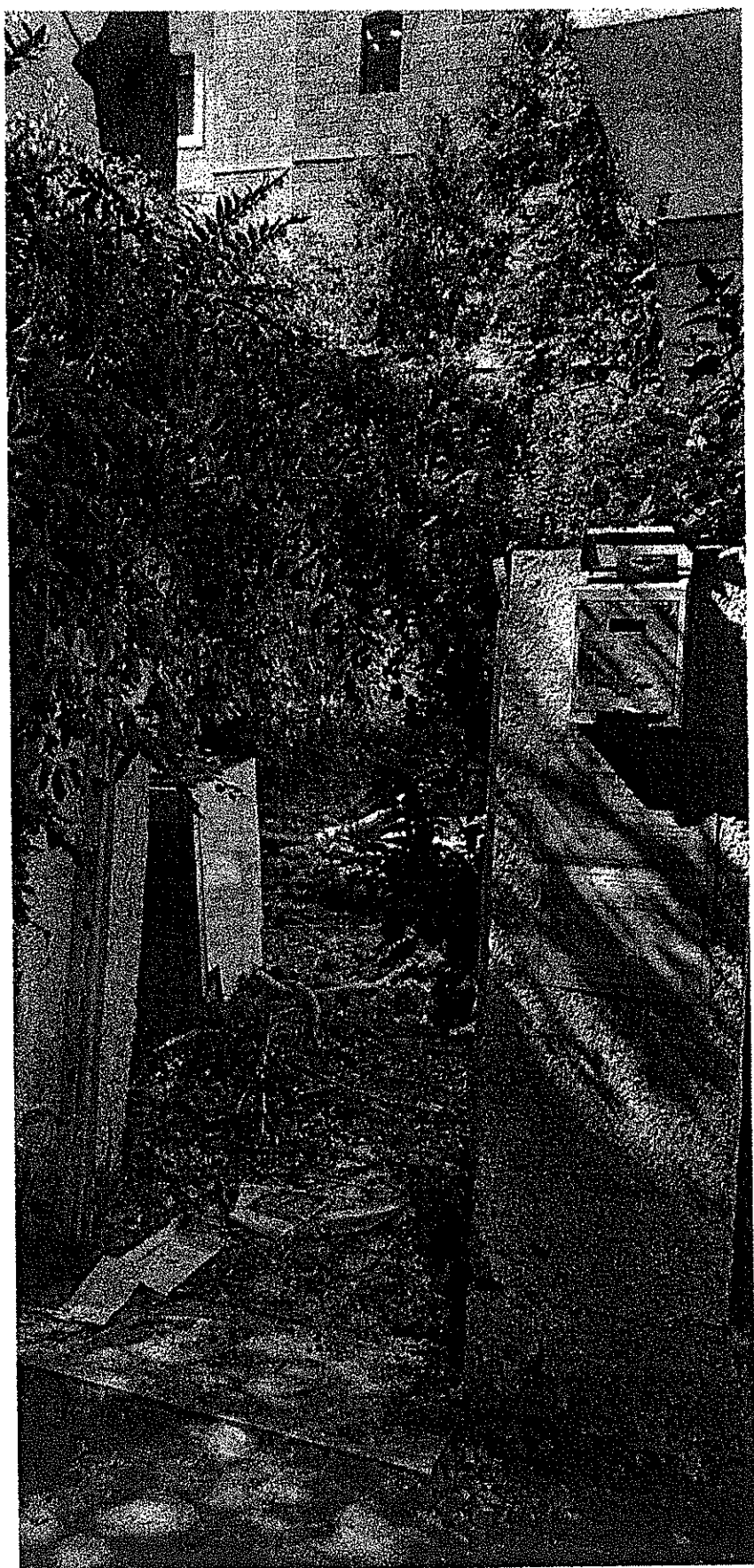
2. אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהי מהוראות התב"ע.

3. אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מנוכיות בנייה כלשהן.

