

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2006/0256.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שופל יאיר
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שאר ישוב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 27.04.1981 בת.ב 1980/0626.00 ובו אושר "הקמת בניין".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב שאר ישוב מס' 5 בניין בן 2 קומות וקומת גג.

גוש: 30714 חלקה: 14.

מצב מוצע:

המוצע היא הכשרה של הבנייה הקיימת בפועל.

במפלס +2.80:

מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלים +5.38:

מוצע תוספת בינוי למגורים ויציאה למרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה בגין תוספת קומה".

"הקלה בגין תוספת שטח כחלק יחסי מ-6%"

"הקלה בגין יציאה למרפסת משיפוע גג"

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הידונה התקבלה התנגדות
1.

#x200f# בעלי העניין בנכס #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם		
מתאריך	18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב: שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג = 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים או לחלופין לצמצם את המוצע למותר. מרפסת: קומת גג במפלס +5.38: מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. מוצע הרחבה חלון קיים והפיכתו לדלת יציאה למרפסת גג אין מניעה לאשר את המרפסת. בנוסף התקבל אישור חזותי ממנהל האגף למוצע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בנין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה.		

השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית." המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת.	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתוכנית- 2625א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6565.00 שהוגש מיום 10.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע שימוש בחלל גג רעפים קיים ללא הגבהת הגג. גובה המוצע היינו 2.20 מ'. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב: שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים או לחלופין לצמצם את המוצע למותר. ממ"דים:		

לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרפסת: קומת גג במפלס +5.38: מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. מוצע הרחבה חלון קיים והפיכתו לדלת יציאה למרפסת גג אין מניעה לאשר את המרפסת. בנוסף התקבל אישור חזותי ממנהל האגף למוצע. תימוכין קניינים: התוספת המוצעת הינה בשטח של בעלי הדירה ע"כ אין צורך בחתומות שכנים. אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 25.12.2023- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית." המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .		
הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות עלמועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	24/01/2024	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	11/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

המוצע בבקשה מהווה פגיעה עיצובית וחזותית לבניין הקיים ואינו מקובל מבחינה תכנונית. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב: שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים. מרפסת: קומת גג במפלס +5.38: מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. היציאה למרפסת המוצעת מהווה פגיעה עיצובית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. יש להחזיר את החזית למצב המקורי של הבניין ולקבל אישור פיקוח על כך. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד:		

"דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 2625א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6565.00 שהוגש מיום 10.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע שימוש בחלל גג רעפים קיים ללא הגבהת הגג. גובה המוצע היינו 2.20 מ'. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב: שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- 1816 * 6% = 108.96 מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים. ממ"דים:		

לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרפסת: קומת גג במפלס +5.38: מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. היציאה למרפסת המוצעת מהווה פגיעה עיצובית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. -יש להחזיר את החזית למצב המקורי של הבניין ולקבל אישור פיקוח על כך. תימוכין קניינים: התוספת המוצעת הינה בשטח של בעלי הדירה ע"כ אין צורך בחתימות שכנים. אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 25.12.2023 -"לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מהווה פגיעה עיצובית וחזותית לבניין הקיים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית."		
	28/11/2023	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בגין תוספת קומה
	הקלה בגין תוספת שטח כחלק יחסי מ%6
	הקלה בגין יציאה למרפסת משיפוע גג

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש.

מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה:

השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6%.

חישוב:

שטח המגרש- 1816 מ"ר.

חישוב- 1816 * 6% = 108.96 מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר.

השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים או לחלופין לצמצם את המוצע למותר.

מרפסת:

קומת גג במפלס +5.38:

מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר.
מוצע הרחבה חלון קיים והפיכתו לדלת יציאה למרפסת גג אין מניעה לאשר את המרפסת.
בנוסף התקבל אישור חזותי ממנהל האגף למוצע.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:
התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד:

"דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב.

כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה.

השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית.

הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים.

המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה .

הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית."

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דב נרדי / תאריך: 17/12/2023 14:16 / מספר בקשה:

2246213

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נרדי

שם פרטי:

דב

דואר אלקטרוני:

dnardi1@gmail.com

תעודת זהות:

012959508

מספר תיק רישוי:

2006/0256.01

סטטוס טיפול

08:05 18/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:16 17/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

14:15 17/12/2023

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0256.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דב

שם משפחה:

נרדי

17/12/2023

הנדון: נימוקי התנגדות להיתר בנייה 2006/0256.01, גוש 30714, חלקה 14, רח' שאר ישוב 5, יאיר שופל

דירתנו 10 מ' מרחק מדירת המבקשים - בצד השני של רח' שאר ישוב. ההתנגדות הזאת מתייחסת רק לחזית הפונה אלינו למרות ששינויים בוצעו גם ביתר חזיתות הבניין.

1. פני הבנין שונתה באופן מהותי

- כל הבניינים בתחילת רח' שאר ישוב תוכננו ונבנו בצורה אחידה. השינויים שבוצעו ב-2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית.
- תיאור היקף הבקשה לא מדויקת: רשום "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת".
 - הבקשה לא מתייחס להרחבת החלונות בחזית בקומת המגורים -- יותר משהוכפלו את שטחם.
 - הבקשה לא מתייחסת להריסת חצי משטחי הגג המרכזי לטובת "מרפסת המיועד".

2. פגיעה בפרטיות

אנחנו הדיירים המקוריים (1983). אדריכל הפרויקט התאמץ לכבד את הפרטיות של כל דייר ולכן תכנן את החזיתות כפי שתכנן.

משקיפים עלינו מהדירה -- גם מהמרפסת/עליית גג וגם מהסלון ומהחדר שלידו. התחושה הוא של שולט ונשלט -- עליונים ותחתונים. הם משקיפים למטבח, לחדר הכביסה, לחצר ולגינה שלנו, גם ביום וגם בלילה. 3 הפרוז'קטורים על המרפסת מאירים לנו כל הזמן. אנחנו נאלצים לסגור את התריס במטבח כדי לא לאפשר הצעות.

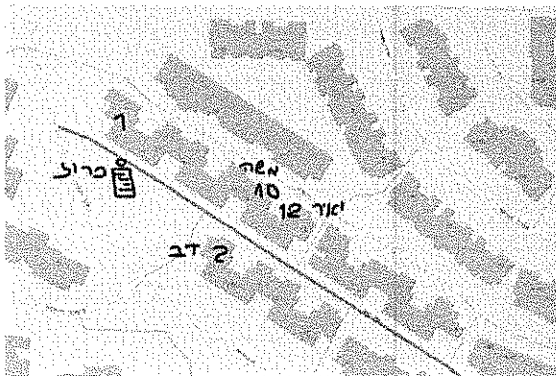
3. המגיש לא יכול לטעון לחוסר מודעות לחוק הבנייה

מגיש האישור -- יאיר שופל -- הוא עורך דין (רח' ההבטחה 12) והאבא שלו, משה שופל, הגר בסמוך (רח' ההבטחה 10) גם עורך דין. אפילו את חובת פרסום הבקשה לאישור בדיעבד את הבנייה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית וחסר. המבקשים הפירו את בקשת הפיקוח על הבנייה לסגור את הגישה למרפסת (לפיהם) -- הקימו קיר גבס אבל "שכחו" לאטום את הדלת הצדדית למרפסת.

4. המסר לשוקלים לבצע שינויים פוגעניים ללא אישור בנייה מראש

אנו סבורים כי המקרה חורג מגדר העניין הפרטי שלנו ויש לו השלכות רחב הן על השכונה והאיזור והן על התנהלות העירייה ביחס לעבריינים סדרתיים על חוקי התכנון והבנייה ועל כן נדרשות פעולות אכיפה משמעותיות ומרתיעות לאכיפת חוק התכנון והבנייה.





4,900.000

0521572022

ההבטחה 12 חודשי
בית פרט/קוטל, רשות, יזמית

המחיר המזכיר

300 מ"ר
7 חדרים
קרקע
השטח

חזה

תיאור הנכס

053-3477439

קוטל פועל, חצר וגינה עם 10, 3 כינוי יחיד, מצב מ
להקל-בתי נוסח, תחבירה ציבורי, בניס ומסדי לימוד
לקנין, ספריה וגרידה, 7 חדרים 2 שירותים, רשות

שליחת דוא"ל למספר

חשבוך בני

מצב הנכס במצב שטח

מ"ר בני 250

מ"ר גינה 50

נעזת, ללא

מרחם 2

מה יש בנכס?

מטבח כשר

מ"ר

הנכס

מיוע

מ"ר

מ"ר

מ"ר

דוד שמש

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר



בברכה,

דב נרדי

ת"ז 012959508 0509867364 dnardi1@gmail.com

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2022/0335.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית חדרים ממ"ד העברת מחסן ממפלס 0.00 למפלס -3.00 ופיתוח חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נשר יואל צבי
עורך הבקשה	קסלר שמואל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הדף היומי 609 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
125658	תחילת תוקף	03/02/2016	1	מגורים ב	1516

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 3 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה 10 הכוללת תוספת שטח עיקרי במפלס הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד ושינויים בפתחים, וכן תוספת קומה תחתונה נוספת

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 3.00 קומת מרתף: מוצעת תוספת קומת מרתף לדירה מס' 10 הכוללת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 54.68 מ"ר, וכן הזזת מחסן קיים ממפלס הדירה למפלס זה, בנוסף מוצע ריצוף חצר ופיתוח שטח.

מפלס +6.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית הדרום- מזרחית של הדירה בהיקף של 8.44 מ"ר, וכן סיפוח מחסן קיים לדירה זו במפלס זה לשטח הדירה והפיכתו לשטח עיקרי בהיקף של 11.09 מ"ר, כמו כן מוצעת תוספת של ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו,

מוצעים שינויים בפתחים ושינויים פנימיים לרבות תוספת גרם מדרגות לטובת קומת מרתף

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימת בקשה לדירה הקיצונית בצד השני בתיק 2022/335 , לתוספת לדירה 1 , תיק זה נידון בוועדת משנה ומקודם בהליכי רישוי באגף וטרם יצא בגינו היתר.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק:

הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע 125658 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח. - בניית ממ"ד. החלפת שטחי מחסנים ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינוי הכניסה לדירה ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינויים פנימיים. שיפור הגישה לדירה.

הקלה מהוראות התוכנית - לענין שימור עצים. מבקשים להעתיק את העצים ממפלס נוכחי 1.50- למפלס -3.00 (כ-1.50 ממפלס נוכחי).

הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 125658 בדבר שינויים בפתחים לכיוון חזית הדרומית.

הקלה מקו הבנין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ-3.50 מ לשם בניית ממ"ד

הקלה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 6 ס"ק 6.6 בדבר ביצוע תצ"ר ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר. - לפי חו"ד עו"ד קורה קון אין אפשרות לבצע תצ"ר. וכן מכיון שבסעיף 1 ס"ק 1.4 סוג התוכנית "ללא איחוד וחלוקה".

- הלקה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 7 ס"ק 7.1 שלבי ביצוע ההרחבות תבוצענה בשלמות בהנף אחד - מבוקש מבקש בודד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 12/07/2023 – התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 23/06/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 09/08/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש יואל צבי נשר – בעל הנכס והמבקש בבקשה זו, החתום עליה.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 10 וכן תוספת ממ"ד. המלצת האגף לאשר עקרונית את השטחים העיקריים המבוקשים ואת תוספת הממ"ד. התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרי הדברים: משפחת רוטנברג אשר דירתם ממוקמת ממול לדירת המבקשים ושביל מפריד בין דירותיהם, טוענת להיזק ראיה ישיר, לכך שהתכנית לא הובאה לעיניהם, מתנגדת להנמכת החצר, ודורשת פיצוי נופי הולם, מתנגדת לבניית הממ"ד, משפחת מנקיס ה ממוקמת מתחת לדירת משפחת רוטברג מתנגדת להקלה של בניה שלא בהינף אחד, מתנגדת להנמכות החצר, מתנגדת לבניית הממ"ד בשטחים ציבוריים, מתנגדת לפתחים המוצעים, בנוסף נדרשים תיקונים בבקשה כדלהלן: מפלס 3.00 קומת מרתף: לא ניתן לאשר שני פתחים למחסן ואת הפתח המבוקש

יציאה לחצר יש לבטל לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות היות והתכנון שנוצר אינו מקובל, מפלס הכניסה לדירה הינו מלמטה, כמו כן תכנון שכזה יכול להוות עילה ואפשרות בקלות לפיצול יח"ד היות וישנן כעת כמה כניסות לדירה משני מפלסים שונים. יש להתאים את המדרגות לנספח ולתכנן את כיוון המדרגות למפלס ה-0.00 מפלס +6.00 קומת קרקע : לא הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בעמודה ויש להציג מוצעים שינויים בפתחים ושינויים פנימיים לרבות תוספת גרם מדרגות לטובת קומת מרתף יש לתקן את הפתחים בהתאם להערות ע"י הרמוניקה ניהול מי נגר: יש להראות תחשיב המראה עמידה במי נגר. ליקויים גרפיים: יש לתקן ע"י הרמוניקה מקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 125658 תחילת תוקף: 03/02/2016 ייעוד הקרקע:	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניין ומס' קומות מס' יחידות דיור קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 3.00 קומת מרתף: מוצעת תוספת קומת מרתף לדירה מס' 10 הכוללת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 54.68 מ"ר, וכן הזזת מחסן קיים ממפלס הדירה למפלס זה, בנוסף מוצע ריצוף חצר ופיתוח שטח. וכן מוצעות תוספת של מדרגות חיצוניות למפלס זה. קונטור הקומה דומה למאשר בנספח הבינוי אך התכנון הפנימי שונה, כאשר במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעת הצרחת מחסן ממפלס הדירה הקיימת למפלס זה ותכנון גישה חיצונית		

למחסן בדומה למאושר בתיק 2022/335, אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר שני פתחים למחסן ואת הפתח המבוקש יציאה לחצר יש לבטל כמו כן, בתכנית החלה בחלקה מוצעות מדרגות גישה לבית מהשביל אל מפלס הכניסה, אך במסגרת הבקשה מוצעות מדרגות אלו באותו מיקום אך בכיוון הפוך כאשר המהלך יורד לכיוון קומת המרתף, ע"פ הסבר של ע"ב תכנון זה התבקש ע"י הדייר היות ותכנון המדרגות בהתאם לנספח יאפשר לכל עובר אורח ולכל מבקר בדירה לראות לתוך ביתו ממש וכאשר הכניסה היא מלמטה ישנה פרטיות. לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות היות והתכנון שנוצר אינו מקובל, מפלס הכניסה לדירה הינו מלמטה, כמו כן תכנון שכזה יכול להוות עילה ואפשרות בקלות לפיצול יח"ד היות וישנן כעת כמה כניסות לדירה משני מפלסים שונים. יש להתאים את המדרגות לנספח ולתכנן את כיוון המדרגות למפלס ה-0.00 בנוסף מוצעת יציאה לחצר, החצר מבוקשת ע"י הנמכת אדנית קיימת למפלס המרתף ומוצע ריצוף, כפיצוי על האדנית שמתבטלת מוצעת אדנית בנויה קטנה ברוחב של 50 ס"מ. באזור זה ישנם עצים רבים וגינון, הוצגו העצים המיועדים לשימור ע"פ תב"ע ואין מניעה לאשר. מפלס +6.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית הדרום- מזרחית של הדירה בהיקף של 8.44 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק כאשר בנספח באזור זו מוצאות המדרגות ירידה לקומת המרתף ואילו במסגרת הבקשה מבוקש באזור זה חדר עבודה היות והמדרגות מבוקשות בצד השני של הדירה. אין מניעה לאשר שטח זה.		

בנוסף מוצע סיפוח מחסן קיים לדירה זו במפלס זה לשטח הדירה והפיכתו לשטח עיקרי בהיקף של 11.09 מ"ר, שטח זה הינו שטח מחסן קיים ואין כלל שינוי בקונטור קיים אלא רק הפיכתו לשטח עיקרי וסיפוחו לדירה כאשר המחסן המקורי שהיה שם הוזז לקומת המרתף כפי שפורט לעיל. אין מניעה לאשר. כמו כן מוצעת תוספת של ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי ומעבר לקווי הבניין ומבוקש במסגרת של הקלה. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מבוקש בחזית צידית אל אף שתקנון התכנית כולל סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, מדיניות מהנדס עיר גוברת לעניין זה. מבוקש בחריגה מקו הבניין הצידי בשיעור של 1.90 מהמרווח, המרווח הינו 3.10 מ' והחריגה אינה עולה על השני שליש המותרים ואין מניעה לאשר. פורסמה הקלה בגין חריגה זו התקבלו הסכמות של 2/3 לבניה בשטח משותף לא הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בעמודה ויש להציג מוצעים שינויים בפתחים ושינויים פנימיים לרבות תוספת גרם מדרגות לטובת קומת מרתף יש לתקן את הפתחים בהתאם להערות ע" הרמוניקה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר		

2022/5658.00 שנמסר בתאריך: 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 125658 , כפי שנכתב לעיל ישנה חריגה מקו הבניין לממ"ד אשר מבוקש מכח מדיניות מהנדס עיר הגובר לעינין זה ואין מניעה לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר. מוצעת קומה נוספת בהתאם לתב"ע. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו		

שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ נספח ניתן לאפשר תוספת שטחים במפלס -3.00 בהיקף של 263.43 מ"ר, ישנם 4 דיירים ולכן כל דייר יכול לקבל 65.85 מ"ר. במפלס זה מוצעת תוספת בהיקף של 52.01 מ"ר- פחות ממה שהנספח מציע היות שמוצעת הצרכת מחסן קיים , כאמור, ולכן נשארה יתרת שטחים של 12.01 מ"ר שלא נוצלו. שטח זה מנויד למפלס +0.00 במיקום המחסן הקיים ועומד במותר ואין מניעה לאשר. השטח המוצע בצד השני בהיקף של 8.44 מ"ר תואם נספח במדויק ועומד בסך השטחים המאושרים. סך השטחים המוצעים עומדים במותר. שטח ממ"ד מוצע מכח שטחי מיגון ע"פ תקנות פקע"ר בהיקף של 9 מ"ר נטו ואין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בארכיב האופטי סרוק טופס הסכמת שכנים ובו מופיעים כנדרש חתימות השכנים		
תנאים טרם דיון		
איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 23/06/2024		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 09/08/2023		
התנגדויות		
התקבלו 2 התנגדויות		
להלן עיקרי הדברים:		
משפחת רוטנברג אשר דירתם ממוקמת ממול לדירת		

המבקשים ושביל מפריד בין דירותיהם, ומדובר החלקה נפרדת, טוענת להיזק ראייה ישיר, לכך שהתכנית לא הובאה לעיניהם, מתנגדת להנמכת החצר, ודורשת פיצוי נופי הולם, מתנגדת לבניית הממ"ד, משפחת מנקיס הממוקמת מתחת לדירת משפחת רוטנברג מתנגדת להקלה של בניה שלא בהינף אחד, מתנגדת להנמכות החצר, מתנגדת לבניית הממ"ד בשטחים ציבוריים, מתנגדת לפתחים המוצעים, ניהול מי נגר: יש להראות תחשיב המראה עמידה במי נגר. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע 125658 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח. - בניית ממ"ד. החלפת שטחי מחסנים ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינוי הכניסה לדירה ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינויים פנימיים. שיפור הגישה לדירה. - הקלה מהוראות התוכנית - לענין שימור עצים. מבקשים להעתיק את העצים ממפלס נוכחי 1.50 - למפלס -3.00 (כ- 1.50 ממפלס נוכחי). - הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 125658 בדבר שינויים בפתחים לכיון חזית הדרומית. -	25/12/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו המבנין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ-3.50 מ לשם בניית ממ"ד הקלה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 6 ס"ק 6.6 בדבר ביצוע תצ"ר ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר. - לפי חו"ד עו"ד קורה קון אין אפשרות לבצע תצ"ר. וכן מכיון שבסעיף 1 ס"ק 1.4 סוג התוכנית "ללא איחוד וחלוקה". - הקלה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 7 ס"ק 7.1 שלבי ביצוע ההרחבות תבוצענה בשלמות בהנף אחד - מבוקש מבקש בודד		
הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע 125658 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח. - בניית ממ"ד. החלפת שטחי מחסנים ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינוי הכניסה לדירה ממפלס 0.00 למפלס -3.00. שינויים פנימיים. שיפור הגישה לדירה. - הקלה מהוראות התוכנית - לענין שימור עצים. מבקשים להעתיק את העצים ממפלס נוכחי 1.50- למפלס 3.00- (כ- 1.50 ממפלס נוכחי). - הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 125658 בדבר שינויים בפתחים לכיון חזית הדרומית. - הקלה מקו המבנין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ-3.50 מ לשם בניית ממ"ד הקלה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 6 ס"ק 6.6 בדבר ביצוע תצ"ר ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר. - לפי חו"ד עו"ד קורה קון אין אפשרות לבצע תצ"ר. וכן מכיון שבסעיף 1 ס"ק 1.4 סוג התוכנית "ללא איחוד וחלוקה". - הקלה מהוראות תב"ע מס 125658 לסעיף 7 ס"ק 7.1 שלבי ביצוע ההרחבות תבוצענה בשלמות בהנף אחד - מבוקש מבקש בודד	11/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור מכון התקנים

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 10 וכן תוספת ממ"ד.

המלצת האגף לאשר עקרונית את השטחים העיקריים המבוקשים ואת תוספת הממ"ד.

התקבלו 2 התנגדויות

להלן עיקרי הדברים:

משפחת רוטנברג אשר דירתם ממוקמת ממול לדירת המבקשים ושביל מפריד בין דירותיהם, טוענת להיזק ראייה ישיר, לכך שהתכנית לא הובאה לעיניהם, מתנגדת להנמכת החצר, ודורשת פיצוי נופי הולם, מתנגדת לבניית הממ"ד,

משפחת מנקיס ה ממוקמת מתחת לדירת משפחת רוטנברג מתנגדת להקלה של בניה שלא בהינף אחד, מתנגדת להנמכות החצר, מתנגדת לבניית הממ"ד בשטחים ציבוריים, מתנגדת לפתחים המוצעים,

בנוסף נדרשים תיקונים בבקשה כדלהלן:

מפלס 3.00 קומת מרתף:

לא ניתן לאשר שני פתחים למחסן ואת הפתח המבוקש יציאה לחצר יש לבטל

לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות היות והתכנון שנוצר אינו מקובל, מפלס הכניסה לדירה הינו מלמטה, כמו כן תכנון שכזה יכול להוות עילה ואפשרות בקלות לפיצול יח"ד היות וישנן כעת כמה כניסות לדירה משני מפלסים שונים. יש להתאים את המדרגות לנספח ולתכנן את כיוון המדרגות למפלס ה-0.00

מפלס +6.00 קומת קרקע :

לא הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בעמודה ויש להציג

מוצעים שינויים בפתחים ושינויים פנימיים לרבות תוספת גרם מדרגות לטובת קומת מרתף

יש לתקן את הפתחים בהתאם להערות ע" הרמוניקה

ניהול מי נגר:

יש להראות תחשיב המראה עמידה במי נגר.

ליקויים גרפים:

יש לתקן ע"ג הרמוניקה מקוונת.

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

תיק: 2022/0335.02
מספר

תאריך: 31/07/2023
הגשה: 23:34:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	52788700	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שרה	מנקיס

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	הדף היומי

מספר בית	דירה	ח.ד.
611	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5861440	052-4473180	765900sm@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 מול המבקשים, במרחק כשני מטר מהבניה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכירות ☐ נדמי
 מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב בקובץ

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

תיק: 2022/0335.02
מספר

תאריך: 01/08/2023
הגשה: 00:27:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304933732	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רעיה	רוטנברג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	הדף היומי

מספר בית	דירה	ת.ד.
611	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5734443	058-7145316	raayav@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 2 מטר מול דירת המבקשים

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ במסכירות ☐ בדימוי
 מפתח ☐ בחטירה

נימוקי ההתנגדות

מצמ"ב בקובץ

31.07.2023

לכבוד

מחלקת רישוי

עיריית ירושלים

א.ג.נ,

**הנדון: הגשת התנגדות להיתר בניה מס' 2022/0335.02 רח' הדף היומי 609, שכונת רמות
א' ע"ש נשר (להלן: המבקשים):**

הנכס נשוא בקשת ההיתר ממוקם ברח' הדף היומי 609 בשכונת נווה אורות בירושלים. הבנין הינו חלק ממבני המגורים בשכונה הבנויים בצורה מדורגת, צפופה ואחידה (כ-250 דירות). כל בנין בשכונתנו הינו בן שלוש קומות, בעל 12 יח"ד, ועם כניסה פרטית לכל דירה. דירת המבקשים ממוקמת בצד הדרום מזרחי של הבנין בקומה התחתונה של מבנה הפונה לשביל הגישה המרכזי בין הבניינים (ובתי הכנסת) המהווה מעבר של קבע לדיירי השכונה, ובכללם אנו, משפחת רוטנברג המתגוררת בבנין 611 ממול.

כמה הופתענו לגלות כי דיירי בנין 611 והחלקה הגובלת, לא קבלו הודעה נאותה על השינויים המבוקשים מהסיבה השקרית שנטענה – רחוק מהבניה! כמה אבסורד..

אציין כי **2 מטרים בלבד** מפרידים בין דירת המבקשים לדירתנו אנו, בקו ישר!

בהערת אגב אציין, כי אם אני מדליקה אור בכניסה לביתי, האור חודר לחדר השינה של המבקשים ומפריע להם. כבדנו את בקשתם שלא להדליק את אור הכניסה לבית.

עוד אוסיף להבנת התמונה הכוללת, כי דיירי בנין 611 גרים בסמיכות כה רבה לבנין 609 המדובר, כאשר המרחק בין הדירה נשוא בקשת ההיתר לבנינו קצרה יותר בהשוואה מול דיירי בנין 609 השכנים. כלומר, דירות מדורגות כהגדרתן.

שכונת נווה אורות הינה שכונה ייחודית בירושלים, הטובלת בצמחיה ירוקה עשירה, אותה מטפח וועד השכונה במימון פרטי מלא של התושבים, ע"י העסקת צוות גינון במשרה מלאה מידי יום.

הובטח לנו ע"י המבקשים לפני כשנה, כי בקשת השינויים להיתר תובא בפנינו - **המצרנים העיקריים לתכנית**, מיד עם השלמתה והרבה לפני פרסומה לציבור, על מנת שנדון בה יחד, דבר שלא קיים והותיר אותנו המומים ונסערים עם פרסום ההזמנה להתנגדות לשינויים בהיתר.

אדגיש ואומר, כל חלונות החזית שלנו ללא יוצא מן הכלל (סלון, מטבח, חדר שרות וחדר שינה) הינם מול חזית הבניה בקו ישר של שני מטרים בלבד! מה שאומר במשפט אחד, שהמרחק הקטנטן הזה הולך להצטמצם משמעותית עם בניית מרפסות החזית

המבוקשות, על חשבון שטח שעד היום היה גינת ירק לרווחת התושבים, והיווה חיץ טבעי בין הדירות.

להלן טענותינו עבור ההקלות המבוקשות בתיק הנדון:

1. הוספת חצר פרטית מונמכת תוך סיפוח שטח גינן ציבורי קדמי לדירת המבקשים

בהתאם להיתר המוגש מכח תב"ע מס' 101-0125658 (להלן: התב"ע) שאושרה בשנת 2015, נספח הבינוי איפשר בינוי הכולל הרחבת הדירה הקיימת, תוך חפירת קומה נמוכה יותר, השומרת על קו בנין אחיד, עם חלונות ממוסגרים לאורור בקומת המרתף, בתוך מסד קיים. בניה בצורה כזו, מתחשבת בגינן הקיים ובעצים המסומנים בתב"ע לשימור, וצימצום הפגיעה בהם ככל האפשר.

אולם, במסגרת השינויים המבוקשים להיתר, חלף החצר האנגלית, התכנית מציעה אורור לקומת המסד תוך שימוש בשטח הגינן בחזית הבית (ראה תמונה 1 - הגינן בשביל הראשי) והנמכתו לגובה הקומה שתיבנה בקומת המרתף, כך שתהפוך לחצר פרטית עם גישה בלעדית לדירת המבקשים. דהיינו, הסרת מלוא הצחיה הקיימת בשטח זה לטובת הבניה. כך בפשטות, מבוקש בהיתר לצרף את כל השטח המשותף הירוק לחצרות פרטיות כ"פיתוח חצר"...

זאת ועוד, אין באמור בתכנית התייחסות לפיצוי נאות על כל כריתת העצים והצמחיה שתעשה במהלך הבניה. האומנם אנו השכנים ממול והאחרים, הנהנים מידי יום ומשלמים ממיטב כספם על הירוק הירוק הזה, אמורים לוותר על כך? סתם כך? נדגיש ונאמר, כי הדבר יפגע באחידות חזית הבניין והשכונה כולה, דבר שנשמר במשך 40 שנה מאז הקמת השכונה, ובייחוד בשביל זה.

מכיוון שהתב"ע מתייחסת לכל דיירי בנין 609, הפגיעה בשטחי הגינן מתעצמת, שכן היא מהווה תקדים בעייתי מאד לדיירי השכונה לטובת דיירי בנין 609 אשר קיבלו הרחבה זהה במסדים. כך שאם היום דיירי השכונה נהנים לעבור בשבילים שטופחו ביוזמתם, הרי שלאחר ביצוע השינוי המבוקש, לא תיוותרנה רצועות גינן ונוי, ואלה יוחלפו בגדרות פרטיות ויסופחו לדירות הדיירים.

אדגיש ואחזור, אנו דיירי בנין 611 חולקים מעבר משותף (יחד עם עוד דיירי בנינים סמוכים) ומישום כך, יש לנו זיקת הנאה ממשית בשטח זה. ובאם תיפגענה רצועות גינן אלו, ויסולקו הצמחייה והגינן ובכללם העצים שסומנו לשמירה (הקיימים בשכונה זה עשרות שנים), ותחתיהן יוקמו גדרות גבוהים כתחליף לצמחייה הקיימת, הרי שיצא שכרנו (שכר הוויתור והשתיקה) בהפסדנו.

2. פתיחת חלונות ודלת כניסה לבית בחזית

כפי שהצגנו לעיל, דירת המבקשים ממוקמת מול ביתנו בקו ישר של כ-2 מטרים. במסגרת השינויים להיתר, מבוקש הגדלת חלון בחזית (הממוקם בדיוק מול פתח ביתנו) וכן פתיחת 2 חלונות נוספים הממוקמים בדיוק מול חלון המטבח שלנו. משמע, מכל מקום שלא תסתכל, אתה עמוק בתוך ביתם של השכנים, דבר זה מהווה פגיעה חמורה ביותר בצורך לשמור על המרחב האישי המינימלי ועל הפרטיות המתבקשת.

וגולת הכותרת היא, קידום דלת הכניסה לבית המבקשים קדימה לכיווננו (הממוקמת כיום מתוך המרפסת הפרטית של המבקשים), כך שדלתם כמעט ונושקת לדלת ביתנו, מה שמהווה שוב פגיעה חמורה בפרטיות.

התכנית המוגשת מציעה פתיחת דלת נוספת מהדירה בסמיכות לחדר הממך המבוקש, כך שבבית יהיו 2 דלתות כניסה, דבר מיותר, הפוך משמירה על פרטיות השכנים, ומזמין הקמת יחידות דיור בלתי חוקיות.

במקרה זה די בכניסה אחת מבוקשת, דהיינו, הדלת שלא בקדמת חזית הבנין, הפוגעת בפרטיותנו.

3. מ"ד- תוך חריגה מזכויות הבניה המקסימליות המאושרות בתב"ע ועל חשבון שימוש בשטח גינון יקר המשותף לכל דיירי השכונה, תוך סיפוח חצר גדולה מאד (חלקה תרוצף כפי שיודגם להלן) וגידורה כחצר פרטית, ושוב תוך שימוש בטענה "פיתוח חצר".

4. בניה בהינף אחד – דרישה המופיעה כחלק מסעיפי ההיתר הכולל לדיירי בנין 609, היא כי יש לבצע את הבניה בהינף אחד, וזאת על מנת לצמצם משמעותית את הפגיעה בשכנים.

לסיכום-

ההיתר המוגש פוגע משמעותית באחידות הבניה בשכונה, במעבר מרכזי וכן בשטחי הצמחיה המטופחים. בנוסף, כפי שצוין, הדבר עלול ליצור תקדים בעייתי לכל דיירי בנין 609 המתגוררים לאורך השביל, אשר יחפצו לספח שטחים שאינם בבעלותם אל שטח דירתם.

אנו מבקשים מהוועדה לשקול בכובד ראש את טענותינו ולהעניק להן את מירב תשומת הלב, ובאם יתאפשר, נשמח מאד לארח נציגים מטעמכם בשכונתנו ובקרבת נכס נשוא בקשת ההיתר, על מנת להדגים את הנתונים שהוצגו לעיל.

נודה להבנתכם את המועקה ולבחינת טענותינו בכובד ראש,
כל הכבוד,

משפחת רוטנברג

הדף היומי 611/6

נספחים :



הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מספר בקשה 2022/0335.02 ע"ש נשר

כללי:

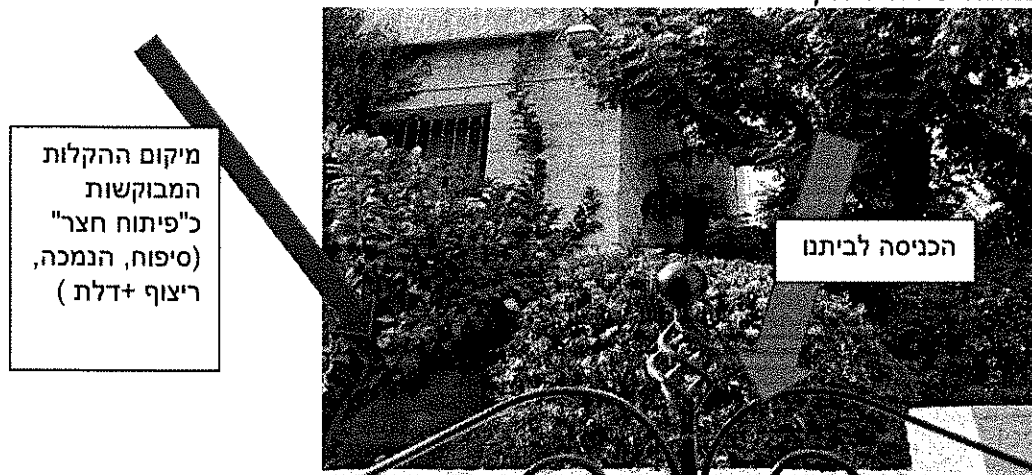
יש לנו התנגדות רבה להקלות המבוקשות בהיתר הבניה, הקלות שגורמות לנו לנזק ופגיעה קשה.

אנו גרים, מילולית "במרחק יריקה" מדירת המבקשים, בבית מעבר לשביל הצר שבין הבתים.

דירת המבקשים נמצאת בצד הדרום מזרחי של הבנין, בחלק התחתון הפונה לשביל הגישה בין הבניינים – סמוך וצמוד לכניסה לדירתנו, כאשר גבול התוכנית מגיע עד מרחק של כמטר וחצי בלבד מהשטח שלנו.

נקודה זו חיונית להבנת גודל ההפרעה שנגרמת לנו. ניתן ללמוד על הקרבה הרבה מהתמונות המצורפות, אנו גם מזמינים את נציגי העיריה לבוא ולהיווכח בעינם עד כמה נכונים הדברים.

תמונה של המרחק



ההקלות המבוקשות מהוות פגיעה של ממש בנו ובאיכות חיינו, כאשר המבקשים משנים מתוכנית התב"ע המאושרת באופן צורם, מתפרשים על שטח גדול מהמאושר להם, חורגים דה פקטו מקווי הבנין ומתפשטים על פני שטחים פתוחים הסמוכים לביתנו, תוך השתלטות על שטחים ירוקים פתוחים, חורבן של שטחי צמחיה עשירים המטופחים ומושקעים מזה שנים במיטב כספנו - כדיירי השכונה, ופגיעה בסביבה, בנוף, בנראות ובאחידות.

החריגות פוגעות בנו כאמור באופן ישיר ובוטה, ואף פוגעות בצביון השכונה, בנראות שלה ובאיכות החיים שלנו הדיירים כפי שנרחיב בהמשך.

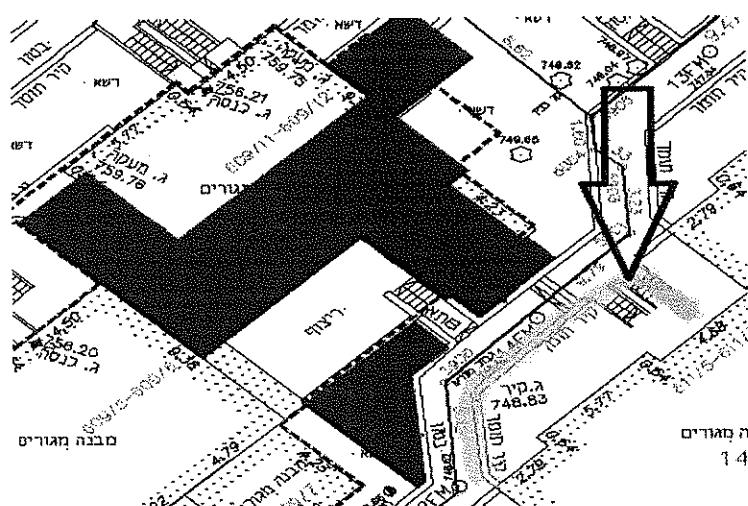
לאור זאת אנו מתנגדים למתן היתר בניה החורג מהתוכנית המאושרת לגבי כל הקלה הנוגעת לקו הבנין, לפיתוח החצרות, לחזיתות, להנמכות, לשינויים בכניסה, לשימור עצים ועוד, כפי שנפרט.

נדגיש כי אנו מתנגדים למתן היתר בניה לדירה אחת מתוך התוכנית ומבקשים לעמוד על כך שהבנייה תבוצע במקשה אחת כפי שנדרש בהוראות התוכנית.

בפתח הדברים נוסיף כי למתנגדים טענה גם על צמצום הפרסום והטעיה לגבי מיקום הבנין. כפי שניתן לראות בבקשה לצמצום הפרסום מופיע בנין 611 כמי שאינו צריך לקבל פרסום מלא שכן הוא "רחוק מהבניה".
מדובר כאמור בבנין צמוד הגובל ממש בבניה המתוכננת, ודייריו הינם הסובלים העיקריים מהבניה והחריגות המבוקשות!
 דיירי הבנין והחלקה הגובלת לא קיבלו הודעה נאותה על ההיתר המבוקש, אלא מספר מודעות שנתלו בסמיכות לדירת המבקשים ונעלמו באורח פלא לאחר יום בלבד. אין ספק כי שכנים מצרנים רבים לא ראו את ההודעה.

14	הק"מ 611-612-613	רחוק, אגבני

להלן, שטח הבניה מול השטח שלנו.



רקע :

שכונת נוה אורות בנויה במעלה ההר בצורה היקפית ומדורגת. הבנין הנדון הינו חלק מהשורה העליונה של הבניינים ובו 12 יח"ד בעלות כניסה פרטית לכ"א. השכונה הינה שכונה מטופחת וירוקה, אך מתאפיינת בבניה מדורגת וצפופה במיוחד, כשאך שבילים צרים מפרידים בין מפלס למפלס. בשולי השבילים - לאורך כל השביל - רצועת צמחיה מטופחת המהווה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח המצומצם בין הבניינים.
 נציין כי השביל המפריד בינינו הינו מעבר חיוני ומרכזי הן אל הרחוב החיצוני, והן אל בתי הכנסת, גינת השעשועים, והמפלסים הבאים, וככזה יש לנו גם זיקת הנאה בשטח זה.
 הפיתוח הסביבתי של העצים, הגיטון והגינות הינו אלמנט יסודי ומהותי של השכונה ודייריה, ומהווה פיצוי מה על הצפיפות הרבה ואף חיץ משמעותי נחוץ.



הצמחיה בשטח הפתוח בין בתינו ובכלל בשכונה, מטופלת ומטופחת מזה שנים רבות על ידי ובאחריות ועד השכונה, לו משלמים אנו ככלל הדיירים דמי ועד ניכרים מדי חודש למטרה זו.

בשל טיפוח ופיתוח סביבתי זה נחשבת השכונה לשכונה יוקרתית יחסית ויפה במיוחד, ובשל כך מוגדרת השכונה כאזור א' לענין הארנונה העירונית, אזור המחויב בתשלום הארנונה הגבוה ביותר.

התוכנית המבוקשת תגרום לנזק ופגיעה גם מבחינה זו ותהווה תקדים מסוכן להורדת ערך השכונה, רמתה ואיכותה הייחודית, באופן שוודאי לא יצדיק גבית ארנונה כה גבוהה.

דירת המבקשים הינה כאמור הדירה הפינתית התחתונה בבנין במפלס העליון, כשאנו גרים מול וצמוד להם – מעבר לשבילון הצר שמפריד בינינו, שעד היום טובל בירוק מטופח ומושקע, עם עצים גבוהים ומרשימים מכל כיוון, כפי שניתן לראות בתמונות.

אנו רואים עצמנו נפגעים מהתוכנית העולה מההקלות המבוקשות כפי שנפרט להלן:

להלן תמצית הטענות שיורחבו בדפים הבאים:

1. סיפוח שטחים משמעותיים הפתוחים לרווחת השכונה - למרפסות פרטיות, תוך צמצום המרחק בין הבתים לבלתי נסבל - כולל הנמכה, גידור, פריצת דלתות, וריצוף. הרס צמחיה מפוארת ומושקעת תוך התעלמות מחובת שימור, הגנת הסביבה ומניעת פגיעה קשה בנוף.
2. בנית ממד תוך חריגה מזכויות הבניה המקסימליות המאושרות בתב"ע, ובתוספת חצר צמודה על חשבון שטח פתוח כאמור, למטרת פריצת דרך נוספת לבית ללא היתר.
3. פריצת דלת נוספת לבית במפלס העליון, תוך מתן אפשרות לסלילת כניסה חדשה נוספת לבית מהחצר לעיל, ישירות לגרם מדרגות מרכזי - מה שיצור הפרעה משמעותית לעוברים בו. זאת, כמובן תוך יצירת תנאים אופטימליים להוספת יחידת דיור בלתי חוקית. בנוסף, הפיכת כיוון המדרגות בכניסה לבית תוך פגיעה וסיכון העוברים בשביל.
4. התעלמות משימור עצים, ופגיעה נופית, אקולוגית וסביבתית, תוך התעלמות מכל חובה וזכות לשימור, הגנת הסביבה, פגיעה בנוף הייחודי ומתן פיצוי נופי הולם.
5. תצ"ר – טענות ממך הדין לגבי תקינות ההליך.
6. בניה בהינף אחד.

פירוט ההתנגדות:

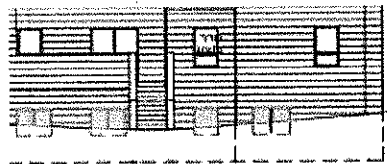
היתר הבניה הנידון הוגש כבקשה על פי תוכנית תב"ע מס' 101-0125658 שאושרה ב-2016.

התב"ע שאושרה מייחסת חשיבות רבה לסביבה ושמה דגש על שמירת צביון השכונה, שמירת המרחב הסביבתי ואופי הבינוי באזור, ומתחשבת במאפיינים הייחודיים של השכונה ובדיירי השכונה כולה. הבקשה להיתר בנידון חורגת מתוכנית התב"ע בסעיפים מחייבים שונים ולא מקויימים הוראות והגבלות בהם מותנה האישור, כמו גם פגיעה קשה בשכנים ואי התחשבות במאפייני השכונה.

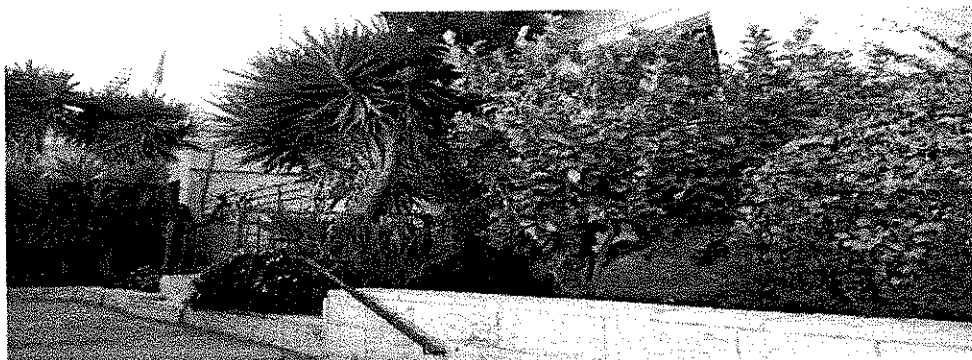
פירוט

טענה 1

1.1 הוספת מרפסת פרטית מונמכת על חשבון שטח גינה המשמשת את הציבור:
קו הבנין שאושר בתב"ע כולל חלונות בלבד בקומת המרתף עם מסגרת קטנה סביבן. כפי שמקובל בבנית קומת מסד. חלונות קטנים אלו, אמורים להציץ אל פני שטח רצועת הגינון שתוארה לעיל. כך שהפרעה מהם במקרה דנן עדיין בגדר הנסבל, בפרט שאמורים להיות נסתרים מאחורי הצמחיה המטופחת הקיימת. להלן תמונה של חלונות אלו כפי שאושר בקפידה בתוכנית התב"ע.



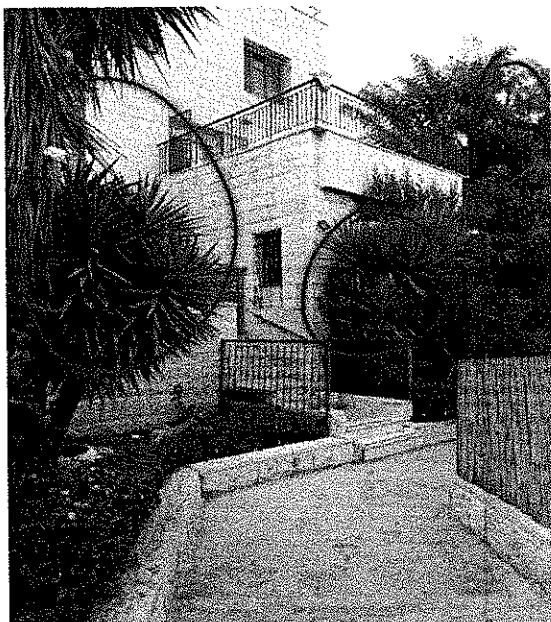
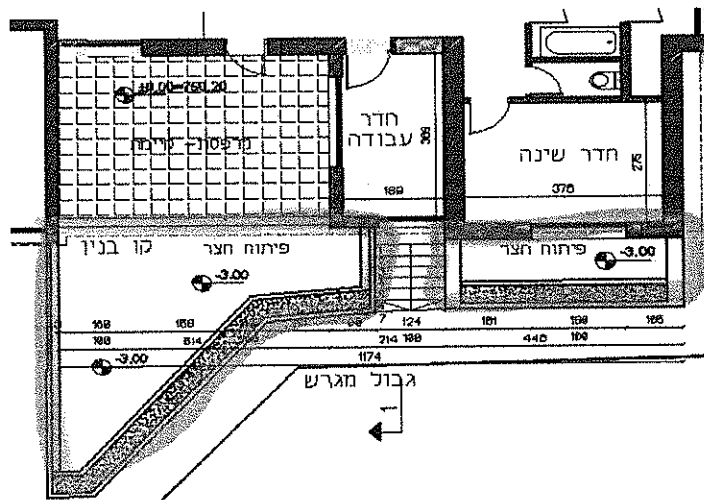
השטח החיצוני מהבית עד לשביל משמש לגינה פתוחה לרווחת השכונה, כפי שקיימת כיום באופן מוקפד לכל אורך השביל, וכך אושר בתב"ע בהתאם לעקרון **שימור המרחב הסביבתי ואחידות השכונה** כאמור לעיל.



כפי שניתן להתרשם מהתמונות, שטח מטופח זה הינו בעל חשיבות סביבתית מהותית הן כחיץ הכרחי לצפיפות הרבה, והן לאחידות הירוקה וצביונה המיוחד של השכונה.

והנה, בהיתר מבוקש לצרף את כל השטח המדובר לבית, בשם המטעה "פיתוח חצר".

כחלק מזה נכללת בתוכנית הנמכה מלאה של הקרקע (-3.00) מסביב לחלק ניכר מהבית לגובה קומת המרתף שתיבנה (מסד), תוך כיבוש וסיפוח של שטח הגינה הסמוכה לבית - למרפסת פרטית.



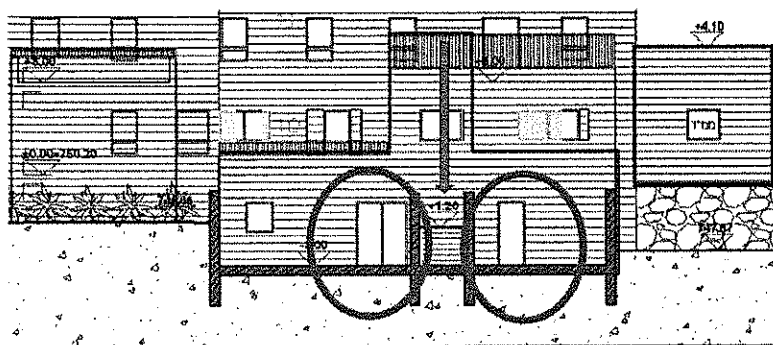
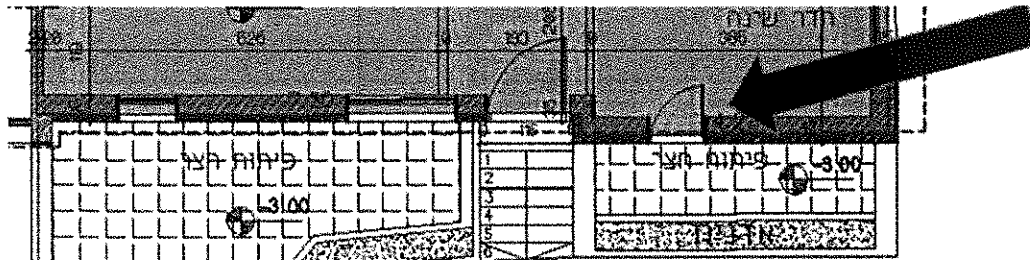
1.2 פריצת דלת לחצר

נוסף על זאת, בתוכנית מבוקשת פריצת דלתות מהבית אל חצרות אלו!
דלת אחת במרפסת המבוקשת בצד ימין מול ביתנו, ודלתות הזזה במרפסת
המבוקשת משמאל.

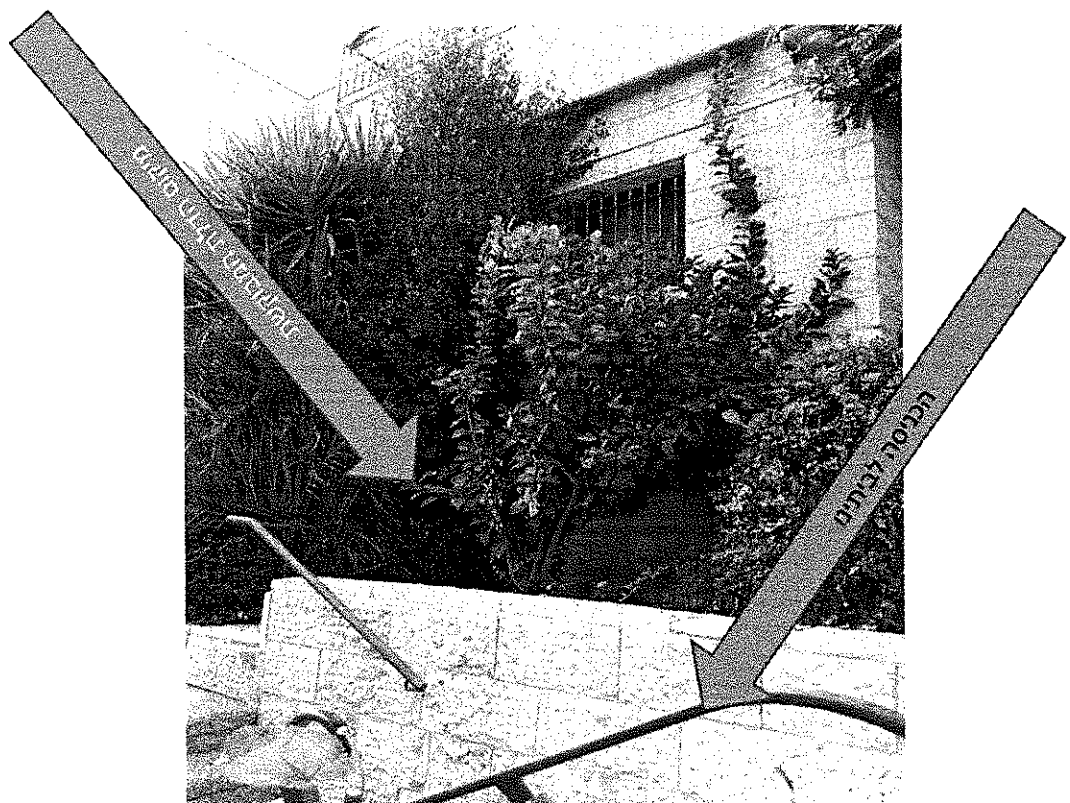
כלומר, מדובר בהפקעה של השטח ממפלס הרחוב (השביל), הנמכתו לאזור הפרטי ושיוכו לשטח הבית תוך הצבת דלתות מתוך קומת המרתף של הבית כגישה פרטית בלעדית... כן תוקם גדר גבוהה ע"מ לשמור על פרטיות המבקש...

כל זאת, במרחק של פחות משני מטר מהכניסה לבתינו. "מול האף" שלנו ממש, ובמרחק סנטימטרים ספורים מהשביל ההומה ותושבי השכונה הרבים העוברים בו, שיפגעו מצמצום המרחב הציבורי.

להלן תמונות להמחשה



קנ"מ 1:100 חזית דרום מזרחית

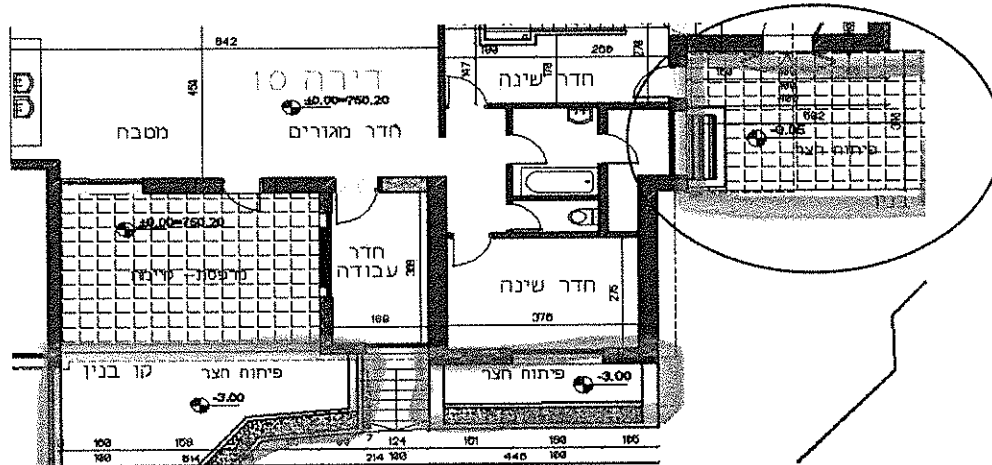


1.3 הפקעת חצר פרטית נוספת על חשבון שטח ירוק

זאת ועוד,

כחלק מתוכנית הוספת הממ"ד הוסיפו המבקשים בקשה לחצר פרטית מרוצפת נוספת, על חשבון שטח גינה מטופח הפתוח לרווחת השכונה ומטופח על ידי הוועד. שוב, תחת השם המטעה "פיתוח חצר".

זוהי גינה בקצה החלקה כשהנפגעים הם כלל תושבי השכונה ובעיקר אנחנו, דיירי החלקה הסמוכה, והגרים בבניין 611 בייחוד. גינה מטופחת זו הינה לרווחתנו – הדיירים הסמוכים, העוברים דרכה מדי יום, ומהווה ריאה ירוקה ובריאה, עשירה בצמחיה ובעצים לשימור, וחיונית למרחב הסביבתי.



תוכניות אלו הן למעשה השתלטות פרטית על שטחים פתוחים לרווחת השכונה.

עוד נציין בהתייחס לחצרות המבוקשות במסד:
 *בקשת "פיתוח חצר" גם אינה עומדת כלל בתנאי חצר אנגלית.
 חצר אנגלית כמשמעה עפ"י תקנות תכנון ובניה חלק ד' סעיף 4.09 לענין חצר אנגלית:
 ניתן לבנות חצר אנגלית במרווח ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 מ'. החצר
 האנגלית לא תהיה צמודה למגרש גובל או לרחוב גובל. בפתחה של החצר האנגלית
 יותקן סורג/רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב לפתח
 החצר האנגלית. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט יותר מ-30 ס"מ מעל פני
 הקרקע.

הבקשה בהיתר אינה עומדת בתנאים אלו כלל.
 אין מדובר ב"חצר אנגלית" כהגדרתה, ולא ב"פיתוח חצר" כפי שמוגדר בתמימות
 בבקשה, אלא כמרפסת פרטית רגילה, כפי שגם מעידים רוחב החצרות המבוקשות
 וההנמכה המלאה לקומת המרתף (ולא עד לגובה החלונות) כמו גם הריצוף, ופתיחת
 דלתות מתוך הבית כיציאה פרטית לחצרות סגורות אלו.
אנו דורשים להיצמד לאישור התב"ע המקורי ולאשר רק בהתאם.

בנוסף נציין כי מדובר למעשה בהגדלת שטח ההיתר אל מעבר לקו הבנין לתוך גבול
 המגרש. שכן, הנמכה מלאה ובנית גדר תוך סיפוח של שטח הפתוח לרווחת השכונה,
 לשימוש פרטי עם גישה בלעדית בקומת המרתף מהווה תוספת בניה דה פקטו לקו
 הבנין. ולפיכך יש מקום לדחות זאת גם בגין הגדרת סטיה ניכרת - חריגה מקווי בנין
 עפ"י סעיף 2.1.4. לתוכנית התב"ע: קווי הבנין המפורטים בתשריט בתכנית הינם
 מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת
 בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

להלן תמונה מתוך הדמיה איך אמור להיראות מרפסות אלו.
 התמונה מעידה על הנזק כאלף עדים.



המרחק בין רשות הפרט של
 המבקשים לרשות הפרט של
 השכנים ממול (אנחנו)
הצטמצם בחצי

לא ברור היכן "פיתוח חצר",
 והיכן העצים שביקשו להעתיק.

תשומת לב למדרגות התלולות
 ולריצוף המרפסות.

**מעשה זה מצמצם את המרחק הזעום גם ככה בין הבתים כמעט בחצי!
 על כך המשתמע החמור מכך.**

שורה תחתונה, ההקלה המבוקשת ("פיתוח חצר" וכל הנלווה) פוגעת בנו השכנים
 המצרנים פגיעה חמורה.

זאת, תוך פגיעה במתאר השכונה, במרחב הסביבתי, בקו הבנין, באחידות ובנראות
 החזית של הבנין (כפי שאמור להיות גם לפי התשריט בתב"ע), של השביל ושל

השכונה, ותפגע פגיעה חמורה בצמחיה תסביבה, כפי שאף נרחיב להלן בסעיף שימור עצים.

הדבר אף מהווה כאמור תקדים לפגיעה דומה במקומות נוספים בהם משמשת רצועת גינה זו חיץ חינוכי וחינני ומרווח נשימה בסיסי בין השביל לדירות, ומשכך כל האמור לעיל יהיה אז חמור שבעתיים.

אנו מתנגדים אפוא להקלות אלו – סיפוח, הנמכה, פריצת דלתות, פיתוח חצר, ריצוף וכו' שאינן במסגרת התב"ע, נוגדות את רוח התב"ע ואף אינן עולות בקנה אחד עם הוראות וחוקים - ומבקשים לדחותן על הסף.

המשך בעמוד הבא

טענה 2 תוספת בניה – ממ"ד

למרות שעל פי חוק גם בנושא הממ"ד יש למתנגדים טענות מן הדין, אנו רואים בעין יפה יוזמה זו של בנית חדר מוגן לבית בישראל.
עם זאת יש להדגיש:

2.1. המבקשים כרכו את בקשת הממ"ד עם סיפוח שטח גינה ציבורית מטופחת ופתוחה לרווחת השכונה - כ"פיתוח חצר" פרטית הצמודה לממ"ד תוך פתיחת כניסה נוספת לבית.
הבקשה מקוממת מעיקרה. תוספת הממ"ד כשלעצמה פוגעת דיה בשטח הציבורי המטופח, מדוע ההשתלטות הנוספת הזאת? לשם מה נדרשת חצר באזור זה?
הבקשה מלמדת על מטרה סמויה של פריצת כניסה שניה לבית כפי שנרחיב להלן והשתלטות על שטחים למטרות פרטיות.

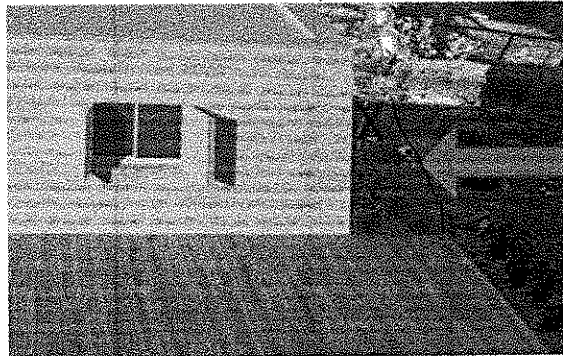
2.2 חריגה מזכויות בניה

על פי תוכנית התב"ע המאושרת, סעיף 5: **טבלת זכויות והנחיות בניה** מדגיש כי שטחי הבניה שאושרו הינם מקסימליים, ולא ניתן לאשר שטח נוסף.
הממ"ד המבוקש כתוספת חורג מהשטח המקסימלי שאושר לתוכנית ולפיכך יש לבחון את הדברים גם בראי הגבלה זו.

