

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2011/1093.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	5	מגורים ג	1860
5324	תחילת תוקף	20/09/1997	37	שטח לבנין ציבורי	
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	5	אזור מגורים 2 מיוחד	1860

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 5 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, מבקשים תוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1, 2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת בשם 71 דיירים.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 7 מפלס +6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ: 34 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5305 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה. בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה ניכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש

103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-5.1-1093/2011.27.2012 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה.		
---	--	--

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבנין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 5 על פי תב"ע 103754 הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-5.1-2011/1093-2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע.	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואמת למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי- עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית.		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

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	אישור סופי של מחלקת דרכים
13	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330
14	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.

Kiryat hamada 5
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 15/08/2023, Jerusalem,

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
הכתובות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

לידי גב' רוחמה יעקובי

א.ג.נ.

הנדון: בקשה לחופה לזימון מתנגדים לדיון בועדה המקומית

בקשות להיתר מס' 2011/1095.01 ; 2011/1094.01 ; 2011/1093.01 ; 2011/1096.01 ; 2012/0027.01 -

בשם מרשיי, המתנגדים לבקשה שבכותרת, אתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

נא עדכנו אצלכם כי הח"מ מייצג את המתנגדים במקום עו"ד יאיר שופל אשר הגיש את ההתנגדות מיום 29.08.2021.
נא לשלוח אל הח"מ את הזימון לדיון בועדה ו/או כל מסמך אחר בקשר עם תיק זה.

1. כנטען בהתנגדות, מדובר בבקשה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית החלה, באופן שיש בו כדי להביא לסילוק ודחיית הבקשה על הסף.
2. בין היתר כוללת הבקשה להיתר סטייה מהוראות התכנית בנוגע לחנייה והתנועה, דרכי גישה בין הרחובות, מרחקי בנייה, הסדרי תנועה, חריגה וסטייה מהוראות בטיחות אש ומתן מענה להיבט הבטיחות באש וכו' וכו'.
3. למצער, מדובר בבקשה אשר כוללת הקלות רבות שחייבות היו בהתאם לחוק להתפרסם בהתאם לסעי' 149 לחוק, ושלא פורסמו. אציין כי בחליך הרישוי נראה כי הוכן כבר נוסח לפרסום אולם בסופו של יום לא פורסמו ההקלות.
4. בנסיבות אלו ובפרט כאשר מדובר בטענות כבדות משקל בנוגע לסטייה מהוראות תכנית ו/או אי פרסום הקלות נדרשות ו/או פגם יסודי בחליך הרישוי, נדמה כי חובה על הועדה המקומית לזמן את המתנגדים לדיון

בהתנגדויות, על מנת שלא תיפול חלילה שגגה אצל הועדה המקומית (ערר (י-ם) 1012/19 פלפלון סנטר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] ; ערר (י-ם) 1027/19 ראניה רבקה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו]).

5. אשר על כן, אבקש לזמן את המתנגדים באמצעות הח"מ לכל דיון שיתקיים בבקשה לחיתר, על מנת שנוכל לשטוח את טענותינו כדבעי.

6. אין באמור ו/או במה שלא נאמר במכתבי זה, כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או למצות את זכויות ו/או טענות מרשיי, וזכויותיהם ו/או טענותיהם שמורות אפוא במלואן.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

י. לומברוזו ושות' עורכי דין

פרזוט שמי
?

<Shemi Prazot <shemi.prazot@mail.huji.ac.il
יום ראשון 29 אוגוסט 2021 11:02
יעקובי רוחמה
Fwd: התנגדות להיתרי בניה
הסכם חכירה tif.1

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:
קבצים מצורפים:

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה-ירושלים.
הנדון: התנגדות להיתרי בניה-2011/1095.01 בתור דייר ובעל זכויות בנכס, ולהיתרים 2011/1094.01, 2011/1093.01, 2011/1096.01, 2012/0027.01 בתור שכן.

אנו דיירים בבנינים נשואי ההיתרים הנ"ל.

לצערו נודע לנו היום כבדרך אגב על כך שלא יהיה פרסום על היתרי הבניה וזאת אף שבאתר העיריה מופיע כי יהיה פרסום לפי סעיף 149. בכל מקרה אנו לא קיבלנו שום הודעה או פרסום כלשהו על הבניה וזאת אף שאנו בעלי הזכויות בבנין (ראה נוסח הסכם חכירה מרמ"י מצורף).

התוכנית המדוברת חורגת סטייה ניכרת מהתב"ע ומהוה הקלה משמעותית. עיקר החרגה מהתב"ע הינה במבנה החניון הרב קומתי אשר שונה לגמרי מתכנונו לפי התב"ע ובכך שאין שום פתרון חניה למוסדות הציבור אשר ברחוב. כמו כן לפי בקשת ההיתר ישם פחות מקומות חניה מאשר אושר בתב"ע.

היות שמדובר בסטייה ניכרת ובהקלה משמעותית אנו דורשים כי יבוצע פרסום על פי סעיף 149 ו.או 36 וינתן זמן מספיק להכנת התנגדות מסודרת לכלל דיירי הבנינים נשואי ההיתר המעוניינים להתנגד.

מעבר לנושא הסטייה הניכרת וההקלות, הרי שאנו דיירי הבנינים ובעלי הזכויות לא קיבלנו כל הודעה כמתחייב מהחוק והתקנות ולפיכך נבקשכם לא לקיים כל דיון בועדה בהיתרים הנ"ל עד להמצאת הודעה מתאימה לכלל בעלי הזכויות והדיירים.

מעבר לנושא העקרוני של הפרסום וההודעות לבעלי הזכויות, ומבלי לפגוע בזכויותנו, ברצוננו להתנגד להיתרים הללו מהסיבות הבאות:

1. כאמור לעיל בקשת ההיתרים עומדת בסתירה לתב"ע ולמפורט בה מבחינת מבנה החנייה, מספר מקומות החנייה וכדומה
2. אין פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מירסקי
3. אין פתרון מתאים למעבר רכבי חירום ואספקה לבנינים ברחוב בוקשפן 12, 14
4. אין פתרון חנייה למבני הציבור ברחוב בוקשפן. בנוסף זו סתירה לתב"ע
5. מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח. ניתן אף לראות זאת בצילומים שצורפו להיתר אך משום מה בתוכניות ישנה התעלמות מכך.
6. הבנינים הינם בעלי 12 קומות. לפי הגדרות מבני האש הבנינים הינם רבי קומות ולא מבנים גבוהים. משכך הינם מחויבים בשתי מעליות, שתי חדרי מדרגות, גנרטור, מיכלי מים וכו' אשר כלל אינם מופיעים בתוכניות. התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים.
7. יסודות חלק מהבנינים נפגעו במהלך עבודות בניה לא חוקיות. העיריה אף הוציאה צו מבנה מסוכן לחלק מהבנינים. משכך הבינונים לא יכולים לשאת את משא הקומות הנספחות וזאת בסתירה לתצהיר מתכנן השלד שכלל לא מכיר את הפגיעה ביסודות מכיוון שהוא נאטם מעבר לקיר בטון. זאת ועוד, מהנדס מטעם אחד מדיירי הבנין קבע לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות שתי קומות בלבד.
8. חלק מזכויות הבניה נוצלו זה מכבר.
9. הפגיעה בדיירים אינה מידתית. בפרט ישנם חולי אסטמה קשים שלא יוכלו להמשיך לגור במהלך הבניה ואין להם כל פתרון מגורים חלופי

מטעמים אלו נבקש להתייחס לכל הסעיפים הנ"ל במסגרת היתר הבניה.
כמו כן אנו שומרים על הזכות להעלות טיעונים נוספים לאחר הפרסום וכאמור לעיל.

בברכה

שם יהודיע פרוזות אופנבורג ת.ז. 035934553
יפעת פרוזות תנעמי ת.ז. 040191165

התב"ע
12/14
בוקשפן
04-4994134

שופל • עורכי דין • Shofel • Law Firm
www.shofelaw.com

בס"ד, יום חמישי 16.5.2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים

באמצעות הדוא"ל: zdneli@jerusalem.muni.il

שלום רב,

הנדון: היתרי בניה 2011/1094.01, 2011/1095.01, 2011/1093.01, 2012/0027.01, 2011/1096.01

1. הנני להודיעכם כי מרשתי אשר פרטיהם להלן, הגיעו להבנות עם מבקשת הבקשות להיתרים שבנדון - חברת ד. דניאל בע"מ - ולפיהן הם מסירים את התנגדותם למתן היתרי הבניה על נימוקיה, כפי שנשלחה לוועדה ביום 13.9.2021;

1. אריה רוט, ת.ז. 0-3720254
2. יהודית רוט, ת.ז. 0-52788098
3. חגית בן עזרא, ת.ז. 0-46222956
4. יוסף חיים בן עזרא ת.ז. 0-40712895
5. מלכי בלוי, ת.ז. 0-61986428
6. יוסף בלוי, ת.ז. 0-62844311
7. רחל זדה, ת.ז. 312623127
8. יוסף זדה, ת.ז. 16020349
9. בראשי זיוה, ת.ז. 0-23841737
10. יוסי בראשי, ת.ז. 0-57787897
11. רחל אסולין, ת.ז. 0-38761631
12. יוסף אסולין, ת.ז. 0-40917783
13. מיכל רביד, ת.ז. 200332468
14. יעקב רביד, ת.ז. 0-38225314
15. גרשון גרוסברג, ת.ז. 0-39283361
16. לאה גרוסברג, 0-38762969
17. אברהם לוי, ת.ז. 25115783
18. מיכל לוי, ת.ז. 39881917
19. שימי (יהודע) פרזות אופנברג, ת.ז. 0-35934553
20. יפעת פרזות, ת.ז. 0-40191165



שופל • עורכי דין • Shofel • Law Firm

www.shofelaw.com

21. שרה ספראי, ת.ז. 0-29345030
22. משה ספראי, ת.ז. 29641727
23. שרה דריי, ת.ז. 317763274
24. גיל דריי, ת.ז. 313868515
25. אלקנה גורא, ת.ז. 0-21932470
26. יהודית גורא, ת.ז. 200621647
27. משה מדמון, ת.ז. 0-22298997
28. אופירה מדמון, ת.ז. 0-23046055
29. גירשביין יוכבד, ת.ז. 0-32543696
30. גירשביין אריה, ת.ז. 307738807
31. שרה מילקובסקי, ת.ז. 0-52850010
32. מאיר מילקובסקי, ת.ז. 0-39987987
33. שרה בן הרוש, ת.ז. 312742695
34. פנחס בן הרוש, ת.ז. 0-22011654
35. מרים בן שלמה, ת.ז. 22836274
36. נתנאל בן שלמה, ת.ז. 59293482
37. גלית רחל זכאי, ת.ז. 0-31722077
38. מאיר זכאי, ת.ז. 0-59841288
39. עמנואלה ינוקה, ת.ז. 13005202
40. דוד ינוקה, ת.ז. 2432104
41. חנה דמיכובסקי, ת.ז. 40076200
42. יוסי דמיכובסקי, ת.ז. 40076200
43. יעקב מאיר מישאל, ת.ז. 300043577
44. רחל מישאל, ת.ז. 37116274
45. גרשון גרוסברג, ת.ז. 039283361
46. אברהם לוי, ת.ז. 39881917
47. מיכל לוי, ת.ז. 25115783
48. אלי יואל גורדון, ת.ז. 321659732
49. אלישבע גורדון, ת.ז. 012541553

2. לפיכך, מרשיי מותירים לשיקול דעת חברי הועדה הנכבדים את דבר אישור התוכניות.

בבוחה,
שופל יאיר, ע"ד



בס"ד, יום שני 8.10.2018

ייפוי כוח

אנו החתומים במסמך המצ"ב כנספח א', דיירי הבית המשותף ברחוב בוקשפן 2,4,6,12,14 בירושלים (הידועים גם כחלקות 32,26,13,11,7-3 וח"ח 10,22 בגוש 31328), מייפים בזאת את כוחם של עו"ד יוסף שפיצר, ו/או יאיר שופל לפעול ככל הנדרש ולנקוט בכל הנוגע לתביעות המשפטיות מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מהכלל בפני כל טריבונל משפטי כנגד ד. דניאל חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511607103.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד לרבות תביעה כספית מכל סוג שהוא ולרבות כל בקשה, ערר, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, הזמנות פתיחה, לקבוע שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונים, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, מנוי מקבל נכסים, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לשלוח הודעות, התראות או הזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחייות, לקבל הודעות והזמנות, לחזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לנהל מו"מ ולבוא לידי פשרות והסכמים, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה או כל חלק אחר הנוגע או הנובע מהחליכים כנגד החברה ללא יוצא מן הכלל.
2. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל מבלי יוצא מן הכלל לרבות פתיחת תיקים בלשכות ההוצאה לפועל.
3. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר באי כוחנו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהחליכים כנגד החברה.
4. לבקש ולקבל כל חוות דעת מומחה הנוגעת להליכים כנגד החברה.
5. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, לשכות הוצאה לפועל, בתי הדין למיניהם, ועדות ערר או מוסדות אחרים, הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגה אחרונה.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון ולמתאים.
7. אנו מאשרים את מעשי בא כוחנו מכוח יפוי כוח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת 2018.

יפוי כוח
עו"ד יוסף שפיצר



נספח א' ליפיו הכח

שם	תעודת זהות	חתימה
צ'ק' יצק	2403210-4	
צ'ק' יצק	1300520/2	
יוס' ברטל	052287897	
ג'ס'מ'ן ג'ר'ס	022011654	
ג'ר'ס'ן / ג'ר'ס	16020349	
יוק'ן סולומ'ן	056686926	
מ'ו'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	05984128-8	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	031722077	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	037593241	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	093004087	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	03320325-1	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	03922536	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	038225314	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	035917987	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	035934557	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	000008897	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	300634862	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	057856110	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	066490541	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	307738802	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	032543696	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	09193482	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	02836274	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	313868515	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	022016005	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	026979027	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	313763274	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	30530404	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	27641727	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	029745030	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	200332408	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	39881912	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	05115783	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	312742695	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	062844311	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	061986498	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	0545687044	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	034394502	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	017942087	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	040076200	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	04041280-5	
ג'ר'ס'ן ג'ס'מ'ן	046222956	

מאשר חתימות הנ"ל בפניי:

אני הח"מ ער"ד

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2011/1094.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד.דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	4	מגורים ג	1865
3116	תחילת תוקף	04/11/1982	5	דרך חדשה או הרחבה	
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	4	אזור מגורים 2 מיוחד	1865

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, מבקשים תוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות, סה"כ 36 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1, 2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת בשם 71 דיירים.

פירוט הבניה המוצעת:

מבקשים תוספת 5 קומות לבניין כאשר 3 הקומות הראשונות מוצעות 4 יח"ד בקומה וב-2 הקומות האחרונות מוצעות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ: 36 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק

מוצע: 7 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5304 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.41 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 36 יח"ד

מוצע: 36 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 2.א.4.1.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 2134.05 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 2070.94 מ"ר – נותרו: 63.11 מ"ר

ת"ק מותר: 1286.88 מ"ר ת"ק קיים: 1290.54 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 1115.66 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 728.45 מ"ר- נותרו: 387.21 מ"ר

ת"ק מותר: 493.01 מ"ר ת"ק קיים: 387.54 מ"ר - נותרו: 105.47 מ"ר

מרפסות:

עפ"י תב"ע בתא שטח מס' 4 ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 160 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 151.72 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי לטופס אכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.
תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 27.10.2021

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 17.10.2021

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 14.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 12.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ" - תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבנין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011.12012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה, מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה		
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011.12012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	12
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בת	13
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	14
	אישור סופי של מחלקת דרכים	15

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2011/1095.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד.דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	3	מגורים ג	1934
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	3	אזור מגורים 2 מיחד	1934

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, מבקשים תוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1, 2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 7 מפלס +6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ: 34 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5298 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צגרת הניקוז. בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה ניכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 2.א.4.1.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 2134.05 מ"ר ע"ק קיים+מוצע: 2070.94 מ"ר – נותרו: 63.11 מ"ר
ת"ק מותר: 1025.64 ת"ק קיים: 1028.76 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 1226.64 מ"ר ע"ק קיים+מוצע: 796.6 מ"ר- נותרו: 430.04 מ"ר
ת"ק מותר: 427.96 מ"ר ת"ק קיים: 397.51 מ"ר - נותרו: 30.45 מ"ר

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
מוצעות מרפסות בשטח כולל של 150.96 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.
תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 4.11.2021

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 23.08.2021

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"-
תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-1093-6.1/2012/27.12011

ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה		
	28/05/2023	דיון בועדת משנה

לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות		: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011.12012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים
13	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330
14	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2011/1096.01
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	2	מגורים ג	1927
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	2	אזור מגורים 2 מיוחד	1927

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, מבקשים תוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1, 2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1096

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 7 מפלס +6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ: 34 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 2 בלבד ללא קשר למס' החניות הנדרשות עפ"י תקן.

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 6.4 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5304 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 2.א.4.1.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 2134.05 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 2065.93 מ"ר – נותרו: 68.12 מ"ר
ת"ק מותר: 1025.64 ת"ק קיים: 1028.76 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 1227.68 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 785.19 מ"ר- נותרו: 442.49 מ"ר
ת"ק מותר: 427.96 מ"ר ת"ק קיים: 397.51 מ"ר - כמותר

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
מוצעות מרפסות בשטח כולל של 150.44 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 27.03.2022 לפיו: " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי.

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 25.08.2021 לפיו- עפ"י תב"ע- נטיעת עצים בוגרים כתנאי לטופס 4.

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"-
תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע

103754

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011/2012/27.1 ומצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס'

2011/1096

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים:

תמצית ההתנגדויות:

לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע.

אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה: תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי

מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח

הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות.

יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך.

פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה.		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011.12012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1096 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות:	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואמת תב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את התכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית .		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים
13	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
14	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים
15	אישור סופי של מחלקת דרכים
16	אישור מחלקת דרכים סופי

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.

תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2012/0147.01
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 8 יח"ד לבניין עם 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד. דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.ב. ולינשטין 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	6	מגורים ג	1726
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	6	אזור מגורים 2 מיוחד	1728

תאור הבקשה

ברחוב ולנשטין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 24 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים -2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 6-8.

היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים.

פירוט הבניה המוצעת:

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה הראשונה מוצעות 4 יח"ד וב-2 הקומות הנוספות מוצעות 2 יח"ד בקומה

סה"כ: 24 יח"ד בבניין.

בנוסף, מבוקשת חניה עבור מגרשים 6-8.

חניה:

במגרש 6 מבוקשת מערכת חניה אוטומטית עבור חניות נוספות למגרשים 6-8, המערכת הינה בעלת 2 מפלסי חניה הכוללים 26 מקו"ח.

הכניסה למתקן ממפלס הכניסה לבניין דרך כביש גישה מרחוב וולנשטיין. הכניסה תואמת תב"ע- כמותר

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 6 קומות ע"ק מעל 6 קומות ת"ק

מוצע: 6 קומות ע"ק מעל 2 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5309 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- - הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה ניכרת

מותר: 18.36 מ'

מוצע: 18.36 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 24 יח"ד

מוצע: 24 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות במגרש 6 בשטח של 80 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות זיז בשטח כולל של 70.52 מ"ר - כמותר.

יש לחשב את שטחי המרפסות הזיזיות בשטח עיקרי למרפסות.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 2015.71 מ"ר מוצע+קיים: 2004.18 מ"ר – נותר: 11.53 מ"ר

ת"ק מותר: 396.78 מ"ר קיים: 398.06 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 1095.13 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 951.77 מ"ר - נותר: 143.36 מ"ר

ת"ק מותר: 376.36 מ"ר קיים: 363.05 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש" - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 22.2.22 לפיו" אין התנגדות לתכנית, קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח- מוצע תוספת 26 יח"ד ו-89 מק"ח עבור מוצע וקיים.
- תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן, תנאי טופס 4- אישור רשות התמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 31.08.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל בתאריך: 27.03.2022 לפיו: " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקה להסדרי תנועה (ירדן עוזרי). יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי ". .

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 25.08.2021

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 18.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"-
תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, ברחוב ולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 24 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 8-6. היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס'

2012/147 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה,		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5330 תחילת תוקף: 10/01/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

מדובר על בקשה לתוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד, ברחוב וולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 6-8 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטיין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנסחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצוין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי תואם תב"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
--	--	--

	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	12
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.	13
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן בהתאם לדרישת מחלקת חניה	14
	אישור סופי של מחלקת דרכים	15

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרישום בתאור הבקשה

U

U

U

U

U

U

U

U



U

U



סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2012/0149.01
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס' 12/147.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.ג. ולינשטין 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	8	מגורים ג	1672
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	8	אזור מגורים 2 מיוחד	1672

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 8 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 32 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים -2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1

היתר לבנין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/149

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים..

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 8-

בקומה קיימות 2 יח"ד, מבקשים להוסיף 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומות 9-11

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה 9 מוצעות 4 יח"ד בקומה ובקומות 10 ו-11 מוצעות 2 יח"ד בקומה

סה"כ: 32 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מבוקשת בתיק 1.147/2012 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 8 בלבד ללא קשר למס' החניות הנדרשות עפ"י תקן.

תנאי להיתר- אישור תיק 1.147/2012 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 6 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק

מוצע: 6 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5301 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר: 18.36 מ'

מוצע: 18.59 מ'- יש להתאים למותר

מס' יח"ד:

מותר: 32 יח"ד

מוצע: 32 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 2.א.4.1.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 1808.02 מ"ר ע"ק מוצע+ קיים: 1741.11 מ"ר – נותר: 66.91 מ"ר
ת"ק מותר: 1319.5 מ"ר ת"ק קיים: 1317.68 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 607.84 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 519.81 מ"ר- נותר: 88.03 מ"ר
ת"ק מותר: 443.64 מ"ר ת"ק קיים: 406.78 מ"ר - כמותר

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 100 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
מוצעות מרפסות בשטח כולל של 121.71 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך: 21.02.2022 לפיו:

אין התנגדות לתכנית, קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח " מוצע תוספת 26 יח"ד ו89 מק"ח עבור מוצע וקיים

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור
בכפוף לאישור מחלקת דרכים "

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 19.08.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 27.03.2022 לפיו: " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי.

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 24.08.2021

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 16.12.2021

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ" -
תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 8 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 32 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/149 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור

לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, הבקשה בכללותה תואמת להוראות התוכנית,		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע למעט תכנון החניה המבוקש בתיק 2012/147.1 ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/1477.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 8 קומות הכולל 22 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/149 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטיין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנסחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי וייצור עומסים בשעות לחץ. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצויין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

תואם תב"ע.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרוסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	12
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.	13
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	14

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה

12/148.1 12/147.1 אכתוב בתגובות לברשות מס'

2,4,6-триметиланин-12/149

[illegible]

התשובה היא: כן, בהחלט. למעשה, מדוברי היום זוכי מלח של משד השיכון שרשטו את
המחשבים במעבדותיהם עד השלד האחרון – כיצד אמורים תושבים כאלה לממן את מחזקת
המחשבים החדשים אשר עלותם גבוהה למדיים גבוהים מאוד? – כיוע, לא קמה דומה וקרה
מאז דמות גלילת מפרדקס של משד השיכון כאמר

האם באשר
החם תבנו את מתקן החברה מטעמי בוחות שלן - הוא חשב על הדברים
ההימורים?

הוא יצאנו מן המרחק יעצב את שאלת הדברים של שנים 4 ו-5 שיהיה במרחק עצום
 וזה יהיה זה שיהיה שיהיה עם ימים קטנים של קטנים

המחיר המלא של המוצר: ₪ 199.00

Abstract

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

Downloaded from <http://ajph.org/> on June 11, 2015

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2012/0027.01
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 18 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה עבור מגרשים 1 עד 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019			
5330	תחילת תוקף	10/01/2008			

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, מבקשים תוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 1093-6/2011 ונמצאים בהליך הרישוי.

בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 1-5.

היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/27

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת:

מבקשים תוספת 5 קומות לבניין כאשר 3 הקומות האשונות כוללות 4 יח"ד בקומה ו-2 הקומות הנוספות כוללות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ: 34 יח"ד בבניין.

בנוסף, מבוקשת חניה עבור מגרשים 1-5.

חניה:

החניה למגרשים 1-5 מבוקשת בקומת חניה נוספת המוצעת במפלס הכביש של רח' מרסקי וכן, מוצעים מקו"ח נוספים בקומת החניה הקיימת וכוללים חניות אוטומטיות.

התכנון לא תואם נספח אך נספח זה מנחה לעניין זה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על תכנית החניה.

עפ"י סעיף 6.2.3: "מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב"- הכניסות והיציאות מהחניה תואמים לנספח - כנדרש

עפ"י סעיף 6.2.7: "תכנון קומת חנייה נוספת בצמוד לרח' מרסקי יכלול נטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ. שטח זה יתוכנן עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה- מוצע פיתוח קומת החניה החדשה הכולל נטיעת עצים - התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

סטייה ניכרת:

סעיף 6.4 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. מס' קומות

2. קווי בניין

3. גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5302 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה ניכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד - כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר" - יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 160 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 152.27 מ"ר - כמותר.

יש לחשב את שטחי המרפסות הזיזיות בשטח עיקרי למרפסות.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 2133.49 מ"ר מוצע: 1437.75 מ"ר – נותרו: 695.74 מ"ר

ת"ק מותר: 1066.1 מוצע: 1067.16 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 1121.64 מ"ר ע"ק מוצע: 804.79 מ"ר - נותרו: 316.85 מ"ר

ת"ק מותר: 506.62 מ"ר מוצע: 476.58 מ"ר - כמותר

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד

מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "וותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל בתאריך: 04.11.2021 לפיו: "אין התנגדות לותכנית. קיימת מערכת כבישים הקיימים. בכפוף לתוכנית מאושרת ע"י מחלקת תנועה.

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 24.08.2021 לפיו- אין לפגוע בעצים קיימים

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה
28/08/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות

לבניין מגורים קיים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, ברחוב
בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע
103754

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים
תוספת קומות ויח"ד בתיקים 6.1-1093/2011 ונמצאים
בהליך הרישוי.

בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים
1-5.

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס'
2012/27

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם
71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים:

תמצית ההתנגדויות:

לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת
מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב
קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע.

אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית
פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב
מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה
מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות
והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר
אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי
הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת.
לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה
ממפלס תחתון לרח' מרסקי

מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית
מהמצב בשטח

הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני
חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית,
התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת
ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף
לאישור כבאות.

יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו
לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד
מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2
קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת
באישור מהנדס מוסמך.