נספח 6

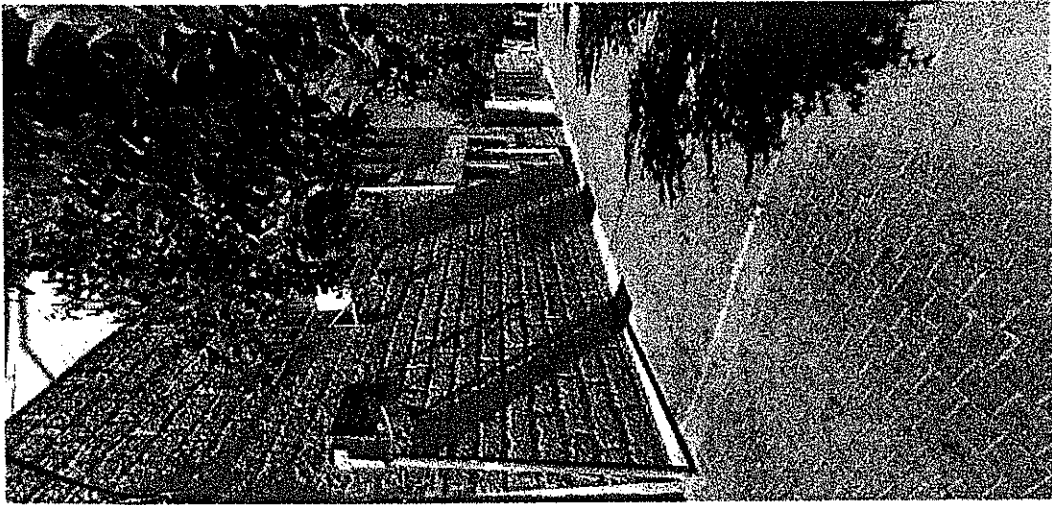
תמונות עזובת החצר האחורית והצדית

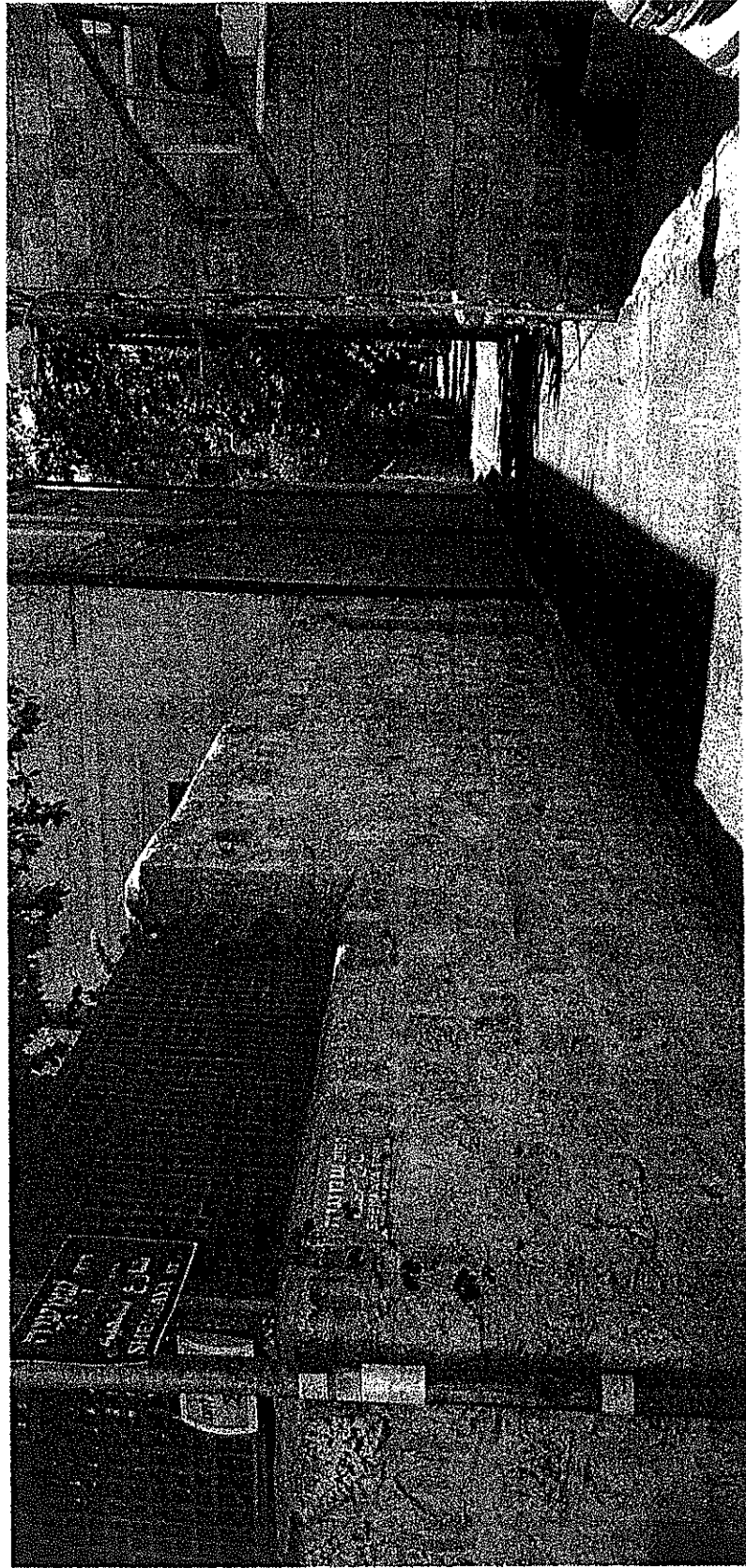


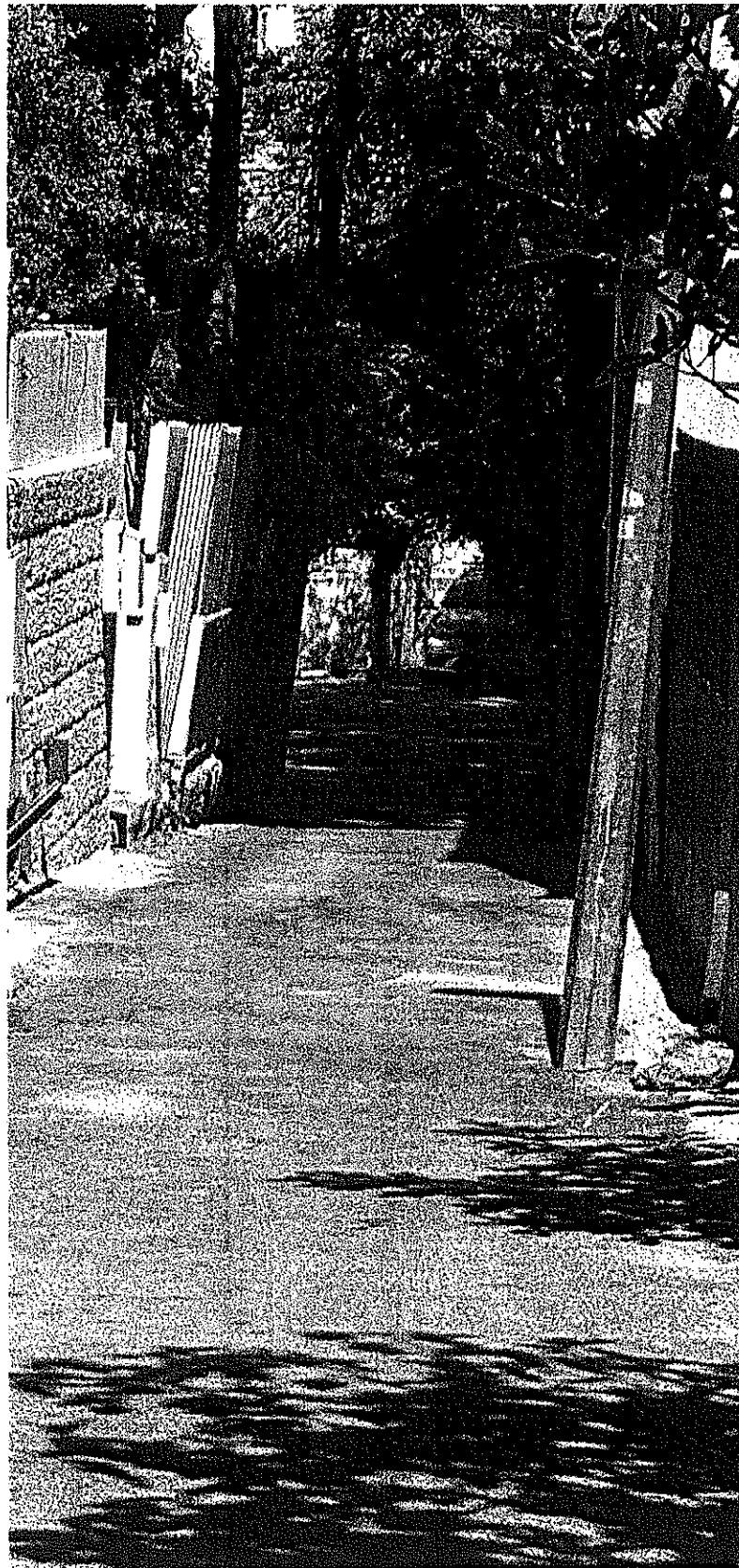


כנספח 7

**תמונות למרקם גישה מוטורית מדרכים דומות
ולחניה בתחום המגרש**









יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון YAKOV BEN- TZVI ADVOCATE & NOTARY

PLANNING & CONSTRUCTION, REAL ESTATE

תכנון ובניה ומקרקעין

21 ליולי 2022

לכבוד

מר אליעזר ראובברגר, יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
כיכר ספרא 1,8
ירושלים

א.ג.,

הנדון: בקשת היתר 2022/0293.00 רח' מתתיהו 3 ירושלים -

בקשת ארכה לחגשת השגות/התנגדויות

אתכבד לפנות אליכם בנדון בשם בעלי דירות ברח' מתתיהו :

1. הח"מ התבקש, זה עתה, לייצג קבוצת בעלי דירות ברח' מתתיהו בירושלים, המעוניינים להציג ולהשמיע בפני הועדה המקומית הנכבדה, התייחסויות והשגות לחליך בקשת החיתר שבנדון - מצ"ב ייפוי כוח מאת 2 מבעלי הדירות, ברקוביץ' גירמי ודבורה.
2. חלקם של בעלי הדירות (חמתגוררים בהן) נמצא כרגע בחו"ל, על רקע תקופת/חופשות הקיץ, וממילא גם לח"מ תוכננה חופשה לשבוע הקרוב.
3. דבר פרסום בקשת החיתר להתנגדויות, התקבל לראשונה אצל אחד מבעלי הדירות ברח' מתתיהו, רק לפני מס' ימים. כך שממילא סד חזמנים שנקבע לחגשת השגות עד ליום 2.8.22, הוא קצר מאוד, עד בלתי אפשרי עבורם.
4. בנסיבות כולן, כולל מורכבות הבקשה לחיתר עצמה, המחייבת בחינת אנשי מקצועי לרבות מהנדסי תנועה ואדריכלים, אודה על מתן ארכה של 30 יום לחגשת השגות/התנגדויות.

