

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2022/0137.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סכ"ה 15 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זגייר מגדי
עורך הבקשה	אדריכל עתאמנה מוראד
מתכנן השלד	מנאסרה מורד
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חלת סינאד , שועפט בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	232	כן
30615	231	כן
30615	225	כן
30615	231	כן
30615	225	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
507012	תחילת תוקף	06/10/2018			
507012	תחילת תוקף	06/10/2018			
7624	תחילת תוקף	11/01/2014			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

הבקשה הנדון הינה עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סה"כ 16 יח"ד בשכ' בית

חנינה – ירושלים.

הבקשה טרם נבחנה מקצועית ורישויית לאור העדר השלמת תנאי סף וכן התנגדות האפוסטרופוס הכללי.

כלל התנאים להכנת הבקשה לדיון נדחו על ידי מחלקות העיריה. בהתאם להחלטת וועדת הערר מיום 22.09.24 הבקשה מובאת לדיון חוזר לזימון הצדדים והיועץ המשפטי לעירית ירושלים להשתתף בדיון.

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	לדיון הוזמנו הצדדים אשר הופיעו בדיון הערר וכן היועץ המשפטי של עירית ירושלים וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 22.09.24.
	הבקשה מובאת לדיון לקבלת החלטה עדכנית וקידום הבקשה להשלמת תנאים ובחינת הבקשה להיתר בניה.
06/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	762708
	תחילת תוקף:
	12/02/2022
	ייעוד הקרקע:
	2022/137- הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סה"כ 16 יח"ד בית חנינא.
	רקע דיונים:
	הבקשה הנדון נפתחה בתאריך 21.02.22 נדונה ברשות רישוי בתאריך 02.05.24 והחלטה כדלקמן: "לדחות את הבקשה- הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סה"כ 16 יח"ד בשכ' בית חנינא – ירושלים, תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינה מצויה על חלקות 231-232 בגוש שומה 30615 שהינם בניהול האפ"כ חלקה 231 –

בשלמות חלקה 232 – כ- 30.5% האפ"כ מנהל את הרישום של הממונה על רכוש האויב מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל המקרקעין נמצאים בתוך תחום הליך הסדר ייזום – גוש הסדר 31827 הבקשה מובאת לדחיה עד לאחר הסדר הסופי של המקרקעין וקביעת הבעלויות בפועל ע"י פקיד ההסדר." בתאריך 22.09.24 הבקשה נדונה בוועדת ערר והחלטת הוועדה הינה: הצדדים נשמעו באריכות בפני וועדת הערר בכתב ובעל פה. לאחר שנשמעו הערות וועדת הערר לצדדים, ניתנה הסכמת הצדדים כי הדיון יושב בחוזר לבחינת התימוכין הקנייניים (והבקשה לגופה ככל שהדבר יתאפשר) וזאת לאחר שהצדדים יציגו בפני הוועדה המקומית טענותיהם, גם בשים לב למדיניות הוועדה המקומית לבחון בקשות להיתר המובאות בפניה מכוח תכניות איחוד וחלוקה תכנונית במזרח העיר, בהתייחס לתימוכין הקנייניים בחלקת המקור. תשומת לב הוועדה המקומית לנסיבות ענייננו כדלקמן: א. המתנגדים לבקשה להיתר אינם טוענים לבעלות בחלקת המקור – היא חלקה 228 כך גם, אין טענה לפיה חלקת התמורה 228א היא חלקת התמורה אשר אושרה במסגרת הוראות התכנית התקפה החלה על המקרקעין – תכנית 7624. ב. מבקש ההיתר נמצא כבעלים של חלקת המקור במסגרת בדיקות שקיימה וועדת הבעלויות למקרקעין בבית חנינה ושועפט. ג. חלק מחלקת המקור של מבקש ההיתר (חלקה 228) יועדה במסגרת תכנית 7624 למבני ציבור. ביום 19.12.2022 פורסמה בילקוט פרסומים הודעה על כוונת הוועדה המקומית לרכוש את הזכויות במגרש 201 לפי תכנית 7624 בין היתר לחלק מחלקת המקור 228 מוגש 30615. מבקש ההיתר הגיש התנגדות, הוועדה המקומית הגישה במסגרת ת.א. 0592-06-23 תובענה למתן צו למסירת חזקה במקרקעין לצורכי ציבור כנגד מבקש ההיתר למסירת החזקה במקרקעין. ד. לאחר אישור תכנית החלוקה התכנונית 7624 הגיש מבקש ההיתר תכנית 507012 ביחס למגרש התמורה 228א לשם הגדלת אחוזי הבנייה והפרשה לצורכי ציבור. התכנית עמדה בתנאי הסף בוועדה המחוזית ששוכנעה כי מבקש ההיתר הינו הבעלים של מגרש המקור – זכאי להירשם כבעלים של חלקת התמורה. התכנית אושרה על ידי		

הוועדה המחוזית. מבקש ההיתר קיים אחר הוראת סעיף 6.1 לתכנית, הכין תצ"ר אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית. ה. במסגרת הדיון בפניה הוועדה המקומית תיתן דעתה לקביעות בית המשפט ופסקי הדין שהוצגו בפני וועדת הערר: ת"א 13-10-30603 עבדאללה מסעוד ואח' נ' דאוד עבר רדאידה; ת"א 14-04-17526 עומרי סובחי מעתוק (המנוח) ואח' נ' מריה סביח ואח'; עת"מ 17-02-13813 מוחמד חוסין נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ירושלים. 3. לאור השלכות הרוחב האפשריות על קבלת היתרי בנייה במזרח העיר, בשכונות בית חנינה ושועפט, במקרקעין בהן החל כיום הליך הסדר, נבקש כי היועץ המשפטי לעיריית ירושלים ישתתף בדיון שיתקיים בפני הוועדה המקומית. 4. הדיון יתקיים בתוך 60 ימים. 5. כתבי הטענות כפי שהוגשו בפני וועדת הערר מאת הצדדים, לרבות פרוטוקול דיון זה יוצגו בפני חברי הוועדה המקומית. 6. הערר התקבל בחלקו. 7. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין. 8. אין צו להוצאות. כמו"כ לא הושלמו תנאים לבקרת התכן בהתאם לנדרש להכנה לדיון: אישור איכות הסביבה, אישור מחלקת שפ"ע הסדרי תנועה, אדריכל העיר, מחלקת תנועה וכן אישור מחלקת דרכים. כיום הבקשה מובאת לדיון חוזר בהתאם להחלטת ועדת ערר לזימון הצדדים והיועץ המשפטי לדיון בוועדה המקומית- בהתאם להכרעת הועדה הבקשה תקודם, על היזם להשלים כלל התנאים הנדרשים לבחינת התיק ולקידום הבקשה להיתר בניה.		

לאור השלכות הרוחב האפשרויות על קבת הילתרי בניה במזרח העיר, בשכונות חנינה ושועפט, במקרקעין בהן החל כיום הליך הסדר, נבקש כי היועץ המשפטי לעיריית ירושלים ישתתף בדיון שיתקיים בפני הוועדה המקומית . הדיון יקיים בתוך 60 ימים. כתבי הטענות כפי שהוגשו בפני וועדת הערר מאת הצדדים, לרבות פרוטוקול דיון זה יוצגו בפני חברי הוועדה המקומית . הערר התקבל בחלקו. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	22/09/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סכ"ה 16 יח"ד בשכ' בית חנינה - ירושלים תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינה מצויה על חלקות -231 232 בגוש שומה 30615 שהינם בניהול האפ"כ- התכנית אינה נבחנה לאור העדר השלמת תנאי סף וכן התנגדויות הבעלים. חלקה 231 - בשלמות חלקה 232 – כ- 30.5% האפ"כ מנהל את הרישום של הממונה על רכוש האויב מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל המקרקעין נמצאים בתוך תחום הליך הסדר ייזום – גוש הסדר 31827 הבקשה מובאת לדחיה עד לאחר הסדר הסופי של המקרקעין וקביעת הבעלויות בפועל ע"י פקיד ההסדר.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות את הבקשה
	18/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: הבקשה הנדון הינה עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סה"כ 16 יח"ד בשכ' בית חנינה – ירושלים. הבקשה טרם נבחנה מקצועית ורישויית לאור העדר השלמת תנאי סף וכן התנגדות האפורופוס הכללי כלל התנאים להכנת הבקשה לדיון נדחו על ידי מחלקות העיריה. תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינה מצויה על חלקות -231 232 בגוש שומה 30615 שהינם בניהול האפ"כ חלקה 231 - בשלמות חלקה 232 – כ- 30.5% האפ"כ מנהל את הרישום של הממונה על רכוש האויב מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל המקרקעין נמצאים בתוך תחום הליך הסדר ייזום – גוש הסדר 31827 הבקשה תקודם לאחר הסדר הסופי של המקרקעין וקביעת הבעלויות בפועל ע"י פקיד ההסדר.		
הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שלוש קומות מרתף סכ"ה 16 יח"ד בשכ' בית חנינה - ירושלים תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינה מצויה על חלקות -231 232 בגוש שומה 30615 שהינם בניהול האפ"כ- התכנית אינה נבחנה לאור העדר השלמת תנאי סף וכן התנגדויות הבעלים.	18/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

חלקה 231 - בשלמות		
חלקה 232 – כ- 30.5%		
האפ"כ מנהל את הרישום של הממונה על רכוש האויב מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל המקרקעין נמצאים בתוך תחום הליך הסדר ייזום – גוש הסדר 31827		
הבקשה מובאת לדחיה עד לאחר הסדר הסופי של המקרקעין וקביעת הבעלויות בפועל ע"י פקיד ההסדר.		
ניוד שטח עיקרי מתחת קרקע למעל קרקע -	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	יש לפנות לענבל אוחנה - מנהלת תחום מיפוי ורישום הסדר מקרקעין לקבלת כתב התחייבות לחתימה	14
	שפ"ע- תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות עבור השצ"פ	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

לדיון הוזמנו הצדדים אשר הופיעו בדיון הערר וכן היועץ המשפטי של עיריית ירושלים וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 22.09.24.

הבקשה מובאת לדיון לקבלת החלטה עדכנית וקידום הבקשה להשלמת תנאים ובחינת הבקשה להיתר בניה.

Law Firm
ADV Abed El-Mourmen Dais
15 salah elden st
P.O.Box 651, Jerusalem 9100601
Telefax: 02-5377734

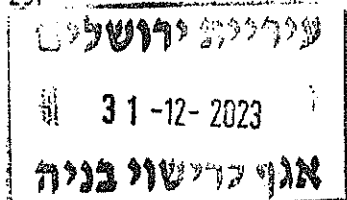


مكتب عبد المؤمن دعيس للمحاماة
Adv.momen.dais@gmail.com

משרד עורכי דין
עו"ד עבד אלמומן דעיס
רח' סלאח אלדין 15
ת.ד. 651, ירושלים 9100601
טלפקס: 02-5377734

Date: 28.12.2023

Ref: 257



מבלי לפגוע בזכויות
לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ,

**הנדון: התנגדות להיתר בנייה מס' בקשה 2022/0137.00
המתנגדים: ה"ה מונדיר דעיס, חלף דעיס, מוחמד גמאל דעיס.**

בשם מרש"י, מר מונדיר דעיס ת.ז. 080428998, מר חלף דעיס ת.ז. 080429004, ומר מוחמד גמאל דעיס ת.ז. 080425770, (להלן-"המתנגדים"), הנני להביא בפניכם את התנגדותם להיתר בנייה מס' בקשה 2022/0137.00, (להלן-"ההיתר"), וזאת כדלקמן:

1. המתנגדים יקדימו ויטענו, כי הם לא קיבלו הודעה כלשהי על הגשת הבקשה, בניגוד להוראות סעיף 149 (א) (2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן-"החוק"), ומשום כך, הליכי הפרסום אינם תקינים, באופן המחייב השבת ההיתר ליזם, לצורך נקיטת הליכי פרסום תקינים. למתנגדים לא ידוע, האם נעשה פרסום נאות בעיתונים כנדרש, והם שומרים על זכותם להוסיף ולטעון בעניין זה, במהלך הדיון בהתנגדות.

2. המתנגדים הינם בעלי זכויות בעלות וחזקה בחלקה 232 בגוש 30615 (להלן-"החלקה" או "הקרקע"), וזאת מתוקף עסקת רכישה שנעשתה ביום 8.8.1999, שבמסגרתה קנו המתנגדים 180 מניות מתוך 2780 מניה אשר הם בפועל חלקת הקרקע המוקפת בכיר שהם בנו על חשבונם מייד לאחר הרכישה, המשתרעת על תא שטח 2, 2321/ב-1.רס.

ראו התמונה המצ"ב.

3. מדובר בקרקע בלתי מוסדרת, הנמצאת בבעלותם של המתנגדים אשר קנו אותה במיטב כספם בתמורה הולמת.

4. המתנגדים מכחישים בכל תוקף, כי יש למגיש בקשת ההיתר (להלן-היזם) זכויות בעלות כלשהן בחלקה. זכויותיו הנטענות בה הן חסרות שחר ובסיס. מכל מקום, וככל שיש ליזם זכויות בקרקע, דבר המוכחש מכל וכל.

5. לא זאת בלבד, המתנגדים מכחישים כל זכות ליזם ו/או לכל אדם אחר בחלקה, כאשר הם לא היו חלק מהתוכנית מס' 7624, ו/או כל תוכנית אחרת אשר נעשו ללא ידיעתם ומבלי שניתנה להם הזדמנות נאותה לטעון את טענותיהם כאשר לא ייתכן כי במהלך כל הדיונים בתוכנית אין לזכויות המתנגדים אפילו אזכור אחד ובפועל היום אין לחלקה שלהם כל אחיזה במציאות.

6. לצערי ולפליאתי, הדברים נעשו בזדון ובמרמה בכדי להעלים את זכויות המתנגדים בחלקה וזאת תוך ניצול גס של הליכים משפטיים ותכנוניים, ובהקשר זה המתנגדים טוענים כי נפל פגם חמור בפרסום ההפקדת התוכנית כי הם לא קיבלו הודעה על הפקדת התוכנית, בניגוד לסעיף 89 לחוק כאשר הליכי הפרסום וההפקדה אינם תקינים, באופן המחייב השבת התוכנית ליזם התוכנית, לצורך נקיטת הליכי פרסום והפקדה תקינים. כאשר לא נעשה פרסום נאות בעיתונים כנדרש, והם שומרים על זכותם להוסיף ולטעון בעניין זה, במהלך הדיון בהתנגדות, ואין ראייה יותר ברורה מכך שחלקתם של המתנגדים פשוט נעלמה הדבר שאינו מתקבל על הדעת כלל וכלל.

7. ועוד, המתנגדים יטענו, כי עיון בתוכנית מעלה כי עדיין יש בעיות שלא פוטרו וכי שלבים שלא הושלמו וכי התוכנית עדיין שנויה במחלוקת ויש לא מעט מתנגדים לאישורה, כאשר בנסבות אלה מגיש הבקשה אינו יכול פשוט להתעלם מכל זה ולהגיש את בקשתו כאילו כלום לא קרה.

8. המתנגדים מוסיפים וטוענים, כי לא ייתכן שהם לא יגישו התנגדות לתוכנית ובכך לאבד את זכויותיהם בחלקה אם הם היו מודעים לכך, במימוש התוכנית נעלמו זכויותיהם של המתנגדים בחלקה ששלמו עבורה סכומי עתק ועבדו בשל כך יום ולילה.

9. כל ההחלטות שהתקבלו וכל ההבנות שהיו, המתנגדים לא היו חלק מהם כלל וכלל, כאשר בעיון בהחלטות שנתנו באחד ההתנגדויות נקבע כי יש להגיש תשריט חתום ע"י כל הבעלים של החלקה 232, הדבר שלא היה ולא נברה הואיל והמתנגדים מעולם לא חתמו על תשריט כזה או אחר ומעולם לא נתנו הסכמתם לחלוקה כלשהי במסגרת התוכנית.

10. זכותם של המתנגדים נפגעה באורח בלתי הפיך, כאשר כל השכנים וכל המתנגדים לתוכנית היו מודעים לזכות המתנגדים בחלקת הקרקע ואף נחתמו ביניהם הסכמי חלוקה הדדיים, אולם לצערי אף אחד מהם לא טרח ליידע את המתנגדים לגבי הפקדת התוכנית, ואף הם פעלו כך בכוונה בכדי להעלים את זכות המתנגדים בכדי שכל אחד מהם יעשה דין לעצמו ולקבל זכויות שאינן שייכות אליו ולהגדיל את חלקו על חשבון המתנגדים.

11. המתנגדים אינם יודעים כצד מגיש הבקשה קיבל זכות להגיש את הבקשה בחלקה שלהם ואינם יודעים מאיפה הוא נפל עליהם כרעם ביום בהיר והם מכחישים את זכותו להגיש את הבקשה מלכתחילה ולעשות שימוש כלשהו בחלקה שלהם.

12. המתנגדים רק לאחרונה נודע להם על קיום כל המהלך הדרסטי הזה שפשוט העלים להם את חלקת האדמה שלהם, כאשר מדובר בפגיעה לא מידתית ועולה על הנדרש המעשירה את האחרים על חשבון המתנגדים ללא כל עילה ברורה, וללא כל הוראה שבדין, הינה כי כן מדובר בדוגמה בוטה לניצול הליכים לרעה.

13. המתנגדים מבקשים לקבל ולבחון את מסמכי הבעלות שהגיש היוזם לועדה, ולבחון על סמך מה החליטה הועדה לאשר את התוכנית מבלי אפילו להזכיר את זכותם של המתנגדים.

14. המתנגדים יטענו, כי ליוזם אין זכות קניינית להגיש את הבקשה מלכתחילה ובהיעדר זכויות בעלות מוכחות, לא יהיה מקום לקדם את הבקשה.

15. המתנגדים יטענו, כי אין ליוזם הזכות והסמכות להגיש את הבקשה, שכן, כאמור, אין לו זכויות קנייניות כלשהן בקרקע. ואולם, וגם אם תומר, כי היוזם הנו בעלים של חלקים כלשהם בקרקע, הרי שחלקים אלה אינם מעניקים בידיו את הזכות להגיש את הבקשה.

16. המתנגדים יטענו, כי לא מעט פעמים בתי המשפט פסלו תוכניות ו/או ביטלו תוכניות לאחר שאושרו עת מצאו שנפל פגם מהותי בהליכי הפקדת התוכנית, ראו למשל (עת"מ (י-ם) 57713-11-16 נציגות הבית המשותף רחוב יפו 153 ירושלים נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים).

17. מכל מקום, המתנגדים יטענו, כי זכותם נפגעה לאין ערוך כמתואר לעיל, וכי הם לא יניחו את אובדן זכויותיהם בחלקה לרגע והם ינקטו בכל הליך אפשרי ויפנו לערכאות לצורך מיצוי זכותם בקרקע ועל כן מתבקשת הועדה לעכב את כל ההליכים בחלקה לשם כך.

18. המתנגדים יטענו, כי חובת תום הלב מחייבת את כל בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות להזכיר את זכותם של המתנגדים בחלקה, אך לצערי הדבר לא נעשה והדבר ברור כשמש כי לא היה תום לב כל וכלל, בכל שלבי התוכנית, כי לא יעלה על הדעת שאחרים יכפו את רצונם על המתנגדים שהם בעלי זכויות אמיתיות בקרקע ובכך לנשלם מזכויותיהם הקנייניות, ובוודאי ובוודאי כשמדובר בהעלמת זכות שלימה של כ-דונם חלקת קרקע.

19. לא זו אף זו, המתנגדים יטענו, כי הגשת תוכנית כזו, מחייבת הסכמת כל הבעלים והדבר אף עוגן בהחלטות הועדה כאמור, כאשר מעולם לא היו נותנים את הסכמתם לשינוי יעוד הקרקע כפי שנעשה.

20. המתנגדים יטענו, כי שיקולי התכנון (ככל שקיימים כאלה) מתגמדים אל מול הפגיעה בקניינם של המתנגדים. הדברים נאמרים ביתר שאת, נוכח חוק כבוד האדם וחירותו, שקבע כי זכות הקניין הנה זכות יסוד ממדרגה ראשונה. קל וחומר כאשר עסקינן בפגיעה בזכות קניין המלווה בפגיעה חמורה במתנגדים והמעשירה את האחרים על חשבונם ללא כל עילה שבדין.

21. המתנגדים שומרים על כל ומלוא טענותיהם ושומרים על זכותם להעלות נימוקי התנגדות נוספים, והם יוסיפו ויטענו במועד שייקבע לדיון בתהנגדות. בהקשר זה, המתנגדים מבקשים להדגיש שוב, שהם לא קיבלו

הודעות אישיות הן בדבר הגשת הבקשה להיתר דין והן בדבר הפקדת התוכנית להתנגדיות, דבר שפגע בהיערכותם להגשת ההתנגדות, והם שומרים על זכותם להוסיף טענות נוספות ולהגיש מסמכים נוספים במועד שייקבע לדיון בהתנגדות.

22. להתנגדות זו מצורפים תצהירים מטעם המתנגדים לאימות העובדות המובאות בה.

23. נבקשכם אפוא, להזמין המתנגדים לדיון שייקבע לשמיעת ההתנגדות.

בכבוד רב,
עבד אלמומן דעיס, עו"ד



משרד המשפטים
האפוטרופוס הכללי והממונה על ענייני ירושה
היחידה הכלכלית

תאריך: 29.01.24
י"ט שבט תשפ"ד

לכבוד
אופיר מאי
מנהל אגף רישוי ופיקוח
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1 י-ם.

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה מספר 2022/0137.00.
חלקות 225, 232-231, בגוש שומה 30615 בית חנינה, ירושלים.

1. האפוטרופוס הכללי (להלן: "האפ"כ") מנהל בשלמות את חלקה 231 ובנוסף כ- 30.5% מחלקה 232 בגוש 30615, מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (נוסח משולב) תש"ל-1970.
2. המקרקעין שבנדון מצויים בפתחו של ההליך הסדר ייזום בגוש שומה 30615, אשר יוזם ההסדר הינו האפ"כ ובעלי זכויות פרטיים נוספים למתחם שטח המקרקעין דנא, אשר בניהם גם מגיש הבקשה מר מג'די זגייר.
3. בעבר החלקה נמצאה בהליך משפטי של פירוק שיתוף, אך בעקבות הליך ההסדר כאמור, ההליך המשפטי הוקפא זאת עד להסדרת והשלמת הרישום לגוש בהסדר.
4. בתאריך 09.01.24 התקבלה פניה מאת מחלקת הרישוי של עיריית ירושלים לגבי בקשת היתר זו – מסי 2022/0137.00, המצויה בחלק קרקע אשר האפוטרופוס הכללי מנהל אותה לפי דין.
5. אך החלוקה התכנונית לא בשלה כדי רישום קנייני מחמת כי הגוש דנא אינו עבר הליך הסדר ופרצלציה. וכפועל יוצא למקרקעין אין חלוקה קניינית אף לא בדרך רישום ו/או בהסכם שיתוף.
6. לאור האמור לעיל, האפוטרופוס הכללי מתנגד בכל תוקף לבקשה שבנדון ולכל בקשה להיתר או כל בקשה תכנונית שתוגש על המקרקעין שבנדון.

בברכה,
איילת אהרן, עו"ד
היחידה הכלכלית

מלכות ישראל

מגזר זה י"ב בעליון ממוצא

מספר הנזש	מספר סדור'
30615	1

100% Satisfaction

許文淵、王

השרות או זכויות אחרות הנוגעות לחלוקה

1127 ADAM

ח'ל"ל עבר אחרתו ומציתת השני"ה למטרות צדקה.

[illegible]

الحرف المنفردات

התתק זה מחאים להפתת של לוח זכריות ירדני בלחי
מאשר ובלתי נמוד השמור בלשכתי, זאין הוא משמש
הוכחה לזכות במקדשהו.

1. THE UNITED STATES OF AMERICA
 2. DOES hereby certify that
 3. the following is a true and correct
 4. translation of the original
 5. document filed in this case
 6. on the date of filing.
 7. IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto
 8. set my hand and the seal of the
 9. Court at the City of New York,
 10. this 1st day of January, 1961.
 11. CLERK OF COURT
 12. BY _____
 13. Deputy Clerk of Court
 14. IN THE presence of _____
 15. Deputy Clerk of Court
 16. and _____
 17. Deputy Clerk of Court
 18. and _____
 19. Deputy Clerk of Court
 20. and _____
 21. Deputy Clerk of Court
 22. and _____
 23. Deputy Clerk of Court
 24. and _____
 25. Deputy Clerk of Court
 26. and _____
 27. Deputy Clerk of Court
 28. and _____
 29. Deputy Clerk of Court
 30. and _____
 31. Deputy Clerk of Court
 32. and _____
 33. Deputy Clerk of Court
 34. and _____
 35. Deputy Clerk of Court
 36. and _____
 37. Deputy Clerk of Court
 38. and _____
 39. Deputy Clerk of Court
 40. and _____
 41. Deputy Clerk of Court
 42. and _____
 43. Deputy Clerk of Court
 44. and _____
 45. Deputy Clerk of Court
 46. and _____
 47. Deputy Clerk of Court
 48. and _____
 49. Deputy Clerk of Court
 50. and _____
 51. Deputy Clerk of Court
 52. and _____
 53. Deputy Clerk of Court
 54. and _____
 55. Deputy Clerk of Court
 56. and _____
 57. Deputy Clerk of Court
 58. and _____
 59. Deputy Clerk of Court
 60. and _____
 61. Deputy Clerk of Court
 62. and _____
 63. Deputy Clerk of Court
 64. and _____
 65. Deputy Clerk of Court
 66. and _____
 67. Deputy Clerk of Court
 68. and _____
 69. Deputy Clerk of Court
 70. and _____
 71. Deputy Clerk of Court
 72. and _____
 73. Deputy Clerk of Court
 74. and _____
 75. Deputy Clerk of Court
 76. and _____
 77. Deputy Clerk of Court
 78. and _____
 79. Deputy Clerk of Court
 80. and _____
 81. Deputy Clerk of Court
 82. and _____
 83. Deputy Clerk of Court
 84. and _____
 85. Deputy Clerk of Court
 86. and _____
 87. Deputy Clerk of Court
 88. and _____
 89. Deputy Clerk of Court
 90. and _____
 91. Deputy Clerk of Court
 92. and _____
 93. Deputy Clerk of Court
 94. and _____
 95. Deputy Clerk of Court
 96. and _____
 97. Deputy Clerk of Court
 98. and _____
 99. Deputy Clerk of Court
 100. and _____
 101. Deputy Clerk of Court
 102. and _____
 103. Deputy Clerk of Court
 104. and _____
 105. Deputy Clerk of Court
 106. and _____
 107. Deputy Clerk of Court
 108. and _____
 109. Deputy Clerk of Court
 110. and _____
 111. Deputy Clerk of Court
 112. and _____
 113. Deputy Clerk of Court
 114. and _____
 115. Deputy Clerk of Court
 116. and _____
 117. Deputy Clerk of Court
 118. and _____
 119. Deputy Clerk of Court
 120. and _____
 121. Deputy Clerk of Court
 122. and _____
 123. Deputy Clerk of Court
 124. and _____
 125. Deputy Clerk of Court
 126. and _____
 127. Deputy Clerk of Court
 128. and _____
 129. Deputy Clerk of Court
 130. and _____
 131. Deputy Clerk of Court
 132. and _____
 133. Deputy Clerk of Court
 134. and _____
 135. Deputy Clerk of Court
 136. and _____
 137. Deputy Clerk of Court
 138. and _____
 139. Deputy Clerk of Court
 140. and _____
 141. Deputy Clerk of Court
 142. and _____
 143. Deputy Clerk of Court
 144. and _____
 145. Deputy Clerk of Court
 146. and _____
 147. Deputy Clerk of Court
 148. and _____
 149. Deputy Clerk of Court
 150. and _____
 151. Deputy Clerk of Court
 152. and _____
 153. Deputy Clerk of Court
 154. and _____
 155. Deputy Clerk of Court
 156. and _____
 157. Deputy Clerk of Court
 158. and _____
 159. Deputy Clerk of Court
 160. and _____
 161. Deputy Clerk of Court
 162. and _____
 163. Deputy Clerk of Court
 164. and _____
 165. Deputy Clerk of Court
 166. and _____
 167. Deputy Clerk of Court
 168. and _____
 169. Deputy Clerk of Court
 170. and _____
 171. Deputy Clerk of Court
 172. and _____
 173. Deputy Clerk of Court
 174. and _____
 175. Deputy Clerk of Court
 176. and _____
 177. Deputy Clerk of Court
 178. and _____
 179. Deputy Clerk of Court
 180. and _____
 181. Deputy Clerk of Court
 182. and _____
 183. Deputy Clerk of Court
 184. and _____
 185. Deputy Clerk of Court
 186. and _____
 187. Deputy Clerk of Court
 188. and _____
 189. Deputy Clerk of Court
 190. and _____
 191. Deputy Clerk of Court
 192. and _____
 193. Deputy Clerk of Court
 194. and _____
 195. Deputy Clerk of Court
 196. and _____
 197. Deputy Clerk of Court
 198. and _____
 199. Deputy Clerk of Court
 200. and _____
 201. Deputy Clerk of Court
 202. and _____
 203. Deputy Clerk of Court
 204. and _____
 205. Deputy Clerk of Court
 206. and _____
 207. Deputy Clerk of Court
 208. and _____
 209. Deputy Clerk of Court
 210. and _____
 211. Deputy Clerk of Court
 212. and _____
 213. Deputy Clerk of Court
 214. and _____
 215. Deputy Clerk of Court
 216. and _____
 217. Deputy Clerk of Court
 218. and _____
 219. Deputy Clerk of Court
 220. and _____
 221. Deputy Clerk of Court
 222. and _____
 223. Deputy Clerk of Court
 224. and _____
 225. Deputy Clerk of Court

וְכֹחַ הַזְכוּיֹת לְגֹשׁ זֶה שֶׁרָם וְרָמָם.

פּרָג'י הַסֵּדֶר הַמֵּאָרְקֶע'ן
לֵאזֹוּר יִרְשָׁלַיִם

27 Aug 2017 10:40:05 +03:00

Geoda

1. The first step is to identify the problem.
 2. The second step is to analyze the problem.
 3. The third step is to develop a solution.
 4. The fourth step is to implement the solution.
 5. The fifth step is to evaluate the solution.

[illegible]

משרד
אגף רישום הממשל
לשכת הסדר המקרקעין
18-12-2003
רח' בריהוטא 194
ת.ד. 2354
94023 מיקוד
יג' יאנואר

1945

לביא אורן

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

<Eliyahu Cohen <EliyahuCoh@justice.gov.il
יום שלישי 30 ינואר 2024 12:16
מאי אופיר; שני רעות
Hananel Grufinkel; Ayelet Aharon; Yoel Fano; Yifat Shreffler
התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0137.00
לוח זכויות pdf.231; לוח זכויות מעודכן pdf.232; התנגדות להיתר pdf.2022.0137.00

אופיר / רעות שלום רב

תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינה מצויה על חלקות 231-232 בגוש שומה 30615 שהינם בניהול האפי"כ
חלקה 231 - בשלמות
חלקה 232 – כ- 30.5%

מצ"ב מכתב התנגדות להיתר הבניה + העתק מלוח הזכויות
האפי"כ מנהל את הרישום של הממונה על רכוש האויב מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל
אודה לאישור קבלת ההתנגדות

בברכה,

אלי כהן, שמאי מקרקעין ומנהל נכסים

היחידה הכלכלית | טל 073-3926897

נחום חפצדי 5, בית עופר, ירושלים

האפוטרופוס הכללי והממונה על ענייני ירושה
THE GUARDIAN GENERAL AND DIRECTOR OF INHERITANCE AFFAIRS
الوصي العام ومفوض شؤون الميراث



עיריית ירושלים: מאת
ירושלים (UTC+02:00) יום שלישי 09 ינואר 2024 16:23:01: נשלח
אל: Iris Vidal; APOTER@MOF.GOV.IL
עותק: REUT_S@jerusalem.muni.il
נושא: בקשה מספר 2022/0137.00

לכבוד האפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים

שלום רב,

הננו להודיעך כי נפתח תיק רישוי מספר 2022/0137.00.

בשכונת שועפט, חלת סינאד 0.

נ.צ.: 221322,636415.

גוש חלקה: 30615/5232, 30615/231, 30615/225, 30615/231, 30615/225.

מבקש: זגייר מגדי ת.ז. 80588833.

אנא הודיעונו במידה ויש לכם הסתייגות לגבי בקשה זו.

בברכה
אגף רישוי בניה בעיירית ירושלים
זהו מייל אוטומטי אין להשיב למייל זה
הודעה זו נסרקה ע"י מערכות ההלבנה

Law Firm
ADV Abed El-Moumen Dais
15 salah elden st
P.O.Box 651, Jerusalem 9100601
Telefax: 02-5377734



מכתב عبد المؤمن دعيس للمحاماة
Adv.momen.dais@gmail.com

משרד עורך דין
עו"ד עבד אלמומן דעיס
רח' סלאח אלדין 15
ת.ד. 651, ירושלים 9100601
טלפקס: 02-5377734

ייפוי כח

אני הח"מ מנון קרן קצ'ט מס' ת"ז/ח.פ. 080 42 8998
ממנה בזה את: עו"ד עבד אלמומן דעיס מס' רישיון (86037), מרח' סלאח אלדין 15, ת.ד. 651 ירושלים 9100601, טלפקס: 02-5377734, (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), להיות בא כחי במשפט של:

נגד: בעניין: התנגדות לבית דין פלילי בקשה 2022/0137.00

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- 1) לייצגני בבתי המשפט השונים בהעדרי ולקבל פסקי דין בשמי.
- 2) 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 מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- 3) לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- 4) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
- 5) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
- 6) למסור כל ענין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- 7) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
- 8) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- 9) להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
- 10) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
- 11) להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
- 12) לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- 13) לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
- 14) להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום 28 לחודש 12 שנת 2023

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עבד אלמומן דעיס, עו"ד
מס' רישיון 86037
עורך דין

Law Firm
ADV Abed El-Moumen Dais
15 salah elden st
P.O.Box 651, Jerusalem 9100601
Telefax: 02-5377734



מכתב עיד המזמן דעיס للمحاماة
Adv.momen.dais@gmail.com

משרד עורך דין
עו"ד עבד אלמומן דעיס
רח' סלאח אלדין 15
ת.ד. 651, ירושלים 9100601
טלפקס: 02-5377734

ייפוי כח

אני הח"מ 851 878 מס' ת"ז/ח.פ. 080 429004 מס' ת"ז/ח.פ. 080 429004
ממנה בזה את: עו"ד עבד אלמומן דעיס מס' רישיון (86037), מרח' סלאח אלדין 15, ת.ד. 651 ירושלים 9100601, טלפקס: 02-5377734, (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), להיות בא כחי במשפט של:

נגד: בעניין: דתקנות לבית דין קצ' 2022/0137.00

- מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:
- 1) לייצגני בבתי המשפט השונים בהעדר ולקבל פסקי דין בשמי.
 - 2) 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 מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
 - 3) לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 - 4) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 - 5) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 - 6) למסור כל ענין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
 - 7) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתי של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
 - 8) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 - 9) להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
 - 10) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
 - 11) להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
 - 12) לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 - 13) לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
 - 14) להעביר ייפוי 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, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום 28 לחודש 12 שנת 2023

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עבד אלמומן דעיס
עו"ד
86037

Law Firm
ADV Abed El-Moumen Dais
15 salah elden st
P.O.Box 651, Jerusalem 9100601
Telefax: 02-5377734



מكتب عبد المؤمن دعيس للمحاماة
Adv.momen.dais@gmail.com

משרד עורך דין
עו"ד עבד אלמומן דעיס
רח' סלאח אלדין 15
ת.ד. 651, ירושלים 9100601
טלפקס: 02-5377734

ייפוי כח

אני הח"מ אבד אלמומן דעיס מס' 86037 מסי' ת"ז/ח.פ. 080425770
ממנה בזה את: עו"ד עבד אלמומן דעיס מס' 86037, מרחי' סלאח אלדין 15, ת.ד. 651 ירושלים 9100601, טלפקס: 02-5377734, (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד), להיות בא כחי במשפט של:

נגד: בעניין: עתג'רות עפיתו בנ"ה סקסה 2022/6137.00

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- 1) לייצגני בבתי המשפט השונים בהעדרי ולקבל פסקי דין בשמי.
- 2) 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 מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- 3) לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
- 4) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
- 5) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
- 6) למסור כל ענין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- 7) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
- 8) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- 9) להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
- 10) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
- 11) להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
- 12) לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- 13) לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
- 14) להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשיו ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום 28 לחודש 12 שנת 2023.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד עבד אלמומן דעיס, מס' 86037

מספר הגוש	מספר סדורי
30615	2

מדינת ישראל
משרד המשפטים

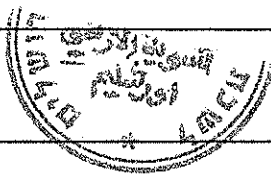
אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין

שם המקום	הישוב	המחוז	הנפה
אלאשקיה	בית חנינא	ירושלים	ירושלים

לוח הזכויות לא סופי - לפי טעף 61
פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשי"ט - 1969
מקרקעין בעלות מחולקת

זכויות אחרות הנוגעות לחלקה	תאור	סוב	החלקים	רשם (המען של הזכאי בזכויות)	שטח החלקה	מספר החלקה
אין	מקרקעין	בעלות	240	חג' זכרי אמין סנדוקה ת"ז 8008233 מתוך	15 810	232
הערות: החלקה בשלמותה מוקדשת בהקדש תכסיסאות, מחציתה לצד חיליל עבד אלרחמן ומחציתה השניה למטרות צדקה.			2880	פר"ד מוחמד בשיתי ת"ז 8032101 מתוך	נרשם לפני כריכה 23/99	
			180	ר"ד אסכנדר מעלוף ת"ז 8057014 ת"ז 8059742 נחא אסכנדר מעלוף מתוך	נרשם לפני כריכה 13/02	
			60	ר"ד אסכנדר מעלוף ת"ז 8057014 מתוך	נרשם לפני כריכה 13/02	
			60	ר"ד אסכנדר מעלוף ת"ז 8057014 מתוך	נרשם לפני כריכה 13/02	
			2880	ר"ד אסכנדר מעלוף ת"ז 8057014 מתוך	נרשם לפני כריכה 13/02	

אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין
ת"ז 17-10-2010
ר"ד אסכנדר מעלוף ת"ז 8057014 מתוך





תצהיר

אני הח"מ מונדיר דעיס ת.ז. 080428998, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה בכתב, כדלקמן :

1. הנני אחד המתנגדים להיתר בנייה מס' בקשה 2022/0137.00, ומגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות.

2. הנני מצהירה ומאשר, כי כל העובדות שפורטו בכתב ההתנגדות הן אמת.

3. אני חוזר על כל נימוקי ההתנגדות, כפי שפורטו בכתב ההתנגדות, כאילו נכללו בגוף תצהירי זה. כל המפורט בהתנגדות הנו נכון לפי מיטב ידיעתי והבנתי.

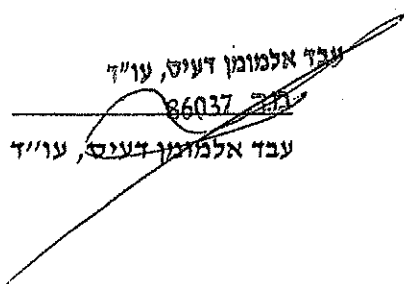
4. זהו שמי החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



מונדיר דעיס

אישור

אני הח"מ עו"ד עבד אלמומן דעיס מאשר בזה כי ביום 28.12.2023, הופיע בפני מר מונדיר דעיס ת.ז. 080428998, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר אמיתות תצהירו דלעיל וחתם עליה בפני, לאחר שתורגם לו לערבית.



עבד אלמומן דעיס, עו"ד
86037
עבד אלמומן דעיס, עו"ד

תצהיר

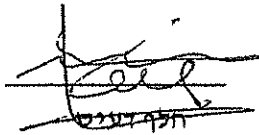
אני הח"מ חלף דעיס ת.ז. 080429004, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני אחד המתנגדים להיתר בנייה מס' בקשה 2022/0137.00, ומגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות.

2. הנני מצהירה ומאשר, כי כל העובדות שפורטו בכתב ההתנגדות הן אמת.

3. אני חוזר על כל נימוקי ההתנגדות, כפי שפורטו בכתב ההתנגדות, כאילו נכללו בגוף תצהירי זה. כל המפורט בהתנגדות הנו נכון לפי מיטב ידיעתי והבנתי.

4. זהו שמי החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חלף דעיס

אישור

אני הח"מ עו"ד עבד אלמומן דעיס מאשר בזה כי ביום 28.12.2023, הופיע בפני מר חלף דעיס ת.ז. 080429004, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר אמיתות תצהירו דלעיל וחתם עליה בפני, לאחר שתורגם לו לערבית.

עבד אלמומן דעיס, עו"ד
מ.ר. 86037

עבד אלמומן דעיס, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ מוחמד גמאל דעיס ת.ז. 080425770, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני אחד המתנגדים להיתר בנייה מס' בקשה 2022/0137.00, ומגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות.

2. הנני מצהירה ומאשר, כי כל העובדות שפורטו בכתב ההתנגדות הן אמת.

3. אני חוזר על כל נימוקי ההתנגדות, כפי שפורטו בכתב ההתנגדות, כאילו נכללו בגוף תצהירי זה. כל המפורט בהתנגדות וזנו נכון לפי מיטב ידיעתי והבנתי.

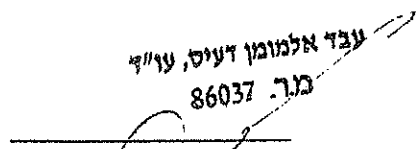
4. זהו שמי החתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



מוחמד גמאל דעיס

אישור

אני הח"מ עו"ד עבד אלמומן דעיס מאשר בזה כי ביום 28.12.2023, הופיע בפני מר מוחמד גמאל דעיס ת.ז. 080425770, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר אמיתות תצהירו דלעיל וחתם עליה בפני, לאחר שתורגם לו לערבית.



עבד אלמומן דעיס, עו"ד
מ.ר. 86037
עבד אלמומן דעיס, עו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	1981/0399.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זול ובגדול בע"מ זול ובגדול בע"מ
עורך הבקשה	דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

עלית הנוער 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	57	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 4 קומות, מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 1 שמתפקדת כיום כ"סופר", בקומת קרקע תחתונה הכוללת תוספת שטח עיקרי אשר קיים בפועל ומוצע להכשרה בהיקף של 18.24 מ"ר, וכן תוספת ממ"ד.

בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח קיים.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

תיק 1981/399- ההיתר המקורי של הבניין, הופק בתאריך 03/06/1982

ישנם בקשות נוספות בבניין אשר לא הופק בגינם היתר והם אינם מקודמות

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק:

הקלה מנספח הבינוי לבניית ממ"ד

הקלה מקו בניין לבניית ממ"ד.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, , תום מועד להגשת התנגדויות: 06/06/2023 –
התקבלו 5 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/01/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 06/12/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים
כנדרש בעלי הנכס החתומים והמופיעים על הגשה זו.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
20/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן

מדובר בתוספת שטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול" התקבלו 5 התנגדויות: מתנגד בקומה 3 טוען כי הבניה מפריעה לשטח ציבורי קיים וחוסמת את הכניסה ראשית ומפריעה לחניות קיימות, דייר נוסף טוען כי לא נתן את הסכמתו להרחבה , הסופר השתלט על הרחבה והכניסה לבניין וזה מהווה מטרד. דייר נוסף מתנגד להרחבת החנות וטוען כי היא מהווה מטרד של ממש מפריקה של משאיות, השתלטות על שטח ציבורי וכיוצ"ב. דיירת נוספת מתנגדת וטוענת כי ישנה מצוקת חניה גדולה באזור והמשאיות שפורקות סחורה משתלטות על החניה של התושבים, יוצרות רעש ולכלוך רב. דיירת נוספת מתנגדת לבניית הממ"ד על שטח ובכך מצטמצם השטח של כלל הבניין, ומתנגדת לכניסה החדשה לבניין שם מציעים		מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237 תחילת תוקף: 25/12/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 2745 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: קבלת אישור תנועה הבהרת תכנית הפיתוח ביטול מרפסת לדייר בקומת הקרקע תיקון קווי בניין לאחר הדיון, התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה , והתכנית תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה. לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח מחייב למעט החלוקה הפנימית של תוספות הבנייה ופתחי יציאה לגינות המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 3.38- קומת קרקע תחתונה: במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 1 שמתפקדת כ"סופר", בקומת קרקע תחתונה הכוללת תוספת שטח עיקרי אשר קיים בפועל ומוצע להכשרה בהיקף של 18.24 מ"ר,		

שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד אינו תואם את נספח הבינוי ומוצע במסגרת של הקלה. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע במרווח בחזית צידית, בחריגה מקו בניין בשיעור של 3.05 מ', רוחב המרווח הינו 9.79 מ', והבליטה אינה עולה על 2/3 מהמרווח כמותר, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום והחלון מוקם בצד הקידמי כנדרש. הוגשה תכנית צל ליתר בעלי העמודה לממ"ד. התקבלו חתימות שכנים כנדרש 2/3 מבעלי העמודה. בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין ע"מ לאפשר גישה לבניין הדירות הקיים, גובה הפודסטים אינו עובר את ה-1.50 מ' אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6396.00 שנמסר בתאריך: 22/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורך הבקשה התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר.		