טענה 3

3.1 פריצת כניסה שניה לבית

הבקשה מבליעה בתוכה הקלה הנוגעת לפריצת דלת נוספת לבית "לשיפור הנגישות".
הכניסה הינה כביכול ל"חצר" הסמוכה לממ"ד, המדוברת לעיל.
בבקשה לא ציינו את המובן מאליו לכל מי שמכיר את השטח - כי פתיחת הדלת ל"חצר", ועצם ה"חצר" – דרושים למעשה לצורך פריצת שביל מה"חצר" + פריצת הגדר הסובבת את הגינה – היישר לתוך שביל המדרגות העולות למפלס הרחוב.



מדובר במפגע של ממש לתושבי השכונה ובעלי זיקת ההנאה העוברים בשביל, וכל מעבר במדרגות מהווה פוטנציאל להתנגשות.
שביל המדרגות משמש מעבר חיוני ועיקרי לדיירי הבניינים הסמוכים, מעבר לגינת השעשועים, לבתי הכנסת, למפלסים הבאים וכמובן לכביש, לחניה ולרחוב, ומשכך מהווה פגיעה חד משמעית בשכנים, אשר הנגישות שלהם נפגעת בשם "שיפור הנגישות".

מעבר לכך נדגיש כי פריצה זו מהווה **פירצה של ממש**. כאשר הבקשה למעשה יוצרת פתח - תרתי משמע, להוספת יח"ד נפרדת לדירה.

בתנאי השטח במקום הדברים ברורים, ושוב – מי שמכיר את המקום מבין זאת בקלות, שכן מדובר בכניסות בשתי קומות שונות (לכן שינו את כיוון המדרגות בכניסה המקורית לבית, בניגוד למה שאושר בתב"ע המקורית. להלן 3.2) משכך, יצירה או הותרה של שני פתחים לאותה דירה משני כיוונים שונים, במפלסים ובקומות שונות – יוצרת את התנאים המושלמים להוספת יחידת דיור נפרדת בלתי חוקית.

נדגיש, במידה שאכן היו רוצים לשפר נגישות בלבד ניתן היה למצוא את דרך המלך ולהשיג פתרון שאינו חורה כל כך לשכנים, ולסגור את הפתח השני שמהווה סלע מחלוקת חמור בענין הוספת יחידות דיור לא חוקיות. אנו מתנגדים להקלה זו ומבקשים לדחותה.

3.2 הפיכת כיוון המדרגות לבית

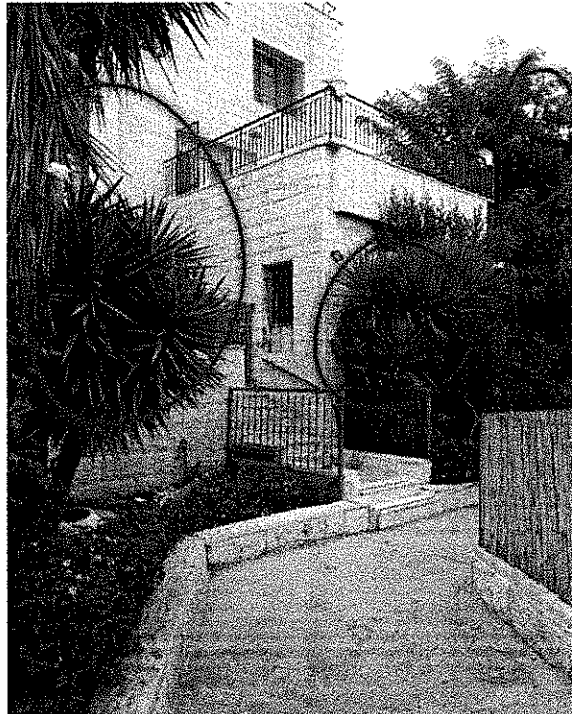
בהקלות ובתרשימים מופיעה הפיכת כיוון המדרגות מהשביל לבית – מטה לכיוון קומת המסד במקום מעלה לקומת הקרקע כפי שקיים כיום וכפי שאושר בתב"ע. המבקשים הופכים את כיוון המדרגות במקום עולות לבית – יורדות לקומת המרתף. מדובר בשינוי פוגעני שיפגע בקו השביל, בנראות האחידה ואף בסכנה לנפילה. המדרגות תלולות ומסתיימות בדלת ישירות לבית ולא כמקובל במבואה מינימלית שתרחיק את רשות הפרט מרשות הרבים. נציין כי הצעד גם אינו הגיוני שכן לא סביר לכוון קומה עיקרית במרתף. אלא אם כן, שוב, בשם שיפור הגישה נוצר כאן פתח כאולם – ליצירת יחידת דיור נוספת כאמור לעיל.

המשך בעמוד הבא

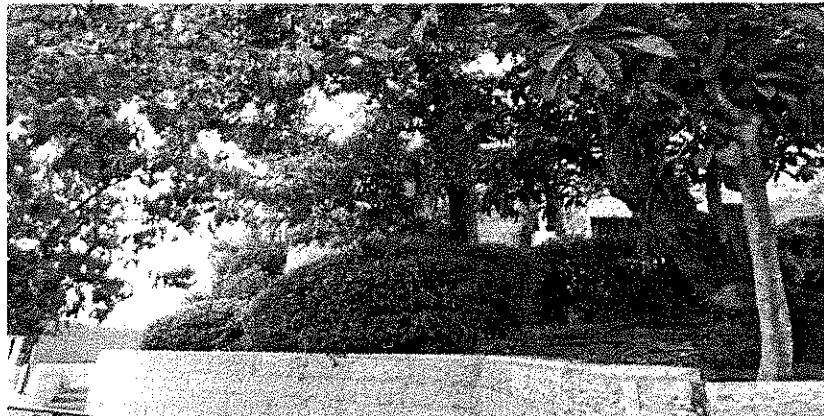
טענה 4

שימור עצים ופגיעה נופית, אקולוגית וסביבתית אנושה:

כפי שניתן לראות בשלל התמונות המוצגות, כאמור ברצועת הגינה הסמוכה לבית ישנה צמחיה ענפה ומטופחת שמושקעת זה שנים רבות, לרוחב ולגובה רב, כולל עצים בוגרים, עצי יוקה פילית מפוארים ויקרים, עצי פרי ואף עצים שסומנו מפורשות לשימור.



כמו"כ בשטח הגינה העוטף את הבית מצפון, שם ביקשו ממ"ד + חצר מוצמדת ("פיתוח חצר") – ישנה צמחיה מטופחת ועשירה, ריאה ירוקה של ממש.



תוכנית התב"ע מייחסת חשיבות רבה לסביבה, לגינון ולצמחיה, שכפי שנאמר מהווים **מוטיב מרכזי מאפיין וחיוני בשכונה**. ברוח זו תוכנית התב"ע הקדישה שני סעיפים העוסקים בקפידה בענין שימור העצים:

סעיף 4.1.1 מגדיר בבהירות כי יש לשמור על כל העצים שסומנו בתשריט, וכי העצים המסומנים לשימור – אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

סעיף 7.6. לתוכנית, גם הוא בנוגע לתנאים למתן היתר בניה, קובע כי תנאי למתן היתר בניה הינו ליווי ושימור עצים המסומנים בנספח העצים, **כולל הוראות שימור**

והנה,

Technical drawing of a drainage system plan. The drawing shows a network of pipes with various diameters (e.g., 100, 150, 200, 300) and elevations (e.g., -3.00). Key features include a 'קו בנין' (building line), a 'פיתוח חצר' (courtyard extension), and a 'גבול מגרש' (plot boundary). A person icon is shown standing on a path. The drawing is labeled with dimensions and specific points like B14, B15, and B16.

בשולי הסעיף נדגיש שפגיעה בעצים אלו עלולה להוות תקדים הרסני שישפיע על צביון השכונה כולה המאופיינת בעצים וצמחיה דומה, ובוודאי במפלס המדובר שאוחז בתב"ע תוך הסבת נזק עצום לסביבה ולשכונה.

טענה 4

תצ"ר:

סעיף 6.6 לתוכנית התב"ע המציב הוראות למתן היתר בניה קובע כי תנאי למתן היתר בניה הינו "ביצוע תצ"ר ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר". בבקשה הנוכחית להיתר מבוקשת הקלה מהוראות אלו, וזאת "לפי חו"ד עו"ד קורה קון כי אין אפשרות לבצע תצ"ר וכו'". נראה כי ההקלה הועתקה ממקרים אחרים ומנוסחת בעמימות מכוונת. לא ברור מדוע מבוקשת הקלה זו ומה חוות הדעת של העו"ד. חוות הדעת לא היתה נגישה לעינינו, ולא נגישה לציבור. המבקשים מסתמכים על חוסר הידיעה ומשכך אין אפשרות לבחון התנגדות לכך, בוודאי בראי ההקלות המבוקשות בהיתר זה. זוהי לקונה מהותית, ואנו מתנגדים לויתור על התצ"ר כיוון שההליך אינו תקין ולא יעמוד באף ערכאה משפטית.

טענה 5

ביצוע התוכנית כמקשה אחת ולא בחלקים:

יש לעמוד על דרישת הביצוע בתוכנית התב"ע סעיף 1.7. ההתניה לביצוע ההרחבה הינה "ההרחבות תבוצענה בשלמות בהנף אחד". כאן מוגשת בקשה להיתר על ידי אחד בלבד מדיירי הבנין. כיוון שמדובר במבנה ארוך היושב על שביל גישה, וכל דייריו מחזיקים בתב"ע - הוצאת היתר וביצוע העבודות טיפין טיפין על ידי הדיירים הינה פגיעה אנושה באיכות החיים של השכנים, שיסבלו מאתר בניה צמוד ממש לביתם לאורך שנים (כאמור הצפיפות באזור רבה) הן מבחינה בריאותית, הן מבחינה בטחונתית והן מבחינת איכות חיים, שליחת ילדים לגינת השעשועים (היחידה באזור) הממוקמת במפלס זה, בעיות תברואה, בטיחות וגהות, מזיקים, רעש, לכלוך, חוסר נוחות, קשיים בגישה, בעיות חניה מוגברות בשל מכולות ומשאיות ועוד ועוד. בניה אחידה בהנף אחד תבטיח ריכוז העבודות לתקופה מוגבלת ותמנע נזק ועוגמת נפש עצומה ומתמשכת לשכנים, כפי שאכן הותנה בתב"ע תוך התחשבות הוגנת ומתבקשת בשכונה ובסביבה.

זאת ועוד,

בבניה טיפין טיפין לא ניתן לבחון ולבדוק את התקיימותם של סעיפים רבים בתב"ע: בחלק ההוראות הראשי בסעיף 4.1.2 ג. הכולל 3 סעיפים עתירי דרישות הנוגעים לחובות שונות כמו תיאומים ותכנונים שונים, פיתוח אדריכלי ואחיד, פיתוח סביבתי, פיתוח התשתיות, וביניהם מפלס החצר, חזיתות, תכנון ושיוך חניות, ארונות תשתית ושילובם, צוברי גז, גיטון ונטיעות פתורות ופרטים מחייבים רבים אחרים כמו גם תיאום תשתיות נרחב - כל אלה הינן דרישות בסיסיות המחויבות בביצוע בשלמות בהנף יד.

אליהן מצטרפות הוראות נוספות לביצוע ההרחבות כמו שורת סעיפים בסעיף 6:

6.2 חשמל - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל וכו' הקמת חדר שנאים וכו'.

6.3 תקשורת - התקנת מתקני תקשורת המתאימים להרחבה מסוג זה,

6.4 ניהול מי נגר - תכנון שטחים חדירי מים והגנת הסביבה מפגעי מים וכו' (בנין עילי בשכונה מדורגת על הר)

6.5 פסולת בנין - אחריות לנקיון אתר הבניה ופינוי הפסולת על ידי היזם.

כל הנ"ל אינן ניתנים לבחינה וחלקם לא ברור בכלל כיצד יבוצעו כאשר לא מתקיים התנאי הבסיסי של בניה בהנף אחד.

מדובר בשורה של הוראות משמעותיות מאוד הנוגעות לרווחת השכונה כולה, ובוודאי לרווחת השכנים במפלסים הסמוכים. לא ניתן לבחון עמידה בדרישות התב"ע

להוצאת ההיתר באופן כזה, כי לכאורה מדובר רק בחלק אחד ולא ניתן לראות את התמונה כולה המותנית כאמור בסעיף 7 ויכולה אכן להתקיים רק במידה והפרויקט מבוצע כולו בהנף אחד בשלמות כאמור.

לסיכום,

ההיתר המבוקש חורג משמעותית מהתב"ע תוך פגיעות, סטיות, השתלטות על שטחים לא להם המהווים במשך ארבעים שנה מרחבים ירוקים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, ונסיון לביצוע תקדימים בעייתיים; כמו גם דריסת רצון המצרנים, אי התחשבות בשכנים, בסביבה, בתנאי השטח ובאופי המיוחד של המקום. לאור זאת אנו מבקשים לדחות את ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר זה, ומבקשים כי הבניה תותנה בהיצמדות לתנאי התב"ע ללא חריגות וסטיות וביצוע התוכנית כמקשה אחת.

בברכה

משפחת מנקיס
הדף היומי 611/5

נספחים:

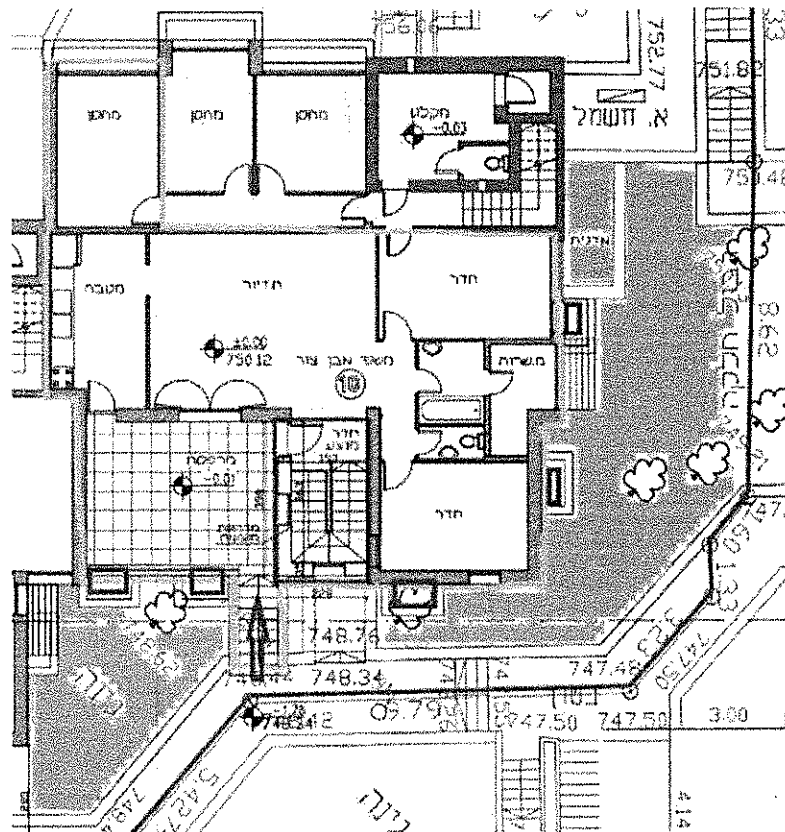
חריגה מקו הבנין - תשריט תב"ע מול תשריט היתר
תשריט + תמונות השטח ההיקפי שמבוקש לסיפוח "כפיתוח חצר"
שימור עצים – תשריט תב"ע מול תשריט היתר
מדגם שבילים בשכונה

תשריט תב"ע מאושרת מול תשריט היתר

מאושר בתב"ע

שטח המבקשים
מסומן במסגרת
צהובה.

אין כל פגיעה
בסביבה ובצמחיה



קומת קרקע

בקשה נוכחית

הוספת ממ"ד

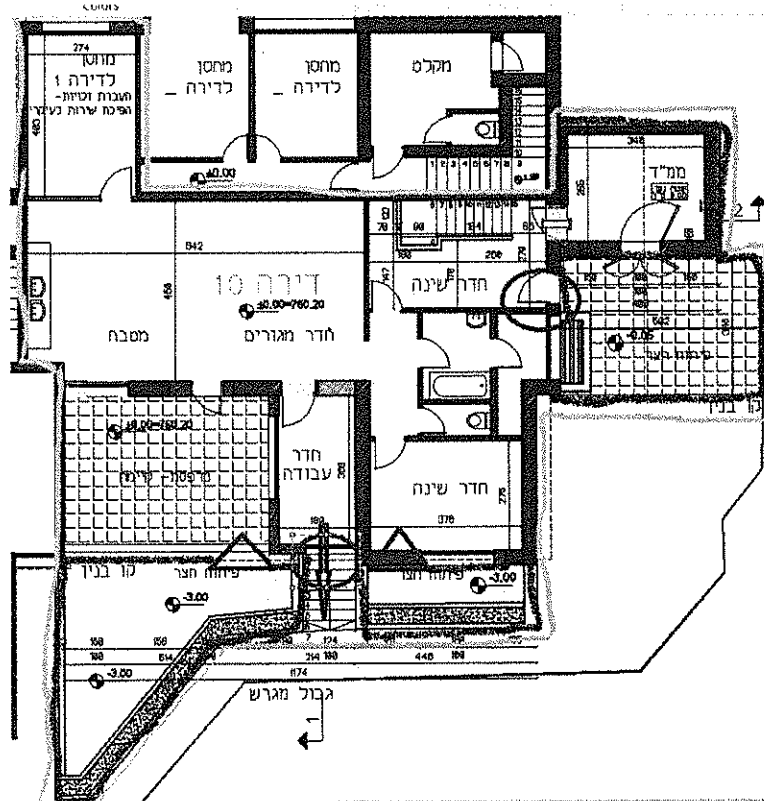
סיפוח חצרות ע"ח
הגינות + דלתות

הוספת כניסה

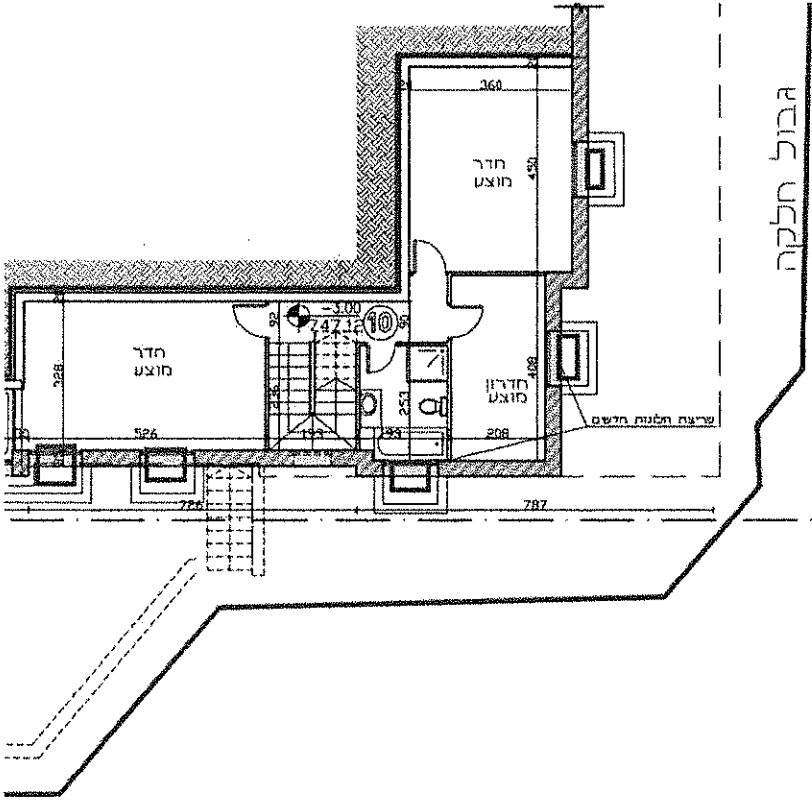
הפיכת מדרגות

שטח המבקשים כמעט
הוכפל, מסומן
במסגרת צהובה.

וזאת על חשבון פגיעה
קשה בסביבה
בצמחיה ובשכנים



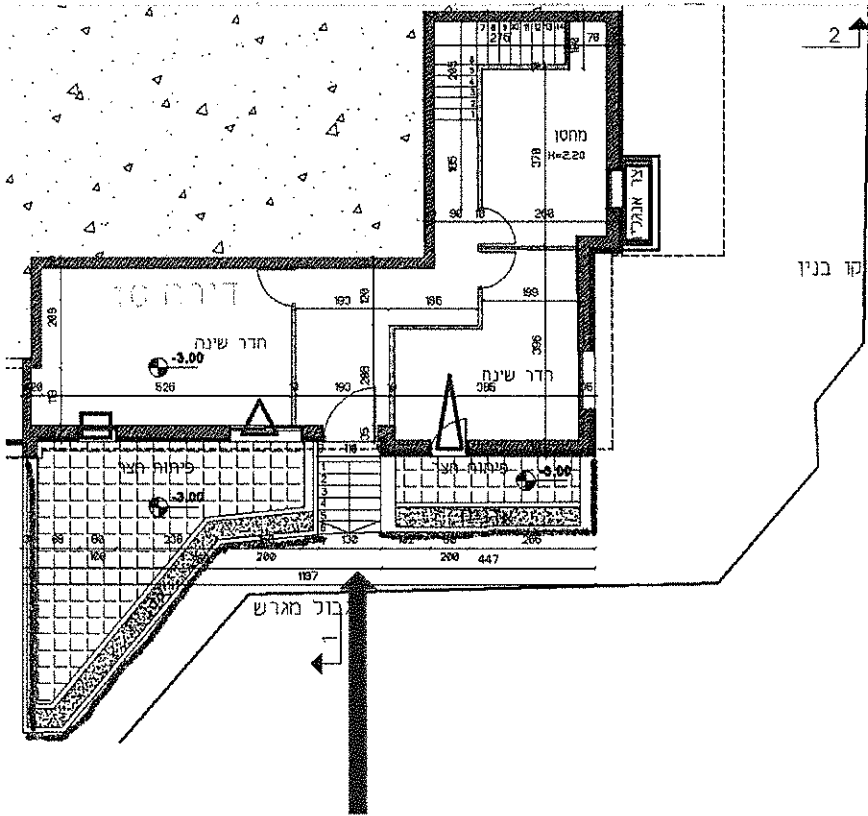
**מאושר
בתב"ע**



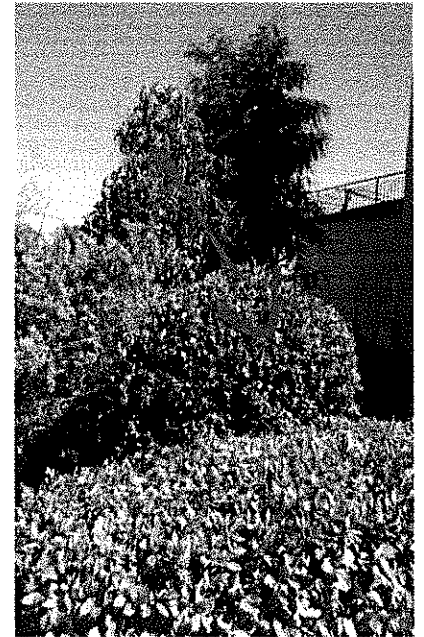
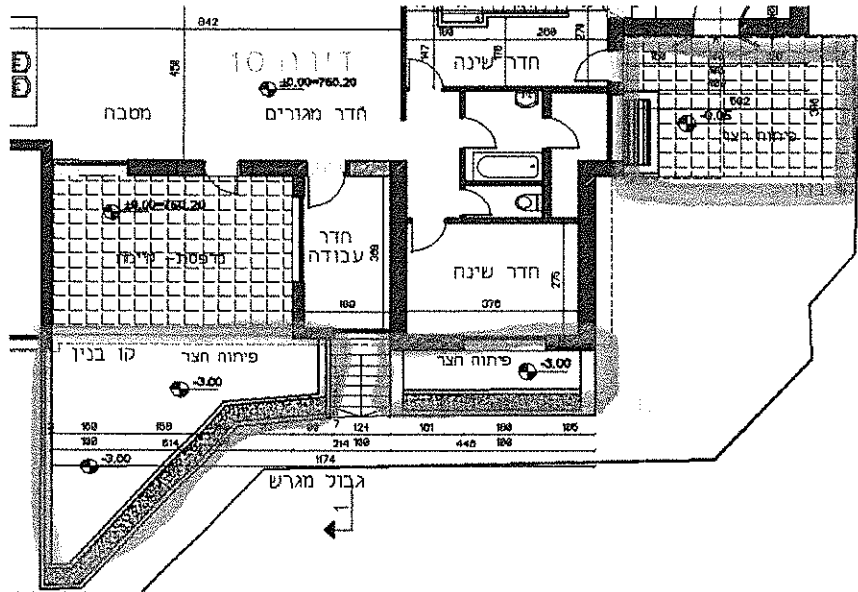
קומת
מרתף
(מסד)

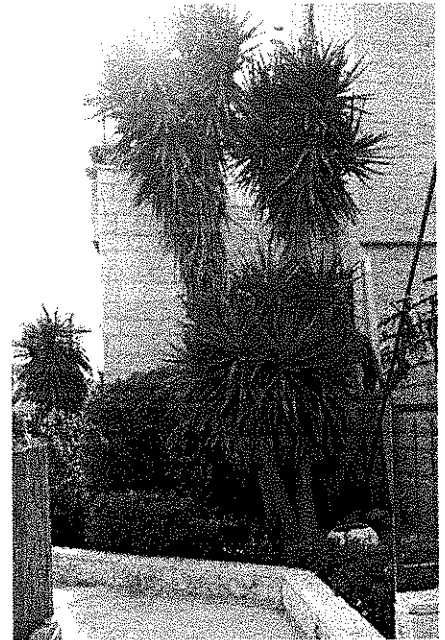
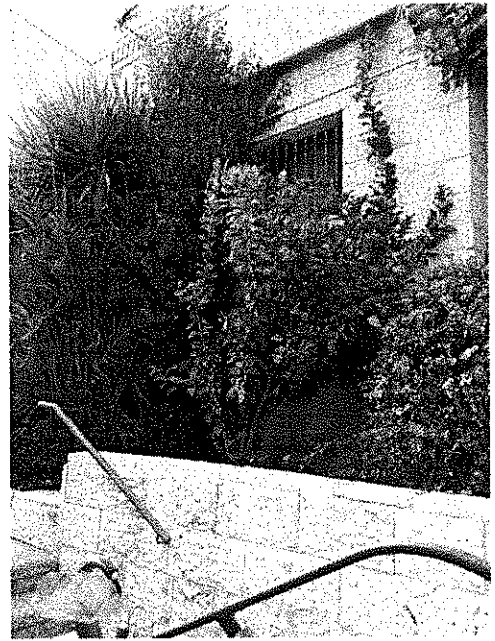
**תוכנית
מבוקשת
הנמכה וסיפוח
לחצר פרטית
כניסה נפרדת
למפלס התחתון**

**כניסה נפרדת
למפלס התחתון**



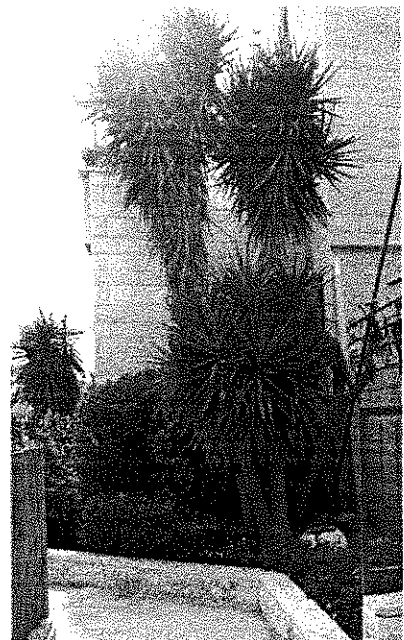
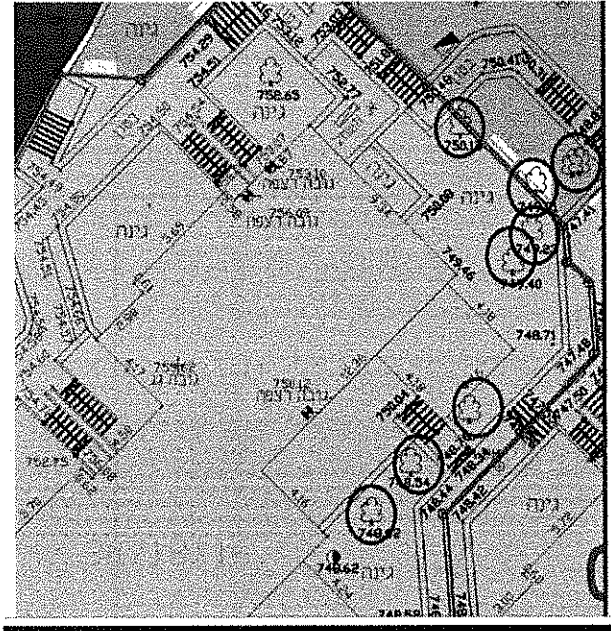
תמונות השטח ההיקפי שמבוקש לסיפוח "כפיתוח חצר"





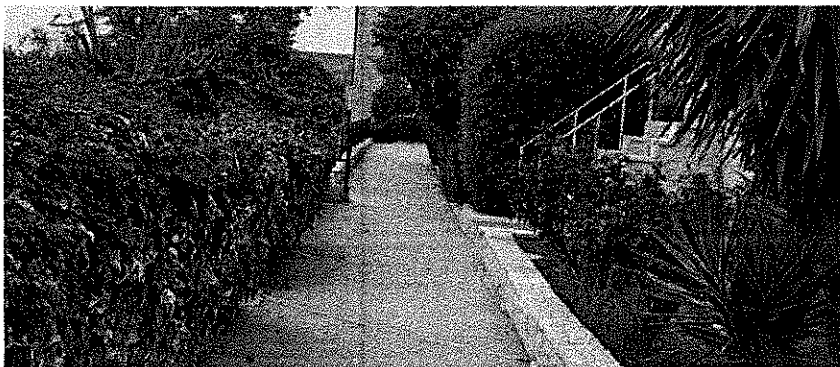
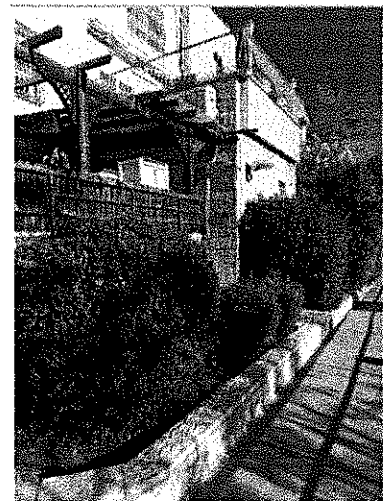
העצים המסומנים נעלמו

תב"ע



טיפוח סביבתי בשכונה על ידי ועד השכונה, באופן עקבי ואחיד

מדגם תמונות של המרחב הסביבתי - שבילים בשכונה
תשומת לב לרצועות הגינון המדוברות בצד הבתים



סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2005/0558.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי הודיה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

מאיר בלבן 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
8035	תחילת תוקף	02/05/2005			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נוה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת מרפסות זיז ותוספת קומה לשני דירות בקומה ג, משפחות לוי וגיקובס

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 / +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לכל דירה, אחת בחזית צפונית ואחת בחזית מערבית, וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים בפתחים.

מפלס +11.20 / +14.00 קומת גג: מוצעת תוספת של קומה חדשה לכל דירה הכוללת תוספת של שטחים עיקריים וחדר מחוזק

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם 2 היתרים רלוונטים שיצאו בבניין:

2005/558.0 - הופק בתאריך 14/03/2006 במסגרתו בקשו תוספת של שטח עיקרי לדירות בקומת הקרקע

2005/558.1 – תכנית שינויים

פרסום הקלות:

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

בניית 25 מ"ר ותוספת קומה על הגג בהתאם להוראות בתכנית 3907, בשונה מתכנית 8035, ושלא בנסיגה של 1.2 מ"ר מקו הבניין הקיים.

בניה בשונה מנספח הבינוי בתכנית 8035, ע"י נידוד זכויות מהצד לגג

תוספת 5% השלמת גג

תוספת שטחי שרות לצורך בניית ח. מחוזק.

הקלה בשלכיות הביצוע- בגין בניה שלא בשלבים מלמטה ללמעלה.

תוספת מרפסת זיזית לסוכה ושינוי ותוספת פתחים בשונה מנספח הבינוי המאושר, והבלטת המרפסת לעומק של 2 מ"ר בשונה מ-1.5 מ"ר

חריגה בקווי בנין עבור מרפסת זיז

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 21/11/2023, התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעין בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	מדובר בבקשה לתוספת מרפסות זיז לשני דירות ותוספת קומה לדירות אלו. התקבלו 2 התנגדויות הטוענות לפגיעה ברכוש משותף, פגיעה ביציבות המבנה ועוד כמפורט בחוו"ד. הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף לתיקון הפתחים כמצוין ע"ג התכנית ובכפוף לתיקון כדלקמן : המרפסת הקטנה המוצעת לדירה הימנית בחזית הצפונית מוצעת מעבר לתחום התוספת ובחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו, מדובר על חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.68 מ' (ע"פ מדידה בהרמוניקה) המרווח הינו 4.80 מ' , מותרת חריגה של 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. החריגה עולה על ה- 10% המותרים, ויש לצמצם את המרפסת כנדרש. בנוסף, הוגשו תכניות צל ליתר הדירות בגין מרפסות אלו אך תכנית זו לא ישימה מאחר והיא מוצעת במיקום תוספות עתידיות, במקרה של תכנון מרפסת זיז במקום ביני עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש לתכנן תכנית צל אלא רק צמד מרפסות. מאחר ומוצעות מרפסות זהות לשני הדירות , הם מהוות צמד, את תכנית הצל שהוגשה יש להסיר מהבקשה.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות תיקון פתחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8035 תחילת תוקף: 02/05/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991, האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס +8.40 / +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לכל דירה, אחת בחזית צפונית ואחת בחזית מערבית, וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים בפתחים.	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

מרפסות הזיז מוצעות בשונה מנספח הבינוי, במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. תנאי לאישורם יהיה קבלת התחייבות על פירוק בעת מימוש התב"ע. פורסמו הקלות בגין בניית מרפסת זיז ובגין עומק מרפסת הזיז 2 מטר ולא 1.5. המרפסות אינן עוברות את השטח המותר המרפסת הקטנה המוצעת לדירה הימנית בחזית הצפונית מוצעת מעבר לתחום התוספת ובחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו, מדובר על חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.68 מ' (ע"פ מדידה בהרמוניקה) המרווח הינו 4.80 מ', מותרת חריגה של 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. החריגה עולה על ה-10% המותרים, ויש לצמצם את המרפסת כנדרש. בנוסף, הוגשו תכניות צל ליתר הדירות בגין מרפסות אלו אך תכנית זו לא ישימה מאחר והיא מוצעת במיקום תוספות עתידיות, במקרה של תכנון מרפסת זיז במקום בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש לתכנן תכנית צל אלא רק צמד מרפסות. מאחר ומוצעות מרפסות זהות לשני הדירות, הם מהוות צמד, את תכנית הצל שהוגשה יש להסיר מהבקשה. מפלס +11.20 / +14.00 קומת גג: מוצעת תוספת של קומה חדשה לכל דירה הכוללת תוספת של שטחים עיקריים וחדר מחוזק ע"פ התכנית החלה בחלקה 8035, ישנם תוספות לדירות אלו בעמודות בצד, ובמסגרת הבקשה מבוקש ניוד שטח זה מהצד לגג, ובנוסף מבוקש שטח בהיקף של 25 מ"ר ע"פ תכנית 3907 המאפשרת בניית 25 מ"ר על הגג לבעלי דירות הגג, מאחר והתכנית החלה בחלקה קבעה כי כל הוראות תכנית מס' 3907 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי, אין מניעה לאשר בינוי על הגג מכח תכנית קודמת בחינת עמידת ניוד הזכויות במדיניות מהנדס עיר: מדובר בבעלי דירות הגג		

הוצגה תכנית צל לניוד הזכויות לשני בעלי דירות הגג הנוספים פורסמה הקלה בגין הניוד התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה, ו-100% הסכמות של בעלי דירות הגג התכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע. בנוסף, מבוקשת גם השלמת דירת גג, ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאפשר השלמת דירת גג יחד עם תוספת מאושרת מכח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה בפעילה אחת. ולכן אין מניעה לאשר את התוספת מכח תכנית 3907-25 מ"ר על הגג, ניד והשלמה דירת גג בפעילה אחת. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר חלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר מדובר בדירה עליונה אין סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה חישוב 5%- שטח החלקה הינו 1131 מ"ר, ולכן 5% מתוכו, הינם 56.55 מ"ר, לחלק לארבע בעלי דירות גג הינם 14.13 מ"ר, חישוב השטח המותר הייחסי ייעשה בפרק "שטחים" שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי. כאמור, מבוקש גם חדר מחוזק בנוסף, ע"פ חוק ההסדרים החדש החל מתאריך 01.06.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק לא ייחשב כסטיה ניכרת, ולכן אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. לדירת משפחת גיקובס- הימנית מוצעת עליית חדר במדרגות לגג החדש על חשבון שטחים עיקריים כיפורט בשטחים. אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת אישור כבאות כנדרש.		

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר
2023/5287.00 שנמסר בתאריך: 19/02/2023 ע"י המח'
למידע תכנוני.

סומנו קווי בניין לתוספות ע"פ תכנית 8035

סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה.

התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסת
המוצעת לדירה הימנית בחזית צפונית ויש לצמצם כנכתב
לעיל.

מספר קומות

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות

מוצעת תוספת של קומה חמישית.

פורסמה הקלה בגין תוספת קומה ובינוי ע"פ תכנית 3907
ושלא בנסיגה של 1.2 מ'.

גבהים

התב"ע לא ציינה גובה מותר, אך כאמור ישנה חריגה במס'
קומות ופורסמה הקלה.

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: דירת משפחת גייקובסון- דירה ימנית: סך שטח מוצע הינו 49.31 מ"ר כולל חדר המדרגות. מותר: 25 מ"ר מכח 3907 14.13 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג 10.18 מ"ר מכח ניווד זכויות (ניתן לבנות לדירה זו ע"פ תכנית 12 8035 מ"ר) השטח המוצע עומד במותר. דירת משפחת לוי- דירה שמאלית: סך שטח מוצע הינו 52.17 מ"ר כולל חדר המדרגות. מותר: 25 מ"ר מכח 3907 14.13 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג 13.04 מ"ר מכח ניווד זכויות (ניתן לבנות לדירה זו ע"פ תכנית 20 8035 מ"ר) השטח המוצע עומד במותר. חדרים מחוזקים		.

מבוקש חדר מחוזק ב בהיקף של 9 מ"ר נטו, ע"פ חוק ההסדרים החדש החל מתאריך 01.06.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק לא ייחשב כסטיה ניכרת, ולכן אין מניעה לאשרו השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר חלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר מדובר בדירה עליונה אין סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה חישוב 5%- שטח החלקה הינו 1131 מ"ר, ולכן 5% מתוכו, הינם 56.55 מ"ר, לחלק לארבע בעלי דירות גג הינם 14.13 מ"ר, חישוב השטח המותר הייחסי ייעשה בפרק "שטחים" שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי . ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה בחינת עמידת ניוד הזכויות במדיניות מהנדס עיר: מדובר בבעלי דירות הגג הוצגה תכנית צל לניוד הזכויות לשני בעלי דירות הגג הנוספים פורסמה הקלה בגין הניוד התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה, ו100% הסכמות של בעלי דירות הגג התכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע.		

מרפסות זיז מפלס +8.40 / +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לכל דירה, אחת בחזית צפונית ואחת בחזית מערבית, וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים בפתחים. מרפסות הזיז מוצעות בשונה מנספח הבינוי, במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. תנאי לאישורם יהיה קבלת התחייבות על פירוק בעת מימוש התב"ע. פורסמו הקלות בגין בניית מרפסת זיז ובגין עומק מרפסת הזיז 2 מטר ולא 1.5. המרפסות אינן עוברות את השטח המותר המרפסת הקטנה המוצעת לדירה הימנית בחזית הצפונית מוצעת מעבר לתחום התוספת ובחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו, מדובר על חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.68 מ' (ע"פ מדידה בהרמוניקה) המרווח הינו 4.80 מ', מותרת חריגה של 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. החריגה עולה על ה-10% המותרים, ויש לצמצם את המרפסת כנדרש. בנוסף, הוגשו תכניות צל ליתר הדירות בגין מרפסות אלו אך תכנית זו לא ישימה מאחר והיא מוצעת במיקום תוספות עתידיות, במקרה של תכנון מרפסת זיז במקום בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש לתכנן תכנית צל אלא רק צמד מרפסות. מאחר ומוצעות מרפסות זהות לשני הדירות, הם מהוות צמד, את תכנית הצל שהוגשה יש להסיר מהבקשה. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו כנדרש		

תנאים טרם דיון

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות

להלן עיקרי הדברים:

דיירי דירה 5 בכ נ'יסה א' קומה שניה- מתנגדים לבניה על
הגג מחשש ליציבות וחוזק המבנה וטוענים כי מתכנן השלד
אינו מקצועי, טוענים לחריגה משטחי בנייה מותרים. סטיה
ניכרת בקווי בנין, העתקת תשתיות לגג משותף, גישה לגג
משותף, פגיעה עתידית ביצוע של תמ"א 38,

דיירת קומה מתחת לדירת המבקשים- טוענת ליציבות
המבנה, פגיעה רכוש משותף, פגיעה עתידית בביצוע
פרוייקט תמ"א 38, פגיעה בתשתיות,

חוות דעת אדריכלית

הבינוי מקובל מבחינה תכנונית בכפוף לתיקון הפתחים
כמצוין ע"ג התכנית.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 31/10/2023 בניית 25 מ"ר ותוספת קומה על הגג בהתאם להוראות בתכנית 3907, בשונה מתכנית 8035, ושלא בנסיגה של 1.2 מ"ר מקו הבניין הקיים. בניה בשונה מנספח הבינוי בתכנית 8035, ע"י ניווד זכויות מהצד לגג תוספת 5% השלמת גג תוספת שטחי שרות לצורך בניית ח. מחוזק. הקלה בשלביות הביצוע- בגין בניה שלא בשלבים מלמטה ללמעלה. תוספת מרפסת זיזית לסוכה ושינוי ותוספת פתחים בשונה מנספח הבינוי המאושר, והבלטת המרפסת לעומק של 2 מ"ר בשונה מ-1.5 מ"ר חריגה בקווי בנין עבור מרפסת זיז		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה לתוספת מרפסות זיז לשני דירות ותוספת קומה לדירות אלו.

התקבלו 2 התנגדויות הטוענות לפגיעה ברכוש משותף, פגיעה ביציבות המבנה ועוד כמפורט בחו"ד.

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף לתיקון הפתחים כמצוין ע"ג התכנית

ובכפוף לתיקון כדלקמן :

המרפסת הקטנה המוצעת לדירה הימנית בחזית הצפונית מוצעת מעבר לתחום התוספת ובחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו, מדובר על חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.68 מ' (ע"פ מדידה בהרמוניקה) המרווח הינו 4.80 מ', מותרת חריגה של 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. החריגה עולה על ה-10% המותרים, ויש לצמצם את המרפסת כנדרש. בנוסף, הוגשו תכניות צל ליתר הדירות בגין מרפסות אלו אך תכנית זו לא ישימה מאחר והיא מוצעת במיקום תוספות עתידיות, במקרה של תכנון מרפסת זיז במקום ביני עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש לתכנן תכנית צל אלא רק צמד מרפסות. מאחר ומוצעות מרפסות זהות לשני הדירות, הם מהוות צמד, את תכנית הצל שהוגשה יש להסיר מהבקשה.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות תיקון פתחים.

20 בנובמבר 2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

באמצעות הגשה מקוונת ובאמצעות דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 2005/0558.03

רח' מאיר בלבן 14, נוה יעקב, ירושלים

בשם מרשיי, ה"ה נילי ורוברט כהן, הרינן מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה למתן היתר בניה שבנדון (להלן: "המתנגדים" ו "הבקשה" בהתאמה), כדלקמן:

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. עניינה של הבקשה בהיתר לתוספות בניה על הגג הבניין ע"ש הודיה לוי ובנימין גייקובס ברח' מאיר בלבן 14 שהינו בית משותף הידוע כגוש 30645 חלקה 19 (להלן: "הבניין"), וכן תוספת מספר מרפסות לדירות הגג (בעלי דירות 8 ו-15) שבבניין.
2. המתנגדים הינם בעלי דירה מס' 5 המצויה בכניסה א' בקומה שנייה של הבניין.
3. ראשית כל, תוספת הבניה המבוקשת על הגג מעלה חשש כבד ליציבות הבניין וחוזקו והעובדה כי התכנית נשוא הבקשה זכתה לאישורו של מר דב קוזלובסקי כמתכנן השלד רחוקה מלהניח את הדעת בענין זה, ואדרבה ההיפך הגמור.
4. בתי המשפט כבר ביקרו את מקצועיותו של מר קוזלובסקי, לצורך הדוג' ראו ת"א (מחוזי ירושלים) 1682/97 אפגד חברה לעבודות הנדסה ובנין בע"מ נ' האחים אדרי קבלני בנין והנדסה 1995 בע"מ (נבו) 10.12.2001 ("העד קוזלובסקי התגלה כמשענת קנה רצוף: הוא עבד באתר חודשים ספורים בלבד, עד ספטמבר 1995; הוא התייחס לעדותו בחצי ליצנות, ולא יכול היה לומר דבר על העמודים העקומים והברזלים המכופפים. מכאן כי הנתבעים לא הציבו אתגר מקצועי או ראייתי לעדותו של מהנדס פרוסטיג, שעיקריה לא נסתרו").
5. לאור הקביעות בנוגע למקצועיותו ובנוגע למידת רצינותו ומהימנותו, הוועדה מתבקשת בכל מקרה ובמידה ותדחה את ההתנגדות, להורות על בחינתה של התכנית נשוא הבקשה ואישורה ע"י מהנדס שלד מוכר ורשום וללא דופי.
6. שטח הבניה המבוקש חורג מהמותר לפי התב"ע החלה: בהתאם לתב"ע 3907 מכוחה מבוקשת תוספת הבניה על הגג, הרי שבין יתר התנאים לאישורה הוא ש "שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מטר לפחות מקו הבנין הקיים" (סעי' 10א' לתכנית הנ"ל). ואולם היקף הבניה הכולל שמבוקש לאשר במסגרת הבקשה חורג בהרבה מהמותר על פי התב"ע ומגיע ל 97.34 מ"ר שטח עיקרי וסה"כ עם שטחי שירות

ל-125.8 מ"ר (!!!). אפילו חישוב פרטני של התוספת המבוקשת לכל אחת מהדירות נשוא הבקשה מעלה כי מדובר בתוספת של כ-52/53 מ"ר שטח עיקרי (לפני שטחי שירות וחדרים מחוזקים), כפליים מהמותר על פי התב"ע ודי בכך בלבד כדי לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

7. **סטיה ניכרת מקו בניין**: עוד מבוקש בבקשה להיתר לאשר אף הקלה בסטייה מקו הבנין המותר לפי התב"ע אשר כמובא לעיל מחייבת נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבנין הקיים. ברם, בהתאם לסעיף 8 לתב"ע 3907 הנ"ל, כל סטייה שכזו תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה לפי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

8. ואם לא די בהוראה קונקרטית זו בגדרי התב"ע הספציפית, אזי באה ההוראה החקוקה בסעיף 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (שהחליפו את תקנות תשכ"ז) וקובעת אף היא כי "סטיה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת" הינה "סטיה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק".

9. בין כך ובין כך המדובר בסטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה באופן שהוועדה הנכבדה נעדרת כל סמכות לאשר הקלה שכזו מכח סעיף 147(א) לחוק הנ"ל וממילא לאשר את הבקשה במתכונתה.

10. **העתקת התשתיות בגג**: המבקשים התעלמו כליל מהצורך בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג לרבות דודי השמש, וגם זאת בניגוד להוראות התכנית הקובעת בסעיף 4ב12 כי "היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתיות... ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם". וגם משום כך יש לדחות את הבקשה ולחילופין ולמצער להתנות את מתן ההיתר בהתחייבות המבקשים להעתיק את התשתיות לגג החדש ועל חשבונם.

11. **גישה לגג הבנין החדש**: יש לדאוג לגישה חיצונית לגג הבנין החדש מתוך חדר המדרגות. על הגישה לגג ולמתקניו להיות נגישה ולכלול מדרגות עד לקומת הגג החדשה ודלת עם מנעול. העתק המפתח יימסר לנציגי הוועד. כל הפעילות הזו תעשה על חשבון המבקשים.

12. **מתן ההיתר המבוקש יסכל מימוש תמ"א 38**: מדובר בבקשה לתוספת בנייה על גג הבנין שהינו רכוש משותף לכל בעלי הדירות ושביפירוש אינו מוצמד לדירות המבקשים. בנסיבות אלה יכולים וזכאים כל יתר בעלי הדירות (בהיבט הקנייני) לקדם תכנית תמ"א 38 על כל התועלות הבטיחותיות, הכלכליות ויתר ההנאות הגלומות בכך: הרחבת שטחי כל יתר הדירות, בניית ממ"דים, חידוש מערכות משותפות ושדרוג שטחים משותפים כגון לובי, חדרי מדרגות וכיוצ"ב והכל לרווחת כל בעלי הדירות כולם ולא רק המבקשים.

13. יצוין ויודגש כי חלק מהדיירים ובהם המתנגדים כבר באו בדברים ביניהם לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 בבנין ואף נקטו בפעולות ומגעים לקידום הענין למול חברות יזמיות והמבקשים עצמם חתמו לחברה יזמית כזו על הסכמתם וממילא מודעים לכך.

14. ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבנין הוא רק עניין של זמן ולא הרבה זמן. אולם ברור כי תוספת הבניה על הגג, ככל ותאושר, ע"י תפיסה ייחודית בחלק מהגג תסכל את האפשרות למימוש תמ"א 38 ולו משום שתרחיק כל יזם/חברה פוטנציאלית. מדובר בבנין ישן ואין צורך להכביר מילים אודות חשיבותה של תמ"א 38 שהתכליות החשובות שביסודה חורגים אף מהאינטרס הפרטי של בעלי הדירות ומדובר באינטרס ציבורי רחב (רע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח' (נבו, 9.7.14)) ושומה על ועדות התכנון - האמונות על קביעת

מדיניות התכנון והבניה הנכונה ויישומה הראוי - שיבחנו את הבקשה דנן במבט הרחב והמתבקש וליתר דיוק הנחוץ וזאת לנוכח המדיניות האמורה לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית והתכליות שביסודה.

15. למען הסר כל ספק יצוין כי הפסיקה הכירה בהתנגדות מטעם זה כלגיטימית וקבעה "התנגדות התובעים בגין רצונם לשמור לעצמם את האפשרות לקדם פרויקט תמ"א 38 בבית היא לגיטימית, ואין כל משמעות לשאלת הזמן שיידרש לצורך כך לסיכוייה להצליח או להתחייבות הנתבע להרוס את הבניה בהינתן תוכנית כאמור. ויוטעם, בנייה על הגג, על אף התחייבות הנתבע להרוס אותה, עלולה להברית קבלנים או יזמים פוטנציאליים מלהציע הצעות או מלנסות לקדם תוכנית כאמור בבית זה" המפקח על המקרקעין חיפה) 156/19 כרמון עומר נ' ח'ורי ויסאם (נבו 26.03.2020).

16. לאור האמור לעיל, יש לדחות את הבקשה, ודאי במתכונתה ולחילופין ולמצער יש להתנות את מתן ההיתר בתנאים הבאים:

16.1. בחינתה ע"י מהנדס בניין רשום ללא דופי ומתן חוות דעת מטעמו.

16.2. הגבלת שטח הבניה בהתאם להוראות התב"ע.

16.3. תיקון הסטייה הניכרת בנסיגה מקו הבניין.

16.4. התחייבות המבקשים להעתיק את התשתיות לגג החדש ועל חשבונם.

16.5. התחייבות המבקשים מראש ובכתב להרוס את הבניה בגג ככל ויתגבש הסכם למימוש תמ"א 38 בבניין.

17. מצ"ב תצהירה של הגב' נילי כהן בתמיכה לאמור בהתנגדות.

18. כמו כן, מתבקשת הוועדה לזמן את המתנגדים, באמצעות הח"מ, לדיון בהתנגדות זו.

19. אין במכתב זה משום מיצוי טענות מרשינו ו/או משום ויתור או הודאה בטענה כלשהי, והם שומרים לעצמם כל טענה, זכות ו/או תרופה העומדים להם על-פי כל דין.

סהר אברגיל, עו"ד

שרונה כהן, עו"ד

ש. כהן וסהר א. - משרד עו"ד

ב"כ המתנגדים

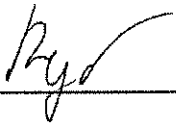
תצהיר

אני הח"מ, נילי כהן, ת.ז. 014906382, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני נותנת תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות של כהן נילי ורוברט לבקשה למתן היתר בניה מס' 2005/0558.03 ברח' מאיר בלבן 14, נוה יעקב, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

2. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ו/או ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובחם עיינתי.

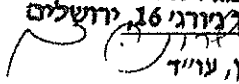
3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



נילי כהן

אישור

אני הח"מ, עו"ד שרונה כהן, מאשר כי ביום 19.11.2023 הופיעה בפניי הגברת נילי כהן, אשר מוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

שרונה כהן, ע"ד
Sharon Cohen, Adv
מ.ר. 71825
רח' המלך ג'ורג' 16, ירושלים

שרונה כהן, עו"ד

יפוי כח

אנו הח"מ, נילי כהן, ת.ז. 014906382, רוברט כהן, ת.ז. 016364556, ממנים בזה את עוה"ד שרונה כהן ו/או עוה"ד סהר אברג'ל ממושרד עורכי הדין ש. כהן וסחר א., יחד ולחוד, להיות באי כוחנו בכל הקשור לייצוגנו בבקשת ההתנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 2005/0558.03 ברח' מאיר בלבן 14, נוה יעקב, ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, תגובה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, פשרה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד.
4. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום,

היום יום 19 לחודש נובמבר שנה 2023

חתימה: _____
רוברט כהן

נילי כהן

שרונה כהן, עו"ד
Sharona Cohen, Adv
מ.ר. 71825
רח' המלך גיורג' 16, ירושלים

שרונה כהן, עו"ד

הנני מאשרת את חתימת מרשיי הנ"ל.

20 בנובמבר 2023

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
באמצעות הגשה מקוונת ובאמצעות דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 2005/0558.03
רח' מאיר בלבן 14, נוה יעקב, ירושלים

בשם מרשיי, ה"ח נילי ורוברט כחן, הרינן מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה למתן היתר בניה שבנדון (להלן: "המתנגדים" ו"הבקשה" בהתאמה), כדלקמן:

ואלו נימוקי ההתנגדות:

- עניינה של הבקשה בהיתר לתוספות בניה על הגג הבניין ע"ש הודיה לוי ובנימין גייקובס ברח' מאיר בלבן 14 שהינו בית משותף חידוע כגוש 30645 חלקה 19 (להלן: "הבניין"), וכן תוספת מספר מרפסות לדירות הגג (בעלי דירות 8 ו-15) שבבנין.
- המתנגדים הינם בעלי דירה מס' 5 תמצויה בכניסה א' בקומה שנייה של הבניין.
- ראשית כל, תוספת הבניה המבוקשת על הגג מעלה חשש כבד ליציבות הבניין וחוזקו והעובדה כי התכנית נשוא הבקשה זכתה לאישורו של מר דב קוולובסקי כמתכנן השלד רחוקה מלהניח את הדעת בענין זה, ואדרבה החיפך הגמור.
- בתי המשפט כבר ביקרו את מקצועיותו של מר קוולובסקי, לצורך הדוג' ראו ת"א (מחוזי ירושלים) 1682/97 אפגד חברה לעבודות הנדסה ובנין בע"מ נ' האחים אדרי קבלני בנין והנדסה 1995 בע"מ (נבו) 10.12.2001) "העד קוולובסקי התגלה כמשענת קנה רצוץ: הוא עבד באתר חודשים ספורים בלבד, עד ספטמבר 1995; הוא התייחס לעדותו בחצי ליצנות, ולא יכול היה לומר דבר על העמודים העקומים והברזלים המכופפים. מכאן כי הנתבעים לא הציבו אתגר מקצועי או ראייתי לעדותו של מהנדס פרוסטיג, שעיקריה לא נסתרו".
- לאור הקביעות בנוגע למקצועיותו ובנוגע למידת רצינותו ומהימנותו, הוועדה מתבקשת בכל מקרה ובמידה ותדחה את ההתנגדות, להורות על בחינתה של התכנית נשוא הבקשה ואישורה ע"י מהנדס שלד מוכר ורשום וללא דופי.
- שטח הבניה המבוקש חורג מהמותר למי התב"ע החלה: בהתאם לתב"ע 3907 מכוחה מבוקשת תוספת הבניה על הגג, הרי שבין יתר התנאים לאישורה הוא ש"שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מטר לפחות מקו הבנין הקיים" (סעי' 10 ח' לתכנית הנ"ל). ואולם היקף הבניה הכולל שמבוקש לאשר במסגרת הבקשה חורג בהרבה מהמותר על פי התב"ע ומגיע ל 97.34 מ"ר שטח עיקרי וסה"כ עם שטחי שירות

ל- 125.8 מ"ר (!!!). אפילו חישוב פרטני של התוספת המבוקשת לכל אחת מהדירות נשוא הבקשה מעלה כי מדובר בתוספת של כ- 52/53 מ"ר שטח עיקרי (לפני שטחי שירות וחדרים מחוזקים), כפליים מהמותר על פי התביעה ודי בכך בלבד כדי לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

7. **סטיה ניכרת מקו בנין**: עוד מבוקש בבקשה להיתר לאשר אף הקלה בסטייה מקו הבנין המותר לפי התביעה אשר כמובא לעיל מחייבת נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבנין הקיים. ברם, בהתאם לסעיף 8 לתב"ע 3907 הנ"ל, כל סטייה שכוונה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה לפי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

8. ואם לא די בהוראה קונקרטית זו בגדרי התביעה הספציפית, אזי באה ההוראה החקוקה בסעיף 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (שהחליפו את תקנות תשכ"ז) וקובעת אף היא כי "סטיה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת" הינה "סטיה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק".

9. בין כך ובין כך המדובר בסטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה באופן שהוועדה הנכבדה נעדרת כל סמכות לאשר הקלה שכוונה מכח סעיף 147(א) לחוק הנ"ל וממילא לאשר את הבקשה במתכונתה.

10. **העתקת התשתיות בגג**: המבקשים התעלמו כליל מהצורך בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג לרבות דודי השמש, וגם זאת בניגוד להוראות התכנית הקובעת בסעיף 4ב12 כי "היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתיות... ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם". וגם משום כך יש לדחות את הבקשה ולחילופין ולמצער להתנות את מתן ההיתר בחתומי המבקשים להעתיק את התשתיות לגג החדש ועל חשבונם.

11. **גישה לגג הבנין החדש**: יש לדאוג לגישה חיצונית לגג הבנין החדש מתוך חדר המדרגות. על הגישה לגג ולמתקניו להיות נגישה ולכלול מדרגות עד לקומת הגג החדשה ודלת עם מנעול. העתק המפתח יימסר לנציגי חוועד. כל הפעילות הזו תעשה על חשבון המבקשים.

12. **מתן היתר המבוקש יסכל מימוש תמ"א 38**: מדובר בבקשה לתוספת בנייה על גג הבנין שהינו רכוש משותף לכל בעלי הדירות ושכפירוש אינו מוצמד לדירות המבקשים. בנסיבות אלה יכולים זכאים כל יתר בעלי הדירות (בהיבט הקנייני) לקדם תכנית תמ"א 38 על כל התועלות הבטיחותיות, הכלכליות ויתר ההנאות הגלומות בכך: הרחבת שטחי כל יתר הדירות, בניית מ"מדים, חידוש מערכות משותפות ושדרוג שטחים משותפים כגון לובי, חדרי מדרגות וכיוצא בהכל לרווחת כל בעלי הדירות כולם ולא רק המבקשים.

13. יצוין ויודגש כי חלק מהדיירים ובהם המתנגדים כבר באו בדברים ביניהם לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 בבנין ואף נקטו בפעולות ומגעים לקידום העניין למול חברות יזמיות והמבקשים עצמם חתמו לחברה יזמית כזו על הסכמתם וממילא מודעים לכך.

14. ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבנין הוא רק עניין של זמן ולא חרבה זמן. אולם ברור כי תוספת הבניה על הגג, ככל ותאושר, ע"י תפיסה ייחודית בחלק מהגג תסכל את האפשרות למימוש תמ"א 38 ולו משום שתרחיק כל יזם/חברה פוטנציאלית. מדובר בבנין ישן ואין צורך להכביר מילים אודות חשיבותה של תמ"א 38 שהתכליות החשובות שביסוד חורגים אף מהאינטרס הפרטי של בעלי הדירות ומדובר באינטרס ציבורי רחב (רע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח' (נבו, 9.7.14)) ושומה על ועדות התכנון - האמונות על קביעת

מדיניות התכנון והבניה חנוכה ויישומה הראוי - שיבחנו את הבקשה דן במבט הרחב והמתבקש וליתר דיוק הנחוץ וזאת לנוכח המדיניות האמורה לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית והתכליות שביסודה.