בכבוד רב

יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
כ/ג

יעקב בן-צבי, עו"ד ונוטריון

ייסודי כוח

אנו החתום מטעם גירמי ברקוביץ' ת.ו. 017884057 ממנה בזאת את עו"ד בן-צבי יעקב/קובי מ.ר. 44539 לחירות בא כוחי, לחופיע ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ו/או ערר לתו"כ מחוז ירושלים, בעניין חליכי בקשת חיתר בעניינה חבית ברח' מתתיהו 3 ירושלים בקשת חיתר 2022/0293.00

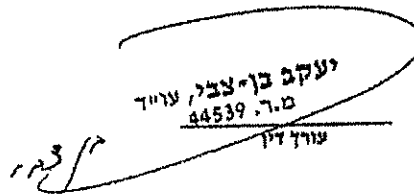
מבלי למנוע בכלליותו של ייפוי-הכוח חנייתו לעיל, יהא בא-הכוח חנייל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חכאות, כולן או מקצתן, חבל בקשר לעניין חנייל ולכל דבר חנובע ממנו כדלחלן.

1. לערוך ולחגיש מסמכי חתנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתו"כ ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בחתנגדות בוועדה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולחגיש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, חודעה, טענה, חשגה, או חליך אחר חנובע או חנובע מחענין חנייל ללא חצא מן הכלל.
4. לחופיע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות חנייל בפני כל ועדה לתכנון או דשויות ומוסדות אחרים ובכלל וח ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין חנובע מחענין חנייל.

ולראיה באותי על החתום, חיום 21.7.2022


גירמי ברקוביץ'

חנני מאשר את חתימת מרשי חנייל


יעקב בן-צבי, עו"ד
מ.ר. 44539
עורך דין

ייפוי כוח

אני החתומה מטה דבורה ברקוביץ' ת.ז. 015508641 ממנה בזאת את עו"ד בן-עמי יעקב/קובי מ.ר. 44539 להיות בא-כוחי, לחזקתי ולפעול עבורי בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ושא ועדת ערר לתויכ מתוו ירושלים, בעניין הליכי בעניין בקשת חיתוך לבני חבית ברחי מתחיתו 3 ירושלים בקשת חיתוך 2022/0293.80

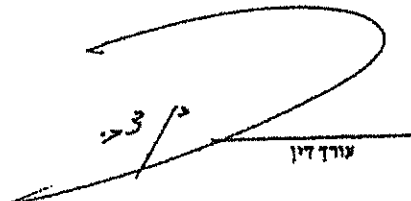
מבלי למנוע בכלליותו של ייפוי-הכוח הניתן לעיל, יחא בא-הכוח הנ"ל רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל תכנונות חבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל דבר הנובע ממנו כדלהלן.

1. לערוך ולחגש מסמכי התנגדות ומסמכי ערר לועדה המקומית לתויכ ירושלים ולעדת הערר המחוזית בשמי ועבורי.
2. לייצגני בדיון שיתקיים בהתנגדות טענה המקומית בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.
3. לחתום על ולחגש בשמי כל בקשה לעיון, לתגובה, לדיון, ערר, חודשת, טענה, השגה, או חליף אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לתפוע בשמי ולייצג אותי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדה לתכנון או רשויות ומוסדות אחרים ובכלל זה ועדות ערר לתכנון ובניה וועדות מקומיות לתכנון ובניה.
5. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך, ולנקוט בכל הפעולות בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

ולראיח באוני על החתום, היום 21.7.2022


דבורה ברקוביץ'

חנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל


עורך דין

יעקובי רוחמה

מאת:

נשלח:

אל:

נושא:

קבצים מצורפים:

חשיבות:

<Yakov Ben Tzvi <Yakov@bentzvi-office.com

יום שני 26 אוגוסט 2024 13:23

יעקובי רוחמה

FW: הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בבקשה

מספר: 2022/0293.00

הודעת מזכירות דיון pdf.180924

גבוהה

שלום גב' רוחמה - בהמשך לשיחתנו הטלפונית

להלן ומצ"ב לגבי זימון בית-משפט לדיון הקבוע לי בבית המשפט ברחובות בתיק ת.א. 4505-03-23 זה מכבר ועוד מפברואר

...2024

בכבוד רב

מדינת ישראל, הרשות השופטת

נט המשפט



הגשות

פתיחת תיק

איתור תיקים

תיק חדש: תיק בית משפט ✓ מספר תיק: 4505 - 03-23 תיק ישן: ○

☆ ת"א 4505-03-23: גולדשטיין שירותי תברואה בע"מ נ... תביעה כספית אחר

מועדי דיון

הצגת כל הדיונים	הצגת דיונים עדכניים
-----------------	---------------------

תאריך	שעת התחלה	שעת סיום
18/09/2024	12:30	13:00

הדיון הבא	18/09/2024
הדיון הקודם	סיום נקבע
לפרטים נוספים	
פרטים כלליים	
גורמים	
פעילויות לצדדים	
מועדי דיון	
כתבי טענות	
בקשות והוראות	
בקשות לסעד זמני	
בקשות אחרי סגירה	
תצהירים	
חוות דעת	
החלטות בתיק	
פסקי דין	
פרוטוקולים	
מוציגים	
תיקים קשורים	
תיק כספי	
סיכומים	
מזכירות	
תיק ביר	

ברוחמה א. ואלה הדיון התקבל
850 יתקבל יאלה הוא ענין 850

עו"ד בן-צבי יעקב
רח' בן-יהודה 1 ירושלים
טל' 02-5869594 פקס' 02-5337844 נייד 050-8592737
Yakov@BenTzvi-Office.com
www.BenTzvi-Office.com

From: Yakov Ben Tzvi <Yakov@bentzvi-office.com>
Sent: Monday, August 26, 2024 10:43 AM
To: 'YKRUHAMA@jerusalem.muni.il' <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>
Cc: 'RhOren@jerusalem.muni.il' <RhOren@jerusalem.muni.il>; 'rtrachel@jerusalem.muni.il' <rtrachel@jerusalem.muni.il>; 'jberkovits@gmail.com' <jberkovits@gmail.com>
Subject: FW: 2022/0293.00 מספר: בבקשה ולבנייה לתכנון ולבנייה בבקשה מספר: 2022/0293.00
Importance: High

הגב' רחמה יעקובי

שלום וברכה –

ראי פנייתי למטה ובקשתי לשינוי מועד הדיון שהועבר למרשיי ביום חמישי – המועד המתנגש עם מועד דיון בימ"ש הקבוע לי
זה מכבר לפני תקופה
עד עתה לא קיבלתי כל מענה לפנייתי
האם מועד הדיון שונה לבקשתי ?