מספר קומות

המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות בבקשה

גבהים

אין חריגות בגבהים, אין תוספת גובה

מספר יחידות דיור

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד,

בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה
בטאבו.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

ע"פ התב"ע לדירה זו יש תוספת שטח בהיקף של 24 מ"ר,
סך שטח עיקרי מבוקש לדירה זו הינו 18.24 מ"ר.

השטח עומד במותר

שטח ממ"ד מוצע 9 מ"ר נטו כמותר- אין מניעה לאשר.

ממדים מוצעים, נבחנו לעיל. 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 התקבלו חתימות שכנים כנדרש 66% מהחלקה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/01/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 06/12/2023 התנגדויות מתנגד בקומה 3 טוען כי הבניה מפריעה לשטח ציבורי קיים וחוסמת את הכניסה ראשית ומפריעה לחניות קיימות, דייר נוסף טוען כי לא נתן את הסכמתו להרחבה , הסופר השתלט על הרחבה והכניסה לבניין וזה מהווה מטרד. דייר נוסף מתנגד להרחבת החנות וטוען כי היא מהווה מטרד של ממש מפריקה של משאיות, השתלטות על שטח ציבורי וכיוצ"ב. דיירת נוספת מתנגדת וטוענת כי ישנה מצוקת חניה גדולה באזור והמשאיות שפורקות סחורה משתלטות על החניה של התושבים, יוצרות רעש ולכלוך רב. דיירת נוספת מתנגדת לבניית הממ"ד על שטח ובכך מצטמצם השטח של כלל הבניין, ומתנגדת לכניסה החדשה לבניין שם מציעים		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מדובר בתוספת לשטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול" נדרש לתקן את התכנית כדהלן: תנאים: התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש להביא חו"ד הסדרי תנועה כתנאי לדיון בוועדה- מדובר בתוספת שטח מסחרי. שינויים בפיתוח: מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעינין גרמי המדרגות המוצעים	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מפ"ס +0.95 קומת קרקע: ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש. באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש" קווי בניין: תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחלקים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית. יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח. לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון בוועדת התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מדובר בתוספת לשטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול"	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

וגדול"

נדרש לתקן את התכנית כדהלן:

תנאים:

התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש להביא חוו"ד הסדרי תנועה כתנאי לדיון בוועדה- מדובר בתוספת שטח מסחרי.

שינויים בפיתוח:

מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעינין גרמי המדרגות המוצעים

מפלס +0.95 קומת קרקע:

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש.

באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש"

קווי בניין:

תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחיתכים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית.

יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח. לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדין בוועדת התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237 תחילת תוקף: 25/12/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח הבינוי מס' 4 לבנין 185 תכניות כפופות: 2745 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח מחייב למעט החלוקה הפנימית של תוספות הבנייה ופתיחי יציאה לגינות המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 3.38- קומת קרקע תחתונה: במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לשטח מסחרי קיים, בקומת קרקע תחתונה הכוללת תוספת שטח עיקרי אשר קיים בפועל ומוצע להכשרה בהיקף של 18.24 מ"ר, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד אינו תואם את נספח הבינוי ומוצע במסגרת של הקלה. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע במרווח בחזית צידית, בחריגה מקו בניין בשיעור של 3.05 מ', רוחב המרווח הינו 9.79 מ', והבליטה אינה עולה על 2/3 מהמרווח כמותר, הקיר הפונה לחקה הגובלת אטום והחלון מוקם בצד הקידמי כנדרש. הוגשה תכנית צל ליתר בעלי העמודה לממ"ד. התקבלו חתימות שכנים כנדרש 2/3 מבעלי העמודה. בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעינין גרמי המדרגות המוצעים.		

מפלס +0.95 קומת קרקע:

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש.

באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש"

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6396.00 שנמסר בתאריך: 22/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.

תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחתכים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית.

יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר.

מספר קומות

המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות בבקשה

גבהים

אין חריגות בגבהים, אין תוספת גובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ התב"ע לדירה זו יש תוספת שטח בהיקף של 24 מ"ר, סך שטח עיקרי מבוקש לדירה זו הינו 18.24 מ"ר. השטח עומד במותר שטח ממ"ד מוצע 9 מ"ר נטו כמותר- אין מניעה לאשר. ממדים מוצע בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת היתר פקע"ר חדרים מחוזקים לא מבוקש		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		
מרפסות זיז ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 66% מבעלי הזכויות בחלקה תנאים טרם דיון		
איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/01/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 06/12/2023 התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש לשקול האם נדרש אישור הסדרי תנועה ואם ניתן לעשות כתנאי להיתר בניה		

התנגדויות מתנגד בקומה 3 טוען כי הבניה מפריעה לשטח ציבורי קיים וחוסמת את הכניסה ראשית ומפריעה לחניות קיימות, דייר נוסף טוען כי לא נתן את הסכמתו להרחבה , הסופר השתלט על הרחבה והכניסה לבניין וזה מהווה מטרד. דייר נוסף מתנגד להרחבת החנות וטוען כי היא מהווה מטרד של ממש מפריקה של משאיות, השתלטות על שטח ציבורי וכיוצ"ב. דיירת נוספת מתנגדת וטוענת כי ישנה מצוקת חניה גדולה באזור והמשאיות שפורקות סחורה משתלטות על החניה של התושבים, יוצרות רעש ולכלוך רב. דיירת נוספת מתנגדת לבניית הממ"ד על שטח ובכך מצטמצם השטח של כלל הבניין, ומתנגדת לכניסה החדשה לבניין שם מציעים חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מנספח הבינוי לבניית ממ"ד - הקלה מקו בניין לבניית ממ"ד. -	16/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בתוספת שטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול"

התקבלו 5 התנגדויות:

מתנגד בקומה 3 טוען כי הבניה מפריעה לשטח ציבורי קיים וחוסמת את הכניסה ראשית ומפריעה לחניות קיימות,

דייר נוסף טוען כי לא נתן את הסכמתו להרחבה, הסופר השתלט על הרחבה והכניסה לבניין וזה מהווה מטרד.

דייר נוסף מתנגד להרחבת החנות וטוען כי היא מהווה מטרד של ממש מפריקה של משאיות, השתלטות על שטח ציבורי וכיוצ"ב.

דיירת נוספת מתנגדת וטוענת כי ישנה מצוקת חניה גדולה באזור והמשאיות שפורקות סחורה משתלטות על החניה של התושבים, יוצרות רעש ולכלוך רב.

דיירת נוספת מתנגדת לבניית הממ"ד על שטח ובכך מצטמצם השטח של כלל הבניין, ומתנגדת לכניסה החדשה לבניין שם מציעים

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

תיק: 1981/0399.03
מספר

תאריך: 05/06/2023
הגשה: 22:19:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	118892149	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	מרק	גוגנהיים

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	וולטה העלית

מספר בית	דירה	ת.ד.
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5862790	054-5219720	gugg2@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
97234	עלית הנוער 3, רמות ב ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
11882156	סוזאן גוגנהיים

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
972334	עלית הנוער 3 רמות ב

נתינים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשפירית
☐ מלוקח ☐ מועדף

נימוקי ההתנגדות

הפגנה נגד הרחבת המכולת זול ובגדול ברחוב עליית הנוער רמות ב היסטוריה: לפני שהחנות נכנסה למקום הזה, 5 התלוננו על הקמת חנות ברחוב מגורים. העיריה הגיעה וחקרה בשלב שהמקום היה בשיפוץ. הם אמרו לנו שלא הונפקו אישורים לחנות ולא ידעו להם שחנות נכנסת למקום הזה. הם אמרו לנו שרק ברגע שמדפים או סחורה יגיעו למקום, אפשר להגיש תלונה "שנכנסת חנות". ברגע שהמדפים הראשונים נכנסו התקשרנו לעירייה והם אמרו טוב אין מה לעשות עכשיו". הצג בעיות בחנות: מוקדם בבוקר (5:00 בבוקר) והלאה משאיות גדולות מגיעות לרחוב כדי לספק סחורה. הם עושים הרבה רעש ומשבשים את השכונה. הרחוב צר מאוד וחד סיטרי. משאית לא מסוגלת להסתובב ולכן נאלצים לסגת בריכרס מהרחוב, מצפצים כל הזמן וחוסמים תנועה בשני הכיוונים. הרעש ופקקים ממשיכים לשעות העומס 8\7:30 בבוקר ואי אפשר לצאת עם רכב. בנוסף, מורידים את סחורתם במקומות חניה המיועדים למגורי השכונה. גם הלקוחות תופסים את החניה, חונים באדום לבן, וחוסמים תנועה. השטח הקדמי של החנות משמש את החנות כדי להציג את הירקות והפירות שלהם. המרפסת זו אינה שייכת לחנות ומהווה שטח ציבורי לבניין הדירות. בנוסף, קרטונים וסחורה חוסמים את המדרכה ומקומות חניה הסמוכים. לא מדובר עוד במכולת קטנה אלא בחנות גדולה בשכונת מגורים. הרחבת חנות זו תגרום עוד יותר משלוחי משאיות, בעיות תנועה ובעיות חניה עבור האנשים שגרים פה שנים. אנו מוחים בתוקף על הימצאות החנות במקום זה ועל הרחבת החנות.

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

תיק: 1981/0399.03
 מספר

תאריך: 28/05/2023
 הגשה: 00:50:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	40915316	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	איסר זלמן	שוורצמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	עלית הנוער

מספר בית	דירה	ת.ד.
5	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
053-3135035		isserzalmen@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
97232	עלית הנוער 5/9 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
 דירה בקומה 3

ב. שטח דירת המתנגד ☒ בעליות המוגנות ☐ משותפת ☐ בחדירה ☐

בימוקי ההתנגדות

תוספת הבניה תואמת תבע חוסמת את הכניסה הראשית לבנין ולחניות הקיימת מזה 42 שנה. התבע לא נתנה פתרון לבעיה זו. אני דורש מעריית ירושלים להתייחס בכובד ראש לצורך בפתרון גישה נוחה ומתאימה לבנין כפי שהיה עד כה ולאכוף ולוודא כבר בשלב מתן ההיתר את בצועה בפועל. הכולל ביצוע פרטי בנין תואמים לקיים: ריצוף אבן, חיפוי אבן , קופינג אבן. רוחב מדרגות תואם למוצע בהיתר מעקה ומאחז יד

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

תיק: 1981/0399.03
 מספר

תאריך: 29/05/2023
 הגשה: 21:17:29

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56570286	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מיכל	יוספוף

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	עלית הנוער

מספר בית	דירה	ת.ד.
5	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6204472	MICHALYO@PIBA.GOV.IL

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9723927	הקונגרס הציוני 9/12 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
 באותו בנין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בבעלות אחר ☐ בבעלות אחר

בימוקי ההתנגדות

ראשית אני לא חתמתי ולא נתתי את הסכמתי להרחבה, הרחבה היא עבור הסופר שכבר השתלט על הכניסה לבנין ומהווה מטרד, הוא משתלט על שטחים ציבוריים של כל הדיירים בבנין, הבקשה לבנות ממ"ד מעל הרחבה תהווה חסימה של האור לדירה שלי בסלון, המשמעות היא כאשר אני אשב במרפסת יהיה למול עיני קיר, היום אני רואה משם נוף מדהים, נכנס לי שמש לבית, ערך הדירה שלי תרד בעשרות החוזים. לא ידוע כלל אם לבעל הסופר יש בכלל רישיון עסק.

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

תיק: 1981/0399.03
מספר

תאריך: 06/06/2023
הגשה 22:07:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	26123141	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	חמר	זיו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	עלית הנוער

מספר בית	דירה	ת.ד.
5	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6272219	tamarziv@bezeqint.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות זמניות ☐ משקיעות
☐ בדמי גפחת ☐ בהחמרה

נימוקי ההתנגדות

לנכס של זול וגדול בכתובת זו כבר קיים כיום מקלט. 1.
 פרטי עבורם בלבד בתוך הנכס. התוספת המתבקשת לבניית
 הממ"ד היא על שטח משותף של כל דיירי הבניין ובכך
 מצטמצם השטח השייך לדיירים. לפיכך אני מתנגדת לבניית
 הממ"ד. 2. זול וגדול מבקשים לפתוח פתח גישה חדש
 לדירות המגורים עבור דיירי הבניין מהכביש, מאחר וזול
 וגדול השתלטו על הכניסה הראשית של הדיירים לבניין. יש
 לוודא כי הכניסה החדשה תבנה על ידם עפ"י כל תנאי
 המפרט של הכניסה הקיימת לבניין תוך שמירה על מבנה
 אחד עפ"י פרטי הבניין הקיימים. כן יש לוודא גישה תואמת
 לקיים אל חניות הדיירים אשר על הכביש ואשר צמודות
 לדירות בנסח. 3. הנני מתנגדת לשימוש כלשהו של זול
 וגדול בכניסה החדשה אשר תפתח עבור הדיירים אל הכביש
 ואל חניותיהם ע"מ שלא להפריע לשגרת חייהם של הדיירים
 וזו תהווה מעבר כניסה בלעדי לשימושם של דיירי הדירות
 בלבד לכל דבר ועניין. 3. היה ותאושר תוספת בניה עבור
 זול וגדול אשר תחסום את יציאת החירום של המקלט
 שבבעלות הדיירים בבניין - באחריות זול וגדול לפתוח כניסה
 נפרדת מן הכביש אשר תוביל אל יציאת חירום זו ולהקים
 שם שער עם סוגר בחומה החיצונית המובילה לפתח של
 מקלט הדיירים, כאשר אני מתנגדת לשימוש של זול וגדול
 גם בכניסה זו

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

תיק: 1981/0399.03
מספר

תאריך: 05/06/2023
הגשה 22:28:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	11882164	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	דבורה	משרקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	יגאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
31	8	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4230720	devorah3@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
97241	יגאל 31/8 רמות ב

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.
קרוב

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במסגרת
כלמי ממותח ☐ במכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אני גרה ברחוב סמוך. לפעמים הפקקים שנגרמו ממשאיות שפורקים סחורה או חוסר מקום חנייה מגיעות עד לכיכר בהתחלת הרחוב ומכניסה את השכונה לפקקים שלא ידענו מהם עד הכנסת המכולת. בנוסף, ההורים שלי גרים בסמוך למכולת ושאני באה לבקר אין חנייה!!! אני צריכה לחנות רחוק מאוד ולסחוב 4 ילדים קטנים במקום שנהיה כמו ציר מרכזי במרכז העיר- מכוניות עוקפות, צפצופים, חונים על המדרכה, לכלוך בסביבה של המכולת, קרטונים וסחורה על המדרכה בצורה שאי אפשר לעבור. ממש הפך לסיוט. אין שום סיבה להרחיב- ההפך, צריך להוציא אותם משמה. לא יתכן שרחוב חד סיטרי וצר יהפוך למקום שביום יום נכנסים משאיות ומאות אנשים שעושים קניית. הפכתם רחוב שקט ונחמד למקום שאני מפחדת לתת לילדים שלי לעבור בכלל. בבקשה תתחשבו בתושבים. אי אפשר להמשיך ככה. הגדלה רק יחמיר את המצב עם עוד סחורה, מאשיות ומכוניות

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2001/0105.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית, ממ"ד, גדר עד 1.5 מ'
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורגוסקין ילנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

שבו 6, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28053	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			
5905	תחילת תוקף	27/03/2001			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים עבור משפחת קורגוסקין ממ"ד בחזית דרומית, מרפסות זיז בחזית צפונית ומחסן בקומת מרתף

לבניין קים היתר בניה בבקשה 2001.105 לתוספות.

וכן יש התרי בניה נוספים בבקשות 13.14.1 , 11.707

בבקשה פורסמו ה הקלות הבאות

הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה .

הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר .

הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס 5905 .

הקלה מקו בניין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2

הקלה מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 14.2.2023 הוגשו 6 התנגדויות לדברים הבאים:

התנגדות לשיוך חדר הסקה למבקש וזאת ללא קבלת הסכמות שכנים כנדרש

התנגדות למרפסת זיז המבוקשת אשר תגרום להסתרת נוף וחושך לחדר.

בעלי העניין בנכס:

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים

אישור איכות סביבה : התקבל אישור מיום 16.4.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 27.2.2023

מידע קודם

מתאריך	
11/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה אך קיים תיקון מס תיקונים: 1. יש לבטל את הסימון להריסה של המחסן בחצר המוצעת. 2. יש להחתיים את השכן הצמוד כיוון שתכנית הצל שונה מפתיחת התיק. להלן ההתנגדויות: 1. מר' אלירן גור ת"ז 307797357 נימוק ההתנגדות- " חדר

הסקה משותף בבניין ולכן אין הסכמה למסור אותו לידי ילנה קורוגוסין. אגב אי ההסכמה היא של כלל דיירי הבניין. החתימה שלי ושל אשתי איילה גור הייתה לאישור הממ"ד והמרפסות שהיא אמורה לבנות בתוך שטחה בלבד". המוצע מחסן בחדר ההסקה המשותף התבטל, לכן ההתנגדות לא רלוונטית. 2. מר' אבנר אילו בעל 2 חנויות במתחם מתנגד להפיכת חדר ההסקה למחסן. 3. עובד בר הלוי- "בניית המרפסת המזרחית המוצעת שמבקשת ההיתר מעוניית לבנות תגרום לפגיעה בפרטיות החדר הצמוד למרפסת זו בנוסף להסתרת הנוף לחדר המדובר והחשכתו" 4. שרה ודוד כהן – מתנגדים להפיכת חדר ההסקה למחסן. 5. מכתב התנגדות מכלל דיירי בניין לעניין הפיכת חדר ההסקה למחסן ולעניין הבניין שאמור לעבור פינוי בינוי. 6. יצחק אביזמיל- התנגדות לעניין חדר ההסקה ולכיעור חזית הבניין. 7. עוז שוקרי - הוגשה התנגדות ללא נימוק ההתנגדות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5905 תחילת תוקף: 27/03/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: - בתאריך 05/09/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת". החלטת הינה הוועדה כמפורט: הבקשה מובאת לאישור לוועדת התנגדויות מהדברים הבאים	11/04/2024	חוות דעת תכנונית

: 1. הבקשה כוללת תכנון מרפסות זיז בשונה למדיניות המחלקה ובשטח העולה על 12 מ"ר לדירה ובאופן שעולים על החריגה המותרת מקו בנין קדמי לפי החוק - צומצם למותר כנדרש 2. מבקשים שימוש בחדר הסקה למחסן עבור דירת המבקש כאשר לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים ובשטח העולה על 8% כאשר לא הציגו תכנית צל לשכנים ולא העבירו חתך לראות מה גובה המחסן המבוקש- בוטל המוצע בשימוש חדר הסקה למחסן עבור דירת המבקש. 3. מבקשים ריצוף חצר החורג מגבולות החלקה- צומצם לגבולו החלקה כנדרש להלן הבינוי : קומת מרתף מבקשים בקומת קיימת להפוך שטח המיועד לחדר הסקה מחסן לדירת המבקש וזאת בתחום קוי הבנין פורסמו 2 הקלות בדבר "הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה." ו" הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר. " לא ניתן לאחר הקלות אלו מהדברים הבאים : שטח מחסן – שטח מותר ליח"ד לא יעלה על 8% משטח הדירה , וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 ואושרה בשנת 2001 לכן ניתן לאפשר מחסן בשטח של 8% משטח הדירה השטח המבוקש בבקשה הנוכחית למחסן עולה על המותר וזאת כי לפי חישוב השטח המותר עומד על 9 מ"ר בלבד , יש להציג חישוב שעומדים בשטח המותר . 2. תכנית צל – יש להציג תכנית צל ברת מימוש למחסנים לכל דיירי הכניסה. 3. גובה מחסן – גובה מותר הינו 220 בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לשימוש בקומת עמודים מפולשת כאשר לא העבירו חתך דרך מחסן זה ולא ניתן לבחון את הגובה של המחסן באם עומד במותר – יש להעביר חתך על מנת לבחון זאת . 4. הסכמות שכנים – יש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח המשותף היות ומדובר בחדר הסקה אשר משמש את דיירי הבניין		

בוטל המוצע בשימוש חדר הסקה למחסן עבור דירת המבקש. קומת קרקע מבקשים לצאת מהמטבח לתוספת ממ"ד אשר ממוקם בחזית אחורית וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס. 5905 " לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בדברים הבאים : 1. תכנית צל – יש להציג תכנית צל לממ"ד ליותר השכנים - הוצגה תכנית צל כנדרש. 2. הגישה לממ"ד משטח עיקרי – הגישה משטח עיקרי כנדרש . 3. הסכמות שכנים – יש לקבל 66% הסכמות שכנים לתכנית צל , הוגשו הסכמות כנדרש, תכנית הצל הוצגה בפתחת התיק. 4. תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר , מבקשים ממ"ד בחזית אחורית השומר על מרחק של 1.4 מטר מגבולות החלקה כנדרש . מבקשים ריצוף גינה בחזית דרומית – לא ניתן לאשר היות ולא הגישו הסכמות שכנים כנדרש וכן הגידור מבוקש מחוץ לגבולות החלקה- צומצם לגבולות החלקה כנדרש מבקשים בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מקו בניין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2 " לא ניתן לאשר הקלות אלו היות והמרפסת מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר וכמפורט להלן : תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל דיירי הבניין- עורך הבקשה לא הציג מרפסות לדירות השכנים בעמודה, משיחה עם עורך הבקשה התגלה כי לא הוצגו מרפסות גג לשכנים כאשר הוצגו נראה כי לכל השכנים בעמודה קיימים מרפסות לכן אין צורך בתכנית צל נוספת. יש להציג תכנית צל ולקבל את הסכמתם לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו- אין צורך במשלוח במשלוח הודעות כיוון שתכנית הצל הוצגה בפתחת התיק. מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות לא מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר ולכן יש לתכנן את המרפסות בתאום עם ראש הצוות ובכפוף למדיניות בנושא – קיים		

אישור ראש הצוות למרפסות אלו לאחר שהתקבלו תמונות המקום ונראה כי מרפסות אלו יכולים להיחשב כמרפסות בצמד. יש לצין כי קיימת מרפסת לשכן אשר תוכל להוות מרפסת בצמד בתנאי שיוצג היתר בניה – אין צורך במרפסת השכן כיוון שהמוצע בבקשה נחשב כצמד. חריגה מקו בנין – המרפסות חורגות מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק יש לשמור על 40% חריגה מקו בנין , מבחינת החריגה בהרמוניקה עולה כי חורגים מעומק זה המותר ולכן יש לצמצם למותר ולהוסיף סימון קו הקלה העומד ב-40%- המוצע בבקשה עומד ב- 40% חריגה כנדרש. הוגשו הסכמות שכנים המהווה 2/3 מהשכנים . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. הבקשה כוללת תכנון מרפסות זיז בשונה למדיניות המחלקה ובשטח העולה על 12 מ"ר לדירה ובאופן שעולים על החריגה המותרת מקו בנין קדמי לפי החוק . . 2. מבקשים שימוש בחדר הסקה למחסן עבור דירת המבקש כאשר לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים ובשטח העולה על 8% כאשר לא הציגו תכנית צל לשכנים ולא העבירו חתך לראות מה גובה המחסן המבוקש . 3. מבקשים ריצוף חצר החורג מגבולות החלקה !! להלן הבינוי : קומת מרתף מבקשים בקומת קיימת להפוך שטח המיועד לחדר הסקה מחסן לדירת המבקש וזאת בתחום קוי הבנין פורסמו 2 הקלות בדבר "הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה." ו" הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר. " לא ניתן לאשר הקלות אלו מהדברים הבאים : שטח מחסן –	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטח מותר ליח"ד לא יעלה על 8% משטח הדירה , וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 ואושרה בשנת 2001 לכן ניתן לאפשר מחסן בשטח של 8% משטח הדירה השטח המבוקש בבקשה הנוכחית למחסן עולה על המותר וזאת כי לפי חישוב השטח המותר עומד על 9 מ"ר בלבד , יש להציג חישוב שעומדים בשטח המותר . 2.תכנית צל – יש להציג תכנית צל ברת מימוש למחסנים לכל דיירי הכניסה . 3.גובה מחסן – גובה מותר הינו 220 בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לשימוש בקומת עמודים מפולשת כאשר לא העבירו חתך דרך מחסן זה ולא ניתן לבחון את הגובה של המחסן באם עומד במותר – יש להעביר חתך על מנת לבחון זאת . 4.הסכמות שכנים – יש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח המשותף היות ומדובר בחדר הסקה אשר משמש את דיירי הבניין קומת קרקע מבקשים לצאת מהמטבח לתוספת ממ"ד אשר ממוקם בחזית אחורית וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס 5905. " לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בדברים הבאים : 1.תכנית צל – יש להציג תכנית צל לממ"ד לייתר השכנים - הוצגה תכנית צל כנדרש . 2.הגישה לממ"ד משטח עיקרי – הגישה משטח עיקרי כנדרש . 3. הסכמות שכנים – יש לקבל 66% הסכמות שכנים לתכנית צל , הוגשו הסכמות כנדרש 4. תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר , מבקשים ממ"ד בחזית אחורית השומר על מרחק של 1.4 מטר מגבולות החלקה כנדרש . מבקשים ריצוף גינה בחזית דרומית – לא ניתן לאשר היות ולא הגישו הסכמות שכנים כנדרש וכן הגידור מבוקש מחוץ לגבולות החלקה . מבקשים בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מקו בניין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2 "		

לא ניתן לאשר הקלות אלו היות והמרפסת מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר וכמפורט להלן : תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ולקבל את הסכמתם לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות לא מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר ולכן יש לתכנן את המרפסות בתאום עם ראש הצוות ובכפוף למדיניות בנושא . יש לצין כי קיימת מרפסת לשכן אשר תוכל להוות מרפסת בצמד בתנאי שיוצג היתר בניה חריגה מקו בנין – המרפסות חורגות מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק יש לשמור על 40% חריגה מקו בנין , מבחינת החריגה בהרמוניקה עולה כי חורגים מעומק זה המותר ולכן יש לצמצם למותר ולהוסיף סימון קו הקלה העומד ב40% . הוגשו הסכמות שכנים המהווה 2/3 מהשכנים . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. הבקשה כוללת תכנון מרפסות זיז בשונה למדיניות המחלקה ובשטח העולה על 12 מ"ר לדירה ובאופן שעולים על החריגה המותרת מקו בנין קדמי לפי החוק . . 2. מבקשים שימוש בחדר הסקה למחסן עבור דירת המבקש כאשר לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים ובשטח העולה על 8% כאשר לא הציגו תכנית צל לשכנים ולא העבירו חתך לראות מה גובה המחסן המבוקש . 3. מבקשים ריצוף חצר החורג מגבולות החלקה !! להלן הבינוי : קומת מרתף מבקשים בקומת קיימת להפוך שטח המיועד לחדר הסקה מחסן לדירת המבקש וזאת בתחום קוי הבנין פורסמו 2 הקלות בדבר "הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה." ו" הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר. " לא	28/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ניתן לאשר הקלות אלו מהדברים הבאים : שטח מחסן – שטח מותר ליח"ד לא יעלה על 8% משטח הדירה , וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 ואושרה בשנת 2001 לכן ניתן לאפשר מחסן בשטח של 8% משטח הדירה השטח המבוקש בבקשה הנוכחית למחסן עולה על המותר וזאת כי לפי חישוב השטח המותר עומד על 9 מ"ר בלבד , יש להציג חישוב שעומדים בשטח המותר . 2. תכנית צל – יש להציג תכנית צל ברת מימוש למחסנים לכל דיירי הכניסה . 3. גובה מחסן – גובה מותר הינו 220 בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לשימוש בקומת עמודים מפולשת כאשר לא העבירו חתך דרך מחסן זה ולא ניתן לבחון את הגובה של המחסן באם עומד במותר – יש להעביר חתך על מנת לבחון זאת . 4. הסכמות שכנים – יש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח המשותף היות ומדובר בחדר הסקה אשר משמש את דיירי הבניין קומת קרקע מבקשים לצאת מהמטבח לתוספת ממ"ד אשר ממוקם בחזית אחורית וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס 5905. " לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בדברים הבאים : 1. תכנית צל – יש להציג תכנית צל לממ"ד ליותר השכנים - הוצגה תכנית צל כנדרש . 2. הגישה לממ"ד משטח עיקרי – הגישה משטח עיקרי כנדרש . 3. הסכמות שכנים – יש לקבל 66% הסכמות שכנים לתכנית צל , הוגשו הסכמות כנדרש 4. תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר , מבקשים ממ"ד בחזית אחורית השומר על מרחק של 1.4 מטר מגבולות החלקה כנדרש . מבקשים ריצוף גינה בחזית דרומית – לא ניתן לאשר היות ולא הגישו הסכמות שכנים כנדרש וכן הגידור מבוקש מחוץ לגבולות החלקה .		

מבקשים בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מקו בנין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2 " לא ניתן לאשר הקלות אלו היות והמרפסת מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר וכמפורט להלן : תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ולקבל את הסכמתם לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות לא מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר ולכן יש לתכנן את המרפסות בתאום עם ראש הצוות ובכפוף למדיניות בנושא . יש לצין כי קיימת מרפסת לשכן אשר תוכל להוות מרפסת בצמד בתנאי שיוצג היתר בניה חריגה מקו בנין – המרפסות חורגות מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק יש לשמור על 40% חריגה מקו בנין , מבחינת החריגה בהרמוניקה עולה כי חורגים מעומק זה המותר ולכן יש לצמצם למותר ולהוסיף סימון קו הקלה העומד ב40% . הוגשו הסכמות שכנים המהווה 2/3 מהשכנים .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5905 אשר תחילת תוקפה מיום 27.3.2001 הקובעת אזור מגורים מיוחד (בנין 502) בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף סטיה ניכרת . נספח בינוי –קיים נספח בינוי כאשר בבקשה 2001/105 מימשו את הבניה המותרת לפי נספח זה ועכשיו מבקשים בנוסף ממ"ד 20 מרפסות זיז . קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמבקשים מחסן בתחום קוי הבנין ומרפסות זיז וממ"ד אשר חורגים מקו בנין עבור חריגות אלו פורסמו הקלות ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי .	02/08/2023	חוות דעת תכנונית

מס' קומות וגובה: לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו . בינוי : קומת מרתף מבקשים בקומת קיימת להפוך שטח המיועד לחדר הסקה מחסן לדירת המבקש וזאת בתחום קוי הבנין פורסמו 2 הקלות בדבר "הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה." ו" הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר. " לא ניתן לאשר הקלות אלו מהדברים הבאים : שטח מחסן – שטח מותר ליח"ד לא יעלה על 8% משטח הדירה , וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 ואושרה בשנת 2001 לכן ניתן לאפשר מחסן בשטח של 8% משטח הדירה השטח המבוקש בבקשה הנוכחית למחסן עולה על המותר וזאת כי לפי חישוב השטח המותר עומד על 9 מ"ר בלבד , יש להציג חישוב שעומדים בשטח המותר . 2.תכנית צל – יש להציג תכנית צל ברת מימוש למחסנים לכל דיירי הכניסה . 3.גובה מחסן – גובה מותר הינו 220 בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לשימוש בקומת עמודים מפולשת כאשר לא העבירו חתך דרך מחסן זה ולא ניתן לבחון את הגובה של המחסן באם עומד במותר – יש להעביר חתך על מנת לבחון זאת . 4.הסכמות שכנים – יש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח המשותף היות ומדובר בחדר הסקה אשר משמש את דיירי הבניין קומת קרקע מבקשים לצאת מהמטבח לתוספת ממ"ד אשר ממוקם בחזית אחורית וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס 5905. " לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בדברים הבאים : 1.תכנית צל – יש להציג תכנית צל לממ"ד לייתר השכנים - הוצגה תכנית צל כנדרש .		

2. הגישה לממ"ד משטח עיקרי – הגישה משטח עיקרי כנדרש . 3. הסכמות שכנים – יש לקבל 66% הסכמות שכנים לתכנית צל , הוגשו הסכמות כנדרש 4. תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר , מבקשים ממ"ד בחזית אחורית השומר על מרחק של 1.4 מטר מגבולות החלקה כנדרש . מבקשים ריצוף גינה בחזית דרומית – לא ניתן לאשר היות ולא הגישו הסכמות שכנים כנדרש וכן הגידור מבוקש מחוץ לגבולות החלקה . מבקשים בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מקו בניין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2 " לא ניתן לאשר הקלות אלו היות והמרפסת מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר וכמפורט להלן : תכנית צל -לא הוצגה תכנית צל לכל דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ולקבל את הסכמתם לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות לא מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר ולכן יש לתכנן את המרפסות בתאום עם ראש הצוות ובכפוף למדיניות בנושא . יש לצין כי קיימת מרפסת לשכן אשר תוכל להוות מרפסת בצמד בתנאי שיוצג היתר בניה חריגה מקו בנין – המרפסות חורגות מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק יש לשמור על 40% חריגה מקו בנין , מבחינת החריגה בהרמוניקה עולה כי חורגים מעומק זה המותר ולכן יש לצמצם למותר ולהוסיף סימון קו הקלה העומד ב40% . הוגשו הסכמות שכנים המהווה 2/3 מהשכנים . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז ממ"ד ומחסן מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר עד 14 מ"ר בממוצע לכל יח"ד -מבקשים לדירת המבקש מרפסת זיז בשטח העולה על שטח זה יש לצמצם למותר . יש לצין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש		

ולאחר הצגת תכנית צל למרפסות לייתר השכנים חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל 2 חתכים בכל תוספת בניה חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : לפי סעיף 9ז להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד על פי כניסות לא רלוונטי לבקשה הנ"ל, היות ומימשו את הבינוי לפי התב"ע ומבקשים תוספות בנוסף לנספח הבניה . ולכן ההקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד " מתייתרת התנגדויות : הוגשו 6 התנגדויות לדברים הבאים : התנגדות לשיוך חדר הסקה למבקש וזאת ללא קבלת הסכמות שכנים כנדרש התנגדות למרפסת זיז המבוקשת אשר תגרום להסתרת נוף וחושך לחדר .		
הקלה בעבור מחסן מעל 8% משטח הדירה. - הקלה בעבור הסבת חלק משטח חדר הסקה שלא בשימוש בעבור מחסן בשיעור 15.47 מ"ר. - הקלה בעבור תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין המותרים ע"פ תבע מס 5905. - הקלה מקו בניין בדבר תוספת מרפסות בעומק 2 הקלה מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד	24/01/2023	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

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה אך קיים תיקון מס תיקונים:

1. יש לבטל את הסימון להריסה של המחסן בחצר המוצעת.
2. יש להחתים את השכן הצמוד כיוון שתכנית הצל שונה מפתיחת התיק.

להלן ההתנגדויות:

1. מר' אלירן גור ת"ז 307797357 נימוק ההתנגדות- "חדר הסקה משותף בבניין ולכן אין הסכמה למסור אותו לידי ילנה קורוגוסין. אגב אי הסכמה היא של כלל דיירי הבניין. החתימה שלי ושל אשתי איילה גור הייתה לאישור הממ"ד והמרפסות שהיא אמורה לבנות בתוך שטחה בלבד".

המוצע מחסן בחדר ההסקה המשותף התבטל, לכן ההתנגדות לא רלוונטית.

2. מר' אבנר אילו בעל 2 חנויות במתחם מתנגד להפיכת חדר ההסקה למחסן.

3. עובד בר הלוי- "בניית המרפסת המזרחית המוצעת שמבקשת ההיתר מעוניית לבנות תגרום לפגיעה בפרטיות החדר הצמוד למרפסת זו בנוסף להסתרת הנוף לחדר המדובר והחשכתו"

4. שרה ודוד כהן – מתנגדים להפיכת חדר ההסקה למחסן.

5. מכתב התנגדות מכלל דיירי בניין לעניין הפיכת חדר ההסקה למחסן ולעניין הבניין שאמור לעבור פינוי בינוי.

6. יצחק אביזמיל- התנגדות לעניין חדר ההסקה ולכיעור חזית הבניין.

7. עוז שוקרי - הוגשה התנגדות ללא נימוק ההתנגדות.

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

תיק: 2001/0105.01
 מספר

תאריך: 09/02/2023
 הגשה: 09:04:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	308015205	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	עוז	שורקי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	שבו

מספר בית	דירה	ת.ד.
502	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5416161	shurki.oz@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9313569	עמנואל זיסמן 28 דירה 16

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
308015205	עוז שורקי

תואר	דואר אלקטרוני
מר	shurki.oz@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-5416161

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	עמנואל זיסמן 28 דירה 16

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מבוקשת דירת המתנגד ☐ מושכרת ☐ בבעלות
 בדגמי מפותח ☐ בהכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד לבקשת היתר בנייה שהגישו גברת קורגוסקין
ילנה. גברת ילנה מבקשת להסב חלק משטח החדר עבור
מחסן פרטי שלה וחלק מחדר זה שייך לי. בנוסף, הבניין
מיועד לפינוי בינוי שנמצא בתהליך מתקדם ובמידה והיא
תקבל אישור להקים מחסן, היא תטרפד את הפינוי בינוי
ולכן אין בכך שום היגיון.

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

תיק: 2001/0105.01
מספר

תאריך: 02/02/2023
הגשה: 14:08:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	7141716	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	שרה ודוד	כהן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	שבו

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	20	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6765356	052-6737082	cohendasa@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
קומה מעל הבניה המבוקשת ובעלות (משותפת) בחדר ההסקה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
ג. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות ☐ בשכירות

בימוקי ההתנגדות

התנגדות לבניית מחסן או שימוש בחדר ההסקה. חדר ההסקה הינו חלק מהרכוש המשותף בבניין, כאשר לכל אחד מהדיירים זכויות רשומות בו. מתנגדים להעברת שימוש או הסבת או בניית מחסן בחדר ההסקה או חלק ממנו למי מהדיירים ללא הסכם מסודר בין כל הנוגעים בדבר וכן הסדרת הזכויות וכו"ב

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

תיק: 2001/0105.01
מספר

תאריך: 28/01/2023
הגשה 19:47:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	011764669	עיריית ירושלים

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אבנר	אילו

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	יפה רום

מספר בית	דירה	ת.ד.
17	88	17

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6451108	052-2873414	mosheelo01@gamil.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93905	mosheelo01@gamil.com

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
תנות ברחוב שבו החנות ליד חדר הסקה

ב. בטאטוט דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
בדמי מפתח ☐ בהכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אני אבנר אילו בעל שתי חנויות במתחם מרכז מסחרי גילה
רחוב שבו יש חדר הסקה צמוד לחנות שבבעלותי מתנגד
להעביר את חדר ההסקה שצמוד לחנות שלי לגברת ילנה
קורגוסקין

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

תיק: 2001/0105.01
מספר

תאריך: 08/02/2023
הגשה: 13:30:28

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	13896337	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	אביזמיל

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	שבו

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	27	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4299920	j_abizmil@walla.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
אותו בנין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ בלתי מיושבת
☐ בלתי מיושבת ☐ במעלות

בימוקי ההתנגדות

יחידת ההסקה שייכת לכן הדיירים בבניין של 32 דיירים ואין רשות לאף אחד לקחת לרשותו . חדר ההסקה משמש את כל הדיירים למחסן וכדומה. כמו כן התוכנית משנה את חזית הבניין וזה מכער את החזית. על גב ילנה למסור את מפתחות ההסקה לוועד הבית על מנת לטפל בחדר ההסקה לשימוש לכל הדיירים.

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

תיק: 2001/0105.01
מספר

תאריך: 27/01/2023
הגשה: 13:07:25

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	307797357	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אלירן	גור

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	שבו

מספר בית	דירה	ת.ד.
502	23	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-6333374	elirangurl@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שבו 502 דירה 23 ירושלים

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
בתוך המבנה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ הבעלות המתנגד ☐ משכיר ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

בימוקי ההתנגדות

חדר הסקה חלק משותף בבנין ולכן אין הסכמה למסור אותו לידי ילנה קורוגוסין. אגב אי ההסכמה היא של כלל דיירי הבניין. החתימה שלי ושל אשתי איילה גור הייתה לאישור הממד והמרפסות שהיא אמורה לבנות בתוך שטחה בלבד.

כ"ט
נאדב
מחבר

בס"ד

לכבוד

הועדה לרישוי ופיקוח

עיריית ירושלים

הנדון: הרחבות בנייה רחוב שבו 6 מס תיק 2001/0105.01 גוש 28053 חלקה 34

שמי שלמה כהן אני בעל הנכס, והעסק במרכז המסחרי ברחוב שבו 6, במתחם זה 6 חנויות אשר ממקומות בשדרת המסחר על ציר ראשי הצופה לרחוב צביה ויצחק המתוכנן בו רכבת קלה עתידית.

אני מתנגד בתוקף להרחבות ותוספות הבניה 2 מרפסות זיו צפון מזרחית מפני שהם יסתירו את שדרת המסחר ויגרמו לקריסה וסגירה מוחלטת של עסקים אלו. הרחבת תוספות הבניה זה בדיוק על חזית החנות והמסחר.

הרחבת הבנייה מסוג זה תגרום לך שהחנות והעסק יוסתרו, ויגרמו לכך שהעסקים והחנויות יישארו מאחור, והרחבות הבנייה יצאו מלפנים דבר שלא מתקבל על הדעת ותהרוס את חזית האחידה שנותנה כעת בשדרת המסחר. לא יהיה מיקום לשילוט, ותגרום לחזית בלתי אחידה של המבנה, אי נראות, ולהחשכת המקום, ותגרום נזק כלכלי עצום למקום ולבעלי העסקים.

יש לציין שבמתחם זה בשנת 2001 נעשו מחדלים רבים הרחבות בנייה בשדרת המסחר אשר גרמו לכך שהמבנה יהיה בצורה לא אחידה, וגרמו לכך שהעסקים "יקברו בפנים" והרחבות הבנייה יצאו מלפנים, והחנויות והעסקים נותרו מאחור מוסתרים.

דבר אשר גרם לבעלי עסקים ולבעלי החנויות נזק בלתי הפיך ובעלי שדרת המסחר נקלעו לקשיים רבים בין היתר לאי השכרת המקום!! ונזקים כספים קשים, גרמו לאי נראות של העסקים והמקום וכיעור של המבנה באיזור מרכזי זה שנמצא במרכז גילה.

יש לציין שבמקום זה 6 חנויות בשדרת מסחר על כביש ראשי דבר שלא מתאפשר על הדעת לעשות הרחבות ובניה על חנויות אלו יגרום לקריסה מוחלטת של עסקים אלו.

מרפסת צפון מזרחית שיוצאת מחדר השינה תגרום להחמרת המצב הקיים ויחשיך מקום זה.

לגבי הרחבת הבנייה של גברת ילנה בצד האחורי בגינה הפרטית שלה של הבניין אין לי שום בעיה שיהיה לה לבריאות.

אך לא על חשבון העסקים שמנסים לשרוד, הרחבות המרפסות תפגע בנו אנושות ויגרום לנזק כלכלי וירידת ערך של החנויות במקום מרכז מסחרי זה.

יש לציין שמקום מסחרי זה לא משגשג וסוחרים נוטשים את המקום בעקבות סיבות אלו. יש לציין שמקום זה מנסה להתאושש בזכות העירייה שמנסה לעזור לבעלי העסקים אך דבר זה יקשה ויגרום להרס מוחלט ולנזק בלתי הפיך.

תודה,

מס' נייד 0508422462

טעמוי ה"כ"ט
46/37, מחבר

27.5.24
תתק
611

בס"ד

לכבוד

הועדה לרישוי ופיקוח

עיריית ירושלים

הנדון: הרחבות בנייה לרחוב שבו 6 מס תיק 2001/0105.01 גוש 28053 חלקה 34

שמי עודד כהן אני בעל הנכס, והעסק במרכז המסחרי ברחוב שבו 6, במתחם זה 6 חנויות אשר ממקומות בשדרת המסחר על ציר ראשי הצופה לרחוב צביה ויצחק המתוכנן בו רכבת קלה עתידית.

אני מתנגד בתוקף להרחבות ותוספות הבניה 2 מרפסות זיז צפון מזרחית מפני שהם יסתירו את שדרת המסחר ויגרמו לקריסה וסגירה מוחלטת של עסקים אלו. הרחבת תוספות הבניה זה בדיוק על חזית החנות והמסחר.