15. למען חסר כל ספק יצוין כי הפסיקה הכירה בהתנגדות מטעם זה כלגיטימית וקבעה "התנגדות התובעים בגין רצונם לשמור לעצמם את האפשרות לקדם פרויקט תמ"א 38 בבית היא לגיטימית, ואין כל משמעות לשאלת הזמן שיידרש לצורך כך לסיכוייה להצליח או להתחייבות הנתבע להרוס את הבניה בהינתן תוכנית כאמור. ויוטעם, בנייה על הגג, על אף התחייבות הנתבע להרוס אותה, עלולה להבריח קבלנים או יזמים פוטנציאליים מלהציע הצעות או מלנסות לקדם תוכנית כאמור בבית זה" המפקח על המקרקעין חיפה) 156/19 כרמון עומר נ' ח'ורי ויסאם (נבו 26.03.2020).

16. לאור האמור לעיל, יש לדחות את הבקשה, ודאי במתכונתה ולחילופין ולמצער יש להתנות את מתן ההיתר בתנאים הבאים:

- 16.1. בחינתה ע"י מהנדס בניין רשום ללא דופי ומתן חוות דעת מטעמו.
- 16.2. הגבלת שטח הבניה בהתאם להוראות התב"ע.
- 16.3. תיקון הסטייה הניכרת בנסיגה מקו הבניין.
- 16.4. התחייבות המבקשים להעתיק את התשתיות לגג החדש ועל חשבונם.
- 16.5. התחייבות המבקשים מראש ובכתב להרוס את הבניה בגג ככל ויתגבש הסכם למימוש תמ"א 38 בבניין.
17. מצ"ב תצהירה של חגבי נילי כחן בתמיכה לאמור בהתנגדות.
18. כמו כן, מתבקשת הוועדה לזמן את המתנגדים, באמצעות הח"מ, לדיון בהתנגדות זו.
19. אין במכתב זה משום מיצוי טענות מרשינו ו/או משום ויתור או הודאה בטענה כלשהי, והם שומרים לעצמם כל טענה, זכות ו/או תרופה העומדים להם על-פי כל דין.

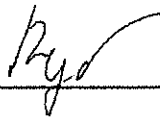

סהר אברגיל, עו"ד

שרונה כחן, עו"ד
ש. כחן וסהר א. - משרד עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, נילי כהן, ת.ז. 014906382, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה זאת אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

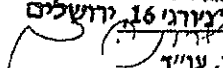
1. אני נותנת תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות של כהן נילי ורוברט לבקשה למתן היתר בניה מס' 2005/0558.03 ברח' מאיר בלבן 14, נוה יעקב, ירושלים, בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
2. העובדות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ו/או ידועות לי מידיעתי האישית וממסמכים שהוצגו בפניי ובהם עיינתי.
3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



נילי כהן

אישור

אני הח"מ, עו"ד שרונה כהן, מאשר כי ביום 19.11.2023 חופיעה בפניי הגברת נילי כהן, אשר מוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

שרונה כהן, עו"ד
Sharon Cohen, Adv
מ.ר. 71825
רח' המלך גיורא 16, ירושלים

שרונה כהן, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוליה זלנסקי / תאריך: 17:23 18/11/2023 / מספר בקשה:

2213281

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

זלנסקי

שם פרטי:

יוליה

דואר אלקטרוני:

zelen_y@yahoo.com

תעודת זהות:

305498115

מספר תיק רישוי:

2005/0558.03

סטטוס טיפול

08:45 19/11/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



17:23 18/11/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2005/0558.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יוליה

שם משפחה:

זלנסקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

305498115

טלפון נייד:

6050096

054
02
zelen_y@yahoo.com

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:
בעלות המתנגד: קומה מתחת לדירה המבקשת את היתר הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: 16900396
רחוב: 16701352
מס' בית: 77
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנני מתנגדת לבקשה להיתר בניה מהסיבות שלהלן: 1. מדובר בבניין ישן בן מעל ל-40 שנה, יתכן ותוספת הבניה ללא חיזוק הבניין בכללותו עלולה לפגוע ביציבות המבנה ולגרום לקריסתו, המשקל הרב של הוספת קומה נוספת על היסודות שנבנו למספר ספציפי של קומות יצור עומס וסדקים במבנה שיובילו לקריסתו. יש לשים לב כי שכונת נווה יעקב היא שכונה בה מורגשות לא מעט רעידות אדמה. 2. הבניה מגדילה את יחס החזקת בעלי הדירה המבקשת בבניין על חשבון הבעלים האחרים, ופוגעת ברכוש המשותף של כל בעלי הדירות. דבר העלול לפגוע בזכויות בניה עתידיות. 3. כמצוין מעלה, מכיוון ומדובר בבניין ישן, יתכן ובעתיד בעלי הדירות הנוספים יפנו להליך תמ"א, הדבר יוביל להתנגדות המבקש ופגיעה בשאר הבעלים המעוניינים בחיזוק המבנה לצרכי בטיחות בשל ההשקעה שהשקיע בתוספת הנ"ל. 4. הזזת דוד השמש של הדירה שבבעלותי, שנמצא ישירות מעל הדירה המבקשת את ההיתר, תגרום לפגיעה ושיבוש באספקת זרם המים וחשמל לדירה באופן קבוע מכיוון שהדוד יהיה רחוק יותר פיזית מהמיקום שלו כיום. 5. השטח המשותף של הבניין חייב להישאר השטח המשותף של הבניין ואני לא מעוניינת שיהיה בבעלות בנאדם פרטי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נילי כהן / תאריך: 20/11/2023 12:55 / מספר בקשה:

2215844

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

נילי

דואר אלקטרוני:

sharonac@csa-law.co.il

תעודת זהות:

14906382

מספר תיק רישוי:

2005/0558.03

סטטוס טיפול

08:53 26/11/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



12:55 20/11/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2005/0558.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נילי

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

14906382

טלפון נייד:

7382122

קידומת טלפון נייד: 050
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: sharonac@csa-law.co.il

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: מזל גדי 7/11 פסגת זאב, ירושלים
שכונה: 16900535
רחוב: 16704861
מס' בית: 7
כניסה:
מס' דירה: 11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: שלום רב, מצ"ב כתב התנגדות, כולל תצהיר וזפיו כוח. בברכה, שרונה כהן, עו"ד

פרטי המתנגד:

שם פרטי: נילי
שם משפחה: כהן
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 14906382
טלפון נייד: 7382122
קידומת טלפון נייד: 050
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: sharonac@csa-law.co.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	1984/0142.05
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"דים, חדר מחוזק, מחסנים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסולין שלומי
עורך הבקשה	אדריכל אסולין שלומי
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 45, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2531א	תחילת תוקף	20/01/1983			
2531ב	תחילת תוקף	29/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב יוסי בן יועזר 45, גוננים.

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

כעת מבוקש הרחבת הקומות הקיימות, תוספת קומה חדשה ותוספת מחסן בקומת מרתף, סה"כ 3 קומות ע"ג קומת מרתף חלקית.

נבחן ע"פ תב"ע 2531 ב'

התב"ע הופקה עבור הבניין המרכזי שבחלקה.

יש לציין שקיים מבנה נוסף בחלקה אשר אינה נכללת בשטחי תכנית זו.

התיק נידון בוועדה בתאריך 19/09/2022 ונדחה במתכונת המוצעת.

ההגשה תוקנה והתיק עבר פרסום חוזר בתאריך 12/09/2023, התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
14/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התיק נידון בוועדה בתאריך 19/09/2022 ונדחה במתכונת המוצעת מהסיבות כדלהלן: היות והבקשה כוללת בניה בשונה מנספח הבינוי הקיים למבנה דבר הגורם לחריגה בשטחי הבניה המבוקשים , חריגה במספר הקומות וכן לא הגישו אישור חיזוק מבנים טרם דיון וזאת כי לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבניין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים. כעת תוקנו הליקויים הנדרשים וכן התיק עבר פרסום חוזר בתאריך 12/09/2023 התקבלו התנגדויות במערכת, להלן פרוט הדברים: קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2020/5959 שהופק בתאריך 06/08/2020. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהתקבלו מתיק המידע למעט עמודת הממ"דים המוצעים בחזית דרומית מערבית ובחזית צפונית מזרחית, יפורט בהמשך בסעיף ממ"דים וכן חריגות בקומה השלישית יפורט בסעיף בינוי. שטחי בניה שטח עיקרי קיים ע"ג ההרמוניקה: 270.49 מ"ר שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה: 150.95 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 421.44 מ"ר, עומד במותר נותר 6.73 מ"ר. שטח שירות קיים ע"ג ההרמוניקה: 17.65 מ"ר שטח שירות מוצע ע"ג ההרמוניקה 69.99 מ"ר (מתוכם 50.52 מ"ר הינם שטחי מרחב מוגן שניתנים בנוסף לשטחים המותרים בתכנית). סה"כ שירות קיים+ מוצע 87.64 מ"ר 37.12=50.52(ממ"דים)-87.64 37.12-(מחסן 8% ממתאר) 28.65=8.47 מ"ר. 23-28.65=-5.65 מ"ר, חסר 5.65 שטח שירות ע"כ שטח זה נלקח משטח עיקרי נותר (נדרש לציין זאת מתחת טבלה 1 בהרמוניקה). פורסמה הקלה והיא " ניוד שטחי בניה בין הקומות", אין מניעה לאשר הקלה זו וע"כ יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתכנית שהם: 428.17 מ"ר שטח עיקרי. 23 מ"ר שטח שירות. ע"פ התכנית השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של הבניין המרכזי בחלקה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה". בינוי מפלס -2.55: מבוקש תוספת מחסן לדירה מס' 2 בשטח של 8.47 מ"ר. ניתן לקבל מחסן בשטח שאינו עולה על 8% מהדירה וזאת כי התכנית כפופה לתכנית המתאר. שטח הדירה הינו 97.37 מ"ר, 8% משטח הדירה, סה"כ ניתן לקבל מחסן בשטח של 7.78 מ"ר, יש לדייק גודל מחסן		

למותר. פורסמה הקלה והיא " הקלה לשטח מחסן עד 8% משטח הדירה" – ניתן לאשר הקלה זו. הגישה למחסן הינה דרך דירה מס' 2, לא נצרך לתכנית צל היות וכל השכנים הם חלק מהבקשה. מפלס 0.00 דירה מס' 1: - מוצע תוספת מרפסת שירות בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. - מוצע תוספת שטח עיקרי בתחום קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 2: - מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח וכן תוספת שטח עיקרי המהווה כניסה לממ"ד שלא בהתאם לנספח, כאמור פורסמה הקלה, ע"כ אין מניעה לאשר. - מוצע פיתוח השטח הצמוד לדירה, יש להראות כנדרש. מפלס +2.80 דירה מס' 3: - מוצע מרפסת גג ע"ג תוספת שטח עיקרי מדירה 1, אין מניעה לאשר. דירה מס' 4: - מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ נספח בחזית צפונית, וכן תוספת שטח עיקרי בחזית מערבית ומזרחית בתחום קווי הבניין שלא ע"פ נספח, פורסמה הקלה בנידון, אין מניעה לאשר. מפלס +5.95 דירה מס' 3:		

מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה
לאשר.

מוצע תוספת מרפסת גג ע"ג הבינוי של הדירה, בחזית
מערבית המרפסת חורגת מקו הבניין בכ 0.7 מ', פורסמה
הקלה והיא "חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם
פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 5.65 מ', יש לצמצם
מעט חריגה כך שיעמוד ב-10% המותרים.

דירה מס' 4:

מוצע שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה של גרם המדרגות מקו הבניין בכ-1.48 מ'.

פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח האחורי עד 10%
לבינוי עם פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 14.75 מ"ר עומד
במותר.

מבוקש מרפסת גג החורג מקו בניין בקומה זו, פורסמה
הקלה והיא "חריגה מהמרווח הקדמי לבינוי בהתאם לקו
הבינוי בקטע רחוב מצומת לצומת", הוכח עמידה בתנאי זה
ע"כ אין מניעה לאשר.

מבוקש מרפסות זיז בשטח של $8.04 + 4.86 = 12.9$, ניתן
לאשר היות ואין עוד מרפסות זיז במבנה.

התנגדויות

התקבלו התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

חריגה משטחים המותרים בתב"ע

מניידים שטחים שלא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה

מניעת פרויקט פינוי בינוי

אי התאמות בהרמוניקה לבין המוצע בשטח אי התאמות בין הבקשה לבין הקיים בשטח לא בוצע פרסום בכפוף לתיקון הערות שע"ג להרמוניקה c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2531ב תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד התיק נידון בוועדה בתאריך 19/09/2022 ונדחה במתכונת המוצעת מהסיבות כדלהלן: היות והבקשה כוללת בניה בשונה מנספח הבינוי הקיים למבנה דבר הגורם לחריגה בשטחי הבניה המבוקשים , חריגה במספר הקומות וכן לא הגישו אישור חיזוק מבנים טרם דיון וזאת כי לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבניין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים. כעת תוקנו הליקויים הנדרשים וכן התיק עבר פרסום חוזר בתאריך 12/09/2023 התקבלו התנגדויות במערכת, להלן פרוט הדברים: מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 2531א 2531 התכנית כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	14/03/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף סטיה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, נספח מס' 1. התכנית שותקת לעניין נספח הבינוי וע"כ מחייבת. כיוון שמוצע בשונה מנספח הבינוי הדבר נדרש להקלה. בוצע השלמת פרסום על "בניה בשונה מנספח הבינוי", אין מניעה לאשר הקלה זו. יפורט בהרחבה בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2020/5959 שהופק בתאריך 06/08/2020. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהתקבלו מתיק המידע למעט עמודת הממ"דים המוצעים בחזית דרומית מערבית ובחזית צפונית מזרחית, יפורט בהמשך בסעיף ממ"דים וכן חריגות בקומה השלישית יפורט בסעיף בינוי. מספר קומות ע"פ התכנית סעיף 9(ג) "מס' הקומות המירבי לבניין המרכזי הקיים בחלקה יהא שלוש קומות". המבנה הקיים הינו בעל 2 קומות, מבוקש תוספת קומה וכן תוספת מחסן בקומת המרתף. סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית (מחסן בלבד) אין מניעה לאשר. גבהים לא מפורט גובה מותר למבנה בתכנית, ע"פ נספח הבינוי הגובה לתוספת הקומה הינו 2.3 מ' ולגג רעפים 1.7 מ'.		

פורסמה הקלה לגובה הבינוי והיא "הקלה להגבהת הבינוי העולה על 9.9 מ' המותר לצורך שיפור בינוי", אין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת. מספר יחידות דיור ע"פ התכנית סעיף 9 (ה) לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה, בבקשה לא מבוקש תוספת יח"ד ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. שטחי בניה שטח עיקרי קיים ע"ג ההרמוניקה: 270.49 מ"ר שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה: 150.95 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 421.44 מ"ר, עומד במותר נותר 6.73 מ"ר. שטח שירות קיים ע"ג ההרמוניקה: 17.65 מ"ר שטח שירות מוצע ע"ג ההרמוניקה 69.99 מ"ר (מתוכם 50.52 מ"ר הינם שטחי מרחב מוגן שניתנים בנוסף לשטחים המותרים בתכנית). סה"כ שירות קיים+ מוצע 87.64 מ"ר 87.64-(ממ"דים)50.52=37.12 37.12-(מחסן 8% ממתאר) 8.47=28.65 מ"ר. 5.65-23=28.65 מ"ר, חסר 5.65 שטח שירות ע"כ שטח זה נלקח משטח עיקרי נותר (נדרש לציין זאת מתחת טבלה 1 בהרמוניקה). פורסמה הקלה והיא " ניוד שטחי בניה בין הקומות", אין מניעה לאשר הקלה זו וע"כ יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתכנית שהם: 428.17 מ"ר שטח עיקרי. 23 מ"ר שטח שירות.		

ע"פ התכנית השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של הבניין המרכזי בחלקה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה".

בינוי

מפלט 2.55:-

מבוקש תוספת מחסן לדירה מס' 2 בשטח של 8.47 מ"ר.

ניתן לקבל מחסן בשטח שאינו עולה על 8% מהדירה וזאת כי התכנית כפופה לתכנית המתאר.

שטח הדירה הינו 97.37 מ"ר, 8% משטח הדירה, סה"כ ניתן לקבל מחסן בשטח של 7.78 מ"ר, יש לדייק גודל מחסן למותר.

פורסמה הקלה והיא " הקלה לשטח מחסן עד 8% משטח הדירה" – ניתן לאשר.

הגישה למחסן הינה דרך דירה מס' 2, לא נצרך לתכנית צל היות וכל השכנים הם חלק מהבקשה.

מפלט 0.00

דירה מס' 1:

- מוצע תוספת מרפסת שירות בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

- מוצע תוספת שטח עיקרי בתחום קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

דירה מס' 2:

- מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח וכן תוספת שטח עיקרי המהווה כניסה לממ"ד שלא בהתאם לנספח, כאמור פורסמה הקלה, ע"כ אין מניעה לאשר.

- מוצע פיתוח השטח הצמוד לדירה, יש להראות כנדרש.

מפלס +2.80

דירה מס' 3:

מוצע מרפסת גג ע"ג תוספת שטח עיקרי מדירה 1, אין מניעה לאשר.

דירה מס' 4:

מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ נספח בחזית צפונית, וכן תוספת שטח עיקרי בחזית מערבית ומזרחית בתחום קווי הבניין שלא ע"פ נספח, פורסמה הקלה בנידון, אין מניעה לאשר.

מפלס +5.95

דירה מס' 3:

מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

מוצע תוספת מרפסת גג ע"ג הבינוי של הדירה, בחזית מערבית המרפסת חורגת מקו הבניין בכ 0.7 מ', פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 5.65 מ', יש לצמצם מעט חריגה כך שיעמוד ב-10% המותרים.

דירה מס' 4:

מוצע שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה של גרם המדרגות מקו הבניין בכ-1.48 מ'.

פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 14.75 מ"ר עומד במותר.

מבוקש מרפסת גג החורג מקו בניין בקומה זו, פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח הקדמי לבינוי בהתאם לקו הבינוי בקטע רחוב מצומת לצומת", הוכח עמידה בתנאי זה ע"כ אין מניעה לאשר.

מבוקש מרפסות זיז בשטח של $8.04 + 4.86 = 12.9$, ניתן
לאשר היות ואין עוד מרפסות זיז במבנה.

ממדים

מוצע 4 ממ"דים עבור 4 יח"ד, אין מניעה לאשר.

הממ"דים עבור דירות 1 ו-3 מוצעים בחזית קדמית בחריגה
מקו בניין של 3.10 מ'.

הממ"דים עבור דירות 2 ו-4 מוצעים בחזית אחורית בחריגה
של 3.2 מ' מקו הבניין.

פורסמה הקלה והיא " הקלה לבניית עמודת ממ"דים בחזית
מזרחית ובחזית מערבית בהתאם למדיניות הממ"דים".

מיקום הממ"דים בחריגה מקו הבניין נבדק ואושר ע"י
הבוחנת הרלוונטית -לאחר מכן עבור פרסום נוסף.

תימוכין קניינים בשטח משותף

כל בעלי הזכויות במבנה הינן חלק מהבקשה.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך
16/06/2022

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך
11/05/2022

חיזוק מבנים

ע"פ התכנית "בעת מתן היתר הבניה יבדק הנושא של חוזק
הבניין בתאום עם מהנדס העיר".

מתוידק בארכיב אישור הנדסי למבנה.

התנגדויות התקבלו התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: חריגה משטחים המותרים בתב"ע מניידים שטחים לא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה מניעת פרויקט פינוי בינוי אי התאמות בהרמוניקה לבין המוצע בשטח אי התאמות בין הבקשה לבין הקיים בשטח לא בוצע פרסום		
הקלה להגבהת הבינוי העולה על 9.9 מטר המותר לצורך שיפור בינוי חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים חריגה מהמרווח האחורי עד 30% לבינוי ללא פתחים ניוד שטח בניה בין הקומות הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי . הקלה לבניית עמודת ממ"דים בחזית מזרחית ובחזית מערבית בהתאם למדיניות חריגה מהמרווח הקדמי לבינוי בהתאם לקו הבינוי בקטע רחוב מצומת לצומת . הקלה לשטח מחסן עד 8% משטח הדירה	17/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה נדחית היות והבקשה כוללת בניה בשונה מנספח הבינוי הקיים למבנה דבר הגורם לחריגה בשטחי הבניה המבוקשים , חריגה במספר הקומות וכן לא הגישו אישור חיזוק מבנים טרם דיון וזאת כי לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבניין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים	19/09/2022	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

עוד יצוין כי מחלקת איכות הסביבה דחו את הבקשה היות ולא הגישו פרט ראדון וחישוב פסולת .

להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 1, 3,4,

קומת מרתף מפלס -2.55 :

מבקשים בחזית מזרחית 2 מחסנים מחסן אחד עבור דירה מספר 1 ומחסן אחד עבור דירה מספר 4 כאשר עבור דירה מספר 2 מציגים מחסן קיים ומאושר

גישה למחסנים אלו היא חיצונית יש לציין כי המחסן המבוקש עבור דירה מספר 1 חורג מקו בנין צידי ונצמד למבנה מספר 1 הקיים בחזית זו וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לחריגה מקו בנין אחורי בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% "

יש לציין כי המחסנים מתוכננים בניגוד למדיניות המחלקה בנושא וזאת כמפורט להלן :

גישה -הגישה למחסנים המבוקשים צריכה להיות מתוכננת מגרם המדרגות המשותף של הבניין כאשר בבקשה הנוכחית ביקשו גישה חיצונית עבור כל מחסן

בפגישה שהתקיימה עלה כי לא ניתן לתכנן את המחסנים מתחת למבנה הקיים כך שניתן לאפשר גישה חיצונית בתנאי שיתכננו מעבר משותף המוביל לכניסות של כל המחסנים

שטח מחסן – עבור כל יח"ד ניתן לבקש מחסן בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה אליה הוא משויך וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה להגדלת שטח מחסן מ8% ל20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בדבר " הקלה שטח מחסנים עד 20 מ"ר במרתף " כאשר לא ניתן לממש הקלה זו מכיוון והתב"ע הופקדה לאחר 1989 ואושרה מיום 29.10.1999 כך שהקלה זו נדחית ויש לתכנן את שטח המחסן באופן שלא יעלה על 8% משטח הדירה

גובה – מותר 2.2 מטר מוצע : 2.2 מטר כנדרש

תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל הדיירים בחלקה אלא רק למבקשים בבקשה זו כך שיש להציג תכנון עתידי לכל הדיירים שהם לא חלק מהבקשה וכן יש להציג מספר היתר בניה למחסן המאושר באם אין היתר בניה יש להציג כחלק מבוקש בבקשה הנוכחית

חריגה מקו בנין עבור דירה מספר 4 מבקשים מחסן בתחום קו בנין כתום וכן עבור דירה מספר 1 מבקשים מחסן החורג מקו בנין צידי וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% " הקלה זו תיבחן רק לאחר שיוצג בתוכניות באופן ברור גבולות החלקה וקו בנין

עבור חריגה זו וזאת מכיוון שלפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 30% עבור קיר ללא פתחים ובבקשה הנוכחית הקיר החורג כולל פתח ולכן עליו לשמור על חריגה של 10% וכמובן יש לתת את הדעת למבנה הקיים בחזית זו כאשר אין התייחסות בתוכניות למבנה מאושר זה

קומת כניסה מפלס +0.00 :

מבקשים עבור דירה מספר 2 עמודים בצמוד לדירתם הקיימת וזאת על מנת לבסס את הבינוי בקומות העליונות – לא ניתן לאשר עמודים אלו מהדברים הבאים :

1. לא הגישו הסכמה של דירה זו עבור הוספת העמודים בצמוד לדירתם

2. העמודים המבוקשים חורגים מקו בנין שזה אומר שכל תוספות הבניה בקומות העליונות חורגות מקו בנין

לא פורסמה הקלה מתאימה ואין התייחסות לעמידה של החריגות הנובעות מכך בתקנות החוק .

לכן יש לתכנן את התוספות בתחום קונטור המבנה הקיים בלי עמודים / קירות מיותרים .

מבקשים ממ"ד לדירה מספר 1 בחזית דרומית כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין קדמי וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " בינוי ממ"דים, מרפסות ושטחי בינוי בחזית קדמית בחריגה מהמרווח הקדמי ובהתאם לקו בינוי קטע רחוב בחזית הקדמית מצומת לצומת " הקלה זו תאושר בתנאים הבאים :

הקלה – פורסמה הקלה כנדרש .

תכנית צל – יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבניין כך שאין מענה מיגוני לדירה מספר 2

הסכמות שכנים- התקבלה הסכמה של 2/3 מהשכנים עבור הממ"ד המוצע היות וכל השכנים פרט לדירה 2 הם חלק מהבקשה .

מיקום הממ"ד בהתאם למדיניות המחלקה בנושא – מוצע ממ"ד בחזית קדמית השומר על חריגה של 50% במרווח הקדמי כאשר התכנון של הממ"ד מתיישר עם בינוי מאושר כנדרש

מבקשים מרפסת גג בחזית מזרחית מעל המחסן המבוקש בקומת המרתף – לא ניתן לאשר מרפסת בהמשך למרפסת

קיימת וכן סה"כ שטח מרפסות זיז עולה על המותר ליח"ד לפי תקנות החוק וכן יש לתכנן את המרפסות בחזית זו לפי מדיניות מהנדס העיר בצמדים עוד יצוין כי התוכנית מוצגת בשונה מהיתר הבניה שניתן בבקשה 1984.142.1 ולכן יש להתאים את הבינוי למאושר בהיתר בניה זה וכל בניה השונה מהיתר זה יש להסדיר בבקשה הנוכחית . קומה ראשונה מפלס +2.80 : עבור דירה מספר 3 מבקשים את הבינוי הבא: מבקשים ממ"ד בחזית הדרומית מעל הממ"ד המבוקש לדירה מספר 1 – ניתן לראות התייחסות לתוספת הממ"ד בדירה מספר 1 קומת כניסה . לדירה זו קיימת כניסה מהחזית הדרומית ע"י גרם מדרגות המחבר מהחניה הקיימת לדירה כאשר לפי נספח בינוי למבואת כניסה זו קיים גג רעפים המוצג להריסה אין התייחסות לכך בתוכניות כך שיש להציג קירוי זה להריסה . מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 2.2 מטר כאשר לא ניתן לראות מהיכן יוצאים למרפסת זו – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן המוצג היות ולא מתוכננות לפי ההנחיות בנושא , לא ניתן לבקש מרפסות שרות במקרה זה היות וישנה תב"ע מאוחרת ורק כאשר התב"ע כפופה למתאר נטו מאפשרים תוספת מרפסות אלו . מבקשים מרפסת גג בחזית מערבית בתחום קו בנין – מרפסת גג זו תאושר רק לאחר הכשרת הבינוי הקיים מתחת למרפסת זו היות ולא נמצא היתר בניה עבור הבינוי הקיים . עבור דירה מספר 4 מבקשים את הבינוי הבא: מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית במידות של 3.95 x 8.0 מטר החורגת מקו בנין מזרחי , תוספת זו מבוקשת לפי נספח בינוי אך במידות השונות מנספח הבינוי ואף כוללת חריגה מקו בנין – יש לתכנן את תוספת הבניה בהתאם לנספח הבינוי ללא חריגה מקו בנין ושטחי הבניה וכן את הממ"ד יש לחשב כשטח עיקרי היות והנו מבוקש מעל חדר רגיל מתחתיו כך שאיננו נחשב לממ"ד אלה חדר מחוזק ולא ניתן לקבל שטחי שירות נוספים עבורו. מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית בתחם קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח יותר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן		

לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות מה גם שתוספת זו גורמת לכך שנוצר בקומת הכניסה חלל מקורה אשר לא הוכח עבורו שטחי בניה מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית בתחום קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח יותר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת גג כל עוד לא הוצג היתר בניה לבינוי הקיים מתחת לתוספת זו . קומה ב' מפלס +5.95 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר את תוספת הקומה הנ"ל אך יש לתכנן קומה זו ללא תוספת מרפסות שרות אשר לא מאושרות ויש לבטלן וכן לא ניתן לאשר את הגישה המבוקשת מגרם המדרגות לדירה מספר 4 מהווה תקדים לפיצול יח"ד כך שהתכנון המוצע לאחר הוועדה יבחן בשנית . קומה ג' מפלס +9.27 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר קומה לשימוש טכני בלבד התכנון המוצע גורם ל"תוספת קומה "כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף גובה ומספר הקומות לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תיקון חישובי השטחים באופן שעובי היקרות יחושב באופן מלא . יש לציין שאין מניעה להוסיף דייר נוסף בהתאם לסיכום מול ר"צ, כאשר עניין הצורך בהליך פרסומי ייבחן לעת הגשת ההרמוניקה המתוקנת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום להגשת תוכנית מתוקנת		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	07/09/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף

מסדר היום		
הבקשה נדחית היות והבקשה כוללת בניה בשונה מנספח הבינוי הקיים למבנה דבר הגורם לחריגה בשטחי הבניה המבוקשים, חריגה במספר הקומות וכן לא הגישו אישור חיזוק מבנים טרם דיון וזאת כי לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבניין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים עוד יצוין כי מחלקת איכות הסביבה דחו את הבקשה היות ולא הגישו פרט ראדון וחישוב פסולת. להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 1, 3,4 קומת מרתף מפלס -2.55 : מבקשים בחזית מזרחית 2 מחסנים מחסן אחד עבור דירה מספר 1 ומחסן אחד עבור דירה מספר 4 כאשר עבור דירה מספר 2 מציגים מחסן קיים ומאושר גישה למחסנים אלו היא חיצונית יש לציין כי המחסן המבוקש עבור דירה מספר 1 חורג מקו בנין צידי ונצמד למבנה מספר 1 הקיים בחזית זו וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לחריגה מקו בנין אחורי בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% " יש לציין כי המחסנים מתוכננים בניגוד למדיניות המחלקה בנושא וזאת כמפורט להלן : גישה -הגישה למחסנים המבוקשים צריכה להיות מתוכננת מגרם המדרגות המשותף של הבניין כאשר בבקשה הנוכחית ביקשו גישה חיצונית עבור כל מחסן בפגישה שהתקיימה עלה כי לא ניתן לתכנן את המחסנים מתחת למבנה הקיים כך שניתן לאפשר גישה חיצונית בתנאי שיתכננו מעבר משותף המוביל לכניסות של כל המחסנים שטח מחסן – עבור כל יח"ד ניתן לבקש מחסן בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה אליה הוא משויך וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה להגדלת שטח מחסן מ8% ל20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בדבר " הקלה שטח מחסנים עד 20 מ"ר במרתף " כאשר לא ניתן לממש הקלה זו מכיוון והתב"ע הופקדה לאחר 1989 ואושרה מיום 29.10.1999 כך שהקלה זו נדחית ויש לתכנן את שטח המחסן באופן שלא יעלה על 8% משטח הדירה גובה – מותר 2.2 מטר מוצע : 2.2 מטר כנדרש	29/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל הדיירים בחלקה אלא רק למבקשים בבקשה זו כך שיש להציג תכנון עתידי לכל הדיירים שהם לא חלק מהבקשה וכן יש להציג מספר היתר בניה למחסן המאושר באם אין היתר בניה יש להציגו כחלק מבקש בבקשה הנוכחית חריגה מקו בנין עבור דירה מספר 4 מבקשים מחסן בתחום קו בנין כתום וכן עבור דירה מספר 1 מבקשים מחסן החורג מקו בנין צידי וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% " הקלה זו תיבחן רק לאחר שיוצג בתוכניות באופן ברור גבולות החלקה וקו בנין עבור חריגה זו וזאת מכיוון שלפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 30% עבור קיר ללא פתחים ובבקשה הנוכחית הקיר החורג כולל פתח ולכן עליו לשמור על חריגה של 10% וכמובן יש לתת את הדעת למבנה הקיים בחזית זו כאשר אין התייחסות בתוכניות למבנה מאושר זה קומת כניסה מפלס +0.00 : מבקשים עבור דירה מספר 2 עמודים בצמוד לדירתם הקיימת וזאת על מנת לבסס את הבינוי בקומות העליונות – לא ניתן לאשר עמודים אלו מהדברים הבאים : 1. לא הגישו הסכמה של דירה זו עבור הוספת העמודים בצמוד לדירתם 2. העמודים המבוקשים חורגים מקו בנין שזה אומר שכל תוספות הבניה בקומות העליונות חורגות מקו בנין לא פורסמה הקלה מתאימה ואין התייחסות לעמידה של החריגות הנובעות מכך בתקנות החוק . לכן יש לתכנן את התוספות בתחום קונטור המבנה הקיים בלי עמודים / קירות מיותרים . מבקשים ממ"ד לדירה מספר 1 בחזית דרומית כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין קדמי וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " בינוי ממ"דים, מרפסות ושטחי בינוי בחזית קדמית בחריגה מהמרווח הקדמי ובהתאם לקו בינוי קטע רחוב בחזית הקדמית מצומת לצומת " הקלה זו תאושר בתנאים הבאים : הקלה –פורסמה הקלה כנדרש . תכנית צל – יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבניין כך שאין מענה מיגוני לדירה מספר 2 הסכמות שכנים- התקבלה הסכמה של 2/3 מהשכנים עבור הממ"ד המוצע היות וכל השכנים פרט לדירה 2 הם חלק מהבקשה .	

מיקום הממ"ד בהתאם למדיניות המחלקה בנושא – מוצע ממ"ד בחזית קדמית השומר על חריגה של 50% במרווח הקדמי כאשר התכנון של הממ"ד מתיישר עם בינוי מאושר כנדרש		
מבקשים מרפסת גג בחזית מזרחית מעל המחסן המבוקש בקומת המרתף – לא ניתן לאשר מרפסת בהמשך למרפסת קיימת וכן סה"כ שטח מרפסות זיז עולה על המותר ליח"ד לפי תקנות החוק וכן יש לתכנן את המרפסות בחזית זו לפי מדיניות מהנדס העיר בצמדים		
עוד יצוין כי התוכנית מוצגת בשונה מהיתר הבניה שניתן בבקשה 1984.142.1 ולכן יש להתאים את הבינוי למאוסר בהיתר בניה זה וכל בניה השונה מהיתר זה יש להסדיר בבקשה הנוכחית .		
קומה ראשונה מפלס +2.80 :		
עבור דירה מספר 3 מבקשים את הבינוי הבא:		
מבקשים ממ"ד בחזית הדרומית מעל הממ"ד המבוקש לדירה מספר 1 – ניתן לראות התייחסות לתוספת הממ"ד בדירה מספר 1 קומת כניסה .		
לדירה זו קיימת כניסה מהחזית הדרומית ע"י גרם מדרגות המחובר מהחניה הקיימת לדירה כאשר לפי נספח בינוי למבואת כניסה זו קיים גג רעפים המוצג להריסה אין התייחסות לכך בתוכניות כך שיש להציג קירוי זה להריסה .		
מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 2.2 מטר כאשר לא ניתן לראות מהיכן יוצאים למרפסת זו – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן המוצג היות ולא מתוכננות לפי ההנחיות בנושא ,		
לא ניתן לבקש מרפסות שרות במקרה זה היות וישנה תב"ע מאוחרת ורק כאשר התב"ע כפופה למתאר נטו מאפשרים תוספת מרפסות אלו .		
מבקשים מרפסת גג בחזית מערבית בתחום קו בנין – מרפסת גג זו תאושר רק לאחר הכשרת הבינוי הקיים מתחת למרפסת זו היות ולא נמצא היתר בניה עבור הבינוי הקיים .		
עבור דירה מספר 4 מבקשים את הבינוי הבא:		
מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית במידות של 3.95 x 8.0 מטר החורגת מקו בנין מזרחי , תוספת זו מבוקשת לפי		

נספח בינוי אך במידות השונות מנספח הבינוי ואף כוללת חריגה מקו בנין – יש לתכנן את תוספת הבניה בהתאם לנספח הבינוי ללא חריגה מקו בנין ושטחי הבניה וכן את הממד, יש לחשב כשטח עיקרי היות והנו מבוקש מעל חדר רגיל מתחתיו כך שאיננו נחשב לממ"ד אלה חדר מחוזק ולא ניתן לקבל שטחי שירות נוספים עבורו. מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית בתחם קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח ייתר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות מה גם שתוספת זו גורמת לכך שנוצר בקומת הכניסה חלל מקורה אשר לא הוכח עבורו שטחי בניה מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית בתחום קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח ייתר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת גג כל עוד לא הוצג היתר בניה לבינוי הקיים מתחת לתוספת זו . קומה ב' מפלס +5.95 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר את תוספת הקומה הנ"ל אך יש לתכנן קומה זו ללא תוספת מרפסות שרות אשר לא מאושרות ויש לבטלן וכן לא ניתן לאשר את הגישה המבוקשת מגרם המדרגות לדירה מספר 4 מהווה תקדים לפיצול יח"ד כך שהתכנון המוצע לאחר הוועדה יבחן בשנית . קומה ג' מפלס +9.27 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר קומה לשימוש טכני בלבד התכנון המוצע גורם ל"תוספת קומה" כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף גובה ומספר הקומות לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תיקון חישובי השטחים באופן שעובי היקרות יחושב באופן מלא .		

חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2531'ב' הקובעת אזור מגורים 4 מיוחד , תחילת תוקף 29.10.1999 בכפיפות למתאר 62 . להלן התייחסות לסעיפים הנדרשים לבחינת הבקשה סעיף הקלות / סטייה ניכרת: אין סעיף סטייה ניכרת בתב"ע הנוכחית . נספח בינוי: התכנית כוללת נספח בינוי . קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי חלק מהבינוי המבוקש חורג מקו בנין ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . . מספר יח"ד : התב"ע לא קבעה מספר יח"ד אך צינה בסעיף 9 (ה) בהערות לטבלת השטחים כי לא תותר תוספת יח"ד – לא מבקשים תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית גובה ומספר קומות : לפי סעיף 9 ג (ג) להוראות התוכנית מספר הקומות המותרות הם 3 כאשר גג הקומה השלישית הוא רעפים ושיאו עומד על 9.9 מטר ממפלס הכניסה וכולל שימוש טכני בחלל גג הרעפים . בחלקה קיים מבנה מגורים הכולל 2 קומות עם גג שטוח כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 2 קומות עם גג רעפים כאשר הקומה השנייה מבוקשת כ"עלית גג "לשינוי המבוקש פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר הגבהת שינוי לשיפור בינוי וניצול זכויות הבניה כולל בעליית גג" יש לציין כי הקלה זו לא מדויקת היות והבינוי המבוקש שונה מנספח הבינוי ומחייב הקלות אחרות כמפורט להלן : לפי נספח בינוי גובה הקומה החדשה הינו : 2.45 מטר ועלית גג לשימוש טכני בגובה של 1.8 מטר	29/08/2022	חוות דעת תכנונית

9.9 מטר כאשר גובה זה כולל עלית גג לשימוש טכני בלבד . בקשה הנוכחית מבקשים קומה חדשה בגובה של 3.1 מטר כאשר לגובה זה הוסיפו קומה בגובה של 2.8 מטר כך שניתן לראות שההקלה אשר פרסמו לעניין שיפור אדריכלי אינה משקפת את התכנון המוצע ובמקום לשפר את החלל טכני מוסיפים קומה לשימוש עיקרי כך שקומה זו מהווה קומה רביעית במבנה ומיועדת לשימוש מגורים לכל דבר ועניין וזאת כמובן כאשר לא נתנו את הדעת לכך שהיה צורך בפרסום הקלה ל" תוספת קומה " כך שלא נבחן הנושא לעמידות בהנחיות המחלקה בנושא וכמובן קומה זו גורמת לחריגה בשטחי הבניה המותרים כאשר לא הוכח מקור זכויות ולכן יש לתכנן את הקומה השלישית בהתאם לנספח הבינוי . 2. לפי נספח בינוי גובה המבנה הינו 9.9 מטר כאשר גובה זה כולל עלית גג לשימוש טכני . בבקשה הנוכחית מבקשים את המבנה בגובה של 12.83 מטר כך שניתן לראות כי התכנון המוצע גורם למבנה לחרוג ב2.93 מטר מהגובה המותר , כך שלא פורסמה הקלה ל"חריגה בגובה מבנה מהגובה המאושר " יש להנמיך את גובה הקומה לגובה המותר עפ"י נספח ובאופן שהגובה הסופי של הגג לא יעלה על 9.9 מטר . חיפוי המבנה : לפי סעיף 9(ז-3) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד כדוגמת הקומה העליונה לא מציגים את סוג החיפוי , יש לציין חיפוי זה בתוכניות גגות המבנה : לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות גגות רעפים בתנאי שהצבת הקולטים יהיו צמודים לגג המשופע -בבקשה הנוכחית מבקשים חלל גג ללא התייחסות לקולטים יש להציג זאת כנדרש בתוכניות כנדרש . בינוי : להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 1, 3,4 קומת מרתף מפלס -2.55 : מבקשים בחזית מזרחית 2 מחסנים מחסן אחד עבור דירה מספר 1 ומחסן אחד עבור דירה מספר 4 כאשר עבור דירה מספר 2 מציגים מחסן קיים ומאושר גישה למחסנים אלו היא חיצונית יש לציין כי המחסן המבוקש עבור דירה מספר 1 חורג מקו בנין צידי ונצמד למבנה מספר 1 הקיים בחזית זו וזאת בכפוף להקלה	

שפורסמה לחריגה מקו בנין אחורי בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% " יש לציין כי המחסנים מתוכננים בניגוד למדיניות המחלקה בנושא וזאת כמפורט להלן : גישה -הגישה למחסנים המבוקשים צריכה להיות מתוכננת מגרם המדרגות המשותף של הבניין כאשר בבקשה הנוכחית ביקשו גישה חיצונית עבור כל מחסן בפגישה שהתקיימה עלה כי לא ניתן לתכנן את המחסנים מתחת למבנה הקיים כך שניתן לאפשר גישה חיצונית בתנאי שיתכננו מעבר משותף המוביל לכניסות של כל המחסנים שטח מחסן – עבור כל יח"ד ניתן לבקש מחסן בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה אליה הוא משויך וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה להגדלת שטח מחסן מ8% ל20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בדבר " הקלה שטח מחסנים עד 20 מ"ר במרתף " כאשר לא ניתן לממש הקלה זו מכיוון והתב"ע הופקדה לאחר 1989 ואושרה מיום 29.10.1999 כך שהקלה זו נדחת ויש לתכנן את שטח המחסן באופן שלא יעלה על 8% משטח הדירה גובה – מותר 2.2 מטר מוצע : 2.2 מטר כנדרש תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל הדיירים בחלקה אלא רק למבקשים בבקשה זו כך שיש להציג תכנון עתידי לכל הדיירים שהם לא חלק מהבקשה וכן יש להציג מספר היתר בניה למחסן המאושר באם אין היתר בניה יש להציגו כחלק מבקש בבקשה הנוכחית חריגה מקו בנין עבור דירה מספר 4 מבקשים מחסן בתחום קו בנין כתום וכן עבור דירה מספר 1 מבקשים מחסן החורג מקו בנין צידי וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר" בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% " הקלה זו תיבחן רק לאחר שיוצג בתוכניות באופן ברור גבולות החלקה וקו בנין עבור חריגה זו וזאת מכיוון שלפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 30% עבור קיר ללא פתחים ובבקשה הנוכחית הקיר החורג כולל פתח ולכן עליו לשמור על חריגה של 10% וכמובן יש לתת את הדעת למבנה הקיים בחזית זו כאשר אין התייחסות בתוכניות למבנה מאושר זה קומת כניסה מפלס +0.00 : מבקשים עבור דירה מספר 2 עמודים בצמוד לדירתם הקיימת וזאת על מנת לבסס את הבינוי בקומות העליונות – לא ניתן לאשר עמודים אלו מהדברים הבאים : 1. לא הגישו הסכמה של דירה זו עבור הוספת העמודים בצמוד לדירתם	

2. העמודים המבוקשים חורגים מקו בנין שזה אומר שכל תוספות הבניה בקומות העליונות חורגות מקו בנין לא פורסמה הקלה מתאימה ואין התייחסות לעמידה של החריגות הנובעות מכך בתקנות החוק . לכן יש לתכנן את התוספות בתחום קונטור המבנה הקיים בלי עמודים / קירות מיותרים . מבקשים ממ"ד לדירה מספר 1 בחזית דרומית כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין קדמי וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " בינוי ממ"דים, מרפסות ושטחי בינוי בחזית קדמית בחריגה מהמרווח הקדמי ובהתאם לקו בינוי קטע רחוב בחזית הקדמית מצומת לצומת " הקלה זו תאושר בתנאים הבאים : הקלה – פורסמה הקלה כנדרש . תכנית צל – יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבנין כך שאין מענה מיגוני לדירה מספר 2 הסכמות שכנים- התקבלה הסכמה של 2/3 מהשכנים עבור הממ"ד המוצע היות וכל השכנים פרט לדירה 2 הם חלק מהבקשה . מיקום הממ"ד בהתאם למדיניות המחלקה בנושא – מוצע ממ"ד בחזית קדמית השומר על חריגה של 50% במרווח הקדמי כאשר התכנון של הממ"ד מתיישר עם בינוי מאושר כנדרש מבקשים מרפסת גג בחזית מזרחית מעל המחסן המבוקש בקומת המרתף – לא ניתן לאשר מרפסת בהמשך למרפסת קיימת וכן סה"כ שטח מרפסות זיז עולה על המותר ליח"ד לפי תקנות החוק וכן יש לתכנן את המרפסות בחזית זו לפי מדיניות מהנדס העיר בצמדים עוד יצוין כי התוכנית מוצגת בשונה מהיתר הבניה שניתן בבקשה 1984.142.1 ולכן יש להתאים את הבינוי למאושר בהיתר בניה זה וכל בניה השונה מהיתר זה יש להסדיר בבקשה הנוכחית . קומה ראשונה מפלס +2.80 : עבור דירה מספר 3 מבקשים את הבינוי הבא: מבקשים ממ"ד בחזית הדרומית מעל הממ"ד המבוקש		

לדירה מספר 1 – ניתן לראות התייחסות לתוספת הממ"ד בדירה מספר 1 קומת כניסה . לדירה זו קיימת כניסה מהחזית הדרומית ע"י גרם מדרגות המחבר מהחניה הקיימת לדירה כאשר לפי נספח בינוי למבואת כניסה זו קיים גג רעפים המוצג להריסה אין התייחסות לכך בתוכניות כך שיש להציג קירו זה להריסה . מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 2.2 מטר כאשר לא ניתן לראות מהיכן יוצאים למרפסת זו – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן המוצג היות ולא מתוכננות לפי ההנחיות בנושא , לא ניתן לבקש מרפסות שרות במקרה זה היות וישנה תב"ע מאוחרת ורק כאשר התב"ע כפופה למתאר נטו מאפשרים תוספת מרפסות אלו . מבקשים מרפסת גג בחזית מערבית בתחום קו בנין – מרפסת גג זו תאושר רק לאחר הכשרת הבינוי הקיים מתחת למרפסת זו היות ולא נמצא היתר בניה עבור הבינוי הקיים . עבור דירה מספר 4 מבקשים את הבינוי הבא: מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית במידות של 8.0×3.95 מטר החורגת מקו בנין מזרחי , תוספת זו מבוקשת לפי נספח בינוי אך במידות השונות מנספח הבינוי ואף כוללת חריגה מקו בנין – יש לתכנן את תוספת הבניה בהתאם לנספח הבינוי ללא חריגה מקו בנין ושטחי הבניה וכן את הממ"ד יש לחשב כשטח עיקרי היות והנו מבוקש מעל חדר רגיל מתחתיו כך שאיננו נחשב לממ"ד אלה חדר מחוזק ולא ניתן לקבל שטחי שירות נוספים עבורו. מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית בתחום קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח ייתר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות מה גם שתוספת זו גורמת לכך שנוצר בקומת הכניסה חלל מקורה אשר לא הוכח עבורו שטחי בניה . מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית בתחום קו בנין ובשונה מנספח הבינוי כאשר התוספת כוללת מרפסת שרות תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג - לא ניתן לאפשר בינוי זה היות ולא הוכח ייתר שטחי בניה לשטח העיקרי המבוקש וכן לא ניתן לאפשר תוספת מרפסות שרות היות והתב"ע נוגעת בשטחי הבניה וכן כמובן לא ניתן לאפשר מרפסת גג כל עוד לא הוצג היתר בניה לבינוי הקיים מתחת לתוספת זו .		

קומה ב' מפלס +5.95 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר את תוספת הקומה הנ"ל אך יש לתכנן קומה זו ללא תוספת מרפסות שרות אשר לא מאושרות ויש לבטלן וכן יש להתייחס לחריגה של הבינוי כמפורט בקומה א' כאשר הבינוי מבוקש מעל קומה זו ויאושר בכפוף לכך וכן לא ניתן לאשר את הגישה המבוקשת מגרם המדרגות לדירה מספר 4 מהווה תקדים לפיצול יח"ד כך שהתכנון המוצע לאחר הוועדה יבחן בשנית . קומה ג' מפלס +9.27 : מבקשים קומה חדשה הכוללת תוספת לדירות מספר 413 יש לציין כי לפי נספח בינוי ניתן לאפשר קומה לשימוש טכני בלבד התכנון המוצע גורם ל"תוספת קומה" כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף גובה ומספר הקומות שטחי בניה : רקע מדובר בחלקה הכוללת מבנה מרכזי המיועד למגורים וכן מבנה נוסף בחזית מזרחית המיועד ליח"ד אחת כאשר שימוש זה אושר בתב"ע 2531 א . שטח עיקרי אין תוספת שטחים מתחת למפלס קומת 0.00 וכן אין תוספת שטחים בקומת הכניסה מעל מפלס 0.00 (קומה א) מותר שטח עיקרי בהיקף של 36.23 מ"ר , מוצע שטח של 31.68 מ"ר כנדרש . וכן השטח המותר לקומה העליונה (קומה ב' הקומה הנוספת המותרת לפי נספח) הינו : 86.76 מ"ר , מוצע שטח של 61.35 כך שנותר כ 25.41 מ"ר המבוקשים לניוד לקומה הרביעית בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " ניוד שטחי בניה מקומה ראשונה לקומה שניה ולעליית גג " , נושא זה יבחן שוב לאחר הסדרת נושא מספר הקומות . שטחי שרות - קיימת התייחסות לשטחי שרות קיימים כאשר אין תוספת שטחי שרות בתב"ע זו ולכן שטחי השרות כפופים למתאר 62 . בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים , תוספת		

מרפסות ומרפסות שרות . להלן התייחסות למבוקש מרפסות שרות עפ"י מדיניות מחלקת הרישוי ניתן לתכנן מרפסת פנימית מקורה (מרפסת שרות) מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר התכנית החלה על החלקה מפנה לאחר מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 בלבד ואינה נוגעת בשטחים . תב"ע 2531ב מאפשרת תוספת שטחי בניה עיקרים כך שאינה נוגעת בשטחי השרות ולכן ניתן לראות כי התב"ע הקודמת החלה על החלקה כפופה למתאר 62 ומאפשרת מרפסות אלו . נושא זה יבחן לאחר תכנון מרפסות השרות לפי מדיניות המחלקה בנושא ... מרפסות המרפסות המבוקשות יבחנו לאחר תכנון נכון בהתאם להערות המוצגות על גבי תכנית המוצגת באות a מחסנים יש לצין כי ביקשו הקלה כמותית עבור הגדלת שטח מחסן מ%8 ל20 מ"ר בדבר " הקלה שטח מחסנים עד 20 מ"ר במרתף " כאשר לא ניתן לממש הקלה זו מכיוון והתב"ע הופקדה לאחר 1989 ואושרה מיום 29.10.1999 כך שלא ניתן לבקש הקלה זו והקלה זו נדחית כך שיש לתכנן את שטח המחסנים בשטח שלא יעלה על 8% משטח הדירה לסיכום : נושא השטחים יבחן בשנית לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת שטחי בניה בהתאם לשטח המותר מכוח התב"ע וזאת כמובן לאחר הצגת הבינוי בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בחלקה . הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בגג המשותף ל2 דירות הגג , דירה מספר 3 ודירה מספר 4 כאשר המבנה כולל 4 דירות 3 מתוכם מבקשים בבקשה זו ובכך מהווים את הסכמתם לתוכנית כך שיש 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בגג המשותף . חסרים גרפיים בהרמוניקה:		

a יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית כולל תיקון חישובי השטחים באופן שעובי הקירות יחושב באופן מלא . התנגדויות: הוגשו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לדברים הבאים: השטח המבוקש חורג מהשטח המותר לבניה בתב"ע 2531ב הגובה המבוקש בהקלה גורם לתוספת קומה אשר לא נתנו עליה את הדעת קיימת חריגה מקוי הבנין הפונה לחנות אשר לא הוצגה כלל בתוכניות המבנה כולל פיצול דירות כך שיש יותר מ4 יח"ד הקיימות מהבנין המקורי המסמכים לא הוצגו לדיירים כראוי והם חוששים לשימוש ברכוש משותף שלביות ביצוע : בתב"ע הנוכחית אין סעיף שלביות ביצוע . חיזוק מבנים לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבנין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים		
הקלה בדבר הגבהת שינוי לשיפור בינוי וניצול זכויות הבניה כולל בעליית גג . - בנייה בחריגה מהמרווח האחורי עד 30% . - בינוי ממ"דים, מרפסות ושטחי בינוי בחזית קדמית בחריגה מהמרווח הקדמי ובהתאם לקו בינוי קטע רחוב בחזית הקדמית מצומת לצומת . - ניוד שטחי בניה מקומה ראשונה לקומה שניה ולעליית גג . - הקלה שטח מחסנים עד 20 מ במרתף 1- . -	18/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	לפי בקשת מחלקת איכות סביבה יש לקבל את אישורם שוב טרם היתר על מנת שיוגש להם תנאי לפינוי עודפי עפר
11	אישור מורשה נגישות עבור המשך גרם המדרגות המבוקש

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התיק נידון בוועדה בתאריך 19/09/2022 ונדחה במתכונת המוצעת מהסיבות כדלהלן:

היות והבקשה כוללת בניה בשונה מנספח הבינוי הקיים למבנה דבר הגורם לחריגה בשטחי הבניה המבוקשים, חריגה במספר הקומות וכן לא הגישו אישור חיזוק מבנים טרם דיון וזאת כי לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית בדבר כך שיש לבדוק את נושא חוזק הבניין בתאום עם מהנדס העיר – כך שיש להגיש אישור חיזוק מבנים.

כעת תוקנו הליקויים הנדרשים וכן התיק עבר פרסום חוזר בתאריך 12/09/2023 התקבלו התנגדויות במערכת, להלן פרוט הדברים:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2020/5959 שהופק בתאריך 06/08/2020.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהתקבלו מתיק המידע למעט עמודת הממ"דים המוצעים בחזית דרומית מערבית ובחזית צפונית מזרחית, יפורט בהמשך בסעיף ממ"דים וכן חריגות בקומה השלישית יפורט בסעיף בינוי.

שטחי בניה

שטח עיקרי קיים ע"ג ההרמוניקה: 270.49 מ"ר

שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה: 150.95 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע = 421.44 מ"ר, עומד במותר נותר 6.73 מ"ר.

שטח שירות קיים ע"ג ההרמוניקה: 17.65 מ"ר

שטח שירות מוצע ע"ג ההרמוניקה 69.99 מ"ר (מתוכם 50.52 מ"ר הינם שטחי מרחב מוגן שניתנים בנוסף לשטחים המותרים בתכנית).

סה"כ שירות קיים + מוצע 87.64 מ"ר

87.64-(ממ"דים)50.52=37.12

37.12-(מחסן 8% ממתאר) 8.47=28.65 מ"ר.

23-28.65=-5.65 מ"ר, חסר 5.65 שטח שירות ע"כ שטח זה נלקח משטח עיקרי נותר) נדרש לציין זאת מתחת טבלה 1 בהרמוניקה).

פורסמה הקלה והיא " ניוד שטחי בניה בין הקומות", אין מניעה לאשר הקלה זו וע"כ יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתכנית שהם:

428.17 מ"ר שטח עיקרי.

23 מ"ר שטח שירות.

ע"פ התכנית השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של הבניין המרכזי בחלקה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה".

בינוי

מפלס -2.55:

מבוקש תוספת מחסן לדירה מס' 2 בשטח של 8.47 מ"ר.

ניתן לקבל מחסן בשטח שאינו עולה על 8% מהדירה וזאת כי התכנית כפופה לתכנית המתאר.

שטח הדירה הינו 97.37 מ"ר, 8% משטח הדירה, סה"כ ניתן לקבל מחסן בשטח של 7.78 מ"ר, יש לדייק גודל מחסן למותר.

פורסמה הקלה והיא " הקלה לשטח מחסן עד 8% משטח הדירה" – ניתן לאשר הקלה זו.

הגישה למחסן הינה דרך דירה מס' 2, לא נצרך לתכנית צל היות וכל השכנים הם חלק

מהבקשה.

מפלס 0.00

דירה מס' 1:

- מוצע תוספת מרפסת שירות בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

- מוצע תוספת שטח עיקרי בתחום קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

דירה מס' 2:

- מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח וכן תוספת שטח עיקרי המהווה כניסה לממ"ד שלא בהתאם לנספח, כאמור פורסמה הקלה, ע"כ אין מניעה לאשר.

- מוצע פיתוח השטח הצמוד לדירה, יש להראות כנדרש.

מפלס +2.80

דירה מס' 3:

-מוצע מרפסת גג ע"ג תוספת שטח עיקרי מדירה 1, אין מניעה לאשר.

דירה מס' 4:

-מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ נספח בחזית צפונית, וכן תוספת שטח עיקרי בחזית מערבית ומזרחית בתחום קווי הבניין שלא ע"פ נספח, פורסמה הקלה בנידון, אין מניעה לאשר.

מפלס +5.95

דירה מס' 3:

מוצע תוספת שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

מוצע תוספת מרפסת גג ע"ג הבינוי של הדירה, בחזית מערבית המרפסת חורגת מקו הבניין בכ 0.7 מ', פורסמה הקלה והיא" חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 5.65 מ', יש לצמצם מעט חריגה כך שיעמוד ב-10% המותרים.

דירה מס' 4:

מוצע שטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה של גרם המדרגות מקו הבניין בכ-1.48 מ'.

פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים".

המרחק בין קו בניין לגבול מגרש הינו 14.75 מ"ר עומד במותר.

מבוקש מרפסת גג החורג מקו בניין בקומה זו, פורסמה הקלה והיא "חריגה מהמרווח הקדמי לבינוי בהתאם לקו הבינוי בקטע רחוב מצומת לצומת", הוכח עמידה בתנאי זה ע"כ אין מניעה לאשר.

מבוקש מרפסות זיז בשטח של $8.04 + 4.86 = 12.9$, ניתן לאשר היות ואין עוד מרפסות זיז במבנה.