פגיעה בדיירים בעקבות הבניה.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה,		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5330 תחילת תוקף: 10/01/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

תוספת קומות ויח"ד בתיקים 6.1-1093/2011 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 1-5. היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/27 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים: תמצית ההתנגדויות: לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה: תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את התכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי לא קיימת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי. מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות אשר אותם יידרש לצמצם		•
---	--	----------

	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	12
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.	13
	תיאום עם משרד הביטחון	14
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	15
	אישור סופי של מחלקת דרכים	16
	תנאי העברה לגורמים- יש לקבל אישור מח' מבני ציבור לעניין גשר החניה	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2012/0148.01
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס' 12/147.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	7	מגורים ג	1780
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	7	אזור מגורים 2 מיוחד	1778

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 30 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים -2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1

היתר לבנין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך: 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום: 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 8-10

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה 8 מוצעות 4 יח"ד בקומה ובקומות 9 ו-10 מוצעות 2 יח"ד בקומה

סה"כ: 30 יח"ד בבניין.

חניה:

החניה מבוקשת בתיק 1.147/2012 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 7 בלבד ללא קשר למס' החניות הנדרשות עפ"י תקן.

תנאי להיתר- אישור תיק 1.147/2012 בוועדה.

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 6 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 6 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5306 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר: 18.36 מ'

מוצע: 18.42 מ'- יש להתאים למותר

מס' יח"ד:

מותר: 30 יח"ד

מוצע: 30 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 1808.02 מ"ר ע"ק מוצע+ קיים: 1756.18 מ"ר – נותרו: 97.08 מ"ר
ת"ק מותר: 1158.68 מ"ר ת"ק קיים: 1157.62 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר: 607.84 מ"ר ע"ק מוצע+קיים: 519.81 מ"ר- נותרו: 488.03 מ"ר
ת"ק מותר: 388.4 מ"ר ת"ק קיים: 356.34 מ"ר - כמותר

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
מוצעות מרפסות בשטח כולל של 201.59 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר:

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן:

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך: 21.02.2022 לפיו:

אין התנגדות לתכנית, קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח " מוצע תוספת 26 יח"ד ו89 מק"ח עבור מוצע וקיים

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרוז
בכפוף לאישור מחלקת דרכים "

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 19.08.2021

אישור מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 27.03.2022 לפיו: " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי.

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 24.08.2021

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 01.09.2021

אישור איכות הסיבה:

התקבל אישור בתאריך: 16.12.2021

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"-
תנאי להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
01/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה
01/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 30 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס'

2012/147 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות, וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע למעט תכנון החניה המבוקש בתיק 2012/147.1 ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/1477.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, ברחוב בוקשפן	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/148 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנסחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי וייצור עומסים בשעות לחץ. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצוין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי תואם תב"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה 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	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים
13	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר. הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
14	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
15	הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת, יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי
16	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' דרכים

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	1983/0343.01
מספר סידורי	9

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות בדרכים, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת השטח לחניה פרטית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בית היתומים ציון בלומנטל ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הושע 14, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30083	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	2408	מגורים ותחבורה	179.101
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	2823	מגבלות בניה ופיתוח	
ג30083	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30083	תחילת תוקף	16/07/1959	5046	אזור מגורים 3	158

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת.

מהות הבקשה:

מוצע 2 חניות עם גדר בגבול מגרש בחלקה מס' 13 ברחוב הושע פינת יחזקאל.

פרסום הקלות:

x200f#x200f#x200f# במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: x200f#

1. "שימוש חורג מתוכנית, מאזור מגורים ג' לחניה".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2023/12/26 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן שימוש החורג 3 או 5 שנים.
	מבחינה רישוית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף, המלצת המחלקה לזמן את המתנגד להשמעת דברו.
	שימוש חורג מתכנית או מהיתר:
	התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן שימוש החורג 3 או 5 שנים.

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות: * "חלק מחלקה 46 מיועד לאזור מגורים ולא לחניות או למגרש מכוניות". - בבקשה המוצעת פורסמה הקלה לשימוש חורג מתכנית, קרי שימוש זמני. * "בחלקה כבר בוצעו עבירות בניה ע"י בניית סככה ומחסום ללא היתר בניה". - עורך הבקשה אינו מסמן בהרמוניקה סככות אלו ובתצלומים נראה כי אכן ישנם, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח להריסת סככה זו כתנאי להיתר בניה. * "המקום נראה כמו אזור תעשייה היום עם אכסנת חומרי בניה ופסולת". - עפ"י תכנית מתאר 62' באזור מגורים 3 מותר השימוש עבור חומרי בנייה, בנוסף הבקשה אינה לחומרי בניה אלא לחניות ולפי שיחה עם עורך הבקשה כל חומרי הבניה לא שייכים לבעלים/מבקש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30083 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 דברי הסבר:	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

התיק שובץ לרשות רישוי ביום "והוצא מסדר היום לצורך המשך טיפול מול ראש הצוות". הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת הקלה לשימוש חורג ופורסמה ביום 27.11.2023 ותום מועד התנגדויות נכון ליום 16.12.2023 ולבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 178129 תחילת תוקף 01/09/2018 * תכנית מתאר 62'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת מספר נספחי בינוי בקנ"מ 1:250 נספחים אלו מנחים כאשר נספח מס' 7 הינו רלוונטי לרחוב הושע בנספח השטח המוצג באלכסונים בכחול הוא שטח עם מגבלות בניה/ ופיתוח עפ"י תוכנית 178129 - (ראה סעיף שימושים - מגבלות בניה ופיתוח) שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החניות המוצעות בבקשה הינם מחוץ לקווי בניין כאשר החניות הם פתוחות		
---	--	--

ללא קירוי כלל .

שטח בניה:

המוצע בבקשה הינו שימוש בחלקה פינתית לצורך 2 חניות
לא מקורות וגדר חיצונית.

בבקשה הנ"ל אין תוספת שטחי בניה כלל.

שימוש חורג מתכנית או מהיתר:

השימושים המותרים מכוח תכנית קודמת, קרי תכנית מתאר
62 אזור מגורים 3 הינה למגורים ומסחר, כעת מוצע הפיכת
השימוש העיקרי מהותי ל-2 חניות פתוחות.

עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר שימוש חורג מתכנית
(דהיינו להגבלת זמן), מבחינה רישוית אין מניעה לאשר את
הבקשה - התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן
שימוש החורג 3 או 5 שנים.

שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח:

עפ"י תב"ע 178129 סעיף 4.11.1: "שימושים בהתאם
לתוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו".

עפ"י תב"ע 178129 סעיף 4.11.2 (א): בשטח זה לא תותר
כל פעולה עלולה לפגוע במנהרת הרכבת הקלה:

עפ"י סעיף 4.11.2 (1): "לא תופקד תוכנית בתחום מגבלות
בניה ופיתוח אלא בכפוף לאישור של הגורם המוסמך".

עפ"י סעיף 4.11.2 (2): "מתן היתר לחפירה, להקמת מבנים
קבועים או מבנים ארעיים ותוספת בניה למבנים קיימים אשר
כולל חפירה בשטח של 'מגבלות בניה ופיתוח' מותנה בקבלת
אישור בכתב ל הגורם המוסמך"

עפ"י סעיף 4.11.2 (3): הנחת קווי תשתית מסוג כלשה ועל
מתקניהם הנלווים תותר בכפוף לקבלת אישור בכתב של
הגורם המוסמך

עפ"י סעיף 4.11.2 (4): נטעת עצים או עצים אחרים עמוקי
שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ) תותר רק בכפוף לקבלת

אישור בכתב של הגורם המוסמך. הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 09/02/2023 ע"י שלומי רוטלוי. מאור שפ"ע: התקבל אישור מחלקת מאור בשפ"ע בתאריך 25.06.2023 ע"י שניר קהת. מחלקת שימור: התקבל פטור מחלקת השימור ביום 29.06.2023 ע"י גב' יעקובוב אוסנת. חוות דעת אדריכלית: הבקשה פורסמה בהקלה לשימוש חורג, אין בינוי פרט לגדרות היקפיות סביב החלקה ואף התקבלו כלל הגורמים – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, לטענת המתנגד: * "חלק מחלקה 46 מיועד לאזור מגורים ולא לחניות או למגרש מכוניות". - בבקשה המוצעת פורסמה הקלה לשימוש חרָג מתכנית, קרי שימוש זמני. * "בחלקה כבר בוצעו עבירות בניה ע"י בניית סככה ומחסום ללא היתר בניה". - עורך הבקשה אינו מסמן בהרמוניקה סככות אלו		
---	--	--

ובתצלומים נראה כי אכן ישנם, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח להריסת סככה זו כתנאי להיתר בניה. * "המקום נראה כמו אזור תעשייה היום עם אכסנת חומרי בניה ופסולת". - עפ"י תכנית מתאר 62' באזור מגורים 3 מותר השימוש עבור חומרי בנייה, בנוסף הבקשה אינה לחומרי בניה אלא לחניות ולפי שיחה עם עורך הבקשה כל חומרי הבניה לא שייכים לבעלים/מבקש. המלצת המחלקה לזמן את המתנגד להשמעת דברו.		
שימוש חורג מתוכנית, מאזור מגורים ג' לחניה	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
להמשך טיפול מול ראש הצוות	30/07/2023	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף מסדר היום
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הבקשה מובאת לאישור הבקשה בתנאים היות ועורך הבקשה המציא את כל האישורים הנדרשים כתנאי לדיון בוועדה כנדרש שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח: על עורך הבקשה להמציא כתנאי למתן היתר חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	23/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30083ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 דברי הסבר: - בתאריך 18/06/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " המוצע בבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים היות ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות כאשר חלקם מחוץ לקווי בניין בשטח המוגדר כשטח מגבלות בניה ופיתוח עפ"י התב"ע כאשר לא נראה כי יש מניעה לאשר את החניות בשטח זה אך ישנם תנאים טרם דיון שלא הומצאו" - בתאריך 25/06/2023 התקבלו האישורים הנדרשים ע"מ לעלות לוועדה חוזרת וכן תוקנה התוכנית ל-2 חניות מוצעות, להלן הפירוט: שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח: בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות פתוחות מחוץ לקווי בניין עם בנית גדר חיצונית כאשר תוכנית מספר 178129 היא עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה אך בבחינת התיק נמצא כי המוצע בבקשה אינו מתייחס לסעיפים מעלה וכן לאחר בירור מול שלומי רוטלוי ממחלקת הסדרי תנועה נמצא כי תנאי למתן היתר יהא תוכנית אב לתחבורה – על עורך הבקשה להמציא כתנאי למתן היתר חוות דעת תוכנית אב לתחבורה		
---	--	--

אישור מחלקת שפ"ע מאור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מאור – עורך הבקשה המציא אישור ממחלקת שפ"ע מאור בתאריך 25/06/2023 ע"י שניר קהת אישור מחלקת שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש – עורך הבקשה המציא פטור ע"י מחלקת שימור בתאריך 29/06/2023		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע בבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים היות ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות כאשר חלקם מחוץ לקווי בניין בשטח המוגדר כשטח מגבלות בניה ופיתוח עפ"י התב"ע כאשר לא נראה כי יש מניעה לאשר את החניות בשטח זה אך ישנם תנאים טרם דיון שלא הומצאו. שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח: בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות פתוחות מחוץ לקווי בניין עם בנית גדר חיצונית כאשר תוכנית מספר 178129 היא עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה אך בבחינת התיק נמצא כי המוצע בבקשה אינו מתייחס לסעיפים מעלה וכן לאחר בירור מול שלומי רוטלוי ממחלקת הסדרי תנועה נמצא כי תנאי למתן היתר יהא תוכנית אב לתחבורה – על עורך הבקשה להמציא כתנאי למתן היתר חוות דעת תוכנית אב לתחבורה אישור מחלקת שפ"ע מאור :	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מאור אישור מחלקת שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע בבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים היות ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות כאשר חלקם מחוץ לקווי בניין בשטח המוגדר כשטח מגבלות בניה ופיתוח עפ"י התב"ע כאשר לא נראה כי יש מניעה לאשר את החניות בשטח זה אך ישנם תנאים טרם דיון שלא הומצאו. שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח: בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות פתוחות מחוץ לקווי בניין עם בנית גדר חיצונית כאשר תוכנית מספר 178129 היא עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה אך בבחינת התיק נמצא כי המוצע בבקשה אינו מתייחס לסעיפים מעלה וכן לאחר בירור מול שלומי רוטלוי ממחלקת הסדרי תנועה נמצא כי תנאי למתן היתר יהא תוכנית אב לתחבורה – על עורך הבקשה להמציא כתנאי למתן היתר חוות דעת תוכנית אב לתחבורה אישור מחלקת שפ"ע מאור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מאור אישור מחלקת שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.	15/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	15/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30083ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 178129 תחילת תוקף 01/09/2018 תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת מספר נספחי בינוי בקנ"מ 1:250 נספחים אלו מנחים כאשר נספח מס' 7 הינו רלוונטי לרחוב הושע בנספח השטח המוצג באלכסונים בכחול הוא שטח עם מגבלות בניה/ ופיתוח עפ"י תוכנית 178129(ראה סעיף שימושים - מגבלות בניה ופיתוח) שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין:		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. החניות המוצעות בבקשה הינם מחוץ לקווי בניין כאשר החניות הם פתוחות ללא קירוי כלל . שטח בניה: המוצע בבקשה הינו שימוש בחלקה פינתית לצורך 3 חניות לא מקורות וגדר חיצונית . בבקשה הנ"ל אין תוספת שטחי בניה כלל. שימושים/ מגבלות בניה ופיתוח: עפ"י תב"ע 178129 סעיף 4.11.1: "שימושים בהתאם לתוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו". עפ"י תב"ע 178129 סעיף 4.11.2 (א): בשטח זה לא תותר כל פעולה עלולה לפגוע במנהרת הרכבת הקלה: עפ"י סעיף 4.11.2 (1): "לא תופקד תוכנית בתחום מגבלות בניה ופיתוח אלא בכפוף לאישור של הגורם המוסמך". עפ"י סעיף 4.11.2 (2): "מתן היתר לחפירה, להקמת מבנים קבועים או מבנים ארעיים ותוספת בניה למבנים קיימים אשר כולל חפירה בשטח של 'מגבלות בניה ופיתוח' מותנה בקבלת אישור בכתב ל הגורם המוסמך" עפ"י סעיף 4.11.2 (3): הנחת קווי תשתית מסוג כלשה ועל מתקניהם הנלווים תותר בכפוף לקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך עפ"י סעיף 4.11.2 (4): נטיעת עצים או עצים אחרים עמוקי שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ) תותר רק בכפוף לקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך בבחינת הבקשה וכן בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות פתוחות מחוץ לקווי בניין עם בנית גדר חיצונית כאשר תוכנית מספר 178129 היא עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה אך בבחינת התיק נמצא כי המוצע בבקשה אינו מתייחס לסעיפים מעלה וכן		
--	--	--

לאחר בירור מול שלומי רוטלוי ממחלקת הסדרי תנועה נמצא כי תנאי למתן היתר יהא תוכנית אב לתחבורה – על עורך הבקשה להמציא כתנאי למתן היתר חוות דעת תוכנית אב לתחבורה

אישור מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך
09/02/2023 ע"י שלומי רוטלוי

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 14/02/2023 ע"י ורה
באייר

אישור מחלקת שפ"ע מאור:

התקבלה דחיה בתאריך 25/01/2023 ע"י עמיחי דניאל היות
וחסרה תוכנית מתוקנת – על עורך הבקשה להמציא אישור
מחלקת שפ"ע מאור

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת הדרכים בתאריך 05/02/2023 ע"י
שילת קורז'בסקי.

אישור מחלקת שימור:

התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 23/04/2023 – על עורך
הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.

חוות דעת אדריכלית:

בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חניות כאשר חלקם מחוץ
לקווי בניין בשטח המוגדר כשטח מגבלות בניה ופיתוח עפ"י
התב"ע כאשר לא נראה כי יש מניעה לאשר את החניות
בשטח זה אך ישנם תנאים טרם דיון שלא הומצאו

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלה לא התקבלו התנגדויות .		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור שירותי הכבאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	7
		8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן שימוש החורג 3 או 5 שנים.

מבחינה רישוית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף, המלצת המחלקה לזמן את המתנגד להשמעת דברו.

שימוש חורג מתכנית או מהיתר:

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן שימוש החורג 3 או 5 שנים.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית b.

התנגדויות:

* "חלק מחלקה 46 מיועד לאזור מגורים ולא לחניות או למגרש מכוניות".

- בבקשה המוצעת פורסמה הקלה לשימוש חורג מתכנית, קרי שימוש זמני.

* "בחלקה כבר בוצעו עבירות בניה ע"י בניית סככה ומחסום ללא היתר בניה".

- עורך הבקשה אינו מסמן בהרמוניקה סככות אלו ובתצלומים נראה כי אכן ישנם, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח להריסת סככה זו כתנאי להיתר בניה.

* "המקום נראה כמו אזור תעשייה היום עם אכסנת חומרי בניה ופסולת".

- עפ"י תכנית מתאר 62' באזור מגורים 3 מותר השימוש עבור חומרי בנייה, בנוסף הבקשה אינה לחומרי בניה אלא לחניות ולפי שיחה עם עורך הבקשה כל חומרי הבניה לא שייכים לבעלים/מבקש.

1. 707

עבמוק
הוצקה האקאמ'ת
עמכנו, וטנ'ה - חוסע'ס

התקן: התאמת התקן

$$\frac{30083 \text{ ע"ל } 46 \text{ ח"ל } 8 \text{ ח"ל } 8}{1983 / 343.01 \text{ ח"ל } 1 \text{ ח"ל } 1}$$

30083 ע'מ' 66 תמונת הקול / ע'מ'
1983/343.01 תמונת הקול
: תמונת הקול

1. חלק מהמקרה 46 א' ו' ח' 8/10/1981 מ' ו' ח' 8/10/1981
2. חלק מהמקרה 46 א' ו' ח' 8/10/1981 מ' ו' ח' 8/10/1981

2. מחשקה כהן בן ציון עמ'לות בנ' ה
 ע' 87 ב' ה"ת סככה ונחום
 88 ב' ה"ת ב' ה"ת

ମାଧବୀ ମାଧବୀ ମାଧବୀ
 ମାଧବୀ ମାଧବୀ ମାଧବୀ
 ମାଧବୀ ମାଧବୀ ମାଧବୀ
 ମାଧବୀ ମାଧବୀ ମାଧବୀ

3. המקום נבנה עם כלו סלילי תעלה ה' וס' חסות חומת ה' וס' חסות

מ"צ מ תמונת מהפכה

৯৭ পিএস

२१४३३ ११३३

Delaney

6 Sept

307513101.5.7
P-6 ~~10~~ 812' 757' 77'
052 7913124.86
054 3552450

סדר יום לועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2024/0273.00
מספר סידורי	10

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסת בינוי קיים ובניית בית ספר יסודי בן 24 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד וביתן שומר + מאגר מים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באמצעות מוריה מנח"י
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ברונשטיין שמואל
מספר מתנגדים	37
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הורקניה 19, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	226	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1766	תחילת תוקף	12/10/1972			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
450	נפתח תיק למתכנן	23/08/2023			

תאור הבקשה

בשכונת גוננים בגוש 30171 חלקה 226 בשלב א' מוצעת הריסת בינוי קיים ובניית בי"ס 24 כיתות + 6 כיתות חנ"מ + מאגר מים.

הבינוי המוצע להריסה והבנייה החדשה מוצעים בצדה הדרומי של החלקה.

הכניסה למתחם הינה דרך מעבר להולכי רגל מרח' הורקניה המוביל עד הכניסה מצידה המזרחי של החלקה.

למבנה המוצע מוצעות מספר כניסות, כניסה ראשית מוצעת מצידו המזרחי וכניסות משניות מצידו הצפוני, מערבי ודרומי.

תכנית קומה 1- מפלס $+728.87 = -3.36$: 4 כיתות אם, כיתת חנ"מ, חדר פרטני, חדר עזר, ח.אב בית, חללי שהיה, ספריה, טריבונוט עץ לישיבה בחלל כפול פתוח, ממ"מ המשמש כחדר מדעים ספריה, שירותים, מעלית וגרם מדרגות המאפשרים נגישות לקומת הכניסה במפלס $+0.00$..

תכנית קומת כניסה מפלס $+0.00 = -0.00$: כניסה ראשית (מצדו המזרחי של המבנה), חדרי הנהלה, שירותי צוות, חדר פרטני, 3 גרמי מדרגות, מעלית, חדר ציוד, ממ"מ המשמש כחדר מורים, אולם רב תכליתי פתוח שניתן לסגור ע"י מחיצה ניידת, 2 ח. פרטני, כיתת חנ"מ, 4 כיתות אם, שירותים.

תכנית קומה 1 מפלס $+736.46 = +3.96$; 8 כיתות אם, 2 כיתות חנ"מ, 2 אזורי שהיה פתוחים, ח. עזר, ח. פרטני, ח. טכנולוגי, 2 ממ"מים האחד משמש לחדר מדעים, השני משמש לחדר עזר, לח. עבודה פרטנית וחדר ס. מנהלת, שירותי נכים, שירותים.

תכנית קומה 2 מפלס $+740.42 = +7.92$: 4 כיתות אם, כיתת חנ"מ, אזור שהייה, 2 גרמי מדרגות ואד-נוסף המוביל מהקומות התחתונות לחצר המוצעת על הגג, ממ"מ המשמש כחדר טכנולוגיה, מחסן, מאגר מים חדר משאבות ויציאה לחצר.

תכנית קומה 3 מפלס $+744.05 = +11.55$: 4 כיתות אם, כיתת חנ"מ, אזור שהייה, ממ"מ המשמש כחדר מדעים, חדר ס. מנהל, ח.ניקיון, שירותי נכים, שירותים, 2 גרמי מדרגות ואד נוסף המוביל מהקומות התחתונות לחצר גג מקורה ומעלית.

תכנית גג מפלס $+747.68 = +15.18$: גג טכני שטוח.

חניה: מוצעת מחוץ לחלקה מצדה הצפון- מזרחי.

שטחים: סה"כ עיקרי ושירות 5,637.17 מ"ר.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
אאאאאאבבבבבבב	07/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 450ב תחילת תוקף:	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

23/08/2023

ייעוד הקרקע: מבנ"צ

מספר נספח רלוונטי

תכניות כפופות: 62

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן

קווי בניין

אין חריגה מקו בניין

מספר קומות

5

גבהים

15.03 מ' פ.ב.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

4,886.53 מ"ר

שטחי שרות:

750.64 מ"ר

ממ"מים 5 ממ"מים תנאים טרם דיון טרם הושלם תנאי איכ"ס התנגדויות לאחר פרסום הוגשו 37 התנגדויות חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
(1) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח ל"דרך קיימת" לפי תכנית 1766 (2) הקלה מקו בניין צידי מאושר בשיעור של 0.8 מ' להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א) 1(ב) שבתקנות סטייה ניכרת מתכנית (3) יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ- 5443 מ"ר שיבנו ב-5 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור מוסד לימודי. בהתאם לתכנית בינוי שמספרה- 450ב שאושרה בתאריך- 23/08/23	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	אישור משרד הבריאות	15
	אישור רשות העתיקות	16
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

אאאאאאבבבבבבבב

שרי לרנר-הורוביץ, עורכת דין Sherri Lerner-Horowitz, Advocate

רחוב יפו 33, ת.ד. 1337 ירושלים 9101301 33 Jaffa Road P.O.B. 1337 Jerusalem

טל. 052-6443975 tel. Lhsherri@gmail.com פקס. 02-6249506 fax.

... אב תשפ"ד

.... אוגוסט 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק רישוי 24/273

בשם מרשיי, שלמה בן ציון, אלונה נמירובסקי, עובד שבתאי, סיגלית מועלם, דן ארן, שמשון משה, יובל רבין, רועי הגר, רחל רובין, מלי ששון, אפרים רחמים, צדיקה מצלאווי, אליהו שמואלי, רועי ברינה ויאיר ארנפרוינד, כולם בעלי זכויות בנכסים אשר ברחוב הורקניה, מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בתיק רישוי 24/273.

פתח דבר

1. אין ספק ששכונת הקטמונים עוברת מהפכה בשנים האחרונות. פרויקטים של תמ"אות, של פינוי בינוי, של תכניות רגילות מציפות את השכונה. כמות המידע התכנוני שהציבור נתקל בו ושעליו להבין את משמעותו היא אדירה. כך, למשל, תושבי רחוב הורקניה מתמודדים באותה עת גם עם תכנית 605956 המופקדת, גם עם תכנית 1115484 שהוחלט בוועדה המקומית להמליץ על הפקדתה, וגם עם הבקשה להיתר נשוא התנגדות זו, הכל ברדיוס של 100 מטרים מבתיהם.

2. תכנית 1115484 היא תכנית שמטרתה לשנות את פני השכונה על ידי קביעת שימושים לשטחים הציבוריים בחלק זה של השכונה. טרם הוחלט להפקידה בוועדה המחוזית, אולם המתנגדים סבורים שאם יש כוונה לעשות שינויים מרחיקי לכת בשכונה, הדבר צריך להיעשות בתכנית אחת, אשר כוללת את כל השטחים, דרכי הגישה, וההגבלות על תכניות פרטניות כגון תכנית 605956.

3. המתנגדים סבורים שמלבד העומס שנגרם להם על ידי הצורך להתמודד עם כל כך הרבה שינויים דרמטיים, בין במהלך חיי היומיום שלהם ובין בצורך ללמוד את פרטי השינוי התכנוני הבא, ואיך הוא משפיע על הנכס שלהם, ככל שמטרתו של ההליך התכנוני הוא לשתף את הציבור וללמוד את הצרכים האמיתיים של השכונה, דבר זה לא ייעשה באמצעות

תכנון פרטני. הפתרון הוא להכין תוכנית אחת שכוללת את החזון לעתיד השכונה, ובה פתרונות בעיות האמיתיות של השכונה.

4. המתנגדים עושים מאמץ כן ואמיתי ללמוד את פרטי התכניות והבקשות השונות, אולם קורה לא פעם שמידע חיוני לא נכלל בחומר שפורסם. נדגים ב-3 דוגמאות:
 5. לפני הגשת בקשה להיתר זו, אושרה בוועדה המקומית תכנית בינוי 450ב'. בהצעה לאישור תכנית הבינוי תכנית בינוי נכתב כלהלן: "תכנית הבינוי מציעה הקמת מבנה בית ספר במתחם "גוננים" להלן:". הוועדה לא קיבלה (וכנראה לא דרשה) מידע כלשהו לגבי מהו מתחם גוננים, העובדה שישנו בית ספר גוננים פעיל, שהתכנית מבקשת לבנות על מגרש ספורט פעיל בכל שעות היממה לתושבי השכונה, ולמה בכלל יש צורך לבנות בית ספר אחר במקום לבנות על הקיים, האם בית הספר הוא אזורי או על-אזורי.
 6. דוגמה שניה קשורה למקרא של הבקשה להיתר. ישנם סימונים בדפי התכניות השונות שאינם מופיעים במקרא של הבקשה להיתר, או שמופיעים בדפים מאוחרים למרות שהסימון נמצא בדפים בתחילת ההרמוניקה.
 7. דוגמה שלישית: תכנית אב לגוננים מופיעה באתר עיריית ירושלים. ואולם, בדיון בענין תכנית 605956 הסתבר שתכנית האב עודכנה, ואילו העדכון לא מופיע באתר העיריה. איך האזרח המודאג צפוי לעקוב אחרי שינויים אלה כאשר המידע לא מופיע באתר העיריה?
 8. שיתוף הציבור, הסברים מפורטים, תכנון כולל, כל זה מקל על האזרח להבין למה הוא צפוי, וייתכן שאף יפחית את מספר ההתנגדויות.