הרחבת הבנייה מסוג זה תגרום לך שהחנות והעסק יוסתרו, ויגרמו לך שהעסקים והחנויות יישארו מאחור, והרחבות הבנייה יצאו מלפנים דבר שלא מתקבל על הדעת ותהרוס את חזית האחידה שנותרה כעת בשדרת המסחר. לא יהיה מיקום לשילוט, ותגרום לחזית בלתי אחידה של המבנה, אי נראות, ולהחשכת המקום, ותגרום נזק כלכלי עצום למקום ולבעלי העסקים.

יש לציין שבמתחם זה בשנת 2001 נעשו מחדלים רבים הרחבות בנייה בשדרת המסחר אשר גרמו לך שהמבנה יהיה בצורה לא אחידה, וגרמו לך שהעסקים "יקברו בפנים" והרחבות הבנייה יצאו מלפנים, והחנויות והעסקים נותרו מאחור מוסתרים.

דבר אשר גרם לבעלי עסקים ולבעלי החנויות נזק בלתי הפיך ובעלי שדרת המסחר נקלעו לקשיים רבים בין היתר לאי השכרת המקום!! ונזקים כספיים קשים, גרמו לאי נראות של העסקים והמקום וכיעור של המבנה באיזור מרכזי זה שנמצא במרכז גילה.

יש לציין שבמקום זה 6 חנויות בשדרת מסחר על כביש ראשי דבר שלא מתאפשר על הדעת לעשות הרחבות ובניה על חנויות אלו יגרום לקריסה מוחלטת של עסקים אלו.

מרפסת צפון מזרחית שיוצאת מחדר השינה תגרום להחמרת המצב הקיים ויחשיך מקום זה.

לגבי הרחבת הבנייה של גברת ילנה בצד האחורי בגינה הפרטית שלה של הבניין אין לי שום בעיה שיהיה לה לבריאות.

אך לא על חשבון העסקים שמנסים לשרוד, הרחבות המרפסות תפגע בנו אנושות ויגרום לנזק כלכלי וירידת ערך של החנויות במקום מרכז מסחרי זה.

יש לציין שמקום מסחרי זה לא משגשג וסוחרים נוטשים את המקום בעקבות סיבות אלו. יש לציין שמקום זה מנסה להתאושש בזכות העירייה שמנסה לעזור לבעלי העסקים אך דבר זה יקשה ויגרום להרס מוחלט ולנזק בלתי הפיך.

תודה,

מס' נייד 0508422461

שבתאי הנציג
46/37



2021/11/18 16:34

לכבוד מחלקת הרישוי עיריית ירושלים
הנדון: הסרת התנגדות בבקשה לחיתוך מספר 01/105.1
בתיבת שבו 6 שכונת דלה
על שם ילדה מורחבת

אני מתחמם מטה מספר את התנגדותי לבקשה הנ"ל, היות והמבקשת הקטינה את גודל המרפסת והוסיפה
מחיצה
וכעת אין בי התנגדות

על החתום
עובד גר חלו
טל 0502181044



לכבוד

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה

המחלקה לרישוי בנייה

עיריית ירושלים

31.1.2023

הנדון : התנגדות לתוכנית בקשת היתר בנייה ברחוב שבו בגילה
מספר 2001.0105.01

אנו החתומים מטה דיירי בניין ברחוב שבו בגילה שבו גרים 32 דיירים
אנו מתנגדים לבקשת היתר בנייה שהגישה גב' קורגוסקין ילנה מספר
הבקשה : 2001/0105.01 ולהלן הנימוקים :

1. ראשית קיבלנו את ההודעה על בקשת היתר בנייה 21 ימים בלבד
לפני המועד שניתן להגיש התנגדות ולא 60 ימים כמתחייב במקרים
אלה.

2. בתוכנית הנ"ל מבקשת גב' ילנה קורגוסקין להסב חלק משטח חדר
הסקה שגודלו מעל 30 מ"ר בעבור מחסן. חשוב להדגיש כי זה חדר
הסקה ששייך לכל הבניין ל 32 דיירים. ואין רשות לאף אחד לקחת
אף מטר לרשותו.

3. חדר ההסקה שימש את כל הבניין וכאשר הפסקנו את ההסקה
החדר צריך להיות בשימוש של הבניין. מי שנעל את חדר ההסקה
חייב לתת מפתחות לוועד והוא יכשיר את החדר לרווחת כל הדיירים.
לחילופין מי שירצה את חדר ההסקה צריך להביא שמאי שיעריך את
הנכס ויפצה את כל הדיירים.

4. הבניין מיועד לפינוי בינוי מה התועלת להרחבת הדיור ולמחסנים
בנוסף לכך יש שינויים חריגים אשר משנה את חזות הבניין.

לאור האמור אנו מתנגדים לבקשת היתר בנייה הנ"ל ומבקשים כי גב'
ילנה קורגוסקין תבוא בדברים עם נציגי וועד הבניין לגבי חדר
ההסקה ודורשים שתתן מפתח של המנעול לוועד.

**אנו החתומים מטה דיירים בבנין משותף ברחוב שבו
מתנגדים לבקשת היתר בנייה מספר 2001/0105.01**

מס'	שם ומשפחה	מס ת.ז.	חתימה	חזק	מס'	שם ומשפחה	מס ת.ז.	חתימה	חזק
26	כת ברנה	054342340		80	16	אלי אבנר	011764669		80
27	אבינחיל יצחק	138963337		81	17	כת עודד	203165790		90
27	אבינחיל חניל	0750770		81	18	בע ישעיה	1077957		91
28	שחמאל מלית	059813188		82	19	דריקס לאה	7886243		91
28	שחמאל מלית	022114136		82	20	כת שלמה	6863978		92
29	אחיהן מר	55982839		83	21	כת אלדד	6863979		92
29	אחיהן יעקב	59785097		83	22	לוקרית רחל			
30	פורטל מיטל	6418554		84	23				
30	פורטל רחל	23500		84	24	כדורי אילנה	054430698		
30	פזינסקי דניס	308610898		85	25	אמיל מלית	057057050		
31	קרפל דבורה	69450		86	26	אמיל מלית	054430698		
32	אלי אבנר	011764669		87	27				
32	אלי רחל	313080087		87	28				
33	צורקל שחמאל	5449742		88	29				
34	צורקל שחמאל	313080087		89	30				

71 - לוי רחל 55052914
 72 - קרואסקין ילנה 322031709
 73 - הרצוג אילנה 058393067
 73 - הרצוג אריה 056629207
 74 כת דוד 97548
 74 כת שרה 714171
 75 - גולמן מרתה 015153562
 76 סליוסרביטקי ילנה 30685725
 76 סליוסרביטקי סמיון 30630776
 77 גור אילנה 039431762
 77 גור מלית 307797357
 78 - חסידים סחונית 200543841
 79 אבן אפרים 13892
 79 אבן יהודית 1232461
 80 כת מרה 053367710

63 - בר חסי יעקב 2595834
 63 - בר חסי בן שבע 5764675
 64 חוד דניאל 2673091
 64 חוד דפנה 55708226
 65 בן קקי איתן יניב 027424118
 65 בן קקי איתן ענח 025638164
 66 - תורבמן אסתר 028080463
 67 דודי נעם 74629536
 67 דודי חנה 4888135
 68 חודתי אריה 44978732
 68 חודתי ששנה 5173677
 69 גרבי אילנה 204533848
 69 גרבי נתנאל 303098685
 70 כת נחמה 055853188
 70 כת ניסים 068068568

חוד 9

לכבוד מחלקת חרישוי עיריית ירושלים
הנדון: הסרת התנגדות לבקשה לחיתוך מספר 01/105.1
ברחוב שבו 6 שכונת גילה
על שם ילנה וורמסקין

23.5.24

אני החתום מתח מסיר את התנגדותי לבקשה הנ"ל, תוך ומבקשת הקטינה את גודל המרפסת והוספה
מחיצה
זכית את כל התנגדות

על החתום
יום ב' ה'ת'
0502181044-70



סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2023/0134.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמא 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוטו מאיר
עורך הבקשה	אדריכל שחר חיים
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מגדים 16 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	121	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/134 - רחוב מגדים 16 - תמ"א 2/38

גוש: 30161

חלקה: 121

מהות הבקשה:

בקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות קיימות מעל קומת מרתף ו- 2 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 5 קומות ובו 9 יח"ד מעל קומות מחסנים וחניות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף תחתונה מפלס -7.00

מוצע הריסת מחסן קיים והקמת קומה עבור מחסנים, חדרי מערכות טכניות ובור של מכפילי חניות.

קומת מרתף חלקית מפלס -3.50

מוצע הריסת קומה קיימת והקמת קומה עבור מחסנים, יח"ד אחת ובור של מכפילי חניות.

קומת כניסה מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת והקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומותכן יח"ד אחת בדופלקס (דירה מס' 2), פיתוח שטח, מרפסת זיז ומכפילי חניות כולל אזור המתנה.

קומת א' מפלס +3.50

מוצעת הריסת חלל גג רעפים והקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד דירה מס' 2 בדופלקס ומרפסות זיז.

קומת ב' מפלס +7.00

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת ג' מפלס +10.00

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת ד' מפלס +12.98

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות גג.

קומת הגג

מוצע פתח יציאה מגרם מדרגות משותף לחלל גג שטוח ובו מערכות טכניות.

היתר מקורי להקמת הבניין – 69/1089 (לא נמצאו מסמכים בארכיב).

היתרים נוספים בתחום החלקה:

לא נמצאו היתרים.

מצב סטטוטורי:

במקום חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

התקבלה חו"ד מאת נחמה מילר בשם מהנדס העיר.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 597.75 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 551.41 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חניות, מעלית, חדר מדרגות ומבואות. שטחי שירות עבור מערכות טכניות חורגות מ- 2% כמותר מכוח תכנית המתאר – יש לצמצם. חו"ד תכנון עיר לעניין חריגה ממדיניות: התוכנית מציעה הריסה של מ בנה בן 2 קומות ו- 3 יח"ד והקמה של מבנה חדש בן 5 קומות הכולל 9 יח"ד. מספר הקומות אינו תואם למדיניות של תכנית 16000 וכן קיימת חריגה של 148% בין אחוזי הבנייה המוצעים לאחוזי הבנייה המירביים המותרים עפ"י המדיניות באזור. היות ומדובר על בניין קטן במצב הקיים אין הצדקה לחריגה כל כך משמעותית

בזכויות הבניה ולכן יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של 200 אחוזי בניה מרביים. יש לצמצם את הבינוי בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון בהתייחס גם ליתר ההערות בהמלצה. - גם שטחים אלה הם מעבר למדיניות של תכנית 16000 ומטרתם כן להעדיף תכנון של בניין חדש ומסודר על פני הגשת תמ"א 38/1.

יש לצמצם שטחי בניה בהתאם לחו"ד מח' התכנון

פיתוח שטח

מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'

להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום גמל מים.

להציג מיקום מערכות טכניות ומסתורים.

תברואה

חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה.

יש להציג אישור שפע למיקום מתקן האשפה.

מי נגר

יש להציג פתרון מי נגר כנדרש – 20% משטח החלקה פנוי מבינוי.

נגישות

מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מערבות עד 2 מ' ובתוך קו בנין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות כלואות בחזית דרום מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסות לשטח עיקרי. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: הריסת חלקי המבנה השכן תהווה סכנה הנדסית למבנה השכן. חריגה משטחים המותרים ובקומות. לא נמסרו הודעות לשכנים ונתלשו שלטי הפרסום. אי עמידה בתנאי סף לתמא 38 ולא התקבלו הסכמות הנדרשות של רוב קניינו. חסימת אור אוויר שמש ונוף. שרטוטים בלתי מדויקים והפרסום איננו משקף את המבוקש. התקבלה התייחסות מבקשי הבקשה להתנגדויות: בהתאם לסקירה אשל האזור נראה כי המבוקש משתלב באופן מלא בסביבות. טענת המתנגדים בדבר חריגה משמעותית נטולה כל בסיס. ההתנגדויות הוגשו בעקבות סכסוך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. עבור 9 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן. מוצע 9 מ"ח באמצעות מכפילים בגבול החלקה. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת". תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית. חו"ד הנדסית – ל"ר – הריסת המבנה במלואו. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה (ללא עניין שימורי). חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד וועדה מחוזית – לא רלוונטי – הבקשה מוצעת הינה מחוץ לעיר ההיסטורית ואזורי שימור. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית 9 יחידות דיור חדשות לאחר הריסת בניין בן 3 יחידות דיור . בניה בקיר משותף לחלקה 122.		

קווי בניין

קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם :

קו בניין צידי מזרחי - 2 מ'.

קו בניין צידי מערבי - 0 מ' קיר משותף עם בניין קיים.

קו בניין קדמי ואחורי - 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים.

שטחי הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו
597.75 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 551.41 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים
עפ"י תמ"א 38.

שטחי שירות

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון,
חניות, מעלית, חדר מדרגות ומבואות.

שטחי שירות עבור מערכות טכניות חורגות מ- 2% כמותר
מכוח תכנית המתאר - יש לצמצם.

חו"ד תכנון עיר לעניין חריגה ממדיניות:

התוכנית מציעה הריסה של מ בנה בן 2 קומות ו- 3 יח"ד
והקמה של מבנה חדש בן 5 קומות הכולל 9 יח"ד. מספר
הקומות אינו תואם למדיניות של תכנית 16000 וכן קיימת
חריגה של 148% בין אחוזי הבנייה המוצעים לאחוזי הבנייה
המירביים המותרים עפ"י המדיניות באזור. היות ומדובר על
בניין קטן במצב הקיים אין הצדקה לחריגה כל כך משמעותית
בזכויות הבניה ולכן יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות
להיקף של 200 אחוזי בניה מרביים. יש לצמצם את הבינוי
בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון בהתייחס גם ליתר
ההערות בהמלצה. - גם שטחים אלה הם מעבר למדיניות
של תכנית 16000 ומטרתם כן להעדיף תכנון של בניין חדש
ומסודר על פני הגשת תמ"א 38/1.

יש לצמצם שטחי בניה בהתאם לחו"ד מח' התכנון מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – שטחי מחסנים עומדים ב- 8% כמותר לכל דירה – אין מניעה לאשר. לציין גודל של כל מחסן. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' להציג פתרון גז. יש להציג מיקום גמל מים. להציג מיקום מערכות טכניות ומסתורים. תברואה חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה. יש להציג אישור שפע למיקום מתקן האשפה. מי נגר יש להציג פתרון מי נגר כנדרש – 20% משטח החלקה פנוי מבינוי. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מערבות עד 2 מ' ובתוך קו בנין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר . מוצעות מרפסות כלואות בחזית דרום מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסות לשטח עיקרי. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: הריסת חלקי המבנה השכן תהווה סכנה הנדסית למבנה השכן. חריגה משטחים המותרים ובקומות. לא נמסרו הודעות לשכנים ונתלשו שלטי הפרסום. אי עמידה בתנאי סף לתמא 38 ולא התקבלו הסכמות הנדרשות של רוב קניינו. חסימת אור אוויר שמש ונוף. שרטוטים בלתי מדויקים והפרסום איננו משקף את המבוקש. התקבלה התייחסות מבקשי הבקשה להתנגדויות: בהתאם לסקירה אשל האזור נראה כי המבוקש משתלב באופן מלא בסביבות. טענת המתנגדים בדבר חריגה משמעותית נטולה כל בסיס. ההתנגדויות הוגשו בעקבות סכסוך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית 9 יחידות דיור חדשות לאחר הריסת בניין בן 3 יחידות דיור. בניה בקיר משותף לחלקה 122.	19/06/2023	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
	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
	שפ"ע - ניתן לאשר את התיק עם תנאים להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 52,396.2 ₪ בעבור שימור העצים (46,559.1 ₪) והעתקת העץ (5,837.1 ₪)	15
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.	16
	אישור תברואה למיקום מתקן אשפה	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 597.75 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 551.41 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.

שטחי שירות

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חניות, מעלית, חדר מדרגות ומבואות.

שטחי שירות עבור מערכות טכניות חורגות מ- 2% כמותר מכוח תכנית המתאר – יש לצמצם.

חו"ד תכנון עיר לעניין חריגה ממדיניות:

התוכנית מציעה הריסה של מ בנה בן 2 קומות ו- 3 יח"ד והקמה של מבנה חדש בן 5 קומות הכולל 9 יח"ד. מספר הקומות אינו תואם למדיניות של תכנית 16000 וכן קיימת חריגה של 148% בין אחוזי הבנייה המוצעים לאחוזי הבנייה המירביים המותרים עפ"י המדיניות באזור. היות ומדובר על בניין קטן במצב הקיים אין הצדקה לחריגה כל כך משמעותית בזכויות הבניה ולכן יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של 200 אחוזי בניה מרביים. יש לצמצם את הבינוי בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון בהתייחס גם ליתר ההערות בהמלצה. - גם שטחים אלה הם מעבר למדיניות של תכנית 16000 ומטרתם כן להעדיף תכנון של בניין חדש ומסודר על פני הגשת תמ"א 38/1.

יש לצמצם שטחי בניה בהתאם לחו"ד מח' התכנון

פיתוח שטח

מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'

להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום גמל מים.

להציג מיקום מערכות טכניות ומסתורים.

תברואה

חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה.

יש להציג אישור שפע למיקום מתקן האשפה.

מי נגר

יש להציג פתרון מי נגר כנדרש – 20% משטח החלקה פנוי מבינוי.

נגישות

מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מערבות עד 2 מ' ובתוך קו בנין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר .

מוצעות מרפסות כלואות בחזית דרום מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסות לשטח עיקרי.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

הריסת חלקי המבנה השכן תהווה סכנה הנדסית למבנה השכן.

חריגה משטחים המותרים ובקומות.

לא נמסרו הודעות לשכנים ונתלשו שלטי הפרסום.

אי עמידה בתנאי סף לתמא 38 ולא התקבלו הסכמות הנדרשות של רוב קניינו.

חסימת אור אוויר שמש ונוף.

שרטוטים בלתי מדויקים והפרסום איננו משקף את המבוקש.

התקבלה התייחסות מבקשי הבקשה להתנגדויות:

בהתאם לסקירה אשל האזור נראה כי המבוקש משתלב באופן מלא בסביבות.

טענת המתנגדים בדבר חריגה משמעותית נטולה כל בסיס.

ההתנגדויות הוגשו בעקבות סכסוך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

תיק: 2023/0134.00
מספר

תאריך: 18/07/2023
הגשה: 13:01:01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
מספר רישיון	46005	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	אלעד	וייסטוך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	מגדים

מספר בית	דירה	ת.ד.
14		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
03-6122111	054-3001879	elad@weislaw.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
5270001	דרך מנחם בגין 12 רמת גן

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סמלום דירת המתנגד ☒ במסלול המוגדר ☐ במסלול אחר ☐ במסלול אחר

נימוקי ההתנגדות

שלום וברכה, מצורף כתב התנגדות ויפוי כוח. עו"ד אלעד וייסטוך

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

תיק: 2023/0134.00
מספר

תאריך: 16/07/2023
הגשה: 17:16:42

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	3226438	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	יורם	וינוגרד

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	מגדים

מספר בית	דירה	ת.ד.
14		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-6240024	winograd.yoram@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מגדים 14 ירושלים 9618514

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
28780450	אבנר

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	winoav@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	058-4587274

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9422418	החבצלת 17 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: הדירה בחלקה 96 במרחק של כ- 6 מטר מזרחית

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

נימוקי ההתנגדות

נימוקי המתנגד מצ"ב בקובץ המצורף



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואות מקרקעין

א' כסלו תשפ"ד
יום שלישי 14 נובמבר 2023

- מבלי לפגוע בזכויות -

במסירה אישית + מסירה אלקטרונית

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

מרח' כיכר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: תגובה להתנגדויות מיום 17.7.2023 ו-18.7.2023 (דירי הבית ברח' מגדים 14)

בקשה להיתר בניה מס' 134/2023

בשם המבקשים בבקשה להיתר שבנדון, הריני ליתן תגובת המבקשים, להתנגדויות לבקשה להיתר על פי תמ"א 38 - מסלול הריסה ובניה, ברח' מגדים 16 ירושלים, גוש 30161 חלקה 121, אשר הוגשה ביום 17.7.23 ו-18.7.23 ע"י דירי הבית ברח' מגדים 14 ירושלים, כדלקמן:

1. בפתח הדברים אבקש לדחות מכל וכל את רוח הדברים אשר עולה מן ההתנגדות.
2. כפי שיוורב להלן, על הועדה לסלק את ההתנגדויות הטורדניות בהיותן נעדרות כל בסיס עובדתי, משפטי ותכנוני ומשותתות על אדני שנאת חינום ומשטמה ריקה מתוכן כלפי המבקשים.
3. ניסיונם של המתנגדים להציג כי בקשת המבקשים חורגת באופן בלתי סביר מההנחיות המרחביות והתוכניות התקפות בסביבה ובפרט תכנית 18038 (להלן: "תכנית החיזוק"), אינו אלא ניסיון נואל להשחיר את פני המבקשים על מנת לגרום לכישלונם בפני הוועדה והערכאות השונות ותו לא.
4. כאמור, הגישו שתי התנגדויות בגין הבקשה להיתר שבנדון, הראשונה מטעם עו"ד אלעד וייססוך בשם דירי הבית ברח' מגדים 14, והשנייה מטעם עו"ד יורם וינוגרד (המתגורר גם הוא במגדים 14) - תגובת המבקשים תובא מן הפרט אל הכלל, כמפורט להלן.

5. התנגדות עו"ד אלעד וייססוך

5.1. **לסעיף 2 לכתב ההתנגדות**, בחינת מסמכי התכנית להיתר ובפרט תשריט ההעמדה של הבניין המוצע אל מול הבית המתנגדים, מלמדת כי הבניין המוצע שומר על קווי בניין ראויים וכי המרווח בין הבניינים ובהתאם הצמידות ביניהם, הינם סבירים ותואמים לתוכניות התקפות, עת מדובר בסביבה עירונית צפופה ומפותחת.

ראוי להזכיר למתנגדים כי בניינים במקור היה בין 2 קומות והחל משנת 1989 מתוצאה מתוספת בניה והרחבה שביצעו בבניין הינו בין 4.5 קומות. במשך שנים רבות שימש בניין המתנגדים כבניין החורג באופן קיצוני מהמרקם הסביבתי באזור ופרט ברחוב, ובאופן מעשי חסם את אור השמש, הנוף וזרימת האוויר של בית המבקשים ופגע בהם פגיעה קשה. חרף מצב דברים זה, לא טרחו המבקשים, להבדיל מבעלי זכויות אחרים בסביבה, להגיש התנגדות לבקשת המתנגדים לתוספת הבניה.

אולי ראוי כי יסבירו המתנגדים מדוע לא טרחו להגיש התנגדות לבקשה להיתר על פי תמ"א 38 שהוגשה בכתובת פרחי חן 7, הממוקמת מערבית ובצמידות לביתם, במסגרתה נתבקשה (ואושרה) תוספת בניה של 2 קומות ובסה"כ 5 קומות. האם הנוף הנשקף וכמות האור מכיוון מערב חשובים פחות מהנוף הנשקף וכמות האור מכיוון דרום?!

TEL. +972 (077) 207 5007 | FAX. +972 (077) 207 5003
Zarfat Space Building, floor 4
2 Noah Mozes St. Rishon Leziyyon, Zip 7565239
E-mail. office@nag.co.il

טל' 207 5007 (077) +972 | פקס. 207 5003 (077) +972
בניין צרפתי ספייס, קומה 4
רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239
דואר אלקטרוני. office@nag.co.il

www.gelberglaw.co.il
עמוד 1 מתוך 18

המתנגדים מנועים מלטעון להסתרת נוף שתיגרם להם כתוצאה מאישור הבקשה, עת בנינם כאמור בן 4.5 קומות, וטענתם זו אין בה ממש והיא פשוט התגלמות המשפט "כל הפוסל במומו פוסל".

בערר 448/14 יא.מ.א מרגליות ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לת"ב חיפה, נקבע, בין היתר: "לקידום פרויקטים מכוח תמ"א 38, חשיבות לאומית וציבורית רבה. תמ"א 38 על תיקוניה, תבחירה את כוונת המחוקק לאפשר ולקדם פרויקטים מסוג זה, גם במחיר של שינוי אופי הסביבה ואף במחיר של פגיעה מסוימת בדיירי הרחוב, וזאת מפאת הצורך הציבורי החיוני של חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. לאור זאת, ככלל במאזן השיקולים בין הצורך הציבורי במימוש תמ"א 38 ותוספת יח"ד, ובין חסימה של נוף לבניינים הגובלים, אנו מעדיפים את הראשון".

טענות המתנגדים לפגיעה בנוף, באור זרימת אוויר נטענות בעלמא, ללא תמיכה בחוות דעת מקצועית מטעמם. תכנית ההיתר נבחנה ונבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ואושרה, כך שהמרחק הסופי שנוצר בין הבניינים הוא סביר, ואין בו כדי ליצור פגיעה של ממש אם בכלל במתנגדים.



5.2. **לסעיף 3 לכתב ההתנגדות**, תכנית ההיתר כוללת התייחסות מפורטת לפתרון חניה. מתנדס התנועה המלווה את הפרויקט, מר משה אלבוחר, ערך נספח תנועה אשר אומץ ואושר ע"י מחלקת הסדרי התנועה של עיריית ירושלים. בניגוד לטענות המתנגדים, פתרון החניה נותן מענה הולם לתקן החניה ולהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש, והוא מהווה פתרון מקובל, אשר אושר כאמור על ידי מחלקת הסדרי התנועה, ודי בכך כדי לדחות את טענות המתנגדים בעניין זה.

5.3. **לסעיף 4 לכתב ההתנגדות**, השרטוטים של התכנית מדויקים והפרסום להקלות אושר על ידי מחלקת הרישוי בעירייה, וזאת לאחר שהוועדה המקומית בדקה את התכנית ומצאה אותה עומדת בתנאים לפרסום והקלה, כך שטענות המתנגדים בעניין זה, בדומה לכלל טענותיהם, מועלת בעלמא ונטולת כל יסוד.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

5.4. לסעיפים 45-5 לכתב ההתנגדות, טענות המתנגדים לחריגה מהיקף הבניה ומספר הקומות המותרים על פי התוכנית התקפות במקרקעין משוללות כל יסוד, ונדמה כי לא נעשתה על ידם בדיקה יסודית, שכן אחרת היו מגלים המתנגדים כי לא רק שהבקשה תואמת להיקפי הבניה המותרים, אלא שמהמבקשים אף לא מיצו את מלוא אחוזי הבניה המותרים. הבקשה מציעה בגיין ראוי, חדש, עמיד בפני רעידות אדמה, בעל מראה אסתטי, הכולל פתרון חנייה המשפר לאין ערוך את המצב הנוכחי ברחוב. הבניין ישתלב בצורה טובה בסביבתו הכוללת בניינים סמוכים בני 6-5 קומות.

כל הבנייה המוצעת חינה בתוך תחום קווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038. בהתייחס לאחוזי הבניה, החלקה מושא ההתנגדות צמודה לבינוי גבוה המתנשא ל-5-6 קומות. אחוזי הבניה חושבו בהתאם לנוסחת "בנק הזכויות" שאושרה בתכנית 10038, ובחינת הבינוי המוצע בבקשה, על רקע הבניינים הסמוכים לו וחתך הרחוב, מלמד כי אין משום חריגה מהתוכנית התקפות.

5.4.1 היקף הבניה

המתנגדים מציגים תחשיב לפיו סך כל הזכויות שניתן לבקש במסגרת הריסה ובניה, עיקרי + שירות על קרקע, ולא כולל שטחי ממ"דים, הינו 546.75 מ"ר בלבד. כבר עתה ייאמר כי קיימת טעות חמורה בתחשיב המתנגדים הגובלת בהטעיה של ממש. נוסחת "בנק הזכויות" שאושרה בתכנית 10038, כוללת שלוש נוסחאות לחישוב היקף השטח העיקרי המירבי המותר אשר בסמכות הועדה המקומית במסגרת הריסה ובניה, כאשר בבקשת המבקשים נעשה שימוש בנוסחה מס' 3, אשר על פיה השטח העיקרי המירבי המותר הינו 629 מ"ר, לא כולל שטחי שירות ושטחי ממ"דים, ובנודאי לא 546.75 מ"ר כפי שטוענים המתנגדים. להלן פירוט התחשיב: $217.5 + 2.5 * [(112.5 + 39) + 39] = 635$ מ"ר עיקרי.

חינה כי כן, חלא רק שהמבקשים לא מנצלים את מלוא היקף השטח העיקרי המותר, אלא רחוק מכך, נותר להם למצול שטח עיקרי נוסף של כ-84 מ"ר!

ב. ויטעם, כי בהתאם לנוסחת "בנק הזכויות" שאושרה בתכנית החיזוק 10038, שטחי השירות התת והעל קרקעיים הם בנוסף לשטח העיקרי המותר ולא חלק ממנו, כך שבהינתן המצב העובדתי לאשורו, לא קיימת משום סטייה ו/או חריגה מהיקף הבניה המותר על פי תכנית תקפות ובפרט תכנית החיזוק, ודין טענות המתנגדים בעניין להידחות.

דף העזר לחישוב "בנק הזכויות" ע"פ תכנית החיזוק 10038



ירושלים, י"ב סיוון תשע"ד, 10 יוני 2014

מס' תכנית: 10038
 מס' חשבונית: 10038

דף עזר - חישוב "בנק הזכויות" תריסה והקמה מחדש מבנה מגורים

על פי תכנית 10038 מאשרת
 מלכתחילה כי מוצר בדיקת שטח שצויין במסמכים הנלווים לתכנית, שטח זה יחולק למספר חלקים, על פי
 שיקול השפעה ותכנון, על מנת להבטיח כי תוכנית החיזוק תהיה כדאית מבחינה כלכלית, וכן להבטיח
 את חלוקת השטח בין המגורים לבין המסחר, על מנת להבטיח את חלוקת השטח בין המגורים לבין המסחר.

שטחים עיקריים וקומות - נתוני עזר לחישוב ע"פ פרט המצוינות

- A - שטחים עיקריים במגרש ע"פ תכנית, שחלה במקום: _____ מ"ר
 A" - שטחים עיקריים במגרש ע"פ תכנית, שחלה במקום האושרה עד 1.1.1980: _____ מ"ר
 B - סך כל השטח העיקרי המקיים בתוקף במבנה להריסה: _____ מ"ר
 C - שטח עיקרי קומת סיפורית קיימת בתוקף במבנה להריסה: _____ מ"ר
 D - מספר יחידות דיור לסגורים במבנה הקיים: _____ מ"ר
 E - שטח קומת עמודים מכלולת קיימת במבנה להריסה: _____ מ"ר
 F - מספר יחידות דיור לסגורים בקומת סיפורית קיימת: _____ מ"ר

השטח העיקרי המצוי המותר בסכנות הועד המפקחות במבנה להקמה מחדש יהיה
 השטח הנדל"ן מבין השטחים המצויים בשלושת הנוסחאות הבאות (במ"ר):

$A + 13 \cdot D + E = \dots \text{m}^2$ (1)

$B + 2.5 \cdot (C + 13 \cdot F) + 13 \cdot D + E = \dots \text{m}^2$ (2)

$A" + 2.5 \cdot (C + 13 \cdot F) + 13 \cdot D + E = \dots \text{m}^2$ (3)

- מספר קומות (על קרקע) מותר ע"פ תכנית: _____ שחלה במקום קומות
 מספר קומות ע"פ תכנית אב א"מ מדיניות תכנון ייחודית באזור קומות
 מספר קומות (על קרקע) במבנה להריסה קומות
 מספר קומות מכסי לפי 10038 (מבנה מוגדל מעל 10 מ' מותרות דונם 6 קומות/מעל דונם 8 קומות)
 מספר קומות (על קרקע) מוצע קומות

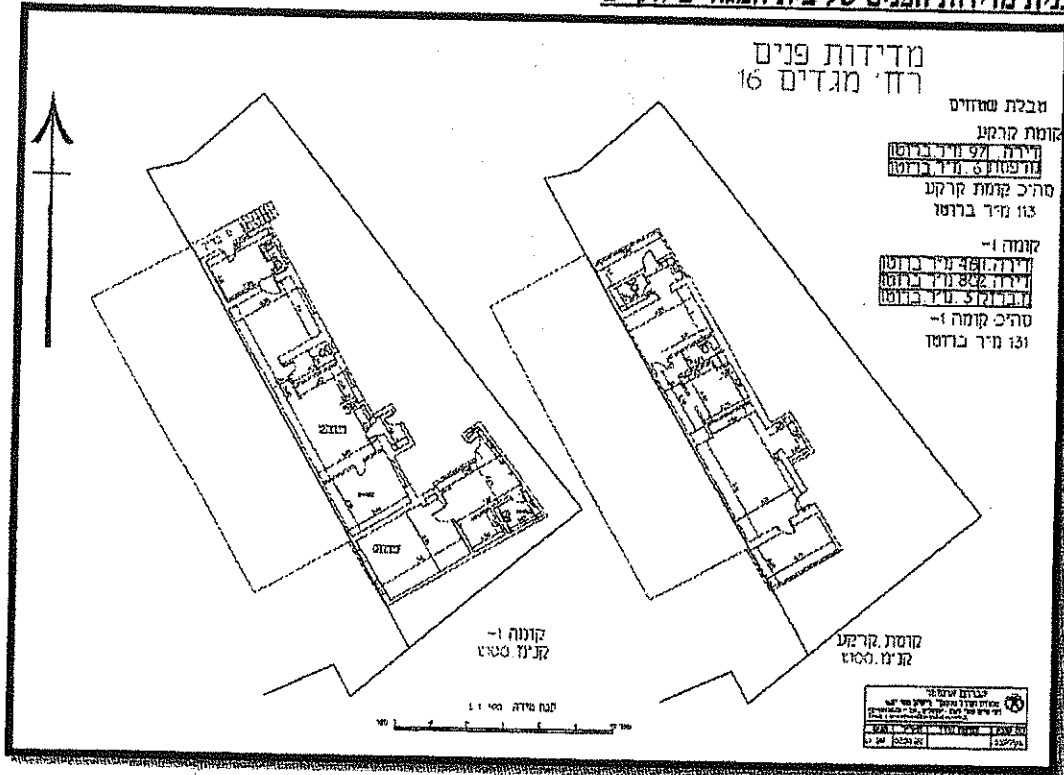
שטחי שירות מבוקשים הנגזרים משטחים עיקריים מבוקשים (יבדק ע"י בורר רישוק)

1. שטחים ע"פ 8% (משטח עיקרי מוצע) ועד 20 מ"ר לוח"ד למחסנים מ"ר
 2. שטחים עד 266 מ"ר למערכת טכנות, ת, אשפה, מכונות וכו' מ"ר
 3. שטח חניה ע"פ דין מ"ר
 4. שטח מ"ר עד 12 מ"ר לכל יחיד חניה מ"ר
 5. מבואות ודרי מדרגות משותפים מ"ר
 6. קומות עמודים מכלולת ומקורות (אם קומת מסלול קיימת לאו דווקא לשטח עיקרי) מ"ר
 7. מעברים צמודים מ"ר
 8. מרפסות שירות בשטח עד 5 מ"ר לכל יחיד חניה מ"ר
 9. שטחי שירות אחרים שהתוודע על פיתוחם או ע"פ דין מ"ר
 10. שטחי שירות ותת קרקעיים נוספים בענף למיל לרבות חניה מ"ר
 11. נוספות מותרות: 1. מקומות חניה שצוינו במסמך תכנון קרקע למתגלש בתוכנית המפרטות נוספות מ"ר

סך שטחי שירות מבוקשים להקמה מחדש _____ מ"ר

שם עורך הבקשה _____ תאריך _____ תע"מ _____

תכנית מדידות הפנים של בית המגורים הקיים



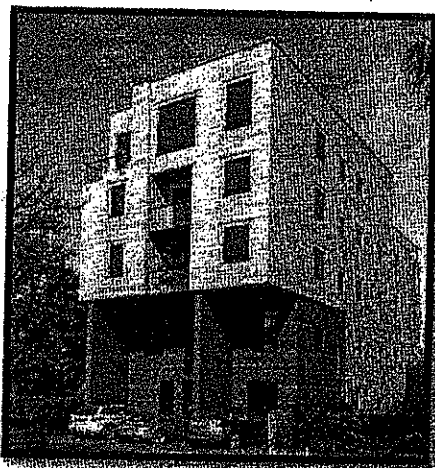
5.4.2. מספר הקומות
 א. הבקשה מושה ההתנגדות מבוקשת מכוח הוראות תכניות החזוק 10038. בהתאם לתודאות סעיפים 4:1.2.2 א2 לתכנית החזוק במגרש בהיקף של עד דצמס ניתן להגיע לבינוי בהיקף של 6 קומות.

ב. בחינת הבינוי המוצע בבקשה, על רקע הבניינים הסמוכים לו וחתך הרחוב, מלמד כי החלקה ממוקמת בסמיכות למבנים נוספים בהיקף בינוי של כ-5 קומות מצידה הדרומי ברחוב מגדים 22; כך גם קיים בינוי בהיקף של 5 קומות מצידה המזרחי של החלקה ברחוב מגדים 15 ו-17; וכך גם קיים בינוי בהיקף של 5 קומות מצידה המערבי של החלקה, ברחוב פרחי חן 7.
 בהתאם יפה נוף 23 ו-25 (הממוקם מצפון לחלקה) נמצאים בשלבי בניה בניינים בני 5 וחצי קומות; ביפה נוף 11 ו-17 בניינים בניינים בני 5 וחצי קומות; ברח' פרחי חן 3 בניינים בניין בן 6.5 קומות; ברח' פרחי חן 5 בניינים בניין בן 5 קומות; ברח' תרצה 10 ו-12 בניינים בניינים בני 6 קומות.

ג. טענת המתנגדים כי הבינוי המוצע הוא של בניין בן 6 קומות, נטולת כל יסוד, וגובלת, לצער המבקשים, ולא בפעם הראשונה, בהטעיה!

ד. בפרק ד' סע' 2 לחו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, מתאר מהנדס העיר, ברחל בתך הקטנה, כי "התכנית המוצעת מבקשת בינוי של 5 קומות בכל חתך". לפיכך, לא ברור מאין למדו המתנגדים כי הבינוי המוצע הוא של 6 קומות, ועצם העובדה כי המתנגדים טוענים לכך, מלמדת כי אינם בקיאים בפרטים וראוי כי היו עורכים בדיקה יסודית טרם טענתם בעניין.

ה. אין חולק כי תכנית החיזוק קובעת כי ניתן לאשר תוספת של 2.5 קומות ולא יותר מ-6 קומות בשטח עד דונם אחד, אך בשים לב להוראות המפורשת של סעיף 4.1.2.2 לתכנית החיזוק, קביעה זו מתייחסת ל-6 קומות מעל הקרקע כפי שניתן להבחין מהדמית הבניין המוצע, קיימת הלימה מדויקת בין הוראות התכנית לבין הבינוי המוצע, ומופע הבינוי והנסיגות הנרחבות בקומה 5 מייצרות מופע בינוי של 4.5 קומות בלבד – בדומה למס' הקומות הקיים בבניין המתנגדים, ובוודאי בדומה לסביבה.



ו. כאמור, הבניין תוכנן באופן אשר תואם את תכנית החיזוק 10038 וסקירה של כל הסביבה מלמדת כי אין המדובר בפריצת מדיניות או בסטייה בוטה מהתכנית שכן באזור מושא הבקשה ובפרט ברחוב מגדים מתנוססים בניינים בני 5-6 קומות.

חיבט השוואתי

כפי שפורט לעיל, הבניין המוצע תוכנן באופן אשר תואם את יתר הבנייה הרווחת באזור הן מבחינת אופי הבנייה באזור והצפיפות הנהוגה בו, כפי שיודגם להלן:

1. בניין בשלבי ביצוע והקמה ברח' מגדים 22 (המצוי בהמשך הרחוב – מרחק של כ- 50 מ' מבניין המבקשים):

אושרה בקשה להריסת בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל לקומת מרתף, סה"כ 20 יח"ד. לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

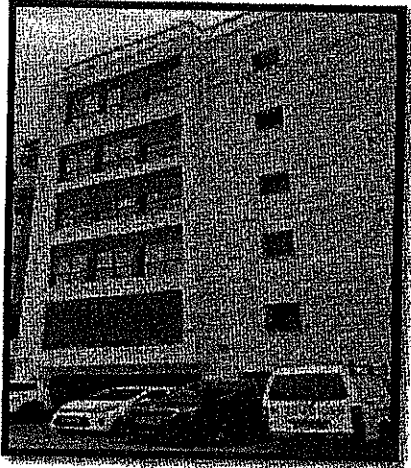




נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

2. 2 בניינים ברח' מגדים 15 ו-17 (מעבר לכביש):
אושרה בקשה לחיזוק בניין ותוספת בניה של 2 קומות (4 ו-5) מעל ל-3 קיימות, סה"כ 10 יח"ד. לא הוגשו התנגדויות לבקשה.



ראוי לחדגיש כי לעניין מעמדה הסטטוטורי של תכנית 16000 ביחס לתכנית החיזוק 10038, קבעה הוועדה כדלמן:

מערבון דשני רח"ב -
מספר תיק: 2016/0339.03
החלטת ועדה מתאריך 2/8/2017. לאשר את הבקשה בנפרד לענייני גובהים

בסעיף 97/09/2016 הבקשה נדחתה כיוון שטענה החלטת הוועדה לענין תכנית מפקדת היחיד:

"... נמצא כי הבקשה הוגשה בתחילה בהתאמה לתכנית 16000 ומפקדת.

על פי סעיף 97 א לחוק התכנון והבניה.

97 הראתה לגבי מתן האשר שאם על פי תכנית המפקדת תיקן: תשנ"ח.

לפי (ז) הסקירה הועדה החליטה לתכנן שבמסגרת, כאשר בסעיף 150 אשר לא ניתן לה חוק, לא ניתן כל החזר לפי סעיף 145 לגבי האמורקטין שבחוקים הותכנו שלא בהתאם לתכנית המפקדת.

הבקשה הוגשה דרך בשיטת דאר והחלטת ועדת עוד לעד נס' 270/17

" כי מאחר ותכנית המפקדת (16000) אינה מתייחסת בנסחיה כיום לסוגיית הנפקת היתרים לפי תנ"א 38, לא תבא סי' 23 לתנ"א 38 ולא בדרך אחרת, אין לדאוג בתכנית האופקית באשרות את תנ"א 38, ועל כן אין תחולה לפי 97 לחוק"

ניתן לאשר את התכנית במתכונת המוגשת לענין הסקירה בין תכנית המפקדת לתנ"א 38.

ליתר השקט החלטת הוועדה מ' תצטרפת להחלטה מיום 07/09/2016.

TEL. +972 (077) 207 5007 | FAX. +972 (077) 207 5003
Zarfati Space Building, floor 4
2 Noah Mozes St. Rishon Leziyyon, Zip 7565239
E-mail: office@nag.co.il

טל' 207 5007 (077) +972 1 מקס. 207 5003 (077) +972
בניין צרפתי ספייס, קומה 4
רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239
דואר אלקטרוני: office@nag.co.il

www.gelberglaw.co.il
עמוד 7 מתוך 18



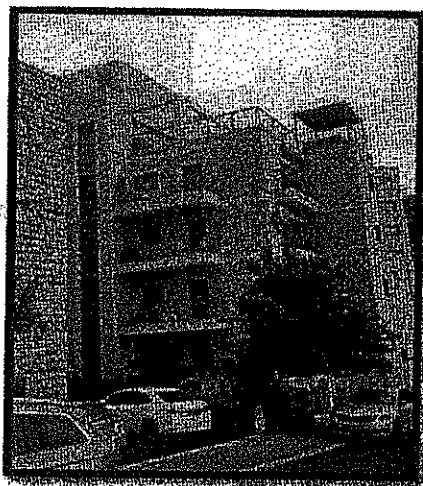
נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

3. בניין ברח' פרחי חו 7 (רח' מקביל ממערב הגובל בחלקה מושא החתנגדות ובמגדים

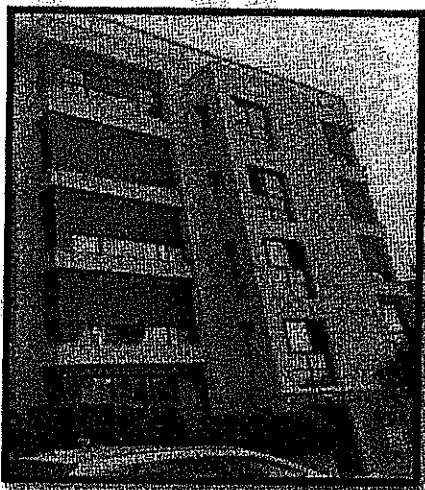
14):

אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (4 ו-5) מעל ל-3 קיימות, סה"כ 9 יח"ד, לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

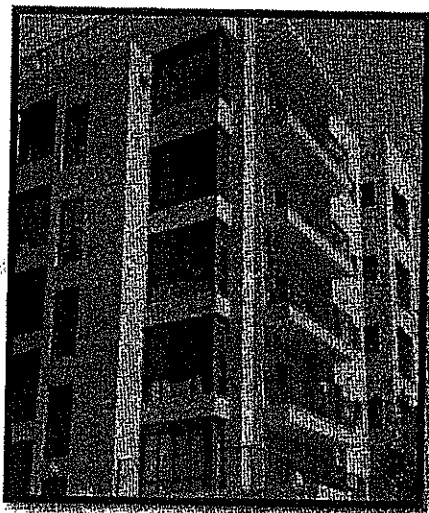


4. בניין ברח' פרחי חו 5 (רח' מקביל ממערב):

אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (4 ו-5) מעל ל-3 קיימות, סה"כ __ יח"ד, התנגדויות אשר הוגשו לבקשה זו נדחו ע"י הוועדה הנכבדה והבקשה אושרה בדעת רוב.