לטיפולך המסור בתודה

עו"ד בן-צבי יעקב
רח' בן-יהודה 1 ירושלים
טל' 02-5869594 פקס' 02-5337844 נייד 050-8592737
Yakov@BenTzvi-Office.com
www.BenTzvi-Office.com

From: Yakov Ben Tzvi <Yakov@bentzvi-office.com>
Sent: Thursday, August 22, 2024 1:22 PM
To: 'RhOren@jerusalem.muni.il' <RhOren@jerusalem.muni.il>; 'rtrachel@jerusalem.muni.il' <rtrachel@jerusalem.muni.il>
Cc: 'jberkovits@gmail.com' <jberkovits@gmail.com>; 'ALDALIA@jerusalem.muni.il' <ALDALIA@jerusalem.muni.il>; 'ZDNELI@jerusalem.muni.il' <ZDNELI@jerusalem.muni.il>
Subject: RE: 2022/0293.00 מספר: בבקשה ולבנייה לתכנון ולבנייה בבקשה מספר: 2022/0293.00
Importance: High

גב' רוטנברג שלום רב

הריני לחזור בזאת על כל האמור למטה – ולעניין הבקשה לשינוי מועד הדיון בועדה -
ולבקשך לשנות את מועד הדיון בועדה כך שאוכל לייצג את מרשיי בדיון בפניה
והואיל ולח"מ קבוע דיון בית-משפט באותו יום ושעות ומחוז לעיר, וזה מכבר כחצי שנה קודם לכן (במידה ותבקשי אעביר
לעיוןך את זימון בית המשפט לדיון כאמור)
נא התייחסותך הדחופה
(לגבי כתובת אימייל – כתב ההתנגדות הוגש ע"י הח"מ ובו מצויינת כתובת האימייל של הח"מ)

בכבוד רב



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

ח' באלול תשפ"ד
11/9/2024

לכבוד
עו"ד עו"ד קימלדורפר מרדכי
הסורג -21
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2022/0293.00
כתובת: מתתיהו 3, גאולים - בקעה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 13/10/2024 בשעה 13:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	1990/0075.16
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה על פי תב"ע 7645, תוספת בניה, תוספת מרפסות גג, תוספת ח. מחוזק ותוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פולסקי יוסף אביגדור
עורך הבקשה	מר ברלב דן
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

סולם יעקב 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12045	תחילת תוקף	08/08/2008	1	מגורים ב	3715

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1990/75.6 תוספת לבניין קיים.

2003/169 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4-5 קומות .

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס +6.30 :

מוצע מחסן בשטח של 11.15 מ"ר עבור דירה מס' 52.

קומה ג, מפלס +17.50 :

עבור דירה מס' 52 מוצעת תוספת חדר מחוזק ומרפסת בגג בשטח של 6.52 מ"ר.

קומה ד, מפלס +20.40 :

מוצעת קומה חדשה של מגורים בשטח של 66.77 מ"ר עבור דירה מס' 52 (משפ' פולסקי) ומדרגות מקשרות לדירה הקיימת +מרפסת בגג בשטח של 8.08 מ"ר .

ברחוב סולם יעקב 4 , רמות גוש 30716 חלקה 17.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1.הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה במפלס +6.30

2.הקלה עבור מרפסת בגג

3.הקלה לבניה שלא בהינף אחד

4.הקלה לבניית ח. מחוזק עבור שיפור מיגון

5.הקלה לתוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי

6.הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות:

התקבלה התנגדות ממר אלישע הריס עבור פתח וריצוף מרפסת מעל דירתי.

השטח ממוקם מעל חדרי שינה של ילדי הרגישים לוויסות רגשי וכו' בנוסף מדובר בשטח מרפסת נוסף על הקיים בהיתר.

הקלת 5% לבניה חוסמת גישה לתשתיות של דירתי בגג המשותף ומניעת דוד שמש במקומו.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 17 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע, ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון השטחים שטחי בניה: הבינוי המוצע שונה בקונטור מהנספח המאושר. בטבלת השטחים בתבע ניתנו שטחים באופן כללי ולא עפ"י חלוקת הדירות ע"כ נידרש לחשב את השטח המוצע עפ"י קונטור המוצע בנספח, יש להראות שרטוט עפ"י קונטור הבניה שמוצע ע"ג הנספח עבור דירה זו וכך יהיה ניתן לוודא את סך השטחים המאושרים למימוש. מחסן: שטח הדירה המחושב אינו תואם לשטח בטבלת השטחים 138.73 מ"ר יש להציג מחסן עם שטח מעודכן עפ"י חישוב תואם. קולטי שמש על הגג:

מוצע בבקשה: תוספת על הגג עברו דירה מס' 52 בלבד. המוצע שונה בקונטור הבניה ובמרפסת הגג המוצעת בשונה מהנספח. פורסמה הקלה: "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי" אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חתימת השכן. שטחי בניה: מוצע בתוכנית עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 52.49 מ"ר. שטח מרפסת 7.07 מ"ר. הבינוי המוצע שונה בקונטור מהנספח המאושר. בטבלת השטחים בתב"ע ניתן שטחים באופן כללי ולא עפ"י חלוקת הדירות ע"כ נידרש לחשב את השטח המוצע עפ"י קונטור המוצע בנספח, יש להראות שרטוט עפ"י קונטור הבניה שמוצע ע"ג הנספח עבור דירה זו וכך יהיה ניתן לוודא את סך השטחים המאושרים למימוש. 5% השלמת קומת גג עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1%5. השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בנין מגורים משותף. 2. ניתן לאשר פעימה אחת מכוח תוכנית 101-1207158: בכפוף לאישור ומתן תוקף לתוכנית זו. 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 4. תוכנית צל-במידה ובמסגרת הבקשה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 55 השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל כנדרש 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף		
---	--	--

זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע. מוצע בבקשה: מוצע בתוכנית 14.28 מ"ר מכוח תוספת 5% השלמת קומת גג. פורסמה הקלה: "הקלה לתוספת 5% השלמת קומת גג בחלק היחסי". מוצגות תוכניות צל ל-5% השלמה לתוספות הקיימות על הגג ולכן אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: עפ"י בתקנות (סעיף 151ג) "תוספת שטחי שרות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר...בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור...אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה-לא ייחשבו כסטיה מתכנית" פורסמה הקלה: "הקלה לבניית ח. מחוזק עבור שיפור מיגון" מוצע בבקשה: חדר מחוזק לדירה מס' 52 בקומת עליונה על תוספת קיימת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת גג: בתוכניות מוצעות 2 מרפסות גג. אחת במפלס +17.50 בחזית צפונית בצמוד לחדר מחוזק המוצע בשטח של 6.52 מ"ר והשניה במפלס +20.40 בחזית דרומית היוצאת מהבינוי המבוקש על הגג בשטח של 8.08 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין זה: "הקלה עבור מרפסת גג" מרפסת הגג במפלס +20.40 הינה בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה: "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי". ומוצע		
---	--	--