להלן נפרט את נימוקי ההתנגדות:

9. שטחה של חלקה 226 הוא 8238 מ"ר. שטח זה מכיל היום את בית ספר אילנות על אגפיו, גן ילדים שמיועד להריסה, מגרש משחקים ובנין של תנועת הנוער בני עקיבא. הבקשה בפנינו היא להרוס מגרש משחקים על מנת לבנות בית ספר שכבר קיים בשטח הגובל. המתנגדים לא זכו לקבל הסבר כלשהו לעובדה שמשאבים כה רבים מושקעים בהריסה כדי לבנות את אותם שוב בקרבת מקום.
10. נוסף כי מעיון בתכנית המדידה אשר בבקשה להיתר עולה כי בצמוד לבית ספר ממ"ד גוננים הקיים ישנו שטח נוסף, פנוי, שניתן להרחיב עליו את בית הספר.
11. בנוסף, במרחק קצר מהמגרש, במגרש של בית הספר "דנמק" מתוכננת הרחבה של בית הספר. זהו מגרש ציבורי גדול במיוחד אשר בו מספר מבני ציבור. ביצוע ההרחבה של בתי הספר במגרש גדול, פינתי, הגובל ברחוב מרכזי אשר בו תעבור הרכבת הקלה, בוודאי עדיף על בנייה מאסיבית במגרש הכלוא בין בתי מגורים.
12. עיינו הרואות שקיימות אלטרנטיבות סבירות להקמת בתי ספר חדשים במגרש נשוא הבקשה להיתר.

תנועה

13. לא ניתן להבין מהבקשה להיתר מה החזון התנועתי של העיריה לרחוב. לכאורה, יש מפרצי "נשק וסע" שמעידות על הכוונה שכלי הרכב יעצרו בהורקניה, יורידו את התלמידים ויסעו. הרחוב עמוס ואין בכך כדי להקל על התושבים.

14. בנוסף, ישנו שביל קיים מאחורי הבתים ברחוב הורקניה לבין המגרש של בית הספר המוצע. שביל זה משמש דרך קבע לחניה של דיירי רחוב הורקניה. האם הכוונה היא ששביל זה ישמש את כלי הרכב של העבודות? דהיינו, האם השימוש יהיה לתקופת העבודות בלבד, שהוא מטריד אך עם תאריך סיום, או שמא שביל זה ישמש כניסה נוספת למתחם בית הספר? מעיון בבקשה להיתר עולה כי בעוד הכניס הראשית היא מרחוב הורקניה, ישנן כניסות משניות גם מהורקניה וגם מדרום. הכניסות המשניות מדרום נושקות לשביל שמתחיל מאחורי בנייני רחוב ברניקי, ממשיך ליד המקווה ויוצא בין הבתים בהורקניה 5-7. לגבי שביל זה נטען ארוכות במסגרת התנגדות לתכנית 605956 ששביל זה אינו יכול לשאת את התנועה הצפויה (או אף חלק ממנה) מהבניה המבוקשת בתכנית 605956 המופקדת. כעת מסתבר שאולי שביל זה מתוכנן לשאת גם רכבי עבודה או כלי רכב שמורידים תלמידים לבית הספר.

15. ושוב, הלוואי והבקשה היתה מוגשת לאחר אישור תכנית גדולה כך שהיו פחות סימני שאלה...

חניה

16. הבקשה להיתר מראה שינויים במיקומם של חניות של דיירים עם תו נכה. לא ברור איך הדבר אושר, אם אושר.

17. כפי שצוין לעיל, חלק מדיירי רחוב הורקניה מחנים את רכביהם בשביל מאחורי הבתים. הבניינים ישנים ולא תוכננו די מקומות חניה גם לבניינים הנמוכים ברחוב, והדיירים מצאו בעצמם פתרון זה. השימוש בשביל למעבר כלי רכב יגרום לעומס בחניות הקיימות ברחוב הורקניה, זאת בנוסף למפרצי "נשק וסע".

18. במסגרת הבקשה להיתר פורסמו שלש הקלות. אחת מהן היא הקלה מסעיף 10.1 לתכנית 5166 שנוסח כלהלן:

"הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח "דרך קיימת" לפי תכנית 1766".

19. בסעיף 10.1 לתכנית 5166 נקבע כלהלן:

"היתר בניה יחייב להתקין בתחום מגרש הבניה מספר מקומות חניה בהתאם להוראות תכנית ז.ו."

20. מטרת הסעיף היא להוסיף מקומות חניה שישרתו את הבניה המוצעת. ההקלה המוצעת אינה גורמת להוספת מקומות חניה, שהרי הדרך היא אותה דרך ומקומות החניה בה הם מוגבלים, אלא נסיון לאשר יצירת מחסור חמור במקומות חניה. ועל כן פרסום ההקלה

אינה מיועדת לסטות סטיה מידתית מההוראה בתכנית 5166, אלא למחוק אותה לגמרי.
הוראה בתכנית אינה יכולה להימחק על ידי פרסום הקלה, ויש בכך סטיה ניכרת מתכנית
5166. סטיה ניכרת מחייבת תכנית חדשה ועל כן, יש לדחות את הבקשה להיתר.

21. בסעיף 14.6 לתכנית 5166 נקבע תקן החניה לאזורים השונים בעיר. בסעיף 14.6.3 לתכנית
5166 נקבעו חריגים לכלל אשר בסעיף 14.6 לתכנית 5166:

"על אף האמור בסעיפים 14.6 ו-14.6.1 בתכנית מס' 5166 רשאית הוועדה המקומית לאשר
תקן חניה לבית ספר יסודי... עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית
5166, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים." מאזן החניה בבקשה להיתר אינו
עומד בסעיף 14.6.3 לתכנית 5166, ולא פורסם על כך הקלה. כמו כן, בית ספר גוננים הוא
בית ספר אזורי ולכן לא צפויים תלמידים להגיע בהסעות, כך שאין צורך במפרץ אוטובוסים.

22. עד היום סבלו התושבים מכך שבמשך היום צוות בתי הספר חנה ברחוב ולא רק במקומות
הבודדים בתוך מתחם בית הספר. מצב זה לא ישתפר בעקבות בקשה להיתר זו, אלא ההפך.
עינינו הרואות שבבקשה להיתר נושא החניה לא טופל כראוי, הן מבחינה משפטית והן
מבחינה תכנונית. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר.

פגיעה בתושבים

23. נדמה שהצגנו היטב את הפגיעה לתושבים בכל הקשור לתנועה וחניה. בנוסף, לא ניתן
להפריז בחשיבות של מגרש המשחקים לשכונה. לפי הבקשה להיתר המגרש ייהרס, ובבוא
העת יוקם אולם או מגרש אחר. מגרש המשחקים נותן לשכונה את הטעם של פעם, כאשר
ילדי השכונה נפגשים שם לפעילות ספורטיבית והתנדבותית. אין מגרש אחר בקרבת מקום,
וילדים אלה באים מהרחובות הסמוכים.

24. נוצר הרושם מאי-הבהירות בבקשה להיתר שהכוונה היא לקחת שטח מחלקות 75 ו-76.
הבקשה להיתר מתייחסת אך ורק לחלקה 226 ולא ניתן לקחת שטחים מחלקות אחרות.

25. תושבי השכונה הזמינו חוות דעת מיועץ נגישות בענין הנגישות לחלקה נשוא התנגדות זו.
מסקנתו של יועץ הנגישות היא שבכל הקשור לשבילים המגיעים לחלקה (שהרי החלקה
כלואה בין בתי מגורים) "מכל החלקות הנ"ל קיימת אי-היתכנות הנדסית לביצוע מעברים
נגישים לכיוון חלקה 226 בשל הפרשי הטופוגרפיה". חוות הדעת מצ"ב להתנגדות.

26. מכיוון שבית הספר כלוא בין בתי השכונה ואינו גובל ברחוב, לאחר שהרכבים הפרטיים
מורידים את התלמידים ברחוב הורקניה, התלמידים יעברו לבית הספר דרך השבילים שבין
בתי השכונה. הווי אומר, כל יום בין 7:30 ל-8:00 ו-15:00 עד 16:00 תהיה תהלוכה של
מאות תלמידים עוברים מטרים ספורים מתחת לחלונות התושבים. זו פגיעה באיכות
החיים של התושבים לעומת המצב במיקומו הנוכחי של בית הספר. לו היתה מבוצעת
הרחבת בית הספר הקיים, לגובה ולרוחב, או לחילופין, לו היה נבנה בית הספר במתחם
דנמרק לא היתה נגרמת פגיעה זו.

27. אם גלשנו לענייני שלב ב' וגי שהוצגו בבקשה להיתר, נתייחס שוב בבוא העת אם הצורך יעלה.

28. אשר על כן יש לדחות את הבקשה להיתר.

בכבוד רב,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, likely representing the name 'שרי לרנר-הורוביץ'.

שרי לרנר-הורוביץ, עו"ד

18.8.24

נ"ס

שאלות והתשובות

אנו יהונתן שטון (בן 13 וחצי) ואיתמר שטון (בן 14) נולדנו לעדונו

ברחוב הורקניה.

~~אנו מתגוררים שטון זל המגורל שגדלנו וזרעין גדלים~~

אנו קטלוחים שהתקבעת מאנו, היא התקבעת מאי ואדיס שדיס נוספים

שטח מטיס במגורל זליון את ש מתקנים אגנית את דית הספר.

במגורל הנ"ל אנו מצויים את חק נמנו, משה' יג'ו משה' כדור

חברים אומרים אכב זל אומרים וכל בן זלם היזה מתדונו

שמים בשליון.

זל אפני מנתיים, היה ניתן לשתק במגורל בן כדור, ובסכסוך,

אז אצחנו חרדי הודו או את סס"י ונותר לנו לשתק רק כדור.

אצחנו חרד נכנסו למגורל בן יאביגן זל אנוגס משה' כיס למגורל

נוזח ואחרים את המספר) וזה דבר שמונע מאיתנו להשתק במגורל דמוי

הספיקות שלהם.

אצחנו המגורים תוספים נמצאים חרדיים מאוב וחדים כדור.

- 2 -

הסאזא דנו כולבו הטכונה הוא פגיוח קטלחמורה וגומחותלנו
לחולל וסלל גבול.

הדבר פגיו דנו ודיחפפתחות סללי כולביות.
אנו חוצים לבוא ולהשגיו את קולנו מולחברו הודעה.

דבריה:

יהנותן ואיתחורטטון.

הורחציה ג.

ורחליות.

מספר טלפון / יהנותן = 058666742 | מספר טלפון / איתחור = 058666742

~~מספר טלפון / יהנותן = 058666742 | מספר טלפון / איתחור = 058666742~~

מש"ס ה-
95.8.24
דמי
כסף
מס' 958
אוסף

לכבוד:

מר אליעזר ראובברגר, יו"ר הועדה המקומית

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2024/0273.00

רקע - בהיתר הנ"ל מקודם הריסת בינוי קיים ובניית בית ספר יסודי בן 24 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד ובית שומר + מאגר מים.

כתובת האתר: הורקניה 19, גוננים. מגרש מאחורי בניינים 19-13 ברחוב הורקניה. גו"ח-30171/226 ראשית, חשוב לציין שהפורום מברך על התכנית הנקודתית הנ"ל ומודע לצורך הדחוף בהרחבת בית הספר, ככה שיהיה ראוי עבור ילדי השכונה.

אחת ההקלות המבוקשות במסגרת ההיתר הנ"ל הינה " הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח ל"דרך קיימת" לפי תכנית 1766 (סעיף מספר 1) להלן התנגדות הפורום האורבני של שכונות גוננים ורסקו להקלה הנ"ל-

1. כל שימוש נוסף בחניות הקיימות ברחוב, יחמיר את העומס הרב שישנו כבר כיום. יצוין שמדובר ברחוב מקומי וצר יחסית שבקרבתו ובו שני בית ספר, גני ילדים ומסחר. גם הרחוב התחתון-רחוב בריקי, הוא רחוב צר, שחלקו הניכר מסומן בחניות נכים.
2. בהמשך לסעיף הקודם, יש לציין שלצד מוסדות חינוך וציבור קיימים במרחב, בהם חוות הנוער הציוני (בפרט, בי"ס הדיפלומטי) - זהו מרחב של התחדשות עירונית הכולל תוספת משמעותית של יחידות דיור (יהודה הנשיא, 15 הורקניה 29 ועוד) בנוסף לפיתוח והתחדשות של שטחים חומים, בהם בית הנוער העברי, המשתלה וגני הילדים בהורקניה.
3. כלל התכניות האלו יוצרות עומסים בלתי אפשריים על התשתיות והתנועה במרחב ומשתקפת תמונה מטרידה ומדאיגה.
4. התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש עלולה להביא לחניית רכבים על המדרכות, כפי שקורה ברחובות רבים בשכונה ולאילוף הולכי הרגל לרדת לכביש, זוהי סכנה בטיחותית גדולה, בפרט כשמדובר ברחוב הומה ילדים, ביניהם ילדים בעלי צרכים מיוחדים המתניידים עם כיסאות גלגלים ומגיעים למוסדות הלימוד.
5. כל פתרונות החניה במתחם נדרשים להבחן בראיה רוחבית וכוללת. לצד קידום ההיתר הנ"ל מקודמת בימים אלו תב"ע מספר 101-1115484, "מתחם מבני חינוך וציבור בין רחוב הורקניה

וברניקי, גוננים". התוכנית הנ"ל היא רכיב משמעותי מתב"ע רחבה הכוללת תכנון מחודש ואינטנסיבי למבני הציבור שבגבולותיה (בי"ס אילנות, בי"ס גוננים, אולם ובינוי ציבורי והמבנה הכולל את בית הכנסת ושני הגנים ברחוב ניקנור) ומדרשת להיות מתוכננת בהתאם להנחיותיה.

היתכונות מספרים-

פירוט הישוב שמחים מתוכנן

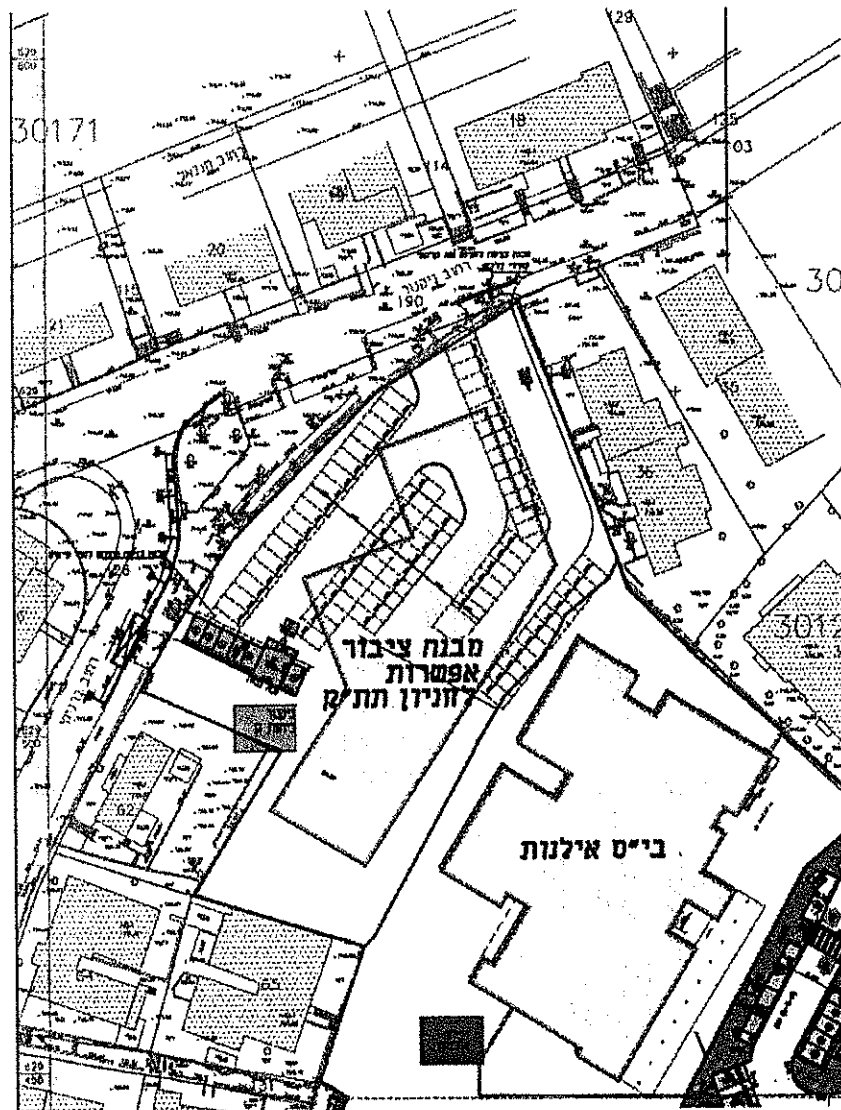
סל"כ	קומות	תכנית	מבנה	
8664 מ"ר	6	1444 מ"ר	ב"ס	תא שמח 1
10,170 מ"ר	6	1695 מ"ר	ב"ס	
6252 מ"ר	6	1042 מ"ר	מבנה ציבור	
סל"כ 25,086 מ"ר				
12,276 מ"ר	9	1364 מ"ר	מבנה ציבור מגוון שימושים	תא שמח 2
סל"כ 12,276 מ"ר				
סל"כ 37,362 מ"ר				תא שמח 2+1

אחוז	סל"כ בנייה	שטח	
189%	25,086 מ"ר	13,260 מ"ר	תא שמח 1
354%	12,276 מ"ר	3468 מ"ר	תא שמח 2

(מתוך נספח הבינוי של תב"ע מספר 101-1115484)

6. לפי סעיף 4.1.2 ג- " תותר חנייה תת קרקעית בגבולות המגרש."

יש להניח שסעיף זה נולד כתוצאה מההבנה שתוספת ציבורית זו (גם בהיתר זה וגם בכלל התב"ע) המחוללת תנועה כל כך מסיבית מחייבת את מימוש החניון, שיהא עבור כלל המבנים המתוכננים. בהתאם לנ"ל אנו מבקשים שינתן פתרון חניה תת קרקעי כתנאי למתן היתר.



(מתוך נספח התנועה של תב"ע מספר 101-1115484)

בברכה,

אפרת זוכר אריכא

חברת פורום אורבני גוננים ורסקו ותושבת ברניקי 13.

 יחסי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עובד שבתאי / תאריך: 12:08 25/07/2024 / מספר בקשה:

2657863

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שבתאי

שם פרטי:

עובד

דואר אלקטרוני:

ovedshabtay@gmail.com

תעודת זהות:

023849730

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

12:08 25/07/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עובד

שם משפחה:

שבתאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

023849730

טלפון נייד:

6690522

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בתוך המתחם

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900156

שכונה:

16701334

רחוב:

19

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

אין פרופורציה בין התוכנית למציאות זה הזוי בכל קנה מידה!!!

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמיר בית יעקב / תאריך: 26/07/2024 13:36 / מספר בקשה: 2659930
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בית יעקב
שם פרטי:	אמיר
דואר אלקטרוני:	Amirby91@gmail.com
תעודת זהות:	304944283
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:38 28/07/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:36 26/07/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	אמיר
שם פרטי:	בית יעקב
שם משפחה:	ת.י.
סוג זיהוי:	304944283
מזהה:	3692366
טלפון נייד:	

פרטי דירת המתנגד:

שכירות

סטטוס דירת המתנגד:

צמוד לבניה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900152

שכונה:

16701334

רחוב:

13

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המטרד שיהיה מחוץ לבית שלי יהיה מעל לכל ספק סביר הורדה ברמת החיים בצורה שלא ניתן לעבור על סדר היום, מבקש לא לבנות מחוץ לבית שלי שום דבר ולהשאיר הכול כמו שקיים היום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תכלת רבין / תאריך: 23:01 25/07/2024 / מספר בקשה:

2659505

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רבין

שם פרטי:

תכלת

דואר אלקטרוני:

tcheletrabin@gmail.com

תעודת זהות:

329617195

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

23:01 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

תכלת

שם משפחה:

רבין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

329617195

טלפון ניד:

7488199

קידומת טלפון ניד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

צמוד לחלקה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900156

שכונה:

16701334

רחוב:

13

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

הבנין המתוכנן יסתיר את הנוף ויחסום את האויר. הרעש מביה"ס יהיה בלתי נסבל. התנועה
ברחוב גם כך מאוד עמוסה, תוספת תנועה, תוספת כביש גישה מתחת לחדר השינה, ממש
נוראי.

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גפן רבין / תאריך: 25/07/2024 22:53 / מספר בקשה:

2659498

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רבין

שם פרטי:

גפן

דואר אלקטרוני:

gefenrabin2@gmail.com

תעודת זהות:

329617187

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:41 28/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:53 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גפן

שם משפחה:

רבין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

329617187

טלפון נייד:

9226535

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

gefenrabin2@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

צמוד לחלקה האמורה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הגדלת ב"ס תגדיל את העומס בכביש, שגם כך כ"כ עמוס. הרעש מבי"ס מאוד יפריע. בית הספר ייקח את המגרש שכל כך הרבה משתמשים בו. הבנין המתוכנן יחסום לנו את הנוף והאוויר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אנה לואיז רבין / תאריך: 25/07/2024 20:55 / מספר בקשה: 2659338

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רבין

שם פרטי:

אנה לואיז

דואר אלקטרוני:

aennchenvontharau78@gmail.com

תעודת זהות:

346287949

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:46 28/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:55 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אנה לואיז

שם משפחה:

רבין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

346287949

טלפון נייד:

8817767

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

aennchenvontharau78@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

צמוד למגרש המיועד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הורקניה 13, 9330515, ירושלים

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. המגרש משמש את כל האנשים בסביבה בכל שעות היום. ב. הרעש מביה"ס יפריע לכל הבתים בסביבה. ג. הגישה למגרש דרך פרטית ולא נגישה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יובל רבין / תאריך: 20:44 25/07/2024 / מספר בקשה:

2659299

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רבין

שם פרטי:

יובל

דואר אלקטרוני:

Yuval.rbn@gmail.com

תעודת זהות:

025433434

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:47 28/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:44 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |

20:43 25/07/2024

נשמר כטיוטה |

20:36 25/07/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:	יובל
שם משפחה:	רבין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	025433434
טלפון נייד:	8173351
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Yuval.rbn@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צמודה

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9330515
כתובת מלאה:	יובל רבין, הורקניה 13, 9330515, ירושלים
שכונה:	16900156
רחוב:	16701334
מס' בית:	13
כניסה:	א
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. המגרש משרת את כל תושבי השכונה, בגילאים שונים, בכל שעות היום, כאשר אין מגרש חלופי בקרבת מקום. ב. הגישה למתחם לא אפשרית בצורה מתקבלת על הדעת, גם לבעלי מוגבלויות. ג. שביל הגישה לבי"ס עובר בשביל פרטי. ד. הבנין האמור, לא תואם את תואי השכונה. ה. אין חניות כדי להגדיל עוד את ביה"ס. ו. מדוע לא להגדיל את ביה"ס במתחם דנמרק? גם כך ההתנגדות ברחוב מאוד צפופה, הגדלת ביה"ס משמעותה הגדלת העומס על כביש שגם כך הוא מאוד עמוס. ז. אם מחליטים להגדיל את ביה"ס ברחוב הקיים - מדוע לא במקומו הנוכחי, בבנין חדש במקום הבנין הקיים? לבנין הקיים יש שני בתים שכנים, הבנין במיקום החדש צפוי להיות מוקף בבתי מגורים. אנא הומינו אותי לועדה לנמק את התנגדויותי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורנה דהן / תאריך: 20:27 25/07/2024 / מספר בקשה: 2659276

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דהן
שם פרטי:	אורנה
דואר אלקטרוני:	orna2010@walla.co.il
תעודת זהות:	033941402
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:47 28/07/2024	נפתח לצפיה רחמה יעקובי
20:27 25/07/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אורנה
שם משפחה:	דהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	033941402
טלפון נייד:	6774237

050	קידומת טלפון נייד:
6783397	טלפון:
02	קידומת טלפון:
orna2010@walla.co.il	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
הורקניה 16 אנו גרים מול הביה"ס	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9330518	מיקוד:
הורקניה 16/7	כתובת מלאה:
	שכונה:
16701334	רחוב:
16	מס' בית:
א	כניסה:
7	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

אנו מתנגדים לבנייה מפני שאיכות החיים שלנו יפגע וגם כל הנוף היפה שיש לנו כרגע ילך לטמיון. תודה על ההבנה	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סיגלית מועלם / תאריך: 20:12 25/07/2024 / מספר בקשה:

2659256

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מועלם

שם פרטי:

סיגלית

דואר אלקטרוני:

Sigimo22@gmail.com

תעודת זהות:

024814519

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

20:12 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סיגלית

שם משפחה:

מועלם

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024814519

טלפון נייד:

8881978

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

50 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9330513

מיקוד:

הורקניה 13 קטמון ירושלים

כתובת מלאה:

16900152

שכונה:

16701334

רחוב:

13

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנני גרה למעלה מ-30 שנים בשכונה זאת. לא יעלה על הדעת שיבנה במגרש הנוכחי בית ספר רב קומות, שיגרום לרעש לא סביר במשך כל שעות היום ולירידה באיכות חיינו. בית הספר המיועד בנוי על שטח ענק ושם ניתן להנסיף עוד קומות למבנה הקיים. אנו אוכלוסיה שהולכת ומתבגרת שהמעט שנשאר לנו זה איכות חיים נורמלית.