5. בניין ברח' בנין ברח' פרחי חזן 3 (רח' מקביל ממערב):
 אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (4 ו-5) מעל 3 קיימות, סה"כ 10 יח"ד,
 התנגדויות אשר הוגשו לבקשה זו נדחו ע"י הוועדה הנכבדה והבקשה אושרה בדעת
 רוב.



6. בניין ברח' יפה נוף 25 (מצפון לחלקה מושא התנגדויות):
 אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (4 ו-5) מעל ל-3 קיימות, סה"כ 11 יח"ד,
 התנגדויות אשר הוגשו לבקשה זו נדחו ע"י הוועדה הנכבדה והבקשה אושרה בדעת
 רוב. כיום הפרויקט בשלבי ביצוע ובנייה.

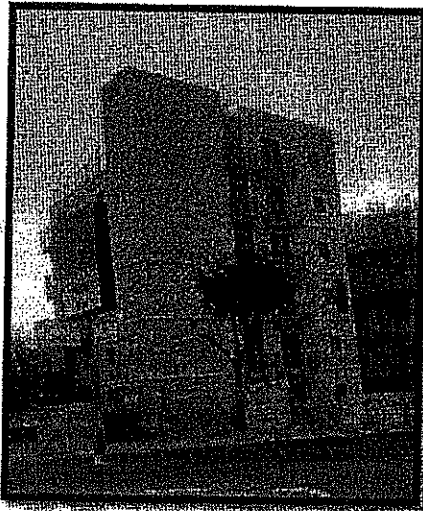




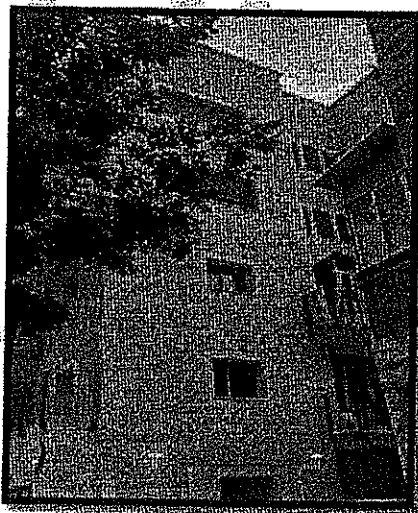
נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. בניין ברח' יפה נוף 23 (ממערב לחלקה מושא התנגדויות):
אושרה בקשה להריסת בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, ובמקומו הקמת בניין
מגורים בן 6.5 קומות מעל לקומת מרתף, סה"כ 18 יח"ד. התנגדויות אשר הוגשו
לבקשה זו נדחו ע"י הוועדה הנכבדה והבקשה אושרה בדעת רוב. כיום הפרוייקט
בשלבי ביצוע ובניה.



8. בניין ברח' יפה נוף 17 (ממערב לחלקה מושא התנגדויות):
אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (4 ו-5) מעל ל-3 קומות, סה"כ 12 יח"ד,
לא הוגשו התנגדויות לבקשה.



TEL. +972 (077) 207 5007 | FAX. +972 (077) 207 5003
Zarfati Space Building, floor 4
2 Noah Mozes St. Rishon LeZion, Zip 7565239
E-mail. office@nag.co.il

טל' +972 (077) 207 5007 | פקס. +972 (077) 207 5003
בניין צרפתי סמיים, קומה 4
רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239
דואר אלקטרוני. office@nag.co.il

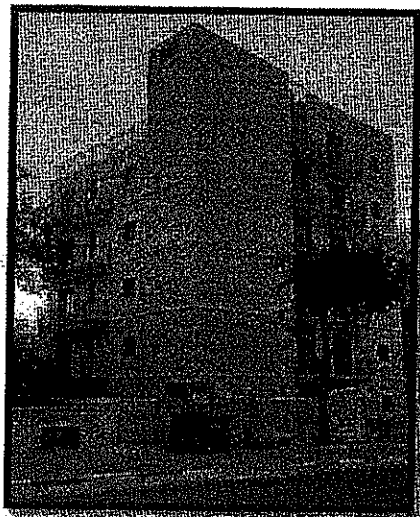
www.gelberglaw.co.il
עמוד 10 מתוך 18



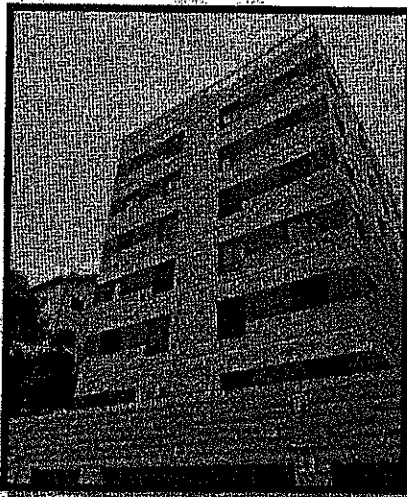
נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. בניין ברח' יפה נוף 11 (מצפון לחלקה מושא ההתנגדיות):
אושרה בקשה לחיזוק ולתוספת 2 קומות (5 ו-6) מעל ל-4 קיימות, סה"כ 12 יח"ד,
התנגדיות אשר הוגשו לבקשה זו נדחו ע"י הוועדה הנכבדה והבקשה אושרה בדעת
רוב.



10. תריח 10 ו-12 (מצפון לחלקה מושא ההתנגדיות):
אושרה בקשה להריסת בניי מגורים צמודי קרקע חד קומתיים, ובמקומם הקמת 2
בנייני מגורים בני 6 קומות מעל לקומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד.



כפי שניתן להבחין, סקירה של כל האזור מלמדת כי הבניין המבוקש בבקשה ישתלב
באופן מלא בסביבתו, וכי בניגוד לסענות המתנגדים אין משום חריגה מהוראות
תכנית החיזוק.

TEL. +972 (077) 207 5007 | FAX. +972 (077) 207 5003
Zarfati Space Building, floor 4
2 Noah Mozes St. Rishon LeZiyyon, Zip 7565239
E-mail. office@nag.co.il

טל' 207 5007 (077) +972 | פקס. 207 5003 (077) +972
בניין צרפתי סמיים, קומה 4
רח' נח מוזס 2, ראשון לציון, מיקוד 7565239
דואר אלקטרוני. office@nag.co.il

www.gelberglaw.co.il

עמוד 11 מתוך 18



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואות מקרקעין

5.4.3. מעמדה הסטטוטורי של תכנית 16000 ביחס לתכנית החיזוק
א. המתנגדים מנסים ליצור מצג בפני הועדה הנכבדה לפיו הבינו המוצע חורג באופן קיצוני מתכנית האב 16000. ייאמר כבר עתה, תכנית 16000 לא מוגדרת כתכנית, נקודה. התכנית נגנזה לפני מספר שנים, וכל ניסיון של המתנגדים לאחוז בהוראותיה ולהציג טענות כאילו בקשת המבקשים מנוגדת אליה, פסול, גובל בהטעיה, ומהווה ניסיון נואל של המתנגדים לזרות חול בעיני חברי הועדה.

ב. במסגרת ערר (י-ם) 270/17 שקד נ' הועדה המקומית לת"ב י-ם, חידדה ועדת הערר את המובן מאליו; תמ"א 38 ותכנית החיזוק 10038 שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א גוברות על כל תכנית אחרת.

ג. טענת המתנגדים לפיה במסגרת הערר נקבע כי תכנית החיזוק 10038 יכולה לגבור על תכנית 16000 רק כאשר מדובר על זכויות שאינה חורגות מגדר זכויות לפי תמ"א 38 מופרכת מעיקרא ואינה נכונה שכן בערר נקבע בדיוק ההפך.
כך נקבע:

"במישור הסמכות ולעניין חיקף הזכויות הקבוע בתמ"א 38, גוברות ההוראות הכלולות בתמ"א, יחד עם תכנית 10038, שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א, על כל תכנית אחרת. לפיכך, תכנית מופקדת, היא תכנית 16000-תכנית מתאר מפורסת לשכונת בית הכרם בירושלים, אינה יכולה לשנות את חיקף הזכויות שניתן לאשר לפי תמ"א 38 ותכנית 10038; אין לראות בתכנית המופקדת כסותרת את התמ"א או את תכנית 10038, כך שגם אם תאושר התכנית המופקדת כלשונה, ניתן יהיה במישור הסמכות לאשר את הבקשה לחיתור שהגישה העוררת. לפיכך לא חל סעיף 97(ב) לחוק בענייננו, ודין דחיית בקשת החיתור שהגישה העוררת על הסף, וניתנה על יסודו, להתבטל"

ד. מעבר לכך, במסגרת ערר (י-ם) 1075/19 ד"ר דוד וימימה יסלזון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, דחתה ועדת הערר את טענות העוררים בהתייחס לחריגה מהמדיניות התכנונית החלה במקום המאשרת בינוי של עד 5 קומות לעומת 8 קומות כפי שהתבקש בבקשה לחיתור, בקובעה ש"לקמן:

"הפעלת שיקול דעת הוועדה המקומית עת היא מאשרת חריגה מהמדיניות, נדרש להיבחן "במשקפיים תכנוניים" מהם ניבט מופע הבינוי, השתלבותו בהרחב ובסביבה, התכתבותו עם הבינוי בסביבה, ולא רק באופן דווקני מעצם סיוג המקרקעין לטור א או לטור ב. הפרמטרים ואמות המידה שנקבעו בהוראות תכנית האב, אינם משרתים את עצמם, כי אם נועדו לשרת תכלית תכנונית המאפשרת תוספת בינוי ועיבוי על הקיים, המשתלבת עם הסביבה והבינוי הקיים ולא פוגעת בו. דרוק - תוספת ואמות המידה שנקבעו בתכנית האב נועדו לקבוע סטנדרטים שיבטיחו כי תוספת הבינוי העתידית לא תחרוג משמעותית ממרקם הבינוי הקיים"

ה. בהינתן חתך הרחוב הקיים והבינוי המוצע, נדמה כי ואין לו בדל של פגיעה במדיניות התכנונית אל מול חיזוק המבנה הקיים ע"פ תכנית החיזוק, ודין כל טענות המתנגדים בעניין להידחות.

5.5. לסעיף 46 לכתב ההתנגדות, הבניין מתוכנן בהתאם להוראות תכנית החיזוק הקובעת קווי בניה שלא יפחתו מ-3 מ' בחזית הקדמית והאחורית וקווי בניה שלא יפחתו מ-2 מ' מבול המגרש הצדדי ומ-0 מ' בקיר משותף. יתרה מכך, קווי הבניה המוצעים, נבחנו ונבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ואושרו על ידם.

5.6. לסעיף 47 לכתב ההתנגדות, שטחי הדירות חושבו והוטמעו תחת מסגרת מלבנית בכל תכנית דירתית בבקשה לחיתור. לגבי מקומות החניה, כאמור, הוגש נספח תנועה אשר אומץ ואושר ע"י מחלקת הסדרי התנועה של עיריית ירושלים, ודי בכך כדי לדחות את כל טענות המתנגדים בעניין.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

5.7. לסעיף 48 לכתב ההתנגדות, מיקום מתקנים טכניים, לרבות יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה, ארונות תשתיות וכי"ב, סומנו בתכנית. מיקום הגז לא צוין בתכנית בשל היעדר דרישה לנושא בשלב זה.

5.8. לסעיף 49 לכתב ההתנגדות, כל הבניה המוצעת נמצאת בתחומי החלקה לפי תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך ואשר אושרה ע"י מחלקת המידע של עיריית ירושלים, ואין משום פלישה למגרש השכנים. כך גם באשר לפתרון החניה על כל היבטיו.

5.9. טענות המתנגדים ממחישות היטב את הקלות בה מועלות לכאורה טענות סרק מבלי לבדוק את העובדות ו/או להציג תימוכין.

6. התנגדות ער"ד יורם וינוגרד

6.1. בפתח הדברים יקדימו המבקשים ויצינו כי התנגדותו של ער"ד וינוגרד קנטרנית, לא עניינית, מופרכת ונטולת כל יסוד עובדתי. בהתנגדותו, מעלה ער"ד וינוגרד, בחוסר תום לב, טענות מן היקב ומן הגורן, המהולים לכאורה במניעים אישיים, בתקווה כי אחת הטענות תפגע במטרה, והכל בכדי להכשיל את בקשת המבקשים ולמנוע מהם לבצע את הפרויקט.

6.2. לסעיפים 5-1 לכתב ההתנגדות, טענת המתנגד לפיה בניין המבקשים מהווה חלק מבניין אחד בשל היותו בנוי בקיר משותף עם בניין השכן, מוטעית ביסודה ואין לה כל אחיזה ונחלה בדיני התכנון והבניה. שכן, חוק התכנון והבניה, בסעיף 1, מגדיר "בנין" כ"כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות... כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע".

הפסיקה הציעה פרשנות תכליתית למונח "בנין" שבחוק. בהתאם לכך נקבע כי "יציע" הניתן לניתוק מהווה אף הוא "בנין" (ע"פ 31/50 מלצקי נ' היועץ המשפטי). כך היה גם דינו של "סוכך" (ע"פ 600/68 מדינת ישראל נ' רונן) ושל עמוד החשמל (ת"פ 165/85 מדינת ישראל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ).

בפסק דינו של השופט ריבלין בע"א 1216/98 אבוטבול נגד ועדת ערר מחוז המרכז פ"ד נה(5) 114 (ניתן ביום 11.7.2001): "ביחוד הגדרה רחבה למונח 'בנין' התכוון המחוקק לפרוס את תחולת החוק המסדיר את הבנייה ואת השימוש בשטח שלגביו חלה התכנית על מכלול המתקנים והפעילויות הפיזיות".

זאת עוד, סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע, כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון וכל עוד לא הוכח אחרת, יש להניח כי הרישום בפנקסים משקף נכונה את המצב בשטח.

6.3. הבניינים אינם זהים במראם ובתכנונם האדריכלי. לכל בניין כניסה נפרדת. בניין המבקשים בנוי על חלקה קניינית נפרדת ונרשם כבית משותף ובו 3 דירות: תתי חלקות מס' 1, 2 ו-3. בדו"ח שנערך ע"י מהנדס העיר נקבע כי הבניין השכן נבנה בחלוף עשור מבניית בניין המבקשים.

6.4. יתרה מכך, בפרויקט תמ"א 38 רבים ברחבי הארץ ובפרט בירושלים, ועדות הרישוי אישרו בקשות להיתרי לבניינים שהיו בנויים בקיר משותף. כך, למשל, ברח' חרל"פ 26 א' בירושלים (גר"ח 30023/13), אושרה בקשה להריסת בניין בן קומה אחת ובו יחידת דיור אחת אשר בנוי בקיר משותף על חלקה בשטח של 306 מ"ר, ובמקומו, בהתאם לתכנית החיזוק הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומות מרתף. בדומה, ברח' שאול המלך 37 בירושלים (גר"ח 30106/101), אושרה בקשה להריסת בניין בן 2 קומות אחת אשר בנוי בקיר משותף על חלקה בשטח של 225 מ"ר, ובמקומו, בהתאם לתכנית החיזוק, הקמת בניין חדש בן 5 קומות. והרשימה עוד ארוכה.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואות מקרקעין

6.5. לנוכח האמור לעיל, ניתן ללמוד שחלל שניתן לגדור אותו באמצעות עמודים ייחשב כ"בית או בניין". לפיכך בניין המבקשים הוא בגדר "בניין" וכל ניסיון של המתנגד להגדירו אחרת שגוי ביסודו, ודין כל טענותיו בהקשר זה להידחות.

6.6. לסעיפים 6-8 לכתב ההתנגדות, הטענה כאילו מדובר בסוג של תמ"א 38 שלא הוגדר מראש אינה נכונה. מדובר בהריסה ובניה מחדש, בהתאם לסעי' 4.1.2.2. לתכנית החיזוק, של בניין שנבנה בשנות ה-40 של המאה הקודמת אשר על"פ חו"ד הנדסית נמצא מחויב בחיזוק. ככל שיש למתנגד טענות כנגד עצם מימוש מדיניות תכניות החיזוק בעיר ובפרט כנגד הגדרותיה והוראותיה, אין זה המקום לתקוף זאת ועליו היה להתנגד להוראות תכנית 10038 במועד שהופקדה להתנגדויות.

6.7. לסעיף 9-11 לכתב ההתנגדות, טענת המתנגד אינה נכונה וגובלת בהטעיה. בסעי' 3 לתכנית החיזוק נקבע ברחל בתך בקטנה כי הועדה רשאית להתיר הריסה ובניה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1.1.1980, לרבות למבנה שע"פ תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינה עולה על 400 מ"ר. הניסיון של המתנגד לסעוץ כאילו מדובר בהריסה של חצי בניין, שעה שקיימים דרישות, הן מטעם המבקשים והן מטעם מחלקת התכנון, המעידים כי המבנה מושא ההתנגדות ותמבנה הגובל נבנו במועדים שונים ואין ביניהם יסודות משותפים חרף הקיר המשותף ביניהם, חסר אחיזה במציאות, ודין כל טענותיו בעניין להידחות על הסף.

6.8. לסעיף 12 לכתב ההתנגדות, כל המבנים הקיימים בשטח התכנית אשר מיועדים להריסה, סומנו להריסה. עיון שטחי של המתנגד בתכנית ההיתר היה מאשש לו זאת ומייתר את הצורך בהתייחסות פרטנית מצד המבקשים.

6.9. לסעיפים 13-16 לכתב ההתנגדות, טענותיו השונות של המתנגד בדבר סיכונים הנדסיים שונים נטולות כל יסוד ראיתי, ונסמכות על השערותיו, חששותיו ופרי דמיונו בלבד של המתנגד, וחמור מכך אינן מגובות בראיות.

חו"ד קונסטרוקטיבית מטעם המבקשים התומכת בחו"ד שנייה מטעם מהנדס העיר, נבחנה בנוהל בקרה הנדסית על ידי מהנדסי הוועדה המקומית ונמצאה ראויה. בהיעדר תשתית עובדתית ראויה מטעם המתנגד, לרבות בדרך של הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית התומכת בטענותיו, דין כל טענותיו להידחות.

6.10. לסעיף 17 לכתב ההתנגדות, על המתנגד להציג ראיות קונקרטיות לסכנת קריסה ממשית ולא להסתפק בחששות תיאורטיים. בשורת פסיקות של בתי המשפט לאורך השנים נקבע כי אין למנוע בניה רק מחשש תיאורטי לקריסה, אלא יש לנקוט באמצעי זהירות, לרבות ואך לא רק, בדרך של יישום ההמלצות המפורטות בדו"ח הקרקע שנועד לפרויקט וקבלת אישור המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.

6.11. לסעיף 19 לכתב ההתנגדות, כל התנאים המפורטים בסעי' 4.1.2.2 (3) בתכנית החיזוק מתמלאים במלואם ולפיכך דין טענות המתנגד בהקשר זה להידחות. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, לא ברור כיצד המתנגד טוען כי המבנה השכן נבנה בשיטת בנה ביתך בלא שום ביסוס עובדתי והצגת אסמכתאות. כפי שהוזכר בפתח הדברים, כל טענות המתנגד הינן טענות סרק או טענות בעלמא שאין מאחוריהן דבר ושכל מטרותן היא לעכב, לסרב או פשוט לזרות חול בעיני הועדה הנכבדה מתוך מטרה ברורה – לטרפד את ביצוע הפרויקט של המבקשים.

6.12. לסעיפים 22-26 לכתב ההתנגדות, נדמה כי לטענותיו של המתנגד בדבר חריגה מתכנית 62, תוך התעלמות מתכנית החיזוק, יש להתייחס כלטענות הקוזאק הנגזל. המתנגד "שכח" לציין כי הבניין בו נמצאת דירתו הינו בן 4.5 קומות וכי אישור לתוספת של 2.5 קומות מעל 2 קומות שהיו קיימות ניתן עובר למועד אישור תכנית החיזוק. אם קיימת סטייה מתכנית 62, אזי הסטייה קיימת ביחס לבניין המתנגד בלבד, וככל שחפץ המתנגד לקיים את הוראות תכנית 62 במלואן, הוא מוזמן לפעול להוצאת צו להריסת 1.5 קומות בבניינו. הבינוי המוצע תואם ליתר הבנייה הרווחת בסביבה ולהוראות תכנית



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

החזיק כמובהר בהרחבה בסעי' 5.4.1 לעיל. לעניין שטחי הדירות, ראוי לציין כי שטח הדירות הרשום בלשכת רישום המקרקעין הינו שטח נטו בעוד ששטח בניה לפי חוק התכנון והבניה כולל את עובי הקירות ושטח מקורה, כך שחישוב השטחים שנעשה ע"י המתנגד שגוי ביסודו.

6.13. **לסעיף 27 לכתב ההתנגדות**, קווי הבניין תואמים לחלוטין את קווי הבניה המותרים ע"פ תכנית החזיק לבניין עד 5 קומות. כמו כן, לפי תכנית המתאר, מותר לבנות בקו בניין צדדי אפס עם בניין קיים בכפוף להסכמת בשכן בקיר המשותף – והסמכה זו קיימת. יתור על כן, קווי הבניה נבחנו על ידי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ואושרו על ידם, ודי בכך כדי לרחות את כל טענות המתנגד בעניין.

6.14. **לסעיפים 28-30 לכתב ההתנגדות**, יוער, שוב ולא בפעם הראשונה, כי מדובר בשני בניינים נפרדים על חלקות נפרדות שנבנו מכוח היתרים נפרדים שמתפקדים באופן עצמאי, ולכן בהקשר זה לא קיימת למתנגד זכות להתנגד. אין זה מתקבל על הדעת כי השערותיו של המתנגד יהפכו לכר פורה לטיעומים שונים ומשונים ללא כל ביסוס עובדתי, וראוי כי תתקבל התייחסות הוועדה לעניין זה.

6.15. המתנגד בנה לעצמו תיאוריות קונספירציה מפוקפקות ומציג בפני הוועדה כאילו מדובר באמת. בין המבקשים לבין בעלי הזכויות בחלקה הצמודה אין משום קשר עסקי, תכנוני, חברי וכד"ב, וכל ניסיון של המתנגד ליצור מעין מצג כזה, מהווה ניסיון ציני, בוטה ופסול שלו לפגוע בבקשת המבקשים ובשמן הטוב. ככל שיש למתנגד שאלות הקשורות בבעלי הזכויות בחלקה הצמודה, הוא מוזמן לפנות אליהם ישירות לקבלת מענה.

6.16. בסעיף 31 מפנה המתנגד להסבר שניתן ע"י הוועדה המחוזית לת"ב בת"א בקשר לבניה בקיר משותף. בהתעלם מהעובדה שהמתנגד לא ציין את פרטי ההחלטה, המבקשים מבקשים להפנות את המתנגד לסעיף 4.1.3 בתכנית רובע 4 בת"א (תא/ 3729/ א), הקובע באשר לבניה בקיר משותף במסגרת תמ"א 38, כדלקמן:

4.1.3	בניה בקיר משותף
1. בבנינים חבניים בקיר משותף: הוועדה המקומית לאתר קבלת תוכנית דמי מהנדס העיר, תחיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחיפוי עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת זירות קיימות. כאשר בסעיף 4.1.3, בכפוף להסכמת המעלים בחלקה הצמודה, פרטים לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בהתאם לתאוריות בלבד.	
2. בבנינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בניה בקיר משותף בפרווח הצדדי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 4.1.3. בכפוף להגשת בקשות להיתר בניה, של שני המגרשים באתר ובאישור אחר, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבניה בעת ובמסגרת אחת וביצוע פרטים לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבניה על פי סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הורחב ובתנאים להנחיות הוועדה המקומית / רשות ראשי כמפורט בסעיף 6.3.	

6.17. נדמה אם כן, כי דווקא טענות המתנגד כנגד הריסת בניין הבנוי בקיר משותף במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38, הן חריגות ולא הכלל.

6.18. לעניין החלקה הצמודה, יצוין כי על פי מידע שנמסר למבקשים מאדריכל הפרויקט, מר חיים שחר, בעלת הזכויות בחלקה הצמודה (מגדים 18), חברת "קמה יזמות ובניה" שכרה את שירותיו לצורך תכנון פרויקט תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה הדומה במאפייניו לבינוי המוצע ע"י המבקשים.

הודעת החברה על קידום פרויקט מטעמה בחלקה התמודה והסכמתה לבקשת המבקשים, רצ"ב כנספת א'



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואל מקרקעין

6.19. לעניין סעיפים 32-34 לכתב ההתנגדות:

א. הנחיות מרחביות – התכנון המוצע מבוסס על ההנחיות המרחביות למבנים עד 10 קומות שפורסמו ע"י אגף התכנון בירושלים, ועומד בעקרונות נפחי הבניה, המפגש עם הקרקע, פרטי החזית וגג המבנה ובהתאם לתקנות כיבוי אש. ככל שהמתנגד סבור שלא, יתכבד להוכיח טענותיו בראיות קבילות.

ב. אישור חברת "פזג" – בשלב זה המבקשים לא נדרשו להציג אישור מחברת "פזג" כתנאי לקידום הבקשה, ככל שידרשו המבקשים להציגו בעתיד, הרי שיפעלו מידית בעניין.

ג. הקמת גדר – המתנגד מקדים את המאוחר. עובר לקבלת צו לתחילת עבודות, יפעלו המבקשים למילוי מלוא כללי הבטיחות לשם הבטחת פעילות בניה בטיחותית באתר, לרבות בדרך של הצבת גדר בגבול חלקה 96.

ד. עוגנים – הפתרון הקונסטרוקטיבי אינו כולל החדרת עוגנים לחלקות הסמוכות, כך שדין כל טענות ו/או דרישות המתנגד בהקשר זה להידחות.

6.20. לסעיף 35-36 לכתב ההתנגדות, כאמור לעיל, הפתרון הקונסטרוקטיבי אינו כולל החדרת עוגנים לחלקות הסמוכות ולכן דין כל טענות המתנגד בהקשר זה להידחות.

אישור מטעם מהנדס הפרויקט כי לא מתוכננת החדרה של עוגנים לחלקות הסמוכות, רצ"ב כנספח ב'

6.21. לסעיף 37 לכתב ההתנגדות, בשלב זה, לא התבקשו המבקשים להעמיד כתב שיפוי וערבויות, לכשיתבקשו (וככל שיתבקשו) ייעשו זאת בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

הפרויקט המוצע יבוצע באמצעות ליווי בנקאי סגור, כך שתנוח דעתו של המתנגד בכל הקשור ליכולת הכלכלית של המבקשים לבצע את הפרויקט ולהתמודד עם תביעות קונטרניות. מעבר לאמור, המבקשים אינם מוצאים לנכון להתייחס להשמצות הפרועות הנוספות בעניין מצד המתנגד, אשר יותר משיש בהם כדי ללמד על המבקשים, יש בהם כדי להעיד על אומדן ועל סגנונו של המתנגד.

6.22. לסעיף 38 לכתב ההתנגדות, לא ברור מאין קיבל המתנגד את המנדט להודיע בשמם של בעלי הזכויות בחלקות הצמודות כי תוגשנה תביעות נזיקין כנגד המבקשים. הודעתו זו רק מוכיחה שכל התנגדותו לבקשת המבקשים נובעת אך ורק משטמה ושנאה למבקשים, ושאיפתו היא אחת – לסרפד את ביצוע הפרויקט של המבקשים. שנית, ככל שקיימת למתנגד ולבעלי הזכויות בחלקות הצמודות זכות בדין להגשת תביעות, הרי שזכותם לפעול בהתאם ואין המבקשים קובעים מסמרות בהקשר זה. יחד עם זאת, ולמען הסדר הטוב, יצינו המבקשים כי סעיף 197 לחוק מתייחס לפגיעה במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ולא היתר.

6.23. לסעיפים 39-41 לכתב ההתנגדות – המתנגד "יורה" אש וגפרית ומפריח בדיות והזיות שהמבקש תלש את השלטים, שעה שקיימות הוכחות מצד חברת הפרסום כי השלטים נצפו תלויים בחזית הבניין אף בחלוף 30 ימים ממועד תלייתם, ולא בחלוף 15 ימים כמתבקש ע"פ דין. המתנגד לא בוחל בשום אמצעי כדי לפגוע בבקשת המבקשים אפילו עד כדי הוצאת דיבתם. אם התבטאויות במסגרת הליך משפטי / תכנוני לא היו מוגנות בחוק מפני תביעת לשון הרע, הרי שהמבקשים היו פועלים ללא הרף להגשת תביעת לשון הרע כנגד המתנגד בעניין.

בניגוד לטענות המתנגד, לא נפל ולו פגם אחד בהליך הפרסום או במשלוח ההודעות. חברת הפרסום תיעדה את פרסום תליית השלטים, מועד תליית השלטים, מיקום תליית השלטים, מסרה הודעות



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואות מקרקעין

אישיות לכל הבעלים והמחזיקים ובמגרשים הגובלים, פרסמה מודעות בעיתונים, תייקה אסמכתאות בתיק הרישוי – הכל בהתאם לחוק התר"ב ותקנותיו, והנחיות אגף הרישוי בעירייה.

בשולי הדברים יצוין, כי טענת הפגם בפרסום אינה רלוונטית למתנגד שכן הלה הגיש התנגדות, ואין הוא רשאי להעלותה בשם מתנגד פוטנציאלי.

6.24. **לסעיף 44 לכתב ההתנגדות** – עצם הטענה של המתנגד על היעדר התייחסות של המבקשים למי תהום, מוכיחה שהתנגדות המתנגד לא הוגשה בתום לב והיא הוגשה מטעמים שבינם לבין התנגדות תכנונית אין ולא כלום.

הלא ברור לכל בר בי רב, כי מאחר שירושלים שוכנת בגובה של כ-700 מטרים מעל פני הים – מאות מטרים מעל מפלס מי התהום, אין אפשרות לבצע שאיבה של מי תהום. מדובר בטענת סרק מטעם המתנגד, לשון המעטה, אשר נטענת תוך הטעיית הועדה הנכבדה.

6.25. **לסעיפים 45-51 לכתב ההתנגדות** – המבקשים לא נדרשו להציג בשלב זה אישור מטעם משרד התחבורה ו/או מי מטעמו לפרויקט המוצע, ככל שידרשו בעתיד הרי שבוודאי יפעלו לקבלו. כנ"ל לגבי יתר האישורים המוזכרים.

N



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. סיכום:

- 7.1. סקירה של כל האזור מלמדת כי הבניין המבוקש בבקשה ישתלב באופן מלא בסביבתו.
- 7.2. כתבי ההתנגדות של העוררים מעלים טענות מן היקב ומן הגורן, חלקן במפורש, חלקן במשתמע, חלקן בדרש וחלקן בסוד. נדמה כי המתנגדים, הבקיאים היטב בנפתולי התכנון והבניה, מנצלים זאת גם כדי להתיש את מוסדות התכנון וגם כותבים את טענותיהם, כך שבמעלה הדרך יוכלו לטעון בערכאות הערר שהטריבוניל דמטה לא התייחס לכל טענותיהם. בהקשר זה נציין כי ההתייחסות לגופן של הטענות נעשתה על ידי המבקשים למעלה מן הצורך שכן כל טענות המתנגדים בדבר חריגה משמעותית מהתכניות התקפות נטולות כל ביסוס.
- 7.3. המתנגדים החליטו לנהל מלחמת חורמה המונעת משנאה היסטורית גרידא וצרות עין כלפי המבקשים שכל מגמתה היא אך ורק התנגדות לשם התנגדות ללא שום ביסוס עובדתי או משפטי, ותחת כל עץ רענן זועקים מדה על העוול שכביכול שייגרם להם בשל הפרויקט המתוכנן אותן בדו מליבם ללא שום ביסוס.
- 7.4. נדמה כי כשם שחובתה של הועדה לשמוע, בלב פתוח ונפש חפצה, את מי שזכאי להגיש התנגדות כך מחובתה שלא לשמוע את מי שלא זכאי להגיש התנגדות ונדמה כי התנגדות המתנגדים מחדדת את החשיבות בהקפדה על עניין זה.
- 7.5. תוספת הבינוי עבור חיזוק מבנים והתחדשות עירונית, היא נגזרת של מדיניות התכנון הנונת עדיפות לחיזוק מבנים, ולהתחדשות עירונית. כפי שנפסק לא אחת "אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר כך תמיד" (עת"מ (נצ) 134/01 אליעזר שלמה שיק נ' הועדה המקומית הגליל המזרחי, פורסם בנבו).
- 7.6. ידוע כי "האדם יראה לעיניים ואלקים יראה ללב" (שמואל א', ט"ז, ז'). האמנם גם המתנגדים נתברכו באותו חוש אלוקי של ראיית לבב וצפיות מצפוני אדם וכוונות עתיד? הלא קבעו הד"ל כי "אין לו לדין אלא מה שעיניו רואות" (בבא בתרא קלה עמוד ב'). קילורין לעיניים הן מילותיו של הגאון הרא"ש (רבי אשר בן יחיאל (1250-1327), שהיה מגדולי פרשני התלמוד והפוסקים) בהלכותיו למסכת בבא בתרא דף ד עמוד ב: "שלא נתנו חכמים גבול וקיצבה למי שיש לו לסלק חיזקו מחבירו דבר קיים לדורי דורות אלא מספיק מה שמסלק חיזקו ממנו לפי שעה ואם אחר כך יזיקנו יש שופטים בארץ" ואף בשיטת משפטנו נאמר ברורות כי אין דנים את ההווה על סמך חיזוי עתידות!
- 7.7. לדידם של המבקשים, לא הונח שמץ של תשתית עובדתית, משפטית ותכנונית בפני הועדה ע"י המתנגדים המצדיק את שינוי הבינוי המוצע, לפיכך מתבקשת הועדה לדחות את התנגדותם של דיירי בניין מגדים 14 ולאשר את הבינוי המוצע במלואו.

בכבוד רב ובנכבד
נאור גלברג ע"ד ושמאות מקרקעין
ב"כ המבקשים

תוכן עניינים

מס'	שם חנספח	עמ'
1	הודעה והסכמה מטעם חברת קמה יזמות ובניה	21
2	חתייתסות מהנדס הפרויקט לדיפון ועוגנים	23

נספח 1

**הודעה והסכמה מטעם חברת קמה
יזמות ובניה**

עמ' 21

קמה יזמות ובניה

8.11.2023

לכבוד:

מחלקת הרישוי

עיריית ירושלים

הנדון: תמא 38.2 מגדים 16 תיק בניין 2023/134

אני מאיר דוד מבעלי חברת קמה יזמות ובניה מודיע בזאת לועדה כי אני מקדם תכנית להיתר בתמא 38.2 הריסה ובניה מחדש במגדים 18 בחלקה הצמודה למגדים 16. הבניין המתוכנן במגדים 18 בעל מופע דומה מהרחוב לבניין החדש המוצע במגדים 16.

הנני לציין כי אין לי כל התנגדות לבניין המוצע במגדים 16.

בברכה

מאיר דוד

חברת קמה יזמות ובניה

קמה יזמות ובניה בע"מ
516545449

נספח 2

התייחסות מהנדס הפרויקט לדיפון ועוגנים

עמ' 23

Elie Benoualid Civil Engineering



אלי בנואליד מהנדסי בנין

ירושלים, 5 אוקטובר, 2021

לכבוד:

אדריכל לחים שחר

באמצעות דוא"ל: chaim@chaimshachar-arch.com

א.נ.

הנדון: חפירת ודיפון לפרויקט ברחוב מגדים 16 בירושלים

בפרויקט ברחוב מגדים 16 בירושלים, לא מתוכננים עוגנים או ברגי שלע בדיפון בכיוון הבניין ברחוב מגדים 14. לא תהיה כל תדירה של אלמנטים הנדרשים לדיפון לתחום המגרש השכן.

הפרויקט מלווה על ידי יועץ קרקע מנוסה "קלוג יועץ קרקע וגיאוטכניקה" וכל העבודה תבוצע בחתאם לדו"ח שהוכן על ידו.

אלי בנואליד
מהנדס בנין
בכבוד רב
מחשבות, דרך חברון 101, ירושלים 93480
טל. 02-6713591, פקס 02-6710345, נייד 052-2650834
א.נ. (א)
מהנדס אלי בנואליד

העתק:

עמיד נאור גלברג

באמצעות דוא"ל: naor@nag.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלעד וייסטון / תאריך: 13:10 18/07/2023 / מספר בקשה: 2046618
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ויסטון
שם פרטי:	אלעד
דואר אלקטרוני:	elad@weislaw.co.il
תעודת זהות:	033661554
מספר תיק רישוי:	2023/0134.00

סטטוס טיפול

11:41 10/09/2023
נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

13:10 18/07/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0134.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	אלעד
שם פרטי:	ויסטון
שם משפחה:	ת.ז.
סוג זיהוי:	033661554
מזהה:	3001879
טלפון נייד:	



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

כ"ט תמוז תשפ"ד
ראשון 04 אוגוסט 2024

- מבלי לפגוע בזכויות -
במסירה אישית + מסירה אלקטרונית

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
מרח' כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: תגובה לצרופת מיום 26.5.2024 מטעם המתנגדים לפרויקט
(בקשה לחיתור בניה מס' 134/2023)

בהמשך לבקשת חיתור הבנייה שבנדון, ובהתייחס להתנגדויות שהוגשו מטעם המתנגדים על צרופותיהן, מתכבד הח"מ להגיש בזאת סיכום מקיף של התייחסות מהנדסי הפרויקט. סיכום זה כולל התייחסות מעמיקה להיבטים ההנדסיים והמשפטיים הקשורים באופן הדוק לפרויקט, תוך מתן דגש מיוחד לטענות שהועלו על ידי המתנגדים ו/או נציגיהם, ובפרט לטענות שהועלו בחוות הדעת ההנדסית שהוגשה על ידי אינג' ירון שלומי, המייצג את המתנגדים.

מסמך זה מבוסס על חוות הדעת המקצועיות שהוכנו על ידי צוות המומחים המלווה את הפרויקט, ובכללם:

1. מר ניר גוטסמן, יועץ הקרקע של הפרויקט מטעם חברת "קלגו ייעוץ קרקע וגיאומכניקה", אשר הכין את דר"ח הקרקע המקיף מתאריך 16.12.2021.

2. מר אלי בנואליד, מהנדס בניין.

הפרויקט המתוכנן כולל הריסה של מבנה קיים ובנייה של מבנה מגורים חדש שכולל 5 קומות מעל 2 קומות מרתף. העבודות כוללות חפירה למפלס המרתף התחתון בגובה של כ-8.0 מ' בצד רחוב מגדים ולגובה של כ-4.0 מ' ביחס למגרשים השכנים ממזרח וממערב (מגדים 14 ו-18).

הח"מ מתכבד לפרט את ההיבטים ההנדסיים, הבטיחותיים והמשפטיים של הפרויקט, תוך התייחסות מעמיקה לכל הסוגיות שהועלו על ידי המתנגדים. הח"מ מאמין כי מידע זה יסייע לוועדה בקבלת החלטה מושכלת בנוגע לאישור הפרויקט.

הח"מ מבקש להדגיש כי כל העבודות המתוכננות יבוצעו בהתאם לתקנים הישראליים הרלוונטיים, תחת פיקוח הנדסי צמוד, ותוך שמירה קפדנית על בטיחות המבנים הסמוכים והסביבה.

לחלו פירוט תהתייחסויות מהנדסי הפרויקט:

1. בנוגע לחפירה והדיפון, המהנדסים מבהירים כי יבוצע תכנון מפורט הכולל שיפועי חפירה ומרווחי עבודה מתאימים. הם ממליצים על שימוש בשיטת "תימוך פסיבי" עם קורות פלדה פנימיות, אשר תמנע את הצורך בברגי סלע החודרים למגרשים סמוכים. שיטה זו נחשבת לבטוחה ויעילה, ומיושמת בהצלחה בפרויקטים רבים בעלי מאפיינים דומים. חשוב לציין כי כל עבודות הדיפון והחפירה יתבצעו אך ורק בתחום המגרש של מר רוסו, ללא כל חדירה או השפעה ישירה על המגרשים השכנים.

2. הסקר הגיאולוגי שבוצע באתר מצביע על מסלע סביר, האופייני לאזור ירושלים. המהנדסים מדגישים כי שיפועי החפירה המתוכננים (2:1 או 2.8:1) תואמים את המלצות התקן הישראלי (ת"י 940.1) ומתאימים לתנאי הקרקע הקיימים. הם מציינים כי הטענות לגבי "תחלואים" בקרקע, כפי שהועלו על ידי המתנגדים, הן מוגזמות ואינן משקפות את המציאות ההנדסית בשטח.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמואל מקרקעין

3. בהתייחס לקידוחי הדריל המתוכננים, המהנדסים מסבירים כי מדובר בקידוחים קטנים ונקודתיים, בעלי השפעות ויברציה מינימליות. הם מדגישים כי קידוחים מסוג זה מבוצעים באופן שגרתי בפרויקטים דומים בירושלים, גם בקרבת מבנים קיימים, ללא כל בעיות מיוחדות. לגבי החשש מפני "בצבוק" של צמנט במגרשים השכנים, המהנדסים מבהירים כי מדובר בתרחיש לא סביר, בהתחשב בשיטות העבודה המקובלות ובלחצי ההזרקה הנמוכים יחסית.
4. נושא הוויברציות זוכה להתייחסות מיוחדת. המהנדסים מתחייבים לבצע ניטור רציף של ויברציות במהלך העבודות, כולל אפשרות לניטור אלחוטי 24/7. הם מציינים כי בשל אופי המסלע באתר, שאינו קשה במיוחד, עוצמת הוויברציות צפויה להיות נמוכה יחסית. עם זאת, הם מדגישים את מחויבותם לשמירה על בטיחות המבנים הסמוכים ונכונותם להתאים את שיטות העבודה במידת הצורך.
5. בנושא הניקוז, המהנדסים מתחייבים מכל יוצג פתרון ניקוז מפורט בתכנון הסופי, אשר ימנע הצטברות מים בגב קירות המרתף. הם מדגישים כי במקרה של ביצוע קיר דיפון מכלונסאות בכל ההיקף, הסיכון להצטברות מים פוחת משמעותית. הטענה לגבי אפשרות של "עליית מפלס מי תהום במגרש השכן" נדחת על ידם כלא מציאותית.
6. לבסוף, בהתייחס לטענות לגבי השפעת מנהרות כביש 16, המהנדסים מבהירים כי המנהרות נמצאות במרחק של כ-60 מטר מתחת לפרויקט. הם מסבירים כי בהתאם לעומסים הצפויים מהמבנה המתוכנן, ובהתחשב בשכבות הסלעיות המאפיינות את האזור, לא צפויה כל השפעה על המנהרות או מהן על הפרויקט. הם גם דוחים את הטענה לגבי "הפרת הקרקע" עקב פיצוצים בעת כריית המנהרות, ומסבירים כי השפעות פיצוצים כאלה מוגבלות למטרים בודדים סביב המנהרה ולא למרחק של עשרות מטרים.
7. לסיכום, המהנדסים מדגישים כי הפרויקט המתוכנן עומד בכל הדרישות ההנדסיות והבטיחותיות הנדרשות. הם מתחייבים לביצוע מקצועי ובטוח של העבודות, תוך שמירה קפדנית על בטיחות המבנים הסמוכים והסביבה. התייחסותם המקיפה והמקצועית מספקת מענה מבוסס ומשכנע לכל הטענות והחששות שהועלו על ידי המתנגדים לפרויקט.