תוכנית צל בהתאם. התקבלו חתימות שכנים 12 מתוך 12 בעלי דירות בכניסה נשוא הבקשה, עומד במותר. מחסן: שטח מחסן מוצע 11.15 מ"ר מתוך 139.44 מ"ר. (8% משטח הדירה) פורסמה הקלה: "הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה במפלס +6.30" שטח הדירה המחושב אינו תואם לשטח בטבלת השטחים 138.73 מ"ר יש להציג מחסן עם שטח מעודכן עפ"י חישוב תואם. התקבלו חתימות שכנים 12 מתוך 12 בעלי דירות בכניסה נשוא הבקשה, עומד במותר. מרפסות זיז, תכסית, גדר/מבנה להריסה, יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות עפ"י סעיף 5: (א) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידת דיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבנוי (ב) הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 ל-5 קומות. מוצע בבקשה: תוספת קומת מגורים עבור דירה מס' 52 עם מדרגות מקשרות לדירה, סה"כ 5 קומות בבניין, עומד במותר. גובה בניה עפ"י נספח: +23.40 מ'. מוצע בבקשה: +23.40 מ'.		
---	--	--

חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. -יש להציג בתוכנית כנדרש. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה הינו שונה מנספח הבינוי. מחסן – נדרש חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה, התקבלו חתימות שכנים 12 מתוך 12 בעלי דירות בכניסה נשוא הבקשה, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע, ע"כ אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. להלן עיקרי ההתנגדות: התקבלה התנגדות ממר אלישע הריס עבור פתח וריצוף מרפסת מעל דירתי.(תת חלקה 47)		
--	--	--

השטח ממוקם מעל חדרי שינה של ילדי הרגישים לזוויסו ת רגשי וכו' בנוסף מדובר בשטח מרפסת נוסף על הקיים בהיתר. הקלת 5% לבניה חוסמת גישה לתשתיות של דירתי בגג המשותף ומניעת דוד שמש במקומו. המלצת האגף לזמן את המתנגד אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - בינוי על הגג פחות מ200 מ"ר, לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.11.23.		
הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה במפלס + 6.30 הקלה עבור מרפסת גג הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לבניית ח: מחוזק עבור שיפור מיגון. הקלה לתוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע, ע"כ אין מניעה לאשר.

מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון השטחים

שטחי בניה:

הבינוי המוצע שונה בקונטור מהנספח המאושר.

בטבלת השטחים בתבע ניתנו שטחים באופן כללי ולא עפ"י חלוקת הדירות

ע"כ נידרש לחשב את השטח המוצע עפ"י קונטור המוצע בנספח, יש להראות שרטוט עפ"י קונטור הבניה שמוצע ע"ג הנספח עבור דירה זו וכך יהיה ניתן לוודא את סך השטחים המאושרים למימוש.

מחסן:

שטח הדירה המחושב אינו תואם לשטח בטבלת השטחים 138.73 מ"ר

יש להציג מחסן עם שטח מעודכן עפ"י חישוב תואם.

קולטי שמש על הגג:

יש להציג בתוכנית כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

59/75.16
תצהיר

אני, אלישע חריס, נושא/ת ת.ז. 305455032 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפוי/ת לעונשים חקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב בדלחן:

אני מגיש/ת תנגדות לפתח וריצוף עבור מרפסת מעל דירתי-בקשת הקלה.

העובדות:

א. השטח המדובר ממוקם מעל חדרי השינה-ילדים בדירתי והדבר ייסב לי נזק רב מאחר ויש לי ילדים רגישים מאד לרעש (בעלי קושי בוויסות חושי) בייחוד שמדובר בשטח גדול ובשעות פנאי ומשפחות גדולות (כדור, מכוניות וכד'). מדובר בשטח מרפסת נוסף על הקיים בחיתר (i)

ב. הקלת 5% לבניית חוסמת גישה לתשתיות של דירתי בגג חמשותף וכן גורם למניעת הגעת שמש לדוד חשמש של דירתי הקיים בשטח.

נציין שהעלנו את הדברים בשיחת טלפון עם מבקש החיתר ועד חיום הוא לא פנה אלינו לדון בצורה מכובדת ומסודרת על הדברים.

אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמיי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א.ר.ר'ס

חתימה

14.11.23

תאריך

אישור

אני, יחודה חריס עו"ד מרחוב המעגל 1 בעיר רמת גן מאשר בזה כי ביום 14.11.23 חופתי בפניי מר אלישע חריס המוכר לי באופן אישי שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 305455032 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה במני.

יחודה חריס, עו"ד
מ.ר. 81700

חותמת


חתימה

ד' בתשרי תשפ"ה
6/10/2024

לכבוד

מר פולסקי יוסף אביגדור
סולם יעקב 4, רמות, ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 1990/0075.16
כתובת: סולם יעקב 4, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 13/10/2024 בשעה 14:30

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

ד' בתשרי תשפ"ה
6/10/2024

לכבוד
מר ברלב דן
אהלי יוסף 22\52
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 1990/0075.16
כתובת: סולם יעקב 4, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 13/10/2024 בשעה 14:30

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

ד' בתשרי תשפ"ה
6/10/2024

לכבוד
הריס אלישע
סולם יעקב 4/47 ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 1990/0075.16
כתובת: סולם יעקב 4, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 13/10/2024 בשעה 14:30

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2021/0363.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בנייה וחיזוק מבנה קיים לפי הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בשארי גדעון
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ח. סירני 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4660	תחילת תוקף	03/09/1997	22	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2021/0363.00 רחוב ח. סירני 1 – תמ"א 38/1

גוש: 30414

חלקה: 22

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי מ- 2 אגפים, אגף מזרחי בן 3 קומות וגג רעפים הכולל 2 יח"ד. אגף מערבי בן 2 קומות וגג רעפים הכולל 2 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד.

סה"כ 4 קומות מעל קומת מחסנים ו- 8 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת מרתף – מפלס -2.55 – מוצעת חפירה לצורך יצירת קומת מחסנים, בניית גרם מדרגות משותף, מעלית ומשלשי חניה.

קומה קרקע - מפלס 0.00 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, ריצוף חצר ואזור המתנה למכפילי החניה.

קומה א' - מפלס +3.06 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלס +6.38 – מוצעת הריסת קומה עליונה של יח"ד מס' 3 באגף מזרחי, מוצעות 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס +9.44 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד, מרפסות זיז וגג.

קומת גג מפלס +12.94 – מוצע פתח יציאה לגג מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: לא קיים - על פי דף רישום מרוכז של גוש 30414 משנת 1962 בדף מופיע גם חלקה 22 בגוש 30414.

היתרי בניה נוספים:

97/117.1 – הרחבת יח"ד קיימת – הופק היתר בניה בשנת 97.

97/117.4 – ריצופי חצרות בקומת קרקע – הופק היתר בניה בשנת 06.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 4660 משנת 1997 הכפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.

תכנית המתאר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, 50% בניה ובינוי עד 2 קומות.