התנגדויות

התקבלו התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

חריגה משטחים המותרים בתב"ע

מניידים שטחים שלא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה

מניעת פרויקט פינוי בינוי

אי התאמות בהרמוניקה לבין המוצע בשטח

אי התאמות בין הבקשה לבין הקיים בשטח

לא בוצע פרסום

בכפוף לתיקון הערות שע"ג להרמוניקה c

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

תיק: 1984/0142.05
 מספר

תאריך: 27/01/2022
 הגשה: 20:28:23

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300250404	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחלי	עקיבא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יוסי בן יעזר

מספר בית	דירה	ת.ד.
45	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-2699965	rblaw.jr@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9780582	מדבר סיני 84 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
69441392	רמי בביאן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	rblaw.jr@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5818466	052-2675048

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9780582	מדבר סיני 84 ירושלים

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

המתנגדים, הגב' רחלי עקיבא ומר אשר וקנין (להלן גם – המתנגדים), הם חוכרים מאת רשות מקרקעי ישראל של שתי דירות בחלקה 42 בגוש 30143. נקדים ונציין כי המבקשים הציגו בבקשה נתון מטעה אודות מספר הדירות שבחלקה, והסתירו ביוזעין את דירותיהם של המתנגדים, נתון היורד לשורש הבקשה ומחייב, כשלעצמו, את דחיית על הסף. הואיל ובחלקה 6 דירות, ולא 4 כנטען ללא כל יסוד בבקשה, הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף החוקי. די באמור לעיל לדחות את הבקשה. מעבר לנדרש נוסיף כי הבקשה להיתר הוגשה בניגוד לדין, תוך הסתרת נתונים מהותיים והצגת מצגים כוזבים, שיש בהם להטעות את הוועדה. הפגמים בבקשה הם רבים, חמורים ויסודיים ויורדים לשורש הבקשה וגוררים את בטלותה. הבקשה גם אינה עומדת בתנאי התכנית ומדיניות התכנון החלות על השטח, מנוגדת לעקרונות תכנון בסיסיים ואישורה עלול לגרום למתנגדים נזקים כבדים ולפגוע בזכויותיהם הקניניות, שלא כדין. המבקשים גם התחמקו מביצוע פרסום של הבקשה כדין ולא מסרו הודעות אישיות כמתחייב. בנסיבות אלו מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה על הסף ולגופה. על הגשת הבקשה נודע למתנגדים באקראי ואין באמור לעיל כדי למצות את טיעוניהם ואת הפגמים שנפלו בבקשה. המתנגדים שומרים על כל זכויותיהם לפרט את מלוא הנימוקים להתנגדות ולצרף מסמכים ככל שיידרשו. המתנגדים מבקשים לזמן אותם ואת בא כוחם, הח"מ, לכל דיון שייקבע, אם ייקבע, בבקשה, על מנת לאפשר להם להגן על זכויותיהם. רמי בביאן, עו"ד ב"כ המתנגדים רחוב מדבר סיני 84, ירושלים 9780582 טל': 02-5818466; 052- פקס': 02-5328033 דוא"ל 2675048 rblaw.jr@gmail.com

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

תיק: 1984/0142.05
 מספר

תאריך: 08/02/2022
 הגשה: 21:48:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36735249	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רועי	פרבר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יוסי בן יעוזר

מספר בית	דירה	ת.ד.
45	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4932215	roefarber@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93301	אליעזר הגדול 8, ירושלים דירה 31

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
 חלק מהמבנה עבודו מוגשת התנגדות

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעמדה המתנגד ☐ המעמדה הישנה
☐ מוגשת ☐ מוגשת

נימוקי ההתנגדות

שיוך המחסן לדירה 4 כפי שמופיע בתכניות פוגע ביכולת 1. שלנו לממש את הזכויות שלנו בעתיד. 2. לאור מגבלת מספר הקומות בתב"ע, בניית הקומות העליונות במלואן באופן שמופיע בבקשת ההיתר מגבילה יכולת עתידית שלנו לבנות במרתף. 3. אנו שומרים לעצמנו את הזכות ללמוד את התכניות לעומקן ולהוסיף טעמים להתנגדות במעמד הועדה. תודה

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

תיק: 1984/0142.05
 מספר

תאריך: 27/01/2022
 הגשה: 20:19:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	201656931	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אשר	וקנין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יוסי בן יעוזר

מספר בית	דירה	ת.ד.
45	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-3933369	rblaw.jr@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9780582	מדבר סיני 84 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
69441392	רמי בביאן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	rblaw.jr@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5818466	052-2675048

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9780582	מדבר סיני 84 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
 ב.דמי גמילות ☒ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

המתנגדים, מר אשר וקנין והגב' רחלי עקיבא (להלן גם – המתנגדים), הם חוכרים מאת רשות מקרקעי ישראל של שתי דירות בחלקה 42 בגוש 30143. בקדים ונציין כי המבקשים הציגו בבקשה נתון מטעה אודות מספר הדירות שבחלקה, והסתירו ביוזעין את דירותיהם של המתנגדים, נתון היורד לשורש הבקשה ומחייב, כשלעצמו, את דחייתה על הסף. הואיל ובחלקה 6 דירות, ולא 4 כנטען ללא כל יסוד בבקשה, הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף החוקי. די באמור לעיל לדחות את הבקשה. מעבר לנדרש נוסיף כי הבקשה להיתר הוגשה בניגוד לדין, תוך הסתרת נתונים מהותיים והצגת מצגים כוזבים, שיש בהם להטעות את הוועדה. הפגמים בבקשה הם רבים, חמורים ויסודיים ויורדים לשורש הבקשה וגוררים את בטלותה. הבקשה גם אינה עומדת בתנאי התכנית ומדיניות התכנון החלות על השטח, מנוגדת לעקרונות תכנון בסיסיים ואישורה עלול לגרום למתנגדים נזקים כבדים ולפגוע בזכויותיהם הקנייניות, שלא כדין. המבקשים גם התחמקו מביצוע פרסום של הבקשה כדין ולא מסרו הודעות אישיות כמתחייב. בנסיבות אלו מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה על הסף ולגופה. על הגשת הבקשה נודע למתנגדים באקראי ואין באמור לעיל כדי למצות את טיעוניהם ואת הפגמים שנפלו בבקשה. המתנגדים שומרים על כל זכויותיהם לפרט את מלוא הנימוקים להתנגדות ולצרף מסמכים ככל שיידרשו. המתנגדים מבקשים לזמן אותם ואת בא כוחם, הח"מ, לכל דיון שייקבע, אם ייקבע, בבקשה, על מנת לאפשר להם להגן על זכויותיהם. רמי בביאן, עו"ד ב"כ המתנגדים רחוב מדבר סיני 84, ירושלים 9780582 טל': 02-5818466; 052-2675048 פקס': 02-5328033 דוא"ל 2675048@rblaw.jr@gmail.com

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

תיק: 1984/0142.05
 מספר

תאריך: 08/02/2022
 הגשה: 12:14:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	42002097	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שמאל	נהרי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		יוסי בן יעזר

מספר בית	דירה	ת.ד.
43		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-3220997	nhshira@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	גבעת שאול 17/14, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

גימיקי ההתנגדות

לא ראיתי את תוכניות הבניה, ואין לי אינטרנט, לכן אני מתנגד.
 כי אני לא יודע מה הנזק של הבניה בעבורי.

5.10.23
67



רמי בביאן ושות' - עורכי דין ונוטריון

Rami Babaian & Co. - Law Offices and Notary

Rami Babaian, advocate & notary
Itai Amram, advocate

רמי בביאן, עורך דין ונוטריון
אייתי עמרם, עורך דין

פקס: 02-5328033
Midbar Sinai St. 84 Jerusalem 9780582

E-mail: rbiaw.jr@gmail.com
אתר המשרד - www.rbabian-law.co.il

טל: 02-5818466
רחוב מדבר סיני 84 ירושלים 9780582

ט"ו כסלו תשפ"ד
28 נובמבר 2023

לכבוד
הגב' שמית בן עזרא
עיריית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים
במסירת אישית

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 1984/0142.05 המתנגדים: אשר וקנין ורחלי עקיבא וקנין

ביום 13.6.23 הגשנו לכם בשם מרשינו, ה"ה אשר וקנין ורחלי עקיבא וקנין, התנגדות לבקשה שבנדון באמצעות הטופס המקוון באתר עיריית ירושלים.

מבדיקה שנערכה מטעם מרשינו באתר עיריית ירושלים התגלה כי הוגשה לכם בקשה מתוקנת, זאת מבלי שנעשה פרסום כמתחייב על פי הדין, ומבלי ליידע את השכנים בחלקה או בסביבתה ומבלי שנתלו מודעות פרסום בחלקה וסביבתה.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מכל זכויות מרשינו וטענותיהם הננו מתכבדים להגיש לכם את ההתנגדות ובגדרה גם את חוות דעתו של אדריכל חיים לוטנר על נספחיה, ממנה עולה כי הבקשה המתוקנת להיתר עומדת בסתירה לתכנית החלה על השטח וחורגת משטחי הבנייה המותרים בתכ"ע.

כמו כן, הבקשה להיתר כוללת בקשה לניוד שטחים ממפלסים נמוכים (כנדרש בתכ"ע) למפלסים שמעל הקרקע – בקשה שאינה ניתנת לאישור במסגרת הקלה. כמו כן, קיימים בתכנית פגמים ואי-התאמות המצדיקות את דחייתה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות הדעת.

חוות הדעת מהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

פירוט הטענות:-

ההתנגדות נוגעת הן לפן המשפטי והן לפן התכנוני:

א. בהיבט המשפטי

דין הבקשה להידחות על הסף מחמת אי-עמידה בתנאי הסף של 3/4 מבעלי הדירות שבחלקה.

בבקשה הסתירו המבקשים מהוועדה את קיומו של המבנה הנוסף בחלקה על שתי הדירות המצויות בו, וזאת תוך ניצול לרעה של המצב הקיים בחלקה בו הרישום בטאבו אינו משקף את מצב הזכויות האמיתי כפי שהוא משתקף הן מחוזי החכירה שבין מרשיי לבין רשות מקרקעי ישראל, והן בתיקי החיתורים שהוציאה עיריית ירושלים ביחס לנכס הנדון.

מצ"ב (מסומנים 1-2) חוזי החכירה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס לשתי הדירות של מרשיי המצויות במבנה הנוסף בחלקה.

מצ"ב (מסומן 3) נסח מרוכז הכולל הערות שנרשמו בהתאם לצו בית המשפט אודות קיומה של תביעה לתיקון הרישום בטאבו לצורך שיקוף שתי הדירות במרשם המקרקעין (ת"א מחוזי ירושלים 48585-12-21). יצוין כי רשות מקרקעי ישראל אישרה את רישום זכויות מרשינו כמבוקש בתביעה.

מצ"ב (מסומנים 4-8) מסמכים על הסכמות הדדיות שניתנו לבנייה מצד אביהם של מרשיי (בעל הזכויות המקורי) לבין יתר בעלי הדירות בחלקה, במסגרת בקשות להיתרים שהוגשו וניתנו על ידי עיריית ירושלים. כמוכח ממסמכים אלה, עיריית ירושלים דרשה וקיבלה את הסכמות הדיירים בשני המבנים המצויים בחלקה.

די באמור לעיל כדי לדחות על הסף את הבקשה בשל אי-עמידה בתנאי הסף כאמור.

3. בהיבט התכנוני

מטעמי זהירות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מרשיי יוסיפו ויטענו כי הבקשה לוקה גם בפגמים יסודיים גם במישור התכנוני, אשר מצדיקים את דחייתה, וחלקם אף עולים כדי הטעייה של הוועדה.

מצ"ב חוות דעת מפורטת של אדריכל חיים לוטנר המציין את הפגמים וההטעיות שבבקשה.

כפי שעולה מחוות הדעת דין הבקשה להידחות גם בהיבט התכנוני, ובין השאר מהנימוקים דלקמן:

1. שטחי הבנייה אשר מבקשת הבקשה לאשר חורגים משטחי הבנייה המותרים על פי התב"ע.

2. על פי הבקשה מנויידים שטחי בנייה ממפלסים נמוכים (כפי שמורה התב"ע) למפלסים שמעל הקרקע ובכך גורמים לפגיעה בזכויות וברווחה של השכנים. כמפורט בחוות הדעת, בקשה זו איננה ניתנה לאישור במסגרת הקלה.

3. בנייה על פי הבקשה עלולה למנוע ניצול האפשרות לפרויקט פינוי-בינוי שהרווח שגלום בו עבור בעלי הזכויות הוא משמעותי ביותר. נראה אפוא שביסוד הבקשה להיתר עומדים שיקולים פסולים ומטרות זרות, ואין ליתן לכך יד.

4. מניעת פרויקט הפינוי-בינוי היא פגיעה במדיניות העירייה לעודד ציפוף השכונה.

5. אי-התאמות משמעותיות בין שרטוטי הבקשה לבין המצב בשטח, כמו למשל השמטה של שרטוט המבנה הקיים.

6. אי-התאמות בין הבקשה לבין התכניות החלה על השטח, הכל כמתואר וכמפורט בחוות הדעת התכנונית המצורפת.

ג. העדר פרסום

כאמור לעיל, לא נעשה פרסום כמתחייב על פי הדין ביחס לבקשה החדשה שהוגשה לכם, לא נתלו מודעות בחלקה וסביבתה, ולא ניתנו הודעות לבעלי הזכויות בחלקה ובחלקות סמוכות.

בנוסף, לא צורף על ידי המבקשים נסח רישום של החלקה הנדונה (גוש 30143 חלקה 42) המצביע על רישום ההערות על פי צו בית המשפט בת"א 48585-12-21 בתביעה שהוגשה על ידי מרשינו לרישום זכויותיהם בחלקה (נסח הרישום המרוכז מצ"ב כנספח 3). מחדל זה כשלעצמו מצביע גם על חוסר תום לב וניסיון להציג בפניי הוועדה תמונה מטעה שיש בה לפגוע בזכויות מרשינו.

סיכום

כמפורט לעיל ובחוות הדעת, מן הדין לדחות את הבקשה להיתר בשל אי-עמידה בתנאי סף, וכן לגופה בשל הנימוקים שפורטו בה.

כאמור בהתנגדות, נבקשכם לזמן את מרשינו, באמצעותנו, לכל דיון שייקבע, אם ייקבע, בבקשה על מנת לאפשר לנו להעלות את טענותינו.

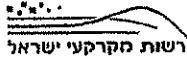
בכבוד רב,

רמי בביאן עו"ד

לוט: חוות דעת האדריכל חיים לוטנר

העתק: מרשינו

27/07/2021 09:57:44 4 דף מתוך



חוזה זה מבטל את החוזה

שנחתם ביום 2/5/2007
ובא במקומו.

מס' התיק: 11010640

מס' החשבון: 971411145

חוזה חכירה

(בנייה רוויה - מהוון)

2021-07-27

ירושלים

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל הממוזלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן
 "המתכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: שערי העיר, יפו 216, קומה ו', ירושלים

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 201656931

וקנין אשר

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכרי"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא יוסי בן יעקב 45 ירושלים

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל
 מורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן
 - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן
 "הבניין"), וחבית ניצב על המגרש כיום חתימת חוזה זה;

והואיל והחוכרי-

1. חנו משתכן בהתאם לחסכם בינו לבין _____ (להלן "המשכן") אשר בנה את
 הבית ואו החזיק אותו ואו ניהל אותו, על-פי חסכם בינו לבין המתכירה, או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי חסכם בינו לבין המתכירה;

והואיל והמתכירה חסכמה לתיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה",
 וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור לחלק ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 11010640

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 38259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

מסויים מן המגרש, הכלול בתלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים")

ו ה ו א י ל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה

ו ה ו א י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרת, ליעוד ולקיבולת חבניה כמפורט להלן

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר לחתקשרותו עם מחכירה בחוזה זה לפי תוראות סעיף 19(א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה לחתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תחיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה

"הרשימה": פרטים של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן

"המגרש": המגרש ו/או הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים

הכתובת: יוסי בן יועזר 45

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש/כרד: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 6

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש/כרד: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 6

שטח הרצפה: 82.7 מ"ר

מספר התדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: 6

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מתאריך 01.04.1974 וכלה בתאריך 31.03.2072.

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בנייה רוויה (משתכנים)

"היעוד":

"קיבולת חבניה":

"דמי חכירה":

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 11010640 מ

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ר. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il



"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי חשמי הממשלה לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בחנויות מועצת מקרקעי ישראל בערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של חבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של חבית.

"הממד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ח ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה כמפורש כי כל עוד לא נרשם חבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובת אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמשת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה להביא לידי חכירת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחוייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שתושכרה או תוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (להבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל החוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה לחתוים לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעת המוחלט של המחכירה או של המשכן. בנוסף יידע לחוכר כי עד להשלמת חליף הרישום בלשכת רישום מקרקעין האחריות לרישום עיקולים/שעבדים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלות על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ח ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם ימר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין הממד היסודי לממד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ח ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שיעור ניהול ו/או נעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כ"ל מחוברים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 11010640

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 * | שער הממשלה: www.gov.il

ולראיה באו הצדדים על חתומם:

המחכירה:		החוכר:	
שם	1.	שם	1.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			
שם	2.	שם	2.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			

המאשר:

אני חתום מטעם מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל למי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנכחותי.
 מרחב שירות ירושלים
 רשות מקרקעי ישראל
 חתימת המאשר
 חוזה: 207/20 תנאים: 206/12
 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021
 11010640

חוזה זה מבטל את החוזה

שנחתם ביום 2/5/2021
ובא במקומו.

מס' התיק: 11010632 מ

מס' החשבון: 971411137

חוזה חכירה

(בנייה רוויה – מהווה)

2021-07-28

ירושלים

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: שערי העיר, יפו 216, קומה ו', ירושלים

מצד אחד;

לבין

עקיבא רחלי

מס' זיהוי/תאניד 300250404

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא יוסי בן יועזר 45 ירושלים

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין ומפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש חוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל וחוכר -

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין _____ (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ואו החזיק אותו ואו ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה חסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחזיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"ירשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"ירשימה" (להלן - "הדירה");

ו ה ו א י ל וחוראות החוזה בקשר עם המגרש יכולו, בהתאם לחקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי

חוזה: 207/20 חנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 11010632 מ

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 35259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5576 | שער הממשלה: www.gov.il gov

מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ואו "המחוכרים");

ו ה ו א י ל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר לחתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה לחתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הצורף בזה שחוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים

הכתובת: יוסי בן יועזר 45

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש/כרך: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 5

"חדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש/כרך: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 5

שטח הרצפה: 83.3 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: 5

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מתאריך 01.04.1974 וכלה בתאריך 31.03.2072.

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משתכנים)

"היעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה":

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 11010632

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בחנניות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"הממד היסודי": ממד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם תנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם חבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובת אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה לחביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימצא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

והתחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחוייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

והתחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל החוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה לחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן. בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/שעבודים, מתן התחייבות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין הממד היסודי לממד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או ניצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כגיל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 11010632

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי הניר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-5533333 / 5575 * | שער הממשלה: www.gov.il

31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22

תאריך

24201 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنظيم الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30143 חלקה: 42

הרכוש המשותף						
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	
עיריית ירושלים	699.00	5	מצוי	2524/1960	1263/60	
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם יש לעיין בתיק הפעולה.						

הערות		הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	בית משפט מחוזי ירושלים	5069/2022/1
הערות:		תיק בימ"ש ת"א 48585-12-21 מיום: 25.1.2022	הוגשה תביעה בבית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 48585-12-21 להצהיר כי בנוסף לדירות הרשומות בצו רישום הבית המשותף יש לרשום שתי דירות נוספות.	אין באמור כדי למנוע ביצועה ורישומה של עסקה כלשהי במקרקעין.

תת חלקה 1		שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
ראשונה		34.01		2/8

בעלויות				
מכר	זידי צחי	ת.ז.	025102237	בשלמות 38256/2019/1

משכנתאות				
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות 38256/2019/2
דרגה: ראשונה				

הערות		הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/18
הערות:		סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128		וקנין שלמה	ת.ז.	052645504 29804/2021/1
הערות:		הערה על הצורך בהסכמה בגין הסכם מס' יחידה: 1		

תת חלקה 2		שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
ראשונה		34.01		2/8

26.10.55, ירושלים

חלקה	143	ש"ג
42		

לכבוד

אנשי הרשויות

המחלקה לתכנון עי

עיריית ירושלים

הגדרות : הסכמה לתוספת בניה

פרטי המבקש	שם	מס' זהות
אלה כט ועקנין	מסר	6/15806

להלן חתימות כל בעלי העסק/דירידי תכנית המשותף ו/או כל חברי הוועד המוסמכים של הבית המשותף.

הננו מצהירים כי ראינו את תוכניות הבניה ואין לנו התנגדות לכך.

[illegible]

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי הרשימה הנ"ל היא רשימה מלאה וכי החתימות הנ"ל הינן חתימותיהם הנכונות של האנשים ששמותיהם נקובים לצידו.

ידוע לי כי הצהרתי והודעתי זו מהות חנאי לדיון הועדה המקומית בבקשתי הנ"ל,
אם יתברר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אז יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

חת ימה

78-10.75 77721

סעיף 214 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965:

המוסר למשרד הכבון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם יריעה, סביצעו שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או חכמה על פלו דינו מאסר ששה חדשים או קנס - 2,500 ₪.

עיריית ירושלים
מח' תכנון ועיר.

דער שטילע

חלקה ג' - חלקה ג'
מס' חלק ג' - חלק ג'

המנדון: הסכמה לכיצוע עבודות הסעונות חיתר בניה

פרטי המבקש	שם	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
10/10	10/10	10/10	10/10	10/10

להלן חתימות כל בעלי חכס/דיירי חבית המטוהף.

יָגִינוּ מִצְהִירִים כִּי רֵאִינוּ אֶת חֻכְמֵי חֲכָמִים וְאֵין לָנוּ חֲתֻגָּדוֹת לַכֹּהֵן.

מס'	שם	מס' זמנות	חתימה	מס'	שם	מס' זמנות	חתי
1	מייקל אקנין					424640	
2	מייקל אקנין					611520	
3	מייקל אקנין					424640	
4	מייקל אקנין						

אני הו"מ מצהיר ומאשר כי חרשימת חב"ל היא רשימת מלאה של בעלי חכס ודיירי חבית וכי חתומות חב"ל הינן ותימותיהם הנכונות של האנשים ששמותיהם נקובים לעידון.

ידוע לי כי הצהרתי וחודעתי זו מחזות תנאי לדיןן הועדה הסקומית בבקשתי חג"ל.
אם יתברר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אחיה צפוי לעונשים חסוכעים בחוק.

תאריך

חת'ם

מעיף 21 לחוק התכנון ותכנית תשכ"ה - 1965:

חמסר למשרד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, שביצעו שינוי לרצונת או מטעם בפרט חשו

המטרה לחשיג אישורה של תכנית או של חוראה טכא או תיוור לפי חוק צא או תסגא על פיו רינו מאסר טנה

500 20,000.- 100 100

7

תקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר, חכאיו ואגרות), תשי"ל - 1970

טופס 7

(תקנה 2ב(4))

הצהיר של בעלים/חוכר של דירה בבית משותף בקשר להיתר בניה בנכס
שאינו שינוי פנימי בדירה בלבד

אני החתום/ה מטה מצהיר/ה כזה לאמור:

1. שמי הוא אברהם אברהם ומעני הוא כ- (ציין את המקום או השכונה)

ברחי ל"ג יוס' 12 יולי 45 מס' 45
2. אני הבעלים/החוכר של הדירה הידועה כ-גוש 30.143 חלקה 47
והנמצאת ב קטמון יוס' 12 יולי 45 ברחי ל"ג יוס' 12 יולי 45 מס' 45
(ציין את המקום ובמקרה הצורך את השכונה)

3. הבעלים/חוכרים של יתר הדירות בבית שבו נמצאת דירתי הנ"ל הנם כדלקמן:

שם הבעלים/החוכר	דירה מס'	קומה	שם הבעלים/החוכר	דירה מס'	קומה
1. <u>אברהם אברהם</u>	5	1	10		
2. <u>חיה ורדין</u>	1	1	11		
3. <u>רחל ציון</u>	4	2	12		
4. <u>שיר ציון</u>	2	1	13		
5.			14		
6.			15		
7.			16		
8.			17		
9.			18		

4. חלקת הרכוש המשותף היא חלקה מס' גוש
והיא כוללת

5. תצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשה למתן היתר בניה
לפרש בקצרה

6. אני נותן/ת תצהיר זה לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה
לעשנים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.

ולראיה כאתי על החתום

אברהם אברהם
חתימת המצהיר

מאשר כזה

אפרת נאות
עורכת דין

אני החתום מטה

תש"ל/תשס"א 1484

כי ביום 2/3/95 התייצב בפני הגב' 28/33 333 המזכרת/ת אברהם אברהם
שהזדהה לשביעת רצוני על ידי 5.א
ולאחר שתזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעשנים
הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה מרצונו/ה החפשי על התצהיר דלעיל.

אפרת נאות
חתימת הרשמת אברהם אברהם
דש"ל/תשס"א 1484

* מחק את הטעון מחיקה.

** רשיונות מאשרות הן: שופט, דיין בבית דין דתי, עורך דין.

עיר ית ירושלם

מח" תכנון העיר

ה'תרצ"ב

חלקה 42	גוש 30743
מס' חיק בנין: 84/142	

הנדון: הסכמה לביצוע עבודות הסעונות היחד בניה

פרטי המבקש

שם (ק)מ רמז | מעד: רח' יוס' בן יצ' 15 | מס' זהות 5977338

להלן חתימות כל בעלי הנכס/דיירי הבית המשותף

הננו מצהירים כי ראינו את תוכניות הכניה ואין לנו הסנגודם לכך.

[illegible]

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי הרשימה הנ"ל היא רשימה מלאה של בעלי הנכס ודירי הכי וכי החתימו
הנ"ל הינן וחתימותיהם הנכונות של האנשים ששבותיהם נקובים לצידן.

ידוע לי כי הצהרתי והורעתי זו מהווה חנאי לדיון הועדה המקומית בבקשתי הנ"ל.
אם יתכרר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

חתימה 7/2/95 תאריך

סעיף 211 לחוק התכנון והבניה חסכ"ה - 1965:

המוסר למשרד חכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, שביצעו שהיא כוזבת או

מטעה בפרט חשוב במטרה להשיג אישורה של חכמים או של הוראה שבה או היחר לפי חוק זה חקנה

על פיו דינו מאסר שנה או קנס - 20,000 שקל.

תאריך 14.11.2023

חוות דעת של מומחה

בנושא: בית ברח' יוסי בן יעזר 45, קטמונים, ירושלים,
גוש 30143 חלקה 42

תוכן העניינים:

1. כללי
 - 1.1 מבוא.
 - 1.2 תקציר מסקנות.
 - 1.3 רקע.
2. הבדיקה
 - 2.1 הבקשה להיתר מול התב"ע
 - 2.2 הבקשה להיתר מול המצב בשטח.
 - 2.3 פגיעה אפשרית במתנגדים.
 - 2.4 ליקויי עריכה של הבקשה להיתר.
3. סיכום

נספחים

1.2 תקציר מסקנותי:

השאלות אשר נתבקשתי לבדוק במסגרת חוות דעתי זאת, והתשובות להן:

1. האם הבקשה להיתר מתאימה לתב"ע?

1.1 הבניה המבוקשת חורגת מזכויות הבניה המוקנות על פי התב"ע.

1.2 על פי התב"ע חלק משטחי הבניה אמורים להיות מתחת למפלס 00.

הבקשה הכלולה בהיתר הבניה לניוד שטחים אלה אל מעל ה 00

היא סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

כמו כן ישנן סטיות נוספות מהוראות התוכניות החלות על השטח, כמפורט להלן.

2. האם הבקשה להיתר תואמת את המצב בשטח?

הן מבחינה שרטוטית והן מבחינת תוכן האינפורמציה, יש אי התאמה מהותית בין המופיע בבקשה להיתר והמצב בשטח. למשל, השמטת הבניין המשני משרטוטי הקומות. למשל, שטחים שמשמשים למגורים מסומנים כמחסנים. וכן פרטים רבים אחרים, כפי שמפורט להלן בהמשך חוות הדעת.

3. האם הבקשה להיתר גורמת לפגיעה בשכנים השותפים לחלקה?

בנוסף לליקויים שלעיל, בשני נושאים, כפי שיפורט להלן, יש בבקשה להיתר משום חשש ממשי לפגיעה בזכויותיהם של בעלי המבנה המשני: א. יש להם זכויות לממ"דים ומחסנים, כיוון שהבקשה להיתר היא על החלקה במלואה עליה להראות ("תכנית-צל") אפשרות מימוש זכויות כל הדיירים בבית המשותף. ב. על פי "תכנית- אב גוננים" העירייה מבקשת להגדיל את צפיפות השכונה ע"י הענקת זכויות בניה מופלגות ברחוב. בניה בחלקה כמתואר בהיתר הבניה תימנע מימוש של הזכויות הנוספות שמעניקה "תכנית אב – גוננים", ובכך ייגרם לבעלי הזכויות בחלקה (לרבות בבית המשני) נזק של מיליוני שקלים.

המסקנות מהבדיקות הן חד-משמעיות: הבקשה להיתר איננה

עוברת את סף מבחני הכשרות, לכן איננה כשרה.

שקביעת השטחים במסגרת תכנית 2531 ב' מוסיפה כ-140 מ"ר לבניין המרכזי (הגדלת זכויות שאמורה כמובן להיות מלווה בתשלום היטל השבחה).
בשנת 2023 הוגשה בקשה להיתר בניה, מס' בקשה: **1984/0142.05**.
המתנגדים הגישו התנגדות, מצורפת כאן כנספח מס' 4. בעקבות זאת הוגשה מחדש הבקשה להיתר בתאריך 10.9.2023, היא מצורפת כאן כנספח מס' 5, ולבקשה זאת מתייחסת חוות דעתי זאת.

בגרמושקה מופיעה טבלה עם החריגות שעליהן מבקשים הקלה. חלק מעורפלות וכלליות, ומאפשרות לכאורה כל חריגה, גם כאלה שהן סטיה ניכרת. כמו "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחתום גם על פירוט הבקשה להלן :

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג
הקלה להגבהת הבינוי העולה על 9.9 מ' המותר לצורך שיפור בינוי.
חריגה מהמרווח האחורי עד 10% לבינוי עם פתחים.
חריגה מהמרווח האחורי עד 30% לבינוי ללא פתחים.
ניוד שטחי בניה בין קומות, מקומה שניה לקומה ראשונה ומקומה ראשונה לקומת קרקע.
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.
הקלה לבניית עמודת ממ"דים בחזית מזרחית ובחזית מערבית בהתאם למדניות ממ"דים.
חריגה מהמרווח הקדמי לבינוי בהתאם לקו הבינוי בקטע רחוב מצומת לצומת.
הקלה לשטח מחסן עד 8% משטח הדירה.

פירוט חריגת בניה - תקריב חישוב שטחים בקשה להיתר 2023:

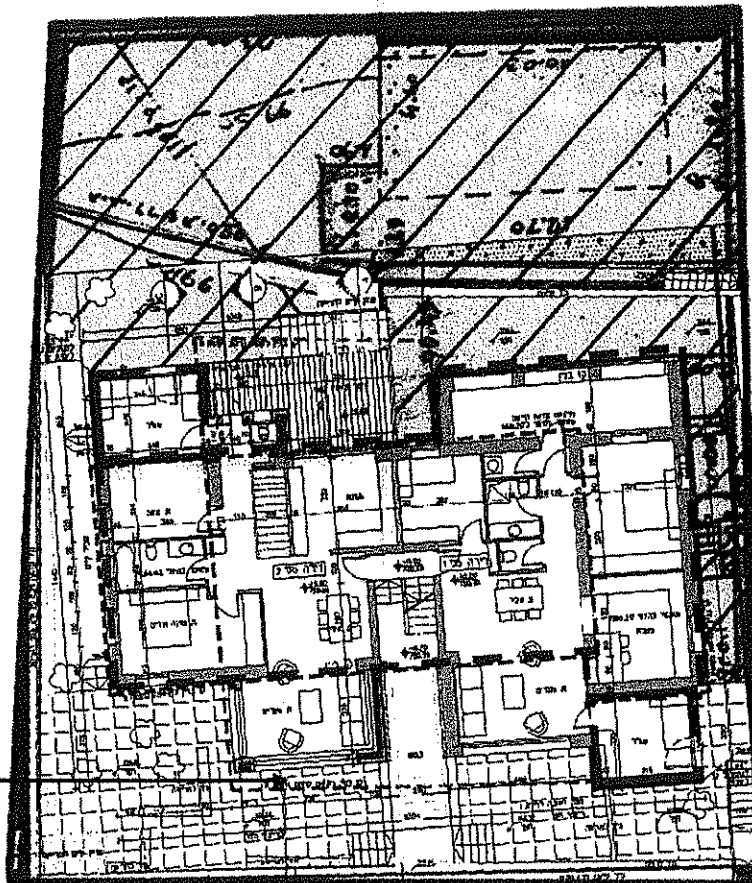
סה"כ שטח בניה		למטרות עיקריות									
		סה"כ		קיים		מזע		מזע		מזע	
אחוז	סה"כ	אחוז	סה"כ	אחוז	סה"כ	מגורים	עיקרי	מגורים	עיקרי	קומה	מתחת
משטח	שטח	משטח	עיקרי	עיקרי	עיקרי	קיים	ממרחב	מזע	ממרחב	לקרקע	לקרקע
המגרש [%]	בניה	המגרש [%]	מוצע	מוצע	קיים		דירתי		דירתי		
1.30	9.06									מרתף	כן
31.71	221.62	25.62	179.05	34.94	144.11	144.11	0.35	34.59	0.35	קרקע	לא
29.88	208.85	25.07	175.27	47.88	127.39	127.39	0.35	47.53	0.35	ראשונה	לא
10.09	70.54	9.73	68.02	68.02				68.02		שניה	לא
71.68	501.02	60.42	422.34	150.84	271.50	271.50	0.70	150.14	0.70	מעל הקרקע	
1.30	9.06									מתחת הקרקע	
72.98	510.08	60.42	422.34	150.84	271.50	271.50	0.70	150.14	0.70	סה"כ ומבנה	

סה"כ שטחים מעל למפלס ה-0.00: **501.02 מ"ר**
חריגה של $501.02 - 260.46 =$ **260.56 מ"ר** מהבניה המותרת מעל למפלס ה-0.00

מגישי הבקשה להיתר מודעים לסטיה זאת מהוראות התכנית, ולכן הם מבקשים 'ניוד זכויות' בין הקומות (הניסוח בטבלת הבקשה להיתר איננו תואם את מה שמופיע בשרטוטים). אך ניוד זכויות בשיעור שאותו מבקשים מגישי הבקשה להיתר חורג מאוד מהמסגרת של 'הקלה', והוא סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

2.1.3 מפלס +0.00 תכנית קומת קרקע

גבול תוספת בנייה מותרת בחזית הבניין



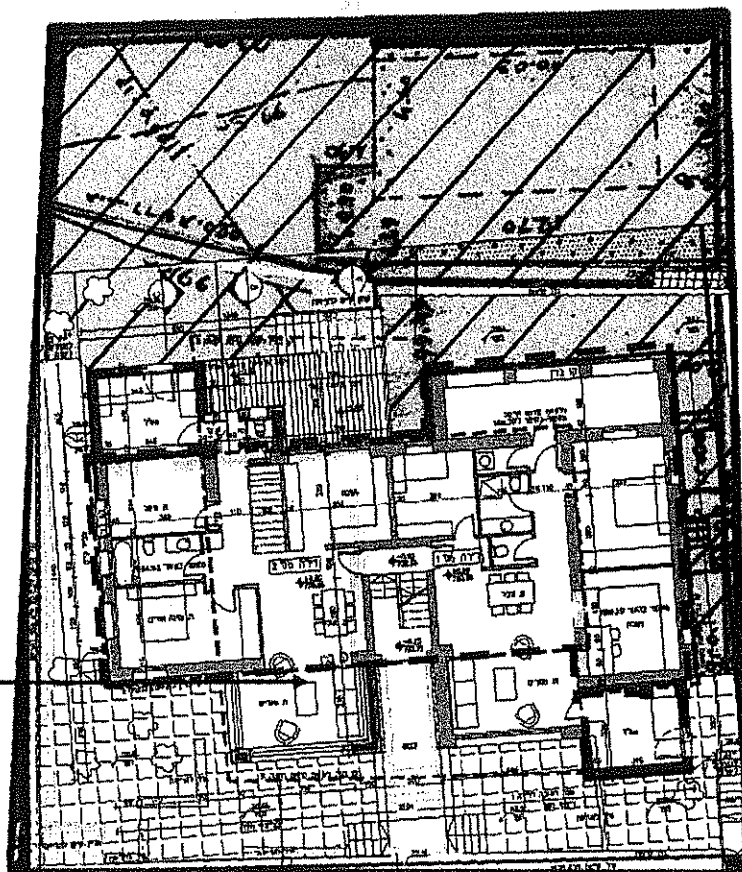
חריגה מגבול בניה
מרבית בחזית הבניין

א. הבניה המוצעת חורגת מהמותר לכיוון הדרך. בהיתר הבנייה מצוין שמבוקשת הקלה בחזית, לקווי החזית של הבניינים אשר ממזרח לחלקה. אכן, בדרך כלל ניתן לחרוג מקווי הבניין כאשר הבניינים הסמוכים החזית שלהם חורגת מהתב"ע. יישור קו'. במקרה הזה שלנו יש קושי: קביעת קו

2.1.4 מפלס +2.80, קומה א', בדיקת התאמתה לתב"ע

גבול תוספת בנייה בחזית הבניין — — —

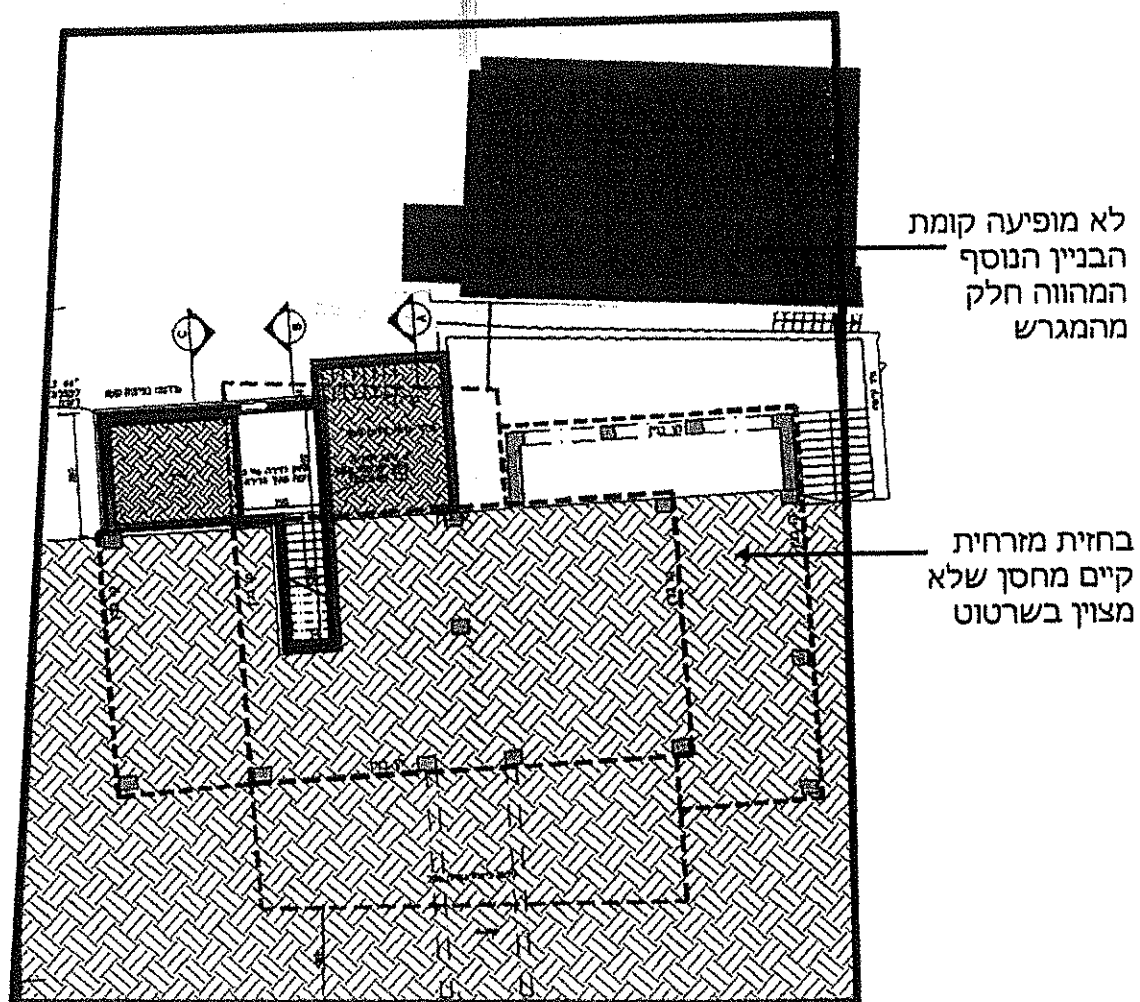
חריגה מגבול בניה
מרבית בחזית הבניין



פרק 3: בדיקת הבקשה להיתר מול המצב הקיים

3.1 מפלס -2.55 קומת מרתף

בקשה להיתר 2023 מול מצב קיים



פירוט אי התאמות

מפלס ± 0.00 , תכנית קומת קרקע

בבקשה להיתר מופיע בקומת המרתף בניה נוספת של אחסנה מוצעת, בפועל החלק הזה קיים, סגור, יש בו חלונות, וילונות, מזגן על הקיר, לפי מה שהמציאות מראה החלל הזה משמש למגורי קבע.

(1)



בפינה הדרומית מזרחית מופיע 'מרפסת שרות'. זה משמש למגורים

(2)

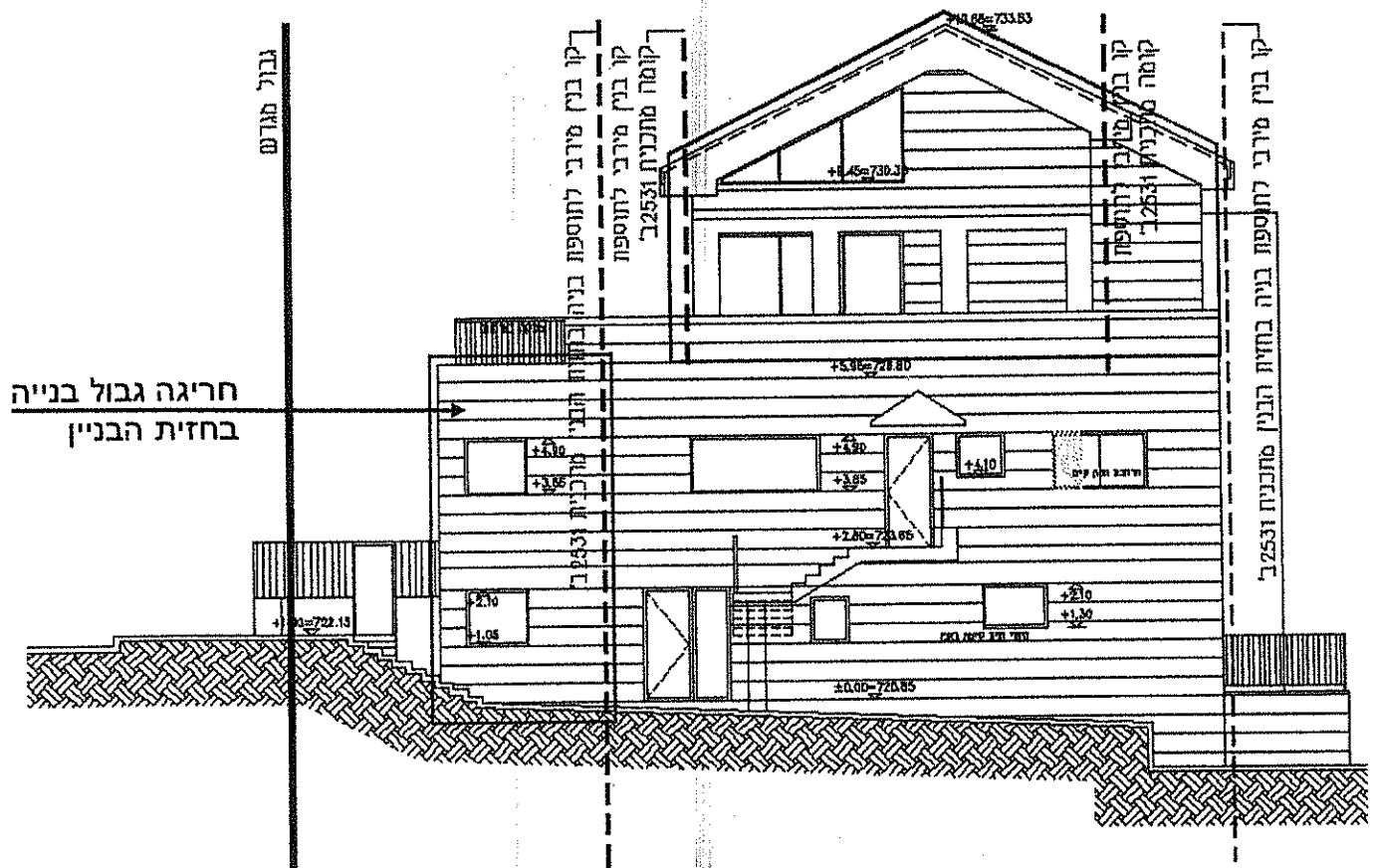


לא מופיעות מדרגות העולות מקומת קרקע לקומה א'

(3)



3.4 חזית דרומית : בקשה להיתר 2023



להלן הוראות "תכנית אב גוננים":

1. בחלקות הצמודות לתוואי הרכבת הקלה, תכנית האב תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד הבניה בתוואי הרכבת הקלה, כפי שאושרה לאחרונה על ידי הוועדה המחוזית (ציר בן זכאי בבחינה – והמדיניות של ציפוף לאורך תוואי הרכבת הקלה תהיה רק לאחר אישור).
2. תתוקן ההגדרה למבנים שהינם מבני שיכונים גדולים ואינם מאפיינים את הבינוי בשכונת גוננים של 4 יחידות דיור או 8 יחידות דיור למבנים מיוחדים בהם תינתן גמישות בהכנת תכניות להתחדשות עירונית.
3. יוגדל היקף זכויות בנייה למגרשים שבהם קיים מבנה הכולל שתי כניסות ושתי קומות במקור, מ- 280% עד כ- 360% ומ- 7 לכ- 9 קומות.
4. יוגדל היקף זכויות הבנייה לחלקות הנמצאות ברחוב יוסי בן יעקב מ- 280% ל- 320% ומ- 7 קומות ל- 8 קומות.
5. הוועדה מבהירה כי גובה הבינוי והיקף הזכויות כאמור, מהווים בסיס להגשת תכניות מפורטות במסגרתן יבחן היקף הבינוי, ובכל מקרה בו קיימת חוסר התאמה בין גובה הבינוי והיקף הזכויות שנקבע בתכנית האב, הנמוך מהשניים קובע.
6. תוספת שטחים עבור מרפסות תהיה בהתאם למדיניות הוועדה ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין.
7. ביטול הבינוי בנסיגות בקומות העליונות במטרה לאפשר גמישות בתכנון – יחול רק על מקומות שבהם הוחלט על שינוי במדיניות.
8. תתאפשר אפשרות להוסיף יח"ד מבלי להגדיל את היקף שטחי הבנייה במטרה לאפשר גמישות בתמהיל גודל הדירות.
9. הוועדה קוראת לעירייה לפעול לאכיפת עבירות הבנייה בתחום התכנית אשר מסכנות את מימושה של התכנית.
10. הוועדה תציין כי עדכון המדיניות לא ישנה את תפיסת הבסיס של תכנית האב בעניין איחוד חלקות.

ההשלכות הנובעות מהתכנית:

לכאורה, בהסתכלות מפוכחת על המצב, היה ניתן לצפות שמרגע שאושרה תכנית האב, תוצף הוועדה המקומית בתוכניות נקודתיות, ומהר מאוד תשתנה השכונה מבתיים של 2-3 קומות לבניינים של 7 קומות. עברו עשר שנים, ומה שהיה אמור לקרות לא קרה. לא הגיוני. מה קרה? זה כאן איננו המקום לנתח את מה שקרה, רק זאת אציין: א. כדי שקבוצה של בעלי דירות יפעלו במשותף נדרשים הרבה הסכמות, התגברות על משקעי שכונות מהעבר, לפעול כזמרים, וזה קשה. באופן מיוחד קשה להיות הראשונים, פורצי הדרך. נדרשו עשר שנים עד שתוכניות תמ"א 38 פרצו, כנ"ל פינוי-בינוי. אבל לאחר תהליך דגירה והבשלה, ירד האסימון, ופרויקטים רבים כאלה נראים בהמונים באזורי הביקוש.

לסיכום:

- הבקשה להיתר לוקה בפגמים וחריגות, אשר לפי ניסיוני ומיטב שיפוטי המקצועי פוסלים אותה על הסף.
1. שטחי הבניה המבוקשים חורגים מן המותר על פי התכנית.
 2. הועברו שטחים שהתב"ע מגדירה מתחת ל-0.00 אל מעל ה-0.00.
 3. מניעת ניצול ההטבות המופלגות שמציעה "תכנית אב גוננים".
 4. אין סימון של אפשרות הניצול של הזכויות ע"י האחרים ("תכנית צל").
 5. יש אי התאמות בין המופיע בשרטוטים לבין המצב בשטח.
 6. יש אי התאמות בין המבוקש לבין התב"ע.
- הכל כמפורט וכמתואר לעיל, לפי מיטב שיפוטי המקצועי כל הנ"ל פוסל את אפשרות אישורה של הבקשה להיתר.

בתי כנסת ברמת בית שמש.
גני ילדים במעלה אדומים.
מועדון ילדים נכים "ג'קלין דו-פרה" בפארק רמת דניה.
ברכת שחיה עירונית, עפולה.
שיפוץ הפנימיה, בית ספר, בית חינוך עיוורים בירושלים.
תיאטרון הקרון.

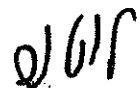
מגורים:

בתים פרטיים, בתים שותפים, שיפוץ שכונות במסגרת פרויקט "שיקום שכונות".

מתקני ספורט ושטחים פתוחים:

אצטדיון עירוני בסכנין ("דוחא").
מתחם נופש עירוני בעפולה, הכולל בריכת שחיה עירונית, אצטדיון כדורגל עירוני,
מתחם קייטנות.
טיילת חוף הים אשדוד.
אצטדיון כדורגל מעלה אדומים.
פארק רמת דניה בירושלים.
גנים ציבוריים רבים בירושלים, מודיעין, קריית גת.
תכנית אב, בניינים פיתוח השטח במצפה התת ימי באילת.
תכנית אב לחוף הים באילת.
אצטדיון האתלטיקה (לשעבר האצטדיון הלאומי האוניברסיטאי) בירושלים.
מלון יהודה ומרכז יהודה הצעיר, בירושלים.
רחבת המעיין בעין כרם, ירושלים.

הכנתי מספר רב של חוות דעת של מומחה בענייני תכנון ובניה.



חיים לוטנר, אדריכל
רח' יד חרוצים 4, ירושלים

טל. 02-6736471 פקס 077-5240025 נייד 0528-723969

מס' תעודת זהות: 9707
מס' דיוואר/ג/א/א

(Handwritten signature)

הערות:
החל התבונה
החל המדידה
בחן קיים
קו בנק
זמן באוויר

מס' תעודת זהות: 9707

9. חזית סטודיו:
(א) החזית המסומנת בקו סגול היא חזית הנדושה.
(ב) השימוש בקומת הקרקע של הבנין יהיה לשכולת.

10. חניה פרטית:
הועדה המקומית החיה רשאית לעכב מתן חיתוך בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיומם של מקומות חניה פרטיים חיוניים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין בשטח.

11. קולטת שטח על חבל:
בבנות שטוחים הצבת קולטות לרדיו שטח חותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהבנין חגג או חשוקה.
הסתרון התכנוני עבור אשור טחנדס חציר.

12. מיטל חשבחה:
(א) הועדה המקומית תצבה מיטל חשבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא חיתוך לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ווא יותד שימוש חורג כל עוד לא שולם מיטל חשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חיתוך:
עיריית ירושלים
התכנון:
החלוקה לתכנון עיר
תאריך:
26 / 2 / 82

מסד הנגיס מחוז ירושלים
חוק הבנין והבניה המסכית - 1965
אשור חבניה
החיה: חיתוך לבנין ולחניה
19.10.82
45/12
11.253
לחיתוך חבניה זו שכתובה
ידיד העדה
סגנון חבניה

הועדה המקומית
חבניה חרין יד נג
חיתוך חבניה זו
החיה: חיתוך לבנין ולחניה
19.10.82
45/12
11.253
לחיתוך חבניה זו שכתובה
ידיד העדה
סגנון חבניה

מסד הנגיס מחוז ירושלים
חוק הבנין והבניה המסכית - 1965
המקרה: חבניה
הועדה המקומית לחיתוך ולחניה
19.10.82
45/12
11.253
לחיתוך חבניה זו שכתובה
ידיד העדה
סגנון חבניה

נספח מס' 3 תכנית 2531 ב'

תקנון תכנית מס' 2531 ב'

-1-

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2531 ב'

שנת 1 / 97 תכנית מס' 2531 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית -)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית (מס' 2531 ב')
שינוי 1 / 97 תכנית מס' 2531 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1: 250
(להלן : התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1: 100
(להלן : נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 695 מ"ר .

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי גונן ד', רח' יוסי בן יעקב 45
גוש 30143
חלקה 42

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

-3-

9 אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2531 א', לגבי אזור מגורים 4, למעט החוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של הבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי לבנין המרכזי הקיים בחלקה יהא שלוש קומות.

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנין המרכזי החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

137,47			שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (מ"ר)		
מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ
134,47	36.23	170,7	3.00		3.00	137,47	36,23	173,7	3.00		3.00
170,71		170,71	20.00		20.00	190,71		190,71	20.00		20.00
	86.76	86.76					86.76	86.76			
305,18	122.99	428,17	23.00		23.00	328,18	122,99	451,17	23.00		23.00

- 5 -

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

0. בעת מתן היתר הבניה יבדק הנושא של חוק הבנין בתאום עם מהנדס העיר.

1. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין המרכזי, בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קוי מים ואביזרי מים קיימים, במידת הצורך, מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות, על חשבון מגישי התכנית בתיאום עם מח' המים.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.

3. וזיפוי באבן פראית של התוספת בטייח בקומות קרקע בצד הדרומי של הבנין.

4. הבניה תבוצע מאבן טיבעית מרובעת ומסוותת בעיבוד טלטיש כדוגמת הקומה העליונה בבנין הקיים.

10. חזית מסחרית:

(א) החזית של הבנין המסוכנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2531 א' לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט, התשי"ב - 1980.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

12. בנין ומדרגות להריסה:

הבנין המדרגות והקירוי מעל המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

החלטת בסיס המבט באזור ת"א ויחיד על זכויות לבנות
המטרה ע"י כי נדרש ממנו על פני זכויות כלשהן בש
על כל זכות אחרת בעומדת לנו זכות מסכס בסמור וצפי
שכן תחולתו נחתה אך ורק במקרה מבט המנוגות.

עמנוס וזכר'מל, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

1999-07-04 - 4

-7-

חתימת בעלי קרקע:

מ. מ. י.

רח' בו יהודה 34

חתימת מגישי התכנית:

רמי ועופרה נחום

רח' יוסי בו יעזר 45

טל: 6780260 ת.ז. 059773382 28133833

חתימת המתכנן: ב.ק. B.K.

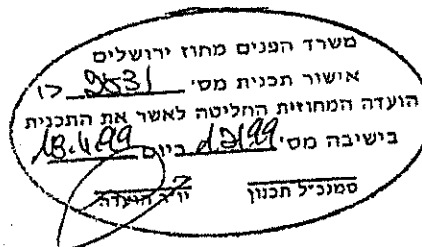
החיר - לאדריכלות
וניהול יקטיט בע"מ

מיכה בונו

רח' לייב יפה 9 ת.ז. 05562924

תאריך: 15.4.97

מיכה בן-נן
אדריכל ומעצב סביבתי
8097, ירושלים 91083



בקשה להיתר בניה, מס' בקשה: 1984/0142.05

חוק התכנון והבניה התשל"ה-1965
בקשה להיתר בניה או שימוש במקרקעין

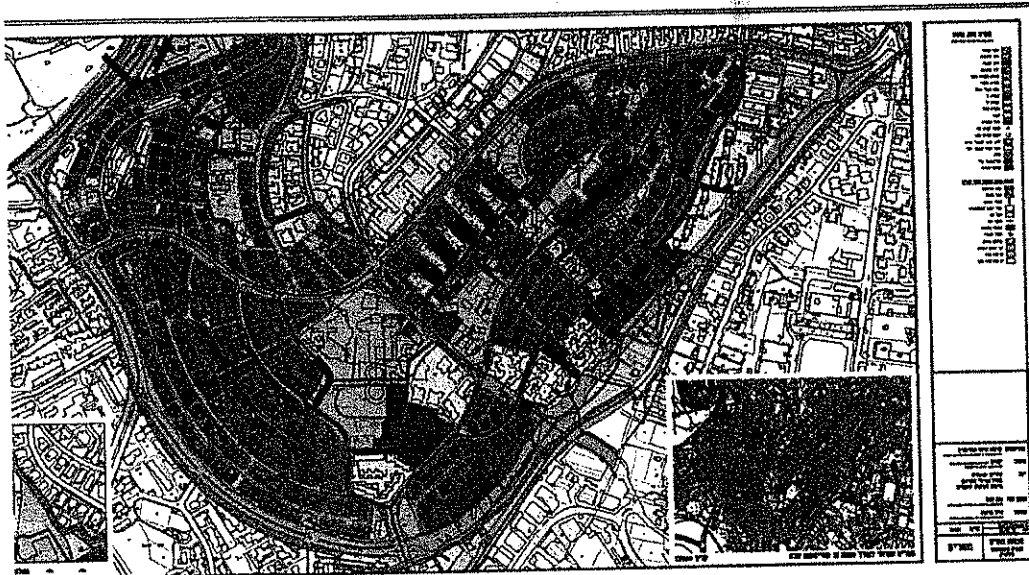
פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

[illegible]

נספח מס' 5

תכנית אב גוננים

תכנית כוללת



קטע מתוך

תכנית אב

גוננים

נספח מס' 6

תכנית 2531 א' תקנון תכנית מס' 2531 א'

1003912

לחציה: התכנית כוללת
דמי חוראות גליון
אחר "ח" תשרי
ולוחות נוספת בריש

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2531 א'

שכר שטח 74 / 81 לתכנית הסמאר המקומית לירושלים
ושכר שטח 1 / 81 לתכנית מס' 2531

תכנית ז' היקרא, תכנית מס' 2531 שכר שטח 74/81
לתכנית הסמאר המקומית לירושלים ושכר שטח 1/81
לתכנית מס' 2531 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 2 דמי חוראות בכתב (להלן: חוראות
התכנית) ובליון אחד של תשריט הערך בק"ט. 1:250
(להלן: התשריט).
כל מספר מסמכי התכנית מתורח חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

2. מטפכי התכנית:

קחו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

1125 מ"ר בקירוב.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קסטון רח' ירמי בן יצחק מס' 45
בזמן 1943 חלק 42
הכל ע"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

א) שכר ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4.
ב) קביעת חזית מסחרית (מכולת).
ג) חוסמת קומה בבנין שבחצר החלקה.

6. מטרת התכנית:

על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית הסמאר
המקומית לירושלים. (להלן: תכנית הסמאר) לרבות
השינויים לה שאושרו "שטח" לשמן וכן חלות החוראות
שבתכנית מס' 2531 והחוראות שבתכנית מס' 2531 זר.

7. כפיפות לתכנית:

חשפה חצובה בתשריט בצבע צהוב מוהחט בקו חום כהה
חזא אזור מגורים 4 וחלות של שטח זה החוראות שנקבעו
בתכנית הסמאר לגבי אזור מגורים 4
וכן החוראות הכאורות.

8. אזור מגורים 4:

א) חותר חוסמת קומה מעל הבנין הקיים בחצר לצורך מגורים.

ב) חותר לשכנה שימש קומה הקרקע ממגורים לחנות.

ג) חותר קידום שני בנינים בחלקה אחת.

ד) על קומה הקרקע יחולו חוראות טעיף פ לעיל.

144

ר'ת יוסף בן יוסף
(קטע)

43

[illegible]

תאריך: 31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22
נח מס': 24201

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30143 חלקה: 42

בעלויות				
מכר	פרבר רועי	ת.ז.	036735249	1 / 2
מכר	פרבר דודסון דיאלה	ת.ז.	036893717	1 / 2

משכנתאות				
משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022858	בשלמות
דרגה: ראשונה				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/21		
הערות:	סעיף 4 י"ו. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

תת חלקה 3				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
34.01	שניה	2/8		

בעלויות				
מכר ללא תמורה	לוי אביגדור	דרבן	701500765	בשלמות
25875/2009/23				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/24		
הערות:	סעיף 4 י"ו. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

צו עקול	בית הרן הרבני האזורי ירושלים	בשלמות	21171/2011/1	
הערות:	תיק במ"ש מס' 852631/12 מיום 1.9.2011			

תת חלקה 4				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
34.01	שניה	2/8		

בעלויות				
מכר	אסולין שלמה	ת.ז.	034923367	1 / 2
מכר	שאנו אסולין אבתם שירה	ת.ז.	015908676	1 / 2

עמוד 2 מתוך 3

תאריך 07.06.2023

חוות דעת של מומחה

בנושא: בית ברח' יוסי בן יעוזר 45, קטמונים, ירושלים,
גוש 30143 חלקה 42

תוכן העניינים:

1. כללי
 - 1.1 מבוא.
 - 1.2 תקציר מסקנות.
 - 1.3 רקע היסטורי.
2. הבדיקה
 - 2.1 הבקשה להיתר מול התב"ע
 - 2.2 הבקשה להיתר מול המצב בשטח.
 - 2.3 פגיעה אפשרית במתנגדים.
 - 2.4 ליקויי עריכה של הבקשה להיתר.
3. סיכום

נספחים

1. כללי:

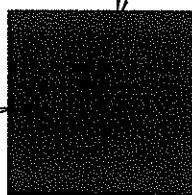
1.1 מבוא:

אני, הח"מ, אדריכל חיים לוטנר, נתבקשתי ע"י מש' וקנין ומש' עקיבא מרחוב בן יועזר 45 בשכונת קטמון ח' בירושלים, להלן "**המתנגדים**", לחוות דעתי המקצועית האדריכלית בעניין בנייה מוצעת בחלקה, אשר הוגשה ע"י משפחת אסולין ואחרים.

ביקרתי במקום בתאריך 27.04.2023 ובדקתי את המסמכים הרלוונטיים. אני מצהיר כי ידועות לי היטב ידיעות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בתביעה בבית המשפט, ובין חוות דעתי זאת, החתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין או אינטרס בפרויקט זה. ניסיוני בנושא והמסמכים שהובאו בפני מפורטים בסוף חוות דעתי.


חיים לוטנר, אדריכל



לוטנר אדריכלים בע"מ

רח' יד חרוצים 4, ירושלים
טל' 02-6736471
נייד 052-8723969

1.2 תקציר מסקנות חוות דעתי:

1. אי-התאמה לתב"ע:

מצאתי מספר אי-התאמות בין הבקשה להיתר לבין התב"ע החלה על השטח:

- א. התב"ע שבתוקף מגדירה קו (מסומן בקו אדום מקוטע) עבור תוספות בניה. במספר מקומות הבניה המבוקשת חורגת מקו זה. חלק מהחריגות הן הפרה של מגבלות התב"ע, חלק הן עבור ממ"דים. חלק מהחריגות טעונות פרסום והקלה - לא נרשמה בקשה להקלה.
- ב. יש חריגה מהתב"ע בכך שנעשה פיצול של דירות.
- ג. יש חריגה בשטחי הבניה המבוקשים מהמותר על פי התב"ע.

2. אי-התאמה בין המופיע בבקשה להיתר לבין המצב הקיים

בשטח:

- א. הבניין הנוסף שקיים בחלקה אינו מופיע בשרטוטים.
- ב. לא מצוין שבדירה הדרומית קיים ממ"ד, תחת זאת מבוקש ממ"ד (נוסף) שחורג מקווי הבניין של התב"ע.
- ג. לא מופיעה חלוקה בפועל של הדירה הדרומית מערבית.
- ד. קיימים מספר אי-דיוקים נוספים, כמפורט להלן.

3. פגיעה בזכויות של המתנגדים:

- ה. העירייה פרסמה תכנית מדיניות שמעודדת פינוי בינוי בשכונה. על פי תוכנית זאת ניתן להגדיל את זכויות הבניה בחלקה עד 320%. כלומר השבחה של הזכויות בחלקה במיליוני שקלים.
- ו. התכנית המוגשת תקטין מאוד את הסיכויים לממש תכנית כזאת, מה שיגרום לפגיעה כספית גדולה למתנגדים וגם יעמוד בניגוד למדיניות העירונית לצופף את הבינוי ולהגדיל את מצאי יחידות הבינוי באזורים הבנויים, לשם שמירה על השטחים הפתוחים.
- ז. למתנגדים יש זכות להוסיף ממ"דים ומחסנים. על הבקשה להיתר להראות כיצד יוכלו בעלי הזכויות בבניין שבחצר לממש את זכויותיהם.