חתיבת תקניני-משפטי:

8. הפרויקט המוצע ברחוב מגדים 16 בירושלים מהווה ביטוי מובהק למימוש זכות הקניין וזכות הפיתוח של בעל הקרקע, מר מאיר רוסו. זכויות אלו מעוגנות היטב במערכת המשפט הישראלית, החל מחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, דרך פסיקות עקביות של בית המשפט העליון, ועד לחקיקה ספציפית בתחום התכנון והבנייה. חשוב להדגיש כי זכויות אלו אינן מוחלטות, אלא כפופות לאיזון ראוי עם אינטרסים ציבוריים וזכויות של צדדים שלישיים, איזון שהפרויקט הנוכחי מקפיד לשמור עליו.
 9. התוכנית המוצעת עומדת בקנה אחד עם דרישות תוכניות המתאר החלות על המגרש, ללא סטיות מהותיות או בקשות להקלות חריגות. עובדה זו מחזקת את הטענה כי הפרויקט מהווה מימוש סביר ומתוכנן של זכויות הבנייה המוקנות לבעל הקרקע על פי דין. יתרה מכך, הפרויקט תורם לאינטרס הציבורי בכמה מישורים: ראשית, הפרויקט מחזק את המבנה הקיים ומשפר את עמידתו בפני אירועים סיסמיים, ובכך מגביר את בטיחות הדיירים והסביבה כולה; שנית, הוא מוסיף יחידות דיור חדשות לעיר ירושלים, דבר התואם את המדיניות הממשלתית והעירונית להגדלת מלאי הדיור ולהתמודדות עם מצוקת הדיור; שלישית, הפרויקט תורם משמעותית להתחדשות העירונית באזור, מה שצפוי להוביל לשיפור ניכר באיכות החיים של התושבים ולהעלאת ערך הנכסים בסביבה. חשוב לציין כי התחדשות זו כוללת לא רק את שיפור חזות המבנה, אלא גם שדרוג תשתיות, שיפור נגישות, והתאמה לסטנדרטים עדכניים של בנייה ירוקה.
- יתרה מזאת, הפרויקט מהווה דוגמה ליישום מוצלח של מדיניות התכנון הלאומית, המעודדת חיזוק מבנים ישנים והתחדשות עירונית. בכך, הוא משמש כמודל לפרויקטים עתידיים ומעודד בעלי נכסים נוספים באזור לשקול מהלכים דומים, מה שעשוי להוביל לשיפור כולל של המרקם העירוני בשכונה ובעיר.



נאור גלברג

משרד עורכי דין נדל"ן ושמאות מקרקעין

10. כל הטענות ההנדסיות והבטיחותיות שהועלו על ידי המתנגדים זכו למענה מקצועי, מפורט ומבוסס מצד יועצי הפרויקט. חשוב לציין כי לא הוצגו טענות המצביעות על פגיעה ממשית ובלתי סבירה בזכויות המתנגדים או על סיבה חוקית מוצדקת למניעת הפרויקט. בהקשר זה, ראוי להזכיר את עקרון הסבירות והמידתיות, המהווה אבן יסוד במשפט המנהלי הישראלי. התוכנית המוצעת מאזנת באופן ראוי בין זכויות יוזם הפרויקט לבין האינטרסים של השכנים והציבור, תוך שימוש באמצעים סבירים ומידתיים העומדים בסטנדרטים המקובלים בענף הבנייה ובפסיקה הרלוונטית.

11. הפרויקט מתוכנן לביצוע תוך הקפדה יתרה על כל הדרישות ההנדסיות והבטיחותיות הנדרשות. זה כולל תכנון מפורט של החפירה והדיפון, שימוש בשיטות בנייה מתקדמות ובטוחות, וניטור רציף של ההשפעות על הסביבה. נקודה חשובה במיוחד היא שכל העבודות מתוכננות להתבצע בתחום המגרש של מר רוסו, ללא חדירה למגרשים סמוכים, תוך שמירה קפדנית על בטיחות המבנים הסמוכים והסביבה. גישה זו עולה בקנה אחד עם עקרונות המשפט הציבורי והפרטי כאחד, המחייבים שמירה על זכויות הקניין של כל הצדדים המעורבים.

12. חשוב להדגיש כי הפרויקט נבחן לעומק על ידי גורמי מקצוע מוסמכים, כולל מהנדסים, אדריכלים ויועצים מתחומים שונים. כל אלה הגיעו למסקנה כי הפרויקט ישים מבחינה הנדסית ובטוח לביצוע. בנוסף, הפרויקט עומד בכל הדרישות הרגולטוריות הרלוונטיות, כולל תקנות התכנון והבנייה, תקנים ישראליים, והנחיות מקצועיות של הרשויות המוסמכות.

13. לסיכום, לאור כל הנאמר לעיל, אין כל מגיעה חוקית, תכנונית או הנדסית לביצוע הפרויקט. הפרויקט עומד בכל הדרישות הרלוונטיות ומהווה פיתוח ראוי ורצוי של המגרש, התואם את מדיניות התכנון העירונית ואת עקרונות המשפט הישראלי בנוגע לזכויות קניין ופיתוח. יתרה מזאת, הפרויקט מייצג איזון ראוי בין האינטרסים של היזם, השכנים והציבור הרחב, תוך שמירה על עקרונות של פיתוח בר-קיימא ושיפור המרקם העירוני. לפיכך, דין טענות המתנגדים ובפרט של אינ' ירון שלומי במסגרתו חוות דעתו – להידחות.

בכבוד רב ובברכה,
נאור גלברג, עו"ד ושמאי מקרקעין
ב"כ המבקשים

תאריך: 24.07.2024
מס' פרויקט: 1037

לכבוד:

מזמין העבודה – מר בן רוט

הנדון: התייחסות יועץ קרקע לחוות דעת הנדסית

מבנה מגורים, בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, מגדים 16 ירושלים

בתאריך 07.07.2024 הועברה למשרדנו להתייחסות, חוות דעת הנדסית שנכתבה ע"י אינג' ירון שלומי המייצג שכנים מתנגדים לתוכנית הבנייה בפרויקט. מסמך זה מפרט את התייחסותנו לחוות הדעת.

1. כללי:

- א. במסגרת הפרויקט מתוכננת הריסה של מבנה קיים ובנייה של מבנה מגורים חדש שיכלול 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- ב. במסגרת העבודות מתוכננת חפירה למפלס המרתף התחתון (כולל עובי הביסוס שיידרש) בגובה של כ-8.0 מ' בצד רח' מגדים ולגובה של כ-4.0 מ' ביחס למגרשים השכנים ממזרח וממערב (מגדים 14+18).
- ג. במסגרת סקר הקרקע בוצע סקר גיאולוגי מקיף לאתר ע"י משרדו של הגיאולוג בועז זלצמן.
- ד. מתוצאות הסקר עולה כי המסלע הטבעי באתר כולל שכבות של סלע קרטון גיר עד גיר קרטוני, אשר עלול להכיל גם קרטון חווארי מעט רך יותר. מחשופי חציבה בגובה משמעותי נבחנו בכתובת מגדים 22 ש"ישוב" על אותה תצורה גיאולוגית כמו האתר הנדון.
- ה. בהתאם לכלל הממצאים הומלץ כי ביסוס המבנה יהיה רדוד ויבוצע במפלס תחתית המרתף המתוכנן – יסודות מסוג רפסודה/פלטות/יסודות עוברים.
- ו. עבור חלק מהחפירות שנדרשות באתר יידרש לתכנן ולבצע דיפון – בצד הדרומי והמערבי לפחות וייתכן גם בצד המזרחי. בהתאם לגובה החפירה הצפוי בצד הדרומי יידרש גם שילוב של תמיכות אופקיות (ברגו סלע/תמיכות פנימיות).
- ז. כלונסאות דיפון ייקדחו באמצעות מכונת מיקרופייל או באמצעות מכונת מיניפייל (כלונסאות קטני קוטר) במידה ולא תתאפשר גישה פיזית למכונת המיקרופייל.

2. טענות העולות מחוות דעת המתנגדים:

- א. בחוות בדעת מצוין שיש מורכבות רבה בנושא ה"ביסוס" של המבנה המתוכנן - מפורט מדוע החפירה למרתף המבנה המתוכנן אינה תקנית ושלא פורטו שיפועי חפירה בתוכנית ההגשה וכו' וכו'.
- ב. בחוות הדעת גם מצוין ששיפוע של 2:1 הינו שיפוע תלול במיוחד שמסוכן מאוד ליציבות החפירות.
- ג. בחוות הדעת מפורטים תחלואים רבים של הקרקע ועל מצבה הבעייתית של הקרקע באתר, כפי שפורטו בסקר הגיאולוגי.
- ד. **הטענה העיקרית שעולה היא שיידרש לתכנן דיפון בנבולות המגרש ולשלב גם ברגי סלע שיחדרו למגרש השכן.** בחוות הדעת מפורטים סיכונים רבים שעלולים להיגרם עקב חדירת ברגי/עוגני סלע למגרשים השכנים.
- ה. טענה נוספת במסמך היא לגבי **בעייתיות בקידוחי דריל**. הטענה היא שקידוחי הדריל יגרמו לרטט וזעזוע בחלקות השכנות ויסיכנו את המבנים. טענה נוספת היא שהזרקת צמנט בקידוחי הדריל, עלול "לבצבץ" במגרשים השכנים.
- ו. טענה נוספת היא לגבי בעייתיות **בניטור ויברציות** (לפי המלצת יועץ הקרקע) לאורך כל יום העבודה. הטענה היא שלא יהיה פיקוח צמוד ושלא ניתן לנטר באופן רציף את הויברציות.
- ז. טענה נוספת היא על אי פתרון **ניקוז שיגרום ל"הצפות או לעליית מפלס מי התהום מתחת למבנה המתנגדים"**.
- ח. טענה חוזרת לגבי "אי התייחסות" לגבי **מנהרות כביש 16** שעוברות בעומק של כ-60 מ' מתחת למבנה הקיים. טענה נוספת בנושא זה היא שהפיצוצים בכריית כביש 16 ערערו והפרו את השתיית באתר, ביחס למצבה המקורי.

3. התייחסות לטענות והמלצות:

- א. בדו"ח הקרקע מפורטות הנחיות לחפירה. מתכנן המבנה יכין תוכנית חפירה ודיפון בה ייבחנו ההנחיות, כולל מרווחי עבודה, שיפועי חפירה/חציבה, התרחקות מתשתיות וכו'. היכן שלא ניתן לבצע חפירה/חציבה פתוחה יתוכנן דיפון. התוכניות יועברו למשרדנו לבחינה ואישור לפני יציאה לביצוע.
- ב. בהתאם למסלע הצפוי באתר, שיפוע של 2:1 הינו סביר ביותר - בדו"ח הקרקע גם המלצנו על שיפוע של 2.8:1 שהינו תלול יותר, הנ"ל תואם להמלצות לשיפועי חפירה בת"י 940.1. בנוסף ניתן להתרשם מתמונות המוצגות בסקר הגיאולוגי, שם בוצעה חפירה אנכית לחלוטין באותו מסלע. לא נראה שהמדרון "אינו יציב" כפי שנטען בחוות הדעת.
- ג. ה"תחלואים" המפורטים בסקר הגיאולוגי הינם בעיות כלליות ורגילות מאוד לסוג המסלע באתר שמאפיין אזורים רחבים בירושלים. מטרת הסקר היא רק להציף בעיות אפשריות (שלא בטוח בכלל שיופיעו) ולא לייצר "הפחדות" לגבי איכות הסלע. שוב ניתן להתרשם מהתמונות בסקר על איכות הסלע שגם אם אינו גיר/דולומיט חזק, עדיין מדובר בסלע באיכות סבירה, שרחוק מלהיות "רעוע".
- ד. **כדי למנוע את רוב הסיכונים המפורטים בחוות הדעת, אנו ממליצים לתכנן את תמיכת הדיפון באמצעות קורות פלדה פנימיות, כך שלא יידרש לקדוח ברגים/עוגנים למגרשים השכנים.** מידות החפירה מתאימות מאוד לסוג כזה של תימוך והנ"ל מבוצע בפרויקטים רבים של משרדנו בסדר גודל הזה - ממש לא מדובר ב"בשיטות וטכנולוגיות יקרות שבהן משתמשים בפרויקטים גדולים בהרבה", כפי שנטען בחוות הדעת.

✉ office@kalgo-eng.co.il

☎ 09-8783735

📍 משכית 27, הרצליה

🌐 www.kalgo-eng.co.il



ה. קידוחי דריל – קידוחים מסוג זה מבוצעים בתחתית החפירות למרתף. הקידוחים מבוצעים בקוטר כ-5"-3". קידוחים אלו נקודתיים וקטנים מאוד והיברציות מהן זניחות. קידוחים כאלה מבוצעים בפרויקטים רבים, גם בצמוד למבנים קיימים (מבוצעים אף לחיזוק של יסודות קיימים). בנוסף הדיוס של הקידוחים האלה כלל לא מבוצע בלחץ גבוה (אין צורך מכיוון שהקדח הוא אנכי). התרחיש שבו צמנט מהקדחים "יבצבץ" במגרשים השכנים, הוא לא פחות מדמיוני.

ו. היברציות וניטורן – דווקא בגלל שהמסלע באתר אינו קשה במיוחד, עוצמת היברציות צפויה להיות קטנה ביחס לחציבות וקידוחים שמבוצעים בסלעים קשים יותר. לא ברור במה חריג הפרויקט הנ"ל מאינספור פרויקטים בעלי אופי דומה שמבוצעים בירושלים, בהם מבוצעים חפירה ודיפון בקרבת מבנים סמוכים.

בכל מקרה ניתן לבצע ניטור לויברציות בזמן העבודות גם באופן רציף (בניגוד לטענה המוצגת בחוות דעת). קודם כל ניתן להציב באתר מעבדה צמודה לניטור היברציות במהלך כל יום העבודה. יתרה מכך בטכנולוגיה של היום ניתן גם לבצע מדידה אלחוטית רציפה מרחוק באמצעות ציוד שמתריע אוטומטית על תזוזות 24/7. כלומר גם טענה זאת אינה נכונה.

ז. ניקוז – אכן צריך להציג בתכנון פתרון לניקוז המגרש כדי למנוע הצטברות אפשרות של מים בגב קירות המרתף. בהנחה ויבוצע קיר דיפון מכלונסאות בכל ההיקף הסכנה הזאת של הצטברות מים פוחתת משמעותית ונהיית אף זניחה. בתרחיש גרוע הנזק יהיה של המבנה המתוכנן בלבד, עקב הצטברויות קטנות של מים בגב הקירות שעלולות לגרום ללחצים מקומיים וסדיקה. בכל מקרה הטענה שבעיית ניקוז עלולה לגרום ל"עליית מפלס מי תהום במגרש השכן" היא רחוקה מהמציאות.

ח. מנהרות כביש 16 – המנהרות נמצאות במרחק כ-60 מ' מתחתית החפירה (מפלס היסודות). בהתאם לעומסים הצפויים מהמבנה הנ"ל (וגם אם המבנה היה גבוה בהרבה) לא צפויה שום השפעה על המנהרות בטח בשכבות סלעיות המאפיינות את האזור. עומק ההשפעה של יסודות רדודים במידות הצפויות לפי הספרות הינו 8-10 מ' לכל היותר.

גם הטענה לגבי "הפרת הקרקע" עקב הפיצוצים בהם עשו שימוש בכריית המנהרות היא במקרה הטוב לא נכונה. הפיצוצים בוצעו על ידי צוות הנדסי מיומן ובפיקוח צמוד. בכל מקרה לפי המחקרים השפעות פיצוצים כנ"ל הם רק במטרים הבודדים הסמוכים למנהרה ולבטח לא במרחק של כ-60 מ' מעל המנהרה.

בברכה,

ניר גוטסמן

אינו חתום

Elie Benoualid Civil Engineering אלי בנואליד מהנדסי בנין

ירושלים, 22 יולי, 2024

לכבוד
מר בן רוטו
באמצעות נייד: 052-3651660

א.נ.,

הנדון: בניין ברחוב מגדים 16 בירושלים

1. הדיפון לצורך החפירה/חציבה המתוכננת יבוצע ללא עוגנים או ללא ברגי סלע כך שלא תתרחש כל חדירה לתחום של המגרש השכן.
הדיפון המתוכנן ייעשה על ידי "תימוך פסיבי" בעזרת קורות פלדה מורכבות רק בתחום המגרש שלך.
עבודות הדיפון יתוכננו בהתאם להנחיות יועץ קרקע של הפרויקט "קלגו ייעוץ קרקע וגיאומכניקה" (דו"ח מה- 16/12/21)
2. לגבי חקיר המשותף, לפני ההריסה של הבית הקיים, יבוצע ניתוק של הבית מהקיר המשותף. כך שבכל שלבי ההריסה יציבותו תישמר. בהמשך מתוכנן כנגדו קיר חדש מבטון מזויין שיישא את הבניין החדש המתוכנן.

אלי בנואליד
מחנך בניין
בכבוד רב
מנהל האומות, דרך חברון 101 י"ם
טל. 02-6713591 • 02-2650831
מחנך אלי בנואליד



18/07/2023

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ובניה י-ם

א.ג.נ,

הנדון: מגדים 16 גוש 30161 חלקה 121

התנגדות לבקשה מס' 134.00/2023

בשם מרשיי בעלי הדירות ברחוב מגדים 14 הסמוכים לנכס נשוא הבקשה הנני להגיש התנגדות לבקשה שבנדון.

1. מרשיי הינם בעלי הדירות בבניין בן 4 קומות ברחוב מגדים 14 הסמוך לנכס שבנדון מצפ'י-מז'.
2. בניית המבנה המבוקש באופן בו מוצג בבקשה תגרום למתנגדים לפגיעה קשה, כאשר הבניין המבוקש נמצא מדרום להם ויבנה בצמידות להם באופן שיסתיר להם לחלוטין את אור השמש, יחסום את הנוף, יפריע לזרימת האוויר וימנע את השימוש בדודי השמש.
3. יצוין כבר בפתח הדברים כי הבקשה חסרה התייחסות למיקום של הסדרי התנועה, מיקום של מתקנים טכניים, ואין בה פירוט באשר למקומות החנייה הנדרשים, כך שרק מסיבה זו יש לדחות את הבקשה עד לתיקון האמור.
4. עוד יצוין כי הבקשה כולל שרטוטים בלתי מדויקים אשר יש בהם להטעות את הוועדה, וכן הפרסום של הבקשה איננו נכון והוא אינו משקף את המבוקש בבקשה, והכל כפי שיפורט להלן.
5. שטחי הבנייה, מספר הקומות, וקווי הבניין המבוקשים בבקשה, חורגים בצורה משמעותית משטחי הבנייה המותרים על פי התכניות התקפות החלות על המקרקעין, ואשר על כן יש לדחות אותה מחוסר סמכות.
6. לגופו של עניין, הבקשה שבנדון הינה בקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-3 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות (כך בפרסום אך למעשה 6 קומות) ו-9 יח"ד על מגרש בשטח של 290 מ"ר, בקו בניין צידי לכיוון בניין המתנגדים של 2 מ"ר בלבד.
7. הבקשה הינה לבניית סך של 551 מ"ר עיקרי בתוספת 104 מ"ר ממד"ים, 27 מ"ר מרפסות מקורות, 175 מ"ר מבואות ומדרגות, 47 מ"ר אחסנה, וכן 55 מ"ר חניה תת קרקעית ומרכיבים טכניים נוספים.
8. לפי הגרמושקה מדובר על 5 קומות מעל מפלס הכביש ועוד קומה אחת מתחת למפלס, כאשר הבית בנוי כיום ב-2 קומות, אחת מעל הכביש ואחת מתחת אליו, כלומר הבקשה מוסיפה 4 קומות מעל הבנוי כיום!!!

9. ע"פ נתוני הבקשה מדובר על בניין בשטח כולל של 186 מ"ר, בשטח קומה עיקרי טיפוסי של 110.5 מ"ר הכולל 2 יח"ד בקומה הטיפוסית.
10. ע"פ תכנית מתאר 62 שטח עיקרי של המגרש הוא 75% כלומר 217.5 מ"ר, כלומר ישנם עוד 30 מ"ר לא מנוצלים.
11. ע"פ תמ"א 38, סך כל הזכויות שניתן לבקש בהריסה ובניה מחדש הינו $(477.5 = 3.5 * 136.5)$ בנוסף להרחבת יח"ד $(39 = 3 * 13)$ בנוסף לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות (30) ובסה"כ 546.75 מ"ר, לא כולל שטחי ממדי"ים.
12. השטחים המותרים כאמור ע"פ התמ"א הינם שטח כולל למעט ממדי"ים כלומר שטח עיקרי+שטחי שירות מעל הקרקע, כאשר בנוסף ניתן לבנות שטחי שירות מתחת לקרקע לצרכי חניה, מחסנים ושטחים טכניים.
13. כלומר הבקשה חורגת מהמותר ע"פ תמ"א 38, כאשר לפי התמ"א זכויות הבנייה הם 547 מ"ר סה"כ, ואילו לפי הבקשה בנוסף ל-551 מ"ר עיקרי מבוקשים עוד שטחי שירות- 27 מ"ר מרפסות מקורות, ו-175 מ"ר מבואות ומדרגות.
14. כמו כן הבקשה חורגת מתמ"א 38, בכך שהיא מבקשת 6 קומות, 4 בנוסף לקיים כיום, ואילו התמ"א מאפשרת תוספת של 2.5 בלבד על הקיים.
15. הבקשה חורגת מתמ"א 38 גם בחלופה נוספת של התמ"א לפיה מותר 5.5 קומות סה"כ לפי שטח קומה טיפוסי תב"ע קיימת, אשר מאפשרת $72.5 * 5.5$ (לפי תכנית 62) כלומר סה"כ 398.75 מ"ר בלבד !!!
16. הבקשה למעשה הוגשה ע"פ תכנית 10038 שאושרה כתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א אשר לפיה ניתן לבנות סך של 532 מ"ר שטח עיקרי (סעיף 4.1.1.2) בנוסף לשטחי שירות.
17. תכנית 10038 מוסיפה על זכויות הבנייה שמושרות בתמ"א 38 את שטחי השירות שלפי תמ"א 38 נכללים בשטחים המותרים מעל הקרקע.
18. תכנית 10038 אשר אושרה במקביל לתיקון 3א' לתמ"א 38, אכן קבעה במפורש כי מטרתה להגדיל את זכויות הבנייה מעבר לתמ"א 38.
19. אך למעשה הבקשה חורגת גם מתכנית 10038 אשר מאפשרת בהריסה תוספת של 2.5 קומות מעל הבניין הקיים, לעומת הבקשה אשר מוסיפה 4 קומות מעל הקיים.
20. יחד עם זאת, הבקשה שבנדון שמוגשת מכח תכנית 10038 כאמור, חורגת באופן קיצוני ומשמעותי מאוד מתכנית 16000 שהיא מסמך המדיניות הפרטני שקיים לשכונת בית הכרם.
21. במסגרת תכנית 16000, ניתן לבנות סך של 130% שטח כולל (105% עיקרי+25% שירות) לא כולל ממדי"ים, בגובה של עד 4 קומות ובקווי בניין של 4 מ"ר ציד.

22. הבקשה בנדון חורגת כאמור בחו"ד מהנדס העיר בדראפט הבקשה, ב-274% לעומת 130% כלומר חריגה של 144%!!!

23. להלן פירוט של החריגות בבקשה לעומת המותר בתכניות השונות כפי שפורט להלן:

הבקשה	תכנית 16000	תכנית 10038	תמ"א 38
שטחי הבנייה מעל הקרקע	753 (175+27+551)	532+שטחי שירות	547 (כולל שירות)
מספר קומות	6	4.5	4.5
קווי בניין צידי	2	2	2

24. ניתן לראות כי הבקשה חורגת מבחינת שטחי הבנייה ומספר הקומות מכל התכניות השונות הקיימות על המקרקעין.

25. כמו כן הבקשה חורגת מבחינת קווי בניין מתכנית 16000 שהינה מסמך המדיניות הרשמי של השכונה, ועל כך נפרט כדלקמן.

26. תכנית 16000 קודמה במקביל לתכנית 10038, ומטרתה הייתה להתאים לנתונים המיוחדים והספציפיים של שכונת בית הכרם ויפה נוף שהבקשה כלולה בהם.

27. התכנית התייחסה במישרין לתכנית 10038 לאורך כל שלבי הכנתה החל מאישור תנאים לפי ס' 77-78 לחוק התכנון והבנייה, המשך בהפקדתה, בהחלטות בהתנגדויות ועד לישומה באופן שוטף מול בקשות ותכניות שהוגשו לאורך השנים לוועדה המקומית.

28. בהחלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית מיום 21.12.2012 נאמר במפורש כי לאור אישור תמ"א 38 על שינויה והפקדת תכנית 10038 לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, מוצע כי יקבעו תנאים למתן היתר בתחום התכנית המוצעת 16000.

29. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 7.5.2014 הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה ע"פ ס' 77, 78 על הכנת התכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לשכונת בית הכרם, החלטה אשר קיבלת את אישור הוועדה המחוזית.

30. במסגרת הדיון בהתנגדויות מיום 14.06.2017 נדונה התנגדויות שונות לגבי התנגשות עם תכנית 10038 מכח תמ"א 38, והוחלט כי יש להוסיף הוראות לעניין הסתירה מול תכנית 10038.

31. במסגרת ההחלטה בהתנגדויות נקבע כי בעת הגשת בקשה להיתר ע"פ 10038 ישמרו ההנחיות העיצוביות של תכנית 16000, וכן כי חריגה מקוי הבניין של תכנית 16000 תהיה חריגה משמעותית מאופי המתחם ותועדף החלופה שאינה משנה את קווי הבניין.

32. יצויין כי תכנית 16000 היא מסמך המדיניות התקף של השכונה, אשר הוועדה המקומית נוהגת לבחון את הבקשות שמוגשות לה על פיו.

33. לאור האמור לא ראוי לסטות ממדיניות אשר מתאימה לנתוני השכונה בראייה מתחמית, ולהעדיף אישור של בקשה הנגזרת מתכנית מכוח תמ"א 38.
34. כידוע כבר בתמ"א 38 עצמה בסעיף 22 הובהר כי הועדות המקומיות יהיו רשאיות להתחשב במסגרת בקשות לחיזוק מבנים שיוגשו להן, במסמכי מדיניות שאושרו על ידם.
35. גם בתכנית 10038 נאמר באופן מפורש כי לועדה המקומית קיים שיקול הדעת המלא האם לאשר הבקשות שיוגשו מכח התכנית, ואין מדובר בזכויות מוקנות אלא בשיקול דעת רחב שיש לועדה.
36. יצוין כי נושא זה נדון במספר פסק דין של ועדות הערר לתו"ב אשר חיזקו את המסקנות הללו כדלקמן.
37. במסגרת ערר (י-ם) 270/17 שקד נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם, נקבע כי תכנית 10038 שהינה תכנית מכח תמ"א 38 תגבר על תכנית 16000 שהינה תכנית מקומית, רק כאשר מדובר על זכויות שאינן חורגות מגדר הזכויות לפי תמ"א 38.
38. כלומר לפי החלטת ועדת הערר הנ"ל, תכנית 10038 לא יכולה לגבור על תכנית 16000 בנוגע לזכויות שמעבר למה שאושר בתמ"א 38.
39. כפי שהראינו לעיל, הבקשה חורגת בצורה קיצונית מזכויות הבנייה לפי תמ"א 38 ולכן לא ניתן לאשר חריגה זו, ולועדה המקומית אין כל סמכות לאשר חריגה שכזו.
40. מעבר לכך, גם בערר (מטה) 9/20 של הועדה לעררים של המועצה הארצית, נקבע כי יש להעדיף תכנית מקומית על פני תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, כאשר מדובר בתכנון בראייה מתחמית העדיף על פני תכנון מבוסס תמ"א 38 למבנה בודד.
41. תכנית בית הכרם מהווה את תכנית האב לשכונה ואפי"נה את מרקמי הבנייה בתוכה תוך התייחסות מפורטת למרכיבים המיוחדים האופייניים לשכונה.
42. מה הערך של תכנית זו אם היא נדרסת על ידי תכניות בפריסה הרבה יותר רחבה אשר אין בהם את ההתייחסות הפרטנית לשכונה הספציפית? אם התכנון לא מתייחס למסמך המדיניות הרשמי מה הערך של התכנית למעשה!!!
43. כאמור הן בתמ"א 38 והן בתכנית 10038 נקבע במפורש שאין בהן בכדי לכבול את שיקול הדעת של הועדה המקומית, ועל הועדות להתחשב במשתנים הרלוונטיים לכל מתחם וזאת על בסיס מסמכי מדיניות שהועדות הכינו.
44. מעבר לכך, תמ"א 38 ותכנית 10038 שנגזרת ממנה העניקו תמריצים כלכליים שנועדו לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אך אין הדבר אומר כי נדרש בכל מקרה לממש את מלוא התמריצים, במיוחד כאשר הדבר מנוגד למדיניות התכנון הפרטנית הקיימת למתחם בו מבוקשים ההיתרים.

45. לאור כל האמור לעיל, הבקשה חורגת בצורה דרסטית מבחינת שטחי הבנייה ומספר הקומות, מכל התכניות התקפות ואין לאשר את הבקשה מחוסר סמכות.
46. כמו כן, אין יסוד לבקשה לחריגה מקווי הבניין לכיוון בניין המתנגדים וזאת לאור התכנון המתחמי הפרטני בתכנית 16000 בה נקבע כי חריגה מקו בניין צידי של 4 מ"ר תהיה סטיה ניכרת.
47. מעבר לכל האמור, בבקשה לא חושבו שטחי הדירות ולכן לא חושבו מספר מקומות החנייה הנדרש על פי תקן, ורק בשל כך יש לדחות את הבקשה או לפרסם בשנית להתנגדויות.
48. בבקשה לא פורטו מיקום מתקנים טכניים לרבות יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות תשתיות ומסתורי כביסה, ורק בשל כך יש לדחות את הבקשה או לפרסם בשנית להתנגדויות.
49. כמו כן קיים חוסר דיוק וחוסר פירוט בתכניות- לא מופיע תרשים הכניסה לחנייה, רוחב החניות לא ברור, קיימת פלישה לתוך מגרש השכנים במגדים 18 ועוד.
50. לאור כל האמור לעיל, מבוקש לדחות את הבקשה.

בכבוד רב ובברכה,

אלעד וייסטוך, עו"ד

י י פ ו י כ ח

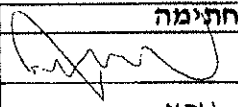
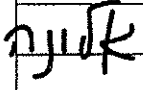
אנו החתומים מטה ממנים בזה את עוה"ד אלעד וייסטוד להיות בא כוחינו בעניין, התנגדות לבקשה לחיתור 2023/134 ברח"מגדים 16 י-ם..

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליק הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לתודות ואו לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות ביצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי הדין שיתחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לחוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולהלח את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

חכתוב דלעיל ביחיד וכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום,

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
נמרוד צוק	031375157	מושב פארן	
נירית צוק	043043744	הרקפות 18 קריית טבעון	
אלונה צוק	304811995	כליל	

ייפוי כח

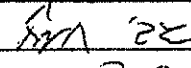
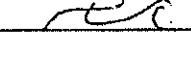
אנו החתומים מטה ממנים בזאת את עוה"ד אלעד וייסטרך להיות בא כוחינו בעניין, התנגדות לבקשה להיתר 2023/134 ברח"מגדים 16 י-ס..

מבלי לפגוע בכלליות חסינו הני"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות האות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הני"ל ולכל הטבע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולחגש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מחהליך הני"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לחוזות ואו לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הני"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניחם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שחדברים נוגעים או קשורים לעניין הני"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות והכרוכות ביצוג האמור וחמותרות על-פי סדרי חדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם חומנת עדים ומיני מומחים, והכל על-פי חדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לחוציא לפועל כל פסי"ד או החלטות או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות החמותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ואו הנוגע לעניין הני"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הני"ל לרבות חוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שחנני וכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הני"ל.
12. 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 הני"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הני"ל וחריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את חרבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום,

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
ש"ר ח"מ	017418948	ש"ר ח"מ 28	
ש"ר ח"מ	0643321459	" " "	
ש"ר ח"מ	054182782	ש"ר ח"מ 4	

תאריך: 16/07/2023
כ"ז תמוז תשפ"ג
שעה: 18:54
נסח מס': 170680

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية 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: 30161 חלקה: 96

הנכס נוצר ע"י שטר: 59014/1991 מיום: 07/10/1991 סוג שטר: צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנן	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	540.00	5	מוסכם	59014/1991	9718/91
כתובת:	מגדים 14, ירושלים				

הערות

59014/1991/1000	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
59014/1991/1001	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
		בשלמות

גריעות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת ממדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	בהתאם לתמ"ר מס' 1603/2021
30161/96	38/2023/38	16/01/2023	251	מנהרה	מתחת	531.00	27028.00	
לשכת פרצלציה								

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
132.00	ראשונה	13/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	גינה	גינה	310.00
ב	אדום	מדרגות	6.00

בעלויות

מכר	מלבינה סיגל	ת.ז.	2670029	1 / 2	6813/1992/2
מכר	רועה אירית	ת.ז.	5918278/2	1 / 2	6813/1992/2

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
130.00	שניה	14/57

16/07/2023
כ"ז תמוז תשפ"ג
שעה: 18:54

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



170680

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

הצמדות

שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
8.00	גינה	כחול	ג
7.00	מרפסת מקורה	כחול	ד
11.00	חניה	כחול	ז
11.00	חניה	כחול	ח

בעלויות

23301/2016/1	1 / 2	063321459	ת.ז.	חמו גבריאלי	מכר
23301/2016/1	1 / 2	017418948	ת.ז.	ליפקיס חמו לאה	מכר

תת חלקה 3

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
11/57	שלישית	112.00

בעלויות

12597/1993	1 / 2	322643	ת.ז.	וימגרד יורם	מכר
12597/1993	1 / 2	734686	ת.ז.	וימגרד נורית	מכר

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
19/57	רביעית וחמשית	138.00

הצמדות

שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
33.00	חלל גג	חום	ה
16.00	חלל גג	חום	ו

בעלויות

28903/2021/1	1 / 3	031375157	ת.ז.	צוק נמרוד	צוואה
28903/2021/1	1 / 3	043043744	ת.ז.	צוק נרית	צוואה
28903/2021/1	1 / 3	304811995	ת.ז.	צוק אלונה	צוואה

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

16/07/2023
כ"ז תמוז תשפ"ג
שעה: 18:54

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



170680

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

הגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה

מס' בקשה : 2023/0134.00 (ו/או 926949)

תוכנית מספר 15657

מהות הבקשה : הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמ"א 10038

גוש 30161, חלקה 121

שם המבקש : מאיר רוסו ; מענו : מגדים 16 ירושלים

שם המתנגד : יורם וינוגרד, עו"ד (ת"ז 00322643-8); מענו : מגדים 14 ירושלים 9618514;
זיקה לנכס : בעלים ; מס' טלפון נייד : 058-6240024 ; כתובת דוא"ל : winograd.yoram@gmail.com
קרבה לנכס : אותו הגוש, חלקה צמודה : 96, והמרחק מקצה הדירה לקצה חלקה 121 הוא כ- 6 מטרים
שם ב"כ המתנגד : אבנר וינוגרד, עו"ד (מ"ר 24921, ת"ז 02878045-0); מס' טל' נייד : 058-4587274
כתובת דוא"ל : winoav@gmail.com ; מען למשלוח דואר : החבצלת 17 ירושלים 9422418

מהות ההתנגדות ונימוקיה :

יש לדחות את הבקשה להיתרי הריסה ובנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד.
בשיא התמצות - למטרת היכרות בסיסית עם נימוקי ההתנגדות :

* לפי הכתוב בחוק התכנון ובניה :

1. כל דבר שמחברים עם בניין קיים - ולא חשוב מתי - שניהם יחדיו מוגדרים כבניין אחד

2. אסור להרוס רק חלק מבניין - ואסור לקבל בזכות זה אחוזי בניה

* מבחינה הנדסית בטיחותית תהיה זו איווולת גמורה להרוס רק חלק מהבניין

* המטרה בתמ"א 38 היא לחזק בניינים - ולא לדאוג לניצול אחוזי בניה או למיקסום רווח

* לפי חוות הדעת של המהנדסים - קידוחים וחפירות יזיקו משמעותית לבניינים הסמוכים

* סכנת הקידוחים והחפירות גדולה הרבה יותר וממשית מתמיד לאחר הפיצוצים בתת הקרקע
מהסכנה הקטנה יותר של רעידת אדמה בגוש 30161 - אסור לפגוע בבניינים שמעל למנהרה

* עד שלא יתקבלו מסקנות הבודקים את קריסת חניון שערי צדק - אסור לחפור מעל המנהרה

* תוכנית 16000 לא אושרה (נדחתה); המושג "תוכנית אב" לא מופיע בחוק, ואין לו תוקף משפטי

* התוכנית המוצעת חורגת מתוכנית 62 - גם בקומות וגם באחוזי הבניה -

מהנדס העירייה הביע את התנגדותו לחמש קומות וליותר מ- 200 אחוזי בניה :

"יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של כ- 200 אחוזי בניה מירביים" -

אך המבקש לא הגיש תיקונים לבקשתו - כך שהגוף המקצועי בוועדה המקומית מתנגד לבקשה

* לפי תמ"א 10038 מותר להוסיף במקסימום עד 2.5 קומות - והכול אך ורק לפי תוכניות מפורטות

* לפי תוכנית מתאר 62 מותר שלבניין יהיו במקסימום עד 3 קומות ומקבלים עד 75 אחוזי בניה

* יש לקזז מתוספת הבינוי המוצעת כ- 200 מ"ר בנויים שנוספו בחלקה 121 מעבר לרשום בנסח

* נתוני העירייה על השטח הבנוי בפועל גדולים ושגויים לעומת מה שכתוב בנסח

* תמ"א 10038 אוסרת על הריסה של בית בנה ביתך צמוד קרקע אם זה פוגע במרקם הבנוי -
על אחת כמה וכמה על השארתו חצי נמוך חצי גבוה, מה שפוגע באופן קיצוני ובוטה במרקם של עצמו

* המבקש, ביום בו הציבה העירייה שלטים ברחוב - הסיר אותם - ובכך ביטל את בקשתו

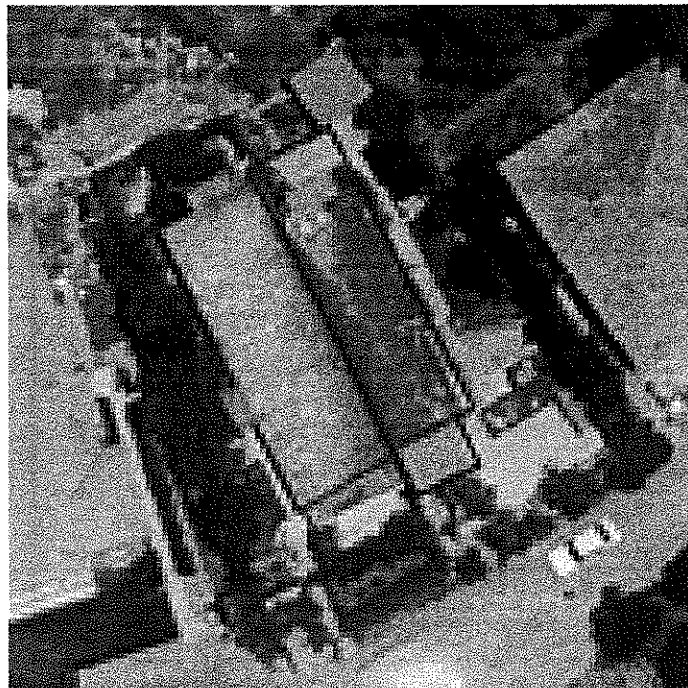
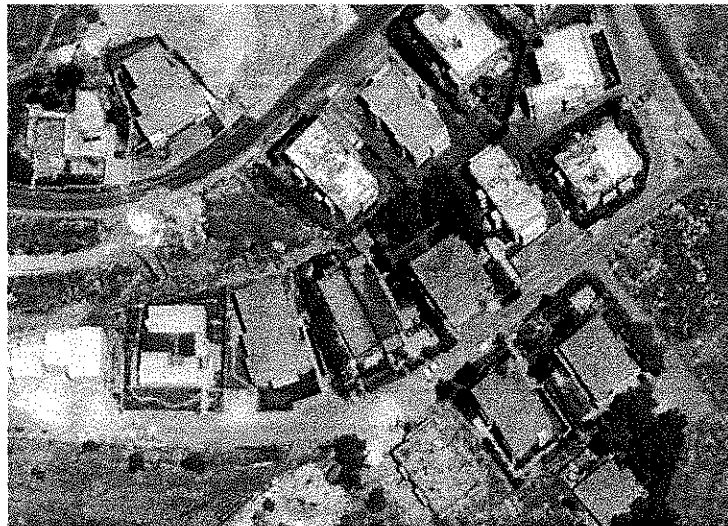
* לא נמסרו הודעות במסירה אישית לבעלי הזכויות בחלקות הצמודות. לא כולם יודעים

* המבקש לא עמד ברבים מתנאי ההנחיות המרחביות באופן מוגזם, ודי בכך לעצירת התהליך

פירוט נימוקי ההתנגדות

יש לדחות את הבקשה להיתרי הריסה ובנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד :

1. מדובר בבקשה להריסת בניין ובנייתו מחדש לפי תמ"א 10038, תוך הגדרת החלק השני שלו כ"מבנה שכני".
אך אלה הם לא שני בניינים, אלא בניין אחד (בעל גג רעפים במקור) על חלקה אחת במקור [חלקה מס' 95 (בין חלקה מס' 96 לחלקה מס' 94) - שחילקו אותה לשתי חלקות - מס' 121 ומס' 122].
בבניין האחד הזה - הקיר שמפריד בין חלקיו הוא קיר דבש חלש, ישן נושן, לא מזוין. הבניין הזה הוא כמו שאר הבניינים ברחוב שהוקמו לפני שנת 1960 - בערך באותו הגודל, ובערך באותו שטח חלקה, כולו מכוסה בגג רעפים (שנשאר כיום בצדו השני). זאת תמונה שצולמה לאחר שנת 1967 (אותה הגיש המבקש, ובה כבר קיימים מבנים שונים) (הקו האדום מסמן את חלקו של המבקש בבניין):



צורה מלבנית, גג אחיד, צורה סימטרית, כמו כל בניין אחר ברחוב של בנה ביתך (צמודי קרקע).
גם ההגדרה בחוק התכנון והבניה לבניין, כוללת, בין השאר, את המילה מבנה,
וגם את צירוף המילים: **"וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע"**.
כלומר, יש לנו כאן **בניין אחד** - ולא "שניים צמודים", ולא בניין ו"מבנה שכך".

2. בכל מקרה -

בניין בעל קומה אחת, שלאחר עשור בונים עליו עוד קומה - זה עדיין אותו הבניין.
בניין בעל אגף אחד, שלאחר עשור בונים **לצידו** עוד אגף המחובר לו - **זה עדיין אותו הבניין**.
בניין בעל קומה אחת, שלאחר עשור בונים לו מרתף - זה עדיין אותו הבניין.
לא משנה מאיזה צד, לא משנה מתי זה קורה, לא משנה מי הקבלן, לא משנה באילו חומרים
השתמשו, לא העיצוב, לא אם יש לזה כמה כניסות, לא אם לכל כניסה יש מספר בית משלה,
לא אם קבעו חלק מהדירות כבית משותף וחלק לא,
ואפילו לא הימצאותו של קיר בטון משותף על הגבול של שתי חלקות שונות.
כל עוד יש קיר משותף - זה אותו הבניין.

כך קובע חוק התכנון והבניה - והחוק הוא זה שקובע.

גם מבחינה הנדסית זה אותו הבניין - כיוון שיש חיבור בין הגופים השונים.
את הבטון לא מעניין הרישומים בלשכת הרישום וגם לא הפסיכולוגיות של האנשים.
גם הזעזועים באדמה לא מתרשמים מרישום חלקה או ממספרי בתים.
הפיזיות של שני חלקי בטון מחוברים בבטון היא הקובעת, והיא בראש מעייננו.
ועדה לתכנון ולבניה מתמקדת בשני היבטים:
ההיבט החוקי (חוק התכנון והבניה) וההיבט הפיזי - ההנדסי -
ומשני ההיבטים האלה מקבלים את אותה התוצאה - **זה אותו הבניין, בניין אחד.**

3. אם הבניין היה קיים בצומת של ארבע חלקות -

האם היו מציעים להרוס רבע ממנו ולקרוא לשלושת החלקים האחרים -
"שלושת המבנים השכנים?"

יש גבול לתעלול - כולל להרוס מחצית מבניין, ולקרוא למחצית השנייה - "מבנה שכך".

4. כשפנו אצלנו לעיריית ירושלים לגבי הריסת החבצלת 17 ובניה מחדש במסגרת 10038 -

העירייה הגיבה שזה בעצם בניין אחד, הכולל גם את החבצלת 15 וגם את החבצלת 19 -
למרות שלא נבנו כמקשה אחת, ביחד, אלא בזמנים שונים, בסגנונות שונים, במפרטים שונים
ובחלקות נפרדות. אבל למרות כל זאת - אם רוצים להרוס ולבנות מחדש - אז רק אם הורסים את
הכול. העירייה צודקת - לא הורסים חלק מבניין, גם אם יש לו מספר בית נפרד, וגם אם מוגדר
כחלקה נפרדת. המקרה שלנו עכשיו הוא זהה - אסור להרוס חלק מבניין, גם אם יש לו מספר בית
נפרד, וגם אם מוגדר כחלקה נפרדת.

5. סכנת רעידת האדמה היא סכנה תיאורטית, ולא צורך ממשי קיומי דחוף שצריך להתגונן בפניו.