פרטי בא כח המתנגד:

סיגלית

שם פרטי:

מועלם

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

024814519

מזהה:

8881978

טלפון נייד:

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

Sigimo22@gmail.com

דוא"ל:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שני בית יעקב / תאריך: 19:56 25/07/2024 / מספר בקשה: 2659231

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בית יעקב

שם פרטי:

שני

דואר אלקטרוני:

Shanimolem123@gmail.com

תעודת זהות:

312420052

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:48 28/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:56 25/07/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שני

שם משפחה:

בית יעקב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

312420052

טלפון נייד:

5822209

0022200

0022200

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Shanimoaalem123@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

ממול הבית

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701334

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתנגדת בכל הכות! תפסיקו להרוס לנו את איכות החיים!!! לא מקובל עלי הרעש והאיכות חיים שתרד לי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאירה זירוף / תאריך: 13:39 25/07/2024 / מספר בקשה: 2658271

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	זירוף
שם פרטי:	מאירה
דואר אלקטרוני:	meirazyroff@gmail.com
תעודת זהות:	305839193
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

13:39 25/07/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	מאירה
שם משפחה:	זירוף
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	305839193
טלפון נייד:	4987994
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הדירה שלי 50 מטר מהמגרש

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701334

מס' בית:

9

כניסה:

א

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתכוון לבנות בניינים גדולים ללא חניות מתאימות באיזור שכבר קיימת מצוקת חניה, בנוסף
הרחוב מאוד צר ופקוק ואין תשתיות ומרווח לכל התלמידים והרכבים שבית ספר תביא
לשכונה. גם חבל להרוס את המגרש היחיד שיש באיזור.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירי כהן / תאריך: 11:34 29/07/2024 / מספר בקשה:

2664545

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

מירי

דואר אלקטרוני:

HhCH765@GMAIL.COM

תעודת זהות:

56058472

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

11:34 29/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מירי

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

56058472

טלפון נייד:

4838389

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בשכונה בכללי

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900156

שכונה:

16701314

רחוב:

39

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד אני ילידת רחוב הורקניה 1 דירת הורי ז"ל משמשת עדיין את משפחתי. אחותי מלי ששון גרה בהורקניה 11. הדירה שלה צמודה לשטח בו מתכוונים לבנות. לצערי קשה מאוד להגיע לבקר אותה מאחר והרחוב עמוס במכוניות. בשבתות כשאנחנו מתארחים אצלה הנכדים שלנו משחקים במגרש הכדורגל. אתם מתכוונים להרוס את המגרש ולבנות את בית הספר. אני מבקשת לזמן אותי לדין הועדה ע"מ לפרט את התנגדותי בהרחבה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ריקי ברינה / תאריך: 10:19 02/08/2024 / מספר בקשה:

2676084

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ברינה

שם פרטי:

ריקי

דואר אלקטרוני:

Roy180482@gmail.com

תעודת זהות:

061276713

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

10:19 02/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ריקי

שם משפחה:

ברינה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

061276713

טלפון נייד:

7368600

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כ10 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701334

רחוב:

13

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנכס שלי קרוב מדי למבנה המתוכנן בעיית חנייה ברמה גבוהה מאוד תשתיות לא מתאימות
לאכלוס מרובה נופ אשר קיים מן הדירה שלי כבר לא ישתקף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רועי באינה / תאריך: 01/08/2024 18:40 / מספר בקשה:

2675412

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

באינה

שם פרטי:

רועי

דואר אלקטרוני:

Roy180482@gmail.com

תעודת זהות:

043549427

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

18:40 01/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



18:39 01/08/2024
נשמר כטיזסה



18:38 01/08/2024
נשמר כטיזסה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רועי

שם משפחה:

באינה

שם משפחה:	באינה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	043549427
טלפון נייד:	6100505
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Roy180482@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	10 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701334
מס' בית:	13
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנייה המוצעת הולכת להיהנות יל שטח ציבורי יחיד שנשאר ברחוב מגרש משחקים לילדים שאוהבים כדורגל הבנייה בצמוד למגרש הבית שלי מה שיחסום את האור נוף וכו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אבנר צורי / תאריך: 11:11 06/08/2024 / מספר בקשה: 2683804

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	צורי
שם פרטי:	אבנר
דואר אלקטרוני:	avner@zuri-ins.com
תעודת זהות:	058887506
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול	
11:11 06/08/2024	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אבנר
שם משפחה:	צורי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	058887506
טלפון נייד:	4448885
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6737550
קידומת טלפון:	02

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כ 350 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

יהודה הנשיא 15 ירושלים

כתובת מלאה:

16900156

שכונה:

16701337

רחוב:

15

מס' בית:

א

כניסה:

3

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בית הספר יגרום לתנועה רבה שכבר כעת היא רבה בשכונה. בניה בשטח הציבורי שנמצא כעת בשימוש ילדי השכונה יעלם ולא יהיה לילדים או כל אחד מגרש שניתן לשחק בו. השכונה כבר בתהליך פינוי ופזורה של תושבים שלא גרים באזור יגיע לשכונה שלנו ויעמיס על התנועה. מציע לכל בר דעת להגיע לרחוב הורקניה בבוקר או בשעות יציאה מבית הספר - תתקעו חצי שעה לפחות עד שתצאו !!! מי חשב להוסיף עוד עומס תנועה שימנע ממש יציאה מהשכונה או הגעה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סוזן בן ציון / תאריך: 21:00 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682847

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בן ציון
שם פרטי:	סוזן
דואר אלקטרוני:	suziben17@gmail.com
תעודת זהות:	068537554
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

08:31 07/08/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:00 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	סוזן
שם פרטי:	בן ציון
שם משפחה:	ת.ז.
סוג זיהוי:	068537554
מזהה:	7246176
טלפון נייד:	

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

suziben17@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בית ליד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9330519

כתובת מלאה:

שכונה:

16900152

רחוב:

16701334

מס' בית:

17

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני סוזן בן ציון מתנגדת לתוכנית בשל: 1. בניית הבית ספר תביא לתחלופה גדולה יותר של אנשים זרים, מסביב לבית וברחוב במשך כל שעות היום, מה שיגרום לחוסר פרטיות וצורך לדאוג כל הזמן לדלתות סגורות ואמצעי ביטחון. 2. כמות האנשים שיצטרכו לעבור באזור כל יום בנוסף לאלפים שכבר היום עוברים בו יגדילו עוד יותר את הצפירות והרעש הבלתי פוסק 24/7 ביום ובלילה, כמו כן הדבר יביא לעשן, זיהום אוויר, לכלוך, תברואה ירודה וסביבה מזוהמת בשל כך שזהו רחוב קטן עם חשתית שלא מתאימה לכמות כ"כ גדולה של רכבים (הן של דרי הרחוב והן של מבקרים). 4. כרגע ישנו קושי ויהיה עוד יותר לצאת ולהיכנס לרחוב ולהגיע לבית בגלל העומסים הכבדים של הרכבים והבלגן של כל הילדים. 5. בניית הבית ספר תגרום לנו לחוסר מרחב והרגשת חנק שכל הסביבה מלאה בטון באזור מאוד צפוף ללא מרחב פתוח וצמחייה. 6. נוסף על כך מצוקת חנייה שקיימת כבר היום בשל כך שהמורים וההורים של מוסדות החינוך בסביבה - בתי הספר גוננים, אילנות, הגן שיש כיום במקום שבו היה המרכז לשיקום נוער וחוות הנוער הציוני חונים ותופסים את מקומות החנייה של התושבים. 7. כמו כן בשל כל אלו ערך הדירות ירד. 8. יש לי בן נכה צה"ל 80% אשר סובל מרעשים ומקומות צפופים בשל חוויות משירותו הצבאי אשר החמירו בשל המצב הקיים והמצב החדש יחמיר עוד יותר את מצבו. 9. מבדיקת החלופות ישנם מקומות אחרים כדי להקים את הבית ספר למשל במקום הקיים של בית הספר הנוכחי שרוצים להעתיק ואין שם הפרעה לשכנים והשטח שם יותר גדול. אם לא שם ישנם מקומות אחרים בשכונה ובשאר העיר - השכונה שלנו כבר עמוסה עד מעל הראש במוסדות לימוד כמו גם תוכניות אחרות של בינוי שמביאים להגדלת התושבים ולמעבר באזור גם למי שאינו תושב וזאת ללא תמיכה בתשתית מתאימה. לסיכום לאור כל אלו אני מביעה התנגדות נחרצת, אנחנו תושבי הרחוב והשכונה פשוט רוצים שקט ונחת כמו ב"שכונה נורמלית"! תוכניות חסרות הגיון מסוג זה חונקות לנו בצורה שלא נולה על הדעת באזורים החיים

פוגעות לבו בצורה שלא עולה על הדעת באיכות החיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אנייס שבתאי / תאריך: 13:25 30/07/2024 / מספר בקשה:

2668044

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שבתאי

שם פרטי:

אנייס

דואר אלקטרוני:

agnesshbtay@gmail.com

תעודת זהות:

015745516

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

08:08 31/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:25 30/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |

13:25 30/07/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אנייס

שם משפחה:

שבתאי

שם משפחה:	שבתאי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015745516
טלפון נייד:	6242737
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6796090
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	agnesshabtay@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מטרים בודדים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9330521
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701334
מס' בית:	19
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

קיימת בשכונה ובמיוחד ברחוב הורקניה מצוקה קשה של חניה (לכל שעות היום) ופקקים קשים סביב שעות תחילה וסיום לימודים + הסעות שמגיעות לבית ספר אילנות שגורמות לעוד יותר עומס ופקקים. ביום שישי המצב הכי קשה. אם זה כך היום, מה יהיה שיוסיפו עוד קומות ועוד כיתות לבית הספר? בנוסף, מה ההיגיון לבניית בית ספר כל כך גדול בתוך שכונה ובתוך בתים נמוכי קומות? למה לא להרחיק את מיקום בית הספר למקום נגיש וזמין יותר לכל המכוניות וחניות שמצריך בית ספר בגודל כזה? מאחורי בית ספר דנמרק בסוף הרחוב, יש מתחם של בתי ספר יסודי, תוסיפו לשם גם את בית הספר הזה. לא יתכן שבין הבתים של השכונה יקום בית ספר של 5 או 6 קומות + מהגר מים.... מה ההיגיון? מי מתכנן דבר כזה? אני מקווה שמישהו כאן יתפכח מהר ויבין שהתכנון הזה לא תקין בכלל!!!

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה בן ציון / תאריך: 20:25 05/08/2024 / מספר בקשה:

2682777

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן ציון

שם פרטי:

שלמה

דואר אלקטרוני:

benzont17@walla.com

תעודת זהות:

055902357

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

20:25 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |



20:25 05/08/2024
נשמר כטיזטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שלמה

שם משפחה:

בן ציון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

055902357

טלפון נייד:

5351560

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

benziont17@walla.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בית ליד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9330519

מיקוד:

כתובת מלאה:

הורקניה 17 ירושלים ישראל

שכונה:

16900152

רחוב:

16701334

מס' בית:

17

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד לתוכנית עקב קרבת הבניה של בית הספר לבית שלי - ממש מטרים ספורים מאחוריו. כבר כיום אנחנו חיים בסיוט עקב עומסי תנועה ורעש בלתי פוסק שיש ברחוב בשל כמות האנשים שעוברים בו שאינם דרי השכונה. כעת רוצים להגדיל את כמות האנשים שצריכים לעבור באזור מה שעוד יותר יגדיל את הרעש ועומסי התנועה הבלתי נסבלים - ראוי לציין שרחוב הורקניה ושלוחותיו רחובות "התקופה" "יהודה הנשיא"/"בן זכאי" הינם רחובות דו סטריים שבחלקם חד סיטרים ובעלי נתיב אחד לכל כיוון וכמות הרכבים הן של תושבי השכונה והן של אלו שלא שמגיעים לאזור בשל כמות מוסדות הלימוד שיש בה מביאים לפקקי ענק רעש וזיהום אוויר. יתרה מכך מתוך מחקר החלופות ניתן לראות שישנן חלופות הרבה יותר טובות, למשל לשמור על הסטטוס קוו ולשדרג (להרוס ולבנות) על שטח בתי ספר גוננים ואילנות שכבר קיימים ומקובלים על כל התושבים, אין צורך להעתיק את אותו בית ספר ולמרר לכל תושבי השכונה את החיים, השטח בבית ספר הקיים יותר גדול מהמגרש שצמוד לבתים של דיירי הורקניה 16-21 עליו רוצים לבנות את בית הספר הקיים, אין שם הפרעה לשום שכן וזה יבטיח שלא יעמיסו עוד בית ספר שלם בנוסף לשניים הקיימים בקטע רחוב קטן של מאה מטרים בזאת ראוי לציין את כמות מוסדות החינוך העצומה שיש כבר היום בהיקף של הורקניה שיוצרת עומס עצום וללא תשתית מתאימה - בין היתר בהמשך הרחוב (300 מטר) חוות הנוער הצינוני, פחות מקמ יס את תיכון "דנמרק" ובתי הספר "קשת" ו"לוריא" וכן עוד עשרות גנים ועוד מוסדות חינוך שמביאים תושבים שאינם גרים באזור ויוצרים צפיפות בלתי נסבלת. בנוסף אומר שיש לי בן נכה צהל 80% שגר בבית וסובל מאוד מהרעש ומגבלת התנועה בשל העומס האזורי. לאור כל זאת אני מביע התנגדות נחרצת לתוכנית שאין בה מן ההגיון ודורש להיות נוכח בציון ההתנגדות. שלמה בן ציון



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמחה שזירי / תאריך: 12:17 14/08/2024 / מספר בקשה: 2702662

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שזירי
שם פרטי:	שמחה
דואר אלקטרוני:	simash53@gmail.com
תעודת זהות:	52109220
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול	
12:17 14/08/2024	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמחה
שם משפחה:	שזירי
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	52109220
טלפון נייד:	8148636
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

10 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701334

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעיקר עקב בחוסר מקומות חניה. עומס כבד בתנועה במשך כל שעות היום רעש של צופרים
מכוניות. עשן וריח מהמכוניות. ועוד אוסיף בדיון שאני מבקשת לזמן אותי לועדה לשמיעת
התנגדויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד זירוף / תאריך: 14:15 12/08/2024 / מספר בקשה:

2698738

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

זירוף

שם פרטי:

דוד

דואר אלקטרוני:

dzyroff@yahoo.com

תעודת זהות:

323748327

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

14:15 12/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |



14:03 12/08/2024
נשמר כטיזטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דוד

שם משפחה:

זירוף

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

323748327

טלפון נייד:

7718256

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

dzyroff@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה סמוכה 20 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

93305

כתובת מלאה:

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

9

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. מצוקת חניה 2. רעש 3. עומס תנועה באיזור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה ומלי ששון / תאריך: 10:39 20/08/2024 / מספר בקשה: 2714854
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ששון
שם פרטי:	שלמה ומלי
דואר אלקטרוני:	malissason@gmail.com
תעודת זהות:	054303904
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

10:39 20/08/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
10:39 20/08/2024 נשמר כטיזטה	⬆
10:24 20/08/2024 נשמר כטיזטה	⬆
10:22 20/08/2024 נפתח לצפיה שרה דינה יעקובוביץ	⬆
10:16 20/08/2024 נפתח לצפיה שרה דינה יעקובוביץ	⬆
09:41 20/08/2024 נשמר כטיזטה	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שלמה ומלי

שם משפחה:

ששון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054303904

טלפון נייד:

4873622

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

malissason@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

צמוד לבניה גובל בקו הכחול

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701334

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בית ספר גוננים קיים כבר היום ברחוב הורקניה 21 ובנוי עפ"י תב"ע 1104 שמייעדת את
השטח לבניית בית ספר. העיריה מבקשת להעתיקו לעל חשבון שטח שמיועד עפ"י תב"ע
1766 למבנה ציבור בכללי. כיום השטח משמש את בית ספר אילנות ששופץ לאחרונה בעלות
של כ"ב מיליון ש"ח. מבנה השטח ע"י בית ספר אילנות צמוד לבניה גובל בקו הכחול של כ"ב מיליון ש"ח

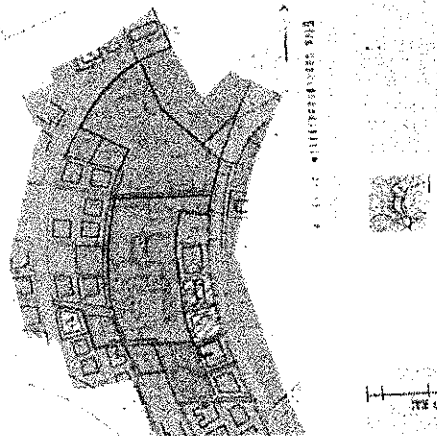
של כ 3 מיליון ש"ח. מבנה ששימש את בית ספר שיקום נוער שיפצו בעלות של כ 2 מיליון ש"ח בחציו משמש כיום גן ילדים, ובחציו לתנועת נוער. בנוסף קיים מגרש כדורגל שמשמש את כל ילדי השכונה. כמו כן, תושבים חוצים את המגרש מהורקניה לברניקי לבית הכנסת השכונתי. בשנת 2021 הוכנה תכנית לטובת בניית בית הספר במקומות הנוכחי בעלות של 400 אש"ח. ניתן להמשיך ולהריץ אותה (תוכנית שאושרה בע"פ ע"י מהנדס העיר) ברדיוס של 300 מטר עפ"י התכנית של התחדשות עירונית מתוכננים 5 בתי ספר יסודיים. לבזבז את כל השטחים החומים לטובת בתי ספר ללא תכנון כולל ובזבז כספי ציבור חייב להיפסק. מבנה של 5 קומות לבית הספר שכלוא בן בתים של 2 קומות מהווה פגיעה ארכיטקטונית. בתכנית הנ"ל מבקשים לגרוע את חניית הנכים לטוב הורדה והעלאת תלמידים. כדי לאפשר ל 720 תלמידים להיכנס מהשביל שבין בניין 11 ל 13 שביל שע"י תב"ע 1994 מופיע כפרטי. מה גם ששביל זה ידוע והוצהר עליו מספר פעמים שלא ניתן להנגשה. כל זאת ועוד נשמח להעלות בדיון אשר נוזמן אליו לשמיעת ההתנגדויות.

ביאזי שירותי הנדסה
פיקוח, ניהול וייעוץ
פרויקטים לבנייה וייעוץ נגישות
מלאפון : 054-6636889
מס ע"מ 025130386

ה' תשרי תשפ"ד
20 ספטמבר 2023

לכבוד: תושבים המקיפים את המתחם
גוש 30171 חלקה 226

הנדון: חוות דעת נגישות למתחם אילנות גוש 30171 חלקה 226



חוות הדעת הנ"ל הוכנה לבקשת תושבים המקיפים את המתחם הנ"ל.
מדובר על שטח הכלוא בין בתי תושבים מרחוב הורקניה, רחוב יהודה הנשיא ורחוב ברניקי.
בכונת עיריית ירושלים לבנות בית ספר בתוך השטח הנ"ל.

בתאריך 13.9.23 ערכתי סיור במקום בדקתי את הגישות למתחם הנ"ל.
גוש 30171:

חלקה 136 בין רחוב הורקניה 5 ל 7.
חלקה 135 בין רחוב יהודה הנשיא 13 ל 15
חלקה 134 בין רחוב יהודה הנשיא 11 ל 13
חלקה 165 בין רחוב ברניקי 10 ל 12 חלקה 131 בין רחוב ברניקי 14 ל 16
חלקה 139 בין רחוב הורקניה 11 ל 13

מכל החלקות הנ"ל קיימת אי היתכנות הנדסית לביצוע מעברים נגשים לכיוון חלקה 226 בשל הפרשי
הטופוגרפיה.
במעברים הקיימים קיימות כניסות ושערים לבתים, כל פגיעה במעבר זה לצורך הנגשת המעבר תפגע
בכניסות הקיימות לבתים אשר בבעלות פרטית.

מנכ"ל ביאזי
מורשה נגישות ומ"ס
08080789 מספר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נטע ארנפרינד / תאריך: 22:15 18/08/2024 / מספר בקשה:

2711500

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ארנפרינד

שם פרטי:

נטע

דואר אלקטרוני:

cohenneta@gmail.com

תעודת זהות:

037433380

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

22:15 18/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נטע

שם משפחה:

ארנפרינד

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

037433380

טלפון נייד:

8202217

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

בגבול המגרש המיועד בניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התוכנית לבנות בית ספר במגרש הקיים כאשר קיים כבר בית ספר שניתן להגדיל אותו ממש בסמוך לו היא בזבוז כספי ציבור. בניית בית הספר במקום זה תפגע מאוד בכל דיירי רחוב הורקניה בגלל הגדלת בית הספר והקצאת חניות שבהם אי אפשר לחנות ואפילו על חשבון חניות נכים. לבית הספר לא תהיה גישה ראויה לרכבי חירום. השביל המתוכנן ככניסה לבית הספר הוא צר ולא נגיש ולא הגיוני ששבע מאות תלמידים יעברו בו בכל יום בצורה לא בטיחותית. מיקום בית הספר בשטח התחום בין הבניינים יביא למפגע רעש גדול ויפגע בצורה מהותית באיכות החיים של התושבים. בניית בית ספר בן 4 קומות יחסום את האוויר והנוף של הבניינים הנמוכים שגובלים בבית הספר תוך פגיעה מהותית בשווי הנכס שלהם ובאיכות חייהם. אפילו מהנדס העיר בסיוור שערך איתנו במקום ציין שהוא לא מבין את ההיגיון בלהעביר מבנה קיים על שטח גדול ולבנות מחדש את בית הספר בצמוד למיקום הישן על שטח קטן יותר, הוא בעצמו אמר שזהו בזבוז הכספים שלנו. אני מעוניין להיות מזומן לדין ולהשמיע את התנגדותי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יאיר ארנפרוינד / תאריך: 22:10 18/08/2024 / מספר בקשה:

2711492

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ארנפרוינד

שם פרטי:

יאיר

דואר אלקטרוני:

yairehren@gmail.com

תעודת זהות:

034287623

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

07:41 19/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



22:10 18/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יאיר

שם משפחה:

ארנפרוינד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

034287623

טלפון נייד:

5993256

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

yairehren@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בגבול המגרש של הבניה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התוכנית לבנות בית ספר במגרש הקיים כאשר קיים כבר בית ספר שניתן להגדיל אותו ממש בסמוך לו היא בזבוז כספי ציבור. בניית בית הספר במקום זה תפגע מאוד בכל דיירי רחוב הורקניה בגלל הגדלת בית הספר והקצאת חניות שבהם אי אפשר לחנות ואפילו על חשבון חניות נכים. לבית הספר לא תהיה גישה ראויה לרכבי חירום. השביל המתוכנן ככניסה לבית הספר הוא צר ולא נגיש ולא הגיוני ששבע מאות תלמידים יעברו בו בכל יום בצורה לא בטיחותית. מיקום בית הספר בשטח התחום בין הבניינים יביא למפגע רעש גדול ויפגע בצורה מהותית באיכות החיים של התושבים. בניית בית ספר בן 4 קומות יחסום את האוויר והנוף של הבניינים הנמוכים שגובלים בבית הספר תוך פגיעה מהותית בשווי הנכס שלהם ובאיכות חייהם. אפילו מהנדס העיר בסיוד שערך איתנו במקום ציין שהוא לא מבין את ההיגיון בלהעביר מבנה קיים על שטח גדול ולבנות מחדש את בית הספר בצמוד למיקום הישן על שטח קטן יותר, הוא בעצמו אמר שזוהו בזבוז הכספים שלנו. אני מעונין להיות מזומן לדיון ולהשמיע את התנגדותי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שיר משה / תאריך: 13:13 19/08/2024 / מספר בקשה:

2712849

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

משה

שם פרטי:

שיר

דואר אלקטרוני:

shir.tapiro@gmail.com

תעודת זהות:

301547923

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

08:03 22/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:13 19/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שיר

שם משפחה:

משה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

301547923

טלפון נייד:

5266226

פרטי דירת המתנגד:

שכירות

סטטוס דירת המתנגד:

צמוד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900156

שכונה:

16701335

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני פונה אליכם בבקשה לבטל את התוכנית לבניית בית ספר מעל לביתנו, וזאת לאור מספר נימוקים חשובים הנוגעים לבטיחות, לרעש ולהפרעה הצפויה לאיכות החיים שלנו ושל תושבי השכונה. ראשית, בניית בית ספר באזור שלנו תגרום לסיכונים בטיחותיים חמורים. הכביש שמתוכנן באזור צפוי לעבור מעל לביתנו, והדבר יחשוף אותנו ואת ילדינו לסכנת חיים. כיום, אין כביש שמפריד בינינו לבין חמי וחמותי המבוגרים המתגוררים בקרבת מקום (הורקניה 11), דבר שמאפשר גישה בטוחה ונוחה עבורם ועבורנו. אך לאחר בניית בית הספר, הכביש החדש יהפוך את הגישה אליהם למסוכנת ומסובכת יותר. בנוסף, בניית בית הספר תפגע בשקט ובשלווה שבאיזור מגורינו. הרעש וההמולה הצפויים מהפעילות היומיומית בבית הספר יהפכו את החיים בסביבה לבלתי נסבלים ופחות בטוחים לילדים המשחקים בחוץ. מעבר לכך, המרחב היחיד שבו ילדים מהשכונה יכולים לשחק במגרש היום יהרס, ולא יישאר להם מקום בטוח לשהות ולשחק. כמו כן, נציין כי חלק מהתניות באזור יילקחו מאיתנו בשל הפרויקט. עובדה זו מהווה פגיעה ישירה באיכות חיינו, במיוחד כשבחרנו לעבור לגור כאן בכוונה תחילה על מנת להיות קרובים להורים המבוגרים ולעזור להם. אחד מהם הוא נכה, והעובדה שנצטרך להתרחק מהבית רק כדי למצוא חניה תהפוך את החיים למורכבים וקשים יותר עבור כולנו. לסיכום, אנו מבקשים לבטל את התוכנית, ולהתחשב בכל ההשלכות האפשריות על בטיחותנו, בריאותנו ורווחתנו. נשמח אם תבחרו לשמור על השקט והשלווה בשכונה, ולאפשר לנו להמשיך לחיות את חיינו בביטחון ובשלום. בברכה, שיר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ראובן מור / תאריך: 12:16 19/08/2024 / מספר בקשה:

2712260

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מור

שם פרטי:

ראובן

דואר אלקטרוני:

rm_ing@netvision.net.il

תעודת זהות:

068005784

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

12:16 19/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



12:12 19/08/2024

נפתח לצפיה | ליטל בראל



11:27 19/08/2024

נפתח לצפיה | חיה שרה קדר



11:07 19/08/2024

נשמר כטיזטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:	ראובן
שם משפחה:	מור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	068005784
טלפון נייד:	7519571
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6482578
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	rm_ing@netvision.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	ברחוב יהודה הנשיא 13 כ-100 מ' מגבול המגרש

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	ת.ד. 4076 ירושלים 9104002
שכונה:	16900156
רחוב:	16701334
מס' בית:	19
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התכנית לא הוצגה לתושבים, כמו כן היקף הגנים וכיתות הלימוד המתוכננים, יעמיסו על הכביש המוביל (רחוב הורקניה), שכבר היום אנחנו התושבים סובלים מעודף תנועה בשעות הבוקר, פקקים, ציפצופים, ועצבנות יתר של משתמשי הדרך! מבקש לזמן אותי לוועדה להתנגדויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אורי דיאור / תאריך: 20/08/2024 23:45 / מספר בקשה:

2717171

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דיאור

שם פרטי:

אורי

דואר אלקטרוני:

uri.dior@gmail.com

תעודת זהות:

034374322

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

23:45 20/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אורי

שם משפחה:

דיאור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

034374322

טלפון נייד:

5172642

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

6 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701335

רחוב:

14

מס' בית:

א

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התכנית תגרום לעומס תחבורתי בלתי נסבל בשכונה. כבר כיום רחובות הורקניה וברניקי המקיפים את המתחם סובלים מעומס תחבורתי קשה ביותר. הוספת בית ספר כה גדול והוספת הגנים המתוכננים ייצרו עומס בלתי נסבל ולא אפשרי. ניכר כי מתכנני התכנית לא נכחו בשעות הבוקר ואחר הצהריים בימי לימודים בסביבת הבניה המתוכננת. כאמור, כבר כיום, מדובר בעומס תחבורתי קשה- הוספת המתחם הנ"ל יצור עומס תחבורתי שימרר את חיי התושבים ולא יאפשר אורח חיים תקין. מעבר לכך- העומס התחבורתי יהווה סכנה ברורה לנוסעים ובמיוחד להולכי הרגל. הכתובת על הקיר!!!!!! 2. חובה שהמתחם יאפשר להמשיך את זכות המעבר הקיימת עם רכב לחלקות 65+67+68. הזכות הזו קיימת דה-פקטו שנים רבות ועל בסיסה נקנו נכסים באיזור. מעבר לכך, הזכות הזו קריטית למעבר של רכבי הצלה כגון אמבולנסים ומכבי אש כפי שהוכח בעבר והציל חיים! 3. בנייה אישית- אני רופא- פעמים רבות מאוד אני נקרא- בכל שעה משעות היממה- להצלת חיים בבית החולים. במידה ולא תהיה לי אפשרות מעבר מהבית עם רכב- לא אוכל להמשיך לגור פה. המשמעות מבחינתי תהיה לעזוב את ירושלים. כך מדברים חברים רבים בשכונה העוסקים ברפואה. 4. התכנית תגרום לעומס רעש בלתי נסבל. הוספת מאות ואולי אף יותר מ1000 תלמידים ואנשי צוות (כשכוללים את בית הספר והגנים) תגרום לרעש בלתי נסבל שימרר את חיי התושבים. שוב, מבחינתי המשמעות תהיה לעזוב את ירושלים ולחזור לאיזור המרכז בו גדלתי. 5. במתחם מתוכנן להיבנות אולם ספורט שיפעל בערבים. כפי שהוכח במקומות אחרים, הנ"ל ימרר את חיי התושבים הגרים בסמוך בשעות הערב. התושבים הגרים בשכונה הם אנשים יצרניים ועובדים- המטרד הנ"ל יפגע באופן בלתי סביר באיכות חייהם. 6. כניסת התלמידים מרחוב הורקניה היא דרך מעבר צר ביותר. מעבר לעומס התחבורתי הלא אפשרי כפי שתואר בסעיף 1- הנל מהווה סכנה ברורה לחיי אדם. 7. המתחם כולו מהווה "ריאה ירוקה" ושקטה ובניה בסדר גודל מסיבי כזה- תהרוס את השכונה ובמיוחד את החלקות הגובלות. לכל הפחות (!!!) יש לצמצם באופן משמעותי את גובה המבנה, שטחו ואת אופן השימוש בו ביחס לחלקות הגובלות בו. באופן כללי- התכנון הנוכחי אינו מתאים בשום דרך למצב השכונה- הוא יגרום לרעש ולעומס בלתי נסבלים שלא רק שימררו את חיי התושבים באיזור- יהווה גם סכנה לבאי המתחם ולתושבי האיזור. אנחנו עברנו מהמרכז לירושלים. לצערנו, מימוש התכנית

ההרשניה הזו- תחזיר אותנו למרכז.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלהבת דיאור / תאריך: 20/08/2024 23:41 / מספר בקשה: 2717167
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דיאור
שם פרטי:	שלהבת
דואר אלקטרוני:	shalhevet.dior@gmail.com
תעודת זהות:	036206902
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול

23:41 20/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שלהבת
שם משפחה:	דיאור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036206902
טלפון נייד:	5441747
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

6 מ'

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701335

רחוב:

14

מס' בית:

א

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התכנית תגרום לעומס תחבורתי בלתי נסבל בשכונה. כבר כיום רחובות הורקניה וברניקי המקיפים את המתחם סובלים מעומס תחבורתי קשה ביותר. הוספת בית ספר כה גדול והוספת הגנים המתוכננים ייצרו עומס בלתי נסבל ולא אפשרי. ניכר כי מתכנני התכנית לא נכחו בשעות הבוקר ואחר הצהריים בימי לימודים בסביבת הבניה המתוכננת. כאמור, כבר כיום, מדובר בעומס תחבורתי קשה- הוספת המתחם הנ"ל יצור עומס תחבורתי שימרר את חיי התושבים ולא יאפשר אורח חיים תקין. מעבר לכך- העומס התחבורתי יהווה סכנה ברורה לנוסעים ובמיוחד להולכי הרגל. הכתובת על הקיר!!!!!! 2. חובה שהמתחם יאפשר להמשיך את זכות המעבר הקיימת עם רכב לחלקות 65+67+68. הזכות הזו קיימת דה-פקטו שנים רבות ועל בסיסה נקנו נכסים באיזור. מעבר לכך, הזכות הזו קריטית למעבר של רכבי הצלה כגון אמבולנסים ומכבי אש כפי שהוכח בעבר והציל חיים! 3. התכנית תגרום לעומס רעש בלתי נסבל. הוספת מאות ואולי אף יותר מ1000 תלמידים ואנשי צוות (כשכוללים את בית הספר והגנים) תגרום לרעש בלתי נסבל שימרר את חיי התושבים. מבחינתי המשמעות תהיה לעזוב את ירושלים. 4. במתחם מתוכנן להיבנות אולם ספורט שיפעל בערבים. כפי שהוכח במקומות אחרים, הנ"ל ימרר את חיי התושבים הגרים בסמוך בשעות הערב. התושבים הגרים בשכונה הם אנשים יצרניים ועובדים- המטרד הנ"ל יפגע באופן בלתי סביר באיכות חייהם. 5. כניסת התלמידים מרחוב הורקניה היא דרך מעבר צר ביותר. מעבר לעומס התחבורתי הלא אפשרי כפי שתואר בסעיף 1- הנל מהווה סכנה ברורה לחיי אדם. 6. המתחם כולו מהווה "ריאה ירוקה" ושקטה ובניה בסדר גודל מסיבי כזה- תהרוס את השכונה ובמיוחד את החלקות הגובלות. לכל הפחות (!!!) יש לצמצם באופן משמעותי את גובה המבנה, שטחו ואת אופן השימוש בו ביחס לחלקות הגובלות בו. באופן כללי- התכנון הנוכחי אינו מתאים בשום דרך למצב השכונה- הוא יגרום לרעש ולעומס בלתי נסבלים שלא רק שימררו את חיי התושבים באיזור- יהווה גם סכנה לבאי המתחם ולתושבי האיזור. בעלי ואני לא גדלנו בירושלים. עברנו אליה מתוך אידיאל לגור בירושלים. בחרנו את השכונה הספציפית הזו והרחוב הספציפי הזה בשל המאפיינים שלו. במידה והתכנית תתקבל כמות שהיא- אנחנו- כמו רבים אחרים- נאלץ בצער לעזוב את ירושלים.



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שילה ימיני / תאריך: 22:21 20/08/2024 / מספר בקשה:

2716605

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ימיני

שם פרטי:

שילה

דואר אלקטרוני:

gmail.com@6793897

תעודת זהות:

023979800

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

22:21 20/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |



22:10 20/08/2024
נשמר כטייטה |



22:10 20/08/2024
נשמר כטייטה |



17:26 20/08/2024
נשמר כטייטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:	שילה
שם משפחה:	ימיני
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	023979800
טלפון גייד:	4440622
קידומת טלפון גייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	gmail.com@6793897

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	6 מ"ר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	ברניקי 14 ירושלים 9330628
שכונה:	16900156
רחוב:	16701335
מס' בית:	14
כניסה:	א
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. החלפת התוכנית בין גוננים לאילנות כלל לא הוצגה לתגובת התושבים. 2. התוכנית כוללת בית ספר במספר קומות שכולל פינת חי: עיזים, ארנבות, תרנגולות, וזוחים בסמוך לבתי התושבים המתגוררים באזור- הפרעה בלתי סבירה. 3. על המתחם לשמור זכות מעבר עם רכב 24/7 שהייתה במקום במשך שנים רבות לבעלי חלקות 65 + 67 + 68, זו זכות קריטית לשעת חירום, כיבוי אש ואמבולנסים. 4. במתחם מתוכנן להיבנות אולם ספורט שימש גם בערבים ויגרום הפרעה רבה לתושבי השכונה. 5. גובה הבניין המתוכנן להיבנות יגרום הפרעה לאור השמש + היזק ראיה ופגיעה בפרטיות לחלקות הגובלות ממערב (65+67+69 ועוד) - לא הוצעה כל הצעה לפתור בעיה זו. 6. כניסת תלמידים מרחוב הורקניה היא דרך מעבר צר שלא הגיוני שכמות כה עצומה של תלמידים תוכל להיכנס במעבר הצר הזה. 7. במתחם מתוכננים גנים רבים (כעשרה גנים) והדבר יהווה עומס בלתי סביר על התנועה באזור וזאת בנוסף למאות תלמידים שמגיעים עם הסעת ההורים - לא סביר בכלל. 8. המתחם כולו מהווה ריאה ירוקה ושקטה, ובניה בסדר גודל כזה תהווה הפרעה בלתי סבירה לשקט ולהנאה של התושבים במרחב הירוק. 9. לא הוצגו כל נימוקים להצטרף לתוכנית המתנגדת.

התושבים בחלקות הגובלות - יש לצמצם את שטח המבנה, גובהו, וגם אופן השימוש במתחם
ביחס לחלקות המגורים הגובלות איתו. 9. אבקש להזמין אותי לכל דיון שיתקיים בבקשה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נוגה ורד / תאריך: 17:21 20/08/2024 / מספר בקשה:

2716592

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ורד

שם פרטי:

נוגה

דואר אלקטרוני:

verednoga@gmail.com

תעודת זהות:

040923674

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

17:21 20/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נוגה

שם משפחה:

ורד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

040923674

טלפון נייד:

5664296

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מרחק של כמה דירות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900156

רחוב:

16701334

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

רחוב צר ועמוס: הרחוב בו מתוכנן הבניין החדש הוא רחוב צר ביותר וכבר היום עמוס במידה קיצונית. קיימים בו מספר רב של גני ילדים ובתי ספר, דבר המוביל לעומס בלתי נסבל בתנועה, במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. קשה מאוד לתושבי הרחוב להיכנס ולצאת ממנו בשעות העומס, וכבר כיום קיימת סכנה בטיחותית של ממש לילדים, להורים ולנהגים. מחסור במקומות חניה: ברחוב קיים מחסור חמור במקומות חניה, ואין בו כמעט פתרונות חניה לתושבי המקום. אם יש כוונה לבנות מבנים נוספים באזור, יש הכרח לשלב תכנון חניה תת קרקעית למבנה, אחרת המצב יחמיר ויגרום לעוד בעיות תחבורה וחניה לתושבים. מיקום בעייתי: המיקום שנבחר לבניית בית הספר מוקף בבתים פרטיים ומבנים קיימים. הקמת מבנה גדול במיקום זה צפויה להפר את האיזון השכונתי ולהשפיע לרעה על איכות חיי התושבים. אנו מבקשים להשאיר את המוסד החינוכי במיקום בו הוא ניצב היום וכן להימנע מהרחבה מעבר למספר התלמידים הלומדים בו היום.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אושרית ימיני / תאריך: 23:06 20/08/2024 / מספר בקשה:

2717107

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ימיני

שם פרטי:

אושרית

דואר אלקטרוני:

gmail.com@6793897

תעודת זהות:

025213505

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

23:06 20/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אושרית

שם משפחה:

ימיני

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025213505

טלפון נייד:

4440622

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

6 מטרים

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:**פרטי התנגדות:**

המתנגד

מי מגיש הבקשה:**כתובת למשלוח דואר:**

36103000

ישוב:**תא דואר:****מיקוד:****כתובת מלאה:**

ברניקי 14א ירושלים אושרית ימיני

שכונה:

16900156

רחוב:

16701335

מס' בית:

14

כניסה:

א

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:**נימוקי ההתנגדות:**

1. החלפת התוכניות בין מתחמי אילנות וממד גוננים כלל לא עלתה לדיון. 2. התוכנית כוללת בנין שמכיל מספר קומות, פינת חי: עיזים, תרנגולות, ארנבות ותוכים שיגרמו לכלוך, צחנה ורעש בלתי סביר לסביבת מגורים. 3. על המתחם לשמר זכות מעבר לרכב 24/7 שהיתה במקום במשך שנים רבות לצורך כיבוי אש/ אמבולנס עבור החלקות הגובלות ממערב (65,67,69) 4. במתחם מתוכנן אולם ספורט אשר שישמ גם בערבים ויגרום הפרעה רבה לשכונה שקטה זו. 5. כניסת התלמידים מכיוון הורקניה דרך מעבר צר ומסוכן אשר לא יכול להכיל כמות גדולה של תלמידים. 6. במתחם כעשרה גני ילדים בנוסף למאות תלמידים בממד גוננים דבר אשר יגרום עומס תחבורתי וקטסטרופה מידי בוקר בכביש הורקניה. 7. הבניין מכיל 5 קומות, גובהו בסמוך לבנייני מגורים נמוכים יהווה הפרעה אנושה לאור שמש ופגיעה קשה בפרטיות התושבים המתגוררים בסמוך לבנין. 8. אבקש לזמן אותי לכל דיון בבקשה.

זמיר-אלימלך, אוחיון ושות' | משרד עורכי דין

Zamir Elimelech, Ohayon & Co. | Law Office

קניון מלחה, רחוב אגודת הספורט בית"ר 1, ירושלים ת.ד. 43, מיקוד 96950
טלפון: 02-6791777, פקס: 02-6797944, zamir.ohayon@gmail.com



יום שלישי 20 אוגוסט 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק רישוי 273/24

בשם מרשי, מר אליעזר ששון, בנם של בעלי הזכויות בדירת המגורים ברחוב הורקניה 11, מלכה
ושלמה ששון, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בתיק רישוי 273/24, כדלקמן:

פתח דבר

1. הבקשה דנן הינה בקשה לבניית מבנה ציבור (בית ספר) על שטח המשמש כיום למתקני ספורט ופנאי, על גביו ישנו כיום מגרש כדורגל שכונתי לרווחת התושבים.
2. מעיון בבקשה נראה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת תכנון עיר אינה שמה לנגד עיניה את הצורך המהותי בשימור ויצירת מרחבים לתועלת הציבור, מתקני ספורט ופנאי ייעודיים וכיוצא"ב.
3. אין ספק כי התחדשות עירונית, אשר מביאה עמה תנופת בניה מבורכת, הינה כלי חשוב להתפתחות העיר ומניעת הגירה שלילית לערי המרכז, אך צריך למצוא את האיזון.
4. להווי ידוע לחברי הוועדה הנכבדה כי שכונת קטמונים נטולת מרחבים ציבוריים ומתקני ספורט - וגם אלו הקיימים מוזנחים ובלתי שמישים.
- מרשיי, כהורים לילדים ונכדים משועים למתקנים כאמור וחוששים כי הבנייה המסיבית המתוכננת מתעלמת לחלוטין מהעובדות כאמור.
5. כפי שהובא בהתנגדות שהוגשה על ידי בעלי זכויות נוספים ברחוב, ראוי לציין כי תושבי רחוב הורקניה מתמודדים במקביל עם מספר תכניות חדשות המשנות את פני השכונה.



נימוקי ההתנגדות:

6. לב ליבה של ההתנגדות נעוץ בצורך המהותי כל כך של ילדינו וילדי השכונה במגרשי ספורט ופנאי בכלל ובמגרשי כדורגל וכדורסל, בפרט.

צורך מהותי זה המתבטל בנקל באמצעות תכנון לקוי וסדר עדיפויות תכנוני שאינו לטובת הציבור ותושבי השכונה ומכאן שנדרשת חשיבה מחודשת אודות מיקום בית הספר וביטול הניוד למגרש נשוא הבקשה.

7. יוסבר, שטחה של חלקה 226 הוא 8238 מ"ר. שטח זה מכיל היום את בית ספר אילנות על אגפיו, מגרש משחקים ובנין של תנועת הנוער בני עקיבא.

הבקשה דן הינה בקשה להרוס את מגרש המשחקים ולבנות בית ספר (על אף שהינו כבר קיים בשטח הגובל).

לא ברור השיקול לכך שהרשות תשקיע משאבים כה רבים בהריסה ופינוי על מנת לבנות את אותו המבנה שוב בסמיכות תוך הוספת חטא על פשע שהבנייה המבוקשת הינה על מגרשי הספורט היחידים שנותרו בשכונה.

8. לא זו אף זו שישנו בצמוד לבית ספר ממ"ד גוננים הקיים ישנו שטח נוסף, פנוי, שניתן בנקל להרחיב על גבין את בית הספר נשוא הבקשה.

9. מהאמור לעיל עולה כי ישנה חלופה שהפגיעה באזרחים פחותה מזו התיגרם אילו תתקבל הבקשה המוצעת המתכוננת הנוכחית.

תנועה

10. במסגרת הבקשה דן לא הוצגה תכנית תנועה ולא ניתן להבין מהבקשה להיתר לאן צופים פני העתיד התנועתי ברחוב. לכאורה, יש מפרצי הורדה שמעידים על הכוונה שכלי הרכב יעצרו בהורקניה, יורידו את התלמידים ויסעו, הא ותו לא. למותר לציין כי הרחוב עמוס לעייפה ואין בכך כדי להקל על תושבי הרחוב, ההיפך הוא הנכון.

11. כמו כן, ישנו שביל גישה נוסף אשר קיים בעורף הבתים ברחוב הורקניה - שביל המשמש דרך לחניה נוספת של דיירי הרחוב. בבקשה להיתר עולה כי שביל הגישה כאמור יישמש ככניסה משנית.

בעניינו של שביל זה נטען אף במסגרת התנגדות לתכנית 605956 כי שביל אינו יכול לשאת את התנועה הצפויה.

זמיר-אלימלך, אוחיון ושות' | **משרד עורכי דין**

Zamir Elimelech, Ohayon & Co. | Law Office

קניון מלחה, רחוב אנודת הספורט בית"ר 1, ירושלים ת.ד. 43, מיקוד 96950
טלפון: 02-6791777, פקס: 02-6797944, zamir.ohayon@gmail.com



חניה

12. בבקשה דגן מפרצי ההורדה מבטלים את חניות הנכים של התושבים. לא יעלה על הדעת כי הדבר יאושר. מדובר בתושבים בעלי מוגבלויות אשר החנייה בצמוד לבתיהם הינה צורך קיומי.

13. כמו כן, השימוש בשביל למעבר כלי רכב יגרום לעומס בחניות הקיימות ברחוב הורקניה, זאת בנוסף למפרצי "נשק וסע".

14. עיינו הרואות שבבקשה להיתר נושא החניה לא טופל כראוי, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר במתכונתה המוצעת.

לסיכום:

15. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על בחינה מחדש של הבקשה תוך מתן התייחסות של ממש לשטחים ציבורים לתועלת הציבור לצד יצירת מתקני ספורט ופנאי כך שהפגיעה בתושבים תהא פחותה.

16. לא זו אף זו, בחינה מחודשת של הסדרי התנועה והחנייה כפי שהועלו לעיל על מנת למנוע פגיעה של ממש בתושבי השכונה ואוכלוסיית הנכים המתגוררים בה.

17. אשר על כן יש לדחות את הבקשה להיתר.

בכבוד רב,

רועי אוחיון, ע"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אוחיון רועי / תאריך: 12:22 20/08/2024 / מספר בקשה:

2715506

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רועי

שם פרטי:

אוחיון

דואר אלקטרוני:

ohayonroy@gmail.com

תעודת זהות:

040010159

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

12:22 20/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אוחיון

שם משפחה:

רועי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

040010159

טלפון נייד:

98888888

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בסמוך

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

אצל עו"ד רועי אוהיון - קניין מלחה קומה חמישית

כתובת מלאה:

16900396

שכונה:

16701451

רחוב:

1

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב התנגדות מפורטת בשם המתנגד, מר אליעזר ששון, באמצעות עו"ד רועי אוהיון

פרטי המתנגד:

רועי

שם פרטי:

אוהיון

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

040010159

מזהה:

9888888

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

ohayonroy@gmail.com

דוא"ל:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אדם יציב / תאריך: 28/07/2024 14:03 / מספר בקשה: 2662286

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	יציב
שם פרטי:	אדם
דואר אלקטרוני:	adamyatziv@gmail.com
תעודת זהות:	302544861
מספר תיק רישוי:	2024/0273.00

סטטוס טיפול
14:03 28/07/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0273.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אדם
שם משפחה:	יציב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	302544861
טלפון נייד:	2404242
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	2009606
קידומת טלפון:	077

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: קו 0

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: הורקניה 17, ירושלים 9330519

שכונה: 16900156

רחוב: 16701334

מס' בית: 17

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

גובה הבניין חריג באיזור. מחסור בחניה. מהורקניה 11 לוקחים 4 חניות נכים לטובת הורדת והעלאת תלמידים. ומהורקניה 19 לוקחים 3 חניות לטובת הורדה והעלאת תלמידים. המבנה כלוא בן בתים בני 2 קומות. חצר המשחקים שמתוכננת נמצאת כלואה בן מבנים. כאן אפשר להרחיב על הרעש שזה ייצור. אני עומד על כך שיזמנו אותי לוועדה להשמיע את התנגדותי ואני שומר על זכותי להוסיף טיעוני התנגדות נוספים שלא נכתבו כאן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נדב שבתאי / תאריך: 15:26 30/07/2024 / מספר בקשה:

2668578

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שבתאי

שם פרטי:

נדב

דואר אלקטרוני:

Na2801dav@gmail.com

תעודת זהות:

208770313

מספר תיק רישוי:

2024/0273.00

סטטוס טיפול

15:26 30/07/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0273.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נדב

שם משפחה:

שבתאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

208770313

טלפון נייד:

6677867

קידומת טלפון נייד:

055

טלפון:

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה הורקניה 19 ממול לבית ספר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701334

רחוב:

19

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבית הזה זה החיים שלנו אין לנו שום דבר מלבד המרפסת, אבי עושה טוב לכל השכנים כאן
לדוגמא בפסח מכינים מצות כי יש לנו טאבון אין לי בעיה עם בנייה של בית ספר אך למה
לקחת שטח של הבית שלנו אנא זה החיים שלנו תבינו את זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2023/0126.00
מספר סידורי	11

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ב.ק. יזמות ובנייה בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ישראל גלעדי 9, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721ב	תחילת תוקף	26/01/1998			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/481 - רח' ישראל גלעדי 9 – ארנונה – תמ"א 1/38

גוש: 30114

חלקה: 4

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וקומת עמודים חלקית ובו 6 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

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

סה"כ 10 יח"ד קיימות + מוצעות.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית פנימית.

קומת מרתף – מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות ובשטחי קומת עמודים.

קומת קרקע – מוצע הגבהת מפלס הכניסה, מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 1003 8 ומרפסות זיז, הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי, מוצע מכפיל חניה וחניות עיליות ויצירת כניסה נגישה מחניה ופיתוח שטח.

קומת א' - מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 1003 8, הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי ומרפסות זיז.

קומת ב' - מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי ומרפסות זיז.

קומת ג' - מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי ומרפסות זיז.

קומת ד' - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת ה' - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת הגג - מוצע גג בטון שטוח גישה לגג דרך גרם המדרגות המשותף.

נמצא היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1971 ת.ב. 1969/0814.00

לא נמצאו היתרים נוספים בתחום החלקה

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תוכנית מס' 1721 משנת 76 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חו"ד מאת אד' לאה הלל בשם מהנדס העיר:

מידע קודם

מתאריך	
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת הוועדה חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית. המלצת מח' הסדר י תנועה: להחלטת הוועדה, מוצע תוספת 4 יח"ד. נדרש עבור קיים ותוספת 12 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. בכפוף לאישור מח' דרכים. ההתנגדות לתכנית בהתאם לפקיעת תוקף החוק למתן הקלות לתמ"א בנושא חניות. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). המלצת תכנון עיר לנושא חניה: בהתאם לדרישות מחלקת התכנון הבקשה שונתה ואינה תואמת את חו"ד תוש"ה ולכן יש לקבל חו"ד עדכנית. בהתאם לדרישת מחלקת התכנון, על מנת לשמר את עצי הברוש בכניסה לשביל הכניסה לבניין, בוטל מכפיל בקרבה לעצים יש להסיר סימון קונסטרוקציה בקומת המרתף למכפיל השמאלי שבוטל כאמור. במקומו, מוצעים 2 מכפילים של 3 מקומות ועוד 2 מקומות חניה עליים וסה"כ 8 מקומות חניה במקום 6 מקומות חניה עליים קיימים בהיתר (אך רק 2 מהם נספרים היות והיתה הפקעה לדרך אשר הפקיעה שטח עבור 4 מקומות חניה.) ותוספת של 6 מקומות חניה עבור תוספת של 4 יח"ד מעל 95 מר- נדרש עפ"י תקן תוספת של 8 מקומות חניה עבור היח"ד החדשות. - מקובל. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה מעלית	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. מחסנים מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל- 5 מחסנים קיים וכן מוצע הרחבת מחסנים קיימים – אין מניעה לאשר בכפוף: יש להציג גודל כל מחסן בתכנית. לציין גובה מחסנים 2.20 h. לבטל גישה מדירה מס' 2 למחסנים. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. יש להציג 2 מתקני אשפה ולהציג אישור תברואה למיקום מתקני האשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום פתרון גז. להציג מיקום מסתורי כביסה.		
---	--	--

עצים חו"ד תכנון עיר: עפ"י סקר עצים יש לשמר את עצים 2, 3 – מסוג ברושים בעל ערך גבוה. הנ"ל ממוקמים בקרבה למתקן חניה במרחק של כ- 1.7 מ' יש לקבל חו"ד אגרונום שניתן לשמר את העצים. -אלה לא העצים שתוקן הסימון שלהם לשימור. להראות שתילה של עצים בוגרים על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש ומינימום 3 עצים חדשים. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 8 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות לבקשה: פגיעה באופי המתחם המרקמי לשימור, לשמר עצים, מענה חניה, הפחתת שטחי בניה, חסימת אור אוויר ופגיעה בפרטיות. המדידה המוצגת ע"ג התכנית אינה נכונה ע"כ חריגת הממ"ד יותר גדולה. תכנון פוגעני לחלקות הסמוכות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721ב תחילת תוקף: 26/01/1998 ייעוד הקרקע: חוות דעת אגף הרישוי	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

ח"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית. המלצת מח' הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה, מוצע תוספת 4 יח"ד. נדרש עבור קיים ותוספת 12 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת". תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. בכפוף לאישור מח' דרכים. ההתנגדות לתכנית בהתאם לפקיעת תוקף החוק למתן הקלות לתמ"א בנושא חניות. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). המלצת תכנון עיר לנושא חניה: בהתאם לדרישות מחלקת התכנון הבקשה שונתה ואינה תואמת את חו"ד תוש"ה ולכן יש לקבל חו"ד עדכנית. בהתאם לדרישת מחלקת התכנון, על מנת לשמר את עצי הברוש בכניסה לשביל הכניסה לבניין, בוטל מכפיל בקרבה לעצים יש להסיר סימון קונסטרוקציה בקומת המרתף למכפיל השמאלי שבוטל (כאמור). במקומו, מוצעים 2 מכפילים של 3 מקומות ועוד 2 מקומות חניה עליים וסה"כ 8 מקומות חניה במקום 6 מקומות חניה עליים קיימים בהיתר (אך רק 2 מהם נספרים היות והיתה הפקעה לדרך אשר הפקיעה שטח עבור 4 מקומות חניה). ותוספת של 6 מקומות חניה עבור תוספת של 4 יח"ד מעל 95 מר- נדרש עפ"י תקן תוספת של 8 מקומות חניה עבור היח"ד החדשות. - מקובל. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. תנאים לטופס 4 – 1. ביצוע המדרכה בגבולות המגרש ומחוצה לו יהיה באחריות היזם. יש להתחבר למצב קיים לפי תנועה מאושרת. להוסיף א.ע.ר בכניסה לרמפה. 2. ביצוע כל דרישות הסדרי תנועה והכפוף לאישורה. 3. יש לפנות את		
--	--	--

תוואי זכות הדרך ולבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.09.2022 ע"י דייגו פרסובסקי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית באישור 1.9 מ במקום 1.5 מ המותרים ובחזית דרומית באישור 1.9 מ במקום 1.5 המותרים הקלה בגין ממ"דים מעבר לקווי בנין בחזית מזרחית במרחק של עד 35 ס"מ ובחזית הצפונית במרחק של עד 90 ס"מ תוספת של 2 קומות בהתאם לתמ"א 38/1 לבנין קיים בן 3 קומות ולפי תכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38/1 ותכנית 10038 ותוספת 4 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות קווי בניין קווי בנין המותרים במקום עפ" תכנית 10038 הם: חזית קדמית דרומית 2 מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ'. חזית אחורית צפונית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט 2 עמודות ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה		
--	--	--

לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומה ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 2 יח"ד מוצעות בכל קומה 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. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לשתי יח"ד מוצע ממ"ד וליח"ד אחת מוצע חדר מחוזק – המוצע עומד בדרישה. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל- 5 מחסנים קיימים וכן מוצע הרחבת מחסנים קיימים – אין מניעה לאשר בכפוף: יש להציג גודל כל מחסן בתכנית. לציין גובה מחסנים 2.20 h. לבטל גישה מדירה מס' 2 למחסנים. מרפסות		
--	--	--

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בגובה 1000 ליטר. יש להציג 2 מתקני אשפה ולהציג אישור תברואה למיקום מתקני האשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום פתרון גז. להציג מיקום מסתורי כביסה. עצים חו"ד תכנון עיר: עפ"י סקר עצים יש לשמר את עצים 2, 3 – מסוג ברושים בעל ערך גבוה. הנ"ל ממוקמים בקרבה למתקן חניה במרחק של כ- 1.7 מ' יש לקבל חו"ד אגרונום שניתן לשמר את העצים.-אלה לא העצים שתוקן הסיכון שלהם לשימור. להראות שתילה של עצים בוגרים על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש ומינימום 3 עצים חדשים. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 8 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות לבקשה: פגיעה באופי המתחם המרקמי לשימור, לשמר עצים, מענה חניה, הפחתת שטחי בניה, חסימת אור אוויר ופגיעה בפרטיות. המדידה המוצגת ע"ג התכנית אינה נכונה ע"כ חריגת הממ"ד	
--	--

יותר גדולה. תכנון פוגעני לחלקות הסמוכות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבינין מפני רעידת אדמה. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית באישור 1.9 מ במקום 1.5 מ המותרים ובחזית דרומית באישור 1.9 מ במקום 1.5 המותרים. הקלה בגין ממ"דים מעבר לקווי בינין בחזית מזרחית במרחק של עד 35 ס"מ ובחזית הצפונית במרחק של עד 90 ס"מ. תוספת של 2 קומות בהתאם לתמ"א 38/1 לבינין קיים בן 3 קומות ולפי תכנית 10038 לחיזוק הבינין מפני רעידת אדמה. בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38/1 ותכנית 10038 ותוספת 4 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות.	30/05/2023	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12

13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור שימור סופי
16	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 52,396.2 ₪ בעבור שימור העצים (46,559.1 ₪) והעתקת העץ (5,837.1 ₪)
17	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה
18	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.
19	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה

חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית.