1.3 רקע:

משפחות וקנין ועקיבא הינן בעלות זכויות במקרקעין בגוש 30143 חלקה 42, רח' יוסי בן יועזר 45, יש בבעלותן שתי דירות הנמצאות בתחום החלקה, ובהן מתגוררות משפחות וקנין ועקיבא.

בחלקה יש שני מבנים. מבנה אחד הוא המבנה המקורי, שנבנה בשנות ה-50 של המאה העשרים: שתי קומות, קומת קרקע ובה שתי דירות בשטח של כ-34 מ"ר, ביניהן חדר מדרגות שעולה לקומה שניה וגם בה שתי דירות זהות לאלה שבקומת הקרקע (להלן: הבניין המרכזי).

בעת בניית שכונות הקטמונים חלה בשטח תכנית מתאר ירושלים 62. על פי תכנית זאת ייעוד השטח היה מגורים 5.

בשנת 1977 הוגשה על החלקה תכנית מס' 2531, שקבלה תוקף ב-25.7.1978 (מצ"ב נספח מס' 1). מטרת התוכנית: הקלה בקווי בניין כדי לאפשר בניית מבנה נוסף (ע"י משפחת וקנין) בחלקו הדרומי של השטח.

בשנת 1981 הוגשה תכנית נוספת, 2531א' אשר קיבלה תוקף ב-12.10.1982 (מצ"ב נספח מס' 2). תכנית 2531א' זאת משנה את ייעוד השטח מ"מגורים 5" ל"מגורים 4". כמו כן מתירה התכנית בניית קומה נוספת על המבנה שבחצר החלקה (כלומר המבנה של משפחת וקנין), תוספת בנייה והרחבת המבנה הקיים שבחצר, וקיומם של שני בניינים בחלקה אחת. בניין אחד הצפוני הוא "הבניין המרכזי" שהוא הבניין המקורי, ובו כאמור ארבע יחידות דיור, ובניין שני הוא "הבניין שבחצר". בעלי הדירות הקודמים בבניין המרכזי חתומים על הבקשה להיתר של הבית בחצר, ואלברט וקנין ז"ל (אביהם של אשר וקנין ורחלי עקיבא וקנין) חתום על הבקשות להיתרים של הבניין המרכזי.

בשנת 1997 הוגשה (ע"י בעלי הזכויות בבניין המרכזי) תכנית מס' 2531ב' (מצ"ב נספח מס' 3), ואושרה ב-18.7.1999. עיקרי התוכנית: שינוי ייעוד מאזור מגורים 4

לאזור מגורים 4 מיוחד, קביעת קווי בניין לתוספות בניה בבניין המרכזי "בהתאם לקיים בשטח", הגדלת מספר הקומות בבניין המרכזי משתי קומות לשלוש קומות, וקביעת שטחי הבניה המרביים בבניין המרכזי ל-451.16 מ"ר. כיוון ששטחים בנויים, קיימים ומאושרים, בבניין המרכזי הם בשטח של 190 מ"ר, יוצא שקביעת השטחים במסגרת תכנית 2531 ב' מוסיפה כ-140 מ"ר לבניין המרכזי (הגדלת זכויות שאמורה כמובן להיות מלווה בתשלום היטל השבחה). בשנת 2023 הוגשה בקשה להיתר בניה, מס' בקשה: **1984/0142.05**. בחוות דעת זאת אני מתייחס לגיליון הבקשה להיתר בניה הנושא את התאריך 14.03.2023, ומצורף כ"נספח מס' 4" לחוות דעתי זאת.

2. הבדיקה ומסקנותיה

פרק 2.1 התאמת תוספות הבניה המבוקשות לתב"ע:

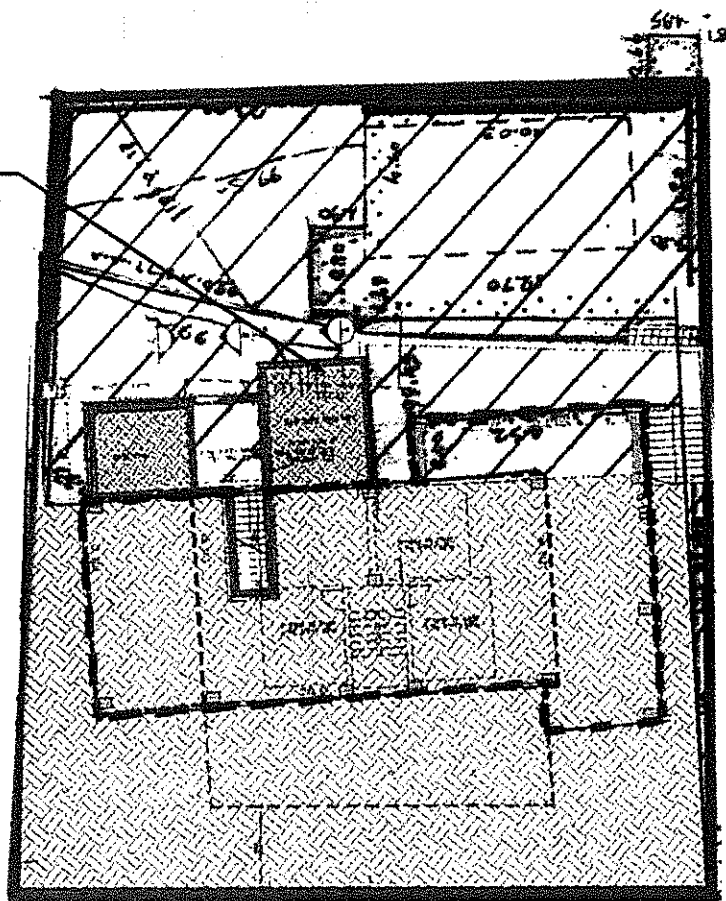
התוכנית המקורית החלה על השטח היא תכנית מתאר ירושלים 62. בשנת 1971, כאמור אושרה תכנית 2531, שמשאירה את כל הוראות תכנית 62, למעט אותן הוראות בתכנית 2531 שהן נבדלות מהוראות 62, כל הוראות תכנית 2531 הן דף אחד. תכנית 2531 א' אשר קיבלה תוקף ב-12.10.1982, ומצורפת כנספח מס' 6, הוסיפה מספר שינויים.

תכנית 2531 ב' שונה מקודמותיה בכך שהיא מגדירה את ייעוד השטח "אזור מגורים 4 מיוחד", חה ייעוד שאיננו נמצא ברשימת הייעודים של תכנית 62, ולכן כל ההוראות באשר לשימושים, זכויות הבניה והמגבלות בייעוד זה הם על פי התכנית 2531 ב', את התכניות הקודמות. לא "שינוי", אלא "החלפה". ראה נספח מס' (3).

2.1.1 בדיקת קומת המרתף מבחינת התאמתה לתב"ע

גבול תוספת בנייה בחזית הבניין על פי התב"ע.

חריגה מגבול
בניה מרבית בחזית הבניין



2.1.2 מפלס +0.00 תכנית קומת קרקע

גבול תוספת בנייה מותרת בחזית הבניין

בקשה לממ"ד
החורג מגבול בניה
(ניתן לאשר
במסגרת הקלה,
מה שלא התבקש
בבקשה להיתר)

חריגה מגבול בניה
מרבית בחזית הבניין

בקשה לממ"ד
החורג מגבול בניה
(ניתן לאשר
במסגרת הקלה,
מה שלא התבקש
בבקשה להיתר)

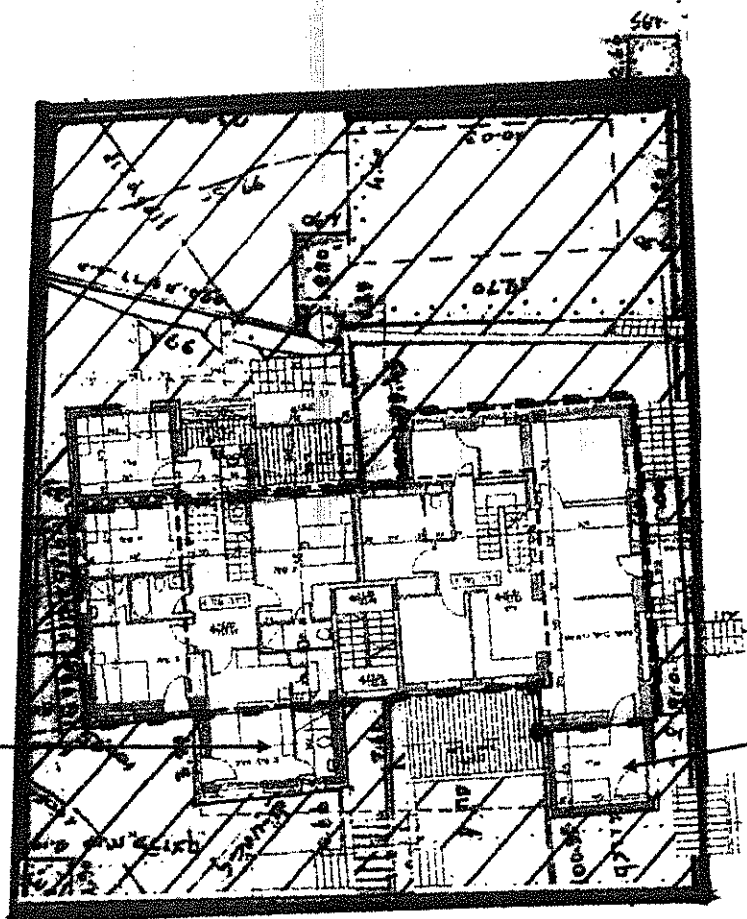


הדירה אשר בקומת הקרקע חולקה לשלוש דירות. על פי התב"ע "לא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו" וכן: "ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. בבדיקת נסח הטאבו (מצ"ב כנספח מס' 7) לא נרשמה הערת אזהרה כאמור.

2.1.3 מפלס +2.80, קומה א', בדיקת התאמתה לתב"ע

גבול תוספת בנייה בחזית הבניין

חריגה מגבול בניה
מרבית בחזית הבניין

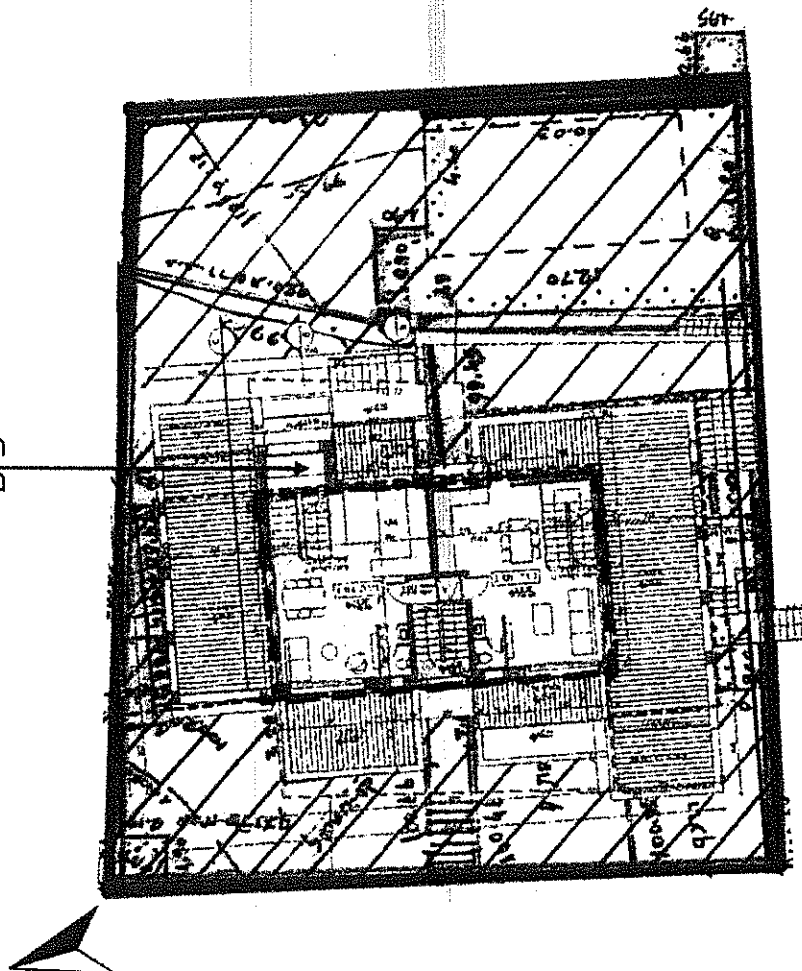


בקשה לממ"ד
החורג מגבול בניה
(ניתן לאשר
במסגרת הקלה,
מה שלא התבקש
בבקשה להיתר)

2.1.4 מפלס +5.95, קומה ב', בדיקת התאמתה לתב"ע.

קו בניין מרבי לתוספת קומה

חריגה מגבול בניה
מרבית בחזית הבניין



בדיקת הבקשה להיתר מול השטחי בנייה לפי תכנית מס' 2531 ב'

על פי 2531ב', סה"כ השטחים המותרים עבור הבניין המרכזי הם [REDACTED] [REDACTED] זה כולל (כלשון הוראות התכנית): "כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה... בהתאם לתקנות התכנון והבנייה". כמות שטחים אלה כוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

9 אזור מגורים 4 מיוחד:

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנין המרכזי החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סיכום (מ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עוקרים (במ"ר)			137,47
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
173,7	36,23	137,47	3.00		3.00	170,7	36.23	134,47	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
190,71		190,71	20.00		20.00	170,71		170,71	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
86.76	86.76					86.76	86.76		קומה עליונה
451.17	122,99	328,18	23.00		23.00	428,17	122.99	305,18	סה"כ

חייאר שטאדט בנ"א: 1

[illegible]

510.08

מיקום שטחי הבניה:

על פי התב"ע, 276 מ"ר יהיו מעל מפלס ה 0.00. 190.71 מ"ר יהיו מתחת מפלס 0.00.

על פי היתר הבניה שהוגש 501.02 מ"ר מעל ה 0.00, 9.06 מ"ר מתחת ה-0.00.

סה"כ (מ"ר)			137,47
מאוסר	מוצע	סה"כ	
137,47	36,23	173,7	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
190,71		190,71	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
	86.76	86.76	קומה עליונה
328,18	122,99	451,17	סה"כ

פירוט שטח הבניה המותרת לפי
תכנית 2531 ב'

סה"כ שטחים מותרים מעל

מפלס ה-0.00 - **260.46 מ"ר**

חריגה של $266.1 = 506.56 - 260.46$ מ"ר מהבניה המותרת מעל למפלס ה-0.00

פירוט חריגת בניה - תקריב חישוב שטחים בקשה להיתר 2023:

סה"כ שטח בניה		למטרות עיקריות										
אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי קיים	מגורים קיים	עיקרי ממרחב מזגן דירתי מוצע	מגורים מוצע	מוצע	קומה	מתחת לקרקע	מפלס
1.30	9.06									מרתף	כן	-2.55
31.71	221.62	25.62	179.05	34.94	144.11	144.11	0.35	34.59		קרקע	לא	+0.00
29.88	208.86	25.07	175.27	47.88	127.39	127.39	0.35	47.53		ראשונה	לא	+2.80
10.99	70.54	9.73	68.02	68.02				68.02		שניה	לא	+5.95
71.68	501.02	60.42	422.34	150.84	271.50	271.50	0.70	150.14		מעל הקרקע		
1.30	9.06									מתחת לקרקע		
72.98	510.08	60.42	422.34	150.84	271.50	271.50	0.70	150.14		סה"כ המבנה		

סה"כ שטחים מעל למפלס ה-0.00: **501.02 מ"ר**
 חריגה של $501.02 - 260.46 = \mathbf{260.56 \text{ מ"ר}}$ מהבניה המותרת מעל למפלס ה-0.00

פרק 2.2: בדיקת הבקשה להיתר מול המצב הקיים

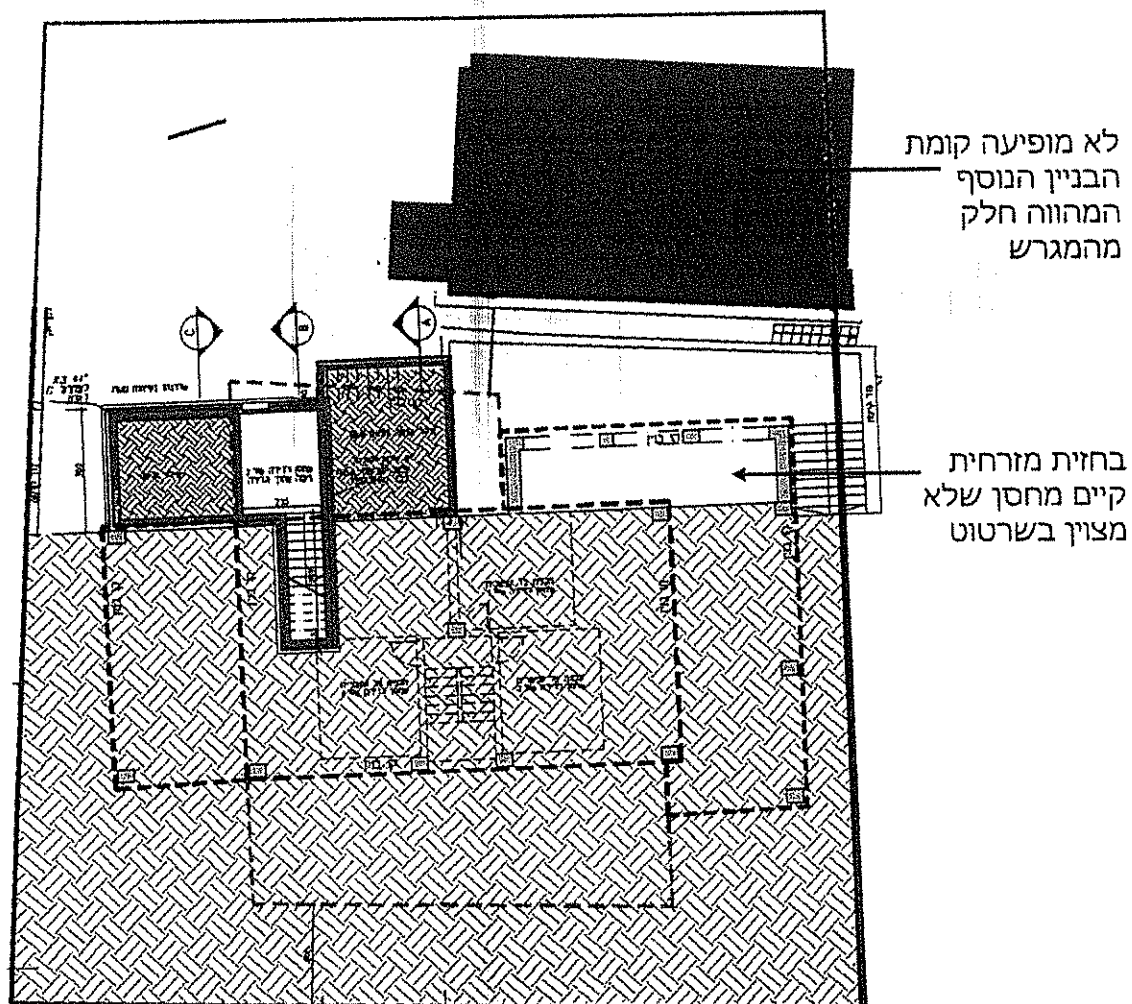
2.2.1 מספר הדירות בבניין: על פי הבקשה להיתר בניה, יש בבניין המרכזי 4 יחידות דיור. מתוך בחינה של המצב בשטח, נראה שבוצעה חלוקה לדירות נוספות, מצ"ב (עמוד 16) צילום של חלוקת חצרות שמבטאת חלוקה של הדירה הקיימת. על פי תכנית 2531ב אין להגדיל את מספר יחידות הדיור בבניין המרכזי. ראה קטע מתקנון מס' 2531 ב':

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הנניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תיקשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מוגשי התכנית ועל חשבונם, כתנאי לנותן היתר בניה בשטח.

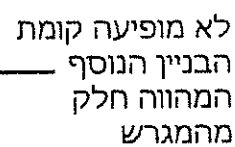
בבקשה להיתר מופיע בקומת המרתף בניה נוספת של אחסנה מוצעת, בפועל החלק הזה קיים, סגור, יש בו חלונות, וילונות, מזגן על הקיר, לפי מה שהמציאות מראה החלל הזה משמש למגורי קבע.

2.2.2 מפלס 2.55 - קומת מרתף

בקשה להיתר 2023 מול מצב קיים



בקשה להיתר 2023 מול מצב קיים



פירוט אי התאמות

מפלס ± 0.00 , תכנית קומת קרקע

בבקשה להיתר מופיע בקומת המרתף בניה נוספת של אחסנה מוצעת, בפועל החלק הזה קיים, סגור, יש בו חלונות, וילונות, מזגן על הקיר, לפי מה שהמציאות מראה החלל הזה משמש למגורי קבע.

(1)



בפינה הדרומית מזרחית מופיע 'מרפסת שרות'. זה משמש למגורים

(2)



לא מופיעות מדרגות העולות מקומת קרקע לקומה א'

(3)



בחזית המערבית, בחזית לכביש, יש קיר שמחלק את החצר ל2

(4)

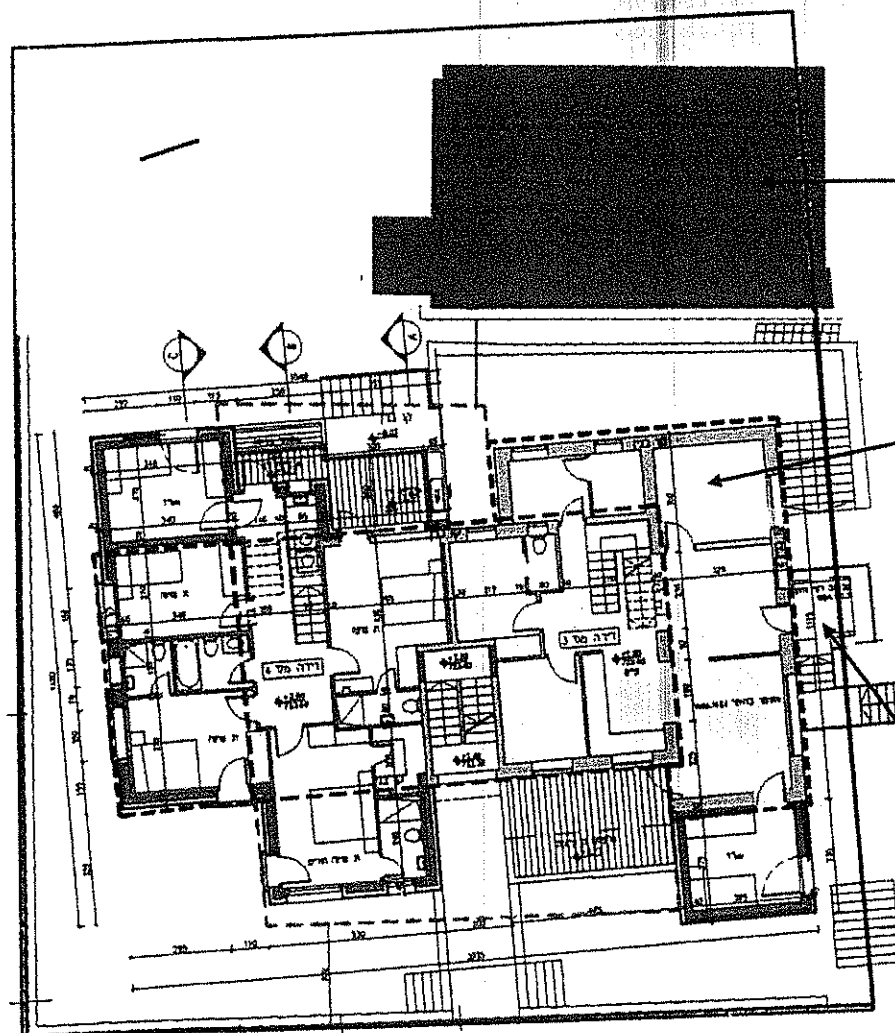


בפינה הדרומית מערבית יש בניה קיימת שלא מצוינת בשרטוט

(5)

2.2.4 מפלס +2.80 תכנית קומה א'

בקשה להיתר 2023 מול מצב קיים



לא מופיעה קומת הבניין
הנוסף המהווה חלק
מהמגרש



בדירה הדרומית מזרחית
(לוי) קיים ממ"ד, בפינה
הדרומית מזרחית. מדוע
מבקשים ממ"ד חדש בפינה
הדרומית מערבית?

מדרגות ומבואה בחזית
הדרומית, ב'מידע תכנוני'
נדרש להרוס. בבקשה
להיתר כתוב 'על פי היתר
מס' 1984.142.3. מה
נכון?

פרק ג' פגיעה בזכויות השכנים

3.1 בגלל תכנית אב גוננים.

על פי תכנית אב גוננים "ניתן לבקש ולקבל תוספת של זכויות בניה ברח' בן יעזר". האפשרות הזאת טומנת בחובה השבחה ניכרת של הזכויות בחלקה. השקעה בתוספות בניה בבניין עלולה לסכל את מימוש האופציה שנפתחה. להלן הפירוט:

3.1.1 תכנית אב גוננים: ב-11.11.2011 אושרה תכנית שמתווה את מדיניות העירייה והוועדה המחוזית באשר לציפוף הבנייה הקיימת בשכונת קטמונים ח'ט'. מתוך ההקדמה לתכנית: "על מנת להסדיר ולהניע תהליך כלכלי ותכנוני מובנה של התחדשות עירונית, הן מנקודת המבט של השכונה ותושביה והן מנקודת המבט

העירונית, יזמה הרשות המקומית יחד עם הרשות לפיתוח ירושלים ומשרד השיכון והבינוי את הכנתה של תכנית זו אשר מעמדה הוא 'תכנית-אב' (מצ"ב נספח מס' 5).

על פי התוכנית, ניתן לבקש תוספת בניה בחלקות הקיימות, ברוב החלקות בניה של עד 7 קומות, ועד 280% זכויות בניה. זאת איננה תכנית מתאר, או תכנית מפורטת, שיש להן מעמד סטטוטורי, אלא המלצה לוועדות התכנון לאפשר את הבניה הזאת. בעלי חלקות בשכונה שיתארגנו, יגישו תכנית, שתזכה לתמיכת ועדות התכנון, ולסיכוי טוב להיבנות. על כל מ"ר בניה על פי תכנית האב ירוויחו בעלי החלקה אלפי שקלים. מדובר בתוספת זכויות בניה של 210%, שהם בחלקה בגודל 700 מ"ר בס"ה 1,470 מ"ר. בשלב מאוחר יותר הוכנס עדכון של תכנית האב, שעל פיו ברחוב בן יעזר המכסה המומלצת לאישור היא 320%. על פי המלצת תכנית האב, בהנחה שתאושר, זכויות הבניה בחלקה בסה"כ יגיעו ל-1,600 מ"ר, כלומר כ-960 מ"ר יותר מאשר במצב המאושר הנוכחי. בתוספת זאת יש רווח של מיליוני שקלים שממנו ייהנו בעלי הזכויות ב(ל)חלקה.



תקריב מתשריט התכנית

להלן הוראות "תכנית אב גוננים" :

1. בחלקות הצמודות לתוואי הרכבת הקלה, תכנית האב תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד הבניה בתוואי הרכבת הקלה, כפי שאושרה לאחרונה על ידי הוועדה המחזית (ציר בן זכאי בבחינה – והמדיניות של ציפוף לאורך תוואי הרכבת הקלה תהיה רק לאחר אישור).
2. תתוקן ההגדרה למבנים שהינם מבני שיכונים גדולים ואינם מאפיינים את הבינוי בשכונת גוננים של 4 יחידות דיור או 8 יחידות דיור למבנים מיוחדים בהם תינתן גמישות בהכנת תכניות להתחדשות עירונית.
3. יוגדל היקף זכויות בנייה למגרשים שבהם קיים מבנה הכולל שתי כניסות ושתי קומות במקור, מ- 280% עד כ- 360% ומ- 7 לכ- 9 קומות.
4. יוגדל היקף זכויות הבנייה לחלקות הנמצאות ברחוב יוסי בן יעזר מ- 280% ל- 320% ומ- 7 קומות ל- 8 קומות.
5. הוועדה מבהירה כי גובה הבינוי והיקף הזכויות כאמור, מהווים בסיס להגשת תכניות מפורטות במסגרתן יבחן היקף הבינוי, ובכל מקרה בו קיימת חוסר התאמה בין גובה הבינוי והיקף הזכויות שנקבע בתכנית האב, הנמוך מהשניים קובע.
6. תוספת שטחים עבור מרפסות תהיה בהתאם למדיניות הוועדה ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין.
7. ביטול הבינוי בנסיגות בקומות העליונות במטרה לאפשר גמישות בתכנון – יחול רק על מקומות שבהם הוחלט על שינוי במדיניות.
8. תתאפשר אפשרות להוסיף יח"ד מבלי להגדיל את היקף שטחי הבנייה במטרה לאפשר גמישות בתמהיל גודל הדירות.
9. הוועדה קוראת לעירייה לפעול לאכיפת עבירות הבנייה בתחום התכנית אשר מסכנות את מימושה של התכנית.
10. הוועדה תציין כי עדכון המדיניות לא ישנה את תפיסת הבסיס של תכנית האב בעניין איחוד חלקות.

3.1.2 ההשלכות הנובעות מהתכנית.

לכאורה, בהסתכלות מפוכחת על המצב, היה ניתן לצפות שמרגע שאושרה תכנית האב, תוצף הוועדה המקומית בתוכניות נקודתיות, ומהר מאוד תשתנה השכונה מבתיים של 2-3 קומות לבניינים של 7 קומות. עברו שנים, ומה שהיה אמור לקרות לא קרה. לא הגיוני. מה קרה? זה כאן איננו המקום לנתח את מה שקרה, רק זאת אציין: א. כדי שקבוצה של בעלי דירות יפעלו במשותף נדרשים הרבה הסכמות, התגברות על משקעי שכנות מהעבר, לפעול כזמים, וזה קשה. באופן מיוחד קשה להיות הראשונים, פורצי הדרך. נדרשו עשר שנים עד שתוכניות תמ"א 38 פרצו, כנ"ל פינוי-בינוי. אבל לאחר תהליך דגירה והבשלה, ירד האסימון, ופרויקטים רבים כאלה נראים בהמונים באזורי הביקוש.

ב. בשנים האחרונות יש עליה מתמדת במחירי הדיור, מה שמחזק את המוטיבציה לממש את האפשרות להכפיל ולשלוש את הבניה הנוספת שתוכנית אב גוננים מאפשרת. ואכן, בימים אלה נמצאות בצנרת בוועדות התכנון תוכניות לבניה מסיבית בשכונה.

תוספות הבניה המוצעות ומבוקשות בהיתר הבניה מסבכות את החיים. מה יהיה מעמדן, אם וכאשר ינסו חלק מבעלי הזכויות להרוס את המבנה הקיים, ולבנות במקומו את הבניין בהיקף של מעל 2,000 מ"ר, שתוכנית גוננים ממליצה לאשר? אישור הבקשה להיתר בניה עלול לעכב ואף להכשיל שדרוג משמעותי של הדירות בחלקה, ובכך לגרום להם לנזק גדול.

3.2 מימוש זכויות קיימות.

בחלקה יש שני מבנים. למבנה שבחצר, כיוון שאין לדירותיו ממ"דים ומחסנים, יש זכות לבנות בנוסף לשטחים העיקריים ממ"דים ומחסנים. בניה בחלקה אמורה לאפשר לכל בעלי הזכויות מימוש זכויותיהם. לפיכך כיוון שהבניה המוצעת בהיתר הבניה מנצלת חלקים מהחצר (והרכוש המשותף), בדומה למקרים אחרים שאני מכיר מניסיוני, על הבקשה להיתר להראות שאיננה פוגעת באפשרות של בעלי הזכויות שאינם שותפים לבקשה להיתר, אך שותפים לחלקה. המתכונת המקובלת הינה "תכנית צל" שמראה אפשרות למימוש הזכויות של בעלי הזכויות האחרים בחלקה.

לסיכום:

בדקתי את הבקשה להיתר בניה. מצאתי אותה לוקה בפגמים וחריגות, אשר לפי ניסיוני ומיטב שיפוטי המקצועי פוסלים אותה על הסף.

השרטוטים ערוכים תוך אינפורמציה חלקית ומתעלמים מחלקים ומבנים בחלקה. הבקשה חורגת מהוראות תכנית המתאר החלה בשטח, החריגות מהוות סטיה ניכרת. הליך הפרסום פגום.

כנספח לבקשה להיתר, נדרוש תכנית צל שתראה אפשרות לממש את זכויותיהם של השותפים בחלקה, המתנגדים לאישור הבקשה להיתר.

אני, חיים לוטנר, אדריכל, התבקשתי ע"י מר אשר וקנין והגב' רחלי עקיבא וקנין מרח' יוסי בן יעזר 45, גוש 30143, חלקה 42, לחוות את דעתי המקצועית האדריכלית בעניין בקשה להיתר בניה, מספר תיק 357454.

חוות דעת זאת הינה חוות דעת אדריכלית, ואיננה מתייחסת לשאלות משפטיות, בעלויות על נכסים וכו'.

פרטי השכלתי:

חיים לוטנר – אדריכל, בוגר הטכניון מכון טכנולוגי, חיפה, (1971) בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים.
אדריכל רשום מס' 17566.

פרטי ניסיון מקצועי:

1970-1972	משרד רם כרמי, אדריכל.
1972-1974	משרד משה ספדי, אדריכל.
1973-1984	מרצה ב"בצלאל" במחלקה לעיצוב סביבתי.
מ- 1974	אדריכל עצמאי.

ניסיון רלוונטי :

תכניות בניין עיר (תב"ע):
תב"ע 3770: תכנית מתאר לשכונת בקעה בירושלים.
תב"ע 5168, 3886, 5602, 5603, 7192, 7193, 7194: תכניות מפורטות על כל שטח עין כרם, ירושלים.
תב"ע 170/מח: הרחבת רמלה לכיוון מערב.
תב"ע 60/101/02/3: חוף הים באשדוד.
תב"ע 97/101/02/3: תכנית מפורטת לאזור בקמה, אשדוד.
תב"ע 4009/בת, 5169, 5435: תכניות מתאר לאזור תעשייה עטרות ב', ג', ד'.
אדריכל אחראי על תכנון "גוש 38" ברובע היהודי בירושלים.
במשרד ספדיה – אדריכל אחראי על תכנית לרחבת הכותל המערבי (שלא בוצעה).

מבני ציבור:

בית כנסת "כל הנשמה".

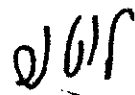
בתי כנסת ברמת בית שמש.
גני ילדים במעלה אדומים.
מועדון ילדים נכים "ג'קלין דו-פרה" בפארק רמת דניה.
ברכת שחיה עירונית, עפולה.
שיפוץ הפנימיה, בית ספר, בית חינוך עיוורים בירושלים.
תיאטרון הקרון.

מגורים:

בתים פרטיים, בתים שותפים, שיפוץ שכונות במסגרת פרויקט "שיקום שכונות".

מתקני ספורט ושטחים פתוחים:

אצטדיון עירוני בסכנין ("דוחא").
מתחם נופש עירוני בעפולה, הכולל ברכת שחיה עירונית, אצטדיון כדורגל עירוני,
מתחם קייטנות.
טיילת חוף הים אשדוד.
אצטדיון כדורגל מעלה אדומים.
פארק רמת דניה בירושלים.
גנים ציבוריים רבים בירושלים, מודיעין, קריית גת.
תכנית אב, בניינים פיתוח השטח במצפה התת ימי באילת.
תכנית אב לחוף הים באילת.
אצטדיון האתלטיקה (לשעבר האצטדיון הלאומי האוניברסיטאי) בירושלים.
מלון יהודה ומרכז יהודה הצעיר, בירושלים.
רחבת המעיין בעין כרם, ירושלים.
הכנתי מספר רב של חוות דעת של מומחה בענייני תכנון ובניה.



חיים לוטנר, אדריכל

רח' יד חרוצים 4, ירושלים

טל. 02-6736471 פקס 077-5240025 נייד 0528-723969

נספח מס' 1

תכנית 2531

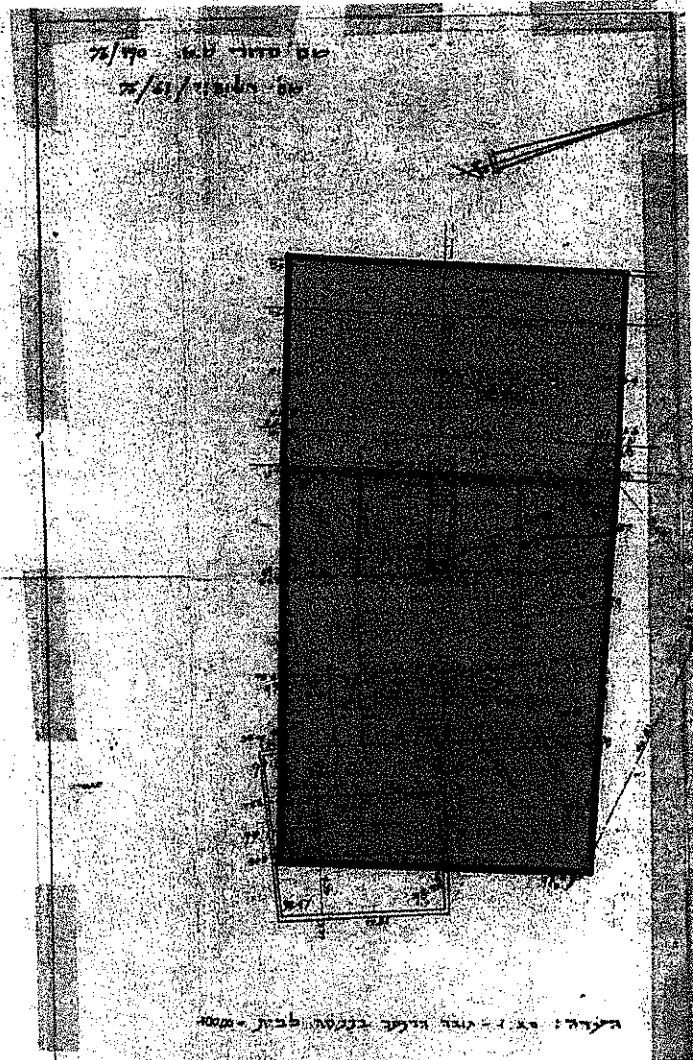
תקנון תכנית מס'

2531

רחוב יד חרוצים 4 ירושלים 93420 טלי 02-6736471 052-8723969

קדמה

גבול והתבטות
אחוז כמורם 5
בטן קיים
קד בטן
דרך האושרת



נספח מס' 2

תקנון תכנית מס' 2531 א'

ב' 391000

תקרה: התכנית כוללת:
דמי הוראות גידול
אחר חיי תצורה
והוצאות (נספח ד')

סדנת תכנון טקסטי לירושלים

תכנית מס' 2531 א'

סגור מס' 74 / 81 לתכנית השמאר המקומית לירושלים

1 / 81 לתכנית מס' 2531

הכנית ז' תיקרא, תכנית מס' 2531 סגור מס' 74/81
לתכנית השמאר המקומית לירושלים וסגור מס' 1/81
לתכנית מס' 2531 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 2 דמי הוראות בכתב (להלן: הוראות
התכנית); בלידן אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1,250
(להלן: תשריט).
כל מסמך טקסטי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

1125 מ"ר בקירוב.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קסטון רח' יוסי בן יעקב מס' 45
גוש: 20143 חלקה 42
הכל עפ"י הגבולות הסטומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

א) סגור ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4.

6. מטרת התכנית:

ב) קביעת חזית מסחרית (מכולת).

ג) הוספת קומה בבנין שכחצר החלקה.

7. כמידות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית השמאר
המקומית לירושלים, (להלן: תכנית השמאר) לרבות
תשיכונים לה מאוסטר-סזטן לזטן וכך חלות ההוראות כ
שבתכנית מס' 2531 וההוראות שבתכנית מס' 2531 ז'.

8. אזור סגור מס' 4:

הספת חצובה בתשריט כעכ צהוב שותת בקו חום כהה
הוא אזור סגור מס' 4 וחלות של שטח זה ההוראות שנקבעו
בתכנית השמאר לגבי אזור סגור מס' 4
וכן ההוראות האחרות.

א) חזרת הוספת קומה מעל תכנית הקיים בתור לצורן-טגוריס.

ב) חזרת לשכונת שיטוט קומה הקרקע מסגוריס לחנות.

ג) חזרת קיום שני בנינים בחלקה אחת.

ד) על קומה הקרקע יחולו הוראות סעיף 9 לעיל.

9. חזית סטודיו:
(א) החזית המסומנת בקו סגול היא חזית הנדיות.
(ב) השימוש בקומת הקרקע של הבניין יהיה לשכונת.

10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תחיה רשאית לסכב טמן חיתר בניה בשטח, אלא אם תסוכנע כי קדימים טקוסות חניה פרטיות הדורשים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין בשטח.

11. קולטני שטח על הבנין:
בבנות שטחים חצבה קולטנים לזרדי שטח חותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הבנין או חטקה. המפרון התכנוני טעון אשר טחנדם חסיד.

12. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא חיתר ללכיה בטקוסקין ולא תינתן הקלה ותא יותר שיטוט חודג כל עוד לא שולט היטל השבחה הטביע אותה שנה בטל אותם טקוסקין, או שניתנה ערבות לחסלדם בהתאם להוראות החוק.

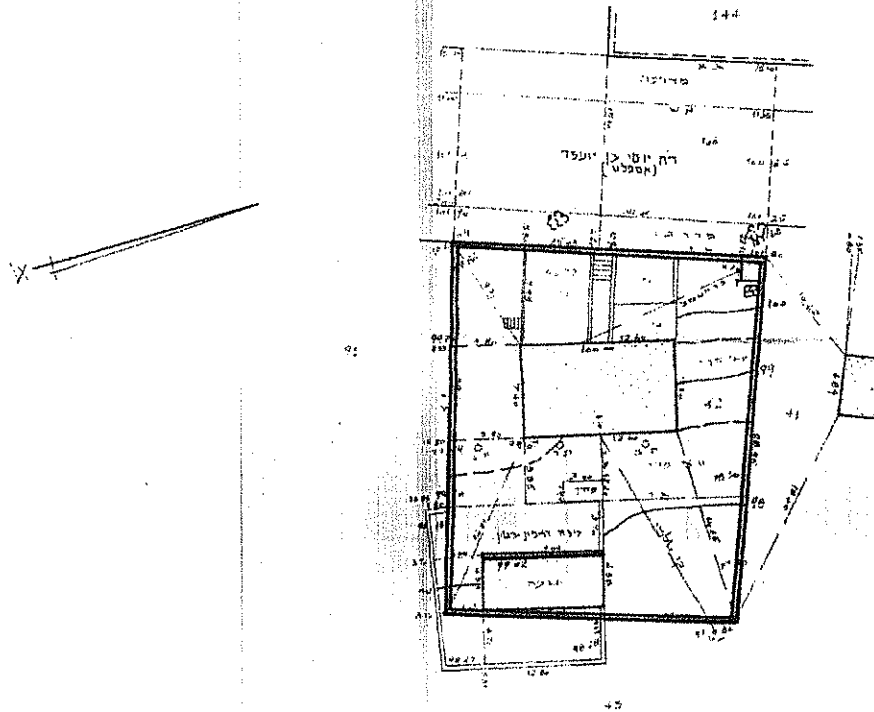
חידוש: עיריית ירושלים
המסכנן: המחלקה לתכנון עיר
תאריך: 26 / 2 / 82

השטחים מחוז ירושלים
חוק תכנון ובניה חלפה - 1965
אשר חכניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
19.10.82
11.250
לשם הבניה או טכספה
חידוש חכניה
במגזל הבנין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוק תכנון ובניה חלפה - 1965
הפקדה: חכניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בדיווחה טיט
לחסידי חכניה או טכספה
19.10.82
11.250
חידוש חכניה
במגזל הבנין

השטחים מחוז ירושלים
חוק תכנון ובניה חלפה - 1965
הפקדה: חכניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בדיווחה טיט
לחסידי חכניה או טכספה
19.10.82
11.250
חידוש חכניה
במגזל הבנין

קטע תשריט תכנית מס' 2531 א'



מפת סימנים

	שטח למרפסת תחבורה		גבול התכנית
	אזור מלואות ונופש		גבול ח.ת.ט. מאושרת
	שטח צדדי כחול		דרך קיימת או מאושרת
	שטח כרמי כחול		דרך מוצעת או הרחבת דרך
	שטח עתיקות		דרך לכניסה
	שטח מבע		שביל למועד רגל
	בית קברות		מספר חורף
	שטח טמון		קו בנין
	שטח שיקום		רוחב סדרה
	חזית תנויה		אזור מגורים מיוחד
	שטח סמילת ברזל		אזור מגורים 1
	שטח שהתכנית אינה חלה עליה		אזור מגורים 2
	אזור הויסה		אזור מגורים 3
	בנין קיים		אזור מגורים 4
	בנין להויסה		אזור מגורים 5
	יסק בנין חדש		אזור מגורים 6
	גבול חלקה מאושר		אזור מגורים 7
	גבול חלקה לביטול		סרכו עסקים
	גבול חלקה חוצה		אזור מסחרי
	מספר חלקה קיימת		אזור מלאכה ותעשייה זעירה
	מספר חלקה פוצה		אזור תעשייה
			אזור תעשייה מזיקה
			סרכו אורח
			שטח לבנין ציבור
			שטח למוסד

נספח מס' 3 תכנית 2531 ב'

תקנון תכנית מס' 2531 ב'

-1-

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2531 ב'

שינוי 1 / 97 תכנית מס' 2531 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית -)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית (מס' 2531 ב')
שינוי 1 / 97 תכנית מס' 2531 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 250 : 1:
(להלן : התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100 : 1:
(להלן : נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 695 מ"ר .

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' גונן ד', רח' יוסי בן יועזר 45
גוש 30143
חלקה 42

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

-2-

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 4 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הדרומית ובחזית הצפונית של הבניין המרכזי הקיים בשטח בהתאם לתכנית בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית בבנין המרכזי הקיים בשטח, לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתית, בהתאם לתכנית בינוי.
- (ד) הגדלת מסי' הקומות המירב, משתי קומות לשלוש קומות בבנין המרכזי בחלקה.
- (ה) קביעת קווי בנין מרביים לתוספת בניה כאמור.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין המרכזי בחלקה ל - 451.16 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- (ח) קביעת הוראות בגין בנין ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

כל תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2531 א' וההוראות שבתכנית מס' 2531 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

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

-3-

9 אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כחל עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית מס' 2531 א', לגבי אזור מגורים 4, למעט החוראות העומדות בסתירה לחוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של הבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין המרכזי הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי לבנין המרכזי הקיים בחלקה יהא שלוש קומות.

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנין המרכזי החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (מ"ר)			137,47
מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	
134,47	36,23	170,7	3,00		3,00	137,47	36,23	173,7	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
170,71		170,71	20,00		20,00	190,71		190,71	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
	86,76	86,76					86,76	86,76	קומה עליונה
305,18	122,99	428,17	23,00		23,00	328,18	122,99	451,17	סה"כ

-4-

הערות לטבלה:

השטחים המפורטיים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של הבנין המרכזי בחלקה ומחוישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י כו"ש התכנית ועל חשבונם, כתנאי לכותן היתר בניה בשטח.

(ו) ראה סעיפים 10 ו-12 להלן.

- 5 -

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

0. בעת מתן היתר הבניה יבדק הנושא של חוזק הבנין בתאום עם מהנדס העיר.

1. תיאום עם מ"ח המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין המרכזי, בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קווי מים ואביזרי מים קיימים, במידת הצורך, מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות, על חשבון מגישי התכנית בתאום עם מ"ח המים.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.

3. חיפוי באבן פראית של התוספת בטייח בקומת קרקע בצד הדרומי של הבנין.

4. הבניה תבוצע מאבן טיבעית מרובעת ומסוותת בעיבוד טלטיש כדוגמת הקומה העליונה בבנין הקיים.

10. חזית מסחרית:

(א) החזית של הבנין הנוסכונת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2531/א לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"כ - 1980.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

12. בנין ומדרגות להריסה:

הבנין המדרגות והקירוי מעל המדרגות חמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

-6-

14. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר חקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל באישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

מגישי התכנית / יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת - קרקעי לרבות קו מים - קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית / כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

-7-

חתימת בעלי קרקע:

מ.מ.י

רח' בן יהודה 34

חתימת מגישי התכנית:

רמי ועופרה נחום

דתי יוסי בן יועזר 45

טל: 6780260 ת.ד. 059773382 28133833

B. K. ב. ק. חתימת המתכנן :

מזכה בו נון _____ וניהול יוקטיט בע"מ _____

רח' לייב יפה 9 ת.ז. 05562924

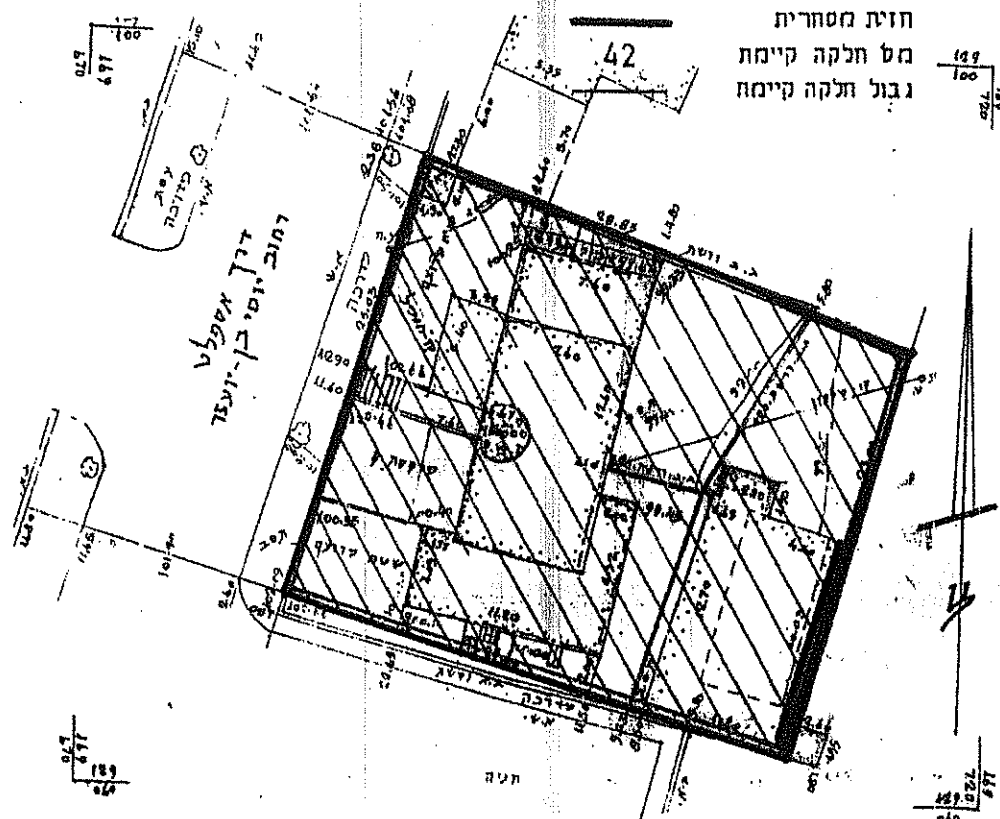
תאריך: 15.4.97

מיכה בן-נח
דריכל ומעצב סביבתי
91083 ירושלים 8097

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9831
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18/199 ביום 12/1/99
סמנכ"ל תכנון
ד"ר יערה

קטע תשריט תכנית מס' 2531 ב'

חזית מסחרית
מס' חלקה קיימת
גבול חלקה קיימת



מצב חדש
ק"מ. 1:250

יעקב שמואל מנחם מוסקוביץ
מ"ר 322 טלפון 02-5811661
ת"ד 1395 ירושלים 9101

צו-דכ"ן 14.11.97

גובה הרצפה במסלול לבית (100.00)

מקרא מצב חדש

- גבול התכנית
- אזור מגורים 4 מיוחד
- בנין קיים
- בנין להריסה
- חזית מסחרית
- מס' חלקה קיימת
- גבול חלקה קיימת
- קו בנין מירבי לתוספת
- בניה בחזית הבנין
- קו בנין מרבי לתוספת קומה

בקשה להיתר בניה, מס' בקשה: 1984/0142.05

חוק התכנון והבניה התשל"ה-1965
בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

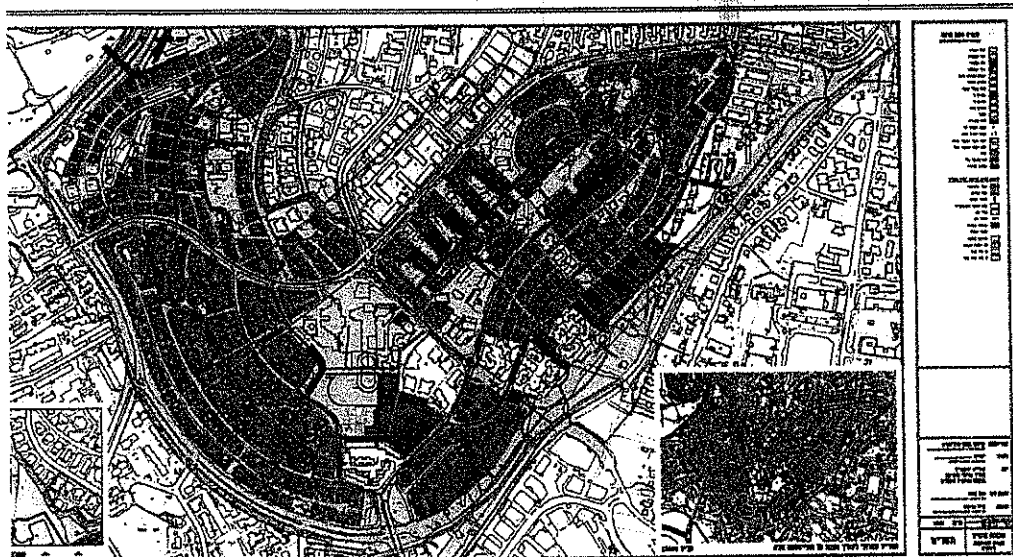
[illegible]

[illegible]

נספח מס' 5

תכנית אב גוננים

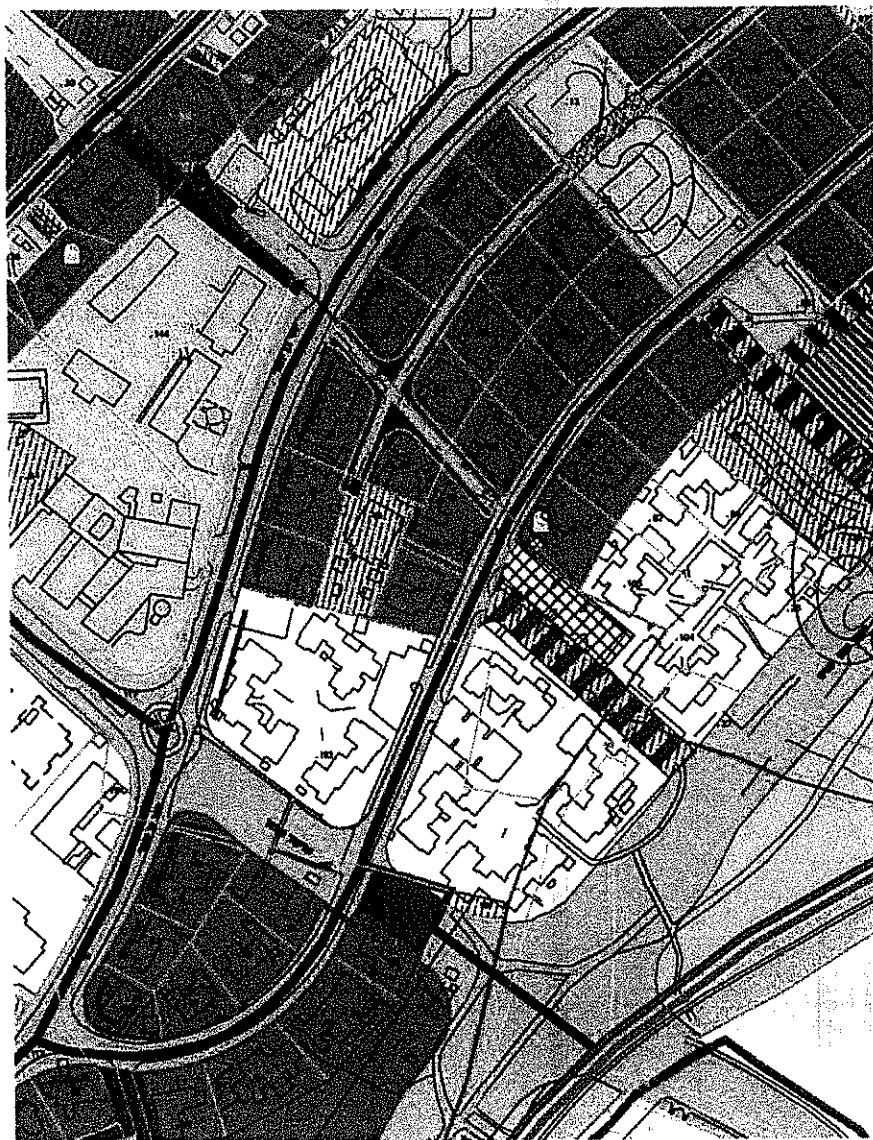
תכנית כוללת



קטע מתוך

תכנית אב

גוננים



የግንባታው ዕቅድ ለማረጋገጥ የሚያስፈልጉትን ሰነዶች ማቅረብ፡

גבול חצונ	
דרך המספרת	
דרך בטנה	
דרך משלכת	
מבנים מסודת יבצר	
מבנים מסוד	
ענף זכיון חמא	
מגרים י	
מגרים א	
מגרים סוד	
מסוד	
חוז מספרה	
מזה לזכיר זה	
מזה לזכיר חזק	
ולק הניה לשכר כובכ	
ולק הניה לשכר ולי	
זכה	
נשר לעבור	
נעלה חזרה	

סמלים שאינם בהחלט לניהול מבוא"ח

גמל ותחשבה	
גבול מרחם	
מעמר מחום	
גבול חלדה סטאטוטורית	
גבול נש	
מסמר נש	
מטולה בתנבה	
מסמר מטולה	
עירוקס בתבון	
דג חלדה מעמם	
ק בגין קומ	
דג בגין קומס	

נספח מס' 6

תכנית 2531 א' תקנון תכנית מס' 2531 א'

בז' 10039

למחיר: התכנית כוללת
דמי הוראות גיוון
אחר י"ח חריש
ולויתם נספח כולל

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2531 א'

שנתי מס' 74/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנתי מס' 1/81 לתכנית מס' 2531

התכנית זף תיקרא, תכנית מס' 2531 שנוי מס' 74/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 2531 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית); בליון אחד של תשריט הערוך בק.ט. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך טכני התכנית מתווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מטפכי התכנית:

הקו הכחול במשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

1125 מ"ר בקירוב.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קטעון רח' יוסי בן יעקב מס' 45 בדשן 30143 חלקה 42 הכל עפ"י תגבולות המסומנים במשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

א) שנוי ידועד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4.

6. מטרת התכנית:

ב) קביעת חזית מסחרית (סכולה).

ג) הדגמת קומה בבנין שבחצר החלקה.

7. כמות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו ע"פ לזמן וכן חלות ההוראות נג שבתכנית מס' 2531 וההוראות שבתכנית מס' 2531 זו.

8. אזור מגורים:

השטח העובד במשריט בצבע צהוב סומן בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 וחלוקה של שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לבני אזור מגורים 4 וכן ההוראות הבאות:

א) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים בחצר לצורך מגורים.

ב) תותר לשכונת פיקוס קומת הקרקע מסגורים לחנות.

ג) תותר קיום שני בנינים בחלקה אחת.

ד) על קומת הקרקע יהיו הוראות ספיק 9 לפיל.

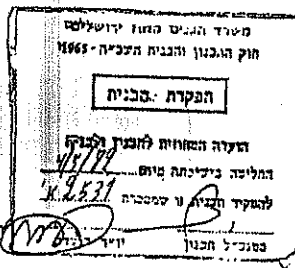
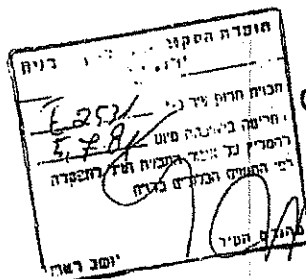
9. חזית מסחרית: (א) החזית המסחרית בקו סגול הוא חזית חנויות.
(ב) השימוש בקומת הקרקע של הבנין יהיה לסכולת.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב טוהן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנין בשטח.

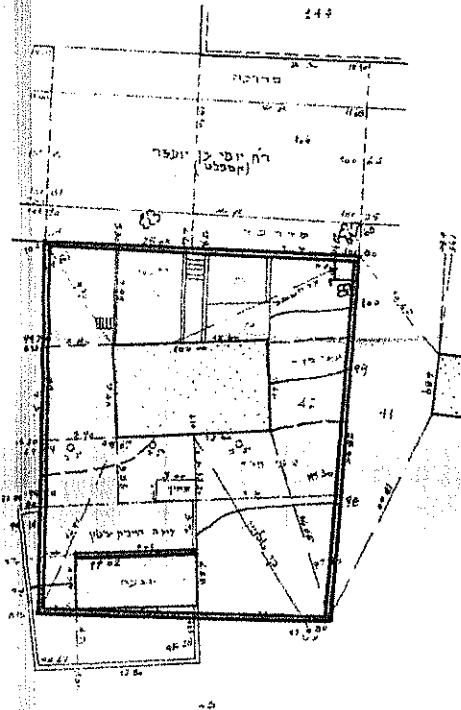
11. קולטי שטח על הבנין: בגובה שטחים תצבת קולטים לדוגמי שטח הותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהבנין ויגן או תשקפת. המפרקן התכנוני יערוך אשור שהנדס העיר.

12. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה וזאת יותר שיטת חורב כל עוד לא שולט היטל השבחה המגיע אותה שנה בעל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילוסן בהתאם להוראות החוק.

הירשום: עיריית ירושלים
המסכך: מחלקת לתכנון עיר
תאריך: 26 / 2 / 82



קטע תשריט תכנית מס' 2531 א'



כס ד' א'

שטח לסוכני פתחוה	גבול תכנית
אזור מלגות ונוכח	גבול ת.מ.ט.ט.ט.ט.
שטח צבאי פתח	דוד קיימת או מאושרת
שטח צבאי פתח	דוד מועתת או הרחבת דוד
שטח עתידות	דוד לביטול
שטח עתידות	שכיל לחלוקי רגל
שטח עתידות	מספר הדרך
שטח עתידות	קו בנין
שטח עתידות	דוחב פדרך
שטח עתידות	אזור מגורים מיוחד
שטח עתידות	אזור מגורים 1
שטח עתידות	אזור מגורים 2
שטח עתידות	אזור מגורים 3
שטח עתידות	אזור מגורים 4
שטח עתידות	אזור מגורים 5
שטח עתידות	אזור מגורים 6
שטח עתידות	אזור מגורים 7
שטח עתידות	דרכו עתידות
שטח עתידות	אזור מסחרי
שטח עתידות	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
שטח עתידות	אזור תעשייה
שטח עתידות	אזור תעשייה קטנה
שטח עתידות	דרכו אזור
שטח עתידות	שטח לבנין
שטח עתידות	שטח למסור

נספח מס' 7

תאריך: 31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22
נסח מס': 24201

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
מנהל רישום זכויות מקרקעין



נסח טאבו

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30143 חלקה: 42

הרכוש המשותף

רשיות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקן	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	689.00	5	מצוי	2524/1980	1263/60

הערות: בעו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקן מצוי או תקן מוסכם יש לעיין בתיק הפעולה.

הערות

הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	בית משפט מחוזי ירושלים	5069/2022/1
הערות:	תיק בימ"ש ת"א 48585-12-21 מיום: 25.1.2022	
הוגשה תביעה בבית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 48585-12-21 להצהיר כי בנוסף לדירות הרשומות בעו רישום הבית המשותף יש לרשום שתי דירות מספות.		
אין באמור כדי למנוע ביצועה ורישומה של עסקה כלשהי במקרקעין.		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.01	ראשונה	2/8

בעלויות

מכר	זיווי צחי	ת.ז.	025102237	בשלמות	38258/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	38268/2019/2
דריגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/18
הערות:	סעיף 4 י"ו. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

הערה על צורך בהסכמה סעיף	וקנין שלמה	ת.ז.	052645504	29804/2021/1
הערות:	הערה על הצורך בהסכמה בגין הסכם מס' יחידה: 1			

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.01	ראשונה	2/8

עמוד 1 מתוך 3

תאריך: 31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22
נסח מס': 24201

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ولسوية الحقوق

משרד המשפטים
وزارة العدل
1.251002 יד תרומים



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30143 חלקה: 42

בעלויות					
מכר	פרבר רוני	ת.ז.	038735249	1 / 2	17327/2011/1
מכר	פרבר דוידסון דינאלה	ת.ז.	038893717	1 / 2	17327/2011/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות	23664/2009/1
דרגה: ראשונה					

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/21
הערות: סעיף 4 י"ד. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 3			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
34.01	שניה	2/8	

בעלויות					
מכר ללא תמורה	לוי אביגדור	דרכון	701500765	בשלמות	25875/2009/23

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25875/2009/24
הערות: סעיף 4 י"ד. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

צו עקל	בית הדין הרבני האזורי ירושלים	בשלמות	21171/2011/1
הערות: תיק ב"מ"ש מס' 85283/12 מיום 1.9.2011			

תת חלקה 4			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
34.01	שניה	2/8	

בעלויות					
מכר	אסולין שלמה	ת.ז.	034823367	1 / 2	17661/2020/1
מכר	שאנא אסולין אבתם שירה	ת.ז.	015908676	1 / 2	17661/2020/1

עמוד 2 מתוך 3

תאריך: 31/01/2022
כ"ס שבט תשפ"ב
שעה: 14:22
נסח מס': 24201

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
Ministry of Justice
مكتب العدل

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30143 חלקה: 42

משכנתאות				
17861/2020/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ
				מסננתה
				דרגה: ראשונה

הערות		
38734/2019/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		הערות:

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 3 מתוך 3



רמי בביאן ושות' - עורכי דין ונוטריון

Rami Babaian & Co. - Law Offices and Notary

Rami Babaian, advocate & notary
Itai Amram, advocate

רמי בביאן, עורך דין ונוטריון
איתי עמרם, עורך דין

Fax. פקס
02-5328033
Midbar Sinai St. 84 Jerusalem 9780582

E-mail דוא"ל
rbaiawjr@gmail.com
אתר המשרד - www.rbabian-law.co.il

Tel. טל.
02-5818466
רחוב מדבר סיני 84 ירושלים 9780582

כ"ד סיון תשפ"ג
13 יוני 2023

לכבוד
הגב' שמית בן עזרא
עיריית ירושלים
כנר סמרא 1
ירושלים
במסירה אישית

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 1984/0142.05 המתנגדים: אשר וקנין ורחלי עקיבא וקנין

בהמשך להתנגדות שהגשנו לבקשה שבנדון ביום 13.6.23 באמצעות הטופס המקוון באתר עיריית ירושלים, בשם מרשינו, ה"ה אשר וקנין ורחלי עקיבא וקנין, הגנו מתכבדים להגיש לכם את ההתנגדות גם בכתב וכן את חוות דעתו של אדריכל חיים לוטנר על נספחיה. חוות הדעת מהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות. ההתנגדות נוגעת לשני נושאים מרכזיים:

א. בהיבט המשפטי

המתנגדים טוענים כי דין הבקשה להידחות על הסף מחמת אי-עמידה בתנאי הסף של 3/4 מבעלי הדירות שבחלקה.

בבקשה הסתירו המבקשים מהוועדה את קיומו של המבנה הנוסף בחלקה על שתי הדירות המצויות בו, וזאת תוך ניצול לרעה של המצב הקיים בחלקה בו הרישום בטאבו אינו משקף את מצב הזכויות האמיתי כפי שהוא משקף הן מחוזי החכירה שבין מרשיי לבין רשות מקרקעי ישראל, והן בתיקי ההיתרים שהוציאה עיריית ירושלים ביחס לנכס הנדון.

מצ"ב (מסומנים 1-2) חוזי החכירה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס לשתי הדירות של מרשיי המצויות במבנה הנוסף בחלקה.

מצ"ב (מסומן 3) נסח מרוכז הכולל הערות שנרשמו בהתאם לצו בית המשפט אודות קיומה של תביעה לתיקון הרישום בטאבו לצורך שיקוף שתי הדירות במרשם המקרקעין (תא מחוזי ירושלים 48585-12-21). יצוין כי רשות מקרקעי ישראל נתנה את הסכמתה לתיקון כמבוקש בתביעה.

מצ"ב (מסומנים 4-8) מסמכים על הסכמות החדיות שניתנו לבנייה מצד אביהם של מרשיי (בעל הזכויות המקוריות) לבין יתר בעלי הדירות בחלקה, במסגרת בקשות להיתרים שהוגשו וניתנו על ידי

עיריית ירושלים. כמוכח ממסמכים אלה, עיריית ירושלים דרשה וקיבלה את הסכמות הדיירים בשני המבנים המצויים בחלקה.

די באמור לעיל כדי לדחות על הסף את הבקשה בשל אי-עמידה בתנאי הסף כאמור.

ב. בהיבט התכנוני

מטעמי זהירות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מרשיי יוסיפו ויטענו כי הבקשה לוקה גם בפגמים יסודיים גם במישור התכנוני, אשר מצדיקים את דחייתה, וחלקם אף עולים כדי הטעייה של הוועדה.

מצ"ב חוות דעת מפורטת של אדריכל חיים לוטנר המציין את הפגמים וההטעיות שבבקשה.

כפי שעולה מחוות הדעת דין הבקשה להידחות גם בהיבט התכנוני, ובין השאר מהנימוקים דלקמן:

1. אי-התאמה בין הבקשה לבין הוראות התב"ע החלה על השטח - חריגה מגבולות השטחים שיועדו לתוספות בנייה, פיצול דירות וחריגה משטחי הבנייה המותרים בתב"ע.

2. אי-התאמה בין התיאור שבבקשה לבין המצב הקיים בשטח - אי-ציון המבנה הנוסף בשרטוטים שהוגשו לוועדה, אי-ציון ממ"ד שקיים כבר בדירה הדרומית ובקשה לאישורו של ממ"ד נוסף, אי-ציון החלוקה בפועל של הדירה הדרום-מערבית, ואי-דיוקים נוספים כמפורט בחוות הדעת.

3. סטייה מתכנית שפרסמה הוועדה שמטרתה לעודד פינוי-בינוי בשכונה, ופגיעה בזכויות המתנגדים לממש תכנית כאמור; ובנוסף - פגיעה בזכויות המתנגדים לבנייה של ממ"דים ומחסנים לדירותיהם.

4. כמו כן ומעבר לאמור לעיל יצוין כי לאור שינויים מהותיים בבקשה הנוכחית ביחס לבקשה המקורית, כגון תוספת מבקשים להיתר ותוספת דירות וצורך בהקלות, יש להורות על פרסום הבקשה.

כמפורט לעיל ובחוות הדעת, מן הדין לדחות את הבקשה להיתר בשל אי-עמידה בתנאי סף, וכן לגופה בשל הנימוקים שפורטו בה.

כאמור בחתנגדות, נבקשכם לזמן את מרשינו, באמצעותנו, לכל דיון שייקבע, אם ייקבע, בבקשה על מנת לאפשר לנו להעלות את טענותינו.

בכבוד רב,

רמי בביאן, עו"ד

לוט: חוות דעת האדריכל חיים לוטנר

העתק: מרשינו

1

13

27/07/2021 09:57:44 4 מחור



חוזת זה מבטל את החוזת

שנחתם ביום 21/5/2003 ובא במקומו.

מס' חתיק: 11010640

מס' החשבון: 971411145

חוזת חכירה

(בניית רוויה - מהונן)

ירושלים

שנערך ונחתם ב- ביום לחודש שנת
ביום לחודש שנת

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזת זה היא: שער העיר, יפו 216, קומה 1, ירושלים

מצד אחד;

ל בין

מס' זיהוי/תאגיד 201656931

וקנין אשר

כולם יחד וכל אחד מהם לחד (שיוקראו להלן "החוכרים"), שכתובתו לצורך חוזת זה היא יוסי בן יעזר 45 ירושלים

מצד שני;

ט בוא

המבוא לחוזת החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזת החכירה. תנאי החכירה הנייל מורטמו בילקוט פרטומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

ח ו א י ל ו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל הוא חבטלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן "המגרש"),

ו ח ו א י ל ועל המגרש חוקס, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזת זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "חבית"), וחבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזת זה;

ו ח ו א י ל והחוכר-

1. הנו משתכן בתתאם להסכם בינו לבין (להלן "המשכן") אשר בנה את חבית וטאו החזיק אותו וטאו ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה; או -

2. חית בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזת זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

ו ח ו א י ל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחזיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן בירשימתה, וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש משותף כאמור להלן ב"ירשימה" (להלן - "הדירה");

ו ח ו א י ל והוראת חוזת בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו וטאו על חלק יחסי בלתי

חוזת: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 11010640

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361, פקס: 073-3420507

www.land.gov.il ! מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל להדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המחכיר" ואו "המחכרים";

והוא יל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא יל והמחכר מוכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה למי תראות סעיף 19(א) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמועות המוטחים שבחוזה זה תהיה בותאם לאמור לחל במבוא זה, אלא אם מחקר חדברים מתחייבת משמועות אחרות על-פי החוזה;

"הרשימה": פרטים של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן;

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף לחסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים

הכתובת: יוסי בן יעור 45

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 6

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש/כרך: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 6

שטח הרצפה: 82.7 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: 6

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של חרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מתאריך 01.04.1974 וכלה בתאריך 31.03.2072.

"תקופת חכירה נוספת": 6 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בנית דוויח (משתכנים)

"היעוד":

"קיבולת הבניה":

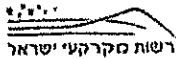
"דמי חכירה":

ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 11010640

תנאים: 206/12 207/20

מרחב ירושלים: דה"פ 216 "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-5575 / 03-9533333 | שער הנושלה: www.gov.il



"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (שחוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שחושב על-ידי חשמי הממשלה לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בתנחיות מועצת מקרקעי ישראל בערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית).

"הממד היסודי": מידת המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בהוצאת התחייבות של המחכירה להביא להדי חכירת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפנות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בטאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מוגנת במילוי חוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה יסגיא החוכר למחכירה לפני תרישום אישור מהמשכן כי אין מעידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במטען של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני תרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד תרישום.

והתחייבות המחכירה לפנות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על מחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בככתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום חפציונים אם וכאשר תחייב המחכירה במיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה חבלתית.

והתחייבות המחכירה לפנות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שחושכרה או חוזכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן. בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת חלקי הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/שעבדים, מוטו התחייבויות לרישום משכונת וטימול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו תנאים המיוחדים הבאים:

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה מסולת בעת שיווק וחיזוק דיוור, וחוא מצהיר בואת כי הוא יודע, שאם ימר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין הממד היסודי לממד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ואו תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי יגזול ואו יעוד ואו פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרישים, התנאים המיוחדים ואו תוספת לחוזה החכירה כגיל מחזיק חלק בלתי נפרד של המבוא ותנאים שפורסמו כגיל.

תאריך: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 מ11010640

ולאית באו הנדדים על התחום:

אשר וקנין
201656931
א

החוכר:

1. שם
מס' זיהוי
חתימה

המחכירה:

1. שם
תואר
חמשה
חתימה

אשר וקנין
מרכז בניה שירותי חוכר
מנהל מרכז שירותי חוכר
רשות מקרקעי ישראל

2. שם
מס' זיהוי
חתימה

2. שם
מס' זיהוי
חתימה

2. שם
תואר
חמשה
חתימה

מנהל מרכז שירותי חוכר
רשות מקרקעי ישראל

המאשר:

אני מתחום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה
בטכנותי.
מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

שם תואר חמשה חתימת המאשר חוזה: 207/20 תאריך: 206/12 ת.הפקה: 9:57:38 27/07/2021 מס' 11010640

2

רשות מקרקעי ישראל

18

28/07/2021 09:33:41 דף מתוך 4

חוזה זה מבטל את החוזה

שנחתם ביום 2/5/2017
ובא במקומו

מס' התיק: 11010632

מס' החשבון: 971411137

חוזה חכירה

(בנייה רוויה - מהוון)

ירושלים

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: שערי העיר, יפו 216, קומת ו', ירושלים

מצד אחד:

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 300250404

עקיבא רחלי

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכרי"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא יוסי בן יעקב 45 ירושלים

מצד שני:

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה חנייל מורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא חבילה של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין _____ (להלן "המשכני") אשר בנה את הבית ואו החזיק אותו ואו ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה, או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

והואיל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם לחקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 11010632

מרחק ירושלים: 216 שער העיר ירושלים ת.ה. 95255, סניף: 91261, טל: 04-26507-073
www.land.gov.il מוקד כלטו: 95575 / 9533313 שער הממשלה: www.gov.il

מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנייל (נדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ואו "המחזירים");

ו ה ו א י ל והרשות מטרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוחכר מוכר לחוכר למטרה, ליועוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"חרישימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הצורף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים

הכתובת: יוסי בן יועזר 45

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש/כרד: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 5

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנייל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן.

גוש/כרד: 30143 חלקה/דף: 42 (בחלק) חלקת משנה: 5

שטח הרצפה: 83.3 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: 5

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מתאריך 01.04.1974 וכלה בתאריך 31.03.2072.

"תקופת חכירת נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משתכנים)

"היועוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה":

חוזה: 207/20 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 11010632

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"הממד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה חל בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבויות האמורות מותנות במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימצא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל חתשלושים המגיעים לח לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום חציצוים אם וכאשר תחייב המחכירה בפיצוים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה חבלעית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל החוצאות קשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המשותף של המחכירה או של המשכן. בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקוליס/ שעבדים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בחוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

החוכר מתחייב להמנע מלקנות אמליה מסולה בעת שיווק וחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם ימר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצוים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין הממד היסודי לממד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שניע ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:		החוכר:	
שם	1.	שם	1.
תואר		מס' זיהוי	
חתימה		חתימה	
שם	2.	שם	2.
תואר		מס' זיהוי	
חתימה		חתימה	

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
 חוזה: 207/20 חתאים: 206/12 ת.הפקה: 9:33:23 28/07/2021 1010632

31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22

תאריך

24201

נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل : وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30143 חלקה: 42

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עריית ירושלים	699.00	5 מצוי	2524/1960	1263/60

הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם יש לעיין בתיק הסעולה.

הערות

5069/2022/1

הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 בית משפט מחוזי ירושלים

הערות: תיק בימ"ש ת"א 48585-12-21 מיום: 25.1.2022

הוגשה תביעה בבית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 48585-12-21 להצהיר כי במסך לדירות הרשומות בצו רישום הבית המשותף יש לרשום שתי דירות נוספות.

אין באמור כדי למנוע ביצועה ורישומה של עסקה כלשהי במקרקעין.

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.01	ראשונה	2/8

בעלויות

מכר	זיזי צחי	ת.ז.	025102237	בשלמות	38256/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	38256/2019/2

דרגה: ראשונה

הערות

25875/2009/18

הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל

הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

29804/2021/1

052645504

ת.ז.

הערה על צורך בהסכמה סעיף וקנין שלמה

הערות: הערה על הצורך בהסכמה בגין הסכם מס' יחידה: 1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.01	ראשונה	2/8

31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22

תאריך

24201 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق

משרד המשפטים
وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30143 חלקה: 42

בעלויות					
מכר	פרבר רועי	ת.ז.	036735249	1 / 2	17327/2011/1
מכר	פרבר דוידסון דניאלה	ת.ז.	036893717	1 / 2	17327/2011/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות	23664/2009/1
דרגה: ראשונה					

הערות					
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				25875/2009/21
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 3					
שטח במ"ר	תיאור קומה				
34.01	שניה				החלק ברכוש המשותף
					2/8

בעלויות					
מכר ללא תמורה	לוי אביגדור	דרכון	701500765	בשלמות	25875/2009/23

הערות					
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				25875/2009/24
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

צו עקול	בית הדין הרבני האזורי ירושלים				21171/2011/1
הערות: תיק ב"מ"ש מס' 852631/12 מיום 1.9.2011					

תת חלקה 4					
שטח במ"ר	תיאור קומה				
34.01	שניה				החלק ברכוש המשותף
					2/8

בעלויות					
מכר	אסולין שלמה	ת.ז.	034923367	1 / 2	17661/2020/1
מכר	שאטו אסולין אבתם שירה	ת.ז.	015908676	1 / 2	17661/2020/1

תאריך
31/01/2022
כ"ט שבט תשפ"ב
שעה: 14:22
נח מס' 24201

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل - وزارة حقوق الإنسان



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30143 חלקה: 42

משכנתאות				
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות
דרגה: ראשונה	17661/2020/2			

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	38734/2019/2

סוף נתונים

נח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

המוסר למשרד הכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידיעה, שביצעו שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב, במטרה להשיג אישורה של חכנית או של הוראה, שבה או היתר לפי חוק זה או חכמה על מנת דיכו מאמר ששה חדשים או קנס - 2,500 ₪.

17 קנב - 20,000 שקל.

עיריית ירושלים
שח' תכנון העיר.

57697.

חלקה	גוש
שטח חלק כביר:	

הנדרש: הסכמת לביצוע עבודות הסעורות היתר הנדרש

פרטי המבקש	שם	מס' זיהוי	מס' זיהוי
שם	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי

לחלץ חתימות כל בעלי חכס/דלירי חבית חטשות.

יָנוּ מַעֲהִירִים כִּי רָאִינוּ אֶת תּוֹכֵנִיּוֹת חֲכָמִים וְאֵין לָנוּ תַּחֲנֻגָּדוֹת לָכֵן.

מס'	שם	מס' זרוע	חתימה	מס'	שם	מס' זרוע	חתימה
3	חיים זקנין					4246407	
2	חיים זקנין					4246407	
3	חיים זקנין					4246407	
4	חיים זקנין					4246407	

אני הו"מ מצהיר ומאשר כי חרשימת תנ"ל היא רשימת מלאה של בעלי חכס ודיורי חבית וכי החתימות תנ"ל חילן וחלמותיהם הנכונות של האנשים שסמותיהם נקובים לציון.

ידוע לי כי הצטרתי וחודעתי זו מהות תנאי לדיון הועדה הסקומית בבקשתי חנייל.
אם יחברר שאין הצטרתי זו נכונה, כולת אז שקצת, אחיה צפוי לעונשים חסבועים בחוק.

תאריך: 2018.07.18 חתום: _____

סעיף 21 לחוק התכנון ותכנית השכלה - 1965:

המסר תכנון או לרשות מסומנת או לעובד מעובדיהם ידיעה, שביצעו תחילת כוונת או מטעם בפרט חש.
המסר להשיג אישורה של תכנית או של חוראה טבת או תיוור לפי חוק זה או תכנת על פני דיור מאסר שנה
או קנ - 20,000 שקל.

7

תקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשי"ל - 1970

טופס 7
(תקנה 2ב(4))

תצהיר של בעלים/חוכר של דירה בבית משותף בקשר להיתר כניה כנכס
שאינו שינוי פנימי בדירה כלבד
אני החתום/ה מטה מצהיר/ה כזה לאמור:

- שמי הוא מר אברהם ומעני הוא כ- (ציין את המקום או השכונה)
45 מס' כרם' ל"ה יוס' 12 יולי 45
 - אני הבעלים/החוכר של הדירה הידועה כ-גוש 30.743 חלקה 47
והנמצאת ב קריית יוס' 12 יולי 45 כרם' יוס' 47 מס' 45
(ציין את המקום ובמקרה הצורך את השכונה)
 - הבעלים/חוכרים של יתר הדירות בכניח שבו נמצאת דירתי הנ"ל הנם כדלקמן:
- | שם הבעלים/החוכר | דירה מס' | קומה | שם הבעלים/החוכר | דירה מס' | קומה |
|--------------------|----------|------|-----------------|----------|------|
| 1. <u>מר אברהם</u> | 5 | 1 | 10 | | |
| 2. <u>מרת רחל</u> | 1 | 1 | 11 | | |
| 3. <u>מרת רחל</u> | 4 | 2 | 12 | | |
| 4. <u>מר אברהם</u> | 2 | 1 | 13 | | |
| 5. | | | 14 | | |
| 6. | | | 15 | | |
| 7. | | | 16 | | |
| 8. | | | 17 | | |
| 9. | | | 18 | | |
- חלקת הרכוש המשותף היא חלקה מס' גוש
והיא כוללת
 - תצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשה למתן היתר כניה
לפרט בקצרה

6. אני נותן/ת תצהיר זה לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה
לעשנים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.
ולראיה כאחי על החתום

אני החתום מטה
אפרת נאות
עודדת דין
תש"ל 1484
חתימת המעלה
מאשר כזה

כי ביום 2/3/45 החתיצב בפני ה' /הגב' מר אברהם
שהזדהה לשכינת רצוני על ידי 28133 233 /המס' /המס' /המס'
ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעשנים
הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה מרצונו/ה החפשי על התצהיר דלעיל.

אפרת נאות
חתימת הרשאה
רש"מ 14846

* מחק את הטעון מחיקה.
** רשומות מאשרות הן: שופט, דיין בכיה דין דתי, עורך דין.

8

עיריית ירושלים

מח' תכנון העיר

ירושלים,

חלקה 42	גוש 30743
מס' חיק בנין: 84/242	

הנדון: הסכמה לכיוצו עבודות הסכנות היחר בניה

פרטי המבקש

שם (P/Q) ר.ח. | מען: רח' וואס' 15/11/58 | מס' זהות: 5977338

להלן החימות כל בעלי הנכס/דיירי הבית המסוקף

הננו מצהירים כי ראינו את תוכניות הבניה ואין לנו התנגדות לכך.

מס'	שם	מס' זהות	חתימה	מס'	שם	מס' זהות	חתימה
1	א.ח. וקנין	6.11.5804					
2	מ.ח. וקנין	4246407					
3	ר.ח. וקנין	7283002					
4	ל.ח. וקנין	4574594					

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי הרשימה הנ"ל היא רשימה מלאה של בעלי הנכס ודיירי הבית וכי החתיבות הנ"ל הינן וחתימותיהם הנכונות של האנשים ששמותיהם נקובים לצידן.

ידוע לי כי הצהרתי והודעתי זו מהווה חנאי לדיון הועדה המקומית בבקשתי הנ"ל.
אם יתברר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
תאריך: 12/95 חתימה:

סעיף 211 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965:
המטרה למשרד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם ידועה, שביצעו שהיא כוזבת או מטעה כפרס חשוב במטרה להשיג אישורת של חכנית או של הוראה שבה או היחר לפי חוק זה תקנה על פיו דינו מאסר שנה או קנס - 20,000 שקל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2020/0041.01
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	בניין חדש בקמפוס של מכון שלום הרטמן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מכון שלום הרטמן מכון שלום הרטמן
עורך הבקשה	אדריכל שיפמן נתן גלית
מתכנן השלד	מהנדס בנאליד אלי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

גדליהו אלון 11, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3653	תחילת תוקף	07/01/1993			
3653	תחילת תוקף	07/01/1993	3	מקום למוסד	8533

תאור הבקשה

מצב מוצע:

עבור הקמפוס של מכון שלום הרטמן הממוקם ע"ג גוש 30010 חלקה 132 ברחוב גדליהו אלון 1 מוצע בניין חדש .

פרסום הקלות:

במסגרת פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/06/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר החלטת וועדה נדרש לפרסם ע"פ 149 לחוק אודות בניה בשונה מנספח הבינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 05/03/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 5 התנגדויות, יפורט מטה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 132

בפתיחת התיק התבצע הליך פרסומי לפי משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה בשלב פתיחתה לא התקבלו התנגדויות.

כאמור לאחר החלטת וועדה נדרש לפרסם ע"פ 149 לחוק אודות בניה בשונה מנספח הבינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 05/03/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 5 התנגדויות, יפורט מטה.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	נספח בינוי: במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים: נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות. הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב . נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250 , הנספח הינו אודות קווי בניין ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9 , לא רלוונטי למגרש נשוא הבקשה. כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4. התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה

הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו שותק. כאמור התיק הופנה לפרסום כנדרש לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו. יצוין כי ע"פ סעיף 10.6 : "הועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, שינויים בחלוקה הפנימית....ומלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת מס' הקומות". היות וכך במידה והוועדה מחליטה לאשר את הבקשה תנאי להעברה לגורמים הינו אישור הוועדה המחוזית לבקשה. חדרי מדרגות: במפלס +6.45 נדרש לחשב גם את פודסט. ראה הערה ע"ג הרמוניקה a. ממ"מ: שטח ממ"מ קומתי מוצע הינו כ-18 מ"ר נטו לממ"מ. בבחינת השטח הנדרש למוסד ציבורי ע"פ פרק ב' בתקנות התגוננות אזרחית נמצא כי שטח הממ"מ התקני הינו 3% משטח עיקרי של הקומה ולא יפחת מ-10 מ"ר. דהיינו במקרה הנוכחי שטח הקומה הינו כ-613 מ"ר כך ששטח הממ"מ הנדרש הינו כ-18 מ"ר. היות וכך נראה כי מבחינה עקרונית קיימת עמידה בשטח המוצע, אך כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע שבודק בצורה יסודית ומעמיקה ע"פ הפונקציות המבוקשות. כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין. נדרש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות. – תוקן כנדרש. התנגדויות: כאמור התיק הופנה לפרסום בתאריך 05/02/2024 כאשר		

ההקלה שפורסמה הינה: "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי" תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמצית ההתנגדויות שהינן מתווקות בארכיב האופטי של הבקשה: מתנגד ראשון: מר דוריאן בן שלום, ת.ז. 037813383 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "אופי המבנה משתנה ויהפוך למוקד של אירועים. נוסף על כך יהיה מבקרים רבים ויקשה על החניה. באזור יעוד הנל לא מתאים לאופי השכונה." מתנגד שני: גב' ליסה ניילנד, ת.ז. 347047433 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "כל תוספת לבניין הרטמן תגביר את רמות הרעש הרעות ממילא לתושבים בסביבה, והתנועה כבר גורמת לבעיות. הדבר יחמיר גם על ידי בניה מחדש של המבנים מסביב וכן החממה החדשה למוזיקה על ידי חניית שמורת הטבע. צרכי העירייה מבטיחים שהאזור ישאר אזור מגורים ולא אזור תעשייה. זה יתרום בטווח הארוך להפחתת שביעות הרצון מהחיים." מתנגד שלישי: גב' סימה גמליאל, ת.ז. 055631626 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "האזור הוא שכונה בתי מגורים של אזרחים שלא מתאים לארח קונגרסים או אולמי חתונות ואירועים. גם כך אין מקומות חניה באזור. בזמנו שבנו את מכון הרטמן נאמר לתושבים שהחניה תהיה גם לטובת התושבים בשכונה אולם זה לא קורה. המכון העמיד מחסום שסגור גם בסופי שבוע למרות מצוקת החניה בשכונה. איכות חיינו בשכונה יורדת מצד אחד בונים		

קונסרבטוריום ועכשיו גם אולמי חתונות? הופכים את האיזור לתעשייתי?" מתנגד רביעי: מר מיכאל הרץ, ת.ז 052646890 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "גם היות אירועים שנערכים במכון כולל שבתות כולל חגים, רעשים אדירים פקקים בכניסה צפופים הופכים את חיינו לבלתי אפשריים. הכסף הרב שהשקענו בדירתנו יורד לטמיון עקב זאת. המניפסט של הרטמן מבקש לחיות בשלום עם השכנים ובפועל פועל הפוך. מתנגד נחרצות. מתנגד חמישי: גב' עדי ליבזון, ת.ז 032765331 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "כבר עכשיו מכון הרטמן מנצלים את השטח כאולם אירועים ובר מצוות, חתונות וכו' בניגוד לאופי המקום. הקמת בנין קבע רק תחזק את הבעיה והפגיעה במרקם השכונתי – אולם אירועים בלב שכונת מגורים של המושבה הגרמנית. הבעיני אף מתחזקת בשל מיקום הבניין בגבול החלקה של המגרש. יש לציין שלמרות שהבניין שלנו הוא הקרוב ביותר לבניין המיועד לא שמו מודעה או יידוע של הדיירים כמתחייב בחוק. כך הדבר גם לגבי בנינים נוספים סמוכים. אף אחד לא שמע על התכנית למרות שזהו היום האחרון להתנגדויות. בשלב ראשון הוועדה צריכה להורות על פרסום חוזר כמתחייב בחוק בכדי שיהיה דיון עניני בפרויקט משמעותי זה בלב שכונת מגורים." יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	31/03/2024	חוות דעת תכנונית

3653		
תחילת תוקף:		
07/01/1993		
ייעוד הקרקע:		
מקום למוסד		
דברי הסבר:		
התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 19/11/2023 וקוד ההחלטה היה לפרסם לפי סעיף 149.		
התיק הופנה לפרסום היות ומתוכננת תוספת שאיננה תואמת נספח שותק = מחייב ללא פרסום הקלה.		
כמו כן קיימת חריגה ממספר הקומות המותרות ע"פ נספח שותק ללא פרסום הקלה.		
טרם הפנית התיק להליך פרסום נדרש לוודא עמידה בשטחי הבניה המוצעים היות ובפתיחת הבקשה סה"כ השטחים אינם חושבו כנדרש ולא ניתן היה לבחון את נושא השטחים עד תומו אם כי מבחינה שטחית נראה כי קיימת יתרה מספקת עבור התיקונים הנדרשים.		
התיק הופנה לפרסום בתאריך 05/02/2024 כאשר ההקלה שפורמסה הינה: "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי"		
תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות.		
נושא ההתנגדויות יפורט מטה בהרחבה.		
טרם ביצוע הליך הפרסום התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת הוועדה וההערות הרמוניקה a.		
רקע לבקשה:		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:		
3653 תחילת תוקף 07/01/1993 מקום למוסד. התב"ע בסמכות מחוזית.		
תכנית המתאר ליהושלים, תכנית מס' 62.		

תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת.

נספח בינוי:

במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים:

נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות.
הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב.

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250, הנספח הינו אודות קווי בניין ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9, לא רלוונטי למגרש נשוא הבקשה.

כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250.

בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4.

התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו שותק.

כאמור התיק הופנה לפרסום כנדרש לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו.

יצוין כי ע"פ סעיף 10.6 : "הועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, שינויים בחלוקה הפנימית....ומלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת מס' הקומות".

היות וכך במידה והוועדה מחליטה לאשר את הבקשה תנאי להעברה לגורמים הינו אישור הוועדה המחוזית לבקשה.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10.5 בהוראות התכנית:

"תותר בניה בשלבים בהתאם לשלבים המפורטים בנספח מס' 2 ובתנאי שהיתר הבניה לכל שלב יכלול את פרטי הבניין באופן שכל שלב יראה שלם מבחינה ארכיטקטונית ועומד בפני עצמו". ע"פ סעיף 10.6: הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטונים, שינויים בחלוקה הפנימית והגבהה של עד 1 מ' בגובה הבניין ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטח הבניה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת מס' הקומות". מוצע מבנה מס' 4 בקמפוס מכון הרטמן. המוצע עומד בהוראות התכנית לעניין שלביות בכך שהינו נותן התייחסות מפורטת לבניין ולפיתוח השטח ובכך המוצע נראה כשלם מבחינה ארכיטקטונית ועומד בפני עצמו. תיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6773 שהוגש מיום 07/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין אצירת אשפה ומדרגות פיתוח המתוכננים במרווח לכיוון חזית מזרחית, וחניות פתוחות המתוכננות במרווח לכיוון חזית דרומית. אצירת אשפה- ע"פ סעיף 4.09 בחלק ד' לעניין בניה במרווחים: (5) בניה מותרת במרווח – מתקני אשפה לבנין ובלבד שלא יעלה גובהם על 1.5 מ'. היות ולא פורסמה הקלה לעניין ביתן אשפה ניתן להניח כי אצירת האשפה מבוקשת מכח בניה במרווחים כפי שפורט לעיל בה קיימת הגבלה לגובה הקיר עד 1.5 מ'. יש לצמצם לגובה 1.5 מ' המותר ע"פ התקנות ולהסיר את הקירו'. -צומצם הגובה והוסר הקירו' כנדרש. כעת אצירת האשפה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואין מניעה לאשר. מס' קומות:	

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין מס' הקומות אך קיים נספח בינוי שהינו שותק = מחייב ובו קיימות 2 קומות לבניין מס' 4 המבוקש כעת. בפתיחת הבקשה הוצע מבנה בן 2 קומות + קומת גלריה חושבה כקומה וכן קומת מרתף טכנית, סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף. היות וכך נדרש לחזור ולפרסם אודות הקלה במספר הקומות המוצעות בשונה מנספח שותק. לאחר החלטת הוועדה ותיקונים שנדרשו צומצמה הגלריה וכעת הינה טכנית בלבד, ממילא קיימת עמידה במספר הקומות ע"פ נספח ולא נדרשת הקלה. אין מניעה לאשר. שטחי בניה: ע"פ סעיף 10 ב 3: "סה"כ שטחי הבניה הם כ-6000 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין למעט חניה מקורה ומקלט חד תכליתי". דהיינו כלל השטחים המוצעים בבקשה למעט מיגון וחניה מקורה לא יעברו את ה-6000 המותרים. ע"פ התבוננות בהיתרים קודמים ובהתבסס על היתר אחרון מס' 2020/41.00 : סה"כ שטח עיקרי קיים הינו כ- 4361.4 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1282.96 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 5,644.36 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים הינו כ- 113.44 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע (כולל מערכות טכניות): 171.86 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים + מוצע: 285.3 מ"ר סה"כ שטח עיקרי + שירות קיים + מוצע: 5,644.36 + 285.3 = 5929.66 > 6000 מ"ר.		

ניתן לראות כי השטח המוצע כעת עומד במותר. יצוין כי בטבלה המפורטת ע"ג ההרמוניקה לא כלל ע"ב את המערכות הטכניות בכלל השטחים שאמורים לעמוד במותר ע"פ התב"ע, אלא כשטח נוסף מעבר למתאפשר בתב"ע, יש להכליל לוודא עמידה בשטחים ולהתאים את היתרה המתקבלת. – בוצע כנדרש, אין מניעה לאשר. גלריה: ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לנושא גלריות מיום 27 ליולי 2020: לענין חישוב שטח הגלריה: "גובה קומת גלריה יש שיהיה בגובה מזערי של 2.20 מ' - שטח זה יחושב כעיקרי." מוצעת קומת גלריה במפלס +3.33 עבור חדר מערכות מיזוג אויר. ע"פ החלטת הוועדה גובה הגלריה המוצע ע"פ חתך 2-2 הינו כ- 2.98 מ' . ולכן נדרש לחשב את קומת הגלריה במניין השטים העיקריים ולא כפי שחושב כעת ש. שירות. יצוין כי לא התקבל חתך נקודתי בגלריה כך שהגובה נמדד מהחזית בחתך ב-ב, יש להגיש חתך מקומי ע"מ לוודא את הגובה ולאמת את הדרישה לחישוב השטח כש. עיקרי. לאחר החלטת הוועדה התקבל חתך מקומי 5-5 בו ניתן לראות כי גובה הגרליה הינו כ-2.15 מ' וע"כ אינו נדרש בחישוב שטח עיקרי אלא בחישוב הגלריה בקוד מערכות טכיות – שירות. הגלריה מחושבת כנדרש, אין מניעה לאשר. לענין חישוב מס' קומות: "ככל שהחלל מופרד במחיצה במגיעה עד לתקרת הקומה או ששטחו של החלל הינו יותר ממחצית שטח הקומה אזי החלל יחשב כקומה נוספת בפני עצמה" הגלריה המוצעת אינה עולה בשטחה על מחצית משטח הקומה וע"פ חתך 3-3 ניראה כי מתוכננת מחיצה אשר אינה מגיעה עד תקרת הקומה וע"כ חלל זה אינו מהווה תוספת		

קומה ואינו מחושב במניין מס' הקומות. אין מניעה לאשר. ממ"מ: שטח ממ"מ קומתי מוצע הינו כ-18 מ"ר נטו לממ"מ. בבחינת השטח הנדרש למוסד ציבורי ע"פ פרק ב' בתקנות התגוננות אזרחית נמצא כי שטח הממ"מ התקני הינו 3% משטח עיקרי של הקומה ולא יפחת מ-10 מ"ר. דהיינו במקרה הנוכחי שטח הקומה הינו כ-613 מ"ר כך ששטח הממ"מ הנדרש הינו כ-18 מ"ר. היות וכך נראה כי מבחינה עקרונית קיימת עמידה בשטח המוצע, אך כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע שבדק בצורה יסודית ומעמיקה ע"פ הפונקציות המבוקשות. כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין. נדרש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות. – תוקן כנדרש. חדרי מדרגות: בקשות מכח תכנית שהינה לפני 1992 או לאחר 1992 אשר איננה כוללת שטחי שירות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 בה יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים שבמפלס הקומה הבאה. ניתן לבצע הורדה למהלכים ולפודסט ביניים. כאשר קיימות מדרגות משותפות שהינן מתוכננות בתוך ח. מדרגות מוגן אש אזי הפודסט במפלס הקומה ניתן אף הוא להורדה היות ואינו מוביל ישירות לקומה. מוצעים 2 מהלכי מדרגות אשר אחד הינו ח. מדרגות מוגן אש. נדרש לחשב בקומת הקרקע את המהלכים במניין השטחים העיקריים וכן את הפודסט במפלס +3.33 של המדרגות הפתוחות. (בח. מדרגות מוגן אש כאמור אין צורך לחשב את הפודסטים במפלסי הקומה.) המדרגות חושבו כנדרש כאשר בקומת הקרקע מחושב	

במניין השטחים העיקריים ובקומה +3.33 שהינה קומת שירות בלבד (גלריה טכנית) הפודסט מחושב במניין שטחי השירות כנדרש. יצוין כי במפלס +6.45 נדרש לחשב גם את פודסט. ראה הערה ע"ג הרמוניקה a. קיזוז עובי קירות: ע"פ ההנחיות העדכניות ככל ומדובר בבניה רטובה עד 8 קומות עובי קיר יחושב 27 ס"מ, מעבר לכך ניתן לקזז. ככל ומדובר בבניה יבשה (יש להציג פרט בניה) עד 8 קומות עובי קיר יחושב 25 ס"מ מעבר לכך ניתן לקזז. הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת קיזוז עובי קיר לאחר חישוב 27 ס"מ מעובי הקיר במניין השטחים העיקריים. חישוב וקיזוז הקיר בוצע כנדרש. אין מניעה לאשר. מעלית: בפתיחת הבקשה המעלית איננה מחושבת כלל. יש לחשבה כנדרש, פעם אחת בשטח שירות למערכות טכניות. בהרמוניקה המתוקנת המעלית מחושבת כנדרש כאשר בקומת הבקרקע מחושבת בקוד מתקנים טכניים ובשאר הקומות מבוצעת הורדה. מרפסת: במפלס +6.45 מוצעת מרפסת גג כלואה בין 3 קירות. מרפסת זו יש לחשב במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים. המרפסת חושבה כנדרש וקיימת עמידה בשטחים כמפורט בסעיף שטחי בניה. אין מניעה לאשר. מבואת כניסה: מוצעת מבואת כניסה מכיוון חזית מערבית.		

המבואה כלואה בין 3 קירות ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים ולוודא עמידה בשטחים. המבואה חושבה כנדרש וקיימת עמידה בשטחים כמפורט בסעיף שטחי בניה. אין מניעה לאשר. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 14/11/2023 ע"י אווז מעיין. הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 23/01/2024 ע"י שעיו גאולה. דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 ע"י שילת קורז'בסקי שימור – התקבל אישור מתאריך 01/02/2024 ע"י יעקובוב אוסנת. מחלקת המאור- שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 09/07/2023 ע"י קהת שניר. תברואה- התקבל אישור מתאריך 07/08/2023 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה: "יש לתכנן 5 עגלות בנפח 1000 ליטר" התנגדויות: כאמור התיק הופנה לפרסום בתאריך 05/02/2024 כאשר ההקלה שפורסמה הינה: "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי" תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמצית ההתנגדויות שהינן מתווקות בארכיב האופטי של הבקשה: מתנגד ראשון: מר דוריאן בן שלום, ת.ז. 037813383 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "אופי המבנה משתנה ויהפוך למוקד של אירועים. נוסף על כך יהיה מבקרים רבים ויקשה על החניה. באזור		

יעוד הנל לא מתאים לאופי השכונה."

מתנגד שני:

גב' ליסה ניילנד, ת.ז. 347047433 תאריך ההתנגדות
05/03/2024

התנגדות: "כל תוספת לבניין הרטמן תגביר את רמות הרעש הרעות ממילא לתושבים בסביבה, והתנועה כבר גורמת לבעיות. הדבר יחמיר גם על ידי בניה מחדש של המבנים מסביב וכן החממה החדשה למוזיקה על ידי חניית שמורת הטבע. צרכי העירייה מבטיחים שהאזור ישאר אזור מגורים ולא אזור תעשייה. זה יתרום בטווח הארוך להפחתת שביעות הרצון מהחיים."

מתנגד שלישי:

גב' סימה גמליאל, ת.ז. 055631626 תאריך ההתנגדות
05/03/2024

התנגדות: "האזור הוא שכונה בתי מגורים של אזרחים שלא מתאים לארח קונגרסים או אולמי חתונות

ואירועים. גם כך אין מקומות חניה באזור. בזמנו שבנו את מכון הרטמן נאמר לתושבים שהחניה תהיה גם

לטובת התושבים בשכונה אולם זה לא קורה. המכון העמיד מחסום שסגור גם בסופי שבוע למרות מצוקת

החניה בשכונה. איכות חיינו בשכונה יורדת מצד אחד בונים קונסרבטוריום ועכשיו גם אולמי חתונות?

הופכים את האיזור לתעשייתי?"

מתנגד רביעי:

מר מיכאל הרץ, ת.ז. 052646890 תאריך ההתנגדות
05/03/2024

התנגדות: "גם היות אירועים שנערכים במכון כולל שבתות כולל חגים, רעשים אדירים פקקים בכניסה צפופים הופכים את חיינו לבלתי אפשריים. הכסף הרב שהשקענו בדירתנו יורד לטמיון עקב זאת.

המניפסט של הרטמן מבקש לחיות בשלום עם השכנים ובפועל פועל הפוך. מתנגד נחרצות. מתנגד חמישי: גב' עדי ליבזון, ת.ז. 032765331 תאריך ההתנגדות 05/03/2024 התנגדות: "כבר עכשיו מכון הרטמן מנצלים את השטח כאולם אירועים ובר מצוות, חתונות וכו' בניגוד לאופי המקום. הקמת בנין קבע רק תחזק את הבעיה והפגיעה במרקם השכונתי – אולם אירועים בלב שכונת מגורים של המושבה הגרמנית. הבעיג אף מתחזקת בשל מיקום הבניין בגבול החלקה של המגרש. יש לציין שלמרות שהבניין שלנו הוא הקרוב ביותר לבניין המיועד לא שמו מודעה או ידוע של הדיירים כמתחייב בחוק. כך הדבר גם לגבי בנינים נוספים סמוכים. אף אחד לא שמע על התכנית למרות שזהו היום האחרון להתנגדויות. בשלב ראשון הוועדה צריכה להורות על פרסום חוזר כמתחייב בחוק בכדי שיהיה דיון עניני בפרויקט משמעותי זה בלב שכונת מגורים." יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התיק מופנה לפרסום היות ומתוכננת תוספת שאיננה תואמת נספח שותק = מחייב ללא פרסום הקלה וכן קיימת חריגה ממספר הקומות המותרות ע"פ נספח שותק ללא פרסום הקלה. טרם הפנית התיק להליך פרסום יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המוצעים היות וכעת סה"כ השטחים אינם מחושבים כנדרש ולא ניתן לבחון את נושא השטחים עד תומם אם כי מבחינה שטחית נראה כי קיימת יתרה מספקת עבור התיקונים הנדרשים. להן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי: במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים: נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות. הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב . נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250 , הנספח הינו אודות קווי בניין ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9 , לא רלוונטי למגרש נשוא הבקשה. כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4. התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו שותק. יש לחזור לפרסם לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6773 שהוגש מיום 07/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין אצירת אשפה ומדרגות פיתוח המתוכננים במרווח לכיוון חזית מזרחית, וחניות פתוחות המתוכננות במרווח לכיוון חזית דרומית . אצירת אשפה- ע"פ סעיף 4.09 בחלק ד' לעניין בניה במרווחים: (5) בניה מותרת במרווח – מתקני אשפה לבנין ובלבד שלא יעלה גובהם על 1.5 מ'. היות ולא פורסמה הקלה לעניין ביתן אשפה ניתן להניח כי אצירת האשפה מבוקשת מכח בניה במרווחים כפי שפורט לעיל בה קיימת הגבלה לגובה הקיר עד 1.5 מ'. יש לצמצם לגובה 1.5 מ' המותר ע"פ התקנות ולהסיר את הקירי. יצוין כי פרסום הקלה ידרש במקרה בו יבוקש ביתן אשפה כפי הגדרתו בסעיף 4 לתקנות סטיה ניכרת (א)(ו) "חדר לאחסנת מיכלים או מכולה לאצירת אשפה כולם בגבהים ובגדלים הנדרשים ביד' הרשות המוסמכת...." וזאת ע"פ		

עדכון לחוו"ד בעניין סעיף בתכנית האוסר מראש על מתן הקלה כלשהי ולסעיף בתכנית האוסר על הקלה מקווי בנין לצורך בניה מותרת במרווחים מתאריך 10/01/2021.

מס' קומות:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין מס' הקומות אך קיים נספח בינוי שהינו שותק = מחייב ובו קיימות 2 קומות לבניין מס' 4 המבוקש כעת.

מוצע מבנה בן 2 קומות + קומת גלריה וכן קומת מרתף טכנית.

יש לחזור ולפרסם אודות הקלה במספר הקומות המוצעות בשונה מנספח שותק.

ראה הרחבה בסעיף גלריה לעניין הגדרת גלריה כקומה עצמאית.

שטחי בניה:

ע"פ סעיף 10 ב 3:

"סה"כ שטחי הבניה הם כ-6000 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין למעט חניה מקורה ומקלט חד תכליתי".

דהיינו כלל השטחים המוצעים בבקשה למעט מיגון וחניה מקורה לא יעברו את ה-6000 המותרים.

ע"פ התבוננות בהיתרים קודמים ובהתבסס על היתר אחרון מס' 2020/41.00 :

סה"כ שטח עיקרי קיים הינו כ-4361.4 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1225.65 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע (כולל מערכות טכניות): 276.43 מ"ר

סה"כ שטח קיים + מוצע: $1225.65 + 4361.4 + 276.43 = 5863.48$
 $6000 > 5863.48$ מ"ר.

ניתן לראות כי השטח המוצע כעת עומד במותר.

יצוין כי בטבלה המפורטת ע"ג ההרמוניקה לא כלל ע"ב את המערכות הטכניות בכלל השטחים שאמורים לעמוד במותר ע"פ התב"ע, אלא כשטח נוסף מעבר למתאפשר בתב"ע, יש להכליל לוודא עמידה בשטחים ולהתאים את היתרה המתקבלת. גלריה: ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לנושא גלריות מיום 27 ליולי 2020: לענין חישוב שטח הגלריה: "גובה קומת גלריה יש שיהיה בגובה מזערי של 2.20 מ' - שטח זה יחושב כעיקרי." מוצעת קומת גלריה במפלס +3.33 עבור חדר מערכות מיזוג אויר. גובה הגלריה המוצע ע"פ חתך 2-2 הינו כ- 2.98 מ' . יש לחשב את קומת הגלריה במניין השטים העיקריים ולא כפי שחושב כעת ש. שירות. לאחר חישוב שטח הגלריה כנדרש יש לוודא עמידה בשטחי הבניה. יצוין כי לא התקבל חתך נקודתי בגלריה כך שהגובה נמדד מהחזית בחתך ב-ב, יש להגיש חתך מקומי ע"מ לוודא את הגובה ולאמת את הדרישה לחישוב השטח כש. עיקרי. לענין חישוב מס' קומות: "ככל שהחלל מופרד במחיצה במגיעה עד לתקרת הקומה או ששטחו של החלל הינו יותר ממחצית שטח הקומה אזי החלל יחשב כקומה נוספת בפני עצמה" הגלריה המוצעת אינה עולה בשטחה על מחצית משטח הקומה אך ע"פ חתך ב-ב נראה כי מתוכננת מחיצה המגיעה עד תקרת הקומה, היות וכך הגלריה נחשבת כקומה. ע"מ שהגלריה איננה תחשב במניין מס' הקומות יש לתכננה ע"פ המפורט לעיל.		

ממ"מ:

שטח מוצע הינו 27.06 מ"ר לממ"מ.

כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע לבקשה ע"מ שניתן יהיה לראות כי קיימת עמידה בשטח הנידרש.

כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין.

יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות.

חדרי מדרגות:

בקשות מכח תכנית שהינה לפני 1992 או לאחר 1992 אשר איננה כוללת שטחי שירות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 בה יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים שבמפלס הקומה הבאה. ניתן לבצע הורדה למהלכים ולפודסט ביניים.

כאשר קיימות מדרגות משותפות שהינן מתוכננות בתוך ח. מדרגות מוגן אש אזי הפודסט במפלס הקומה ניתן אף הוא להורדה היות ואינו מוביל ישירות לקומה.

מוצעים 2 מהלכי מדרגות אשר אחד הינו ח. מדרגות מוגן אש.

יש לחשב בקומת הקרקע את המהלכים במניין השטחים העיקריים וכן את הפודסט במפלס +3.33 של המדרגות הפתוחות. (בח. מדרגות מוגן אש כאמור אין צורך לחשב את הפודסטים במפלסי הקומה.)

קיזוז עובי קירות:

ע"פ ההנחיות ככל ומדובר בבניה רטובה עד 8 קומות עובי קיר יחושב 27 ס"מ, מעבר לכך ניתן לקזז.

ככל ומדובר בבניה יבשה (יש להציג פרט בניה) עד 8 קומות עובי קיר יחושב 25 ס"מ מעבר לכך ניתן לקזז.

יש לציין את שיטת הבניה ולחשב עובי קיר בהתאם.

מעלית: בבקשה המעלית איננה מחושבת כלל. יש לחשבה כנדרש, פעם אחת בשטח שירות למערכות טכניות. מרפסת: במפלס +6.45 מוצעת מרפסת גג כלואה בין 3 קירות. מרפסת זו יש לחשב במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים. מבואת כניסה: מוצעת מבואת כניסה מכיוון חזית מערבית. המבואה כלואה בין 3 קירות ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת דרכים- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
התיק מופנה לפרסום היות ומתוכננת תוספת שאיננה תואמת	30/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149

נספח שותק = מחייב ללא פרסום הקלה וכן קיימת חריגה ממספר הקומות המותרות ע"פ נספח שותק ללא פרסום הקלה. טרם הפנית התיק להליך פרסום יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המוצעים היות וכעת סה"כ השטחים אינם מחושבים כנדרש ולא ניתן לבחון את נושא השטחים עד תומו אם כי מבחינה שטחית נראה כי קיימת יתרה מספקת עבור התיקונים הנדרשים. להן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: נספח בינוי: במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים: נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות. הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב . נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250, הנספח הינו אודות קווי בניין ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9, לא רלונטי למגרש נשוא הבקשה. כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4. התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו שותק. יש לחזור לפרסם לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6773 שהוגש מיום 07/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין אצירת אשפה ומדרגות פיתוח המתוכננים במרווח לכיוון חזית מזרחית, וחניות פתוחות המתוכננות במרווח לכיוון חזית דרומית . אצירת אשפה- ע"פ סעיף 4.09 בחלק ד' לעניין בניה במרווחים:		

(5) בניה מותרת במרווח – מתקני אשפה לבנין ובלבד שלא יעלה גובהם על 1.5 מ'.

היות ולא פורסמה הקלה לעניין ביתן אשפה ניתן להניח כי אצירת האשפה מבוקשת מכח בניה במרווחים כפי שפורט לעיל בה קיימת הגבלה לגובה הקיר עד 1.5 מ'.

יש לצמצם לגובה 1.5 מ' המותר ע"פ התקנות ולהסיר את הקירוי.

יצוין כי פרסום הקלה ידרש במקרה בו יבוקש ביתן אשפה כפי הגדרתו בסעיף 4 לתקנות סטיה ניכרת (א)(ו) "חדר לאחסנת מיכלים או מכולה לאצירת אשפה כולם בגבהים ובגדלים הנדרשים בידי הרשות המוסמכת.... וזאת ע"פ עדכון לחו"ד בעניין סעיף בתכנית האוסר מראש על מתן הקלה כלשהי ולסעיף בתכנית האוסר על הקלה מקווי בנין לצורך בניה מותרת במרווחים מתאריך 10/01/2021.

מס' קומות:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין מס' הקומות אך קיים נספח בינוי שהינו שותק = מחייב ובו קיימות 2 קומות לבנין מס' 4 המבוקש כעת.

מוצע מבנה בן 2 קומות + קומת גלריה וכן קומת מרתף טכנית.

יש לחזור ולפרסם אודות הקלה במספר הקומות המוצעות בשונה מנספח שותק.

ראה הרחבה בסעיף גלריה לעניין הגדרת גלריה כקומה עצמאית.

שטחי בניה:

ע"פ סעיף 10 ב 3:

"סה"כ שטחי הבניה הם כ-6000 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה מקורה ומקלט חד תכליתי".

דהיינו כלל השטחים המוצעים בבקשה למעט מיגון וחניה מקורה לא יעברו את ה-6000 המותרים.

ע"פ התבוננות בהיתרים קודמים ובהתבסס על היתר אחרון מס' 2020/41.00 : סה"כ שטח עיקרי קיים הינו כ- 4361.4 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1225.65 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע (כולל מערכות טכניות): 276.43 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $1225.65 + 4361.4 + 276.43 = 5863.48 > 6000$ מ"ר. ניתן לראות כי השטח המוצע כעת עומד במותר. יצוין כי בטבלה המפורטת ע"ג ההרמוניקה לא כלל ע"ב את המערכות הטכניות בכלל השטחים שאמורים לעמוד במותר ע"פ התב"ע, אלא כשטח נוסף מעבר למתאפשר בתב"ע, יש להכליל לוודא עמידה בשטחים ולהתאים את היתרה המתקבלת. גלריה: ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לנושא גלריות מיום 27 ליולי 2020: לענין חישוב שטח הגלריה: "גובה קומת גלריה יש שיהיה בגובה מזערי של 2.20 מ' - שטח זה יחושב כעיקרי." מוצעת קומת גלריה במפלס +3.33 עבור חדר מערכות מיזוג אויר. גובה הגלריה המוצע ע"פ חתך 2-2 הינו כ- 2.98 מ' . יש לחשב את קומת הגלריה במניין השטים העיקריים ולא כפי שחושב כעת ש. שירות. לאחר חישוב שטח הגלריה כנדרש יש לוודא עמידה בשטחי הבניה. יצוין כי לא התקבל חתך נקודתי בגלריה כך שהגובה נמדד מהחזית בחתך ב-ב, יש להגיש חתך מקומי ע"מ לוודא את הגובה ולאמת את הדרישה לחישוב השטח כש. עיקרי.		

לענין חישוב מס' קומות:

"ככל שהחלל מופרד במחיצה במגיעה עד לתקרת הקומה או ששטחו של החלל הינו יותר ממחצית שטח הקומה אזי החלל יחשב כקומה נוספת בפני עצמה"

הגלריה המוצעת אינה עולה בשטחה על מחצית משטח הקומה אך ע"פ חתך ב-ב נראה כי מתוכננת מחיצה המגיעה עד תקרת הקומה, היות וכך הגלריה נחשבת כקומה.

ע"מ שהגלריה איננה תחשב במניין מס' הקומות יש לתכננה ע"פ המפורט לעיל.

ממ"מ:

שטח מוצע הינו 27.06 מ"ר לממ"מ.

כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע לבקשה ע"מ שניתן יהיה ליראות כי קיימת עמידה בשטח הנידרש.

כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין.

יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות.

חדרי מדרגות:

בקשות מכח תכנית שהינה לפני 1992 או לאחר 1992 אשר איננה כוללת שטחי שירות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 בה יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים שבמפלס הקומה הבאה. ניתן לבצע הורדה למהלכים ולפודסט ביניים.

כאשר קיימות מדרגות משותפות שהינן מתוכננות בתוך ח. מדרגות מוגן אש אזי הפודסט במפלס הקומה ניתן אף הוא להורדה היות ואינו מוביל ישירות לקומה.

מוצעים 2 מהלכי מדרגות אשר אחד הינו ח. מדרגות מוגן אש.

יש לחשב בקומת הקרקע את המהלכים במניין השטחים העיקריים וכן את הפודסט במפלס +3.33 של המדרגות הפתוחות. (בח. מדרגות מוגן אש כאמור אין צורך לחשב את הפודסטים במפלסי הקומה).

קיצוז עובי קירות:

ע"פ ההנחיות ככל ומדובר בבניה רטובה עד 8 קומות עובי קיר יחושב 27 ס"מ, מעבר לכך ניתן לקזז.

ככל ומדובר בבניה יבשה (יש להציג פרט בניה) עד 8 קומות עובי קיר יחושב 25 ס"מ מעבר לכך ניתן לקזז.

יש לציין את שיטת הבניה ולחשב עובי קיר בהתאם.

מעלית:

בבקשה המעלית איננה מחושבת כלל. יש לחשבה כנדרש, פעם אחת בשטח שירות למערכות טכניות.

מרפסת:

במפלס +6.45 מוצעת מרפסת גג כלואה בין 3 קירות.

מרפסת זו יש לחשב במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים.

מבואת כניסה:

מוצעת מבואת כניסה מכיוון חזית מערבית.

המבואה כלואה בין 3 קירות ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת

הסדרי תנועה- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת

דרכים- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3653 תחילת תוקף: 07/01/1993 ייעוד הקרקע: מקום למוסד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3653 תחילת תוקף 07/01/1993 מקום למוסד. התב"ע בסמכות מחוזית. תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	30/10/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי:

במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים:

נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות.
הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא
הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב.

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250, הנספח הינו אודות קווי בניין
ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9, לא רלוונטי למגרש נשוא
הבקשה.

כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250.

בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4.

התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה
הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו
שותק.

יש לחזור לפרסם לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10.5 בהוראות התכנית:

"תותר בניה בשלבים בהתאם לשלבים המפורטים בנספח
מס' 2 ובתנאי שהיתר הבניה לכל שלב יכלול את פרטי הבניין
באופן שכל שלב יראה שלם מבחינה ארכיטקטונית ועומד
בפני עצמו".

ע"פ סעיף 10.6: הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית
תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטונים, שינויים בחלוקה
הפנימית והגבהה של עד 1 מ' בגובה הבניין ובלבד שלא
תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטח הבניה, ממגבלת קו
הבניין וממגבלת מס' הקומות".

מוצע מבנה מס' 4 בקמפוס מכון הרטמן.

המוצע עומד בהוראות התכנית לעניין שלביות בכך שהינו
נותן התייחסות מפורטת לבניין ולפיתוח השטח ובכך המוצע
נראה כשלם מבחינה ארכיטקטונית ועומד בפני עצמו.