לכן עדיף לחכות ולארגן את כל הבניין ביחד, לכשיתאפשר.

סכנת שקיעת בניינים בחלקות הצמודות - חמורה יותר מסכנה תיאורטית של רעידת אדמה -
ולכן יש לעצור את כל הפרויקט המסוכן הזה.

6. תאור הבקשה |הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמא 10038
- בתיאור הבקשה כתוב : "הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמא 10038" - סימן השאלה במקור -
- ועל כל הבקשה הזאת מרחף סימן שאלה גדול מאוד, עד כי צריך לדחות אותה על הסף. הבקשה סותרת את עצמה - כיוון שלפי התכנון האדריכלי רוצים להשאיר את חלקו ולא להרוס.
7. המטרה של תמ"א 38 היא לחזק בניין - ולא לדאוג להגדלת בינוי, וכדי לחזק בניין - לא פוגעים בו. לא חוצים אותו לשניים - או שמשאירים אותו כפי שהוא, או שהורסים את כולו ובונים מחדש, או שלא הורסים אותו, ורק מחזקים את כולו.
8. מתוך תמ"א 10038 (סעיף 4.1.2.2) :
- "הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים" - ולא חלק ממבנה מגורים.
9. תמ"א 10038 אוסרת על חיזוק מבנה עד שתי קומות שיש לו פחות מ- 400 מ"ר - והריסה חלקית היא לא הריסה.
10. אין דבר כזה הריסה של חצי בניין וחיזוק של החלק השני. לא ניתן להמציא מסלול תמ"א 38 או 10038 שלא הוגדר מראש. אין בזה היגיון חיזוקי וזה לא חוקי. זה גם מאוד מסוכן.
11. אסור לאשר הריסה חלקית של הבניין (המבנה) - כיוון שישאר אובייקט מכוער ברחוב, פיל לבן, בדמות חלק הבניין שלא נהרס, ותקוע כמו עצם בגרון, בתוך הבניין החדש. זה יקר מדי, לא הגיוני בצורה קיצונית, ולא בטיחותי בצורה שנוגדת את ההיגיון של תמ"א 38 חיזוק וגם של תמ"א 38 הריסה ובינוי מחדש.
- זוהי סטייה ענקית מהוראות תוכנית 10038, שלפיה ניתן לחזק בניין או להרוס אותו (את כולו). יש בה כדי ליצור סיכונים, הפרעות, מטרדים ומפגעים סביבתיים של ממש ; יש בה כדי לפגוע בשלד הבניין, ביציבותו, במערכות הבניין ובתפקודיו.
- חצי הבניין החדש יהיה כמו אבן ריחיים על החצי הישן - וחצי הבניין הישן יהיה כמו אבן ריחיים על החצי החדש.
12. בבקשה מתבקשת הריסת בניין.
- בחלקה 121 קיים עוד מבנה (לא מחובר, לא מופיע בנסח וגם לא בתמונה), שהוקם לאחר שנת 1980 - ולגביו לא הוגשה בקשה להריסה - ולכן אסור להרוס אותו - אך בתכנון האדריכל כן הורסים אותו.
13. החפירות בקרקע של חלקה 121 (מגדים 16) - יגרמו לשקיעת בניין מס' 14 ברח' מגדים (חלקה מס' 96).
- לכן אסור לאשר קדיחות, פיצוצים וחפירות, כי הם מסוכנים למגדים 14 ולכל הבניינים בסביבה.

14. בחוות הדעת ההנדסית של המהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי, שלושתם ממושרד ירון-שמעוני-שחם, מתאריך 18.11.2022, נכתב:
- * "קיימת פעולה קראסטית, המתבטאת בחללים תת קרקעיים, מערות, סדקים, וגם שקעים פתוחים על פני השטח"
- * "חפירה מתחת למפלס היסודות הקיימים עלולה לגרום לשקיעות ביסודות והופעת סדקים, כמו כן צפוי להתפתח רטט כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות החציבה"
- * "היתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים"
- * "עלול לערער את יציבות המבנה השכן"
- כלומר, שבעצם - הסכנה שבפעולה קרקעית עמוקה ומסובכת - גדולה יותר מסכנת קריסה בשל רעידת אדמה.
- בתמ"א 38 אמורים לבוא ולחזק - אך במקרה הזה באים להחליש.
- אין אנו עוסקים בהימורים. מדובר בחיי אדם.
- מדובר במיליונים ש"ח רבים, פגיעות וירידת ערך של הדירות הסמוכות.
- אותו משרד מהנדסים, כולל המהנדס אריאל בבג'נוב, הואשם בפלילים בפרשת החניון הקורס ברח' הברזל בתל-אביב ב- 5.9.2016, בו נהרגו שישה אנשים ונפצעו עוד 23 (ת"פ 17306-12-20).
- במסגרת ההתקשרות עם מהנדס אחר - נכלל תמריץ כלכלי, לפיו במקרה שהמשרד יחסוך בעלויות השפלת מי התהום בתכנון הקונסטרוקטיבי של חניון הברזל - תוענק לו הטבה כספית בגובה של עשרים אחוזים מדמי החיסכון.
- התכנון הנוראי - שהיה בניגוד לדעת משרד המהנדסים שהגיש את חוות הדעת בעניין מגדים 16 - היה בניגוד לתכנון המהנדסים - אך בכל זאת הם אישרו אותו.
- המהנדס אריאל בבג'נוב הואשם בכך שלא בדק את יציבות המבנה בעומס הצפוי.
- הוא טען שהקבלן ועובדיו התרשלו בביצוע.
- כל הפרויקט הזה (מגדים 16) הוא רצון להרוויח כסף, ללא בחינת ההיגיון החיזוקי - ואסור לסכן בגללו חיי אדם ורכוש רבים.
15. בחוות דעת המהנדסים נקבע במפורש, שיש סכנה ליציבות המבנים הסמוכים בשל קידוחים וחפירות, הדרושים לביצוע הפרויקט.
16. בחוות הדעת של המהנדסים אין אור ירוק להיתכנות הפרויקט.
- הם כותבים שהם לא אומרים שכן אפשר.
- הם ממליצים לקחת ריזיקות.
- הם מסבירים שהם רק ניתחו את דוחות הבדיקה. הם דווקא מצביעים על הסיכונים.
- הם מחייבים הריסה לפני הקידוח הראשון הניסיוני.
- אך בהחלט צופים שתוצאותיו תהיינה שאסור לחפור בקרקע - ואז למעשה יהיה חצי מבנה הרוס - אך יהיה אסור לבנות בתת הקרקע - והפרויקט מבוטל.
- "חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה החדש.
- הנ"ל באחריות המתכנן".
- המתכנן הוא לא אובייקטיבי, הוא מטעם היזם,

ולכן לא ניתן לסמוך על שיקול דעתו, ללא פיקוח על עבודתו.
כלומר - התעסקות בפרויקט הזה היא רק למהמרים, שלא אכפת להם להשאיר חורבות.

17. עד שלא מתקבלות תוצאות הבדיקה של קריסת החניון בשערי צדק מעל למנהרת כביש 16 - אסור להתחיל בעבודות קידוחים וחפירות מסוכנות בחלקה 121, שגם נמצאת מעל אותה מנהרה,

שנוצרה באמצעות פיצוצים מחרידים שזעזעו את האדמה, וגרמו לבולענים ולסדקים רציניים במבנים, במגרשים ובכבישים מעליה. אסור לשחק סתם בחיי אדם וברכוש רב. אין כאן מטרה ציבורית, שבעטיה מוכנים להקריב, כמו כביש 16 - אלא סתם משהו חסר משמעות - מגדים 16.

18. לא מורסמה לציבור חוות דעת הנדסית שמאשרת את היתכנות השרטוט האדריכלי.

19. תמ"א 38 (וגם 38 / 2) לא חלות על מבנה שהוא עד שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר. תמ"א 10038 יכולה לחול - בתנאי שהמבנה לא נמצא במרקם של בנה ביתך / צמוד קרקע. אם משאירים כחצי מהבניין ולא הורסים אותו - אז נפגע החצי שלא נהרס, שנבנה בשיטת בנה ביתך והוא צמוד קרקע - ובכך פוגעים במרקם שלו - ולכן לא רק תמ"א 38 / 2 לא חלה בענייננו, אלא גם תמ"א 10038 לא חלה. הוועדה המחוזית (לתכנון ובנייה) תל אביב קבעה לגבי הריסה ובנייני של חלק מבניין (שמורכב משני מבנים) שזה: "פוגע במרקם ובאחידות הבינוי".

20. תמ"א 10038 אוסרת על חיזוק מבנה עד שתי קומות שיש לו פחות מ- 400 מ"ר - והריסה חלקית היא לא הריסה - כשם שחיזוק חלקי הוא לא חיזוק.

21. יש לקזז מתוספת הבינוי המוצעת כ- 200 מ"ר שנבנו בחלקה 121 בכעשר תוספות בנייה שונות, בנוסף למה שרשום בנסח [בנייה מתחת, מהצד, מאחור, בחצר ולכל כיוון אחר - בניית שטחים מקורים, שחלקם נוצלו להשכרה לשוכרים (כולל שער מיוחד נוסף לבית למעבר שוכרים) - צריך להביא מומחה שימדוד את הכול בקפידה, יעבור בסבלנות על כל מטר - הכול מנוצל].

22. תוכנית 16000 לא אושרה (נדחתה);

בכל מקרה - לכל הבניין היה במקור גג רעפים (כלומר - לפי 16000 מותר עד 3 קומות + גג רעפים); המושג "תוכנית אב" לא מופיע בחוק ואין לו תוקף משפטי;

"תוכנית אב" לא מאשרת בוועדות התכנון והבנייה, ולא מהווה מסמך סטטוטורי חוקי.

לכן תוכנית המתאר הרלוונטית היא 62.

כלומר - עד שלוש קומות, ועד 75% בנייה.

הערות	קווי בניין			קומות	זכויות בניה (מ"ר)	
	צד	אחורי	קדמי		שירות	עיקרי
עפ"י תכנית מתאר 62	4	5	6	עד 3	217 מ"ר	

23. לפי סעיף 4.1.2.2 ("הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש") להוראות תמ"א 10038 - אסור להוסיף יותר מ- 2.5 קומות. כלומר מקסימום הקומות האפשרי הוא 4.5. זה במקרה של הריסה מלאה - אך אין כאן הריסה מלאה. במסלול חיזוק ללא הריסה יש פחות. מסלול של חצי הריסה לא קיים - וצריך בקשה מיוחדת מפורשת ומנומקת במקרה של בניין לשימור - וכאן לא מדובר במקרה כזה. אבל גם בו לא יכולים להגיע במקסימום ליותר מ- 4.5. כך שאין שלא מסתכלים על זה - במקסימום הבניין החדש לא יכול להיות יותר מ- 4.5 קומות. אבל בגלל תוכנית המתאר מס' 62 הוא יכול להיות רק עד 3 קומות.
24. התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות תוכנית 62 - גם בגובה ובמספר הקומות וגם באחוזי הבנייה - התוכנית המבוקשת עומדת בסתירה לתמ"א 38 ולתמ"א 10038. מהנדס העירייה הביע את התנגדותו לחמש קומות וליותר מ- 200 אחוזי בנייה : "יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של כ- 200 אחוזי בנייה מירביים" - אך המבקש לא הגיש תיקונים לבקשתו - כך שהגוף המקצועי בוועדה המקומית מתנגד לבקשה.
25. לפי הנסח ישנם 159 מ"ר שטח בנוי ולא 186 מ"ר בנוי - צריך להוריד 27 מ"ר. 75 אחוזי בנייה מתוקף תוכנית מתאר 62 X 290 מ"ר השטח = 217 מ"ר. בקיזו 200 מ"ר בנויים מקורים שכבר נוצלו (הם לא מופיעים בנסח) = 17 מ"ר נותרו.
26. עצם קיומו של בניין אחר ברחוב בן חמש קומות - לא מקנה זכות אוטומטית לבניין אחר, העוקפת חוקים ותוכניות מפורטות, להגיע לאותו הגובה. בצד הזה של הרחוב מוקם בימים אלה בניין אחד בן חמש קומות, והוא די רחוק. שאר הבניינים בצד המספרים הזוגיים הם הבניין הנוכחי בן שתי קומות, והשאר בני שלוש קומות (לפי תכנית מתאר 62). כך שהבניין הממוצע בצד המספרים הזוגיים הוא בן שלוש קומות.
27. התוכנית חורגת ממדיניות קווי הבנייה לשכונה על פי מדיניות התכנון, ומצמצמת את קו הבניין בחזית ב- 3 מטרים, קו בניין אחורי מצטמצם ב- 3 מטרים וקו בניין צידי - הקרוב למגדים 14 - מצטמצם ב- 2 מטרים - דבר שבכלל לא מקובל עלינו ופוגע בנו, בפרטיות, באופי של האזור הוותיק ההיסטורי, ביחס לכל המרחקים בין הבתים באזור המיוחד הזה, בסכנה מפני תזוזות קרקעיות מחלקה 121, ובאי מתן מספיק מקום לחלחול מי נגר, מה שיכול לגרום לשיטפונות מיותרים. היו פרויקטים במסגרת תמ"א 38 הקרובים אלינו : מגדים 17, מגדים 15 ופרחי חן 7 - אך שם שמרו על קווי בנייה ומרחקים סבירים ומקובלים. אסור לפגוע במרקם האזורי המיוחד, שקיבל הגדרה לשימור, "גרעין היסטורי" - אלה הם הבתים הראשונים של שכונת יפה-נוף (הראשון הוקם בשנת תרפ"ט) - וזה המעט כבוד שעוד ניתן לתת. מה גם שאסור להרוס בניין בנה ביתך צמוד קרקע עד שתי קומות ופחות מ- 400 מ"ר אם הוא פוגע במרקם - וזהו המרקם שלנו - עלה הרבה כסף - אבל שמרנו על גג הרעפים האדום ששוחזר, מטפחים צמחייה ענפה, תריסי תכלת ממתכת כמו שהיו בבניין המקורי, אבנים ירושלמיות עם מראה של פעם, וכל זאת עוד לפני תקופת תמ"א 38. גם זו אפשרות - פשוט לנצל אחוזי בנייה מתוקף תוכנית מתאר 62. גם חלקו השני של הבניין שלימדנו, עדיין עם גג רעפים. אנחנו חצי צמודי קרקע - ואסור לפגוע במרקם הזה.

כמו כן אסור לאשר קו בניין צדי אפס בצד השני - כי אז לא יוכלו לעשות שום דבר בחלקה 122, וזה יהיה אבן (תרתית משמע) שאין לה הופכין - מזבלה הפוגעת באיכותו של הרחוב - בור שחור - מפגע בטיחותי - ואין להסכים לכך בכלל. זה רחוב שדרכו עוברים נשיאים ומנהיגים ממדינות שונות, וגם דרך שבה רבים עוברים ליער, וצריך ייצוגיות ותכנון הוגן גם ברמה השכונתית, גם ברמת עיר הבירה החשובה, וגם ברמה הארצית.

28. לא פורסמה ולא נשלחה תוכנית משוערת לגבי מה שמתוכנן להיות עם החצי השני של הבניין.

כך נהוג, כך מקובל וכך ראוי, כשבאים למקום ועושים חצי עבודה - יש לתת סקירה מה צפוי בעתיד.

29. לא ברור מה קורה כאן - וצריך לקבל הסבר. ב- 14.6.2023 נרשמו הזכויות בחלקה 122, שם נמצא

החצי השני של הבניין, על שם חברת קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ (מס' 9-654544-51), ובתוך כשבוע יצא הפרסום על הבקשה להיתר. קשה לראות בכך משהו מקרי. מוזר גם שבשום שלב בחוות דעת מהנדס העירייה לא מוזכרים השכנים מ"המבנה השכן", כשבועצם זהו אותו הבניין. כלומר הוא יודע דברים חשובים, ומתעלם מהם כאילו הם לא קיימים ולא חשובים. או שהוא לא יודע כלום - אבל לא שואל שאלות ולא דורש לקבל תשובות. חייבים בגילוי נאות לגבי השתלשלות העניינים, ולהבין מה התכנון לעתיד - עד אז צריך להפסיק את הכול, ולספר את כל הסיפור המלא לציבור בכלל, לוועדה המקומית ולבעלי הזכויות בחלקות הצמודות. כך ניתן יהיה למנוע עוולות ופעולות מסוכנות, לא הגיוניות, לא הוגנות ולא הגונות.

מה יהיה עם חלק הבניין שלא נהרס? כיצד יחזקו אותו? אם יהרסו אותו לאחר שיקימו חצי שני שלו חדש - אז יגרמו נזק עצום לחצי בניין המחובר אליו! ישאירו אותו ללא חיזוק? הוא יהיה נטוש! או אולי יבנו על החלק החלש ו"יקוו" שיהיה בסדר? צריך לחשוב כמה צעדים קדימה, ולא לאשר את האבסורד המוצע.

30. חברת קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ (מס' 9-654544-51), שקנתה את חלקה 122 כאמור, הוקמה

לצורך הפרויקט. לפי מטרות השעבודים שלה, היא רוצה לבנות כמה שיותר ולהרוויח כמה שיותר מבנייה בחלקה הזו. אז איך זה מסתדר עם זה שמדברים על כך שאין בעיה עם קו אפס בין הבנייה המוצעת עכשיו לבין הבנייה העתידית? המטרה היא לחזק מבנים ולא להרוויח כסף - וכל מי שבעירייה יודע מה בתכנון - חייב כבר לספר את הכול.

אולי הכוונה היא להרוס את חלק המבנה שבחלקה 121, ואז "בטעות" או "מכורח הנסיבות" להרוס גם את החלק שבחלקה 122, ואז לבנות צפוף ובניגוד לכללים בכל שטחי החלקות? בשעבוד מ- 12.7.2022 רשום: "על כל הבנוי ושיבנה, המחובר ושיחבור אליהם חיבור של קבע, ועל כל זכויות הממשכנים ושיחבור אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות הזכויות הנובעות מביטוח הנכסים".

בשעבוד מ- 28.9.2022 רשום: "כל הבניינים הקיימים ושיוקמו על המקרקעין ("הפרויקט"), כל הפירות מהם, לרבות דמי השכירות, דמי החכירה, דמי הניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות כלפי נותני שירותים, זכויות לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או שטחים בפרויקט ו/או מכל אדם או גוף אחרים, לרבות החזרי כספים".

אז אולי הכוונה היא בתום בנייה בחלקה 121, לבנות גם בחלקה 122 - וכל זה על גבי החלק הישן והחלש שישאר בחלקה 122? זה לא חיזוק מבנה - זה החלשת מבנה - ולכן זה לא יכול להיות

במסגרת תמ"א 38 / תמ"א 10038, וזה גם כמובן מסוכן מאוד וגרוע לציבור בכל מקרה. עד שאין קבלת מידע ברורה מהחברה "קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ" (מס' 9-654544-51) מה היא מתכננת לעשות, ומה מעורבותה מאחורי הקלעים בבקשה זו - אסור להמשיך בתהליך. גם מצבה הכלכלי לא ברור, וחוף משעבדים רבים, ישנן גם תביעות מול חלק ממחזיקי המניות / המנהלים, ולא נרצה לפעול מול חברה עם בעיות כלכליות, שעלולה לגרום לנזקים בשל כך.

31. הוועדה המחוזית (לתכנון ובנייה) תל אביב, הסבירה לגבי תוכנית מתאר מחוזית חדשה שלה: "נקבע בתכנית כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה אחר, כדי למנוע מצבים מוכרים בנוף העירוני, בהם במשך שנים רבות נראית מחצית בניין נמוכה ולצידה מחצית בעלת מספר קומות גדול בהרבה, הכוללת קיר אטום, באופן הפוגע במרקם ובאחידות הבינוי. התוכנית מעודדת פיתוח, אולם לא במחיר של פגיעה במרקם ובחזות פני העיר. וכפי שגם המתנגד טוען, אך מתבקש כי שני מבנים הבנויים יחד יקדמו יחד פרויקט התחדשות".

32. המבקש לא עמד ברבים מתנאי ההנחיות המרחביות באופן מוגזם, ודי בכך לעצירת התהליך.

33. חובה לחייב את המבקש לקבל את אישור חברת הגז "פזגז", שמנהלת את הזרמת הגז למגדים 14 (חלקה 96), כיוון שצובר הגז נמצא קרוב לגבול עם חלקה 121, והצינור הראשי שמוביל את הגז עובר כמעט על הגבול בין החלקות, ויש להגן עליהם מכל משמר - כדי שלא נתפוצץ כולנו ביחד.

34. חובה לחייב את המבקש, את היוזם ואת הקבלן - שלושתם ביחד ולחוד - בהקמת גדר חומה מאסיבית, שלא עפה ולא מרעושה ברוח, אטומה מלמטה ללא פשרות, בעובי של 20 ס"מ לפחות, ובגובה של 15 מטר לפחות, העוטפת בגבול את חלקה 96 היטב ומגנה עליה בצורה האופטימלית. לחייב אותם לא להתחיל בשום סוג של עבודה - כל עוד אין החומה הזאת, ובכל פעם שהיא תינזק - לתקנה; ועד אז לא לעבוד בשום סוג של עבודה.

33. בעלי זכויות בחלקות צמודות יוציאו צווי מניעה בבית משפט להגנה מפני עוגני קרקע בשטחם, ולכן לא ניתן יהיה לפעול בגבולות מסוימים של החלקה עם עוגנים, ולא ניתן יהיה לקדוח ולחפור. מצד שני הם לא יסכימו לקידוחים ולחפירות שם ללא אמצעי עיגון הקרקע והדיפון הטובים ביותר.

34. לפי הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות (צוות אדריכל העירייה - מינהל תכנון):
 "יש לצרף נספח עוגנים לבקשה להיתר בנייה. בנספח זה יש להציג מיקום עוגנים מוצעים ע"ג מפת מדידה + הצהרת מהנדס על הצורך / אי הצורך בעוגנים בכל אחד מצידי המגרש" - לא צורף.
 "יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות פרטית. נדרש פרסום הכוונה לביצוע עוגנים לבעלי המגרש הגובל ומתן זכות התנגדות" -
לא צוין ולא פורסם.

"לפני קבלת היתר הבניה באחריות המתכנן לבדוק כי לא עוברות תשתיות ציבוריות באזור העוגנים המתוכננים (מקור - תקנות התכנון והבניה)" - לא נבדק.
 "יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות ציבורית / הרחוב הגובל. נדרש תיאום תשתיות הנדסי מול חברת החשמל, הגיחון וכו' על מנת לוודא כי בעת ביצוע העוגנים לא יפגעו תשתיות" - לא צוין ולא תואם.

35. המהנדסים מתלבטים האם צריך דיפון; אך לפי החפירות המתוארות, ולפי כללי החפירה - צריך דיפון בוודאות. זה מאיר באור חשוד מאוד את כל הפרויקט המוצע.
עד שהנושא לא מלווה בצורה מקצועית, נרחבת וגלויה - אסור לאשר את תחילת העבודות.
36. התוכנית חסרה התייחסות למצבם של בניינים סמוכים בנוגע לחפירות. לפי כללי החפירה, יש קודם לבדוק מבחינה מקצועית את מצבם הפיזי לגבי הסכנות הנשקפות להם.
37. המבקש אולי לא מודע לכך - וזאת בעיה גדולה - שהוא צריך ערבות בנקאית, לגבי מקרה של אי מילוי חפירה באם הבנייה לא תמומש. הוא היה כבר צריך להגיש אותה - ולא הגיש.
יצטרך כסף לשלם לחברת ביטוח על פריצה אפשרית של מי תהום.
אסור לאשר התחלת עבודות בנייה לפני הפקדת ביטוח צד ג' לשם הבטחת פיצוי במקרה של פגיעה בבית המתנגדים.
לא ידוע האם המבקש הפקיד כתב התחייבות כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
ישנן עוד ערבויות ושיפויים אפשריים שהמבקש צריך להוכיח שיש לו את האמצעים בשבילם;
כי אם אין - אין טעם שיתחיל בביצוע הפרויקט.
אם יצטרך המתנגד, הוא ימשיך במאבקו המשפטי עד תום, ולכן המבקש או היוזם צריכים להיות מודעים לכל העלויות הכספיות העלולות להיגרם להם, ואולי לא השאירו מספיק תקציב פנוי.
38. בעלי זכויות בחלקות צמודות יגישו תביעות לפיצויים בשל הסתרת נוף וירידת ערך נכסיהם ואולי גם תביעות רבות אחרות; וייתכן שלמבקש (שעדיין חייב בתשלומי משכנתא) אין הכסף לפצותם, ולשלם את סכומי הפיצויים שייפסקו, כך שהפרויקט יינטש באמצע, וישאר רק כאוס.
39. נודע לי משכן, שביום בו הדביקה העירייה ברחוב מגדים שלטים המדווחים על הגשת הבקשה - **תלש המבקש את השלטים והעלים אותם**. בכך פגע בצורה חמורה בהליך התקין;
ופעל הפוך מהנדרש ממנו. מעשה זה, שהוא גם לכאורה עבירה פלילית, פוסל אותו בשל חוסר אמינות, ולכל חתימותיו והבטחותיו אין ערך.
תלישת השלטים המכריזים על הבקשה ע"י המבקש -
היא פעולה של משיכת הבקשה (התנגדות עצמית).
40. **לא הייתה מסירה אישית** של פרסום הגשת הבקשה לבעלי הזכויות במקרקעין בחלקות הצמודות (וגם לא היה שילוט - כיוון שהמבקש הסיר אותו ביום בו הוא נתלה). רבים מהם לא יודעים.
41. סעיף 149 לחוק התכנון והבניה קובע:
" הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה:
...
(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובררך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;
..."

(א2) (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין

הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים; "

לא מולאו התנאים - **המבקש תלש את השלטים ביום שהעירייה תלתה אותם,**

ולא נמסרה או נשלחה הודעה לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים.

לכן רבים לא ידעו; וחשוב לשמור על החוק.

42. אין רוב חתימות של בעלי הזכויות בבניין - לא מדובר כאן על הריסת חלקה ובנייתה מחדש -

אלא על הריסת חצי בניין ובנייתו מחדש - לכן צריך לקבל את הסכמת הרוב הדרוש מקרב בעלי הזכויות במקרקעין של כל הבניין, גם אלה של חלקה 122 (לשעבר גם היא חלקה 95).

43. החלק האפור הכהה בחזית הבניין המשוער בתמונת ההדמיה מכוער;

ולא נראה שהוא עשוי מאבן טבעית כמו אבן הבניין הקיים.

הדבר פוגע במרקם של הרחוב.

44. אין התייחסות של המהנדסים למי התהום - הסיבה שהתחילה את בעיית קריסת החניון ברח'

הברזל בתל אביב. חסרה חוות דעת מקצועית, שכוללת הערכת כמויות שאיבה, מדידות עונתיות

בנוגע למפלס מי התהום, הערכת שינוי המפלס בעקבות השאיבה, המלצות באשר לדרך סילוק

המים ותוצאות בדיקות אנליטיות למים. לעתים קרובות יזמים מחליטים על שיטת הביצוע

בהתאם לעלויות הכלכליות, ובמקרים מסוימים עלויות גבוהות מדיי עלולות לייתר את הכדאיות

הכלכלית מלכתחילה. ההתלבטות הזאת התחילה את שערוריית הניסיון לחסוך כסף בחניון ברח'

הברזל בתל-אביב, והביאה לבסוף להריגת 6 אנשים ו- 23 נפגעים אחרים.

פריצת מי התהום עלולה לגרום בראש ובראשונה לנזקים לעבודות עצמן, עד כדי התמוטטות

כלונסאות ויסודות שנשטפים עם זרם המים. כך גם קיים סיכון ממשי לפגיעה במבנים סמוכים

בעקבות הפרת המאזן ההידרולוגי בסביבה, וגם גרימה לגלישת קרקע והופעת בולענים מסוכנים.

המהנדסים לא מתייחסים לזה, וזה אותו משרד מהנדסים, עם אותו מהנדס ראשי, שהואשמו

בפלילים בקריסת החניון ברח' הברזל בתל-אביב.

45. קריסת החניון בשערי צדק ב- 7.6.2021, מעל למנהרה שנחפרה בפרויקט כביש 16, הדהימה את

בכירי ענף התשתיות והתחבורה בישראל. השאלה המרכזית שמרחפת מעל התקרית היא כיצד

קרה שקרקע קרסה מעל למנהרה שסיימו לחפור שלושה חודשים קודם לכן, והאם יש קשר בין

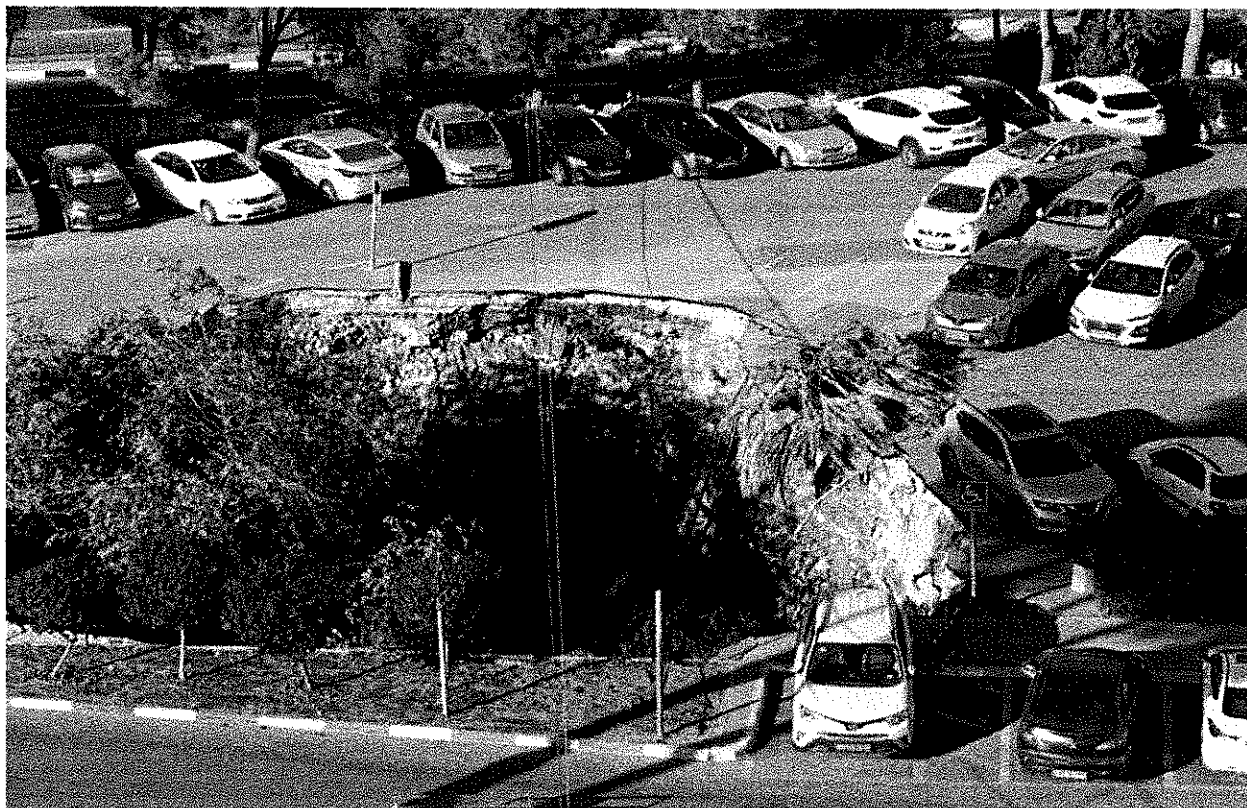
השניים? העובדה שהחניון קרס בדיוק מעל למנהרה - וקריסת חלק מהמנהרה עצמה - מעלים חשד

אינטואיטיבי שהדברים אכן קשורים. אז איך יודעים שהדברים כן קשורים - כיוון שלא פורסמו

תוצאות הבדיקה. למרות שחברת נתיבי ישראל היא מזמינת העבודה - היא הייתה הגורם העיקרי

שבדק את הסיבות לקריסה, מבלי שיש גורם אובייקטיבי שאמון על הנושא.

עד שלא מתפרסמות תוצאות הבדיקה - אסור באיסור חמור - וזה פיקוח נפש - להתחיל בחפירות



46. אין אישור לקידוחים ולחפירות מהחברות נתיבי ישראל ו- שפיר, שאחראיות על מנהרת כביש 16, שנמצאת בתוך שטח החלקה. לא יעלה על הדעת לא לפנות מיידית לאחראים על המנהרה החשובה שמתחת לבניין.

47. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה צריך להיות קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר להקטנת המפגעים בתקופת הבנייה בהתאם לתקנות. התוכנית חסרה הוראות לעניין תקופת הבנייה ודרישה לקביעת תנאים לצמצום הנוזקים לתושבים במהלכה. צריך לקבוע, שתנאי למתן היתר בנייה, יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הדרכים לצמצום מטרדים בשלב הבנייה.

48. המבקש לא הגיש דוח אקולוגי, ולא הגיש תוכנית ניהול מי נגר מפורטת.

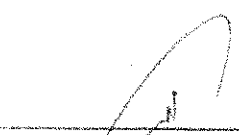
49. המבקש לא הציג אישורים מתאגיד המים והביוב "הגיחון", חברות הגז והתקשורת.

50. הפרויקט מכוער, ולא מתאים למרקם של הרחוב. הוא יגרום להסתרת הנוף הנפלא שאנו רואים משני מקומות שונים בדירה, נוף שהיה הסיבה שלנו לקניית דירתנו. הפרויקט יוריד את איכות החיים שלנו. יגרום ליותר צל ולפחות אור. הפרויקט יפגע בבריאותנו.

51. מחוות דעת המהנדסים עולה שמבחינה הנדסית צריך להרוס את כל המבנה (כולל החצי שבחלקה מס' 122) - או לא להרוס בכלל. כך גם ברור מבחינת חיזוק המבנה מול רעידות אדמה, כך גם ברור מבחינה כלכלית, כך גם ברור מבחינת הדיירים הישנים והחדשים, כך גם ברור מבחינת התחדשות עירונית. זה פרויקט פר אקסלנס לא של חיזוק מבנה - אלא של הרס וחורבן.

אני עומד על זכותי לקבל הזמנה לדיון בהתנגדויות.

16.7.2023


יורם וינוגרד, עו"ד
מגדים 14 ירושלים

תצהיר

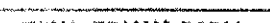
אני הח"מ, יורם וינוגרד (ת"ז 8-00322643), מרח' מגדים 14 ירושלים,

לאחר שהוזהרתי שעללי לומר אמת, אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן :-

כל הכתוב בכתב התנגדות זה הוא אמת ונכון על פי מיטב ידיעתי.


יורם וינוגרד

אני הח"מ, עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921), מאשר בזה שהיום 16.7.2023 הופיע בפניי מר יורם וינוגרד, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי שעליו לומר אמת, אחרת יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נתן את תצהירו הנ"ל וחתם עליו.


אבנר וינוגרד, עו"ד

ייפוי כוח

אני הח"מ עו"ד יורם וינוגרד (מ"ר 5594) (ת"ז 8-00322643), מרח' מגדים 14 ירושלים

ממנה בזה את עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921),

מרח' החבצלת 17, ירושלים 9422418 (טל' 02-6240024, פקס 02-6240077)

לחיות בא כוחי בעניין ההתנגדות לבקשה להיתר בניית ברח' מגדים 16 ירושלים בחלקה 121 גוש 30161

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, ככול בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על, ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כתב טענות ומסמך כלשהו, לרבות כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, ערר, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך ומסמך אחר הנוגע להליך הנ"ל או הנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי, ולעשות את כל הפעולות הקשורות לעניין הנ"ל או הנובעות ממנו.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או מסמך רפואי כלשהו אחר הנוגע לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין וערכאות שיפוטיות למיניהן או מוסדות אחרים, הרשויות, משרדים ממשלתיים ואחרים, עד לדרגה האחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע לעניין האמור לעיל או הנובע ממנו לבוררות, ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע לעניינים הנ"ל או הנובע מהם לפי שיקול דעתו של בא כוחי, ולחתום על פשרה כזו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות והחליכים לפי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב, בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניינים הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ובנק משכנתאות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמך כלשהו אחר, ולבצע בשמי כל עסקה המותרת לפי החוק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לתת הצהרות, קבלות ואישורים, ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל לפי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות, רשם העמותות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או כל מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר הנוגע לו, ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי ו/או כל רישום אחר.
12. להעביר ייפוי כוח 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 הפעולות שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והנני מאשר מראש את מעשיו או את מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 14 ביולי 2023.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


אבנר וינוגרד, עו"ד

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון
רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
טל' 02-6240024, פקס 02-6240077

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יורם וינוגרד / תאריך: 16/07/2023 17:45 / מספר בקשה:

2042954

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינוגרד

שם פרטי:

יורם

דואר אלקטרוני:

winograd.yoram@gmail.com

תעודת זהות:

003226438

מספר תיק רישוי:

2023/0134.00

סטטוס טיפול

09:37 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:45 16/07/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0134.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יורם

שם משפחה:

וינוגרד

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

003226438

טלפון נייד:

6240024

058

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

winograd.yoram@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

אותו הגוש, חלקה 96 הצמודה, והמרחק הוא כ- 6 מטרים

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

9422418

מיקוד:

החבצלת 17 ירושלים 9422418

כתובת מלאה:

שכונה:

16700415

רחוב:

17

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי המתנגד מצ"ב בקובץ

נימוקי ההתנגדות:

פרטי בא כח המתנגד:

אבנר

שם פרטי:

וינוגרד

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

028780450

מזהה:

4587274

טלפון נייד:

058

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

winoav@gmail.com

דוא"ל:

הגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה

מס' בקשה : 2023/0134.00 (ו/או 926949)

תוכנית מספר 15657

מהות הבקשה : הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמ"א 10038

גוש 30161, חלקה 121

שם המבקש : מאיר רוזן ; מענו : מגדים 16 ירושלים

שם המתנגד : יורם וינוגרד, עו"ד (ת"ז 00322643-8) ; מענו : מגדים 14 ירושלים 9618514 ;

זיקה לנכס : בעלים ; מס' טלפון נייד : 058-6240024 ; כתובת דוא"ל : winograd.yoram@gmail.com

קרבה לנכס : אותו הגוש, חלקה צמודה : 96, והמרחק מקצה הדירה לקצה חלקה 121 הוא כ- 6 מטרים

שם ב"כ המתנגד : אבנר וינוגרד, עו"ד (מ"ר 24921, ת"ז 02878045-0) ; מס' טל' נייד : 058-4587274

כתובת דוא"ל : winoav@gmail.com ; מען למשלוח דואר : החבצלת 17 ירושלים 9422418

מהות ההתנגדות ונימוקיה :

יש לדחות את הבקשה להיתרי הריסה ובנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד.

בשיא התמצות - למטרת היכרות בסיסית עם נימוקי ההתנגדות :

* לפי הכתוב **בחוק התכנון ובניה** :

1. **כל דבר שמחברים עם בניין קיים - ולא חשוב מתי - שניהם יחדיו מוגדרים כבניין אחד**

2. **אסור להרוס רק חלק מבניין - ואסור לקבל בזכות זה אחוזי בניה**

* מבחינה **הנדסית בטיחותית** תהיה זו איווולט גמורה להרוס רק חלק מהבניין

* המטרה בתמ"א 38 **היא לחזק בניינים - ולא לדאוג לניצול** אחוזי בניה או למיקסום רווח

* **לפי חוות הדעת של המהנדסים - קידוחים וחפירות יזיקו משמעותית לבניינים הסמוכים**

* סכנת הקידוחים והחפירות **גדולה הרבה יותר וממשית מתמיד לאחר הפיצוצים בתת הקרקע**

מהסכנה הקטנה יותר של רעידת אדמה בגוש 30161 - **אסור לפגוע בבניינים שמעל למנהרה**

* עד שלא יתקבלו מסקנות הבדקים את קריסת חניון שערי צדק - **אסור לחפור מעל המנהרה**

* **תוכנית 16000 לא אושרה (נדחתה) ; המושג "תוכנית אב" לא מופיע בחוק, ואין לו תוקף משפטי**

* התוכנית המוצעת **חורגת מתוכנית 62 - גם בקומות וגם באחוזי הבניה** -

מהנדס העירייה הביע את התנגדותו לחמש קומות וליותר מ- 200 אחוזי בניה :

"יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של כ- 200 אחוזי בניה מירביים" -

אך המבקש לא הגיש תיקונים לבקשתו - כך שהגוף המקצועי בוועדה המקומית מתנגד לבקשה

* לפי תמ"א 10038 מותר להוסיף **במקסימום עד 2.5 קומות** - והכול אך ורק לפי תוכניות מפורטות

* לפי **תוכנית מתאר 62** מותר שלבניין יהיו **במקסימום עד 3 קומות** ומקבלים עד **75 אחוזי בניה**

* **יש לקזז מתוספת הבינוי המוצעת כ- 200 מ"ר בנויים שנוספו בחלקה 121 מעבר לרשום בנסח**

* נתוני העירייה על השטח הבנוי בפועל **גדולים ושגויים** לעומת מה שכתוב בנסח

* תמ"א 10038 אוסרת על הריסה של בית בנה ביתך צמוד קרקע אם זה פוגע במרקם הבנוי -

על אחת כמה וכמה על השארתו **חצי נמוד חצי גבוה, מה שפוגע באופן קיצוני ובוטה במרקם של עצמו**

* המבקש, ביום בו הציבה העירייה שלטים ברחוב - **הסיר אותם - ובכך ביטל את בקשתו**

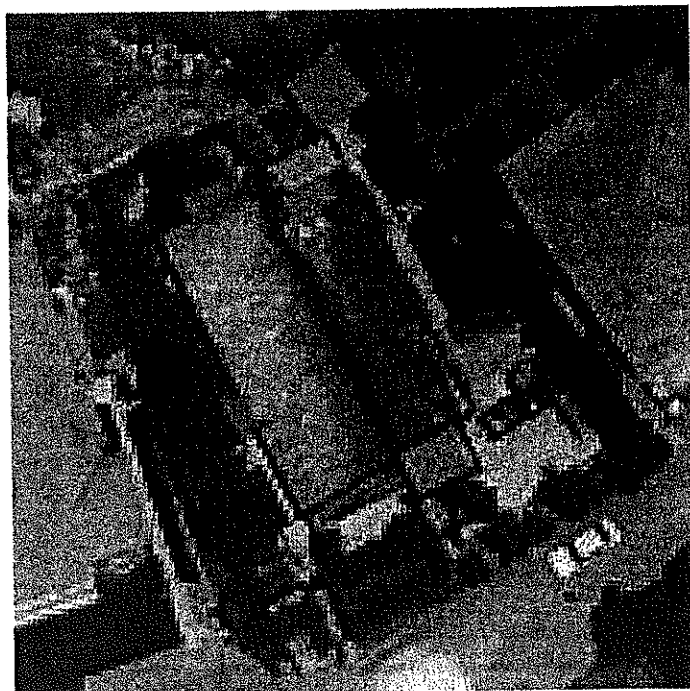
* **לא נמסרו הודעות במסירה אישית** לבעלי הזכויות בחלקות הצמודות. **לא כולם יודעים**

* המבקש לא עמד **ברבים מתנאי ההנחיות המרחביות** באופן מוגזם, ודי בכך לעצירת התהליך

פירוט נימוקי ההתנגדות

יש לדחות את הבקשה להיתרי הריסה ובנייה, בשל כל אחד מטעמי ההתנגדות ביחד ולחוד:

1. מדובר בבקשה להריסת בניין ובנייתו מחדש לפי תמ"א 10038, תוך הגדרת החלק השני שלו כ"מבנה שכן".
אך אלה הם לא שני בניינים, אלא בניין אחד (בעל גג רעפים במקור) על חלקה אחת במקור [חלקה מס' 95 (בין חלקה מס' 96 לחלקה מס' 94) - שחילקו אותה לשתי חלקות - מס' 121 ומס' 122].
בבניין האחד הזה - הקיר שמפריד בין חלקיו הוא קיר דבש חלש, ישן נושן, לא מזוין. הבניין הזה הוא כמו שאר הבניינים ברחוב שהוקמו לפני שנת 1960 - בערך באותו הגודל, ובערך באותו שטח חלקה, כולו מכוסה בגג רעפים (שנשאר כיום בצדו השני). זאת תמונה שצולמה לאחר שנת 1967 (אותה הגיש המבקש, ובה כבר קיימים מבנים שונים) (הקו האדום מסמן את חלקו של המבקש בבניין):



צורה מלבנית, גג אחיד, צורה סימטרית, כמו כל בניין אחר ברחוב של בנה ביתך (צמודי קרקע). גם ההגדרה בחוק התכנון והבניה לבניין, כוללת, בין השאר, את המילה מבנה, וגם את צירוף המילים: "וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע". כלומר, יש לנו כאן בניין אחד - ולא "שניים צמודים", ולא בניין ו"מבנה שכן".