המלצת מח' הסדר י תנועה: להחלטת הוועדה, מוצע תוספת 4 יח"ד. נדרש עבור קיים ותוספת 12 מק"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

בכפוף לאישור מח' דרכים.

ההתנגדות לתכנית בהתאם לפקיעת תוקף החוק למתן הקלות לתמ"א בנושא חניות.

בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר).

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: בהתאם לדרישות מחלקת התכנון הבקשה שונתה ואינה תואמת את חו"ד תוש"יה ולכן יש לקבל חו"ד עדכנית. בהתאם לדרישת מחלקת התכנון, על מנת לשמר את עצי הברוש בכניסה לשביל הכניסה לבניין, בוטל מכפיל בקרבה לעצים יש להסיר סימון קונסטרוקציה בקומת המרתף למכפיל השמאלי שבוטל כאמור. במקומו, מוצעים 2 מכפילים של 3 מקומות ועוד 2 מקומות חניה עליים וסה"כ 8 מקומות חניה במקום 6 מקומות חניה עליים קיימים בהיתר (אך רק 2 מהם נספרים היות והיתה הפקעה לדרך אשר הפקיעה שטח עבור 4 מקומות חניה.) ותוספת של 6 מקומות חניה עבור תוספת של 4 יח"ד מעל 95 מר- נדרש עפ"י תקן תוספת של 8 מקומות חניה עבור היח"ד החדשות. - מקובל.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

מעלית

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

מחסנים

מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל- 5 מחסנים קיים וכן מוצע הרחבת מחסנים קיימים – אין מניעה לאשר בכפוף:

יש להציג גודל כל מחסן בתכנית.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

לבטל גישה מדירה מס' 2 למחסנים.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש להציג 2 מתקני אשפה ולהציג אישור תברואה למיקום מתקני האשפה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

יש להציג מיקום פתרון גז.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

עצים

חוו"ד תכנון עיר: עפ"י סקר עצים יש לשמר את עצים 2, 3 – מסוג ברושים בעל ערך גבוה. הנ"ל ממוקמים בקרבה למתקן חניה במרחק של כ- 1.7 מ' יש לקבל חוו"ד אגרונום שניתן

לשמר את העצים.-אלה לא העצים שתוקן הסימון שלהם לשימור.

להראות שתילה של עצים בוגרים על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש ומינימום 3 עצים חדשים.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 8 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות לבקשה:

פגיעה באופי המתחם המרקמי לשימור, לשמר עצים, מענה חניה, הפחתת שטחי בניה, חסימת אור אוויר ופגיעה בפרטיות.

המדידה המוצגת ע"ג התכנית אינה נכונה ע"כ חריגת הממ"ד יותר גדולה.

תכנון פוגעני לחלקות הסמוכות.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 00:47:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	62854419	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אביגל	כספי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6233742	avigalcaspi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9250907	הטייסים 38, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
בדמי מסתח ☐ בנכס ☐

גימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבניין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים - בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה - כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית (קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה ששימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וזן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה - הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיזם כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפניה הדרום מערבית שהוצג בתכניות קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו

מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה: 12:51:08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51587590	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אדריכל	אמציה	אהרנסון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6734494	050-5234930	amazia@aaronsn-arc.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338601	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת ממזרח לבניה במרחק כ-5 מטר מהמוצע

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדימי נפתח ☐ בשכירה

נימוקי ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב הלוטה ומלווים בחלק מהמפות בשל מגבלת הצירוף, את יתרתם אציג בדיון

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה: 01:25:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	7027401	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	פרנסיס	פרינס

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6233742	giladiseven@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בטוריות
בדומי משתח ☐ בחנייה ☐

נימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבנין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38 " נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים – בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה – כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית) קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה לשימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וזן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה – הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיום כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפינה הדרום מערבית שהוצג בתכנית

קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית התניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 14:48:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	17888819	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אילת	מצגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6700250	giladiseven@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשמירות
בדמי מפתח ☐ במקבירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבניין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים – בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה – כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית (קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה ששימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וכן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה – הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיום כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפינה הדרום מערבית שהוצג בתכניות

קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 23:48:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	15242902	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	פיני	זרגרי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6443393	giladiseven@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338507	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ במעלות
במקרה ☐ במעלות ☐ במעלות

נימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבנין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחוו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים – בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה – כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית (קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה לשימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וחן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה – הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיזם כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפינה הדרום מערבית שהוצג בתכניות

קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 01:07:46

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	340956614	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נועם	קולט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6233742	giladiseven@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בדימי נפתח ☐ במכירה

בימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבניין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים – בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה – כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית (קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה ששימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וזן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה – הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיזם כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפינה הדרום מערבית שהוצג בתכניות

קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין תכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 23:58:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53363933	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	זרגרי	זהבה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארנונה	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5839102	giladiseven@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338507	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בעשיירות
☐ בעלי גמילות ☐ בזמירה

נימוקי ההתנגדות

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבנין גלעדי 9, מהסיבות הבאות: 1. בחינת חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה". 2. שימור עצים - בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, ודורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך. אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה - כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית (קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה. כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה ששימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה. מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וכן לרחוב כולו. 3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה - הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיזם כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר. למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפינה הדרום מערבית שהוצג בתכניות

קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם". 4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית. 5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה, 45% בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין. 6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך. 7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

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

תיק: 2023/0126.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 15:04:28

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55953251	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שייקה	אל עמי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות	ישראל גלעדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4444177	shaika@ginohair.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9338511	ישראל גלעדי 11/3, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

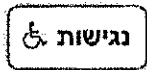
ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות זמית/מגזר ☐ בבעלות פרטית
☐ מופקד ☐ בבעלות

בימוקי ההתנגדות

לכבוד 19.06.2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
עיריית ירושלים א.נ. הנדון : התנגדות לתוכנית בתיק בניין
מס' 2023/0126.00, ברחוב גלעדי 9, תלפיות, ירושלים.
אנו, שייקה אל עמי ת"ז 055953251, וחגית אל עמי ת"ז
05866306 מגישים את התנגדותנו למוצע בבקשה להיתר, 05866306
בתיק הנדון מעיקרי הנימוקים שיפורטו להלן ואשר אותם
נרצה להציג, להרחיב ולפרט תוך הצגת מסמכים משלימים
בפני הוועדה הנכבדת בדיון שיתקיים בתיק זה. אנו בעלי
הדירה בקומת הקרקע בבניין המצוי ממזרח לחלקה נשוא
הבקשה ברחוב גלעדי מס' 11. אנו מתגוררים בדירה זו
למעלה מ-30 שנה, והבינוי המוצע עתה בסמיכות דרמטית
לדירתנו יפגע פגיעה אנושה באיכות חיינו, וזאת בעיקר
בשל הפגיעה הקשה בפרטיות משום הקירבה הבלתי סבירה
שתיווצר בין הבניינים ככל שהבניה המוצעת תמומש, וריבוי
החלונות הגדולים המוצעים לכיווננו. קירבה זו שנגזרת
מקווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 של
מטר לא הספיקה למבקשים, והם מבקשים גם הקלות 2.0
מקו מינימאלי זה ובכך מחמירים את פגיעה. מבדיקה
שערכתי על סמך מפות המדידה של המבקשים אל מול מפות
המדידה שמכוחם נבנה הבניין בו אנו מתגוררים עולה כי
גבולות החלקה בתוכנית המוצעת אינם נכונים, הם סותרים
את המפות שבידנו ומכוחם הגדרת קווי הבניין שגויה
ומאפשרת את הקירבה הבלתי סבירה ואפרט: במפת המדידה
של המודד מרקסון משנת 1982 (צילומה לוטה לנוחיותכם)
שנעשתה לשם הקמת הבניין שלנו נמדדו בין הפינה הצפון
מזרחית של הבניין הקיים נשוא הבקשה להיתר לגבול של
חלקתנו ממזרח 3.80 מטר. במפת מדידה מצבית שנערכה
על ידי המודד ראובן אלסטר מיום 24.7.2017 המרחק
המדוד אנליטית באותה פינה הוא 3.74 מטר (צילומה לוטה
לנוחיותכם) לעומת זאת המרחק המדוד באותה נקודה
בתוכנית המוצעת אשר ממנה נמדדו קווי הבניין המקילים
הוא הרבה יותר גדול, 4.80 מטר, והגבול בין חלקותינו
משורטט בשוגג על יותר ממחצית שביל הגישה לדירות
הקרקע בבניין שלנו! זאת בעוד שהמרחק עלפי מדידת
המודד בוטי מטעם המבקשים הוא 4.14 מטר בלבד. באופן
דומה גם מרחק הפינה הדרום מזרחית של הבניין נשוא
הבקשה משורטט בהגשה באופן שגוי המרחיב את תחום קווי
הבניין : במדידת מרקסון מרחק הפינה הזו מהגבול 4.50
מטר במדידת ראובן אלסטר המרחק המדוד אנליטית הוא
מטר במפת המדידה של בוטי שהיא חלק מההגשה 4.67
המרחק הוא 5.05 מטר. ואילו בהגשה עצמה, שהכין עורך
הבקשה המרחק המדוד במקום הוא כ-5.20 מטר. הבדל זה
גורם לכך שהממ"ד במקום חוג מחוץ לקו הבניין הרבה יותר
מהנאמר בהקלה והמשורטט בהגשה!! טעות זו של עורך
התוכנית מחייבת בדיקה מעמיקה, ותיקון אשר מחייב גם את
תיקון קווי הבניין בתוכנית המוצעת, והתאמת הבינוי, באופן
שיגדיל כמתחייב את המרווח בין הבניינים. מתן הקלה
מקווי הבניין המינימאליים כשלעצמם איננו מוצדק בנסיבות
אלה, וניתן לשנות את פריסת הממ"ד המבוקש במרווח
לכיווננו כך שלא יחרוג מהמותר, ויפגע פחות בנו וביתר
דיירי הבניין שלנו. יתר על כן, התכנון המוצע איננו לוקח
בחשבון פגיעה זו, שהיא בסופו של יום גם תפגע גם
בפרטיות של הדיירים בבניין נשוא התוכנית ובמקום למקם

את החלונות בתוספות המוצעות צפונה ודרומה כך שלא יהיו מול חלונותינו הם מוקמו לכיוון ביתנו, ואנו מבקשים שהוועדה תדרוש ככל שתאשר את המוצע או חלקו לשנות זאת לטובת צנעת הפרט ושכנות טובה. בתוכנית המוצעת לא יושמה המלצת מהנדס העיר בסעיף ו' ס"ק 2 ו- 4 אשר לאורם נדרש לצמצם את המרחבים המוגנים החורגים מקו בניין למינימום לשם הקטנת הפגיעה. בתכנית ישנן אי התאמות רבות בין תוכניות וחזיתות במוצע. בחזית המזרחית של המבנה המוצע, בקומות הקיימות והמוצעות, בתוספת המוצעת לכיווננו בסמוך לממ"ד שבמרווח מוצעים בתוכנית חדרי רחצה עם חלון בודד ואילו הביטוי בחזית הוא כשל מרפסת. אנו מבקשים שהביטוי יתוקן, והחלון יוסט לחזית הצפונית של התוספת בכדי למנוע היזקי ראייה ולאפשר פרטיות לנו ולדיירים במבנה השכן. באופן דומה גם יחידות השירותים המובלטות כלפינו בחלק הצפוני של אותה חזית משורטטות באופן מטעה כמרפסות, וגם כאן נבקש שהחלונות יופנו צפונה ולא מולנו! סיכומי של דבר: מוצעת תוכנית פוגענית, אשר יכולה להיות טובה יותר לנו ולדיירי המבנה המוצע, ואסביר: מיקום התוספות לכיוון ביתנו נובע בעיקרו בשל ההפקעה של חלק מחלקת המבקשים להרחבת דרך! הרחבה זו היא חסרת הגיון ותועלת בשל מיקום יתר הבניינים ברחוב, והעצים לשימור שבתחום ההרחבה, אשר מונעים וימנעו כל הרחבה עתידית של רחוב גלעדי. מן הראוי והשכל הישר ליזום או להורות על הכנת תוכנית לביטול ההפקעה, תוך הוראה ליזמי התוכנית למצות את התוספות למבנה רק בדפנות הצפונית והדרומית של החלקה וזאת ללא צורך בחריגות כלפינו המזיקות כאמור גם לנו וגם להם. לחליפין וככל שהצעה זו תידחה אנו מבקשים לצמצם את הבינוי הפוגעני כמפורט לעיל. כאמור נבקש לזמננו לוועדה להציג את הדברים והאת מפות והתצלומים שבידנו.

בכבוד רב, שייקה אל עמי ת"ז 055953251



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

2023/0126.00

*תיק מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	*מספר הזהות	*סוג הזהות
	55953251	ת"ז

שם משפחה	שם פרטי	תואר
אל עמי	שייקה	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	*יישוב
ישראל גלעדי	תלפיות	ירושלים

ת.ד.	דירה	*מספר בית
	3	11

*דואר אלקטרוני	טלפון נוסף	*טלפון עיקרי
shaika@ginothair.org.il		054 4444177

מיקוד	כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד
9338511	גלעדי 11/3

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

א.

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

ב.

בימוקי ההתנגדות

* לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה

צורף קובץ שמור זמנית

המסמכים המצורפים להתנגדות מתפרסמים באתר האינטרנט העירוני וניתנים לעפ"י ע"י הציבור.
צירוף המסמכים - באחריות המגיש בלבד.

התנגדות לתוכני... 9 - אל עמי.pdf

לא נבחר קובץ

ניתן לצרף אך ורק קובצי תמונה ו/או קבצים מסוג PDF

שלח

19.06.2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

עיריית ירושלים

א.ב.

הנדון: התנגדות לתוכנית בתיק בנין מס' 2023/0126.00, ברחוב גלעדי 9, תלפיות, ירושלים.

אנו, שייקה אל עמי ת"ז 055953251, וחגית אל עמי ת"ז 05866306, מגישים את התנגדותנו למוצע בבקשה להיתר בתיק הנדון מעיקרי הנימוקים שיפורטו להלן ואשר אותם נרצה להציג, להרחיב ולפרט תוך הצגת מסמכים משלימים בפני הוועדה הנכבדת בדיון שיתקיים בתיק זה.

אנו בעלי הדירה בקומת הקרקע בבניין המצוי ממזרח לחלקה נשוא הבקשה ברחוב גלעדי מס' 11. אנו מתגוררים בדירה זו למעלה מ-30 שנה, והבינוי המוצע עתה בסמיכות דרמטית לדירתנו יפגע פגיעה אנושה באיכות חיינו, וזאת בעיקר בשל הפגיעה הקשה בפרטיות משום הקירבה הבלתי סבירה שתיווצר בין הבניינים ככל שהבניה המוצעת תמומש, וריבוי החלונות הגדולים המוצעים לכיוונו. קירבה זו שנגזרת מקווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 של 2.0 מטר לא הספיקה למבקשים, והם מבקשים גם הקלות מקו מינימאלי זה ובכך מחמירים את פגיעה.

מבדיקה שערכתי על סמך מפות המדידה של המבקשים אל מול מפות המדידה שמכוחם נבנה הבניין בו אנו מתגוררים עולה כי גבולות החלקה בתוכנית המוצעת אינם נכונים, הם סותרים את המפות שבידנו ומכוחם הגדרת קווי הבניין שגויה ומאפשרת את הקירבה הבלתי סבירה ואפרט:

במפת המדידה של המודד מרקסון משנת 1982 (צילומה לוטה לנוחיותכם) שנעשתה לשם הקמת הבניין שלנו נמדדו בין הפינה הצפון מזרחית של הבניין הקיים נשוא הבקשה להיתר לגבול של חלקתנו ממזרח 3.80 מטר.

במפת מדידה מצבית שנערכה על ידי המודד ראובן אלסטר מיום 24.7.2017 המרחק המדוד אנליטית באותה פינה הוא 3.74 מטר (צילומה לוטה לנוחיותכם)

לעומת זאת המרחק המדוד באותה נקודה בתוכנית המוצעת אשר ממנה נמדדו קווי הבניין המקילים הוא הרבה יותר גדול, 4.80 מטר, והגבול בין חלקותינו משורטט בשוגג על יותר ממחצית שביל הגישה לדירות הקרקע בבניין שלנו! זאת בעוד שהמרחק עלפי מדידת המודד בוטי מטעם המבקשים הוא 4.14 מטר בלבד. באופן דומה גם מרחק הפינה הדרום מזרחית של הבניין נשוא הבקשה משורטט בהגשה באופן שגוי המרחיב את תחום קווי הבניין:

במדידת מרקסון מרחק הפינה הזו מהגבול 4.50 מטר במדידת ראובן אלסטר המרחק המדוד אנליטית הוא 4.67 מטר

במפת המדידה של בוטי שהיא חלק מההגשה המרחק הוא 5.05 מטר.

ואילו בהגשה עצמה, שהכין עורך הבקשה המרחק המדוד במקום הוא כ-5.20 מטר.

הבדל זה גורם לכך שהממ"ד במקום חוג מחוץ לקו הבניין הרבה יותר מהנאמר בהקלה והמשורטט בהגשה!!

טעות זו של עורך התוכנית מחייבת בדיקה מעמיקה, ותיקון אשר מחייב גם את תיקון קווי הבניין בתוכנית המוצעת, והתאמת הבינוי, באופן שיגדיל כמתחייב את המרווח בין הבניינים.

מתן הקלה מקווי הבניין המינימאליים כשלעצמם איננו מוצדק בנסיבות אלה, וניתן לשנות את פריסת הממ"ד המבוקש במרווח לכיוונו כך שלא יחרוג מהמותר, ויפגע פחות בנו וביתר דיירי הבניין שלנו.

יתר על כן, התכנון המוצע איננו לוקח בחשבון פגיעה זו, שהיא בסופו של יום גם תפגע גם בפרטיות של הדיירים בבניין נשוא התוכנית ובמקום למקם את החלונות בתוספות המוצעות צפונה ודרומה כך שלא יהיו מול חלונותינו הם מוקמו לכיוון ביתנו, ואנו מבקשים שהוועדה תדרוש ככל שתאשר את המוצע או חלקו לשנות זאת לטובת צנעת הפרט ושכנות טובה.

בתוכנית המוצעת לא יושמה המלצת מהנדס העיר בסעיף ו' ס"ק 2 ו-4 אשר לאורם נדרש לצמצם את המרחבים המוגנים החורגים מקו בניין למינימום לשם הקטנת הפגיעה.

בתכנית ישנן אי התאמות רבות בין תוכניות וחזיתות במוצע. בחזית המזרחית של המבנה המוצע, בקומות הקיימות והמוצעות, בתוספת המוצעת לכיוונו בסמוך לממ"ד שבמרווח מוצעים בתוכנית חדרי רחצה עם חלון בודד ואילו הביטוי בחזית הוא כשל מרפסת. אנו מבקשים שהביטוי יתוקן, והחלון יוסט לחזית הצפונית של התוספת בכדי למנוע היזקי ראייה ולאפשר פרטיות לנו ולדיירים במבנה השכן.

באופן דומה גם יחידות השירותים המובלטות כלפינו בחלק הצפוני של אותה חזית משורטטות באופן מטעה כמרפסות, וגם כאן נבקש שהחלונות יופנו צפונה ולא מזלנו!

סיכומי של דבר:

מוצעת תוכנית פוגענית, אשר יכולה להיות טובה יותר לנו ולדיירי המבנה המוצע, ואסביר: מיקום התוספות לכיוון ביתנו נובע בעיקרו בשל ההפקעה של חלק מחלקת המבקשים להרחבת דרך! הרחבה זו היא חסרת הגיון ותועלת בשל מיקום יתר הבניינים ברחוב, והעצים לשימור שבתחום ההרחבה, אשר מונעים וימנעו כל הרחבה עתידית של רחוב גלעדי. מן הראוי והשכל הישר ליזום או להורות על הכנת תוכנית לביטול ההפקעה, תוך הוראה ליזמי התוכנית למצות את התוספות למבנה רק בדפנות הצפונית והדרומית של החלקה וזאת ללא צורך בחריגות כלפינו המזיקות כאמור גם לנו וגם להם.

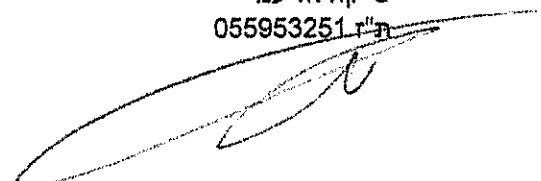
לחליפין וככל שהצעה זו תידחה אנו מבקשים לצמצם את הבינוי הפוגעני כמפורט לעיל.

כאמור נבקש לזמננו לוועדה להציג את הדברים והאת מפות והתצלומים שבידנו.