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6773 שהוגש מיום 07/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין אצירת אשפה ומדרגות פיתוח המתוכננים במרווח לכיוון חזית מזרחית, וחניות פתוחות המתוכננות במרווח לכיוון חזית דרומית.

אצירת אשפה-

ע"פ סעיף 4.09 בחלק ד' לעניין בניה במרווחים:

(5) בניה מותרת במרווח – מתקני אשפה לבנין ובלבד שלא יעלה גובהם על 1.5 מ'.

היות ולא פורסמה הקלה לעניין ביתן אשפה ניתן להניח כי אצירת האשפה מבוקשת מכח בניה במרווחים כפי שפורט לעיל בה קיימת הגבלה לגובה הקיר עד 1.5 מ'.

יש לצמצם לגובה 1.5 מ' המותר ע"פ התקנות ולהסיר את הקירוי.

יצוין כי פרסום הקלה ידרש במקרה בו יבוקש ביתן אשפה כפי הגדרתו בסעיף 4 לתקנות סטיה ניכרת (א)(ו) "חדר לאחסנת מיכלים או מכולה לאצירת אשפה כולם בגבהים ובגדלים הנדרשים בידי הרשות המוסמכת..." וזאת ע"פ עדכון לחו"ד בעניין סעיף בתכנית האוסר מראש על מתן הקלה כלשהי ולסעיף בתכנית האוסר על הקלה מקווי בנין לצורך בניה מותרת במרווחים מתאריך 10/01/2021.

מדרגות פיתוח ושביל גישה-

ע"פ סעיף 4.09 בחלק ד' לעניין בניה במרווחים:

(7) בני המותרת במרווח – שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה.

(10) בניה מותרת במרווח- מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין... ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב.

מוצע שביל גישה ומדרגות פיתוח ממפלס הרחוב לכניסה הקובעת של המבנה. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר.

חניות-

(7) בניה המותרת במרווח – שביל להורלכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה.

מוצעות במרווח חניות מרוצפות ואיזור גישה אליהן לכיוון חזית דרומית.

המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר.

מס' קומות:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין מס' הקומות אך קיים נספח בינוי שהינו שותק = מחייב ובו קיימות 2 קומות לבניין מס' 4 המבוקש כעת.

מוצע מבנה בן 2 קומות + קומת גלריה וכן קומת מרתף טכנית.

יש לחזור ולפרסם אודות הקלה במספר הקומות המוצעות בשונה מנספח שותק.

ראה הרחבה בסעיף גלריה לעניין הגדרת גלריה כקומה עצמאית.

מס' יח"ד:

לא מוצעים יח"ד בבקשה, הבקשה הינה עבור מוסד.

גובה בניה:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין גובה הבניין.

גובה הבניין המוצע הינו +10.70 למפלס הגג. אין מניעה לאשר.

גובה מעקה הגג +12.10. היות והגג משמש למערכות טכניות ולטיפעולם ניתן לאשר את המעקה המוצע.

שטחי בניה:

ע"פ סעיף 10 ב 3: "סה"כ שטחי הבניה הם כ-6000 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין למעט חניה מקורה ומקלט חד תכליתי". דהיינו כלל השטחים המוצעים בבקשה למעט מיגון וחניה מקורה לא יעברו את ה-6000 המותרים. ע"פ התבוננות בהיתרים קודמים ובהתבסס על היתר אחרון מס' 2020/41.00 : סה"כ שטח עיקרי קיים הינו כ- 4361.4 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1225.65 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע (כולל מערכות טכניות): 276.43 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $1225.65 + 4361.4 + 276.43 = 5863.48 > 6000$ מ"ר. ניתן לראות כי השטח המוצע כעת עומד במותר. יצוין כי בטבלה המפורטת ע"ג ההרמוניקה לא כלל ע"ב את המערכות הטכניות בכלל השטחים שאמורים לעמוד במותר ע"פ התב"ע, אלא כשטח נוסף מעבר למתאפשר בתב"ע, יש להכליל לוודא עמידה בשטחים ולהתאים את היתרה המתקבלת. גלריה: ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לנושא גלריות מיום 27 ליולי 2020: לענין חישוב שטח הגלריה: "גובה קומת גלריה יש שיהיה בגובה מזערי של 2.20 מ'- שטח זה יחושב כעיקרי." מוצעת קומת גלריה במפלס +3.33 עבור חדר מערכות מיזוג אויר.		

גובה הגלריה המוצע ע"פ חתך 2-2 הינו כ- 2.98 מ'. יש לחשב את קומת הגלריה במניין השטים העיקריים ולא כפי שחושב כעת ש. שירות. לאחר חישוב שטח הגלריה כנדרש יש לוודא עמידה בשטחי הבניה. יצוין כי לא התקבל חתך נקודתי בגלריה כך שהגובה נמדד מהחזית בחתך ב-ב, יש להגיש חתך מקומי ע"מ לוודא את הגובה ולאמת את הדרישה לחישוב השטח כש. עיקרי. לענין חישוב מס' קומות: "ככל שהחלל מופרד במחיצה במגיעה עד לתקרת הקומה או ששטחו של החלל הינו יותר ממחצית שטח הקומה אזי החלל יחשב כקומה נוספת בפני עצמה" הגלריה המוצעת אינה עולה בשטחה על מחצית משטח הקומה אך ע"פ חתך ב-ב נראה כי מתוכננת מחיצה המגיעה עד תקרת הקומה, היות וכך הגלריה נחשבת כקומה. ע"מ שהגלריה איננה תחשב במניין מס' הקומות יש לתכננה ע"פ המפורט לעיל. ש.שירות: בבקשה מוצעים מעלית, חדרי מדרגות, ממ"מים, מרפסת וקומה טכנית. הפונקציות יפורטו ע"פ סעיפים להלן: קומה טכנית: מוצעת קומה טכנית במפלס 3.22- הקומה כוללת חדר טכני, חדר חשמל ותקשורת, חדר משאבות ו- 2 חללים ללא גישה עבור מיכל אגירת מים לשתיה ולכיבוי אש. חדר טכני- סה"כ שטח טכני מוצע הינו כ- 24 מ"ר. ע"פ המותר בתקנות חדר טכני לא יעלה על 2% משטח		

הבניה המירבי. סה"כ שטח מוצע 1225.65 מ"ר. דהיינו $0.02 * 1225.65 = 24.51$ מ"ר. שטח החדר עומד במותר. חדר משאבות + חדר חשמל ותקשורת- כחלק מתכנון המבנה מוצע נייד חדר הסקה וחדר טרנפורמציה הקיימים בהיתר לקומה הטכנית המוצעת במבנה החדש. חדרי שירות אלו אושרו בהיתרים מס' 93/681.2 ו- 93/681.03. סה"כ שטח מוצע הינו כ- 40.78 מ"ר. אין מניעה לאשר את המבוקש. יצוין שוב כפי שפורט בסעיף שטחי בניה כי שטח קומה טכנית זו יכלול במניין השטחים המותרים מכח התב"ע ולא כשטח נוסף מעבר. ממ"מ: ע"פ סעיף 10.ב.3: "...שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה מקורה ומקלט חד תכליתי..." מוצע ממ"מ בקומת הקרקע מפלס +0.00- ובמפלס +6.45. הממ"מ מוצע כחד תכליתי והגישה אליו הינה מחדר המדרגות. שטח מוצע הינו 27.06 מ"ר לממ"מ. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע לבקשה ע"מ שניתן יהיה לראות כי קיימת עמידה בשטח הנדרש. כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין. יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות. חדרי מדרגות:		

בקשות מכח תכנית שהינה לפני 1992 או לאחר 1992 אשר איננה כוללת שטחי שירות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 בה יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים שבמפלס הקומה הבאה. ניתן לבצע הורדה למהלכים ולפודסט ביניים.

כאשר קיימות מדרגות משותפות שהינן מתוכננות בתוך ח. מדרגות מוגן אש אזי הפודסט במפלס הקומה ניתן אף הוא להורדה היות ואינו מוביל ישירות לקומה.

מוצעים 2 מהלכי מדרגות אשר אחד הינו ח. מדרגות מוגן אש.

יש לחשב בקומת הקרקע את המהלכים במניין השטחים העיקריים וכן את הפודסט במפלס +3.33 של המדרגות הפתוחות. (בח. מדרגות מוגן אש כאמור אין צורך לחשב את הפודסטים במפלסי הקומה.)

קיצוז עובי קירות:

ע"פ ההנחיות ככל ומדובר בבניה רטובה עד 8 קומות עובי קיר יחושב 27 ס"מ, מעבר לכך ניתן לקזז.

ככל ומדובר בבניה יבשה (יש להציג פרט בניה) עד 8 קומות עובי קיר יחושב 25 ס"מ מעבר לכך ניתן לקזז.

יש לציין את שיטת הבניה ולחשב עובי קיר בהתאם.

מעלית:

מוצעת מעלית בתחום המבנה המוצע וממילא בתחום קווי הבניין. על המעלית לעמוד בת"י למעליות.

אופן חישוב המעלית: יש לחשב פעם אחת את המעלית במניין שטחי השירות למערכות טכניות ובשאר הקומות מבצעים הורדה לפיר.

בבקשה המעלית איננה מחושבת כלל. יש לחשבה כמפורט עיל.

מרפסת:

במפלס +6.45 מוצעת מרפסת גג כלואה בין 3 קירות.

מרפסת זו יש לחשב במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים. מבואת כניסה: מוצעת מבואת כניסה מכיוון חזית מערבית. המבואה כלואה בין 3 קירות ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים ולודא עמידה בשטחים. תימוכין קנייניים הבקשה הינה בבעלות יחידה של קק"ל / מכון שלום הרטמן וע"כ עיניין התימוכין אינו רלוונטי. תנאי למתן היתר: ע"פ תיק המידע תנאי למתן היתר הוא אישור אגף מבני ציבור. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת שפ"ע-התקבל דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת. נוסף תנאי "יש להגיש סקר עצים" מחלקת המאור- שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 09/07/2023 ע"י קהת שניר. תברואה- התקבל אישור מתאריך 07/08/2023 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה: "יש לתכנן 5 עגלות בנפח 1000 ליטר" חוו"ד אדריכל העיר – התקבל אישור מתאריך 29/06/2023 ע"י שלומי אמסלם. הסדרי תנועה- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת דרכים- התקבלה דחיה מתאריך 30/08/2023 ע"י המערכת		

שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	17/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור אגף מבני ציבור	15
	הגשת ערבות על סך 435,519 ₪ בעבור: שימור העצים – 404,546 ₪ העתקת העצים – 23,060 ₪ פיצוי נופי – 7,913 ₪	16
	אישור רשות תמרור לתכנית לשינויים המבוקשים בזכות הדרך.	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

במסמכי התכנית החלה בחלקה קיימים:

נספח מס' 2 בקנ"מ 1:250 / 1:200, חתכים וחזיתות. הנספח הינו עבור מגרש חדש מס' 3- מגרש זה הינו נשוא הבקשה. נספח הבינוי שותק = מחייב.

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:250, הנספח הינו אודות קווי בניין ושימור עצים למגרשים מס' 1 ו-9, לא רלוונטי למגרש נשוא הבקשה.

כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1:1250.

בבקשה מוצע בניין חדש מס' 4.

התכנון המוצע הינו שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה בשלב פרסום התיק אודות בניה בשונה מנספח שהינו שותק.

כאמור התיק הופנה לפרסום כנדרש לפי תקנה 149 לחוק אודות הקלה זו.

יצוין כי ע"פ סעיף 10.6: "הועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, שינויים בחלוקה הפנימית...ומלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבניין וממגבלת מס' הקומות".

היות וכך במידה והוועדה מחליטה לאשר את הבקשה תנאי להעברה לגורמים הינו אישור הוועדה המחוזית לבקשה.

חדרי מדרגות:

במפלס +6.45 נדרש לחשב גם את פודסט. ראה הערה ע"ג הרמוניקה a.

ממ"מ:

שטח ממ"מ קומתי מוצע הינו כ-18 מ"ר נטו לממ"מ.

בבחינת השטח הנדרש למוסד ציבורי ע"פ פרק ב' בתקנות התגוננות אזרחית נמצא כי שטח הממ"מ התקני הינו 3% משטח עיקרי של הקומה ולא יפחת מ-10 מ"ר. דהיינו במקרה הנוכחי שטח הקומה הינו כ-613 מ"ר כך ששטח הממ"מ הנדרש הינו כ-18 מ"ר.

היות וכך ניראה כי מבחינה עקרונית קיימת עמידה בשטח המוצע, אך כתנאי לקבלת היתר יש לקבל את אישור פק"ע שבדוק בצורה יסודית ומעמיקה ע"פ הפונקציות המבוקשות.

כמו כן ש. שירות לממ"מ הינו שטח החדר המוצע בלבד, כל גישה למרחב המוגן תחושב במניין השטחים העיקריים / מבואות וחדרי מדרגות הכל לפי העניין.

נדרש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"מ במניין שטחי השירות למבואות וחדרי מדרגות. – תוקן כנדרש.

התנגדויות:

כאמור התיק הופנה לפרסום בתאריך 05/02/2024 כאשר ההקלה שפורסמה הינה: "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד להגשת התנגדויות: 05/03/2024 ולפי נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות.

להלן תמצית ההתנגדויות שהינן מתווקות בארכיב האופטי של הבקשה:

מתנגד ראשון:

מר דוריאן בן שלום, ת.ז. 037813383 תאריך ההתנגדות 05/03/2024

התנגדות: "אופי המבנה משתנה ויהפוך למוקד של אירועים. נוסף על כך יהיה מבקרים רבים ויקשה על החניה. באזור יעוד הנל לא מתאים לאופי השכונה."

מתנגד שני:

גב' ליסה ניילנד, ת.ז. 347047433 תאריך ההתנגדות 05/03/2024

התנגדות: "כל תוספת לבניין הרטמן תגביר את רמות הרעש הרעות ממילא לתושבים בסביבה, והתנועה כבר גורמת לבעיות. הדבר יחמיר גם על ידי בניה מחדש של המבנים מסביב וכן החממה החדשה למוזיקה על ידי חניית שמורת הטבע. צרכי העירייה מבטיחים שהאזור ישאר אזור מגורים ולא אזור תעשייה. זה יתרום בטווח הארוך להפחתת שביעות הרצון מהחיים."

מתנגד שלישי:

גב' סימה גמליאל, ת.ז. 055631626 תאריך ההתנגדות 05/03/2024

התנגדות: "האזור הוא שכונה בתי מגורים של אזרחים שלא מתאים לארח קונגרסים או אולמי חתונות

ואירועים. גם כך אין מקומות חניה באיזור. בזמנו שבנו את מכון הרטמן נאמר לתושבים שהחניה תהיה גם

לטובת התושבים בשכונה אולם זה לא קורה. המכון העמיד מחסום שסגור גם בסופי שבוע למרות מצוקת

החניה בשכונה. איכות חיינו בשכונה יורדת מצד אחד בונים קונסרבטוריום ועכשיו גם אולמי חתונות?

הופכים את האיזור לתעשייתי?"

מתנגד רביעי:

מר מיכאל הרץ, ת.ז. 052646890 תאריך ההתנגדות 05/03/2024

התנגדות: "גם היות אירועים שנערכים במכון כולל שבתות כולל חגים, רעשים אדירים פקקים בכניסה צפופים הופכים את חיינו לבלתי אפשריים. הכסף הרב שהשקענו בדירתנו יורד לטמיון עקב זאת.

המניפסט של הרטמן מבקש לחיות בשלום עם השכנים ובפועל פועל הפוך. מתנגד נחרצות.

מתנגד חמישי:

גב' עדי ליבזון, ת.ז. 032765331 תאריך ההתנגדות 05/03/2024

התנגדות: "כבר עכשיו מכון הרטמן מנצלים את השטח כאולם אירועים ובר מצוות, חתונות וכו' בניגוד לאופי המקום. הקמת בנין קבע רק תחזק את הבעיה והפגיעה במרקם השכונתי – אולם אירועים בלב שכונת מגורים של המושבה הגרמנית.

הבעיני אף מתחזקת בשל מיקום הבניין בגבול החלקה של המגרש. יש לציין שלמרות שהבניין שלנו הוא הקרוב ביותר לבניין המיועד לא שמו מודעה או יידוע של הדיירים כמתחייב בחוק. כך הדבר גם לגבי בנינים נוספים סמוכים. אף אחד לא שמע על התכנית למרות שזהו היום האחרון להתנגדויות. בשלב ראשון הוועדה צריכה להורות על פרסום חוזר כמתחייב בחוק בכדי שיהיה דיון עניני בפרויקט משמעותי זה בלב שכונת מגורים."

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוריאן בן שלום / תאריך: 18:37 05/03/2024 / מספר בקשה: 2439773
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בן שלום
שם פרטי:	דוריאן
דואר אלקטרוני:	Dori010ben@yahoo.com
תעודת זהות:	037813383
מספר תיק רישוי:	2020/0041.01

סטטוס טיפול	
18:37 05/03/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2020/0041.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דוריאן
שם משפחה:	בן שלום
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	037813383
טלפון נייד:	7761619
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02

Dori010ben@yahoo.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

כ-100 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

המגיד 15 דירה 7 כניסה ב

כתובת מלאה:

16900520

שכונה:

16701650

רחוב:

15

מס' בית:

ב

כניסה:

7

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

אופי המבנה משתנה ויהפוך למוקד של אירועים. נוסף על כך יהיה מבקרים רבים ויקשה על
החניה באזור יעוד הנל לא מתאים לאופי השכונה

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל הרץ / תאריך: 05/03/2024 16:23 / מספר בקשה:

2439441

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הרץ

שם פרטי:

מיכאל

דואר אלקטרוני:

Herzm@013net.net

תעודת זהות:

052646890

מספר תיק רישוי:

2020/0041.01

סטטוס טיפול

07:54 06/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



16:23 05/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2020/0041.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מיכאל

שם משפחה:

הרץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

052646890

טלפון נייד:

6600298

0000200
052 קידומת טלפון נייד:
טלפון:
02 קידומת טלפון:
Herzm@013net.net דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה 30 מטר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד: 9391190
כתובת מלאה: הרץ-זאב באכר 7 ירושלים
שכונה: 16900520
רחוב: 16701665
מס' בית: 7
כניסה: א
מס' דירה: 1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב גם היום אירועים שנערכים במכון כולל שבתות כולל חגים, רעשים אדירים פקקים בכניסה ציפופים מהופכים את חיינו לבלתי אפשריים. הכסף הרב שהשקענו בדירתנו יורד לטמיון עקב זאת. המניפסט של הרטמן מבקש לחיות בשלום עם השכנים ובפועל פועל הפוך. מתנגד נחרצות. תודה מיכאל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סימה גמליאל / תאריך: 16:37 05/03/2024 / מספר בקשה: 2439497
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גמליאל
שם פרטי:	סימה
דואר אלקטרוני:	Simagamlial@gmail.com
תעודת זהות:	055631626
מספר תיק רישוי:	2020/0041.01

סטטוס טיפול	
07:54 06/03/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
16:37 05/03/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
16:37 05/03/2024 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2020/0041.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	סימה
שם משפחה:	גמליאל

שם משפחה:	גמליאל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	055631626
טלפון נייד:	8359257
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Simagamliel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	50 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9311416
כתובת מלאה:	המגיד 15 ירושלים 9311416
שכונה:	16900520
רחוב:	16701650
מס' בית:	15
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

האזור הוא שכונה בתי מגורים של אזרחים שלא מתאים לארח קונגרסים או אולמי חתונות ואירועים גם כך אין מקומות חניה בכול האזור. בזמנו שבנו את מכון הרטמן נאמר לתושבים שהחניה תהיה גם לטובת התושבים בשכונה אולם זה לא קורה המכון העמיד מחסום שסגור גם בסופי שבוע למרות מצוקת החניה בשכונה. איכות חיינו בשכונה יורדת מצד אחד בונים קונסרבטוריום ועכשיו גם אולמי חתונות? הופכים את האזור לתעשייתי?

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עדי ליבזון / תאריך: 05/03/2024 10:35 / מספר בקשה:

2438030

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ליבזון

שם פרטי:

עדי

דואר אלקטרוני:

adilibson@gmail.com

תעודת זהות:

032765331

מספר תיק רישוי:

2020/0041.01

סטטוס טיפול

07:56 06/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:35 05/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2020/0041.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עדי

שם משפחה:

ליבזון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

032765331

טלפון נייד:

6881577

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

adilibson@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

ממול הבניין המיועד 10-20 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

93119

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701665

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כבר עכשיו מכון הרטמן מנצלים את השטח כאולם אירועים - בר-מצוות, חתונות וכו' בניגוד לאופי המקום. הקמת בניין קבע רק תחזק את הבעיה והפגיעה במרקם השכונתי - אולם אירועים בלב שכונת המגורים של המושבה הגרמנית. הבעיה אף מתחזקת בשל מיקום הבניין בגבול החלקה של המגרש. יש לציין שלמרות שהבניין שלנו הוא הקרוב ביותר לבניין המיועד (פינת קליין 14 - זאב באכר 7 - נמצא ישירות ממולו במרחק של 10-20 מטרים) לא שמו מודעה או יידוע של הדיירים כמתחייב בחוק. כך הדבר גם לגבי בניינים נוספים סמוכים כגון זאב באכר 10 - דיברתי עם הדיירים ואף אחד לא שמע על התוכנית למרות שזה היום האחרון להתנגדויות. בשלב הראשון הועדה צריכה להורות על פרסום חוזר כמתחייב בחוק בכדי שיהיה דיון ענייני בפרוייקט משמעותי זה בלב שכונת מגורים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליסה ניילנד / תאריך: 16:47 05/03/2024 / מספר בקשה: 2439533
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ניילנד
שם פרטי:	ליסה
דואר אלקטרוני:	plnailand@gmail.com
תעודת זהות:	347047433
מספר תיק רישוי:	2020/0041.01

סטטוס טיפול

16:47 05/03/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי:

2020/0041.01

הזדהות:	ליסה
שם פרטי:	ניילנד
שם משפחה:	ת.ז.
סוג זיהוי:	347047433
מזהה:	4300970
טלפון נייד:	058
קידומת טלפון נייד:	02
טלפון:	
קידומת טלפון:	

plnailand@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

ממש מול מעבר לכביש

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701665

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כל תוספת לבניין הרטמן תגביר את רמות הרעש הרעות ממילא לתושבים בסביבה והתנועה
כבר גורמת לבעיות. הדבר יחמיר גם על ידי בנייה מחדש של המבנים שמסביב וכן החממה
החדשה למוזיקה על ידי חניית שמורת הטבע. צרכי העירייה מבטיחים שהאזור יישאר אזור
מגורים ולא אזור תעשייה. זה יתרום בטווח הארוך להפחתת שביעות הרצון מהחיים.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2023/0133.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין ע"פ הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עו"ד יצחק שטיינברג ע"פ יפוי כוח
עורך הבקשה	קטורזה צחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

שד המאירי 1, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	13	אזור מגורים 2	914
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/133 רחוב שדרות המאירי 1 – תמ"א 38

גוש: 30153

חלקה: 13

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בעל 2 אגפים בן 3 קומות באגף מזרחי לכיוון רחוב שדרות המאירי ובן 4 קומות באגפו השמאלי מעל קומת מרתף בעל 2 כניסות(כניסה לכל אגף). קיימות 14 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת

הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 12 יח"ד. סה"כ 26 יח"ד.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1962 ע"פ היתר מקורי 1961/0503.00.

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת מרתף – מפלס -2.20, -1.49 – מוצעים 2 מחסנים חדשים, האחד בבסיס ממ"ד כשטח יורד, השני בחלקו הדרומי של המבנה עם חדר מדרגות פרטי עבורו.

קומת קרקע ופיתוח מפלסים 0.00, +0.71 – קיימות 2 כניסות למבנה. לכניסה המזרחית מוצעת הרחבה של הכניסה למבנה. כמו כן, קיימות 2 יח"ד בכל כניסה להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים. מוצעים שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיז וחצרות. מוצעת מעלית חדשה.

קומות א' ו-ב' מפלסים +3.00, +6.00 – בכל קומה קיימות 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים והסבת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיז חדשות. כמו כן, מוצעת סגירת מרפסות שירות.

קומה ג' מפלסים +9.00, +9.86 – קיימת קומה חלקית לה מוצעות הרחבות 2 יח"ד קיימות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים. מוצעים הסבת שטחי שירות לעיקרי. בנוסף מוצעת השלמת חצי קומה בצידו המזרחי של המגרש הכולל חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים. הקומה החלקית המוצעת כוללת בתוכה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלסים +12.15, +13.01 – מוצעת קומה חדשה בשני מפלסים שונים. הקומה מחולקת לשני אגפים אשר לכל אגף חדר מדרגות חדש מוצע משלו כהמשך לחדר מדרגות קיים. בכל אגף 2 יח"ד מוצעות הכוללות ממ"דים, מרפסות זיז וגג. (סה"כ 4 יח"ד).

קומה ה' מפלסים +15.30, +16.16 – קומה חדשה ובה מוצעות 2 אגפים וחדרי מדרגות שונים 2 יח"ד לכל אגף (סה"כ 4 יח"ד), כל יח"ד כוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה ו' מפלסים +18.45, +19.31 – בחלקו המערבי של המבנה מוצעת חצי קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"דים ומרפסות זיז וגג. בחלקו המזרחי מוצעת יציאה לגג דרך חדר מדרגות משותף לאגף במפלס +19.31.

קומת גג מפלסים + 22.46 – מוצעת יציאה קומת גג טכני דרך חדר מדרגות משותף לאגף בחלקו המערבי של המבנה במפלס +22.46.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2. היקף זכויות בנייה 120% ב-4 קומות.

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

התקבלה חוות דעת מאת דניאל פרוינד בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 7.11.2023 ולפיה מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית. המחלקה להסדרי תנועה מתנגדת לתכנית מאחר ולא מוצע כלל פתרון חניה. מדובר במבנה בו קיימות 14 יח"ד ומוצעות 12 יח"ד חדשות. דרושים 12 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות וחדשות ולא מוצע פתרון חניה כלל. ישנו קרן חניה באזור. חניון שז"ר. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנית אינה מציעה מקומות חניה בהתאם לתקן ולמעשה מציעה מקום חניה אחד בלבד. יש להציע מכפילי חניה בחלק הצפון מזרחי של התכנית בתיאום עם אגף תוש"ה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת חורגת במספר הקומות (קומה 7 בנסיגה במקום 6 לפי תכנית האב). כמו כן, חורגת באחוזי הבנייה (מוצעים 302% לעומת 240% מקסימליים לפי תכנית האב). לאור החשיבות בחיזוק הבניין והתכנון המציע נסיגות בקומות החדשות – מקובל תוספת הקומות המוצעת. חישוב שטחים יש לפרט בטבלה כי שטחי ההרחבות עבור יח"ד אינו עולה	26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על 25 מ"ר. נראה כי ישנה חריגה בשטחי הממ"דים המותרים. חלקם מגיעים לשטח של 18 מ"ר ברוטו. בנוסף, ממ"דים בחזית מערבית חורגים מקו בניין ויש לצמצם אותם לשטח של 9 מ"ר נטו כנדרש בכפוף להקלה שפורסמה. יש להציג בטבלה פירוט עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות אשר אותן יש לחשבו כשטח עיקרי(בחזית דרומית) יש לקזז משטחי ההרחבות הניתנים לכל יח"ד.(מסומן ע"ג ההרמוניקה). שטחי שירות ההופכים לעיקריים, יש לפרט בצבע ובקוד המתאים. ע"פ סעיף 4.1.2.1.4 סעיף קטן ג' בתכנית 10038, ניתן להשלים קומת גג קיימת ובלבד שהשטחים המוצעים שם יוקצו מקומת הגג החלקית. יש להציג חישוב מתאים עבור הקומות החדשות ולהראות כי שטחי הקומות החדשות עומד במותר. נראה כי ישנה חריגה. מוצג חישוב עם קונטור על גבי ההרמוניקה. יש להציג דירות עד 80 מ"ר בקומה החלקית כנדרש. מחסנים מוצעים 2 מחסנים חדשים אותם לא ניתן לאפשר במתכונתם המוצעת. מוצעת הרחבה למחסן קיים בשטח של 30 מ"ר. לא ניתן לאשר זאת. יש לבטל הרחבה זו ולהציע חלוקה למחסנים נוספים עבור יח"ד נוספות. ישנו מחסן בחזית הדרומית של המבנה לו מוצעות מדרגות חיצוניות מחצר פרטית וכניסה חיצונית. יש לבטל מדרגות אלו, הן מחוץ לקו בניין. כמו כן, לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. יש למצוא פתרון אחד עבור חלוקה למספר מחסנים עבור מספר יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לסמן את גובה המחסנים. מרפסות מרפסות בחזית דרומית המוצעות לסגירה יחושבו במסגרת 25 מ"ר המותרים כהרחבה עבור כל יח"ד.		

מרפסות שירות ההופכות לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע המתאים. חלק מהמרפסות חורגות מ"ר 14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם. יש לוודא כי ממוצע כלל מרפסות זיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתכנית לפי סיווגם לשימור/עקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסדר עצים. יש לסמן עצים גם בתכניות בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בלעי ערך. נגישות אין פתרון נגישות – המעלית מגיעה לפודסט בלבד – יש להשלים במסגרת הליף ההיתר. תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מחלקת נגישות. תברואה יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, לפתיחת תיק מיום 24.1.2023. חו"ד שימור לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 7.11.2023 ולפיה מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית. המחלקה להסדרי תנועה מתנגדת לתכנית מאחר ולא מוצע כלל פתרון חניה. מדובר במבנה בו קיימות 14 יח"ד ומוצעות 12 יח"ד חדשות. דרושים 12 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות וחדשות ולא מוצע פתרון חניה כלל. ישנו קרן חניה באזור. חניון שז"ר. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנית אינה מציעה מקומות חניה בהתאם לתקן ולמעשה מציעה מקום חניה אחד בלבד. יש להציע מכפילי חניה בחלק הצפון מזרחי של התכנית בתיאום עם אגף תוש"ה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר		

התכנית המוצעת חורגת במספר הקומות (קומה 7 בנסיגה במקום 6 לפי תכנית האב). כמו כן, חורגת באחוזי הבנייה (מוצעים 302% לעומת 240% מקסימליים לפי תכנית האב). לאור החשיבות בחיזוק הבניין והתכנון המציע נסיגות בקומות החדשות – מקובל תוספת הקומות המוצעת. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 3 קומות חדשות מעל 4 קיימות. תוספת 12 יח"ד חדשות בנוסף ל 14 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים על מנת לאפשר מרפסות סוכה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית מערבית עד 120 ס"מ מגבול מגרש. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים. תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מטרים במקום 1.5 כמותר. קווי בניין קווי הבניין של התכנית לפי 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וחזית צידית ו 3 מטרים לחזית אחורית. הבנייה המוצעת הינה בתחום קו בניין תמ"א למעט ממ"דים בחזית מערבית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר בכפוף לכך ששטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר. חישוב שטחים יש לפרט בטבלה כי שטחי ההרחבות עבור יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. נראה כי ישנה חריגה בשטחי הממ"דים המותרים. חלקם מגיעים לשטח של 18 מ"ר ברוטו. בנוסף, ממ"דים בחזית מערבית חורגים מקו בניין ויש לצמצם אותם לשטח של 9 מ"ר נטו כנדרש בכפוף להקלה שפורסמה.		

יש להציג בטבלה פירוט עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות אשר אותן יש לחשבו כשטח עיקרי (בחזית דרומית) יש לקזז משטחי ההרחבות הניתנים לכל יח"ד. (מסומן ע"ג ההרמוניקה). שטחי שירות ההופכים לעיקריים, יש לפרט בצבע ובקוד המתאים. ע"פ סעיף 4.1.2.1.4 סעיף קטן ג' בתכנית 10038, ניתן להשלים קומת גג קיימת ובלבד שהשטחים המוצעים שם יוקצו מקומת הגג החלקית. יש להציג חישוב מתאים עבור הקומות החדשות ולהראות כי שטחי הקומות החדשות עומד במותר. נראה כי ישנה חריגה. מוצג חישוב עם קונטור על גבי ההרמוניקה. יש להציג דירות עד 80 מ"ר בקומה החלקית כנדרש. מחסנים מוצעים 2 מחסנים חדשים אותם לא ניתן לאפשר במתכונתם המוצעת. מוצעת הרחבה למחסן קיים בשטח של 30 מ"ר. לא ניתן לאשר זאת. יש לבטל הרחבה זו ולהציע חלוקה למחסנים נוספים עבור יח"ד נוספות. ישנו מחסן בחזית הדרומית של המבנה לו מוצעות מדרגות חיצוניות מחצר פרטית וכניסה חיצונית. יש לבטל מדרגות אלו, הן מחוץ לקו בניין. כמו כן, לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. יש למצוא פתרון אחד עבור חלוקה למספר מחסנים עבור מספר יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לסמן את גובה המחסנים. מרפסות מרפסות בחזית דרומית המוצעות לסגירה יחושבו במסגרת 25 מ"ר המותרים כהרחבה עבור כל יח"ד. מרפסות שירות ההופכות לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע המתאים. חלק מהמרפסות חורגות מ14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם. יש לוודא כי ממוצע כלל מרפסות ז"ז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.		

עצים

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתכנית לפי סיווגם לשימור/עקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסדר עצים. יש לסמן עצים גם בתכניות בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בלעי ערך.

נגישות

אין פתרון נגישות – המעלית מגיעה לפודסט בלבד – יש להשלים במסגרת הליף ההיתר. תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מחלקת נגישות.

תברואה

יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

סימונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

מתנגדים

ישנם 11 מתנגדים לבקשה. עיקרי ההתנגדות הינם:

הבקשה אינה עומדת בסעיפי התמ"א ולמעה לא מתאפשר לבצע תמ"א ברחוב הנ"ל.

פרסום לקוי. חריגה מהשטחים המותרים ע"פ התמ"א. סטייה ממספר הקומות. חריגה מתכנית האב לשכונה לעניין הגובה ומספר הקומות. מצוקת חניה. עומס תחבורתי ועומס על התשתיות. פגיעה בפרטיות עקב התקרבות המבנה אל בניין המתנגדת. גודל הממ"דים חורג מהמותר ובכל גם מתקרב לבניין המתנגדת. חסימת אור ואוויר. הבנייה הנוספת תגרום לצפיפות ולירידת ערך בנכסים הקיימים. פגיעה בצמחייה. הבקשה מוצעת נוגדת את תכנית 10038.		
תוספת 3 קומות חדשות מעל 4 קיימות. תוספת 12 יח"ד חדשות בנוסף ל14 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעיות אדמה. ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים ע"מ לאפשר מרפסות סוכה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית מערבית עד 120 ס"מ מגבול מגרש בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים. תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר. ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים על מנת לאפשר מרפסות סוכה.	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

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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 29,696 בעבור שימור העצים.
16	יש לשלם היטל כספי על סך 18,393 ₪. אין שתילות חדשות בפרויקט.
17	. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
20	אישור מחלקת השימור

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 7.11.2023 ולפיה מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית.

המחלקה להסדרי תנועה מתנגדת לתכנית מאחר ולא מוצע כלל פתרון חניה. מדובר במבנה בו קיימות 14 יח"ד ומוצעות 12 יח"ד חדשות. דרושים 12 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות וחדשות ולא מוצע פתרון חניה כלל. ישנו קרן חניה באזור. חניון שז"ר.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

התכנית אינה מציעה מקומות חניה בהתאם לתקן ולמעשה מציעה מקום חניה אחד בלבד. יש להציע מכפילי חניה בחלק הצפון מזרחי של התכנית בתיאום עם אגף תוש"ה.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

התכנית המוצעת חורגת במספר הקומות (קומה 7 בנסיגה במקום 6 לפי תכנית האב). כמו כן, חורגת באחוזי הבנייה (מוצעים 302% לעומת 240% מקסימליים לפי תכנית האב).

לאור החשיבות בחיזוק הבניין והתכנון המציע נסיגות בקומות החדשות – מקובל תוספת הקומות המוצעת.

חישוב שטחים

יש לפרט בטבלה כי שטחי ההרחבות עבור יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

נראה כי ישנה חריגה בשטחי הממ"דים המותרים. חלקם מגיעים לשטח של 18 מ"ר ברוטו. בנוסף, ממ"דים בחזית מערבית חורגים מקו בניין ויש לצמצם אותם לשטח של 9 מ"ר נטו כנדרש בכפוף להקלה שפורסמה.

יש להציג בטבלה פירוט עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מרפסות אשר אותן יש לחשבו כשטח עיקרי (בחזית דרומית) יש לקזז משטחי ההרחבות הניתנים לכל יח"ד. (מסומן ע"ג ההרמוניקה).

שטחי שירות ההופכים לעיקריים, יש לפרט בצבע ובקוד המתאים.

ע"פ סעיף 4.1.2.1.4 סעיף קטן ג' בתכנית 10038, ניתן להשלים קומת גג קיימת ובלבד שהשטחים המוצעים שם יוקזזו מקומת הגג החלקית. יש להציג חישוב מתאים עבור הקומות החדשות ולהראות כי שטחי הקומות החדשות עומד במותר. נראה כי ישנה חריגה. מוצג חישוב עם קונטור על גבי ההרמוניקה.

יש להציג דירות עד 80 מ"ר בקומה החלקית כנדרש.

מחסנים

מוצעים 2 מחסנים חדשים אותם לא ניתן לאפשר במתכונתם המוצעת. מוצעת הרחבה למחסן קיים בשטח של 30 מ"ר. לא ניתן לאשר זאת. יש לבטל הרחבה זו ולהציע חלוקה למחסנים נוספים עבור יח"ד נוספות.

ישנו מחסן בחזית הדרומית של המבנה לו מוצעות מדרגות חיצוניות מחצר פרטית וכניסה חיצונית. יש לבטל מדרגות אלו, הן מחוץ לקו בניין. כמו כן, לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. יש למצוא פתרון אחד עבור חלוקה למספר מחסנים עבור מספר יח"ד.

שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

יש לסמן את גובה המחסנים.

מרפסות

מרפסות בחזית דרומית המוצעות לסגירה יחושבו במסגרת 25 מ"ר המותרים כהרחבה עבור כל יח"ד.

מרפסות שירות ההופכות לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע המתאים.

חלק מהמרפסות חורגות מ14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם. יש לוודא כי ממוצע כלל מרפסות זיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתכנית לפי סיווגם לשימור/עקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסדר עצים. יש לסמן עצים גם בתכניות בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בלעי ערך.

נגישות

אין פתרון נגישות – המעלית מגיעה לפודסט בלבד – יש להשלים במסגרת הליף ההיתר. תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מחלקת נגישות.

תברואה

יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

סימונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 18:41:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	797043	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	עטרה	סמואל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6528582	050-6236683	amosatara@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630420	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
ג. סטאטוס משתנה ☐ במכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

הרחוב שבו מדובר הוא רחוב צר וללא מוצא. כבר כעת הוא צפוף הרבה מעבר למידה הראויה, וחסררים בו מקומות חניה, בין השאר מפני שיש בו בתי כנסת וישיבה, וקיוסקים ועוד. תוספת בנייה כמבוקש תעמיס עוד צפיפות רבה על הרחוב. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות תגרום לעומס עוד יותר גדול על הרחוב הצר הזה, בייחוד בהיבטי החניה. כבר כיום אנחנו נאלצים לחפש חניה במשך זמן רב. נוסף על כך, המרחק בין הבניין שאני מתגוררת בו לבניין המבקש כבר כך קטן מאוד. הגבהת הבניין והרחבתו תסתיר עוד יותר את השמיים ותחסום יותר את האוויר. כבר כך הכול צפוף מאוד. נוסף על כך, התקרבות של הבניין המבקש אל הבניין שבו אני מתגוררת תמנע כמובן אפשרות של פעולה דומה בבניין שלנו, והדבר אינו הוגן (וכך גם להפך). ידוע לי שבעבר היו מי שרצו בבניין שלנו לבנות ממ"ד בצד הפונה לבניין המבקש, ונדחו בשל התקרבות לקו הבניין, וכעת עומד כל הבניין המבקש להתקרב. בניסבות הללו, נראה שאישור התוכנית המבוקשת יפגע בדיירי הבניין שלי ובתושבי הרחוב כולו, הן בהיבטי איכות החיים (צפיפות, מחסור במקומות חניה, הפחתת זרימת האוויר) והן בהיבט הכלכלי, שכן כל הדברים הללו עשויים גם לפגוע בשווי הנכסים.

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה: 23:07:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	57726028	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	רחל	רוזנסר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	8	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2673249	rachelroze4@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.
המרחק בין הבניינים הינו כ-3 מטרים

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

בימוקי ההתנגדות

המרחק בין הבתים אינו גדול, חריגה מקווי הבניין 1. תצמצם עוד יותר את המרחק הלא גדול הקיים בין הבניינים. חריגתם והקרבה לבניין שלנו מונעת אפשרות שלנו לבנות ממ"ד. יתר על כן, סיבת התנגדותם של שכני הבניין הסמוך לתוכניתנו לבניית ממ"ד הייתה בשל התקרבות לקו בניין, כעת הם רוצים להגיע לקו בניין עצמו. 2. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות, שלחלקן יהיו רכבים תגרום לעומס עוד יותר גדול על הרחוב הקטן שלנו הפקוק ביותר בשכונה: ישנם גנים, ישיבה, כניסה ואולמות אירועים. כמו כן, לבניין הסמוך אין חנייה צמודה על כן תוספת דירות תגדיל את המצוקה הקיימת. 3. בנייה של 3 קומות נוספות תגרום לחסימה של אור ואוויר בצד הפונה לבניין. תוספת הקומות, החריקה מקווי המגרש תגרום לצפיפות ולירידה בערך הדירה שבבעלותי. 4. בשל החריגה תיווצר קרבה בין חדרי המגורים שלנו עם השכנים ותיפגע הפרטיות שלנו.

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 00:16:33

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	821264	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברכה	ליהמן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	שד המאירי

מספר בית	דירה	ת.ד.
1		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8593616	n0548435108@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
המתנגדת בבנין בו מוגשת התכנית

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

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, התוודענו לתכנית תמא 38 עם קבלת מכתב הפרסום. לא שאלו את דעתנו לתכנית. למיטב ידיעתנו ולפי מה שאמרו השכנים, לא התקיימה אסיפת דיירים כחוק דירתנו היא הדירה האיכותית ביותר בבנין הקים: דירה עם כיווני אויר, חזיתית ובקומה אחרונה. דירה שטופת שמש 3 משלושה כיוונים מקבלת מכת מחץ של חנק מכל כיוון. 1. התכנית מחשיכה את שני חדרי המגורים - הממד חוסם את דלת מרפסת צד מזרח החזיתי והמשמעותי 2. בתכנית מופיעה מרפסת גדולה וחזשה מעל לחלונות היחידים בחדרים ומחשיכה אותם 3. יש לנו היום בפועל שלוש מרפסות סוכה. בכולן ישנו חלק תחת כיפת השמים (מכוסות בגג הנפתח בסוכות) בשטח כולל של כ-9.5 מטרים. לשתי מרפסות חלק מקורה במרפסת שמצטרף לסוכה וניתן לצרף שם עוד בני משפחה שישבו לצד הסוכה כך ששטחי הסוכה גדולים עוד יותר שטח הסוכה בתכנית המוצעת הוא כ-6 מטרים בלבד יש לציין כי בתכנית המוצעת לדירות החדשות מעלינו מתוכננות מרפסות בשטח 14 מ"ר מלבד עוד מרפסות גג מנסיגות בבניה דרישתנו היא מרפסת סוכה מלאה מצד צפון בשטח של 14 מ"ר עם יציאה מחדר מגורים מזרחי וממרפסת השירות הצפונית. וכמובן שלא יבנו מרפסות מעל למרפסת זו. אנו מבקשים לסלון המתרחב ויטרינת חלון מקיר לקיר בשטח מקסימלי לפצות על ההחשכה כמובן במידה ותוגש תכנית ונגיע לסיכום לשביעות רצוננו, נוכל להסיר את ההתנגדות

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 10:28:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	13697669	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שפרה	ונגרובסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
		הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4872606	shifrarw@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630420	הרב קוסובסקי 13

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ
מטר לכוון דרום 15

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

נימוקי ההתנגדות

אנחנו גרים בקומה רביעית והנוף מ-2 חדרים בדירה פונה. 1 לבניין המבקש. תוספת של 3 קומות בוודאי יחסום לנו את האויר אור הנוף הפתוח כניסת אור שמש בבוקר ממזרח ויפגע בפרטיות. ירידה ברורה באיכות החיים. רצ'ב תמונות להמחשה. 2. הכניסה המתוכננת להשתנות לחזית הפונה לבניין שלנו גורמת לפגיעה בצמחיה אשר מיפה את הכניסה לבניין. דבר שיפגע באיכות הבניין ושווי הדירות. 3. הזנת קו הבניין החדש יפגע בפרטיות השכנים וימנע מאיתנו לבנות בהיתר כוון הבניין השכן. זו האפשרות היחידה של הבניין שלנו לבנות שורת מ'דים. 4. תוספת כה גדולה של דירות ללא פתרון חניה יחמיר עוד יותר את מצוקת החניה הקיימת ברחוב ממילא. כבר היום קשה למצוא חניה בקרבת הבית. הפגיעה במחיר הנכס שלנו ברורה ולדעתנו אין להסכים לפגיעה כזו. אפשר להתיר בנייה פחות מאסיבית ללא חריגות בקווי בניין ובתוספת קומות פחותה רצ'ב תמונות להמחשה

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 18/06/2023
הגשה: 18:48:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11743572	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	אשר	גושן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	שד המאירי

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6225121	goshenasher1@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שד' המאירי 3 ירושלים 9630516

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 ☒ במעלות המתנגד ☐ בשטח ☐ בדני
 נוספת ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

הוספת הקומות הנסופות והתקרבות לבניין שלנו יפריעו לאור ולאוויר ויצרו תחושה של מחנק. יש כבר מחסור חמור במקומות חניה ועומס על שאר תשתיות; הוספת דירות תחריף את הבעיות האלה.

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

תיק: 2023/0133.00
 מספר

תאריך: 05/06/2023
 הגשה: 20:43:23

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56413255	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שרית	הוך-מרקוביץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6514425	050-5527293	sarithoch@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מספר מטרים בודדים מחלון המטבח ומרפסת

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

גימיקי ההתנגדות

אני מתנגדת מהסיבות הבאות: 1. בניה של 3 קומות נוספות תגרום לחסימה של אור ואויר בצד הפונה לבניין 2. המרחק בין הבתים לא גדול, חריגה מקווי הבניין תצמצם עוד יותר את המרחק הלא גדול שקיים בין הבניינים, ותצור מצב של ירידה באיכות החיים. 3. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות, שלחלקם יהיו רכבים, תגרום לעומס עוד יותר גדול על הרחוב הקטן שלנו, שכבר כיום אנחנו נאלצים לחפש חניה במשך זמן רב. (אין לבניין זה חניה צמודה) 4. תוספת הקומות, החריגה מקווי המגרש, תגרום לצפיפות ולירידה בערך הדירה שבבעלותי.

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 19/06/2023
הגשה 23:59:32

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	963512	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אריה דב	ליהמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	שד המאירי

מספר בית	דירה	ת.ד.
1		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8593616	n0548435108@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
דירת המתנגד היא בבנין בו מבוקש ההיתר

ב. טטאוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכונות
בדמי מפתח ☐ בחכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

שלום רב, התוודענו לתכנית תמא 38 עם קבלת מכתב הפרסום. לא שאלו את דעתנו לתכנית. למיטב ידיעתנו ולפי מה שאמרו השכנים, לא התקיימה אסיפת דיירים כחוק דירתנו היא הדירה האיכותית ביותר בבנין הקים: דירה עם כיווני אויר, חזיתית ובקומה אחרונה. דירה שטופת שמש 3 משלושה כיוונים מקבלת מכת מחץ של חנק מכל כיוון. 1. התכנית מחשיכה את שני חדרי המגורים - הממד חוסם את דלת מרפסת צד מזרח החזיתי והמשמעותי 2. בתכנית מופיעה מרפסת גדולה וחדשה מעל לחללונות היחידים בחדרים ומחשיכה אותם 3. יש לנו היום בפועל שלוש מרפסות סוכה. בכולן ישנו חלק תחת כיפת השמים (מכוסות בגג הנפתח בסוכות) בשטח כולל של כ-9.5 מטרים. לשתי מרפסות חלק מקורה במרפסת שמצטרף לסוכה וניתן לצרף שם עוד בני משפחה שישבו לצד הסוכה כך ששטחי הסוכה גדולים עוד יותר שטח הסוכה בתכנית המוצעת הוא כ-6 מטרים בלבד יש לציין כי בתכנית המוצעת לדירות החדשות מעלינו מתוכננות מרפסות בשטח 14 מ"ר מלבד עוד מרפסות גג מנסיגות בבניה דרישתנו היא מרפסת סוכה מלאה מצד צפון בשטח של 14 מ"ר עם יציאה מחדר מגורים מזרחי וממרפסת השירות הצפונית. וכמובן שלא יבנו מרפסות מעל למרפסת זו. אנו מבקשים לסלון המתרחב ויטרינת חלון מקיר לקיר בשטח מקסימלי לפצות על ההחשכה

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 20/06/2023
הגשה 23:59:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53885919	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	שטרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	הר נוף	הקבלן

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6518744	050-5408109	ameirena@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הקבלן 16 הר נוף ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
בניין צמוד מדרום - קו בניין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☒ משכנתא
בדגירה משותפת ☐ בחכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

אני מתנגדת מהסיבות הבאות: 1. בניה של 3 קומות נוספות תגרום לחסימה של אור ואויר בצד הפונה לבניין בעיקר לחדרי השינה וחדרי הנוחות שכעת יהיו מול מרפסות קרובות ו 3 קומות מעל ללא אוויר ושמש. 2. המרחק בין הבתים לא גדול, חריגה מקווי הבניין וגדיעת העצים המפרידים תצמצם עוד יותר את המרחק הלא גדול שקיים בין הבניינים, ותצור מצב של ירידה באיכות החיים. 3. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות, מדובר על עוד כעשרה רכבים בשכונה (לפחות) שיעמיקו את המצב הבלתי נסבל בשכונה שאין מקומות חניה אף לדיירים הדרים כעת בשכונה. 4. תוספת הקומות, החריגה מקווי המגרש, תגרום לצפיפות ולירידה בערך הדירה שבבעלותי. 5. לפני הגשנו בקשה לעירייה לבניית ממדי"ם והשכנים מהמבקשים הנ"ל התנגדו מפאת הקרבה לקו בניין דבר שימנע מהם בעתיד לצאת עם המרפסת לקו בניין. (לכן משכנו את הבקשה כדי לתקן את הקרבה) כעת אותם שכנים רוצים לחרוג ולהגיע עד קו בניין ממש ולמנוע מאיתנו אפשרות בניית ממדי"ם בהמשך גם במרחק המותר ע"פ החוק מפאת קרבתם – הרצחת וגם ירשת! 6. הקרבה שלהם עד לקו בניית מונעת אפשרות שלנו להרחיב בעתיד בגלל הקרבה בין הבניינים. בכל מקרה צריך להפחית את מספר הדירות ולהרחיק את הבניה

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

תיק: 2023/0133.00
מספר

תאריך: 21/06/2023
הגשה 00:00:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	02YB17410	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יעקב	בן כליפא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5599800	abrahaeir@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרב קוסובסקי 13 קרית משה דירה 11

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
!קוסובסקי 13 צמד שד' המאירי קומה רביעית

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

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגדת מהסיבות הבאות: 1. בניה של 3 קומות נוספות תגרום לחסימה של אור ואויר בצד הפונה לבניין בעיקר לחדרי השינה וחדרי הנוחות שכעת יהיו מול מרפסות קרובות ו3 קומות מעל ללא אוויר ושמש. 2. המרחק בין הבתים לא גדול, חריגה מקווי הבניין וגדיעת העצים המפרידים תצמצם עוד יותר את המרחק הלא גדול שקיים בין הבניינים, ותצור מצב של ירידה באיכות החיים. 3. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות, מדובר על עוד כעשרה רכבים בשכונה (לפחות) שיעמיקו את המצב הבלתי נסבל בשכונה שאין מקומות חניה אף לדיירים הדרים כעת בשכונה. 4. תוספת הקומות, החריגה מקווי המגרש, תגרום לצפיפות ולירידה בערך הדירה שבבעלותי. 5. לפני הגשנו בקשה לעירייה לבניית ממדי"ם והשכנים מהמבקשים הנ"ל התנגדו מפאת הקרבה לקו בניין דבר שימנע מהם בעתיד לצאת עם המרפסת לקו בניין. (לכן משכנו את הבקשה כדי לתקן את הקרבה) כעת אותם שכנים רוצים לחרוג ולהגיע עד קו בניין ממש ולמנוע מאיתנו אפשרות בניית ממדי"ם בהמשך גם במרחק המותר ע"פ החוק מפאת קרבתם – הרצחת וגם ירשת?! 6. הקרבה שלהם עד לקו בניית מונעת אפשרות שלנו להרחיב בעתיד בגלל הקרבה בין הבניינים. בכל מקרה צריך להפחית את מספר הדירות ולהרחיק את הבניה

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

תיק: 2023/0133.00
 מספר

תאריך: 21/06/2023
 הגשה: 00:44:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	8870941	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אסתר	אטינגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב קוסובסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6514797	054-6360039	techiyahafakot@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630420	הרב קוסובסקי 13 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בחירות

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 בניין צמוד מצד דרום

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

נימוקי ההתנגדות

בנוסף למה שכתבתי סעיף 7 - התנגדות מפני שזה בניגוד
לתכנית 10038 - קרית משה זו שכונה הסטורית והתוספת
שאפשרית במצב זה היא עד קומה וחצי.... ולא 3 כפי
שמציעים בתכנית

יצחק פרידמן

משרד עורכי דין ונוטריון

YITZHAK FRIEDMAN

LAW OFFICES & NOTARY

YITZHAK FRIEDMAN, Adv. & Notary
ITZHAK M. LIPSHITZ, Adv. LL.M
DANIEL OPPENHEIMER, Adv. LL.M
ITAY BRAUN, Adv. LL.B
ROEI FRIEDMAN, Adv. LL.B
SHOVAL RACHIMI, Adv. LL.B

יצחק פרידמן, עורך דין ונוטריון
יצחק מ. ליפשיץ, עורך-דין, LL.M
דניאל אופנהיימר, עורך-דין, LL.M
איתי בראון, עורך-דין, LL.B
רועי פרידמן, עורך-דין, LL.B
שובל רחמי, עורכת-דין, LL.B

רח' ז'בוטינסקי 33 רמת-גן 52511
Fax: 03-6124551 פקס E-mail: friedman@friedman-law.co.il Tel. 03-6124550 טל

ב' תמוז, תשפ"ג
21 יוני, 2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

באמצעות פניה מקוונת

חנדון: התנגדות לבקשה לחיתור בניה ולחקלות מס' 20230133.00

גוש: 30153 חלקה: 13 – שדרות המאירי 1 ירושלים

בשם מרשטנו רות מאיר (ת.ו. 053927927) (להלן: "המתנגדת") אשר הינה בעלת זכויות הבעלות בדירה ברחוב עמיאל 2 - המקרקעין הגובלים מצויים מדרום לבניין נשוא הבקשה חנו מתכבדים לחגיש בזה התנגדות לבקשה לחיתור בניה ולחקלות מס' 20230133.00 (להלן: "הבקשה") בגין המקרקעין שבנדון (להלן: "המקרקעין"), אשר הוגשה על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין שבנדון (להלן: "מבקשי החיתור") והכל כדלקמן:

המתנגדת מבקשת כבר עתה לחביר כי היא לא קיבלה כל הודעה על הגשת הבקשה, בניגוד לנדרש על פי חוק, וכי קיומה של הבקשה נודע לה במקרה מאחת השכנות רק בתאריך 20.6.2023. משכך התנגדות זו מוגשת מיד לאחר שנודע הדבר למתנגדת והמתנגדת שומרת על זכותה לחוסף ולחגיש כל תוספת שתידרש להתנגדותה זו וזאת בהתחשב בלחץ הזמנים בה מוגשת התנגדותה זו.

1. תוספת שטח שלא כדין בניגוד להוראות תמ"א 38 –

א. המתנגדת תטען כי דין הבקשה להידחות על הסף וזאת נוכח היעדר סמכות לוועדה המקומית לדון בבקשת החיתור.

ב. המתנגדת תטען כי בקשת החיתור כוללת תוספת 2.5 קומות מורחבות, כאשר לא ברור כיצד בוצע חישוב קומה קיימת מורחבת.

ג. המתנגדת תטען כי בעוד שבבקשת החיתור כלל לא צויין מהו היקף שטח קומה מורחבת מותר וכיצד ועל בסיס מה חושב שטח קומה קיימת מורחבת (ונקב אך ורק

שטח כולל של כלל ההרחבה המבוקשת, חרי שבחנות דעתו של מהנדס העיר לבקשה לחיתור (בסעיף ג' 1.5), נקבע כי שטח כל קומה מורחבת הינו 443.86 מ"ר בלבד – חנותנים יחדיו (לפי 2.5 קומות) סך של 1,109.68 מ"ר בלבד ולא 1,156.60 מ"ר (כפי שמופיע בבקשת החיתור).

ד. כלומר, המתנגדת תטען כי קיימת חריגה של כ- 47 מ"ר מעבר להיקף השטחים המקסימאלי המותר.

ה. המתנגדת תטען כי בהתאם לכך יש להפחית בטבלת השטחים המותרים לבניה 47 מ"ר מסך כל השטחים המבוקשים, אשר חוספו שלא כדין.

ו. המתנגדת תטען כי בהתחשב בסך השטחים המותרים לבניה יש לדחות את בקשת החיתור על חסף ולכל הפחות לדרוש את התאמת השטחים העיקריים הכלולים בבקשת החיתור לסך השטחים המותרים לבניה, תוך הפחתת השטחים שבחריגה (47 מ"ר).

2. היקף שטחי הבניה המבוקש חורג מן המותר -

א. המתנגדת תטען כי חישוב הבנוי בפועל + ההרחבה המותרת לבנוי בפועל + הקומות הנוספות לפי תמ"א 38 מובילה לכך שניתן לבנות בבניין כולו לכל חיתור כ- 2,639 מ"ר $(2,639.62 = 1,109.65 + 350 \text{ מ"ר תוספת לקיים} + 1,179.97 \text{ מ"ר קיים})$, אך מבדיקת טבלת השטחים המבוקשים עולה כי בקשת החיתור כוללת סך של 2,761.45 מ"ר – דהיינו חריגה של 121.83 מ"ר (!!!) מעבר למותר.

ב. המתנגדת תטען כי בהתאם לאמור יש להפחית בטבלת השטחים המותרים לבניה כ- 122 מ"ר מסך כל השטחים המבוקשים (עיקרי + שירות), אשר חוספו שלא כדין.

ג. המתנגדת תטען כי בהתחשב בסך השטחים המותרים לבניה יש לדחות את בקשת החיתור על חסף ולכל הפחות לדרוש את התאמת השטחים העיקריים הכלולים בבקשת החיתור לסך השטחים המותרים לבניה, תוך הפחתת השטחים שבחריגה (122 מ"ר).

3. מס' הקומות המבוקש סוטה מהמרקם העירוני המותר ומתכנית תאב

לשכונה -

א. המתנגדת תטען כי בהתאם לתכנית תאב לשכונה ובהתאם למרקם העירוני הקיים והקבוע לשכונה, הבניה המקסימאלית המותרת באיזור זה, הינה של 6 קומות בלבד, כאשר הבקשה להיתור כוללת 7 קומות ובתוספת קומת גג.

ב. המתנגדת תטען כי מדובר בבניין חבנוי בשיא גובהה של השכונה וכי על כן יש לבחון את חוספת הקומה/ות המבוקשת ביתר זהירות ולא לאפשר את החריגה המבוקשת והכלולה בבקשת החיתור.

ג. המתנגדת תטען כי לאור כל האמור יש להורות על התאמת בקשת החיתר לתכנית האב לשכונה ולמרקם העירוני המותר ולחפחית את הקומה/ות שמעבר לכך.

4. מצוקת חניה והיעדר מקומות חניה לדירות הקיימות והחדשות -

א. המתנגדת תטען כי בניגוד מוחלט לנדרש, מתוכננת אך ורק חניה אחת לכל 26 הדירות המתוכננות בבניין כולו.

ב. המתנגדת תטען כי חוספת 12 דירות לבנין שגם כך אין בו כלל חניה, מחייבים בחינה חדשה של מתווה הבניה, לרבות סירוב העירייה לאפשר תמ"א 38 חיוזק, תוך דרישת כי יש לבצע את הבניה בדרך של חריסה ובניה.

ג. המתנגדת תטען כי גם דו"ח מהנדס העירייה קובע כי יש להתנגד לבינוי המבוקש וזאת בהיעדר מקומות חניה.

ד. המתנגדת תטען כי בחירת מתווה תמ"א 38 חיוזק נעשתה אך ורק כדי לחסוך את הצורך בחקמת מרתף חניה, כאשר בנסיבות הנוכחיות מדובר במרתף תיוני ונדרש, ובפתרון היחידי לצורך הקריטי במקומות החניה, פתרון שאין לוותר עליו.

ה. המתנגדת תטען כי מדובר ברחוב עמוס לעייפה, אשר מחוות גישה יחידה ובלעדית לרחובות הסמוכים, חסובל גם כך ממצוקת חניה גדולה ביותר, וזאת בין היתר בהתחשב בצמידות למכון מאיר, לרחובות הצרים מאוד הקיימים, כך שהיעדר מקומות החניה וחוספת הדירות תגרום לעומס תחבורתי על כל שדרות המאירי ורחוב קריית משה (לרבות במפגש הרחובות), תוך יצירת עומס תחבורתי על הגישה לכניסה והיציאה מהעיר.