2. בכל מקרה -

בניין בעל קומה אחת, שלאחר עשור בונים עליו עוד קומה - זה עדיין אותו הבניין. בניין בעל אגף אחד, שלאחר עשור בונים לצידו עוד אגף המחובר לו - זה עדיין אותו הבניין. בניין בעל קומה אחת, שלאחר עשור בונים לו מרתף - זה עדיין אותו הבניין. לא משנה מאיזה צד, לא משנה מתי זה קורה, לא משנה מי הקבלן, לא משנה באילו חומרים השתמשו, לא העיצוב, לא אם יש לזה כמה כניסות, לא אם לכל כניסה יש מספר בית משלה, לא אם קבעו חלק מהדירות כבית משותף וחלק לא, ואפילו לא הימצאותו של קיר בטון משותף על הגבול של שתי חלקות שונות.

כל עוד יש קיר משותף - זה אותו הבניין.

כד קובע חוק התכנון והבניה - והחוק הוא זה שקובע.

גם מבחינה הנדסית זה אותו הבניין - כיוון שיש חיבור בין הגופים השונים. את הבטון לא מעניין הרישומים בלשכת הרישום וגם לא הפסיכולוגיות של האנשים. גם הזעזועים באדמה לא מתרשמים מרישום חלקה או ממספרי בתים. הפיזיות של שני חלקי בטון מחוברים בבטון היא הקובעת, והיא בראש מעייננו. ועדה לתכנון ולבניה מתמקדת בשני היבטים: ההיבט החוקי (חוק התכנון והבניה) וההיבט הפיזי - ההנדסי - ומשני ההיבטים האלה מקבלים את אותה התוצאה - זה אותו הבניין, בניין אחד.

3. אם הבניין היה קיים בצומת של ארבע חלקות -

האם היו מציעים להרוס רבע ממנו ולקרוא לשלושת החלקים האחרים - "שלושת המבנים השכנים?"

יש גבול לתעלול - כולל להרוס מחצית מבניין, ולקרוא למחצית השנייה - "מבנה שכן".

4. כשפנו אצלנו לעיריית ירושלים לגבי הריסת החבצלת 17 ובנייה מחדש במסגרת 10038 -

העירייה הגיבה שזה בעצם בניין אחד, הכולל גם את החבצלת 15 וגם את החבצלת 19 -

למרות שלא נבנו כמקשה אחת, ביחד, אלא בזמנים שונים, בסגנונות שונים, במפרטים שונים ובחלקות נפרדות. אבל למרות כל זאת - אם רוצים להרוס ולבנות מחדש - אז רק אם הורסים את הכול. העירייה צודקת - לא הורסים חלק מבניין, גם אם יש לו מספר בית נפרד, וגם אם מוגדר כחלקה נפרדת. המקרה שלנו עכשיו הוא זהה - אסור להרוס חלק מבניין, גם אם יש לו מספר בית נפרד, וגם אם מוגדר כחלקה נפרדת.

5. סכנת רעידת האדמה היא סכנה תיאורטית, ולא צורך ממשי קיומי דחוף שצריך להתגונן בפניו.

לכן עדיף לחכות ולארגן את כל הבניין ביחד, לכשיתאפשר.

סכנת שקיעת בניינים בחלקות הצמודות - חמורה יותר מסכנה תיאורטית של רעידת אדמה - ולכן יש לעצור את כל הפרויקט המסוכן הזה.

6. תאור הבקשה | הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמא 10038
בתיאור הבקשה כתוב: "הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמא 10038" -
סימן השאלה במקור -
ועל כל הבקשה הזאת מרחף סימן שאלה גדול מאוד, עד כי צריך לדחות אותה על הסף.
הבקשה סותרת את עצמה - כיוון שלפי התכנון האדריכלי רוצים להשאיר את חלקו ולא להרוס.
7. המטרה של תמ"א 38 היא לחזק בניין - ולא לדאוג להגדלת בנין, וכדי לחזק בניין - לא פוגעים בו.
לא חוצים אותו לשניים - או שמשאירים אותו כפי שהוא,
או שהורסים את כולו ובונים מחדש, או שלא הורסים אותו, ורק מחזקים את כולו.
8. מתוך תמ"א 10038 (סעיף 4.1.2.2):
"הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים" -
ולא חלק ממבנה מגורים.
9. תמ"א 10038 אוסרת על חיזוק מבנה עד שתי קומות שיש לו פחות מ- 400 מ"ר -
והריסה חלקית היא לא הריסה.
10. אין דבר כזה הריסה של חצי בניין וחיזוק של החלק השני.
לא ניתן להמציא מסלול תמ"א 38 או 10038 שלא הוגדר מראש.
אין בזה היגיון חיזוקי וזה לא חוקי. זה גם מאוד מסוכן.
11. אסור לאשר הריסה חלקית של הבניין (המבנה) - כיוון שישאר אובייקט מכוער ברחוב, פיל לבן,
בדמות חלק הבניין שלא נהרס, ותקוע כמו עצם בגרון, בתוך הבניין החדש. זה יקר מדי, לא הגיוני
בצורה קיצונית, ולא בטיחותי בצורה שנוגדת את ההיגיון של תמ"א 38 חיזוק וגם של תמ"א 38
הריסה ובנין מחדש.
זוהי סטייה ענקית מהוראות תוכנית 10038, שלפיה ניתן לחזק בניין אך להרוס אותו (את כולו).
יש בה כדי ליצור סיכונים, הפרעות, מטרדים ומפגעים סביבתיים של ממש;
יש בה כדי לפגוע בשלד הבניין, ביציבותו, במערכות הבניין ובתפקודיו.
חצי הבניין החדש יהיה כמו אבן ריחיים על החצי הישן -
וחצי הבניין הישן יהיה כמו אבן ריחיים על החצי החדש.
12. בבקשה מתבקשת הריסת בניין.
בחלקה 121 קיים עוד מבנה (לא מחובר, לא מופיע בנסח וגם לא בתמונה),
שהוקם לאחר שנת 1980 - ולגביו לא הוגשה בקשה להריסה - ולכן אסור להרוס אותו -
אך בתכנון האדריכל כן הורסים אותו.
13. החפירות בקרקע של חלקה 121 (מגדים 16) -
יגרמו לשקיעת בניין מס' 14 ברח' מגדים (חלקה מס' 96).
לכן אסור לאשר קדיחות, פיצוצים וחפירות, כי הם מסוכנים למגדים 14 ולכל הבניינים בסביבה.

14. בחוות הדעת ההנדסית של המהנדסים אריאל בבגינב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי, שלושתם ממשרד ירון-שמעוני-שחם, מתאריך 18.11.2022, נכתב:
- * "קיימת פעולה קראסטית, המתבטאת בחללים תת קרקעיים, מערות, סדקים, וגם שקעים פתוחים על פני השטח"
- * "חפירה מתחת למפלס היסודות הקיימים עלולה לגרום לשקיעות ביסודות והופעת סדקים, כמו כן צפוי להתפתח רטט כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות החציבה"
- * "היתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים"
- * "עלול לערער את יציבות המבנה השכן"
- כלומר, שבעצם - הסכנה שבפעולה קרקעית עמוקה ומסובכת - גדולה יותר מסכנת קריסה בשל רעידת אדמה.
- בתמ"א 38 אמורים לבוא ולחזק - אך במקרה הזה באים להחליש. אין אנו עוסקים בהימורים. מדובר בחיי אדם. מדובר במיליונים ש"ח רבים, פגיעות וירידת ערך של הדירות הסמוכות. אותו משרד מהנדסים, כולל המהנדס אריאל בבגינב, הואשם בפלילים בפרשת החניון הקורס ברח' הברזל בתל-אביב ב- 5.9.2016, בו נהרגו שישה אנשים ונפצעו עוד 23 (ת"פ 17306-12-20).
- במסגרת ההתקשרות עם מהנדס אחר - נכלל תמריץ כלכלי, לפיו במקרה שהמשרד יחסוך בעלויות השפלת מי התהום בתכנון הקונסטרוקטיבי של חניון הברזל - תוענק לו הטבה כספית בגובה של עשרים אחוזים מדמי החיסכון.
- התכנון הנוראי - שהיה בניגוד לדעת משרד המהנדסים שהגיש את חוות הדעת בעניין מגדים 16 - היה בניגוד לתכנון המהנדסים - אך בכל זאת הם אישרו אותו. המהנדס אריאל בבגינב הואשם בכך שלא בדק את יציבות המבנה בעומס הצפוי. הוא טען שהקבלן ועובדיו התרשלו בביצוע. כל הפרויקט הזה (מגדים 16) הוא רצון להרוויח כסף, ללא בחינת ההיגיון תחזוקי - ואסור לסכן בגללו חיי אדם ורכוש רבים.
15. בחוות דעת המהנדסים נקבע במפורש, שיש סכנה ליציבות המבנים הסמוכים בשל קידוחים וחפירות, הדרושים לביצוע הפרויקט.
16. בחוות הדעת של המהנדסים אין אור ירוק להיתכנות הפרויקט.
- הם כותבים שהם לא אומרים שכן אפשר.
- הם ממליצים לקחת ריזיקות.
- הם מסבירים שהם רק ניתחו את דוחות הבדיקה. הם דווקא מצביעים על הסיכונים.
- הם מחייבים הריסה לפני הקידוח הראשון הניסיוני.
- אך בהחלט צופים שתוצאותיו תהיינה שאסור לחפור בקרקע - ואז למעשה יהיה חצי מבנה הרוס - אך יהיה אסור לבנות בתת הקרקע - והפרויקט מבוטל.
- "חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה החדש. הנ"ל באחריות המתכנן".
- המתכנן הוא לא אובייקטיבי, הוא מטעם היזם,

ולכן לא ניתן לסמוך על שיקול דעתו, ללא פיקוח על עבודתו.
כלומר - התעסקות בפרויקט הזה היא רק למהמרים, שלא אכפת להם להשאיר חורבות.

17. עד שלא מתקבלות תוצאות הבדיקה של קריסת החניון בשערי צדק מעל למנהרת כביש 16 -
אסור להתחיל בעבודות קידוחים וחפירות מסוכנות בחלקה 121, שגם נמצאת מעל אותה מנהרה,
שנוצרה באמצעות פיצוצים מחרידים שזעזעו את האדמה, וגרמו לבולענים ולסדקים רציניים
במבנים, במגרשים ובכבישים מעליה. אסור לשחק סתם בחיי אדם וברכוש רב. אין כאן מטרה
ציבורית, שבעטיה מוכנים להקריב, כמו כביש 16 - אלא סתם משהו חסר משמעות - מגדים 16.
18. לא פורסמה לציבור חוות דעת הנדסית שמאשרת את היתכנות השרטוט האדריכלי.
19. תמ"א 38 (וגם 38 / 2) לא חלות על מבנה שהוא עד שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר.
תמ"א 10038 יכולה לחול - בתנאי שהמבנה לא נמצא במרקם של בנה ביתך / צמוד קרקע.
אם משאירים כחצי מהבניין ולא הורסים אותו - אז נפגע החצי שלא נהרס, שנבנה בשיטת בנה
ביתך והוא צמוד קרקע - ובכך פוגעים במרקם שלו - ולכן לא רק תמ"א 38 / 2 לא חלה בענייננו,
אלא גם תמ"א 10038 לא חלה. הוועדה המחוזית (לתכנון ובנייה) תל אביב קבעה לגבי הריסה
ובינוי של חלק מבניין (שמורכב משני מבנים) שזה: "פוגע במרקם ובאחידות הבינוי".
20. תמ"א 10038 אוסרת על חיזוק מבנה עד שתי קומות שיש לו פחות מ- 400 מ"ר -
ההריסה חלקית היא לא הריסה - כשם שחיזוק חלקי הוא לא חיזוק.
21. יש לקזז מתוספת הבינוי המוצעת כ- 200 מ"ר שנבנו בחלקה 121 בכעשר תוספות בנייה שונות,
בנוסף למה שרשום בנסח [בנייה מתחת, מהצד, מאחור, בחצר ולכל כיוון אחר -
בניית שטחים מקורים, שחלקם נוצלו להשכרה לשוכרים
(כולל שער מיוחד נוסף לבית למעבר שוכרים) -
צריך להביא מומחה שימדוד את הכול בקפידה, יעבור בסבלנות על כל מטר - הכול מנוצל].
22. תוכנית 16000 לא אושרה (נדחתה);
בכל מקרה - לכל הבניין היה במקור גג רעפים (כלומר - לפי 16000 מותר עד 3 קומות + גג רעפים);
המושג "תוכנית אב" לא מופיע בחוק ואין לו תוקף משפטי;
"תוכנית אב" לא מאושרת בוועדות התכנון והבנייה, ולא מהווה מסמך סטטוטורי חוקי.
לכן תוכנית המתאר הרלוונטית היא 62.
כלומר - עד שלוש קומות, ועד 75% בנייה.

הערות	קווי בניין			קומות	זכויות בניה (מ"ר)	
	ציד	אחורי	קדמי		שירות	עיקרי
עפ"י תכנית מתאר 62	4	5	6	עד 3	217 מ"ר	

23. לפי סעיף 4.1.2.2 ("הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש") להוראות תמ"א 10038 - אסור להוסיף יותר מ- 2.5 קומות. כלומר מקסימום הקומות האפשרי הוא 4.5. זה במקרה של הריסה מלאה - אך אין כאן הריסה מלאה. במסלול חיזוק ללא הריסה יש פחות. מסלול של חצי הריסה לא קיים - וצריך בקשה מיוחדת מפורשת ומנומקת במקרה של בניין לשימור - וכאן לא מדובר במקרה כזה. אבל גם בו לא יכולים להגיע במקסימום ליותר מ- 4.5. כך שאיך שלא מסתכלים על זה - במקסימום הבניין החדש לא יכול להיות יותר מ- 4.5 קומות. אבל בגלל תוכנית המתאר מס' 62 הוא יכול להיות רק עד 3 קומות.
24. התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות תוכנית 62 - גם בגובה ובמספר הקומות וגם באחוזי הבנייה - התוכנית המבוקשת עומדת בסתירה לתמ"א 38 ולתמ"א 10038. מהנדס העירייה הביע את התנגדותו לחמש קומות וליותר מ- 200 אחוזי בנייה : "יש לצמצם את זכויות הבניה המוצעות להיקף של כ- 200 אחוזי בנייה מירביים" - אך המבקש לא הגיש תיקונים לבקשתו - כך שהגוף המקצועי בוועדה המקומית מתנגד לבקשה.
25. לפי הנסח ישנם 159 מ"ר שטח בנוי ולא 186 מ"ר בנוי - צריך להוריד 27 מ"ר. 75 אחוזי בנייה מתוקף תוכנית מתאר 62 X 290 מ"ר השטח = 217 מ"ר. בקיזו 200 מ"ר בנויים מקורים שכבר נוצלו (הם לא מופיעים בנסח) = 17 מ"ר נותרו.
26. עצם קיומו של בניין אחר ברחוב בן חמש קומות - לא מקנה זכות אוטומטית לבניין אחר, העוקפת חוקים ותוכניות מפורטות, להגיע לאותו הגובה. בצד הזה של הרחוב מוקם בימים אלה בניין אחד בן חמש קומות, והוא די רחוק. שאר הבניינים בצד המספרים הזוגיים הם הבניין הנוכחי בן שתי קומות, והשאר בני שלוש קומות (לפי תכנית מתאר 62). כך שהבניין הממוצע בצד המספרים הזוגיים הוא בן שלוש קומות.
27. התוכנית חורגת ממדיניות קווי הבנייה לשכונה על פי מדיניות התכנון, ומצמצמת את קו הבניין בחזית ב- 3 מטרים, קו בניין אחורי מצטמצם ב- 3 מטרים וקו בניין צידי - הקרוב למגדים 14 - מצטמצם ב- 2 מטרים - דבר שבכלל לא מקובל עלינו ופוגע בנו, בפרטיות, באופי של האזור הוותיק ההיסטורי, ביחס לכל המרחקים בין הבתים באזור המיוחד הזה, בסכנה מפני תזוזות קרקעיות מחלקה 121, ובאי מתן מספיק מקום לחלחול מי נגר, מה שיכול לגרום לשיטפונות מיותרים. היו פרויקטים במסגרת תמ"א 38 הקרובים אלינו: מגדים 17, מגדים 15 ופרחי חן 7 - אך שם שמרו על קווי הבנייה ומרחקים סבירים ומקובלים. אסור לפגוע במרקם האזורי המיוחד, שקיבל הגדרה לשימור, "גרעין היסטורי" - אלה הם הבתים הראשונים של שכונת יפה-נוף (הראשון הוקם בשנת תרפ"ט) - וזה המעט כבוד שעוד ניתן לתת. מה גם שאסור להרוס בניין בנה ביתך צמוד קרקע עד שתי קומות ופחות מ- 400 מ"ר אם הוא פוגע במרקם - וזהו המרקם שלנו - עלה הרבה כסף - אבל שמרנו על גג הרעפים האדום ששוחזר, מטפחים צמחייה ענפה, תריסי תכלת ממתכת כמו שהיו בבניין המקורי, אבנים ירושלמיות עם מראה של פעם, וכל זאת עוד לפני תקופת תמ"א 38. גם זו אפשרות - פשוט לנצל אחוזי בנייה מתוקף תוכנית מתאר 62. גם חלקו השני של הבניין שלידנו, עדיין עם גג רעפים. אנחנו חצי צמודי קרקע - ואסור לפגוע במרקם הזה.

כמו כן אסור לאשר קו בניין צדי אפס בצד השני - כי אז לא יוכלו לעשות שום דבר בחלקה 122, וזה יהיה אבן (תרתני משמע) שאין לה הופכין - מזבלה הפוגעת באיכותו של הרחוב - בור שחור - מפגע בטיחותי - ואין להסכים לכך בכלל. זה רחוב שדרכו עוברים נשיאים ומנהיגים ממדינות שונות, וגם דרך שבה רבים עוברים ליער, וצריך ייצוגיות ותכנון הוגן גם ברמה השכונתית, גם ברמת עיר הבירה החשובה, וגם ברמה הארצית.

28. לא פורסמה ולא נשלחה תוכנית משוערת לגבי מה שמתוכנן להיות עם החצי השני של הבניין.

כך נהוג, כך מקובל וכך ראוי, כשבאים למקום ועושים חצי עבודה - יש לתת סקירה מה צפוי בעתיד.

29. לא ברור מה קורה כאן - וצריך לקבל הסבר. ב- 14.6.2023 נרשמו הזכויות בחלקה 122, שם נמצא

החצי השני של הבניין, על שם חברת קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ (מס' 9-654544-51), ובתוך כשבוע יצא הפרסום על הבקשה להיתר. קשה לראות בכך משהו מקרי. מוזר גם שבשום שלב בחוות דעת מהנדס העירייה לא מוזכרים השכנים מ"המבנה השכן", כשבצעם זהו אותו הבניין. כלומר הוא יודע דברים חשובים, ומתעלם מהם כאילו הם לא קיימים ולא חשובים. או שהוא לא יודע כלום - אבל לא שואל שאלות ולא דורש לקבל תשובות. חייבים בגילוי נאות לגבי השתלשלות העניינים, ולחבין מה התכנון לעתיד - עד אז צריך להפסיק את הכול, ולספר את כל הסיפור המלא לציבור בכלל, לוועדה המקומית ולבעלי הזכויות בחלקות הצמודות. כך ניתן יהיה למנוע עוולות ופעולות מסוכנות, לא הגיוניות, לא הוגנות ולא הגונות.

מה יהיה עם חלק הבניין שלא נהרס? כיצד יחזקו אותו? אם יהרסו אותו לאחר שיקימו חצי שני שלו חדש - אז יגרמו נזק עצום לחצי בניין המחובר אליו? ישאירו אותו ללא חיזוק? הוא יהיה נטוש! או אולי יבנו על החלק החלש ו"יקוו" שיהיה בסדר? צריך לחשוב כמה צעדים קדימה, ולא לאשר את האבסורד המוצע.

30. חברת קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ (מס' 9-654544-51), שקנתה את חלקה 122 כאמור, הוקמה

לצורך הפרויקט. לפי מטרות השעבודים שלה, היא רוצה לבנות כמה שיותר ולהרוויח כמה שיותר מבנייה בחלקה הזה. אז איך זה מסתדר עם זה שמדברים על כך שאין בעיה עם קו אפס בין הבנייה המוצעת עכשיו לבין הבנייה העתידית? המטרה היא לחזק מבנים ולא להרוויח כסף - וכל מי שבעירייה יודע מה בתכנון - חייב כבר לספר את הכול.

אולי הכוונה היא להרוס את חלק המבנה שבחלקה 121, ואז "בטעות" או "מכורח הנסיבות" להרוס גם את החלק שבחלקה 122, ואז לבנות צפוף ובניגוד לכללים בכל שטחי החלקות? בשעבוד מ- 12.7.2022 רשום: "על כל הבנוי ושיבנה, המחובר ושיחבור אליהם חיבור של קבע, ועל כל זכויות הממשכנים ושיחבור אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות הזכויות הנובעות מביטוח הנכסים".

בשעבוד מ- 28.9.2022 רשום: "כל הבניינים הקיימים ושיוקמו על המקרקעין ("הפרויקט"), כל הפירות מהם, לרבות דמי השכירות, דמי התכירה, דמי הניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות כלפי נותני שירותים, זכויות לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או שטחים בפרויקט ו/או מכל אדם או גוף אחרים, לרבות החזרי כספים".

אז אולי הכוונה היא בתום בנייה בחלקה 121, לבנות גם בחלקה 122 - וכל זה על גבי החלק הישן והחלש שישאר בחלקה 122? זה לא חיזוק מבנה - זה החלשת מבנה - ולכן זה לא יכול להיות

במסגרת תמ"א 38 / תמ"א 10038, וזה גם כמובן מסוכן מאוד וגרוע לציבור בכל מקרה. עד שאין קבלת מידע ברורה מהחברה "קמה מ.מ. יזמות ובניה בע"מ" (מסי 9-654544-51) מה היא מתכננת לעשות, ומה מעורבותה מאחורי הקלעים בבקשה זו - אסור להמשיך בתהליך. גם מצבה הכלכלי לא ברור, וחוף משעבודים רבים, ישנן גם תביעות מול חלק ממחזיקי המניות / המנהלים, ולא נרצה לפעול מול חברה עם בעיות כלכליות, שעלולה לגרום לנוזקים בשל כך.

31. הוועדה המחוזית (לתכנון ובנייה) תל אביב, הסבירה לגבי תוכנית מתאר מחוזית חדשה שלה: "נקבע בתכנית כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה אחר, כדי למנוע מצבים מוכרים בנוף העירוני, בהם במשך שנים רבות נראית מחצית בניין נמוכה ולצידה מחצית בעלת מספר קומות גדול בהרבה, הכוללת קיר אטום, באופן הפוגע במרקם ובאחידות הבינוי. התוכנית מעודדת פיתוח, אולם לא במחיר של פגיעה במרקם ובחזות פני העיר. וכפי שגם המתנגד טען, אך מתבקש כי שני מבנים הבנויים יחד יקדמו יחד פרויקט התחדשות".

32. המבקש לא עמד ברבים מתנאי ההנחיות המרחביות באופן מוגזם, ודי בכך לעצירת התהליך.

33. חובה לחייב את המבקש לקבל את אישור חברת הגז "פוגז", שמנהלת את הזרמת הגז למגדים 14 (חלקה 96), כיוון שצובר הגז נמצא קרוב לגבול עם חלקה 121, והצינור הראשי שמוביל את הגז עובר כמעט על הגבול בין החלקות, ויש להגן עליהם מכל משמר - כדי שלא נתפוצץ כולנו ביחד.

34. חובה לחייב את המבקש, את היזם ואת הקבלן - שלושתם ביחד ולחוד - בהקמת גדר חומה מאסיבית, שלא עפה ולא מרעישת ברוח, אטומה מלמטה ללא פשרות, בעובי של 20 ס"מ לפחות, ובגובה של 15 מטר לפחות, העוטפת בגבול את חלקה 96 היטב ומגנה עליה בצורה האופטימלית. לחייב אותם לא להתחיל בשום סוג של עבודה - כל עוד אין החומה הזאת; ובכל פעם שהיא תינזק - לתקנה; ועד אז לא לעבוד בשום סוג של עבודה.

33. בעלי זכויות בחלקות צמודות יוציאו צווי מניעה בבית משפט להגנה מפני עוגני קרקע בשטחם, ולכן לא ניתן יהיה לפעול בגבולות מסוימים של החלקה עם עוגנים, ולא ניתן יהיה לקדוח ולחפור. מצד שני הם לא יסכימו לקידוחים ולחפירות שם ללא אמצעי עיגון הקרקע והדיפון הטובים ביותר.

34. לפי הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות (צוות אדריכל העירייה - מינהל תכנון): "יש לצרף נספח עוגנים לבקשה להיתר בנייה. בנספח זה יש להציג מיקום עוגנים מוצעים ע"ג מפת מדידה + הצהרת מהנדס על הצורך / אי הצורך בעוגנים בכל אחד מצידי המגרש" - לא צורך. "יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות פרטית. נדרש פרסום הכוונה לביצוע עוגנים לבעלי המגרש הגובל ומתן זכות התנגדות" - לא צוין ולא פורסם.

"לפני קבלת היתר הבניה באחריות המתכנן לבדוק כי לא עוברות תשתיות ציבוריות באזור העוגנים המתוכננים (מקור - תקנות התכנון והבניה)" - לא נבדק. "יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות ציבורית / הרחוב הגובל. נדרש תיאום תשתיות הנדסי מול חברת החשמל, הגיחון וכו' על מנת לוודא כי בעת ביצוע העוגנים לא יפגעו תשתיות" - לא צוין ולא תואם.

35. המהנדסים מתלבטים האם צריך דיפון ; אך לפי החפירות המתוארות, ולפי כללי החפירה - צריך דיפון בוודאות. זה מאיר באור חשוד מאוד את כל הפרויקט המוצע.
עד שהנושא לא מלווה בצורה מקצועית, נרחבת וגלויה - אסור לאשר את תחילת העבודות.
36. התוכנית חסרה התייחסות למצבם של בניינים סמוכים בנוגע לחפירות. לפי כללי החפירה, יש קודם לבדוק מבחינה מקצועית את מצבם הפיזי לגבי הסכנות הנשקפות להם.
37. המבקש אולי לא מודע לכך - וזאת בעיה גדולה - שהוא צריך ערבות בנקאית, לגבי מקרה של אי מילוי חפירה באם הבנייה לא תמומש. הוא היה כבר צריך להגיש אותה - ולא הגיש.
יצטרכו כסף לשלם לחברת ביטוח על פריצה אפשרית של מי תהום.
אסור לאשר התחלת עבודות בנייה לפני הפקדת ביטוח צד ג' לשם הבטחת פיצוי במקרה של פגיעה בבית המתנגדים.
לא ידוע האם המבקש הפקיד כתב התחייבות כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
ישנן עוד ערבויות ושיפויים אפשריים שהמבקש צריך להוכיח שיש לו את האמצעים בשבילם ;
כי אם אין - אין טעם שיתחיל בביצוע הפרויקט.
אם יצטרך המתנגד, הוא ימשיך במאבקו המשפטי עד תום, ולכן המבקש או היזם צריכים להיות מודעים לכל העלויות הכספיות העלויות להיגרם להם, ואולי לא השאירו מספיק תקציב פנוי.
38. בעלי זכויות בחלקות צמודות יגישו תביעות לפיצויים בשל הסתרת נוף וירידת ערך נכסיהם ואולי גם תביעות רבות אחרות ; וייתכן שלמבקש (שעדיין חייב בתשלומי משכנתא) אין הכסף לפצותם, ולשלם את סכומי הפיצויים שייפסקו, כך שהפרויקט יינטש באמצע, וישאר רק כאוס.
39. נודע לי משכן, שביום בו הדביקה העירייה ברחוב מגדים שלטים המדווחים על הגשת הבקשה - **תלש המבקש את השלטים והעלים אותם**. בכך פגע בצורה חמורה בהליך התקין ;
ופעל הפוך מהנדרש ממנו. מעשה זה, שהוא גם לכאורה עבירה פלילית, פוסל אותו בשל חוסר אמינות, ולכל חתימותיו והבטחותיו אין ערך.
תלישת השלטים המכריזים על הבקשה ע"י המבקש -
היא פעולה של משיכת הבקשה (התנגדות עצמית).
40. **לא הייתה מסירה אישית** של פרסום הגשת הבקשה לבעלי הזכויות במקרקעין בחלקות הצמודות (וגם לא היה שילוט - כיוון שהמבקש הסיר אותו ביום בו הוא נתלה). רבים מהם לא יודעים.
41. סעיף 149 לחוק התכנון והבניה קובע :
" הועדה המקומית לא תחיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה :
...
(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט כחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובדרך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל ;
...

(א2) (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין

הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים; "

לא מולאו התנאים - המבקש תלש את השלטים ביום שהעירייה תלתה אותם,

ולא נמסרה או נשלחה הודעה לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים.

לכן רבים לא ידעו; וחשוב לשמור על החוק.

42. אין רוב חתימות של בעלי הזכויות בבנין - לא מדובר כאן על הריסת חלקה ובנייתה מחדש -

אלא על הריסת חצי בנין ובנייתו מחדש - לכן צריך לקבל את הסכמת הרוב הדרוש מקרב בעלי

הזכויות במקרקעין של כל הבנין, גם אלה של חלקה 122 (לשעבר גם היא חלקה 95).

43. החלק האפור הכהה בחזית הבנין המשוער בתמונת ההדמיה מכווער;

ולא נראה שהוא עשוי מאבן טבעית כמו אבן הבנין הקיים.

הדבר פוגע במרקם של הרחוב.

44. אין התייחסות של המהנדסים למי התהום - הסיבה שהתחילה את בעיית קריסת החניון ברח'

הברזל בתל אביב. חסרה חוות דעת מקצועית, שכוללת הערכת כמויות שאיבה, מדידות עונתיות

בנוגע למפלס מי התהום, הערכת שינוי המפלס בעקבות השאיבה, המלצות באשר לדרך סילוק

המים ותוצאות בדיקות אנליטיות למים. לעתים קרובות יזמים מחליטים על שיטת הביצוע

בהתאם לעלויות הכלכליות, ובמקרים מסוימים עלויות גבוהות מדיי עלולות לייתר את הכדאיות

הכלכלית מלכתחילה. ההתלבטות הזאת התחילה את שערוריית הניסיון לחסוך כסף בחניון ברח'

הברזל בתל-אביב, והביאה לבסוף להריגת 6 אנשים ו- 23 נפגעים אחרים.

פריצת מי התהום עלולה לגרום בראש ובראשונה לנזקים לעבודות עצמן, עד כדי התמוטטות

כלונסאות ויסודות שנשטפים עם זרם המים. כך גם קיים סיכון ממשי לפגיעה במבנים סמוכים

בעקבות הפרת המאזן ההידרולוגי בסביבה, וגם גרימה לגלישת קרקע והופעת בולענים מסוכנים.

המהנדסים לא מתייחסים לזה, וזה אותו משרד מהנדסים, עם אותו מהנדס ראשי, שהואשמו

בפלילים בקריסת החניון ברח' הברזל בתל-אביב.

45. קריסת החניון בשערי צדק ב- 7.6.2021, מעל למנהרה שנחפרה בפרויקט כביש 16, הדהימה את

בכירי ענף התשתיות והתחבורה בישראל. השאלה המרכזית שמרחפת מעל התקרית היא כיצד

קרה שקרקע קרסה מעל למנהרה שסיימו לחפור שלושה חודשים קודם לכן, והאם יש קשר בין

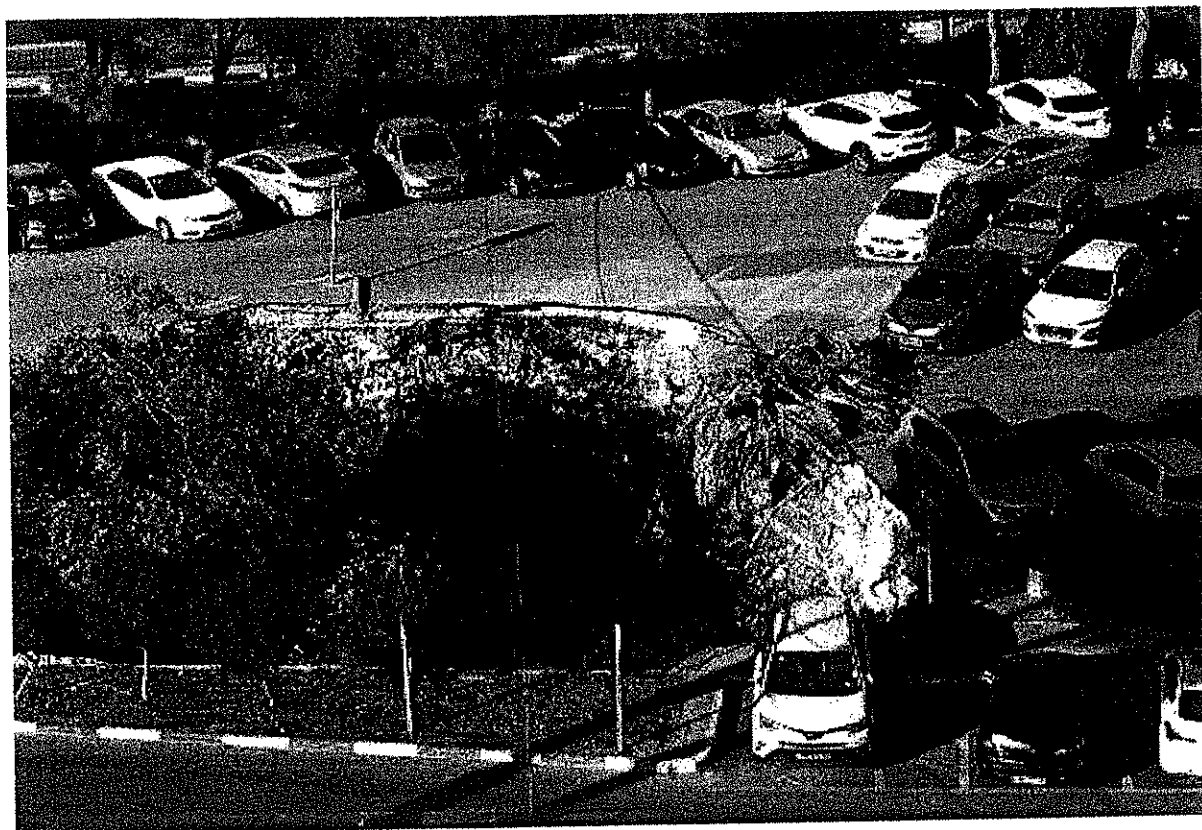
השניים! העובדה שהחניון קרס בדיוק מעל למנהרה - וקריסת חלק מהמנהרה עצמה - מעלים חשד

אינטואיטיבי שהדברים אכן קשורים. אז איך יודעים שהדברים כן קשורים - כיוון שלא פורסמו

תוצאות הבדיקה. למרות שחברת נתיבי ישראל היא מזמינת העבודה - היא הייתה הגורם העיקרי

שבדק את הסיבות לקריסה, מבלי שיש גורם אובייקטיבי שאמון על הנושא.

עד שלא מתפרסמות תוצאות הבדיקה - אסור באיסור חמור - וזה פיקוח נפש - להתחיל בחפירות



46. אין אישור לקידוחים ולחפירות מהחברות נתיבי ישראל ו- שפיר, שאחראיות על מנהרת כביש 16, שנמצאת בתוך שטח החלקה. לא יעלה על הדעת לא לפנות מיידית לאחראים על המנהרה החשובה שמתחת לבניין.
47. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה צריך להיות קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר להקטנת המפגעים בתקופת הבנייה בהתאם לתקנות. התוכנית חסרה הוראות לעניין תקופת הבנייה ודרישה לקביעת תנאים לצמצום הנוזקים לתושבים במהלכה. צריך לקבוע, שתנאי למתן היתר בנייה, יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הדרכים לצמצום מטרדים בשלב הבנייה.
48. המבקש לא הגיש דוח אקולוגי, ולא הגיש תוכנית ניהול מי נגר מפורטת.
49. המבקש לא הציג אישורים מתאגיד המים והביוב "הגיוחון", חברות הגז והתקשורת.
50. הפרויקט מכוער, ולא מתאים למרקם של הרחוב. הוא יגרום להסתרת הנוף הנפלא שאנו רואים משני מקומות שונים בדירה, נוף שהיה הסיבה שלנו לקניית דירתנו. הפרויקט יוריד את איכות החיים שלנו. יגרום ליותר צל ולפחות אור. הפרויקט יפגע בבריאותנו.
51. מחוות דעת מהנדסים עולה שמבחינה הנדסית צריך להרוס את כל המבנה (כולל החצי שבחלקה מס' 122) - או לא להרוס בכלל. כך גם ברור מבחינת חיזוק המבנה מול רעידות אדמה, כך גם ברור מבחינה כלכלית, כך גם ברור מבחינת הדיירים הישנים והחדשים, כך גם ברור מבחינת התחדשות עירונית. זה פרויקט פר אקסלנס לא של חיזוק מבנה - אלא של הרס וחורבן.

אני עומד על זכותי לקבל תזמנה לדיון בהתנגדותות.

16.7.2023


יורם יונגרד, ע"ד
מגדים 14 ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, יורם יונגרד (ת"ז 8-00322643), מרח"מ מגדים 14 ירושלים,

לאחר שהוזהרתי שעליו לומר אמת, אחרת אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן :-

כל הכתוב בכתב התנגדותות זה הוא אמת וגבון על פי מיטב ידיעתי.


יורם יונגרד

אני הח"מ, עו"ד אבנר יונגרד (מ"ר 24921), מאשר בזה שהיום 16.7.2023 הופיע בפניי מר יורם יונגרד, תמוכר לי אישית, ולאחר שתוהרתי שעליו לומר אמת, אחרת יחא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, נתן את תצהירו הנ"ל וחתם עליו.

אבנר יונגרד
אבנר יונגרד, ע"ד

אבנר יונגרד, עו"ד וטסדיון
רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
טל' 02-6248024, פקס 02-6248077

ייפוי כוח

אנו הח"מ עו"ד יורם וינוגרד (מ"ר 5594) (ת"ז 8-00322643), מרח' מגדים 14 ירושלים

ממנה בזה את עו"ד אבנר וינוגרד (מ"ר 24921)

מרח' החבצלת 17, ירושלים 9422418 (טל' 02-6240024, פקס 02-6240077)

לחית' בא כוחי בענין התנגדות לבקשה לחית' בנייה ברח' מגדים 16 ירושלים בחלקה 121 גוש 30161

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפטר בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות. כולן או מקצתן, הכול בקשר לענין הנ"ל וחובע ממנו כדלקמן:

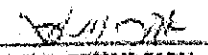
1. לחתום על, ולחתיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כתב טענות ומסמך כלשהו, לרבות כל בקשה, תונה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערער, ערר, הודעה, טענה, תובענה או כל חליך ומסמך אחר הנוגע להליך הנ"ל או הנובע ממנו ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי, ולעשות את כל הפעולות הקשורות לענין הנ"ל או הנובעות ממנו.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או מסמך רפואי כלשהו אחר הנוגע לענין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין וערכאות שיפוטיות למיניהן או מוסדות אחרים, הרשויות, משרדים ממשלתיים ואחרים, עד לדרגה האחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע לענין האמור לעיל או הנובע ממנו למרדנת, ולחתום על שטר בודריק כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע לענינים הנ"ל או הנובע מהם לפי שיקול דעתי של בא כוחי, ולחתום על פשרה כזו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל, לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך ותפץ, ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמטאים.
8. להוציא לפועל כל מסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות והחליכים לפי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב, בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענינים הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ובנק משכנתאות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמך כלשהו אחר, ולבצע בשמי כל עסקה המותרת לפי החוק, כין בתמורה ובין שלא בתמורה, לתת הצהרות, קבלות ואישורים, ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבל לפי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות, רשם העמותות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או כל מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר הנוגע לו, ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי ו/או כל רישום אחר.
12. להעביר ייפוי כוח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולתת את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הפעולות שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, והגני מאשר מראש את מעשיו או את מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה.

המילים הבאות ביחיד ותכלתנה את חרבים ולהפך.

ולראיח באמי על חתומם, היום 14 ביולי 2023.

חתימתי

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


אבנר וינוגרד, עו"ד

אבנר וינוגרד, עו"ד ונוטריון
רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418
טל' 02-6240024, פקס 02-6240077

יורם וינוגרד, עורך-דין ונוטריון
Yoram Winograd, Advocate & Notary

רח' החבצלת 17, ירושלים 9422418 טל' 02-6240024 17 Hachavazelet St., 9422418 Jerusalem
פקס 02-6240077

6.8.2023

דחוף ביותר בדוא"ל YKRUHAMA@jerusalem.muni.il
וגם בשליחה מקוונת באתר העירייה
בלי למנוע בזכויות

לכבוד
הגב' רוחמה יעקובי
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית ירושלים
כיכר ספרא בניין מס' 1 ק' 4
ירושלים 9414109

ג"נ,

הנדון: **אתראה לפני הגשת עתירה מינהלית נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים -
התנגדות מס' 2044252 מ- 17.7.23 לבקשה להיתר מס' 2023/0134.00 (מגדים 16)**

1. למרות שהתנגדותי בנושא שבנדון (כולל תצהיר חתום ומאושר) מס' 2044252 (מצ"ב שוב) התקבלה אצלכם ב- 17.7.23 בהגשה מקוונת - לא צירפתם אותה לסדר יום הדיונים ה- 16 שלכם בשנת 2023, שאמור להתקיים ב- 23.8.23, ולא שלחתם לי זימון לדיון, בניגוד לנדרש לפי החוק. יצוין, למשל, שהתנגדות לתוכנית מס' 1083351 שהגיעה אליכם ב- 26.7.23 - כן צירפתם לסדר היום.
2. גם לא הגבתם כלל לשלוש פניותי הקודמות אליכם בעניין זה מ: 28.7.23 (מקוונת, באתר של העירייה); 31.7.23 (בכתובת הדוא"ל הני"ל); ו- 1.8.23 (מקוונת, באתר של העירייה). גם לפניותי הקודמות צירפתי את ההתנגדות מס' 2044252, שהגשתי ב- 17.7.23 באופן מקוון, ויש לי אישור על קבלתה. אך באתרכם מופיע הקובץ שהוגש ב- 16.7.23 (הכולל תצהיר שלא נחתם בטעות) - למרות שכתוב שהגשתי ב- 17.7.23 - מה שנכון - אך לא מופיע הקובץ הנכון מ- 17.7.23, זה שמצ"ב שוב כאן - וזה שצריך להופיע אצלכם.
3. ההתנהלות שלכם בעניין זה הינה בלתי חוקית בעליל; ואף עולה חשד, שנובעת משיקולים זרים.
4. נא החליפו מיידית באתרכם לקובץ ההתנגדות הנכון - זה שהוגש השני, האחרון - בתאריך 17.7.23 - שצורף לבקשה מס' 2044252.
5. אם לא תעבירו אליי לדואר אלקטרוני winograd.yoram@gmail.com עד ליום שלישי 8.8.23 זימון לדיון בהתנגדות לבקשה להיתר בנייה שבנדון - אגיש בעניין זה עתירה מינהלית כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, כולל בקשה לצו ביניים, ללא התראה נוספת, לאור כוונתכם לתת היתר בנייה ללא קיום דיון בהתנגדותי, שהוגשה כדין.

בברכה,



יורם וינוגרד, עו"ד

ועדת הערר המחוזית ירושלים בעניין התנגדויות להיתרי בנייה (בדוא"ל feigy@iplan.gov.il)

העתק:

viruso01.doc

23/734

אינג' ירון שלומי - מהנדס אזרחי, מרצה, ניהול תיאום ופיקוח, ייעוץ הנדסי

שד' הרצל 121, בית הכרם, ירושלים; מיקוד: 9622806

טל' / פקס: 02-5662792; סלולרי: 050-9247044

דוא"ל: yaronshlomy@gmail.com

בעניין הבקשה להיתר בנייה בחלקה 121 גוש 30161

מבקש הבקשה: מאיר רוסי, בעל הזכויות בחלקה 121 גוש 30161 (מגדים 16 י-ם)
(להלן: 'המבקש')

המתנגדים לבקשה: בעלי הזכויות בחלקה 96 גוש 30161 (מגדים 14 י-ם)
(להלן: 'המתנגדים')

חוות דעת מומחה

שם המומחה: אינג' ירון שלומי (מהנדס אזרחי)

מס' תעודת רישוי, הנדסה אזרחית, מדור מבנים: 38997

מענו ומקום עבודתו: שד' הרצל 121, ירושלים

אני החתום מטה, נתבקשתי על ידי המתנגדים, בעלי הזכויות בבניין ברח' מגדים 14 ירושלים (חלקה 96, גוש 30161), הגובלת בחלקה 121 (מגדים 16) לכתוב חוות דעת מומחה, בקשר להתנגדותם לבקשה להיתר בנייה, שהוגשה על ידי מאיר רוסי; מס' בקשה : 2023/0134.00. מהות הבקשה כפי שנוסחה מטעם המבקש : "הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמ"א 10038". אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין שבועה שנתתי בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי:

הנני מהנדס אזרחי, בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית של הטכניון בחיפה משנת 1986.