בכבוד רב,

שייקה אל עמי

ת"ז 055953251



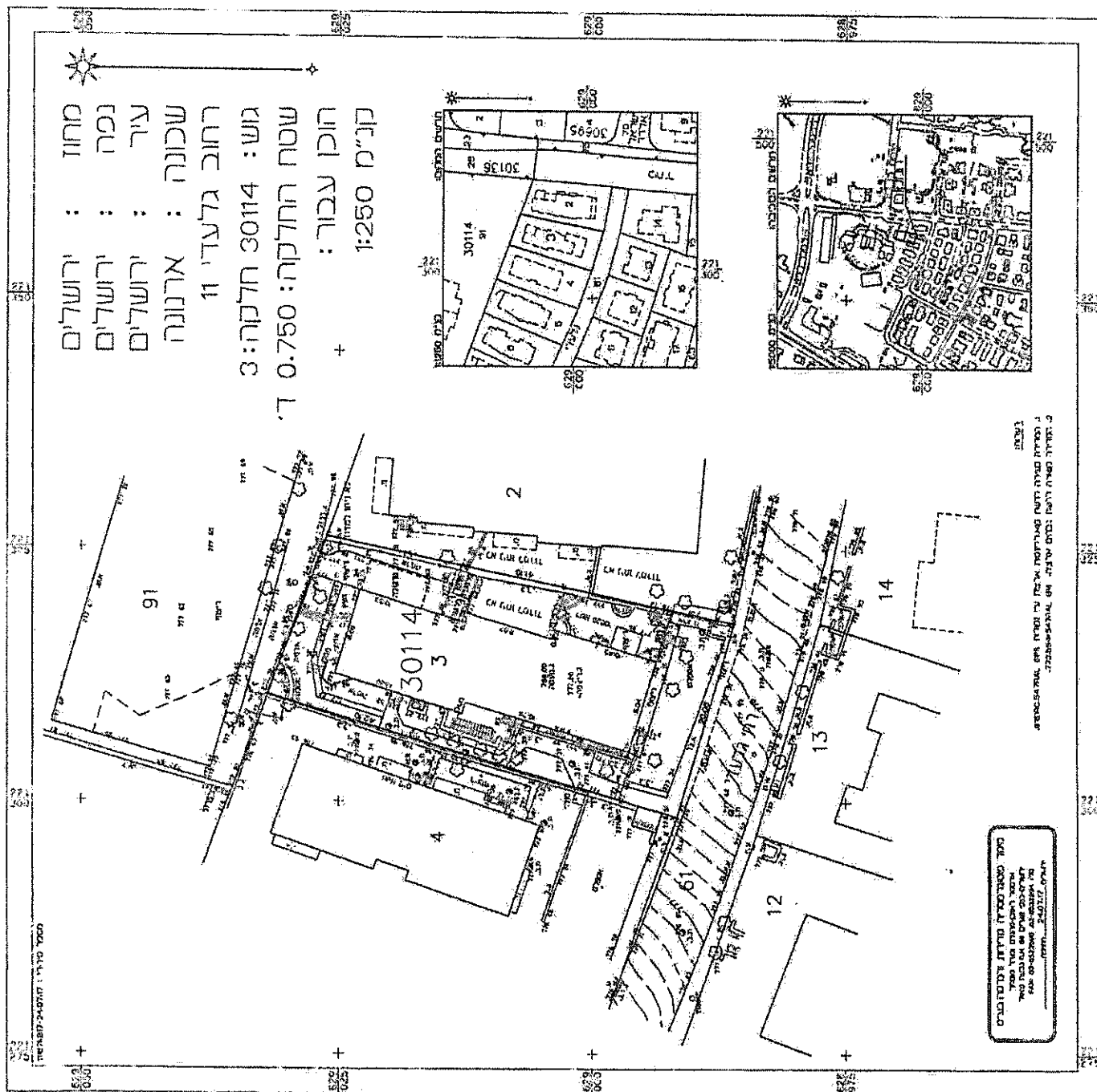
24.7.17 א.מ
 כרמל
 מפת שטח -

30114
 3
 334
 61
 2

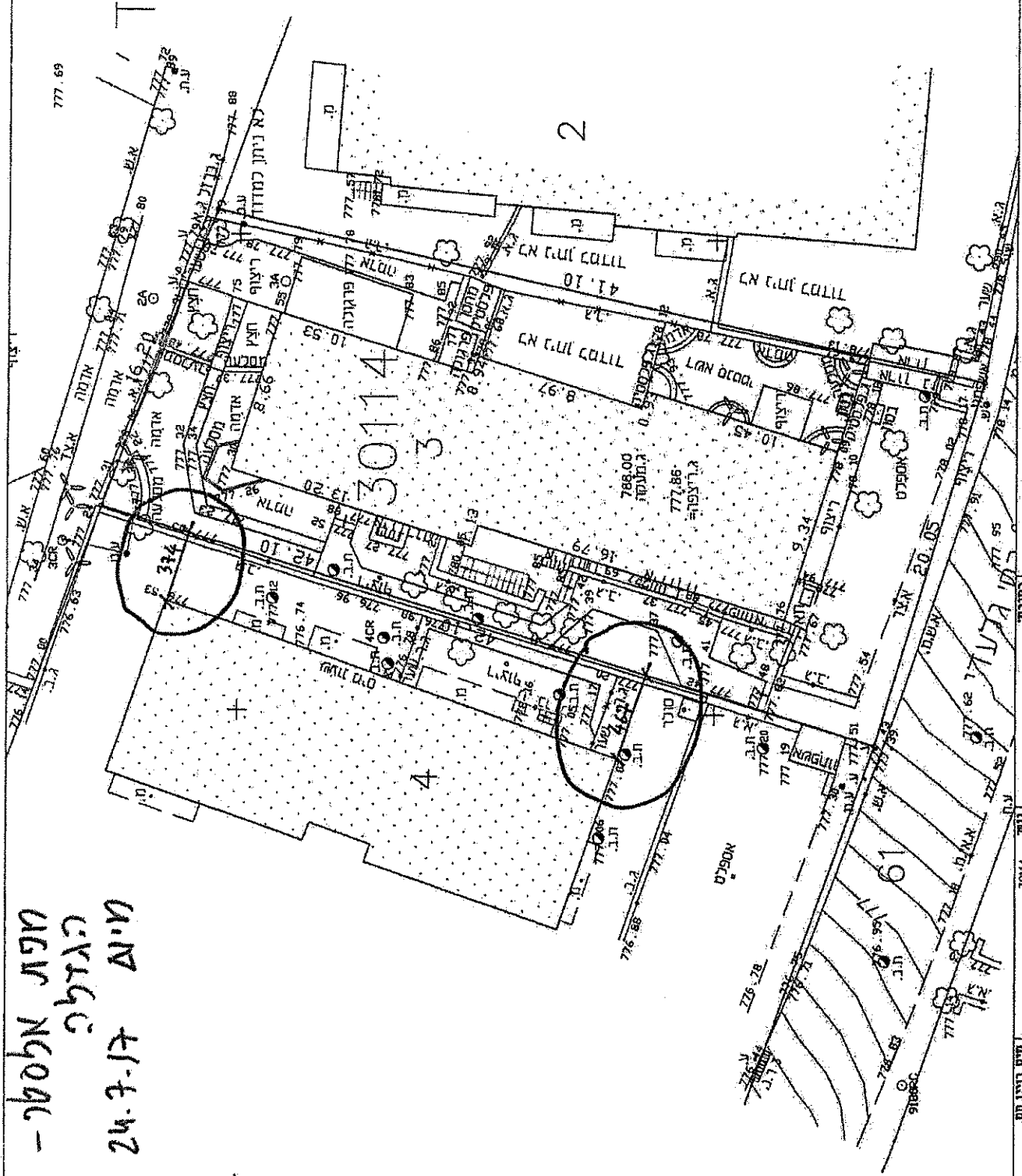


1001112 PM
83/0189.04
15/08/2017

מפת
אסטרטגיה
חברתית



מפת ארבעה
הצגה
24.7.17 מ"מ



משרד הביטחון
מחלקת הנדסה
מסמך: 051587590
תאריך: 28.03.17

שם הפרויקט: תוכנית התמרון
מספר התוכנית: 28536
מספר המפת: 051587590

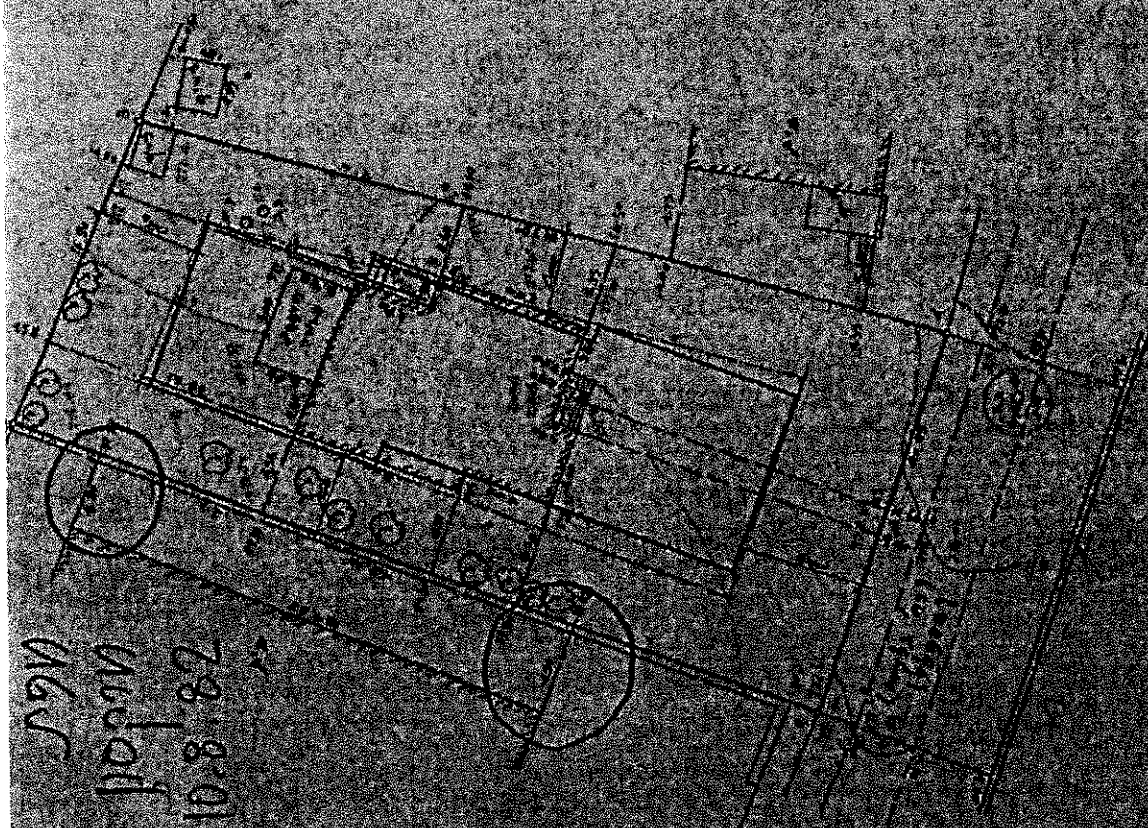
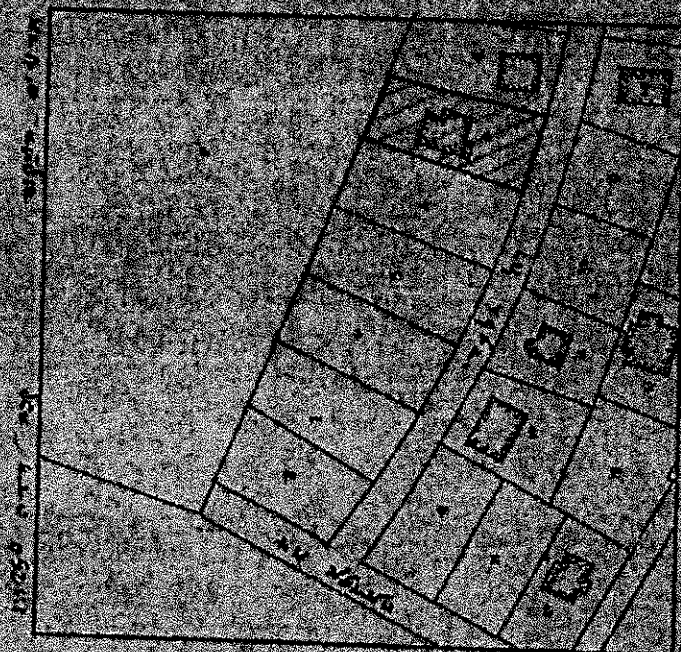
מספר המפת: 051587590
מספר התוכנית: 28536
מספר הפרויקט: 051587590

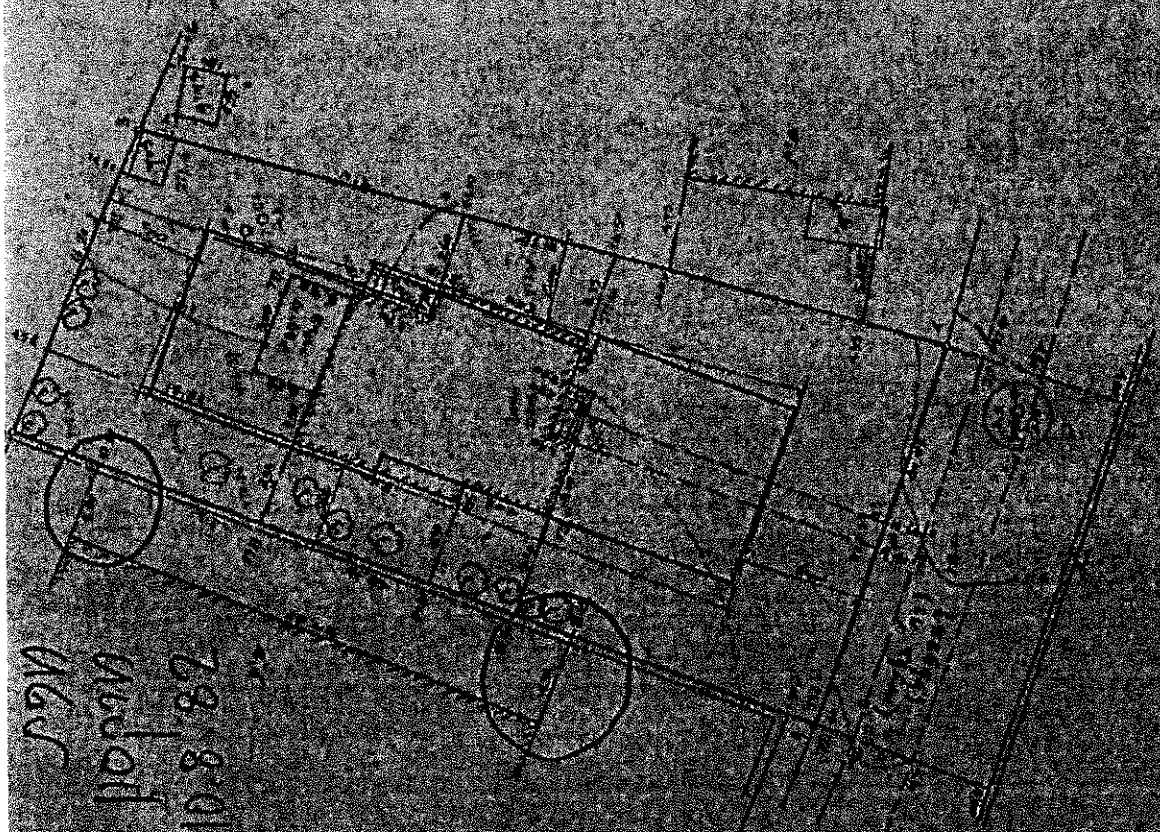
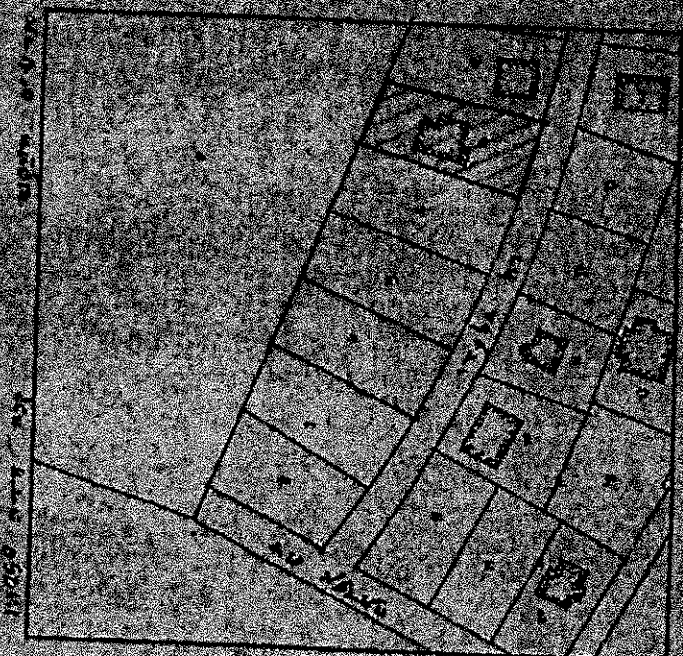
מספר המפת: 051587590
מספר התוכנית: 28536
מספר הפרויקט: 051587590

מספר המפת: 051587590
מספר התוכנית: 28536
מספר הפרויקט: 051587590

מספר המפת: 051587590
מספר התוכנית: 28536
מספר הפרויקט: 051587590

מספר המפת: 051587590
מספר התוכנית: 28536
מספר הפרויקט: 051587590





78.80110.8.82
Adda
N65

אנו פונים בבקשת התנגדות לתוכנית לביצוע תמ"א 38/1 בבנין גלעדי 9, מהסיבות הבאות:

1. בחנית חלופה שפגיעתה באופי הרחוב פחותה - הרחוב כלול במתחם לשימור מרקמי, כפי שמסומן בבקשה להיתר וכפי שנאמר בחוו"ד מהנדס העיר. הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות וקומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות. לכן, מבוקש להפחית קומה. יש לציין כי בסעיף 6.1(ד) להוראות תכנית האב שכותרתו "תמ"א 38" נאמר: "תינתן עדיפות לתכניות מפורטות בתחום תכנית האב לשם הגשמת מטרותיה, על פני בקשות מכוח תכנית 10038". ככל הידוע אפשרות זו לא נשקלה. כמו כן, לא ברור אם מולאו כל יתר הוראות תכנית האב לגבי מתחם לשימור מרקמי. יש לציין כי ביחס להעדרה של גדר אבן וכן ביחס לשביל הכניסה ומיקום מכפיל החניה בחזית נאמר בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 "מובן כי מחלקת שימור סבורה שאכן מדובר בפגיעה של ממש במרקם השימורי ובמאפיינים הייחודיים של השכונה".

2. שימור עצים -

בחלקה ובצמוד לה (כולל בחלקה שלנו) יש עצים רבים, שמהווים חלק מהמרקם הייחודי של הרחוב ותרמו לקביעתו כמרקם לשימור. אנו עומדים על שימורם של העצים הללו באופן מלא, דורשים שהעירייה לא תסתפק בכך אלא גם תאכוף את השימור, לאור תקדימי העבר של עקירת עצים לשימור ברחוב. בעקבות המלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 בה נאמר כי יש לשמר את עצים 2 ו-3 (ברושים) בחזית המערבית, עודכנה תכנית קומת הקרקע ובוטל מכפיל אמנם החניה השמאלי (המערבי) ויש לברך על כך.

אולם, משום מה תכנית החניה לא עודכנה ובהרמוניקה נכללה תכנית חניה משנת 2021 הכוללת את מכפיל החניה המערבי וחמור מכך – מסמנת את שלושת העצים בחזית המערבית לעקירה (כולל שני עצי הברוש שכאמור מסומנים לשימור בתכנית קומת הקרקע). אנו דורשים שתכנית החניה תתוקן בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מכפיל החניה המערבי יבוטל וכל העצים יסומנו לשימור גם בתכנית החניה.

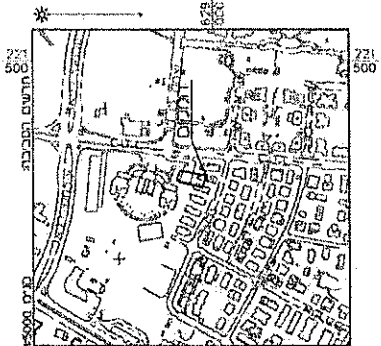
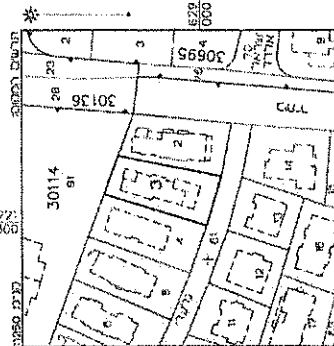
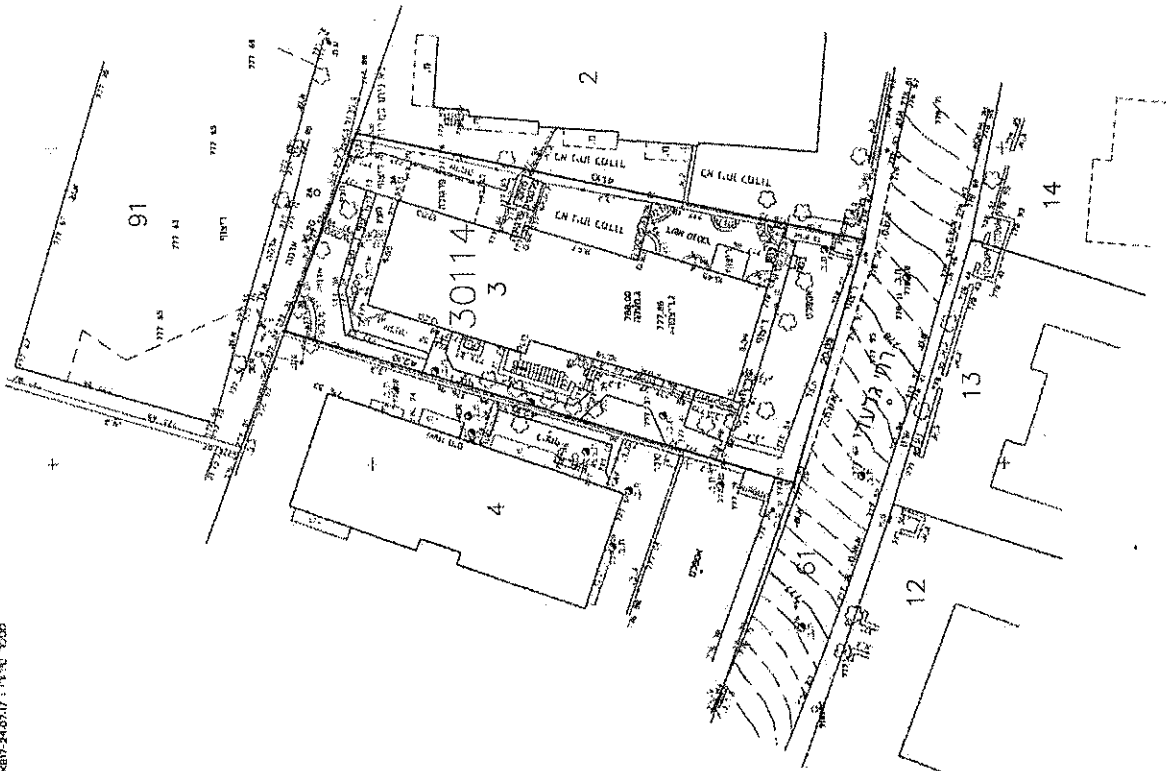
כמו כן, אנו מבקשים לקבוע במפורש בהחלטת הוועדה ששימור העצים הינו שימור מלא, כולל הנוף של העצים. מדובר לא רק בעצים שבתחום החלקה של התמ"א אלא גם בעצים מס' 7 ו-8. עץ מס' 7 נמצא בתחום החלקה שלנו, ועץ מס' 8 מצפון לחלקה שלנו. מדובר בעצים יפים עם נוף גדול ואנו מבקשים לקבוע הוראות מיוחדות שיבטיחו את שימורם המלא של אותן העצים ובנוסף של כל העצים בחלקת הבנייה.

מעבר לכך, בהמלצת מהנדס העיר מיום 25.8.22 נאמר כי את עץ מספר 1 מסוג זית יש לסמן להעתקה בקרבת מקום, אך לא מצאנו בהרמוניקה סימון ביחס למקום אליו יועתק העץ. יש לציין כי מדובר בעץ זית ותיק הממוקם במפגש החלקה עם החלקה שלנו והרחוב ומוסיף יופי וזן לרחוב כולו.

3. פתרון לבעיות החניה כתוצאה מחריגה של 25% מתקן החניה – הבקשה מציעה 8 מקומות חניה בלבד. 4 מקומות חניה פחות מהתקן, שעומד על 12 מקומות. אנו מבקשים לדרוש מהיזם כופר חניה להרחבת החניון הציבורי הסמוך, ואם הדבר אינו ניתן, לשם הרחבת חניון קרוב אחר.
- למען הסר ספק אנו פונים ומבהירים שפתרון לבעיית החניה בדרך של החזרת מכפיל החניה בפניה הדרום מערבית שהוצג בתכניות קודמות ונפסל (ולמרות זאת לא נמחק מתוכנית החניה) אינו מקובל עלינו שכן הוא כרוך בעקירת עצי הברוש שביחס אליהם נכתב בהנחיות מחלקת שימור כי "לא תותר עקירתם או כל פגיעה בהם".
4. בדיקת התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים לפני מתן האישור - בדו"ח מהנדס העיר נאמר כי "באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים". לא ידוע אם הדבר נעשה, וככל שלא נעשה אנו מבקשים שיבוצע לפני אישור התוכנית.
5. בדיקת עמידה בדרישות תכנית האב לעניין התכסית – לא צוין בבקשה אם היא שומרת על תכסית של 45% , כנדרש בתכנית האב. אם יתברר כי אין עמידה בדרישות תוכנית האב נבקש לצמצם את קונטור הבניין.
6. הפחתת שטחי הבניה - בהמלצת מהנדס העיר נאמר כי מוצעת תוספת שטחים של 28.5 מ"ר, כאשר עפ"י התמ"א ניתן להוסיף עד 25 מ"ר, על כן נדרש לצמצם את שטחי התוספת לעד 25 מ"ר ברוטו כולל עובי קיר בהתאם להוראות התמ"א. על פי המסומן בהרמוניקה נראה כי השינוי לא נערך.
7. פגיעה בדירות המצויות בחלקה שלנו – הוספת שתי קומות תוביל להצללה משמעותית על הבניין שלנו ולחסימת אור ואוויר. מעבר לכך בחזית המערבית, הפונה לבניין שלנו מתוכננים פתחים בצורת דלתות, לכיוון חדרי השינה שלנו, הדבר מהווה פגיעה של ממש בפרטיות. לפיכך, אנו מבקשים להפחית קומה ולכל הפחות לקבוע כי הפתחים בחזית המערבית בקומות העליונות, באזור חדרי השינה של הבניין שלנו, יהיו מסוג חלונות ולא דלתות.