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

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

	מתאריך	מידע קודם
המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל 4 יח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 סה"כ 200 מ"ר, הבקשה מציעה 151.61 מ"ר נוספים מכח תכנית 4660 החלה בחלקה - ניתן לאשר - שטחי תבע ותמ"א עומדים בסך השטחים המותרים בכפוף לצמצום שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות החדשות בהתאם להחלטת וועדה ערר. קומה ב' קיימת מציעה השלמת קומת גג בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4)(ג) בתכנית 10038 ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות, יח"ד מס' 5 מוצעת יחידה חדשה ע"ח חלק משטחי יח"ד קיימת מס' 3 בקומה א'. לחלק בין שטחים המוצעים מכח תמא ושטחים המוצעים מכח תבע בחישוב השטחים קומות חדשות קומות ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה.ג." – המוצע עומד בדרישה חלקית וחורג בהיקף שטחי הבניה המותרים מכוח תמ"א 38 מעל השטחים המוצעים מכוח תבע. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע	28/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עומד חלקי בדרישה - דירה מס' 7 מוצע חדר מחזק - לא ניתן לאשר, יש להציע את יח"ד זו מעל לעמודת הממ"דים בפניה צפון מערבית. דירה מס' 1: מוצע 54.43 מ"ר - 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית. דירה מס' 2: מוצע 61.74 מ"ר - 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 36.74 מ"ר מתכנית. דירה מס' 3: מוצע 54.39 מ"ר - 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית. דירה מס' 4: מוצע 81.05 מ"ר - 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 56.05 מ"ר מתכנית. סך שטחי בניה המותרים מכוח תמ"א 38 ב- 2 קומות הינם - 288.2 מ"ר סה"כ תוספות המוצעות ב- 2 קומות הינם - 420.7 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים מכוח תכנית 10038 ב- 2 הקומות החדשות. בנוסף יש לצמצם בקומות החדשות את סך שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות קיימות ע"ס 151.57 מ"ר ח"ד תכנון עיר לעניין ח. מחזק: הבקשה מציעה 2 יח"ד חדשות, המנצלות שטחים גם על גבי עמודות הממ"דים. ולמרות זאת יח"ד 7 מוצע חדר מחזק ולא ממ"ד. מאחר ומבחינה תכנונית אין מניעה מתכנון ממ"ד לכל דירה, פתרון חדר מחזק בדירה זו אינו מקובל. כל יח"ד תקבל ממ"ד. יש להציע חלופה לחלוקת 2 יח"ד בקומה זו. מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף, מחסן עבור כל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי אחסנה עד ל 8% כמות. יש למספר מחסנים. לציין גודל מחסנים.		
--	--	--

לציין גובה מחסנים 2.20 h. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר למעט חריגה של 50 ס"מ בפינת מרפסות בקו בנין מזרחי, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ולצמצום פינות המרפסות החורגות מקו בנין בפינה דרום מזרחית. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בהתאם לסעיף 2 קווי בנין. החזית הדרומית תורחב. על כן ניתן להציע מרפסות לחזית דרומית, עד לקו תמ"א בהתאם לתכנית 615880. כמו כן, החזית המערבית הפונה לרחוב צ'ילה, בעלת מספר מועט של פתחים. החזית הנצפית רובה אטומה ולא ראויה. ישנו מרחב תמרון להעשרת החזית במרפסות. תנאי לדיון ברישוי יהיה הצגת חלופות לחזית זאת. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: א. ישנו מקום רחב לחזית רח' צ'ילה. יש להציע נטיעת עצים חדשים נוספים. ב. עצים 5-9 מסומנים לעקירה ללא סיבה נראית לעין. על פי סקר העצים, חלקם לא מוגדרים כעצים בוגרים. מפת המדידה מסמנת עצים כתנאי שמדובר בעצים בוגרים. על כן: באם לא מדובר בעצים בוגרים יש לעדכן מפת המדידה ולסמן בהתאם. באם לא, יש לסמן עצים אלו לשימור. ג. על כל עץ שנעקר יש לשתול עץ חילופי. תברואה		
---	--	--

חו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. יש לתאם מול אגף תברואה. לתכנן 2 פחים בהתאם לאישור אגף תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים ופתרון גז. חו"ד תכנון: יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים מוצע בנגישות הפנימית ליח"ד 2. מקובל. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול – יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלה התנגדות אחת מבעל זכות בחלקה. עיקרי ההתנגדויות: אי ידיעה/שיתוף פעולה/הסכמה בנושא הליך התמ"א. פגיעה בזכויות הבניה המגיעות מכוח התבע. מוצעות 7 מק' חניה עבור 8 יח"ד.		
--	--	--

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4660 תחילת תוקף: 03/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע 7 מ"ח עפ"י תקן ע"י מכפילים. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בתקן ישראלי. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה פתרון חנייה ע"י 2 מכפילי חנייה בחזית צפונית לחלקה. מכפיל ל 4 מקומות חנייה ומכפיל ל 3 מקומות חנייה – סה"כ 7 מקומות חנייה. אזור המתנה בכניסה לחלקה, פתרון החנייה תואם על פי תקן חנייה גבוה.	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – בכפוף לאישור הסדרי תנועה. חוו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים – הסקר מאושר, יש להגיש תשלום היטל כספי ע"ס 49 ₪ וערבות 4.028 ₪ עבור שימור עצים. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה – אישור סרוק בארכיב האופטי. חוו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 21.03.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מס' יח"ד קיימות: 4, מס' יח"ד מוצעות: 4, סה"כ 8 יח"ד. מס' קומות קיימות 3 מס' קומות מוצעות 1, סה"כ 4 קומות. חריגה מקו בנין צפוני לצורך בניית מתקן חניה תת-קרקעי עד למרחק 1 מטר מגבול החלקה הצפוני. חריגה 50 ס"מ מקו בנין מזרחי בפינת מרפסת. קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בנין קדמי חזית דרומית 2 מ' קו בנין צידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' קו בנין אחורי חזית צפונית 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בפינת מרפסות דרומיות בקו בנין מזרחי – פורסמה הקלה.		
---	--	--

מעלית וחדר מדרגות מוצעת מעלית חיצונית בתוך גרם מדרגות חיצונית מוצעות בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל 4 יח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 סה"כ 100 מ"ר, הבקשה מציעה 151.61 מ"ר נוספים מכח תכנית 4660 החלה בחלקה - ניתן לאשר – שטחי תבע ותמ"א עומדים בסך השטחים המותרים בכפוף לצמצום שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות החדשות בהתאם להחלטת וועדה ערר. קומה ב' קיימת מציעה השלמת קומת גג בהתאם לסעיף 4.1.2.1. (4) בתכנית 10038 ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות, יח"ד מס' 5 מוצעת יחידה חדשה ע"ח חלק משטחי יח"ד קיימת מס' 3 בקומה א'. לחלק בין שטחים המוצעים מכח תמא ושטחים המוצעים מכח תבע בחישוב השטחים קומות חדשות קומות ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה חלקית וחורג בהיקף שטחי הבניה המותרים מכוח תמ"א 38 מעל השטחים המוצעים מכוח תבע. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקי בדרישה - דירה מס' 7 מוצע חדר מחוזק – לא ניתן לאשר, יש להציע את יח"ד זו מעל לעמודת הממ"דים בפינה צפון מערבית. דירה מס' 1: מוצע 54.43 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית.		
--	--	--