ו. המתנגדת תטען כי כבר היום חוסמים כל גישה אפשרית לביתה ולחנייתה וכי אין ספק כי חוספת הדירות, תגרום לחוספת כלי רכב רבים נוספים לרחוב, תוך פגיעה קשה במתנגדת, וחסימת כל גישה לביתה ולחנייתה (שהינם מסימטה סמוכה הנחשמת חדשים לבקרים על ידי רכבים שלא מוצאים מקום חניה).

ז. המתנגדת תטען כי בנסיבות אלה אין לאשר את הבניה המבוקשת ללא מתן פתרון אמיתי וראוי למקומות החניה הדרושים.

5. התקרבות של 4 מ' אל המתנגדת, מרפסות ופתיחת חלונות לכיוונה -

א. המתנגדת תטען כי הבניה המבוקשת כוללת התקרבות של למעלה מ- 4 מטרים לכיוון המתנגדת, מעבר לבנוי כיום.

ב. המתנגדת תטען כי בהתחשב בכך שדירתה כלואה גם כך ופונה לכיוון הבניין נשוא הבקשה, יש למנוע כל התקרבות ובפרט התקרבות כה גדולה - עד כדי 2 מ' בלבד מקו הבניין.

ג. המתנגדת תטען כי החתקרבנות האמורה פוגעת בה וכי גם אם יש לחתירת לצורך בניית ממ"ד, עדיין יש להורות על ביטול החדר הנוסף והמרפסות המבוקשות (מעבר לממ"דים החינניים) הפונים לכיוון המתנגדת.

ד. המתנגדת תטען כי גם אם יותר בסופו של יום הבינוי המבוקש, עדיין יש להקטין את נזקה ולהורות לכל הפחות על ביטול המרפסות ושינוי מיקום החלונות כך שיפנו לכיוונים מזרח / מערב ולא לכיוון דרום – הפונה אל המתנגדת.

ה. כמו כן המתנגדת תטען כי בהתחשב בקירבה הפיזית הגדולה אל ביתה, יש להוסיף הוראה ולקבוע כתנאי לחיתר כי אין לתלות מנועי מזגנים או כל מתקן אחר מחוץ לכותלי הבניין החדש הפונים אל המתנגדת.

6. שטחי ממ"דים חורגים מהמותר תוך פגיעה במתנגדת -

- א. המתנגדת תטען כי מבדיקת שטחי הממ"דים עולה כי אלו חורגים מהמותר.
- ב. בכלל זה, שטחי טור הממ"דים הפונה לכיוון המתנגדת הינו כ- 14.7 מ"ר (שטח נטו + מחצית עובי קירות חיצוניים).
- ג. המתנגדת תטען כי, במקרה זה, ובתחשב בכך שכל ס"מ הגדלה של הממ"ד הינו התקרבות נוספת אל המתנגדת, חרי שיש להקטין למינימום האפשרי את שטחי הממ"ד ובכל אופן אין לחרוג מחיקף שטחי הממ"ד המותרים.
- ד. המתנגדת תטען כי לאור האמור יש להקטין את עומקו של הממ"ד (לכיוון המתנגדת) בכ- 55 ס"מ, כך שהפגיעה תקשה בהתקרבות אל המתנגדת תקטן ולו במעט.

7. בקשת החיתר תהווה מפגע ומטרד עבור המתנגדת ותפגע במקרקעית -

המתנגדת תטען כי מעבר לכל האמור בהתנגדותה זו, בקשת מבקשי החיתר איננה חגיגית, איננה סבירה ובלתי אפשרית. המתנגדת תטען כי בקשת החיתר תפגע קשות במקרקעי המתנגדת וזכויותיה, תחסום כניסת אויר לחלונות ביתה חסמוכים מאוד לבניין נשוא בקשת החיתר על פני 4 קומות ביתה של המתנגדת (והעתידיים להיות קרובים עוד יותר), תחסום כל כניסת אויר ואויר לחצר הכלואה של המתנגדת (כשהבניה המבוקשת תוריד את החצר לטמיון), תוריד את שווי דירתה של המתנגדת והמתנגדת שבה ומבהירה כי היא מתנגדת לכך נחרצות.

8. סיכום -

- א. בקשת החיתר בנוסחה הקיים איננה יכולת כלל לידון בפני הוועדה המקומית ובכל אופן לא ניתן ולכל הפחות אין לאשרה וזאת בין היתר מהטעמים הבאים: הבקשה

- כוללת תוספת שטחים שלא כדין, הן באופן חישוב קומה טיפוסית מורחבת והן בחריגה מחיקף שטחי הבניה הכולל המותר.
- ב. בקשת החיתר חורגת מחיקף הקומות המותר על פי מדיניות התכנון ותכנית האב לשכונה.
- ג. בקשת החיתר מתעלמת מהצורך במקומות חניה ותגרום לכאוס תחבורתי על הרחוב כולו.
- ד. בקשת החיתר כוללת התקרבות של 4 מ' לכיוון המתנגדת, מעבר לבנוי כיום, התקרבות אשר תפגע קשות במתנגדת, בדירתה, בגינתה, בפרטיותה.
- ה. מלבד בניית ממ"דים לכיוון העוררת, אין לאפשר עוד כל בניה אחרת ובכלל זה יש להורות על ביטול החדר נוסף (בכל קומה) והמרפסות (שאינם קריטיים וחיוניים כמו ממ"דים) ואשר יפגעו קשות במתנגדת.
- ו. יש להורות על ביטול החלונות הפונים לכיוון המתנגדת, כך שיפנו לכיוונים מזרח / מערב ולא לכיוון דרום.
- ז. אין לאפשר תליית מנועי מזגנים או כל מתקן אחר לכיוון דרום הפונה אל המתנגדת.
- ח. יש להקטין את שטחי הממ"דים הפונים אל המתנגדת למינימום האפשרי ובכל אופן אין לאפשר את הרחבתם מעבר להוראות החוק בעניין (12 מ"ר ברוטו ולא 14.7 מ"ר כפי שכלול בבקשת החיתר) ובכך להקטין את ההתקרבות אליה בכ- 55 ס"מ.
- ט. בקשת החיתר תפגע קשות במקרקעי המתנגדת וזכויותיה, תחסום כניסת אויר לחלונות ביתה הסמוכים מאוד לבניין נשוא בקשת החיתר על פני 4 קומות ביתה של המתנגדת (והעתידים להיות קרובים עוד יותר), תחסום כל כניסת אויר ואויר לחצר הכלואה של המתנגדת (כשחבנית המבוקשת תוריד את החצר לטמיון) ותוריד את שווי דירתה של המתנגדת.
9. המתנגדת שומרת על זכותה לצרף נימוקים ומסמכים נוספים וכן חוות דעת מומחה מטעמה.
10. המתנגדת מבקשת כי תזומן לטעון את טענותיה בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעת דיוניה בהתנגדויות נשוא בקשת המבקשים להיתר בניה ולחקלות.
11. אשר על כן, מתבקשת בואת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל את ההתנגדות ולהורות על דחיית בקשת המבקשים להיתר בניה ולחקלות, כמבוקש בהתנגדות זו.

בכבוד רב

יצחק פרידמן, עו"ד

אני מתנגדת מהסיבות הבאות:

1. בניה של 3 קומות נוספות תגרום לחסימה של אור ואויר בצד הפונה לבניין בעיקר לחדרי השינה וחדרי הנוחות שזכתה יהיו מול מרפסות קרובות ו3 קומות מעל ללא אוויר ושמש.
2. המרחק בין הבתים לא גדול, חריגה מקווי הבניין וגדיעת העצים המפרידים תצמצם עוד יותר את המרחק הלא גדול שקיים בין הבניינים, ותצור מצב של ירידה באיכות החיים.
3. תוספת של 12 יחידות דיור חדשות, מדובר על עוד כעשרה רכבים בשכונה (לפחות) שיעמיקו את המצב הבלתי נסבל בשכונה שאין מקומות חניה אף לדיירים הדרים כעת בשכונה.
4. תוספת הקומות, החריגה מקווי המגרש, תגרום לצפיפות ולירידה בערך הדירה שבבעלותי.
5. לפני הגשנו בקשה לעירייה לבניית ממדי"ם והשכנים מהמבקשים הנ"ל התנגדו מפאת הקרבה לקו בניין דבר שימנע מהם בעתיד לצאת עם המרפסת לקו בניין. (לכן משכנו את הבקשה כדי לתקן את הקרבה) כעת אותם שכנים רוצים לחרוג ולהגיע עד קו בניין ממש ולמנוע מאיתנו אפשרות בניית ממדי"ם בהמשך גם במרחק המותר ע"פ החוק מפאת קרבתם – הרצחת וגם ירשת?!
6. הקרבה שלהם עד לקו בניית מונעת אפשרות שלנו להרחיב בעתיד בגלל הקרבה בין הבניינים.

בכל מקרה צריך להפחית את מספר הדירות ולהרחיק את הבניה

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2023/0091.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 11 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	60

כתובת האתר

שילר 14, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	63	כן
30163	110	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	6000	דרך קיימת או מאושרת	
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	6062	אזור מגורים 1..	
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	6063	אזור מגורים 1..	985
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1028	תחילת תוקף	27/06/1963	1	דרך חדשה או הרחבה	
1028	תחילת תוקף	27/06/1963	13	דרך חדשה או הרחבה	
1028	תחילת תוקף	27/06/1963	19	שטח צבורי פתוח	
1028	תחילת תוקף	27/06/1963	62	אזור מגורים 1..	
16000	נגנזה	26/04/2021			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996	503	דרך קיימת או מאושרת	
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003	ד4	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/91 רחוב שילר 14 – תמ"א 38

גוש: 30163

חלקות: 110, 63

מהות הבקשה:

מדובר על מבנה מגורים קיים הממוקם על גבי 2 חלקות 36 ו-110 בגוש 30163. בדרום חלקה 63 ו-110 קיים שטח להפקעה. ע"פ תיק מידע, בעת הפקעת שטח זה, עיריית ירושלים תבצע גם את התצ"ר ואת רישומו. נכון לעכשיו לא ניתן לקבוע את שטח ההפקעה ע"פ תיק קו בניין אלא רק אישור התצ"ר.

הבניין נשוא הבקשה הינו מבנה בן 5 קומות (4 קומות מעל קומת מרתף) בעל 2 כניסות למבנה ו-16 יח"ד קיימות.

הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו-11 יח"ד. יח"ד אחת בקומת עמודים מפולשת. סה"כ בבקשה 27 יח"ד. קיים ומוצע.

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת מרתף מפלס -4.99 - קומה קיימת ובה מציעים 2 מחסנים חדים בחלקו הדרומי של המבנה. יתר החללים קיימים ומשמשים כמקלט, מחסנים, חדר מונים. שאר השטחים היורדים מסומנים כמילוי אדמה.

קומת קרקע, מפלסים 2.21 - , 2.80 - קומה קיימת שבחלקה הדרומי קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות חדרי ממ"ד וכן מוצעת הסבה של שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות. בחלקו הצפוני של המבנה ישנם שטחים קיימים שברובן נותרים בעינם, בנוסף אליהם, מוצעים שטחי אחסנה ושטחי מעבר. מוצעים 4 מחסנים חדשים. מוצע הריסת חדר מדרגות קיים וחדר מדרגות חדש ומעלית חדשה בחלקו הצפוני זה של הבניין. מוצע פיתוח שטח רחב לבניין. מוצעים שטחי מדשאות ושבילי גישה לכניסות למבנה.

קומות א' עד ב' – בכל קומה קיימות 5 יח"ד אחת הכוללת במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצע הסבה של שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו הצפוני של הקומות מוצע הריסה חדר מדרגות קיים ובניית חדר מדרגות חדש יחד עם מעלית חדשה. מוצעות הרחבות למרפסות זיזיות

קיימות וכן מוצעות מרפסות חדשות. מוצעת חלוקה מחדש לחלק מהיח"ד הקיימות.

קומה ג' מפלס +6.20 - בחזית הצפונית של הבניין מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות הכוללות חדרי ממ"ד והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. מוצעות הרחבות למרפסות קיימות ומוצעות מרפסות חדשות. מוצע המשך לחדר מדרגות החדש המוצע, כמו גם המעלית בחלקו הדרומי של הבניין מוצעת רצפה כפולה יחד עם קומה ד'. הבינוי הינו במפלס מעל.

קומה ד מפלס +48.9 - מוצע קומה חדשה ובה מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה ה' מפלס +98.12 - מוצע קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה ו' מפלס +48.16 - מוצעת חצי קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז וגג. לכל יח"ד ישנן מדרגות המובילות למרפסת גג פרטית במפלס +19.96.

קומת גג מפלס +19.96 - יציאה גג טכני משותף דרך 2 חדרי מדרגות משותפים. בנוסף ישנן 2 מרפסות גג פרטיות אליהן הגישה היא דרך חדר מדרגות פרטי מקומה ו' במפלס +16.48.

לא נצמא היתר מקורי לבניין.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1028 משנת 1963 משנת 1961 המייעדת את החלקות לייעוד מגורים 1, 84% אחוזי בנייה מרביים, בינוי עד 3 קומות. בנוסף, מייעד לשטח ציבורי פתוח ושטח הפקעה(דרך).

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

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

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.
	חוו"ד הסדרי תנועה

עבור תוספת של 11 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 19 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה בגבולות החלקה. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה בכלל. המלצת המחלקה הינה: יש לבדוק התכנות ליצירת כביש גישה לתוך המגרש מרחוב שילר – אהרונב ולתכנן פתרון חניה בהתאם. יש לבדוק התכנות למתקני חניה בתחום המגרש בחזית רחוב שילר – אהרונב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה. לחזית רחוב שילר ואהרונב ישנו שטח לא מפותח ולא מוסדר, שלעתיד לבוא יפותח לטובת הסדרת השטח לכביש וחנייה מוסדרת. ההצעה של אגף תוש"ה ליצירת רחוב וחניה בשטח הפנימי אינה מקובלת ופוגעת בשטח הגינה אפקטיבי ומשמעותי. חישוב שטחים יש להכין טבלה המציגה כי שטחי ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי שירות ההופכים לעיקריים ניתן לאשר כמוצג ע"פ תשריט בית משותף. יש להציג טבלה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח המרפסות עבור כל יח"ד הינו עבור מרפסות קיימות ומוצעות. ע"פ חישוב שבוצע, שטח הקומות החדשות עומד במותר. מוצגת סכמת חישוב על גבי ההרמוניקה. בוצעה הקלה לניוד שטחים בין קומות היזם כנדרש. אין מניעה לאשר. קומות חדשות מוצעות דירות עד 80 מ"ר כנדרש. בוצעה הקלה לדירות אלו בקומות מלאות ולא בקומה החלקית. בנוסף פורסמה הקלה לדירות בשטח של עד 89 מ"ר ולא 80 מ"ר כנדרש. מקובל.		

בנוסף מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין קומות היזם. בוצעה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל4 מחסנים קיימים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד, כנדרש.. שטחי אחסנה מותרים הינו 221.06 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 109.26 מ"ר. מוצע כמותר. יש להסב שטחי מקלטים, חדרי הסקה ובורות מים המתייתרים עבור יצירת מחסנים חדשים לטובת כלל יח"ד. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ', כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש להראות כי שטח כל המרפסות, קיימות ומוצעות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע שטח המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק המרפסות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם להקלה שפורסמה. אין מניעה לאשר. מרפסות גג מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. עצים מסומן עץ אחד לכריתה בחזית צפונית ונשתלים עצים חלופיים. מכיוון שמדובר שטח גיבון רחב, ניתן להציע עוד עצים לשתילה. יש לסמן עצים גם בתכנית המדידה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת מסומנים על גבי ההרמוניקה כנדרש. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית		

10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. על גבי ההרמוניקה מוצע חישוב עבור חלקה 62 וחלקה 110. החישוב אינו ברור(גרפית). יש לסדר. סימונים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ה תחילת תוקף: 23/05/2003 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 17.6.2022. חו"ד שימור התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 26.10.2023: לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על מבנה בבית הכרם, רח' שילר 14- תמ"א 38/1. המבנה אינו מוגדר לשימור ואינו בתחומי העיר ההיסטורית. לא נראה כי ישנם ערכים שימוריים למבנה. אין עניין שימורי. פטור. המשך מול מחלקת שימור. חו"ד הסדרי תנועה	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

עבור תוספת של 11 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 19 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה בגבולות החלקה. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה בכלל. המלצת המחלקה הינה: יש לבדוק התכנות ליצירת כביש גישה לתוך המגרש מרחוב שילר – אהרונב ולתכנן פתרון חניה בהתאם. יש לבדוק התכנות למתקני חניה בתחום המגרש בחזית רחוב שילר – אהרונב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה. לחזית רחוב שילר ואהרונב ישנו שטח לא מפותח ולא מוסדר, שלעתיד לבוא יפותח לטובת הסדרת השטח לכביש וחנייה מוסדרת. ההצעה של אגף תוש"יה ליצירת רחוב וחניה בשטח הפנימי אינה מקובלת ופוגעת בשטח הגינה אפקטיבי ומשמעותי. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בדיון בוועדה המחוזית ב-64.2021 הוחלט על הפסקת קידום תכנית 16000 תכנית סטטוטורית במקומה קידום של מסמך מדיניות תכנון מעודכן לשכונה. נוכח החשיבות בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, הועדה המחוזית קבעה כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו ע"י מליאת הוועדה ביום 11.1.2011, ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הוועדה, ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות. על כן המדיניות מאשרת בינוי עד 5 קומות, 165% מרביים. ההצעה חורגת מהמדיניות כפי שבא לידי ביטוי בתכנית 16000 אבל לאור החשיבות של חיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 ולאור מיקום החלקה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית, מקובלת החריגה מהמדיניות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. בניית 11 דירות חדשות ב-2.5 קומות חדשות, מעל 16 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות.		

בניית מרפסת זיז בחית דרומית בעומק 1.97, 2, 1.99 במקום 1.5 מ' כמותר. בניית מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמותר. בניית מרפסת זיז בחזית מרבחת בעומק 1.67 ו1.87 מ' במקום 1.5 כמותר. תכנון דירות בקומה חלקית שמוגדרות לפי תכנית 10038 עבור דיור בר השגה, דירות אלו נידו למפלסים +7.86, +9.48, +12.17 ושטחן הממוצע הינו עד 89 מ"ר במקום 80 מ"ר כנדרש. הקלות מקו בניין קדמי ובנייה בקו בנין אפס עבור חדר אשפה. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק של 0.22 מ' ובמרחק של 1.24 ובחזית דרומית במרחק של 0.37 מ' מקו בניין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 60.77 מ"ר מקומה ה' לקומת הגג במסגרת תמ"א 38. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חדר האשפה לו פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה המציגה כי שטחי ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי שירות ההופכים לעיקריים ניתן לאשר כמוצג ע"פ תשריט בית משותף. יש להציג טבלה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח המרפסות עבור כל יח"ד הינו עבור מרפסות קיימות ומוצעות. ע"פ חישוב שבוצע שטח הקומות החדשות עומד במותר.		

מוצגת סכמת חישוב על גבי ההרמוניקה. בוצעה הקלה לניוד שטחים בין קומות היזם כנדרש. אין מניעה לאשר.

קומות חדשות

מוצעות דירות עד 80 מ"ר כנדרש. בוצעה הקלה לדירות אלו בקומות מלאות ולא בקומה החלקית. בנוסף פורסמה הקלה לדירות בשטח של עד 89 מ"ר ולא 80 מ"ר כנדרש. מקובל.

בנוסף מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין קומות היזם. בוצעה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר.

מחסנים

מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל4 מחסנים קיימים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד, כנדרש..

שטחי אחסנה מותרים הינו 221.06 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 109.26 מ"ר. מוצע כמות.

יש להסב שטחי מקלטים, חדרי הסקה ובורות מים המתיתרים עבור יצירת מחסנים חדשים לטובת כלל יח"ד.

גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ', כמות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש להראות כי שטח כל המרפסות, קיימות ומוצעות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע שטח המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עומק המרפסות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם להקלה שפורסמה. אין מניעה לאשר.

מרפסות גג מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר.

עצים

מסומן עץ אחד לכריתה בחזית צפונית ונשתלים עצים חלופיים. מכיוון שמדובר שטח גינות רחב, ניתן להציע עוד עצים לשתילה. יש לסמן עצים גם בתכנית המדידה.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת מסומנים על גבי ההרמוניקה כנדרש. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. על גבי ההרמוניקה מוצע חישוב עבור חלקה 62 וחלקה 110. החישוב אינו ברור(גרפית). יש לסדר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלה 11 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה באוויר ואור עקב סגירת חלון כתוצאה מבניית תוספות. עומס חניה. לא מוצעת חניה כלל לבקשה ובה מוצעות 11 יח"ד חדשות. חריגה במספר הקומות ע"פ תכנית 16000. קרבה בין הבניינים והמרפסות ופגיעה בפרטיות. פגיעה ביית המתנגדת עקב שינויים הנובעים מאילוצים תכנוניים אשר אינם מקובלים עליה כגון שינוי אזור חדר שירותים טבעי לונטה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. בניית 11 דירות חדשות ב-2.5 קומות חדשות, מעל 16 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. - בניית מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 1.99,2,1.97 מ במקום 1.5 מ כמותר. -	29/03/2023	הכנת נוסח פרסום

בניית מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ כמותר. - בניית מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק 1.67 ו-1.87 מ במקום 1.5 מ כמותר. - תכנון דירות בקומה חלקית שמוגדרות לפי תוכנית 10038 עבור דיור בר השגה. דירות אלו נוידי למפלסים +7.86, +9.48, +12.17 ושטחן הממוצע הינו עד 89 מ"ר במקום 80 מ"ר כנדרש. - הקלות מקו בנין קדמי ובנייה בקו בנין אפס- עבור ח. אשפה - בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק של 0.22 מ ובמרחק של 1.24 מ ובחזית דרומית במרחק של 0.37 מ מקו בנין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880 - ניוד שטח של 60.77 מ"ר מקומה ה לקומת הגג במסגרת תמ"א 38. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	נדרש ערבות בנקאית על סך 59,545 ש"ח בעבור שימור העצים במגרש.	15
	רישום תצ"ר ואיחוד חלקות 63 ו-110 ע"פ תיק מידע ע"י עיריית ירושלים	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

עבור תוספת של 11 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 19 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה בגבולות החלקה.

הבקשה אינה מציעה מקומות חניה בכלל.

המלצת המחלקה הינה:

יש לבדוק התכנות ליצירת כביש גישה לתוך המגרש מרחוב שילר – אהרונוב ולתכנן פתרון חניה בהתאם.

יש לבדוק התכנות למתקני חניה בתחום המגרש בחזית רחוב שילר – אהרונוב.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה. לחזית רחוב שילר ואהרונוב ישנו שטח לא מפותח ולא מוסדר, שלעתיד לבוא יפותח לטובת הסדרת השטח לכביש וחנייה מוסדרת. ההצעה של אגף תוש"ה ליצירת רחוב וחניה בשטח הפנימי אינה מקובלת ופוגעת בשטח הגינה אפקטיבי ומשמעותי.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה המציגה כי שטחי ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר עבור כל יח"ד.

שטחי שירות ההופכים לעיקריים ניתן לאשר כמוצג ע"פ תשריט בית משותף.

יש להציג טבלה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח המרפסות עבור כל יח"ד הינו עבור מרפסות קיימות ומוצעות.

ע"פ חישוב שבוצע, שטח הקומות החדשות עומד במותר. מוצגת סכמת חישוב על גבי ההרמוניקה. בוצעה הקלה לניוד שטחים בין קומות היזם כנדרש. אין מניעה לאשר.

קומות חדשות

מוצעות דירות עד 80 מ"ר כנדרש. בוצעה הקלה לדירות אלו בקומות מלאות ולא בקומה החלקית. בנוסף פורסמה הקלה לדירות בשטח של עד 89 מ"ר ולא 80 מ"ר כנדרש. מקובל.

בנוסף מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין קומות היזם. בוצעה הקלה לעניין זה. אין מניעה

לאשר.

מחסנים

מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל-4 מחסנים קיימים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד, כנדרש..

שטחי אחסנה מותרים הינו 221.06 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 109.26 מ"ר. מוצע כמותר.

יש להסב שטחי מקלטים, חדרי הסקה ובורות מים המתיתרים עבור יצירת מחסנים חדשים לטובת כלל יח"ד.

גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ', כמותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש להראות כי שטח כל המרפסות, קיימות ומוצעות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע שטח המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עומק המרפסות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם להקלה שפורסמה. אין מניעה לאשר.

מרפסות גג מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר.

עצים

מסומן עץ אחד לכריתה בחזית צפונית ונשתלים עצים חלופיים. מכיוון שמדובר שטח גינון רחב, ניתן להציע עוד עצים לשתילה. יש לסמן עצים גם בתכנית המדידה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

מסומנים על גבי ההרמוניקה כנדרש.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

על גבי ההרמוניקה מוצע חישוב עבור חלקה 62 וחלקה 110. החישוב אינו ברור(גרפית). יש לסדר.

סימונים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 15/05/2023
הגשה: 13:23:42

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27874692	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	עדי	דרורי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	050-7707357	adrori2000@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיז

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9777512	הרטום 12 הר-חוצבים ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

נכבדיי שלום רב, כתב ההתנגדות בצירוף חוות דעת אדריכלית ויפוי כח מצורף להודעה זו. אודה על קבלת עדכון. בברכה, עו"ד אריאל גיז

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 15/05/2023
הגשה: 13:17:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25229378	נטע דרורי ואח

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	נטע	דרורי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	050-6233166	netadori101@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיז

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9777512	הרטום 12 הר-חוצבים ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: דירות המתנגדים כולן בחלקה הגובלת הצמודה

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מסתח ☐ בתכידה

נימוקי ההתנגדות

מצורף בזה מכתב ההתנגדות בצירוף חוות דעת אדריכלית המהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות. נודה על עדכון בברכה, עו"ד אריאל גיז

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 16/05/2023
הגשה 10:40:29

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	516922	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	תמר	הומינר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	050-4284246	guez@lawyer.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96187	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיז

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9777512	הרטום 12 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
שילר 12 - חלקה צמודה

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

נימוקי ההתנגדות

כל נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב מיום 15.5.23 של
ב"כ עו"ד אריאל גיז וחוות הדעת האדריכלית שצורפה אליו,
ואשר נמצא בתיק הרישוי. נודה על עדכון. בברכה, עו"ד
אריאל גיז

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 15/05/2023
הגשה: 15:57:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	9944984	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אסתר	פרינץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	המיסדים

מספר בית	דירה	ת.ד.
21	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4290088	udi_p@017.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9080500	המייסדים 21א כניסה ב ירושלים

פרטי בא כוח 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: ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי משתח ☐ בחפירה

נימוקי ההתנגדות

התוכנית מבטלת מרפסת קיימת של הדירה. התוכנית מוסיפה דירות לבניין ותוסיף עומס על התשתיות. לא התבקשה הסכמת בעלי הדירות ולא הושג רוב. תוספת 2.5 קומות מהווה משקל אדיר על היסודות הקיימים ויש חשש ליציבות המבנה.

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

תיק: 2023/0091.00
 מספר

תאריך: 16/05/2023
 הגשה: 10:55:47

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55470900	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	שמחה	פינקלמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	052-5448551	finkelman@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיז

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9777512	הרטום 12 ירושלים

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
 ג. סטאטוס מפתח ☐ בחמירה ☐

נימוקי ההתנגדות

כל נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב מיום 15.5.23 של
ב"כ עו"ד אריאל גיז וחוות הדעת האדריכלית שצורפה אליו,
ואשר נמצא בתיק הרישוי. נודה על עדכון. בברכה, עו"ד
אריאל גיז

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 16/05/2023
הגשה 10:45:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39997804	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	ערן	רוסט

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	054-3551585	eranrosset@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיז

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9777512	הרטום 12 בית רמפא ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

כל נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב מיום 15.5.23 של
ב"כ עו"ד אריאל גיז וחוות הדעת האדריכלית שצורפה אליו,
ואשר נמצא בתיק הרישוי. נודה על עדכון. בברכה, עו"ד
אריאל גיז

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 16/05/2023
הגשה: 11:18:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	72777	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	חנה	אילן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826644	052-5508676	adiilan12@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27701366	אריאל גיו

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	guez@lawyer.org.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5826644	052-3374999

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרטום 12 ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

כל נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב מיום 15.5.23 של
ב"כ עו"ד אריאל גיז וחוות הדעת האדריכלית שצורפה אליו,
ואשר נמצא בתיק הרישוי. נודה על עדכון. בברכה, עו"ד
אריאל גיז

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

תיק: 2023/0091.00
מספר

תאריך: 11/05/2023
הגשה: 14:08:07

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59856104	לי אשכנזי

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	לי	אשכנזי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	שילר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3692863	leeeash@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9622714	שילר 12 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 5 מטרים

ב. טטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

ברצוני להגיש התנגדות מהטעמים הבאים: 1. תוכנית התמ"א אינה מציעה פתרון ל-19 מקומות חניה כנדרש. גם ככה קיימת בעיית חניה חמורה באזור שלנו ובפרט מול בניינים שילר 12 ו-14. הקירבה לרכבת הקלה, ליד שרה, לשע"צ, למתנס זיו הפכו את הרחוב שלנו לרחוב מרכזי וסואן. אנשים מכל רחבי העיר מחנים ליידנו. מצוקת החניה גם ככה בלתי אפשרית. בין בניין שילר 12 ל-14 יש חלקה קטנה של עצים, שם בכלל בכל הקשור לחניה מתקיים המערב הפרוע. פעמים אין ספור רכבים חוסמים את הגישה לבניין. יש שביל אספלט קטן בין 2 הבניינים שהוא שביל הגישה שלנו עם רכב לבניין שילר 12. רכבים פשוט חוסמים את הכביש הקטן הזה. החניון שהוקם ממול צמוד לזיו לא נותן פתרון למצוקת החניה. אציין כי גם בחו"ד של מהנדס העיר, בבקשה זו נכתב כי יש לתת מענה פתרון ל-19 מקומות חניה. לא ניתן בשום אופן להשתמש בחלק העפר הלא מוסדר (כיום) ליצירת מקומות חניה נוספים- מקום זה כולל הכביש) אספלט הקטן מיועד להסלל ולהגיש לנו ולילדים שלנו גישה בטוחה לכניסה לבניינים שלנו. כיום הגישה מאוד לא בטוחה ואף מסוכנת !!! לא פעם הילדים שלנו ואני כמעט נדרסנו ע"י רכבים שבאים להחנות על שביל האספלט ובחלק הלא מוסדר. לא סביר להוסיף יחידות דיור בלי לתת פתרון לחנייה ובכך לפגוע בדיירים. 2. בניית ממ"ד בצד המערבי כולל מרפסות מכניסה את דיירי בניין 14 לתוך הסלון שלי !! גם ככה הבניין בסמיכות קרובה מאוד, ברמה שאנחנו רואים מהחלון והמרפסות זה את זה. לבנות עוד ממ"ד ולהתקרב עוד יותר לבניין שלנו, זה פשוט להכניס זרים לתוך הבית. פגיעה קשה בפרטיות !!! 3. לא ברור עניין המרפסות שרוצים לבנות בצד המערבי, לא ברור מיקום המזגנים ושוב הקרבה שלהם לתוך הסלון ובחדרים שלנו. 4. בניה של עוד 2.5 קומות תמנע כניסה אור ושמש שקיימים. היום. תחשיך את הסלון וכל חדרי השינה בבית שלי. פגיעה שוב באיכות החיים וירידת ערך של הדירה כפי שהיא כיום.

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

תיק: 2023/0091.00
 מספר

תאריך: 15/05/2023
 הגשה: 18:12:30

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	3675600	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	בלהה	וילנר-שטינברגר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
מבשרת ציון		

מספר בית	דירה	ת.ד.
		652

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5345972	054-4650740	bilhawillner@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90805	השלום 12 ת"ד 652, מבשרת ציון

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 הדירה אמורה להיות כלולה בבנייה

ב. טאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐
 בדמי מפתח ☐ בדמיה ☐

בימוקי ההתנגדות

לכבוד מחלקת רישוי בנייה קריית העיריה ככר ספרא 1
 ירושלים 15 במאי, 2023 התנגדות—לתמ"א 38 המייסדים
 ב', ירושלים לבקשה להיתר בנייה מספר 21
 הנני בעלת דירה בבניין האמור. בתשובה 2023/0091.00
 לפנייתכם מיום 17/4/2023 הנני להודיעכם כי אני מתנגדת
 לביצוע התמ"א מהנימוקים כדלקמן: 1. על פי המתוכנן על
 ידי היזם, מערכת השירותים והמקלחת מנותקת מאזורור
 טבעי (הקיים כיום) ותומר באזורור מאולץ (ונטה), תוך
 בניית קיר חיצוני חוסם. שינוי זה, שאינו בנמצא אצל
 הדיירים האחרים הינו פוגעני ואינו מסכימה לכך. 2. על פי
 המתוכנן, היזם גורע שטח משותף, המהווה חלק מקנייני,
 ליעוד שאיני נהנית ממנו (חניה ושלטת ייעודי לאחסון),
 המיועד לניצול נדלני. 3. היזם נמנע מביצוע מקדמי של
 מחויבויות חוקיות לשיפוי הפסדים בגין ביצוע התמ"א (דמי
 שכירות ו/או שיפוי להפסדי דמי שכירות). 4. אם היזם יבצע
 שינויים תכנוניים בתמ"א, וידאג לשיפוי הפסדים, אני עשויה
 לשנות את התנגדותי כאמור. ב ב ר כ ה, ד"ר בלהה וילנר
 (שטינברגר)

15/5/23
מקד
15.5

23/9/1

ה"ק

אכד/3:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מ"ם הבקשה 2023/004/00

וע"י מתכנן בד"ר גב"ר האמ"ר והבנייה והת/ספ"ר יב"מ/ר"י נ"ק
בד"ר ס/בנייה ר"י חלון וא"ר וע"פ

ש"מ

יזקק בד"ר כתובת משק"א 14/2 תאוצה לבית 067265/65

050-4127760

בת/ד"ר מראל

יזקק בד"ר

7-02
למ
15.5.23

פדה, פלדמן, גיז - משרד עורכי דין
Padeh, Feldman, Guez - Law Offices

Ariel Guez, Advocate (MBA)
Guy Feldman, Advocate & Notary (MBA)
Shachar Padeh, Advocate & Notary (MBA)

אריאל גיז, עורך דין
גיא פלדמן, עורך דין ונוטריון
שחר פדה, עורך דין ונוטריון

Avshalom Zehavi, Advocate & Notary (B.Sc)*
Of Counsel

אבשלום זהבי, עורך דין ונוטריון*

15 במאי 2023
ירושלים

במייל וגם ידנית

לכב'
מחלקת רישוי ובניה - לידי רוחמה
קריית העירייה, ככר ספרא 1
עיריית ירושלים

נכבדיי שלום רב,

הנדון: התנגדות למתן היתר בניה מספר בקשה 2023/0091.00

בקשה להיתר שאינה כדין

בשם מרשיי, ח"ה נטע ועדי דרורי, תמר וירם הומינר, שמחה פינקלמן, יעל וערן רוסט, חנה ויהודה ועדי אילן, בעלי הזכויות בדירות בבנין הגובל בבקשה, כולם מרחוב שילר 12, גוש 30163 חלקה 64, מוגשים בואת טיעוני התנגדות לבקשה.

כללי

1. להתנגדות זו מצורפת חוות דעתו של האדריכל נמרוד איתן - משרד מייקל שוורץ אדריכלים, והיא חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.
2. קיימת בעיה עקרונית בבקשה, משום שיש בה חריגה מתוכנית 16000. הנימוק הכללי של חשיבות חיוק הבנין ומיקום החלקה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית אינו סביר לחריגה ממדיניות תוכנית 16000 בנסיבות הענין, משום שנימוק זה מרוקן מתוכן למעשה את עקרונות התוכנית ואין סיבה לאפשר חריגות ממדיניות התכנית בטיעונים כללים בלי שנבדקה האפשרות לעמוד בדרישות התוכנית. ואכן, הבקשה אינה מראה שאין היתכנות לביצוע תוד שמירה על עקרונות המדיניות. די בטעם זה לדחות הבקשה.

בית ד.מ.א רח' הרטום 12 חר-חוצבים ירושלים 9777512
R.M.P.E House Hartom 12 St. Har-Hotzvim Jerusalem 9777512
טלפון: 02-5826644 ; פקס: 02-5826640

Email: office@lawyer.org.il

doc:XX-תשילר 12 ירושלים - מחלקת רישוי - להגשה

3. במסגרת הבקשה יש תוספת ל- 11 יחידות דיור, ואין מחלוקת כי לא הוצע פתרון חניה. הבקשה גם אינה מפרטת מדוע לא יינתן פתרון במסגרת שטח הבקשה עצמו תוך יצירת גישה, כפי שהוצע גם על-ידי מחלקת התכנון וכפי שנעשה במקרים אחרים בשכונת בית הכרם. מבקשי הבקשה הם שצריכים להציג באופן מפורט ובחוות דעת, לרבות של יועצי חניה, מדוע לא יימצא פתרון בשטח התוכנית המבוקש.
4. היענות לבקשה זו תחמיר את העומס חקיים על תשתית החניה בבית הכרם תוך פגיעה קשה לא רק בבניינים השכנים אלא בכל תושבי האזור תוך שהעומס מועבר מאזור לאזור ויוצר כאוס. דבר בלתי סביר בעליל. כל זאת במיוחד כאשר אזור הבקשה הוא ליד בית החולים שערי צדק, המרכז המסחרי, המתניס ובית הספר זיו.
5. ההצעה הכללית להפוך שטח פתוח קטן שמשמש את כלל הציבור בבית הכרם להסדרת חניה של תוספת בניה שמעבירה את הבעיה משטחה שלה אלא השטח הציבורי, אינה בכל הכבוד ממין הענין. תשתיות חניה אינן דבר שמסדירים דרך אגב בלי פתרון כולל.
6. ממילא שטח קטן זה לא יפתור את בעיית החניה באזור, ומדוע שדווקא מבקשי בקשה ראשונים באזור ייצרו תקדים על חשבון אחרים, והכל ללא חוות דעת מסודרות ותוך שיתוף הציבור בדבר כל ההשלכות על תשתיות החניה וההשלכות הסביבתיות. מדובר בענין בלתי סביר, שדי גם בו בלבד, לדחות הבקשה על אתר.
7. יתרה מזאת, שטח זה הוא חלק מהשטחים הפתוחים האחרונים שנשארו בבית הכרם, ויש לו חשיבות הן כחלק משטח ירוק, והן כשטח לחלחול ומים וגם קיימים בו עצים לשימור. לא ניתן להפכו באמירת אגב או להציעו באופן כללי כשטח לחניה בלא בחינת כל ההשלכות, לרבות הסביבתיות.
- הבנין, גובה וצפיפות
8. כפי שעולה מניתוח הבקשה בחוות הדעת המצורפת להתנגדות זו, הרי שמדובר למעשה בבקשה לבנין בגובה של 8 קומות! ענין זה סותר אפילו את הוראות תכנית 10038. די גם בטעם זה לבדו, לדחות הבקשה.
9. בנוסף, אפילו היה מדובר בבנין בגובה של 7 קומות, הרי שבחתאם למדיניות והמרקם הסביבתי, וודאי לאור בקשות להיתר שיוגשו בעתיד, יש לשמור על קווי בנין קדמיים של 6 מטרים וצידיים שאינם פוחתים מ- 4 מטרים.
10. ואמנם, בתכנית 16000 עצמה, נרשם במפורש שחריגה ממספר הקומות וקווי הבניה מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר התכנית באופן המוצע.

לסיכום

11. בבקשה להיתר נפלו פגמים מהותיים ומשמעותיים, תוך שהבקשה מתעלמת גם מנסיבות הענין המיוחדות המחייבות קבלת חוות דעת הן לנושא החניה והן לנושא הסביבתי, תוך שיתוף הציבור.
12. הבקשה יוצרת השפעה סביבתית תוך יצירת תקדים שיש בו גם השפעה על האזור מיוחד זה הסמוך לבית החולים שערי צדק, המרכז המסחרי, מתנ"ס בית הכרם ובית הספר זיו.
13. הבקשה כוללת בניה תוך סטיה ניכרת הן לגובה והן מקווי בנין שלא כדיו, ותוך ריקון מדיניות התיכנון מתוכו, ויצירת תקדים.
14. די בכל אחד מן הטעמים לדחות הבקשה על הסף, ודאי לאור משקלים המצטבר.
15. מרשיי מבקשים לזמנם לדיון ככל שיתקיים, ושומרים על זכותם להוסיף טענות ולהבהיר ככל שיידרש בעת הדיון.

בכבוד רב ובברכה,
ל-ע-ו-ד
אריאל גיז, עו"ד



Michael Schwartz & Associates

ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

11.05.2023

(001SHILLER14)

לכב',

עו"ד אריאל גיז

אריאל שלום רב,

הנדון: בקשה להיתר שילר 14 – חוות דעת תכנונית

גוש 30163 חלקות 63,110, ירושלים

כללי

1. הוגשה בקשה להיתר בניה (תכנית בינוי 15550) בכתובת הנדונה במסגרת תמ"א - תוספות בניה.
2. בבנין הקיים 4 קומות מעל הקרקע, 16 יח"ד.
3. לבנין הקיים 2 חזיתות קידמיות – אחת לרחוב שילר והשניה לחלקה בסטאטוס דרך מצד מזרח.

חניה

4. בבקשה להיתר מבוקשות 11 יח"ד חדשות, המצריכות לפי תקן 19 מקומות חניה חדשים. לא מוצעת תוספת מקומות חניה בתחום החלקה כלל. דבר זה יעמיס מאוד על מצאי החניה הקיים באיזור שהוא מראש בעייתי במצאי החניה. הרחוב סמוך לבית החולים שערי צדק, המרכז המסחרי של בית הכרם, בית הספר זיו והמתנ"ס השכונתי, וכבר כיום קיימים עומסי חניה כבדים ולא ניתן למצוא חניה במהלך היום.
 5. תכנית 16,000 המהווה את המדיניות באיזור קובעת: "הועדה המקומית רשאית לפטור את החובה לתקן מקומות חניה בבניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים". הבקשה להיתר הנדונה איננה בבנין לשימור ואיננה לבנין עם חזית מסחרית.
 6. ואכן, גם מחלקת התכנון מצביעה בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר בניה על היעדר פתרון חניה כולל, תוך ציון שקיים שטח לא מפותח בין רחוב שילר לרחוב אהרונב שבעתיד יוסדר לחניה.
- לאור המתואר לעיל קיים חשש אמיתי שאפילו הסדרת השטח שבין רחוב שילר לרחוב אהרונב לא יוכל לספק פתרון לכלל הבניינים בסביבה, כאשר תוגשנה בקשות להיתר נוספות. לא סביר תכנונית ליצור תקדים שכוח מבלי לבחון בצורה מסודרת את התשלכות על הסביבה כולה. בנסיבות אלו, לא ניתן לאשר התוכנית עד למתן פתרון חניה כולל.



Michael Schwartz & Associates

ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

הבנין

7. לפי תכנית 10038 הבנין נחשב בנין גדול. מבוקש חיווק מלא של הבנין. הבנין לא נמצא בעיר החיסטורית.
8. לפי תוראות התמ"א (תכנית 10038) ניתן להוסיף לכל דירה קיימת 25 מ"ר (כוללים בתוכם ממ"ד) ומרפסת בשטח של עד 14 מ"ר (ממוצע שטח כל המרפסות 12 מ"ר).
9. לפי תכנית 101-0615880 ניתן להוסיף מרפסות וזי בעומק של עד 2 מטרים לבנין הקיים. קווי הבנין למרפסות כנ"ל יהיו קווי הבנין של תכנית 10038.
10. לפי תכנית 10038 ניתן להוסיף שתיים וחצי קומות לבנין.
יצוין, כי מלכתחילה מפלס קומת הקרקע גבוה כדי 2.1 עד 2.5 מטרים (סמוך לשילר 12) מרחוב שילר. נוסף על כך, באגף הדרומי של הבנין מבוקשות 2 קומות חדשות בגובה של 431 מטרים (רצפה-רצפה) כל אחת. דבר זה מגביה את הבנין באופן ניכר. הלכה למעשה האגף הדרומי המבוקש הוא בגובה של 8 קומות – דבר זה סותר את תכנית 10038.
11. לפי תוראות תכנית 10038: "קווי הבנין להרחבת דיור ייקבעו לפי תכנית החלה על המקום או, אם קווים אילו אינם מאפשרים את התוספות, 2 מטרים מקו החלקה בחזית (להרחוב), ולצד " – בכיוון שילר 12.
12. ואולם, המדיניות החלה במקום היא תכנית 16,000.
13. תכנית 16,000 מפנה לענין תוספות בניה ולקווי בנין, לתכנית החלה על החלקה.
התכנית החלה במקום היא תכנית 1028. לפי תכנית זו קו הבנין הקידמי המותר הוא 6 מטרים. מכאן שקיים פער גדול ובלתי סביר בין התכנית החלה לבין קו בנין קידמי של 2 מטרים המבוקש.
14. בתכנית 16,000 נרשם שחריגה ממספר הקומות בתכנית ושחריגה מקווי הבניה של התכנית (גם בתוספות בניה) מהווים סטיה ניכרת.
בנין בן 7-8 קומות שמרחקו מקו חלקה 2 מטרים יוצר מצב צפוף מאוד שאינו מתאים לבנין הסביבתי. זאת ועוד, בבניית בנין חדש עפ"י תכנית 10038, קו בנין קדמי בבנין שגובהו 6 קומות ומעלה לא יקטן מ-4 מטרים.

חדר אשפה

15. בבקשה להיתר הנדונה מבוקש מבנה אשפה אשר דלתותיו פונות אל הרחוב – דבר זה נגד את המדיניות בעיר. יש להפנות את הדלתות לחלקה עצמה.

בברכה

מאיר איתמר

22C11 5.

אנו הח"מ י/רם הוצי"ר אגודת הוצי"ר 5.11.2005

ממנה בזה את עוה"ד אדואל גין /ואו שחר מדה /ואו גיא מלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי בעניין: הנגשת התעודות לתוכנית בניה שחונשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0091 ברח' שילר 14 ירושלים, נוש 30163 חלקות 110+63 /ואו כל ותוכניות קשורה, מבלי לפגוע בכללויות חמיצני הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנ"ל, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לנחל משא ומתן, ולבדוק את החצקות שמתקבלות, לחתום על ולהניש כל תביעה או תביעה שנגד, ואו כל בקשה, הנגזרת, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, החדעה, טענה, תוכנה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי למנוע באמור גם להודות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, המפקח על בתים משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לעשות כל הפעולות חמורות עפ"י חוק.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כדי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. לקבל כל מידע בשמי.
7. להופיע בשמי וליצגני בפני הנציגויות השונות, המפקח על בתים משותפים, עיריית ירושלים, רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, רשויות המיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן חצרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני ראוי לקבלו עפ"י דין.
8. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף יפוי כח זה מראש

המילים הבאות ביוחד תכלולנה את חרבים ולחיפך.

14/5/2023 ולראות באחי על החתום היום

הגנו מאשר את חתימת מרשי חנייל

00022616

000 516 922

משרד המשפטים
התביעה הכללית
שירות המבחן

יפוי כח

5547090

אני הח"מ: סגן ראש המטה

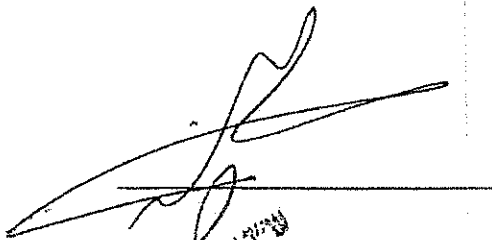
ממנה בזה את עוז"ד אריאל גיז ו/או שחר מדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית בניה שהוגשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בג"מ, בקשה 2023/0091.00 ברח' שילר 14 ירושלים, גוש 30163 חלקות 63+110 ו/או כל תוכנית קשורה; מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יחיד באי כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, כולן ומקצתן, חבל בקשר לעניין הנ"ל וחנבע ממנו כדלקמן:

1. לנהל משא ומתן, ולבדוק את ההצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, המפקח על בתי משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. לקבל כל מידע בשמי.
7. להופיע בשמי וליצגני בפני הנציגויות השונות, המפקח על בתי משותפים, עיריית ירושלים, רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, רשויות המיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
7. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
8. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעוז"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 15/05/2023

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.



עניין אריאל גיז ו/או שחר מדה ו/או גיא פלדמן
גוש 30163 חלקות 63+110 ו/או כל תוכנית קשורה
עורך דין ירושלים

יפוי כח

אני הח"מ : קרן (01) ת.ש. 999903

מבונה בזה את עו"ד אריאל גיו ו/או שחר פדה ו/או גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית בניה שהוגשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0091.00 ברח' שילר 14 ירושלים, גוש 30163 חלקות 63+110 ו/או כל תוכנית קשורה, מבלי לפגוע בכלליות חמינו הנ"ל לחי בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצותן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע מבנו כדלקמן:

- לנחל משא ומתן, ולבדוק את החצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר חנוגע או הנובע מהחלך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי משפט, בתי דין למיניהם, המפקח על בתים משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
- להוציא למעל כל פס"ד או החלטה או צו, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק.
- לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
- לקבל כל מידע בשמי.
- להופיע בשמי ולצגני בפני הנציגויות השונות, המפקח על בתים משותפים, עיריית ירושלים, רושם הקרקעות, בלשכת רושום מקרקעין, רשויות חמיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למוניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
- לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרושום גוף משפטי, לטפל ברושמו או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרים ולמונות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומיעיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

15.5.99

ולראיה באתי על החתום היום

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד אריאל גיו
ת.ש. 999903
שחר פדה

לכבוד
מחלקת רישוי בנייה
קריית העיריה
ככר ספרא 1
ירושלים

15 במאי, 2023

התנגדות—לתמ"א 38 המייסדים 21 ב', ירושלים
לבקשה להיתר בנייה מספר 2023/0091.00

הנני בעלת דירה בבניין האמור:

בתשובה לפנייתכם מיום 17/4/2023 הנני להודיעכם כי אני מתנגדת לביצוע התמ"א מהנימוקים כדלקמן:

1. על פי המתוכנן על ידי היזם, מערכת השירותים והמקלחת מנותקת מאוורור טבעי (הקיים כיום) ותומר באוורור מאולץ (ונטה), תוך בניית קיר חיצוני חוסם. שינוי זה, שאינו בנמצא אצל הדיירים האחרים הינו פוגעני ואיני מסכימה לכך.
2. על פי המתוכנן, היזם גורע שטח משותף, המהווה חלק מקנייני, ליעוד שאיני נהנית ממנו (חניה ושלטח ייעודי לאחסון), המיועד לניצול נדלני.
3. היזם נמנע מביצוע מקדמי של מחויבויות חוקיות לשיפוי הפסדים בגין ביצוע התמ"א (דמי שכירות ו/או שיפוי להפסדי דמי שכירות).
4. אם היזם יבצע שינויים תכנוניים בתמ"א, וידאג לשיפוי הפסדים, אני עשויה לשנות את התנגדותי כאמור.

בברכה,

ד"ר בלהה וילנר (שטינברגר)



Michael Schwartz & Associates

ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

11.05.2023

(001SHILLER14)

לכבי,

עו"ד אריאל גיז

אריאל שלום רב,

הנדון: בקשה לחיתוך שילר 14 – חוות דעת תכנונית

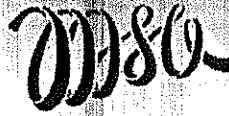
גוש 30163 חלקות 63,110, ירושלים

כללי

1. הוגשה בקשה לחיתוך בניה (תכנית בינוי 15550) בכתובת הנדונה במסגרת תמ"א - תוספות בניה.
2. בבנין הקיים 4 קומות מעל חקרקע, 16 יח"ד.
3. לבנין הקיים 2 חזיתות קידמיות – אחת לרחוב שילר וחשניה לחלקה בסטאטוס דרך מצד מזרח.

חניה

4. בבקשה לחיתוך מבוקשות 11 יח"ד חדשות, המצריכות לפי תקן 19 מקומות חניה חדשים.
לא מוצעת תוספת מקומות חניה בתחום החלקה כלל.
דבר זה יעמיס מאוד על מצאי החניה הקיים באיזור שהוא מראש בעייתי במצאי החניה. חרחוב סמוך לבית החולים שערי צדק, המרכז המסחרי של בית הכרם, בית הספר זיו והמתנ"ס השכונתי, וכבר כיום קיימים עומסי חניה כבדים ולא ניתן למצוא חניה במהלך היום.
5. תכנית 16,000 המחווה את המדיניות באיזור קובעת:
"הועדה המקומית רשאית לפטור את החובה לתקן מקומות חניה בבניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים".
הבקשה לחיתוך הנדונה איננה בבנין לשימור ואיננה לבנין עם חזית מסחרית.
6. ואכן, גם מחלקת התכנון מצביעה בחוות הדעת שלה לבקשה לחיתוך בניה על היעדר פתרון חניה כולל, תוך ציון שקיים שטח לא מפותח בין רחוב שילר לרחוב אהרונוב שבעתיד יוסדר לחניה.
לאור חמתואר לעיל קיים חשש אמיתי שאפילו חסדרת השטח שבין רחוב שילר לרחוב אהרונוב לא יוכל לספק פתרון לכלל הבניינים בסביבה, כאשר תוגשנה בקשות לחיתוך נוספות.
לא סביר תכנונית ליצור תקדים שכזה מבלי לבחון בצורה מסודרת את ההשלכות על הסביבה כולה. בנסיבות אלו, לא ניתן לאשר חתוכנית עד למתן פתרון חניה כולל.



Michael Schwartz & Associates

ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

תבנית

7. לפי תכנית 10038 הבנין נחשב בנין גדול. מבוקש חיווק מלא של הבנין. הבנין לא נמצא בעיר החיסטורית.
8. לפי הוראות התמ"א (תכנית 10038) ניתן להוסיף לכל דירה קיימת 25 מ"ר (הכוללים בתוכם ממ"ד) ומרפסת בשטח של עד 14 מ"ר (ממוצע שטח כל המרפסות 12 מ"ר).
9. לפי תכנית 101-0615880 ניתן להוסיף מרפסות זיו בעומק של עד 2 מטרים לבנין הקיים. קווי הבנין למרפסות כנ"ל יהיו קווי הבנין של תכנית 10038.
10. לפי תכנית 10038 ניתן להוסיף שתיים וחצי קומות לבנין.
- יצוין, כי מלכתחילה מפלס קומת הקרקע גבוה כדי 2.1 עד 2.5 מטרים (סמוך לשילר 12) מרחוב שילר. נוסף על כך, באגף הדרומי של הבנין מבוקשות 2 קומות חדשות בגובה של 431 מטרים (רצפה-רצפה) כל אחת. דבר זה מגביה את הבנין באופן ניכר. הלכך למעשה האגף הדרומי המבוקש הוא בגובה של 8 קומות – דבר זה סותר את תכנית 10038.
11. לפי הוראות תכנית 10038: "קווי הבנין להרחבת דיור ייקבעו לפי תכנית החלה על המקום או, אם קווים אילו אינם מאפשרים את התוספות, 2 מטרים מקו החלקה בחזית (לרחוב), ולצד " – בכיוון שילר 12.
12. ואולם, המדיניות החלה במקום היא תכנית 16,000.
13. תכנית 16,000 מפנה לענין תוספות בניה ולקווי בנין, לתכנית החלה על החלקה. תכנית החלה במקום היא תכנית 1028. לפי תכנית זו קו הבנין הקידמי חמוג הוא 6 מטרים. מכאן שקיים פער גדול ובלתי סביר בין התכנית החלה לבין קו בנין קידמי של 2 מטרים המבוקש.
14. בתכנית 16,000 נרשם שחריגה ממספר הקומות בתכנית ושחריגה מקווי הבניה של התכנית (גם בתוספות בניה) מחוים סטיה ניכרת.
- בנין בן 7-8 קומות שמרחקו מקו חלקה 2 מטרים יוצר מצב צפוף מאוד שאינו מתאים לבנין חסביבתי. זאת ועוד, בבניית בנין חדש עפ"י תכנית 10038, קו בנין קדמי בבנין שגובהו 6 קומות ומעלה לא יקטן מ-4 מטרים.

חדר אשפה

15. בבקשה להיתר חנדונה מבוקש מבנה אשפה אשר דלתותיו פונות אל הרחוב – דבר זה נוגד את המדיניות בעיר. יש להפנות את הדלתות לחלקה עצמה.

בברכה
מאיר איתן

027474692

עורר דין
על ידי שירות
הבריאות
המדינה
2003.1.10
10/10/03

יפוי כח

22011

אני הח"מ יו"ר עו"ד אריאל גיז ואני שחר מרת ואני פלדמן (כולם יחד וכל אחד ניהל לחוד) ממנה בזה את עו"ד אריאל גיז ואני שחר מרת ואני פלדמן (כולם יחד וכל אחד ניהל לחוד) להיות באי כוחי בעניין הגשת התנגדות לתוכנית בנייה שהוגשה על-ידי יתד התיחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0091.00 ברח"י שילר 14 ירושלים, נוש 30163 חלקות 63+110 ו/או כל תוכנית קשורה, מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הדרושות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לנהל משא ומתן, ולבדוק את החצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה יזומה, ואני כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הדעה, טענה, תוכנית או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ואני לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואני לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, המפקח על בתי משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. לקבל כל מידע בשמו.
7. להופיע בשמי וליצגני בפני הנהגות השונות, המפקח על בתי משותפים, עיריית ירושלים, רשם הקרקעות, כלשכת רישום מקרקעין, רשויות המיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
8. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
9. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המולים הבאות ביחיד תכלולנה את חרבים ולהיפך

ולראייה באתי על החתום היום 14/5/2023

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

000022616

000516922

י.ר.ח.מ.א.י.
י.ר.ח.מ.א.י.
י.ר.ח.מ.א.י.
י.ר.ח.מ.א.י.

יפוי כח

5547090

אני הח"מ: סמך סמך

ממנה בוח את עו"ד אריאל גיז ואו שחר פדח ואו גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד כוהם לחוד) להיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית בניה שהוגשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0091.00 ברח' שילר 14 ירושלים, גוש 30163 חלקות 63+110 ואו כל תוכנית קשורה; מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לנחל משא ומתן, ולבדוק את ההצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל חליף אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, המפקח על בתים משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. להוציא לפועל כל פסייד או החלטת או צו, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. לקבל כל מידע בשמי.
- לחופיע בשמי וליצגני בפני הנציגויות השונות, המפקח על בתים משותפים, עיריית ירושלים, רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, רשויות המיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
7. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
8. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

15/05/2023

ולראיה באתי על החתום היום

חנני מאשר את חתימת מרשו הנ"ל

עו"ד אריאל גיז
40333
עורך דיני

יפוי כח

אני הח"מ: 7/7/2023 (00) 039997904

ממנה בוח את עוה"ד אריאל גיו ואו שחר מדה ואו גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחד) לחיות באי כוחי בעניין: חגשת התנגדות לתוכנית בניה שהוגשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0391.00 ברח' שילר 14 ירושלים, גוש 30163 חלקות 63+110 ו/או כל תוכנית קשורה; מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יחיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לנהל נושא ומתן, ולבדוק את ההצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה לנותן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, חמפקח על בתים משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. לחוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לעשות כל הפעולות הנדרשות עפ"י חוק.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. לקבל כל מידע בשמו.
- לחופיע בשמי וליצגני בפני חניצוגיונות השונות, חמפקח על בתים משותפים, עיריית ירושלים, רושם הקרקעות, בלשכת רושום מקרקעין, רשויות חמוסום, משרד ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י חוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
7. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרושום גוף משפטי, לטפל ברושומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
8. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומיעיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הנאות ביהוד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

15.4.23

ולראיה באתי על החתום היום

חנני מנזר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד אריאל גיו
משרד עו"ד אריאל גיו
2023/0391.00
ערך

יפוי כח

03601

אני הח"מ: 138' / 14' / 15' / 16' / 17' / 18' / 19' / 20' / 21' / 22' / 23' / 24' / 25' / 26' / 27' / 28' / 29' / 30' / 31' / 32' / 33' / 34' / 35' / 36' / 37' / 38' / 39' / 40' / 41' / 42' / 43' / 44' / 45' / 46' / 47' / 48' / 49' / 50' / 51' / 52' / 53' / 54' / 55' / 56' / 57' / 58' / 59' / 60' / 61' / 62' / 63' / 64' / 65' / 66' / 67' / 68' / 69' / 70' / 71' / 72' / 73' / 74' / 75' / 76' / 77' / 78' / 79' / 80' / 81' / 82' / 83' / 84' / 85' / 86' / 87' / 88' / 89' / 90' / 91' / 92' / 93' / 94' / 95' / 96' / 97' / 98' / 99' / 100'

ממנה בזה את עו"ד אריאל גין ואו שחר מדה ואו גיא פלדמן (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות באי כוחי בעניין: הגשת התנגדות לתוכנית בניה שחוגשה על-ידי יתד התחדשות עירונית בע"מ, בקשה 2023/0091.00 ברח' שילך 14 ירושלים, גוש 30163 חלקות 63+110 ואו כל תוכנית קשורה, מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל וזאת בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, חכל בקשר לעניין הנ"ל וחטובע ממנו כדלקמן:

1. לנהל משא ומתן, ולבדוק את החצעות שמתקבלות, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל חליך אחר חנוגע או חנובע מחחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ואו לכפור בשמי במשפטים פליליים.
 2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות וחטובעות מתעניין הנ"ל.
 3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למינוחם, המפקח על בתים משותפים, או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 4. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטת או צו, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק.
 5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין חנובע מהעניין הנ"ל.
 6. לקבל כל מידע בשמי.
- להופיע בשמי וליצגני בפני הנציגויות השונות, המפקח על בתים משותפים, עיריית ירושלים, רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, רשויות המיסים, משרדי ממשלה, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למינוחם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) חטוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל עפ"י דין.
7. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או במחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 8. להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מחו לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

חמילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

15/5/2023

ולראייה באתי על החתום היום

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

ענין אריאל גין מדה
חתימת עו"ד אריאל גין
15/5/2023