מפת
אפסטר
חתומה

מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
עיר : ירושלים
שכונה : ארנונה
רחוב גלעד 11
גוש : 30114 חלקה: 3
שטח החלקה: 0.750 ד'
חוקן עבור :
קני"מ 1:250



מסד סטנדרטיזציה מדינת ישראל
אסטרטגיה מדינת ישראל
התאמה מדינת ישראל
מדינת ישראל
מדינת ישראל

המדינה
המדינה
המדינה
המדינה
המדינה

מפת מלחמה -
הגדה
24.7.17

30114

334

463

4

61

20.05

777.69

777.68

777.67

777.66

777.65

777.64

777.63

777.62

777.61

777.60

777.59

777.58

777.57

777.56

777.55

777.54

777.53

777.52

777.51

777.50

777.49

777.48

777.47

777.46

777.45

777.44

777.43

777.42

777.41

777.40

777.39

777.38

777.37

777.36

777.35

777.34

777.33

777.32

777.31

777.30

777.29

777.28

777.27

777.26

777.25

777.24

777.23

777.22

777.21

777.20

777.19

777.18

777.17

777.16

777.15

777.14

777.13

777.12

777.11

777.10

777.09

777.08

777.07

777.06

777.05

777.04

777.03

777.02

777.01

777.00

776.99

776.98

776.97

776.96

776.95

776.94

776.93

776.92

776.91

776.90

776.89

776.88

776.87

776.86

776.85

776.84

776.83

776.82

776.81

776.80

776.79

776.78

776.77

776.76

776.75

776.74

776.73

776.72

776.71

776.70

776.69

776.68

776.67

776.66

776.65

776.64

776.63

776.62

776.61

776.60

776.59

776.58

776.57

776.56

776.55

776.54

776.53

776.52

776.51

776.50

776.49

776.48

776.47

776.46

776.45

776.44

776.43

776.42

776.41

776.40

776.39

776.38

776.37

776.36

776.35

776.34

776.33

776.32

776.31

776.30

776.29

776.28

776.27

776.26

776.25

776.24

776.23

776.22

776.21

776.20

776.19

776.18

776.17

776.16

776.15

776.14

776.13

776.12

776.11

776.10

776.09

776.08

776.07

776.06

776.05

776.04

776.03

776.02

776.01

776.00

775.99

775.98

775.97

775.96

775.95

775.94

775.93

775.92

775.91

775.90

775.89

775.88

775.87

775.86

775.85

775.84

775.83

775.82

775.81

775.80

775.79

775.78

775.77

775.76

775.75

775.74

775.73

775.72

775.71

775.70

775.69

775.68

775.67

775.66

775.65

775.64

775.63

775.62

775.61

775.60

775.59

775.58

775.57

775.56

775.55

775.54

775.53

775.52

775.51

775.50

775.49

775.48

775.47

775.46

775.45

775.44

775.43

775.42

775.41

775.40

775.39

775.38

775.37

775.36

775.35

775.34

775.33

775.32

775.31

775.30

775.29

775.28

775.27

775.26

775.25

775.24

775.23

775.22

775.21

775.20

775.19

775.18

775.17

775.16

775.15

775.14

775.13

775.12

775.11

775.10

775.09

775.08

775.07

775.06

775.05

775.04

775.03

775.02

775.01

775.00

774.99

774.98

774.97

774.96

774.95

774.94

774.93

774.92

774.91

774.90

774.89

774.88

774.87

774.86

774.85

774.84

774.83

774.82

774.81

774.80

774.79

774.78

774.77

774.76

774.75

774.74

774.73

774.72

774.71

774.70

774.69

774.68

774.67

774.66

774.65

774.64

774.63

774.62

774.61

774.60

774.59

774.58

774.57

774.56

774.55

774.54

774.53

774.52

774.51

774.50

774.49

774.48

774.47

774.46

774.45

774.44

774.43

774.42

774.41

774.40

774.39

774.38

774.37

774.36

774.35

774.34

774.33

774.32

774.31

774.30

774.29

774.28

774.27

774.26

774.25

774.24

774.23

774.22

77



במסגרת זו יחידת המחקר תצטרף
מחדש למחקר המשותף
המבוצע על ידי המרכז
המחקרי למחקר
המבוצע על ידי המרכז
המחקרי למחקר
המבוצע על ידי המרכז
המחקרי למחקר

[illegible]

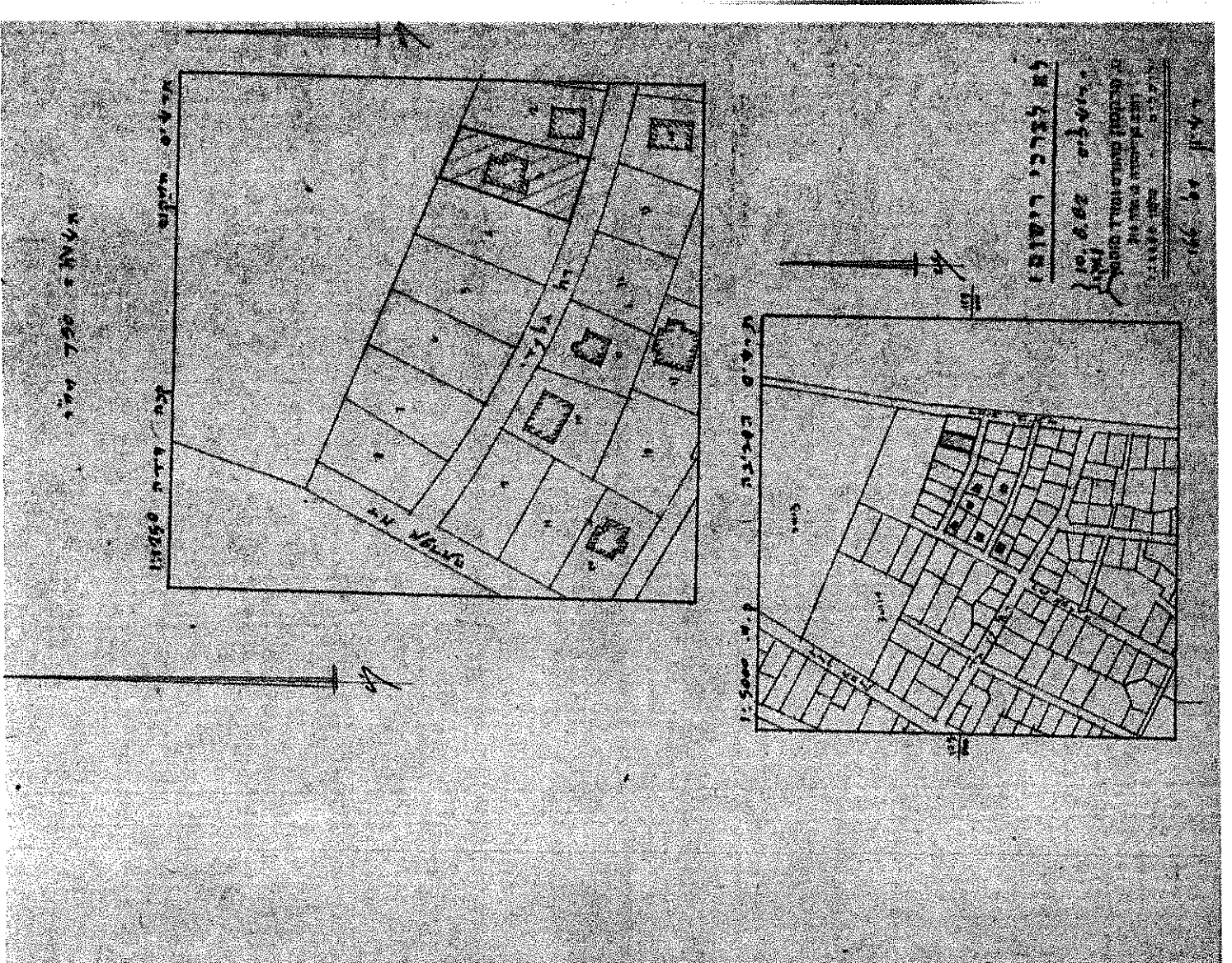
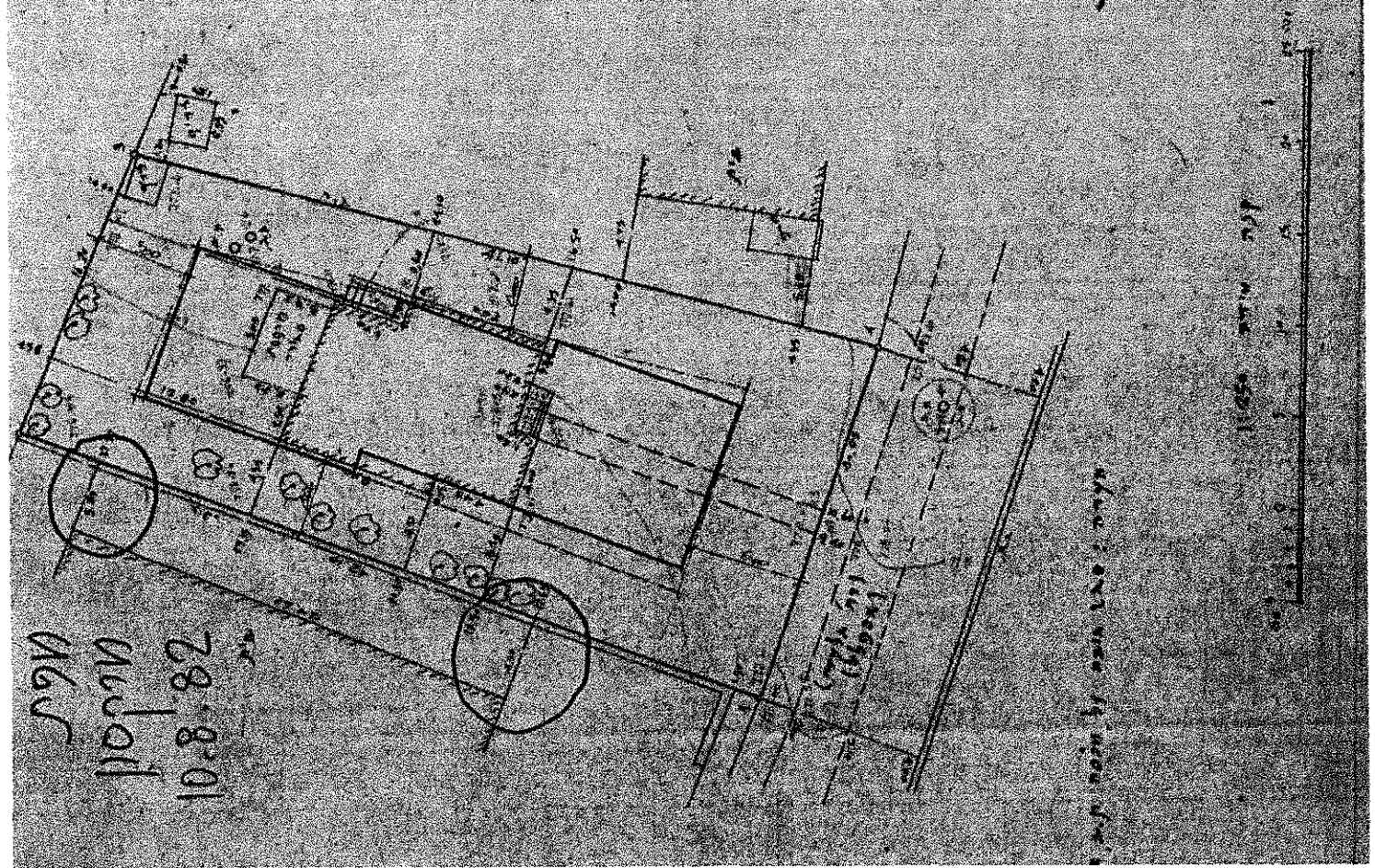
מחלקת המחקר
מרכז המידע
26536: רש"מ 050471978 ת"ד

מחבר:	מ. זלמן
מקום:	מ. זלמן

4114	1012
3	1012
	1:1250

83/0189.04
15/08/2017

02





18.06.2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית ירושלים

א.ב.

הנדון: התנגדות לתוכנית בתיק בניין מס' 2023/0126.00, ברחוב גלעד 9, תלפיות, ירושלים.

בשמי ובשם רעייתי, נעמה אהרנסון, ת.ז. 051739654 הננו מגישים בזאת את התנגדותנו למוצע בבקשה להיתר בתיק הנדון מעיקרי הנימוקים שיפורטו להלן ואשר אותם נרצה להציג, להרחיב ולפרט תוך הצגת מסמכים משלימים בפני הוועדה הנכבדת בדיון שיתקיים בתיק זה.

אנו בעלי הדירה בקומה העליונה (שלישית מתוך שלוש) בבניין המצוי ממזרח לחלקה נשוא הבקשה ברחוב גלעד מס' 11.

אנו מתגוררים בדירה זו למעלה מ-30 שנה, והבינוי המוצע עתה בסמיכות דרמטית לדירתנו יפגע פגיעה אנושה באיכות חיינו, וזאת בעיקר בשל הפגיעה הקשה בפרטיות משום הקירבה הבלתי סבירה שתיווצר בין הבניינים ככל שהבניה המוצעת תמומש, וריבוי החלונות הגדולים המוצעים לכיווננו.

קירבה זו שנגזרת מקווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 של 2.0 מטר לא הספיקה למבקשים, והם מבקשים גם הקלות מקו מינימאלי זה ובכך מחמירים את פגיעה.

מבדיקה שערכתי על סמך מפות המדידה של המבקשים אל מול מפות המדידה שמכוחם נבנה הבניין בו אנו מתגוררים מאז הקמתו עולה כי גבולות החלקה בתוכנית המוצעת אינם נכונים, הם סותרים את המפות שבידנו ומכוחם הגדרת קווי הבניין שגויה ומאפשרת את הקירבה הבלתי סבירה ואפרט:

במפת המדידה של המודד מרקסון משנת 1982 (צילומה לוטה לנחיותכם) שנעשתה לשם הקמת הבניין שלנו נמדדו בין הפינה הצפון מזרחית של הבניין הקיים נשוא הבקשה להיתר לגבול של חלקתנו ממזרח 3.80 מטר.

במפת מדידה מצבית שנערכה על ידי המודד ראובן אלסטר מיום 24.7.2017 המרחק המדוד אנליטית באותה פינה הוא 3.74 מטר (צילומה לוטה לנחיותכם)

לעומת זאת המרחק המדוד באותה נקודה בתוכנית המוצעת אשר ממנה נמדדו קווי הבניין המקילים הוא הרבה יותר גדול, 4.80 מטר, והגבול בין חלקותינו משורטט בשוגג על יותר ממחצית שביל הגישה לדירות הקרקע בבניין שלנו! זאת בעוד שהמרחק עלפי מדידת המודד בוטי מטעם המבקשים הוא 4.14 מטר בלבד.

2/...



- 2 -

באופן דומה גם מרחק הפינה הדרום מזרחית של הבניין נשאו הבקשה משורטט בהגשה באופן שגוי המרחיב את תחום קווי הבניין :

במדידת מרקסון מרחק הפינה הזו מהגבול 4.50 מטר במדידת ראובן אלסטר המרחק המדוד אנליטית הוא 4.67 מטר

במפת המדידה של בוטי שהיא חלק מההגשה המרחק הוא 5.05 מטר

ואילו בהגשה עצמה, שהכין עורך הבקשה המרחק המדוד במקום הוא כ-5.20 מטר.

הבדל זה גורם לכך שהממ"ד במקום חוג מחוץ לקו הבניין הרבה יותר מהנאמר בהקלה והמשורטט בהגשה!!

טעות זו של עורך התוכנית מחייבת בדיקה מעמיקה, ותיקון אשר מחייב גם את תיקון קווי הבניין בתוכנית המוצעת, והתאמת הבינוי, באופן שיגדיל כמתחייב את המרווח בין הבניינים.

אנו מבקשים לדחות את הבקשה להקמת גדר בניה בין החלקות (שאין לה שום פירוט גובה, חומר או פריסה!), אשר תגרום בוודאות להרס הגיבון הקיים שטופח על ידנו, ויוצר גדר ירוקה ונעימה בין החלקות.

יתר על כן בהתייחס להקלות בקו בניין זה, בחוות דעת מהנדס העיר מיום 3.10.22, בסעיף ד. ס"ק 3, התאמת התוכנית לקווי הבניין נאמר שהבקשה תואמת את הוראות התמ"א וכתוב שהיא שומרת על קווי הבנין, 2' צידי ו-3' מ' אחורי ולא כך הדבר בבקשה להיתר, כלומר הדו"ח נעשה כנראה על גירסה אחרת או שהתוכנית שונתה לאחריה!

מתן הקלה מקווי הבניין המינימאליים כשלעצמם איננו מוצדק בנסיבות אלה, וניתן לשנות את פריסת הממ"ד המבוקש במרווח לכיווננו כך שלא יחרוג מהמוותר, ויפגע פחות בנו וביתר דיירי הבניין שלנו.

יתר על כן, התכנון המוצע איננו לוקח בחשבון פגיעה זו, שהיא בסופו של יום גם תפגע גם בפרטיות של הדיירים בבניין נשאו התוכנית ובמקום למקם את החלונות בתוספות המוצעות צפונה ודרומה כך שלא יהיו מול חלונותינו הם מוקמו לכיוון ביתנו, ואנו מבקשים שהוועדה תדרוש ככל שתאשר את המוצע או חלקו לשנות זאת לטובת צנעת הפרט ושכנות טובה.

בתוכנית המוצעת דיפון בקו אפס לחלקתנו, לצורך התקנת מכפילי חניה. יש לאסור החדרת עוגנים לכיווננו בשל התשתיות במעבר הסמוך והמרתף שלנו שהוא בקירבה גדולה למוצע.

בתוכנית המוצעת לא מסומנים להריסה ביתן האשפה ונישת בלוני הגז הקיימים בתחום ההפקעה של הבניין המוצע, ויש לתקן זאת, ולסמן את המיקום החד של בלוני הגז שהם להעתקה ומצויים היום על גבול חלקתנו.

3/...

- 3 -

בתוכנית המוצעת משולבים שרטוטים של מתקני חנייה מכניים משני טיפוסים, אחד של 4 מקומות ואחד של 6 מקומות כמו שבנספח התנועה, כשפועל בתוכנית עצמה יש רק מתקן אחד! ומאזן החנייה המוצג שגוי! גם תוכנית התנועה המצורפת איננה תואמת שכן על פיה מוצעים 10 מקומות חניה ובפועל מוצעים בסה"כ 8 מקומות כשאחת מהם מסומנת כעמדת המתנה! יש להסדיר את השלמת החניות הנדרשות לתוספת בשל מצוקת החניה הקיימת כבר עתה ברחוב! מקומות חנייה שסומנו בבקשה להיתר על רחוב גלעדי מול הבניין נשוא הבקשה אינם נכונים, והם בלתי אפשריים בשל חניות אנכיות קיימות של הבניינים הקיימים מעבר לרחוב גלעדי.

בתוכנית המוצעת לא יושמה המלצת מהנדס העיר בסעיף ו' ס"ק 2 ו- 4 אשר לאורם נדרש לצמצם את המרחבים המוגנים החורגים מקו בניין למינימום לשם הקטנת הפגיעה.

בתכנית ישנן אי התאמות רבות בין תוכניות וחזיתות במוצע. בחזית המזרחית של המבנה המוצע, בקומות הקיימות והמוצעות, בתוספת המוצעת לכיוונו בסמוך לממ"ד שבמרווח מוצעים בתוכנית חדרי רחצה עם חלון בודד ואילו הביטוי בחזית הוא כשל מרפסת. אנו מבקשים שהביטוי יתוקן, והחלון יוסט לחזית הצפונית של התוספת בכדי למנוע היזקי ראייה ולאפשר פרטיות לנו ולדיירים במבנה השכן.

באופן דומה גם יחידות השרותים המובלטות כלפינו בחלק הצפוני של אותה חזית משורטטות באופן מטעה כמרפסות, וגם כאן נבקש שהחלונות יופנו צפונה ולא מולנו!

סיכום של דבר:

מוצעת תוכנית רעה ופוגענית, אשר יכולה להיות טובה יותר לנו ולדיירי המבנה המוצע, ואסביר: מיקום התוספות לכיוון ביתנו נובע בעיקרו בשל ההפקעה של חלק מחלקת המבקשים להרחבת דרך! הרחבה זו היא חסרת הגיון ותועלת בשל מיקום יתר הבניינים ברחוב, והעצים לשימור שבתחום ההרחבה, אשר מונעים וימנעו כל הרחבה עתידית של רחוב גלעדי. מן הראוי והשכל הישר ליזום או להורות על הכנת תוכנית לביטול ההפקעה, תוך הוראה ליזמי התוכנית למצות את התוספות למבנה רק בדפנות הצפונית והדרומית של החלקה וזאת ללא צורך בחריגות כלפינו המזיקות כאמור גם לנו וגם להם.

לחליפין וככל שהצעה זו תידחה אנו מבקשים לצמצם את הבינוי הפוגעני כמפורט לעיל.

כאמור נבקש לזמננו לוועדה להציג את הדברים והאת מפות והתצלומים שבידנו.

בכבוד רב

אמציה אהרנסון, ת.ז. 051587590

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2023/0387.00
מספר סידורי	12

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות מעל מבנה קיים לפי תמ"א 38-1.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה בר כוכבא 14-16 התחדשות י.ש. בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

בר כוכבא 14 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא
--

גוש	חלקה	בשלמות
31479	1	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0387.00 רחוב בר כוכבא 14-16 – תמ"א 38/1

גוש: 31479

חלקה: 1

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק מבנה קיים בשני אגפים צמודים בכניסות שונות בן 5 קומות ו 27 יח"ד (14 יח"ד בכניסה צפונית ו 13 יח"ד בכניסה דרומית) בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 17 יח"ד.

סה"כ 7.5 קומות מעל קומת מרתף ו- 44 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת כניסה תחתונה מפלס פיתוח – מפלס -2.84 – מוצע הרחבת מבואות כניסה לבנינים ותוספת כניסה חדשה לבנין, ביטול מקלטים קיימים (יבוקש בתוכנית עתידית ע"פ תבע), תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 וריצופי חצרות. יצירת מקומות חניה חיצוניים חדשים ופיתוח שטח.

קומת כניסה עליונה/קרקע – מפלס +0.00 – מוצע תוספות ל- 6 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה א' – מפלס +2.56 - +2.70 – מוצע תוספות ל- 6 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ב' – מפלס +5.40 - +5.20 – מוצע תוספות ל- 6 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ג' – מפלס +8.13 - +7.94 – מוצע תוספות ל- 5 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז. ותוספת יח"ד חדשה להשלמת קומת גג עד להיקף הקומה שמתחתיה.

קומה ד' מפלס +11.43 - +11.26 – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלס +14.73 - +14.56 – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ו' מפלס +18.03 - +17.86 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 4 יח"ד חדשות ומרפסות גג.

קומת גג מפלס +21.33 - +21.16 – מוצע פתחי יציאה לגגות משותפים מגרמי מדרגות משותפים במפלס קומה ו' ודרך סולם למפלס הגג.

היתר בניה מקורי: 1972/0949.00.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלקה תוכנית מס' 1673 א משנת 1974. ותכנית מס' 1541 א משנת 1983 הכפופה לתכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

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

מחברים	מתאריך	
המלצת אגף רישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומות חדשות קומות ד' ו- ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה). 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. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו- ה' כמסומן בתכנית a. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר. יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר: גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה מחסנים	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמות. עצים התייחסות תכנון עיר: ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאין ממין פולש: עצים מס' 33-34- ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. עץ מס' 21- ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמר. יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - 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 "ושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות: התכנית פוגעת בערך הדירה ומבטלת		
--	--	--

כיווני אוויר, אור ושמם ופוגעת בדיירי הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1541 א תחילת תוקף: 07/09/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מוצע תוספת 17 יח"ד מוצע 32 מק"ח (חדשים ומוצעים כולל הסדרת חניות קיימות) בכפוף לאישור מח' דרכים. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין מניעה לקידום התיק. כניסה למק"ח מכביש בר כוכבא קיים. תנאי לטופס 4: בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ליד 2 מוטמנים קיימים. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים – 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 316,732 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור 263,932 ₪, פיצוי נופי 52,800 ₪) . 2. תשלום היטל כספי על סך 46,009 ₪ חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 28.12.2022 ע"י איתי	28/03/2024	חוות דעת תכנונית

שרעבי. הקלות תוספת 18 יח"ד למבנה קיים בן 27 יח"ד. הקלה בעומק מרפסות מ-1.5 מטר ל-2 מטר . בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק מפני רעידת אדמה. . תוספת שתיים וחצי קומות מעל מבנה קיים בן חמש קומות לפי תמ"א 38. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ' קווי בניין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38. התאמת הבקשה למדיניות: חו"ד תכנון עיר: התכנית מציעה חצי קומה תוספת מעבר למדיניות של תוספת 2 קומות. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים אשר מתבצע בהתאם לפרויקטים אחרים דומים בשכונה אשר אינה היסטורית, וכן מאחר ובבניה חדשה ניתן להציע על מגרש בסדר גודל זה בינוי בגובה 8 קומות בכפוף לסמכות מהנדס העיר ניתן לאשר את הבקשה. מעליות ומבואות מוצעות מעליות מחוץ למבנים בין חזיתות – אין מניעה לאשר. מוצע הרחבת מבואות כניסה – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.		
---	--	--

השלמת קומת גג קיימת: במפלס +7.94 קיים גג חלקי ובו מוצע תוספת יח"ד חדשה להשלמת קומת גג – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)ג.

קומות חדשות

קומות ד' ו- ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה).

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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

קומה ו' מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 4 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצע 4 יח"ד עד 80 מ"ר.

קומת גג: מוצע פתחי יציאה לגגות משותפים מגרמי מדרגות משותפים במפלס קומה ו' ודרך סולם למפלס הגג.

סך שטחי הבניה המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים מכוח 10038

בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו-ה' כמסומן בתכנית a . חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר. יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר: גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה מחסנים מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמותר. עצים התייחסות תכנון עיר: ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאין ממין פולש: עצים מס' 33-34- ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. עץ מס' 21- ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמר. יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח. נגישות		
---	--	--

נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים מוטמנים - יש לבחון מול מחלקת תברואה האם נדרש פתרון נוסף. חו"ד אגף תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ליד 2 מוטמנים קיימים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - 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). ניקוז מי נגר הוצג פתרון חלחול מי נגר כנדרש. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות: התכנית פוגעת בערך הדירה ומבטלת כיווני אוויר, אור ושמש ופוגעת בדיירי הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת 18 יח"ד למבנה קיים בן 27 יח"ד הקלה בעומק מרפסות מ-1.5 מטר ל-2 מטר בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק מפני רעידת אדמה. תוספת שתיים וחצי קומות מעל מבנה קיים בן חמש קומות	24/08/2023	הכנת נוסח פרסום

לפי תמ"א 38.

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	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך ₪ 316,732 בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור 263,932 ₪, פיצוי נופי 52,800 ₪)
16	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 46,009 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף רישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומות חדשות

קומות ד' ו- ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה).

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.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו- ה' כמסומן בתכנית a.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר.

יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר: גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה

מחסנים

מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמותר.

עצים

התייחסות תכנון עיר: ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאין ממין פולש:

עצים מס' 33-34- ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמורם.

עץ מס' 21- ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמרו.

יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח.

נגישות

נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

פיתוח שטח

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

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת.

להלן עיקרי התנגדות: התכנית פוגעת בערך הדירה ומבטלת כיווני אוויר, אור ושמש ופוגעת בדיירי הבית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שי טולדנו / תאריך: 14:25 06/09/2023 / מספר בקשה:

2132492

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

טולדנו

שם פרטי:

שי

דואר אלקטרוני:

shai@iceman.co.il

תעודת זהות:

024296022

מספר תיק רישוי:

2023/0387.00

סטטוס טיפול

10:36 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:25 06/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0387.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שי

שם פרטי:

טולדנו

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

024296022

מזהה:

קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: shai@iceman.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: הדירה ממוקמת בבניין אותו עומדים לשפץ

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: 16900552
רחוב: 16700249
מס' בית: 16
כניסה: א
מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום לחברי הועדה הופתענו מאוד מהפרסום ברחוב אודות התכנית לשפץ את הבניין , כאשר יש רק 20 יום לצורך הגשת התנגדות , החלטתי לכתוב התנגדות עצמאית באופן מקוון מדובר בדירה בת 3 חדרים בגודל 50 מטר בערך בה מתגוררת לבדה אמי (בת 72 ילידת ירושלים) מדובר בדירה בקומת קרקע הסיבות להתנגדות : התכנית החדשה פוגעת בערך הדירה, אשר מבטלת כיוון אוויר ושמש כאשר יש בדירה בסהכ 2 כיווני אוויר לדירה , כך שנותר רק כיוון רוח ושמש אחד בדירה אחרי השינוי , מה שפוגע גם בדירה אבל גם במי שגר בה גילה המבוגר של אמי שבשנים שנותרו לה לחיות , לא תוכל לעמוד בתהליך שיפוץ בניין או מעבר דירה למשך תקופה של שנים אודה על מציאת פתרון מתאים לשני הנושאים אעביר מסמכים ואישורים ככל ואדרש לכך בכבוד רב שי טולדנו