דירה מס' 2: מוצע 61.74 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 36.74 מ"ר מתכנית. דירה מס' 3: מוצע 54.39 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית. דירה מס' 4: מוצע 81.05 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 56.05 מ"ר מתכנית. סך שטחי בניה המותרים מכוח תמ"א 38 ב- 2 קומות הינם – 288.2 מ"ר סה"כ תוספות המוצעות ב- 2 קומות הינם – 420.7 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים מכוח תכנית 10038 ב- 2 הקומות החדשות. בנוסף יש לצמצם בקומות החדשות את סך שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות קיימות ע"ס 151.57 מ"ר ח"ד תכנון עיר לעניין ח. מחזוק: הבקשה מציעה 2 יח"ד חדשות, המנצלות שטחים גם על גבי עמודות הממ"דים. ולמרות זאת יח"ד 7 מוצע חדר מחזק ולא ממ"ד. מאחר ומבחינה תכנונית אין מניעה מתכנון ממ"ד לכל דירה, פתרון חדר מחזק בדירה זו אינו מקובל. כל יח"ד תקבל ממ"ד. יש להציע חלופה לחלוקת 2 יח"ד בקומה זו. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חזיתות ח"ד תכנון לעניין חזיתות: בהתאם לסעיף 2 קווי בנין. החזית הדרומית תורחב. על כן ניתן להציע מרפסות לחזית דרומית, עד לקו תמ"א בהתאם לתכנית 615880. כמו כן, החזית המערבית הפונה לרחוב צ'ילה, בעלת מספר מועט של פתחים. החזית הנצפית רובה אטומה ולא ראויה. ישנו מרחב תמרון להעשרת החזית במרפסות.		
---	--	--

תנאי לדין ברישוי יהיה הצגת חלופות לחזית זאת. מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי אחסנה עד ל 8% כמותר. יש למספר מחסנים. לציין גודל מחסנים. לציין גובה מחסנים 2.20 h. מעלית ומדרגות התייחסות תכנון עיר: פיר המדרגות בתוך קווי התמ"א. מנגיש כראוי את יח"ד הקיימות וחדשות בחזית המבנה. תואם מול מחלקת התכנון. מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר למעט חריגה של 50 ס"מ בפינת מרפסות בקו בנין מזרחי, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ולצמצום פניות המרפסות החורגות מקו בנין. ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: בהתאם לסעיף 2 קווי בנין. החזית הדרומית תורחב. על כן ניתן להציע מרפסות לחזית דרומית, עד לקו תמ"א בהתאם לתכנית 615880. כמו כן, החזית המערבית הפונה לרחוב צ'ילה, בעלת מספר מועט של פתחים. החזית הנצפית רובה אטומה ולא ראויה. ישנו מרחב תמרון להעשרת החזית במרפסות. תנאי לדין ברישוי יהיה הצגת חלופות לחזית זאת. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה. עצים		
---	--	--

התייחסות תכנון עיר: א. ישנו מקום רחב לחזית רח' צ'ילה. יש להציע נטיעת עצים חדשים נוספים. ב. עצים 5-9 מסומנים לעקירה ללא סיבה נראית לעין. על פי סקר העצים, חלקם לא מוגדרים כעצים בוגרים. מפת המדידה מסמנת עצים כתנאי שמדובר בעצים בוגרים. על כן: באם לא מדובר בעצים בוגרים יש לעדכן מפת המדידה ולסמן בהתאם. באם לא, יש לסמן עצים אלו לשימור. ג. על כל עץ שנעקר יש לשתול עץ חילופי. נגישות לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 4 יח"ד. ח"ד תכנון לנושא נגישות: יח"ד 1 ו- 2 נגישות בכניסות פרטיות ע"י שבילים מדרום ומערב. מקובל. שאר יח"ד מונגשות בפיר מדרגות ומעלית בחזית דרומית. תברואה ח"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. יש לתאם מול אגף תברואה. לתכנן 2 פחים בהתאם לאישור אגף תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים ופתרון גז. ח"ד תכנון: יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים מוצע בנגישות הפנימית ליח"ד 2. מקובל. ניקוז מי נגר		
---	--	--

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19, במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלה התנגדות אחת מבעל זכות בחלקה. עיקרי ההתנגדויות: אי ידיעה/שיתוף פעולה/הסכמה בנושא הליך התמ"א. פגיעה בזכויות הבניה המגיעות מכוח התבע. מוצעות 7 מק' חניה עבור 8 יח"ד. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - מס יח"ד קיימות: 4, מס יח"ד מוצעות: 4, סה"כ 8 יח"ד. - מס קומות קיימות 3 מס קומות מוצעות 1, סה"כ 4 קומות. - חריגה מקו בניין צפוני לצורך בניית מתקן חניה תת-קרקעי עד למרחק 1 מטר מגבול החלקה הצפוני. - חריגה 50 ס"מ מקו בניין מזרחי בפינת מרפסת. -	04/01/2022	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

4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בתקן ישראלי
16	אישור שפ"ע עבור הגשת תשלומים וערבויות
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל 4 יח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 סה"כ 200 מ"ר, הבקשה מציעה 151.61 מ"ר נוספים מכח תכנית 4660 החלה בחלקה - ניתן לאשר - שטחי תבע ותמ"א עומדים בסך השטחים המותרים בכפוף לצמצום שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות החדשות בהתאם להחלטת וועדה ערר.

קומה ב' קיימת מציעה השלמת קומת גג בהתאם לסעיף 4.1.2.1. (4)(ג) בתכנית 10038 ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות, יח"ד מס' 5 מוצעת יחידה חדשה ע"ח חלק משטחי יח"ד קיימת מס' 3 בקומה א'.

לחלק בין שטחים המוצעים מכח תמא ושטחים המוצעים מכח תבע בחישוב השטחים

קומות חדשות

קומות ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה חלקית וחורג בהיקף שטחי הבניה המותרים מכוח תמ"א 38 מעל השטחים המוצעים מכוח תבע.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקי בדרישה - דירה מס' 7 מוצע חדר מחוזק – לא ניתן לאשר, יש להציע את יח"ד זו מעל לעמודת הממ"דים בפינה צפון מערבית.

דירה מס' 1: מוצע 54.43 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית.

דירה מס' 2: מוצע 61.74 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 36.74 מ"ר מתכנית.

דירה מס' 3: מוצע 54.39 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 29.39 מ"ר מתכנית.

דירה מס' 4: מוצע 81.05 מ"ר – 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א = 56.05 מ"ר מתכנית.

סך שטחי בניה המותרים מכוח תמ"א 38 ב- 2 קומות הינם – 288.2 מ"ר

סה"כ תוספות המוצעות ב- 2 קומות הינם – 420.7 מ"ר. יש לצמצם לשטחים המותרים מכוח תכנית 10038 ב- 2 הקומות החדשות.

בנוסף יש לצמצם בקומות החדשות את סך שטחי בניה המוצעים מכוח תב"ע בקומות קיימות ע"ס 151.57 מ"ר

ח"ד תכנון עיר לעניין ח. מחוזק: הבקשה מציעה 2 יח"ד חדשות, המנצלות שטחים גם על גבי עמודות הממ"דים. ולמרות זאת יח"ד 7 מוצע חדר מחוזק ולא ממ"ד. מאחר ומבחינה תכנונית אין מניעה מתכנון ממ"ד לכל דירה, פתרון חדר מחוזק בדירה זו אינו מקובל.

כל יח"ד תקבל ממ"ד. יש להציע חלופה לחלוקת 2 יח"ד בקומה זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי אחסנה עד ל 8% כמותר.

יש למספר מחסנים.

לציין גודל מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר למעט חריגה של 50 ס"מ בפינת מרפסות בקו בנין מזרחי, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ולצמצום פינות המרפסות החורגות מקו בנין בפינה דרום מזרחית.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

בהתאם לסעיף 2 קווי בנין. החזית הדרומית תורחב. על כן ניתן להציע מרפסות לחזית דרומית, עד לקו תמ"א בהתאם לתכנית 615880.

כמו כן, החזית המערבית הפונה לרחוב צ'ילה, בעלת מספר מועט של פתחים. החזית הנצפית רובה אטומה ולא ראויה. ישנו מרחב תמרון להעשרת החזית במרפסות.

תנאי לדיון ברישוי יהיה הצגת חלופות לחזית זאת.

מסתורים

יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

א. ישנו מקום רחב לחזית רח' צ'ילה. יש להציע נטיעת עצים חדשים נוספים.

ב. עצים 5-9 מסומנים לעקירה ללא סיבה נראית לעין. על פי סקר העצים, חלקם לא מוגדרים כעצים בוגרים. מפת המדידה מסמנת עצים כתנאי שמדובר בעצים בוגרים. על כן:

באם לא מדובר בעצים בוגרים יש לעדכן מפת המדידה ולסמן בהתאם. באם לא, יש לסמן עצים אלו לשימור.

ג. על כל עץ שנעקר יש לשתול עץ חילופי.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. יש לתאם מול אגף תברואה.

לתכנון 2 פחים בהתאם לאישור אגף תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים ופתרון גז.

חו"ד תכנון: יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל

הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים מוצע בנגישות הפנימית ליח"ד 2. מקובל.

ניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלה התנגדות אחת מבעל זכות בחלקה.

עיקרי ההתנגדויות:

אי ידיעה/שיתוף פעולה/הסכמה בנושא הליך התמ"א.

פגיעה בזכויות הבניה המגיעות מכוח התבע.

מוצעות 7 מק' חניה עבור 8 יח"ד.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

18.6.11

18-1-22

21-363 התנגדות לתוכנית בנייה בתיק

אני ניסן סמוחה מספר ת.ז. 011130507 בעל דירה 2 בנכס המדובר מתנגד בזאת לתוכנית הבנייה המוצעת אשר פוגעת באופן ישיר בזכויותי בנכס

עפ"י חוק ועפ"י זכויותי בנימוקים הבאים:

1. תוכנית הבינוי המוצעת הינה של תמ"א 38 (תוספות) כאשר היזם לתוכנית הינו אחד הדיירים אשר כל תוחלתו טובתו האישית והגדלת הונו כאשר בשום שלב לא הוצגה בפנינו תוכנית התמ"א המפורטת לרבות הזכויות ותנאי ההתקשרות כדיירים המהווים 25% מזכויות הנכס, זאת תוך כדי ידיעה של היזם, מר בשארי כי אנו רוצים לוודא כי זכויותינו אינם נפגעים, או לחלופין להבין את משמעויות המהלך.
2. התוכנית המוצגת פוגעת באופן מופגז בזכויות התב"ע שלי על פי חוק, כאשר זכויות התב"ע מדברות על שטח בסדר גודל של 130-140 מ"ר ו"היזם" מציע לי דירה חלופית בשטח של 95 מ"ר אשר בפועל מגלמת פגיעה של 40% בנכס ללא שום פיצוי ואפשרויות לתיקון התוכנית, זאת כל עוד שגם היזם, והדירות האחרות בנכס כבר מימשו בעבר את זכויות התב"ע ובנית תוספות הבנייה בהסכמתי. זוהי פגיעה מודעת ואינטרסנטית בזכויותי עפ"י חוק.
3. לפני 3-4 שנים הוצגה בפנינו תוכנית דומה אשר תיארונו את הדרישות לגביה, ועושה רושם שגם פה התכנית כלל לא מותאמת למתווה הקרקע ובכלל, הדירה המוצעת (עפ"י הבנתי, כי התוכנית לא מופיעות והוצגו בפני בשום מקום) לפי תמונות ההדמיה מציגות את תכנון המבנה בצורה אנכית לצורתו כיום, כאשר כל שטח דירתי היום אשר הינו בעל 3 כיווני אוויר לכבישים ובמיקום מרכזי נראה כמשהו שהולך להשתנות והדירה המוצעת כלל אינה נמצאת על מיקום הדירה כיום, דבר שמנגד בתכלית למהות הבקשה של תמ"א תוספות ובפועל 'בוא לידי ביטוי בתמ"א מסוג פינני בינוי בכל הקשור לאזור הדירה שלי, כל זאת, שוב על סמך הבנתי כאשר כלל לא הוצגו בפני התוכניות, המשמעויות שלהם, הזכויות שלי, הערך העתידי של הנכס ועוד.
4. הדירה שלי כיום מושכרת ומהווה הכנסה משמעותית עבורי לקיום, ועפ"י המוצג בתוכנית במשך כל תקופת הבנייה לא ניתן יהיה להתגורר בדירה דבר שיהווה פגיעה אנושה בי ובמשפחתי וללא כל פיצוי ותגמול עבור הנזק הכלכלי שייגרם לי.
5. בתכנית המוצעת מצוין כי יוקצו 7 מקומות חניה ל8 דירות שיבנו, גם פה לא דובר כלום עמי בנוגע לנושא וגם כאן אני רואה עצמי נפגע וכבעל נכס עיקרי בחלקה המדוברת אשר עוד עלול למצוא עצמו נפגע גם בעניין זה.
6. דעתי ועוד בלי לדבר על העובדה כי בנייה מסוג זה, ללא שום תיאום ושיתוף של בעל הדירה וכמובן ללא הסכמתו תוך פגיעה בוטה בזכויותי ומהווה עילה ברורה לדחיית הבקשה על הסף עד לבירור הנושא ועמידה על זכויותי בנכס לפני ביצוע כל מהלך שכזה.
7. אציין גם שיזם הפרויקט שולט לבדו ב-50% משטח הנכס יחד עם שכן נוסף שגם ביצע בעבר תוספות בניה עשו יד נגדי בניסיונות שונים של הגדרת תכנית התמ"א בתוספות כדי לגשל אותי מזכויותי כשבפועל גם הם יודעים שמדובר במסווה של תמ"א שבפועל דורש פינני בינוי וכל זאת לנצל את הס' בחוק המאפשר להם 66% הסכמה ולא 80% כפי שמקובל בתכנית תמ"א ולא מאפשרות התגוררות במבנה כשל פינני בינוי.

על כל זאת אני מביע התנגדותי ומבקש כי תדחה ע"י הוועדה הנכבדה.

בברכה, ניסן סמוחה

ניסן סמוחה
כתובת: 56 רחוב
טל. 052-5621347