ואלה פרטי ניסיוני:

במשך כל שנות עבודתי כמהנדס, עסקתי בניהול פרויקטים לבנייה, גדולים בהיקפם ומורכבים. מהמוכרים שבהם: נתב"ג 2000, אולם טדי בבנייני האומה בירושלים (מרכז הקונגרסים), כפר דוד במתחם ממילא בירושלים, התיכון לאומנויות ומדעים בירושלים, ועוד רבים אחרים.

במשך כשבע שנים כיהנתי כמנהל ארצי של כבישים תנועה ופיתוח מטעם משרד הבינוי והשיכון. תחום זה כולל עיסוק בהנדסת קרקע וביסוס של כבישים ומבנים.

מזה כ- 14 שנים, הנני עוסק כעצמאי בתחום הנדסת קרקע וביסוס, וייעוץ הנדסי. במסגרת עיסוקי זה נתתי חוות דעת לגופים פרטיים וציבוריים, לרבות: 'החברה הכלכלית', חברת 'הידרופארם', 'דורון אשל מהנדסים יועצים', 'מיכאל ויינפלד חברה להנדסה בע"מ', ועוד.

הנני מרצה ומנחה סטודנטים העושים עבודות גמר (כעין סטאז') באוניברסיטת אריאל, ובמכללות ספיר, שנקר ועוד. מרצה בין השאר לתחום קרקע וביסוס.

וזאת חוות דעתי:

תיכון עניינים:

- א. רקע כללי לכתיבת חוות דעת זו
- ב. הפעולות שנקטתי והמסמכים שהומצאו בפניי לכתיבת חוות דעת זו
- ג. התייחסותי לסקר הגיאולוגי מטעם המבקש
- ד. התייחסותי לעניין מנהרות כביש 16 העוברות מתחת לחלקות
- ה. התייחסותי לתוכנית הבקשה. בכל הקשור לביסוס המבנה המבוקש
- ו. התייחסותי לדוח יועץ הקרקע של המבקש
- ז. הסכנות הכרוכות בחדירת עוגני המבקש אל תת הקרקע של המתנגדים
- ח. משמעות קידוחי הדרייל לעניין חלקת המתנגדים
- ט. התייחסותי לדוח מהנדסי חברת ירון-שמעוני שחם. מטעם מהנדס העירייה
- י. סיכומים ומסקנות

א. רקע כללי לכתיבת חוות דעת זו

1. ביקרתי באתר ובחנתי ויזואלית ככל הניתן ממצאים החיוניים לכתיבת דוח זה.
2. לבנוי בחלקה 121 (במגרש המבוקש) יש קומה אחת מעל פני הקרקע (מפלס הרחוב), מעל לקומת המרתף. לבנוי בחלקה 122 (הצמוד לבנוי בחלקה 121) יש קומה אחת מתחת לפני הקרקע (מתחת למפלס הרחוב).
3. חצרות המבנים של המבקש והמתנגדים, נמצאים במפלס הנמוך כדי 3.7 מ' ממפלס רחוב מגדים שממנו מוזנים המבנים. לכן קיר תמך גבוה תומך את הרחוב.
4. בנוסף, תחתית החפירה לביצוע קומת המחסנים / חניות של המבנה המוצע, נמוכה כדי 4.55 מ' ממפלס החצרות הקיימות, וכדי 8.25 מ' ממפלס הרחוב.
5. המבנה הקיים (מגדים 16, חלקה 121) צמוד בקיר משותף עם מבנה קיים אחר (מגדים 18, חלקה 122), ומהווים ביחד מבנה אחד. אין תפר בין שני חלקי המבנה. היות שכך, קיימת בעיה הנדסית, שבה נדרש להרוס חלק מהמבנה, ולהשאיר ללא פגע את חלקו השני.
6. מתוך נסחי 'רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים' של מגרשי המבקש והמתנגדים גם יחד, ניתן לראות ששתי החלקות רשומות ומוגדרות ככאלה שמנהרה של כביש 16 נמצאת מתחתן. עובדה זו מייחדת ומחריגה את שתי החלקות הללו ממגרשים אחרים, שבהם בוצעו שינויי בנייה / חידוש עירוני, ותהיינה לכך השלכות למובא בדוח זה בהמשך (מצ"ב שני הנסחים - נספחים 1 א' ו-1 ב').

ב. הפעולות שנקטתי והמסמכים שהוצגו בפניי לכתיבת חוות דעת זו

7. להלן המסמכים והפעולות שנקטתי לכתיבת חוות דעת זו:
 - א. ביקרתי באתר.
 - ב. עיינתי בתוכנית הבקשה להיתר של המבקש בכללותה, ובחרתי בחתך הרלוונטי לענייני (חתך ב-ב) להדגמת טענותיי - ר' בהרחבה סעיף 22 בהמשך ו**נספח 6 (מצ"ב)**.
 - ג. עיינתי בשני הנסחים שקיבלתי מהמתנגדים לעניין 'רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים' של היטלי המגרשים על מנהרת כביש 16 (**נספחים 1 א' ו-1 ב'**).
 - ד. דוח קרקע וביסוס של חברת קלגו - יועץ הקרקע של המבקש
 - ה. סקר גיאולוגי של חברת זלצמן, שהוכן עבור יועץ הקרקע של המבקש
 - ו. מפרט לביצוע כלונסאות מטעם יועץ הקרקע של המבקש
 - ז. חוו"ד הנדסית משרד ירון-שמעוני-שחם, שהוכן עבור מהנדס העירייה
 - ח. דוח בדיקת רעש מפיצוץ (מנהרת כביש 16)

ג. התייחסותי לסקר הגיאולוגי מטעם המבקש (מצ"ב הסקר - נספח 2)

8. בטרם ניכנס לתכנון הספציפי של המבקש, הרי שהסקר הגיאולוגי שהוגש מטעם המבקש, מעיד על סוגי הקרקעות הצפויות מתחת למגרש המבקש, המכונות 'תצורות קרקע'. כלומר הרכב הקרקע ותכונותיו.
9. הדוח מציג את הרכב הקרקע שמתחת לחלקה, וזאת באמצעות שלוש תצורות עיקריות שמכונות על פי סדר, מהשכבה העליונה אל התחתונה כדלקמן:
א. תצורת ורדים ב. תצורת כפר שאול ג. תצורת עמינדב.
10. מתוך קריאת הדוח ניתן להתרשם, כי שלוש השכבות מאופיינות בסלעים חלשים ופריכים עם קצב בליה גבוה, חללים, סדקים ועוד תכונות שיש בהן להעיד על קרקע רעועה וקשה לביסוס. בשלב זה, נדון בקרקע מבלי להתייחס לעניין המנהרה, שכאמור נמצאת מתחת. לעניין המנהרה אתייחס בהמשך בנפרד. להלן מספר מאפיינים לכל אחת מהשכבות בתצורות המוזכרות לעיל:

א. תצורת ורדים - השכבה העליונה:

שכבות דולומיט בחוזק משתנה, אלא ש"חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבליה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים / מערות וסדקים" (הדגש שלי, וכך גם בשאר הציטוטים בהמשך, אלא אם מצוין אחרת).

ב. תצורת כפר שאול - השכבה האמצעית :

"עיקר התצורה בנויה מקירטון בינוני עד חלש". לעניין זה אוסיף שסלע קירטוני כשלעצמו נחשב כסלע רך ופריך במדרג המסלעות הקיימות בארץ. "יש לצפות כי כמות הקירטון החלש והמתפורר באזור האתר, נעה סביב 1/2 50% (הערה שלי) מנפח הסלע".

בהמשך מדובר על ערכים שנמדדו בעת ביצוע קידוחי ניסיון באזור האתר עם סלע דומה, שמסקנתם הסופית: "נתון זה מעיד על מסלע סדוק וחלש". (סעיף א עמ' 8 לדוח).

בסעיף ב עמ' 8 לדוח, מדווח על סלע גירי-קירטוני, שנחגלה בחציבה במגרש סמוך (מגדים 22), בעומק של כ- 10-15 מ'; ובסופו נאמר:

"החוזק הכללי שלו נמוך - ולא יעמוד בגריסה. בחפירה הסלע מתפרק בקלות בגלל הסידוק והשיכוב העפופים". יש לזכור שתחתית החפירה למבנה המבוקש מגיעה לעומק של כ- 8.25 מ' מפני הקרקע הטבעית (רח' מגדים), כך שהמבנה מועמס באופן ניכר גם על שכבות אלה.

ג. תצורת עמינדב - השכבה התחתונה

בעמ' 7 סע' 3.2 לדוח, מסופר על הבליה העצומה של הסלע שבלאו הכי חלש: "עלול להימצא מצב בו כ-30% מנפח הסלע רקוב וחלש"; ובהמשך הסעיף: "הבליה כוללת סדקים - בחלקם פתוחים ובחלקם מלאים חרסית". חרסית היא אדמה שתופחת ברטיבות, ולפיכך רעה מאוד לביסוס. "גם מישורי השיכוב פתוחים וכוללים חדירת חרסית. עומק הסדקים עלול לעלות גם על 10 מ'".

מתוך כל המובא לעיל, ללא כל פרשנות מקצועית, ומהבנת הנקרא בלבד - ברי ונהיר כי מדובר בקרקע בעיית ורעה מאוד לביסוס.

11. להלן פרמטרים נוספים שיש להביא בחשבון לדוח גיאולוגי זה:
- א. סלע נארי הקיים באתר, ידוע כסלע בלוי עם חללים גדולים, שמתפתחים במשך הזמן גם למערות (ר' עמ' 10 סע' 3.5 לדוח).
- ב. חלחול נמוך, שמשמעותו נגר וסחף עילי גבוה (ר' עמ' 15 סע' יא לדוח).
12. התייחסות הדוח לעניין מנהרת כביש 16 (ר' סעיף יב עמ' 15 לדוח):
"מומלץ לוודא שאין השפעות של הבניה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר".
- ד. התייחסות לעניין מנהרות כביש 16, העוברות מתחת לחלקות
13. הבנייה במגרש המבוקש, נמצאת מתחת למנהרת כביש 16, כמשתקף מנסחי הרישום של החלקות, כאמור בסעיף 11 ובנספחים 1 א' ו- ב'.
14. בנוסף וכמובא לעיל, מצא הדוח הגיאולוגי מטעם המבקש לציין לנכון ב'רחל בתך הקטנה', את הצורך הייחודי להתייחס לעניין זה בכל הקשור לבנייה המבוקשת כדלהלן (ר' סעיף יב עמ' 15 לדוח הגיאולוגי): **"מומלץ לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר".**
15. הסכנה הרובצת מהקמת המבנה המבוקש מעל למנהרה היא הדדית.
 כלומר - לא רק שהמנהרה מסכנת את המבנה, אלא שהתמוטטות המבנה חלילה - עלולה לסכן את המנהרה.
16. להלן הערותי / הארותי הנוספות לעניין זה:
- א. בתחום הביסוס קיים הבדל מהותי (גם כשהקרקע טובה לביסוס) בין קרקע טבעית, לבין קרקע שהופרה ממצבה הגבישי הטבעי / עורערה. קרקע טבעית - היא קרקע כפי שנבראה, מבלי שיד אדם נגעה בה. קרקע שהופרה - היא קרקע שהוצאה כדגימה או עורערה ממצבה הטבעי הגבישי דוגמאות: קרקע שעברה תהליך מילוי (ואפילו מהודק היטב בבקרה מלאה); קרקע שעברה זעזועים קוליים או ויברציוניים / פזיזים; קרקע שאפשרה איבוד נפח מתחתיה על ידי גלישה / זליגה של עפר שמתחתיה אל מקום אחר.
- תופעה זו נקראת 'בריחת קרקע' / 'גלישת קרקע'.
- ב. במקרה שלפנינו, הרי שקיימת סבירות גבוהה לבריחת קרקע בגלל המנהרות. בעת חפירתן ותמיכתן, היו לא אחת בריחות קרקע, שבאות מהן, ובדרך נס, נגרמו רק נזקים כבדים ללא פגיעות בנפש.

ג. ניקח לדוגמא את אותה התמוטטות מפורסמת בחניון בית החולים שערי צדק ב- 7.6.2021, שבה נפער בולען (למעשה נוצר חלל מבריחת הקרקע), שבלע שתי מכוניות, שצנחו ונקברו באדמה, כתוצאה מהקריסה מעל למנהרה.



ד. תהליכים אלו של בריחת קרקע הם תהליכים שמתרחשים לאורך שנים, והתוצאות ההרסניות לא תמיד קורות מייד. המקרה שאירע בחניון שערי צדק, הודגם במהרה לנוכח תנאים סביבתיים, לרבות בעיית זרימת מים שהייתה אז. לא מן הנמנע, שקיימים חללים נוספים באזור המנהרה (למרות שכבר הושלמה), שיגרמו לשקיעת קרקע איטית, ויבואו לידי ביטוי בחלקות דעסקינן במרוצת השנים.

ה. לעניין זה ייאמר, שבמקרה שלפנינו, די בעובדה שקבע הדוח הגיאולוגי כי: **"חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבליה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים / מערות"**. הרי ברור, שהקרקע הטבעית הרעועה עם חללים, גם ללא ההפרה, ובתוספת הסבירות הגבוהה לחללים בגלל המנהרות, מהווים ביחד צירוף, שעלול להוות סיכון ממשי, ככל שתאושר ותצא לפועל בקשת ההיתר של המבקש.

ו. הסלע הנארי, כמופיע בדוח הגיאולוגי, אף הוא מטבעו סלע מחורר ונקוב. מבעד לחללים אלו, זורמים מים, שסוחפים איתם אדמה, ויגרמו ל: בריחות קרקע, הרחבת הנקבים, החלשת הסלע עקב מחתור גבוה, ואירוניה (כליה) גבוהה של הסלע, שבלאו הכי נחשב חלש.

ז. לנוכח השימוש בכלים הוויברציוניים הכבדים שבהן נחצבה המנהרה, הרי שאין ספק שהקרקע שמתחת למגרשים עברה זעזועים קוליים או ויברציוניים / פיזיים, שיש בהם להשפיע בעניין הפרת הקרקע.

ח. בנוסף, השתמשו לצורך כריית המנהרות בטכנולוגיה של פיצוצים מבוקרים. אין ספק שפיצוצים אלו מערערים את הקרקע שמעל, ואין שום אינדיקציות שמאפשרות לדעת מהי מידת הערעור ומהם הנזקים שנגרמו בתת הקרקע של המתנגדים והחלקה המיועדת להריסה ובנייה (מצ"ב דיווח על רעידות שנמדדו ברח' צמח 15 עקב פיצוצים - נספח 3).

ה. התייחסותי לתוכנית הבקשה, בכל הקשור לביסוס המבנה המבוקש

17. לצורך הבהרת הבעייתיות בביסוס מבנה המבקש, בחרתי בחתך ב-ב של תוכנית הבקשה להיתר (הרמוניקה / גרמושקה), ועליו שרטטתי את מדרון החפירה לקומת המחסן / מרתף - נספח 6.
18. תוכנית זו מתארת את העומק 8.25 מ' בקירוב - עומק הנדרש לצורך החפירה למפלס התחתון ביותר מפני הקרקע הטבעית (רח' מגדים).
19. לאור האמור, הרי שצריך לחפור עוד כ- 4.55 מ' לפחות מפני המגרשים של המבנים, וזאת בכדי להגיע לעומק החפירה של 8.25 מ' הנדרש.
20. המבנה המתוכנן של המבקש מרוחק אופקית כדי 6 מ' ממבנה המתנגדים. כמו כן, הגבול שחוצץ בין מגרש מגדים 16 לבין מגדים 14, מרוחק אופקית כדי 3.10 מ' מהמבנה המתוכנן של המבקש.
21. בכדי לחפור ולצקת אחר כך את קומת המרתף (התחתונה ביותר) אצל המבקש, דרוש עוד מרחב עבודה של 1 מ' לכל צד, וזאת בכדי שהפועלים יוכלו לפרק את טפסנות היציקה, ולאטום את הקירות הטמונים מתחת לפני הקרקע הקיימת של שני המגרשים.
22. לכן שרטטתי על גבי חתך זה, את שיפוע המדרון שייווצר בחפירה ביחס של 1 (אופקי) ל-2 (אנכי). שיפוע זה נחשב כתלול מאוד, מיטיב עם המבקש, וספק רב אם הקרקע תאפשר מדרון יציב עם שיפוע תלול כזה.
23. והנה לאחר העלאת כל הנתונים על גבי החתך שהוגש בתוכנית הבקשה (חלקם חושבו לפי נתוני תוכנית הבקשה, וחלקם נמדדו בקנה מידה מחושב) אנו רואים שבמצב זה תחדור החפירה של המבקש אל שטח המגרש של המתנגדים בנקודה המסומנת A. דבר זה מסכן את מבנה המתנגדים, ואסור על פי הדין הקנייני.
24. בחתך ב-ב, הוספתי ושרטטתי מידות חסרות על פי קנה מידה משתנה, שאינו תקין בעליל. לא ברור כיצד מגישים תוכנית כזו לבקשת היתר, החייבת להיות מדויקת, ויש לה השלכות הנדסיות. הסתמכתי בתוכנית הבקשה על מדידת ממ"ד טיפוס 3 לגובה מידה של 3.5 מ', ועל פי הסתמכות זו, קנה המידה הינו 1:140. לא מקובל חתך כזה ברמה ההנדסית. על פי קנה מידה זה, נקודה A שבגבול המגרש רחוקה על פי השרטוט כ- 3.10 מ' מהמבנה המתוכנן. על פי תוכנית 'קומת המחסנים והמרתף' שבבקשה להיתר, קיימת סתירה למרחק זה. המבנה המתוכנן מרוחק 2 מ' בלבד מגבול המגרש, וזאת על פי מידה שמצוינת בשרטוט. נתון זה חמור עוד יותר, וייווצר מצב, שבו החדירה אל מגרש המתנגדים תהיה דרמטית יותר, ובעומק רב יותר.
25. זאת ועוד - חפירה לעומק כזה של 4.55 מ' מפני המגרשים, מסכנת את קיר התמך שתומך את רח' מגדים ביחס למגרשים כיום, קיר שמיתמר לגובה 3.7 מ' (ר' הכול בנספח 6).

26. כדי לא לחזור אל חלקת המתנגדים, יידרשו מתכנן הקרקע / מהנדס הקונסטרוקציה של המבקש לבחור באחת משתי החלופות הבאות, וזאת בכדי לתמוך את דופן החפירה. אולם, כמפורט להלן, לא ניתן יהיה לבצע חלופות אלה, מבלי לפגוע במגרש המתנגדים:
- א. הקמת קיר תמך בגבול שבין המגרשים -
תדרוש חפירה לעומק ניכר, שתנגוס בחלקת המתנגדים
- ב. הקמת קיר דיפון (קידוח כלונסאות המשיקים זה לזה) עם עוגנים (לרבות ברגי סלע), תדרוש חדירה אל תת הקרקע של המתנגדים
27. בנוסף לבעיה הטכנית האובייקטיבית הקיימת להכנסת כלים לקדיחה / חפירה / אחר - לנוכח הפרשי המפלס הגבוהים, הרי שבגבול שבין המגרשים קיים צינור גז של המתנגדים, המחובר לצובר. פגיעה בצינור זה, מהווה סכנה בטיחותית ממשית. דרוש יהיה לפרקו ולמצוא חיבור חלופי.
28. בנוסף למורכבויות הנ"ל, יידרש לחפור את החפירה המדוברת מבלי לפגוע בבניין הצמוד, לרבות יסודותיו (הפרדת תאומים סיאמיים). כאמור, הפרדה כזו מסוכנת ומורכבת, בייחוד כשאין תפר בין שני המבנים. ברור שהתמוטטות מבנה זה, חלילה, עלולה לגרום באופן עקיף נזקים למתנגדים, שכן אין בקרה על שיעור קריסת המבנה וכיוון הנפילות כתוצאה מההתמוטטות.

ו. התייחסותי לדוח יועץ הקרקע של המבקש (מצ"ב הדוח - נספח 4)

29. דוח קרקע במהותו, מתאר במילים בעיות הנובעות מהקרקע הרעועה, הטופוגרפיה הקשה, ניקוז המים, וגם חדירה של עוגנים (לרבות ברגי סלע) אל תת הקרקע של המתנגדים. הדוח למעשה נותן הכוונה למתכנן הקונסטרוקציה שאמור לתרגם את המילים לתוכניות ביצוע. אלא שבקשת ההיתר מחייבת למעשה הגשת תוכנית אדריכלית בלבד - המתארת את מתווה הבניין המתוכנן וחזיתותיו. מתכנן הקונסטרוקציה מחויב אך ורק בהגשת תוכנית המרחב המוגן הדירתי (ממ"ד), שהוא אינטרס לאומי-ציבורי, וכן בהגשת חישובים סטטיים, שאינם רלוונטיים לענייננו.
30. בפתח התייחסותי לדוח יועץ הקרקע מטעם המבקש, ניתן לומר בכלליות, כי היועץ שם ליבו לרוב הבעיות הקשות שהוזכרו לעיל, אולם ברוב המקרים רק הפנה את תשומת ליבו של מתכנן הקונסטרוקציה לבעיות הקשות, שרובן לא נפתר - אפילו לא באופן מילולי.
31. להלן מספר דוגמאות לכך:

א. "נדרש לתת את הדעת מראש ולתכנן את תמיכת הפרש הגובה" וגו' "כך שלא ייגרם נזק לאלמנטים סמוכים ולרחוב הקיים"
(עמ' 4 סע' 5.2 לדוח יועץ הקרקע).

ב. בסעיף 5.3 כבר מדבר יועץ הקרקע על הצורך בקידוח כלונסאות דיפון, שיחזקו באמצעות עוגנים (לרבות ברגי סלע) שיהיו "זמניים".
ברור שמדובר כאן בכניסה אפשרית לתת הקרקע של המתנגדים.

לעניין זה אדגיש כי חובה היה על האדריכל להראות בחתך ב-ב, אותו צירפתי כנספח 6, את אותם עוגנים (לרבות ברגי סלע), ואני רואה בכך טעם לפגם. מה עוד שמדובר בפתרון שיש בו עניין רב למתנגדים. את עניין ה"זמניות" של העוגנים אסביר בנפרד בהמשך.

ג. בסעיף 5.4 מדובר על אפשרות לפתרונות נוספים שלא מצוינים, ובלעדיהם לא ניתן יהיה להתחיל בפרויקט. לעניין זה אוסיף ואדגיש, שגם הקיר התומך את הרחוב, רלוונטי מאוד למתנגדים, שכן קיימת פינה משותפת של שני המגרשים עם הרחוב.

ד. בסעיף 5.9 נאמר: "יש לוודא שהקונסטרוקטור של הפרויקט תכנן פרט לתמיכת הקיר המשותף עם המבנה השכן ושהחפירה למרתף בסמוך לקיר המשותף לא מתבצעת מתחת ליסודות הקיימים, ושלא נגרם נזק לקיר כתוצאה מהחפירה".

ניכר שיועץ הקרקע מודע היטב לבעייתיות שתיארתי לעיל. לא ייתכן שתוכנית הבקשה להיתר מתעלמת מאותם עוגנים "זמניים". שיחדרו אל תת הקרקע של המתנגדים, בה בשעה שלא מציינים פתרון אחר.

ה. בסעיף 5.11, מזהיר יועץ הקרקע מפני הרטט הנגרם מהפעלת כלים ויברציוניים, שעלולים לגרום נזק למבנים הסמוכים.

ו. בסעיף 5.5 מתריע יועץ הקרקע על אותם חללים קארסטיים שמתחת למבנה. בסעיפים 6.16-6.11, בעמ' 5, מסביר יועץ הקרקע כיצד להתגבר על חללים אלה באמצעות קידוחי דריל. משמעות ביצוע זה לעניין המתנגדים תוסבר בהמשך.

ז. בעמ' 6 סעי' 8.3, 8.7, 8.8, ובהדגשת הכתוב במקור, מדווח יועץ הקרקע מפורשות על אפשרות של חדירת החפירה אל מגרש המתנגדים וביצוע כלונסאות דיפון. זוהי אינפורמציה שצריכה וחייבת לבוא לידי ביטוי בתוכנית הבקשה להיתר, ויש להראות את העוגנים (לרבות ברגי סלע), לרבות עומק חדירתם אל תת החלקות הגובלות עם המגרש נשוא הדוח.

ח. בעמ' 9 מתייחס יועץ הקרקע לבעיות הניקוז הקיימות, והצורך להרחיק מהמבנה המוקם. אולם לא נכתב לאן ינוקזו וכיצד ינוקזו, מבלי שיגרמו להצפות או לעליית מפלס מי התהום שמתחת למבנה המתנגדים.

ט. לא מצאתי בדוח היועץ התייחסות לעניין המנהרות של כביש 16, וזאת למרות שהדוח הגיאולוגי מתריע מפורשות על הצורך הזה.

קיימת תמימות דעים בנושאים רבים ביני לבין יועץ הקרקע של המבקש. ההבדל הוא, שהוא מחויב ביחד עם מתכנן הקונסטרוקציה, לתת פתרונות מעשיים שלא יפגעו במתנגדים; ולא ראינו פתרונות כאלה - לא בדוחות ולא בתוכנית הבקשה להיתר.

ז. הסכנות הכרוכות בחדירת עוגני המבקש אל תת הקרקע של המתנגדים

32. בפתח דבר ייאמר, שהצורך בעוגנים (לרבות ברגי סלע) בחלקת המתנגדים, שנראה בעיניי כבלתי נמנע, או למען הספק - כאפשרי - לא מופיע בתוכנית הבקשה להיתר - יצריך להופיע.
33. להלן הסכנות הנשקפות למתנגדים בעת ביצוע עוגני הסלע אל החלקה שלהם:
- א. אין ספק שכל חדירה אל תת הקרקע של המתנגדים, מערערת את הקרקע, שבלאו הכי מעורערת ממנהרות כביש 16, וזאת מעצם רטט הקידוחים.
- ב. הקדיחה לחורי העוגנים יוצרת ויברציות - רעידות באדמה מתחת לבניין המתנגדים.
- ג. לאחר קדיחת החורים לעוגנים, הקרקע עלולה לזלוג אל החורים שנקדחו (תוזוזת קרקע).
- ד. הקדיחה יכולה לפגוע ביסודות בניין המתנגדים. היות שמדובר במבנה ישן, אין שום מסמך תיעוד בנמצא, שממנו ניתן יהיה לדעת מיקום היסודות הקיימים.
- ה. הקדיחה עלולה לפגוע בסלע שעליו נשענים יסודות בניין המתנגדים.
- ו. דריכת העוגנים (כעין קפיץ שנמתח) - יוצרת מאמצים בסלע שמתחת לבניין המתנגדים, יוצרת דחיסה לא טבעית של הסלע הקיים, ועלולה לגרום לסדיקתו. דריכת העוגנים מושכת למעשה את המכלול של הסלע הדרוך והצפוף שנמצא מתחת לבניין המתנגדים ויסודותיו. סדיקת הסלע עלולה ליצור חלל לכניסת מים (כולל מי גשמים), והם יגרמו להגדלת הסדק, שתאפשר כניסת אדמה, היסודות יאכדו קרקע שמתחתם, ויתחילו לשקוע.
- ז. השארת העוגנים במצב מתוח לאורך זמן רב (כדי לחזק את האחיזה בסלע) - מסייעת לנתמך - אך פוגעת בתומך מהטעמים הנ"ל.
- ח. תוזוזת קרקע עלולות לפגוע בתשתיות תת קרקעיות ישנות שבחצר (גז, ביוב, ניקוז).
- ט. לא ידוע מפלס מי התהום. מים עלולים לנבוע דרך החורים ולסחוף איתם קרקע.
- י. כדי לשפר את החיכוך והאחיזה של הדריכה, מזריקים אל חורי הקידוחים דיס צמנטי בלחץ גבוה. ברור שפעולה כזו מוציאה את הקרקע של המתנגדים ממצבה הטבעי, ופוגעת בשיווי המשקל. דחיסת הדיס של העוגנים, הזרקה בלחץ גבוה, עלולה לגרום לתוזוזת קרקע מתחת לבניין המתנגדים. התוזוזת ינבעו מעצם העובדה, שדיס זה משנה את נפת הקרקע שמתחת לבניין המתנגדים.
- יא. במקרה של סלעים חלולים (כמו סלע נארי), הדיס עלול לנבוע מכל מקום, וגם מעל פני שטח בניין המתנגדים.

יב. במשך הזמן, הדריכה משתחררת באיטיות, וזאת לאחר שעשתה את תפקידה הראשוני באחיזה. זאת הסיבה שהעוגנים נקראים "זמניים" - למרות שבפועל הם נשארים לעד. הדריכה משתחררת - אך העוגנים ומה שנלווה להם נשאר. הם יפריעו לחפירות עתידיות במגרש המתנגדים (הרחבה, שיפור הניקוז, תשתיות גז, ממ"ד וכו'). העוגנים והדיס הצמנטי שיוזרק למעבה הקרקע - יישארו קבורים לעד, ויהיו מכשול לכל תשתית עתידית.

יג. ברור שכל הסכנות המוזכרות לעיל, מקבלות משנה תוקף, לנוכח המצב העגום בלאו הכי של הקרקע, וכן מעצם היות הקרקע מעורערת כתוצאה מהקידוחים, החפירות והפיצוצים של מנהרות כביש 16, כמוסבר לעיל.

ה. משמעות קידוחי הדרייל לעניין חלקת המתנגדים

34. קידוחי הדרייל הם קידוחים שנעשים אל תוך סלע העלול להיות חלול. לאחר מכן, מזריקים בלחץ מאוד גבוה דיס צמנטי, בתקווה שהוא ימלא את כל החללים שבסלע, ויצור טווח רצוף.
קידוחי הדרייל עלולים לפגוע במתנגדים משני טעמים:

א. רטט וזעזוע לסלעים משותפים שנמצאים בתת הקרקע של שתי החלקות.

ב. הדיס הצמנטי לא נשלט בעת הזרקתו בלחץ רב, עלול לבצבץ ולצאת גם אל חלקת המתנגדים, ואף לעלות על פני השטח.

ט. התייחסותי לדוח מהנדסי חברת ירון-שמעוני-שחם, מטעם העירייה (מצ"ב נספח 5)

35. בסעיפים 2-3 לדוח, מתאר הכותב את הסיכון הרב הקיים בהפרדת המבנה הקיים והמיועד להריסה מהמבנה הצמוד לו. ניכר כי קיים סיכון ממשי להתמוטטות, מה עוד שהמבנים נבנו על פי תקנים ישנים, ומחומרים (כמו בטון דבש) שאסורים בתכלית לאלמנטים קונסטרוקטיביים נושאים כיום.

36. בראש העמוד השני לדו"ח (חלק מסעיף 5) מתריע כותב הדוח על הריאקציות ההרסניות שעלולות להיגרם כתוצאה מהתפירה אל המפלס שמתחת ליסודות המבנה הצמוד. לדידו, די ברטט ויברציוני קל של כלי חפירה / קדיחה מכניים בכדי לגרום לריאקציות אלה - אותם מבקש יועץ הקרקע של המבקש לנטר. בקשה כזו אינה ניתנת לביצוע מעשי משני הטעמים הבאים:

א. לנוכח ממצאי הסקר הגיאולוגי, הרי שאנו צפויים להיתקל בסלע במידה כזו או אחרת, ומשום כך בלתי נמנע השימוש בכלים ויברציוניים.

ב. תהליך החפירה / חציבה מתבצע לאורך זמן רב, ומעבר לשעות שבהן בכלל יש פיקוח כלשהו על הקבלן. לצורך הניטור, נדרש מעקב צמוד ורציף תוך שימוש במכשור, שיתריע בזמן אמת ומיידית, כאשר הוויברציות עולות מעל לסף המותר.

- ג. היות שכך, נראה שדרישה כזו תהייה בלתי ישימה, ובחלק מהזמן לא יהיה כלל פיקוח על הניטור, במצב שדורש תגובה מיידית להפסקת עבודת החפירה / חציבה, לרבות אכיפתה על הקבלן.
37. בנוסף קובע בדוח בסעיף 5: "לקראת שלב התכנון המפורט יש להוסיף תוכנית חפירה המתבססת על שיפועים תקינים, ולבחון הצורך בבניית קיר דיפון ופירוט העוגנים / ברגי סלע הנדרשים" וגו' "כל זאת בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ועל מנת לשמור על אלמנטים בתחום המגרש ומחוץ לו".
- הח"מ בדק כבר בשלב זה את שיפועי החפירה, והצורך בעוגנים (לרבות ברגי סלע), כאמור וכמוכח לעיל (כולל בגסספח 6), והכול בהתייחס אל תוכנית הבקשה להיתר. ממצאי הבדיקה מעידים בעד עצמם, ועל כך ייאמר: 'סוף מעשה במחשבה תחילה'.
38. בסיפא סעיף 5 לדוח, מוצע לבצע קיר דיפון מכלונסאות לתמיכת המבנה הצמוד. כלומר עם עוגנים (לרבות ברגי סלע). ברי ונהיר שכלי הקידוח לשם כך חייב להיות ויברציוני, שאותו דרשו לנטר.
39. כותב הדוח שם ליבו, שבתכנון המוצע חייב להיות תפר בין המבנה להריסה והקמה לבין המבנה הצמוד לו. צודק הוא שרוחב התפר לא מופיע בתוכנית הבקשה.
40. גם בדות זה לא מצאתי התייחסות לעניין המנהרות של כביש 16, וזאת למרות שהדוח הגיאולוגי מתריע מפורשות על הצורך הזה.

י. סיכומים ומסקנות

41. הסקר הגיאולוגי לגבי הקיים מתחת למבנה המבוקש, מצביע על חתך קרקע בעייתי ורב תחלואים, בכל הקשור לביסוס כלשהו.
42. במסלע שם קיים פוטנציאל גבוה לחללים, כולל בולענים (כדוגמאות זה שקרה בחניון מעל למנהרה בשערי צדק).
43. הסקר הגיאולוגי מצא לנכון: "לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ-60-70 מ' מתחת לאתר". לא מצאתי בדוח יועץ הקרקע של המבקש, וכן לא בדוח מטעם העירייה, התייחסות כלשהי, שאמורה להיות מלווה בבדיקה שנעשתה לעניין זה, לרבות תוצאותיה.
44. כריית המנהרה של כביש 16 הייתה כרוכה בביצוע פיצוצים. היא עוברת מתחת לחלקות המבקש והמתנגדים, והופכת את הקרקע שמתחת לחלקות למעורערת ומופרת ממצבה המקורי. עובדה זו מתריגה את חלקת המתנגדים וחלקת המבקש מכל מקרה שכיח אחר.
45. האינטגרציה הקיימת בין עניין המנהרה שמתחת והקרקע הרעועה הופכת להיות קריטית וייחודית לבקשת היתר זו.

46. הבנוי הצמוד בחלקה 122, שאמור להישאר על כנו, וללא תפר הפרדה במצב הנוכחי, מוסיף מורכבות לביצוע המבוקש, ומהווה סיכון להתמוטטות בלתי מבוקרת של הצמוד תוך גרימת נזקים סביבתיים (קרקעיים), שעלולים להם השלכות גם לגבי חלקת המתנגדים.
47. הכלים הוויברציוניים, שעלולים בסבירות רבה לא להיות מנוטרים בחלק מהזמן - צפויים לגרום לנזק משמעותי לבניין המתנגדים.
48. מסוכן להתחיל בעבודות כל עוד קיים צינור גז העובר על גבול החלקות.
49. במבנים חת קרקעיים, ובעיקר לעניין תמ"א 38, מוכרת החופעה שבה קיר דיפון הכלונסאות, לרבות עוגניו, הופך למעשה להיות הקיר עצמו של קומת המרתף / מחסנים/ חניונים, הטמונים מתחת לפני המגרש. לחלופין, ייתכן מצב שבו יבנו קיר דיפון עם עוגנים, בדיוק בגבול המגרש, ובמרווח של 2 מ', ואחר כך יקימו את קירות המרתף.
- ברי ונהיר, שגם יועץ הקרקע של המבקש וגם יועץ הוועדה, מבינים היטב, שיידרש להקים קיר דיפון כזה עם עוגנים, שיחדרו לתת הקרקע של המתנגדים. בנסיבות אלה, לא משקפת תוכנית הבקשה להיתר שהוגשה, את מה שצפוי להתרחש בפועל. ייתכן שיש בכך משום הסתרת מידע מהדיוטות, שבמקרה הטוב יודעים לקרוא תוכנית בקשה. אסור ליצור מצב שבו יינתן היתר ללא סימון העוגנים, על פי הבקשה להיתר המוגשת, וכשיגיעו לחפירה, ייעשה בליט ברירה מקצה שיפורים לעדכון הבקשה, וזאת למצב שיהיה כבר בסיכון.
50. עוגנים (לרבות ברגי סלע). קידוחי דריל והזרקת דיס צמנטי - עלולים לגרום לנזקים כבדים ביותר למבנה המתנגדים.
51. ישנה סכנה גדולה מפגיעה ביסודות, בשלוש החלקות, בייחוד מכיוון שאין שום מסמך המראה היכן הם נמצאים.
52. ישנן שיטות וטכנולוגיות יקרות לביצוע קיר דיפון ללא עוגנים: "Top-Down" ו- 'קורות נגדיות'. בדרך כלל משתמשים בהן בפרויקטים גדולים בהרבה. דוח הקרקע של המבקש לא מציין שיטות אלה. כמו כן, שימוש בקיר זיז לא אפשרי, שכן הקמתו בגבול המגרש תדרוש חפירה לתוך מגרש המתנגדים (למילוי חוזר לאחר הקמתו).
53. עוגנים בחלקת המתנגדים עלולים לגרום לנזק הרסני לבניין המתנגדים [אין דרך ריאלית (כלכלית) לבנות ללא עוגנים ואין אפשרות לבנות עם עוגנים בלי לחזור לחלקת המתנגדים].



איג' ירון שלומי
22.5.2024

נסח חלקת המתנגדים

(חלקה 96, מגדים 14) מ- 13.2.2024

נספח מס' 1 א'

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

הנכס נוצר ע"י שטר:	59014/1991	מיום:	07/10/1991	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	540	5	מוסכם	59014/1991	9718/91
כתובת:	מגדים 14, ירושלים				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	59014/1991/1000
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	59014/1991/1001 בשלמות

גרועות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת ממדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נכח באלמ"ק	בהחמאם לתחמ"ר מס' 1603/2021
30161/96	38/2023/38 לשכת פרצלציה	16/01/2023	251	מנהרה	מתחת	531	27.03	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
132	ראשונה	13/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	גינה	גינה	310
ב	אדום	מדרגות	6

בעלויות

מכר	מלבינה סיגל	ת.ז.	2670029	1 / 2	6813/1992/2
מכר	רועה אירית	ת.ז.	5918278/2	1 / 2	6813/1992/2

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
130	שניה	14/57

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



32826 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

המסמך מוגש לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין על ידי משרד המשפטים, תל אביב, ישראל. המסמך כולל את כל הפרטים הרשמיים הדרושים לרישום הזכויות. המסמך אינו כולל את כל הפרטים הרשמיים הדרושים לרישום הזכויות.

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	כחול	גינה	8
ד	כחול	מרפסת מקורה	7
ז	כחול	חניה	11
ח	כחול	חניה	11

בעלויות

מכר	חמו גבריאל	ת.ז.	063321459	1 / 2	23301/2016/1
מכר	ליפקיס חמו לאה	ת.ז.	017418948	1 / 2	23301/2016/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
112	שלישית	11/57

בעלויות

מכר	יונוגרד יורם	ת.ז.	322643	1 / 2	12597/1993
מכר	יונוגרד נורית	ת.ז.	734686	1 / 2	12597/1993

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
138	רביעית וחמשית	19/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה	חום	חלל גג	33
ז	חום	חלל גג	16

בעלויות

צוואה	צוק נמרוד	ת.ז.	031375157	1 / 3	28903/2021/1
צוואה	צוק נירית	ת.ז.	043043744	1 / 3	28903/2021/1
צוואה	צוק אלונה	ת.ז.	304811995	1 / 3	28903/2021/1

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נסח חלקת המבקש

(חלקה 121, מגדים 16) מ- 17.1.2023

נספח מס' 1 ב'

17/01/2023
כ"ד טבת תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



14935 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 121

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנן	שטר יוצר
עיריית ירושלים	290.00	4	מצוי	663/1984

גרועות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת ממדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	בהתאם לתמ"ר מס' 1603/2021
30161/121	38/2023/49	16/01/2023	251	מנהרה	מתחת	289.00	14809.00	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.00	ראשונה	65/159

בעלויות

צוואה על פי הסכם	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23635/2010/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
40.00	ראשונה	40/159

בעלויות

מכר	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23816/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54.00	שניה	54/159

17/01/2023
כ"ד טבת תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



14935 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 121

בעלויות

מכר	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23818/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

הסקר הגיאולוגי מטעם המבקש

נספח מס' 2

סקר גיאולוגי הנדסי

ראשון

פרויקט פינאי-בינאי

מגדים 16

ירושלים

מגש עבוד

קלגו

יעוץ קרקע וגיאוטכניקה

דעמבר 2021

תוכן עינים

תוכן עינים	
2	תוכן עינים
3	רשימת איורים
1	מבוא
2	שיטה
3	המיסלע
3.1	כללי
3.2	תצורת עמינדב
3.3	תצורת כפר שאול
3.4	תצורת ורדים-פרט מיזי יהודי
3.5	נארי
3.6	קרקע ומילוי
4	המבנה הגיאולוגי
5	מורפולוגיה
6	הידרולוגיה
7	סיכום ומסקנות

רשימת איורים

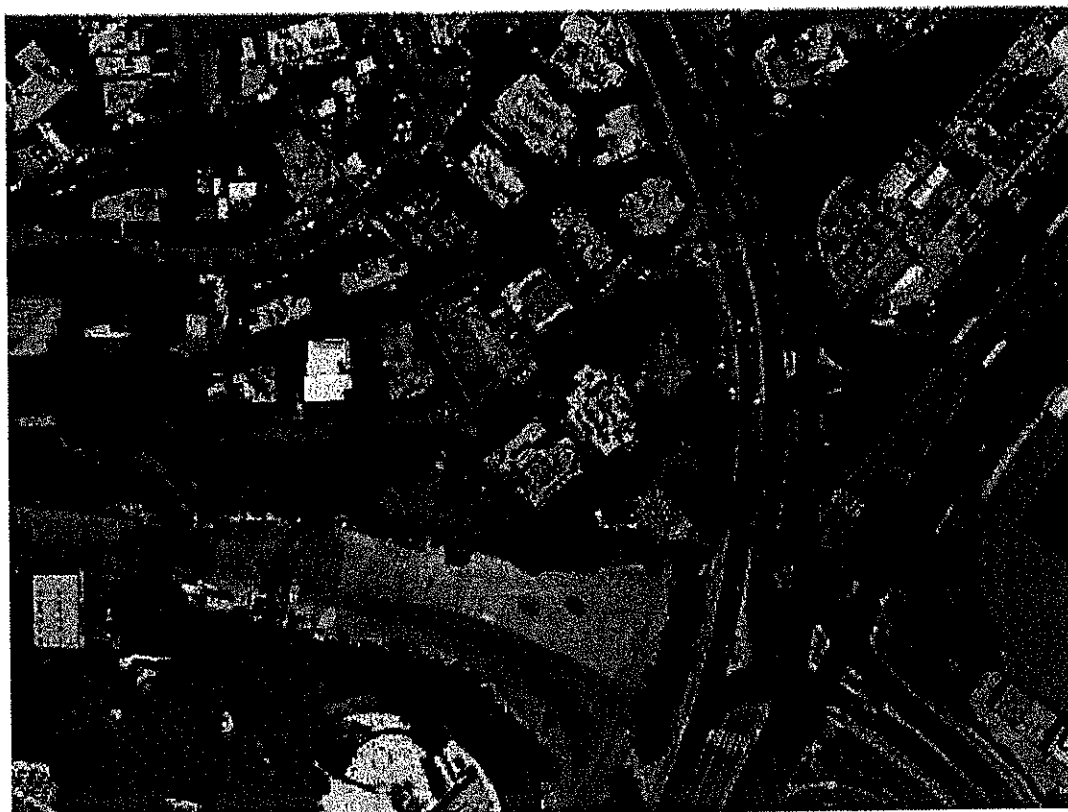
רשימת איורים	
איור 1:	תצלום אווירי של סביבת האתר 4
איור 2:	מיקום האתר באדום על גבי מפה טופוגרפית 5
איור 3:	מפה גיאולוגית של האזור (סנה, 2011) 6
איור 4:	עמודה סטריגרפית 6
איור 5:	אבן גיר (קרטונית) משוכבת היטב עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות 9
איור 6:	חציבה בסלע במגרש סמוך 9
איור 7:	כיסוי נארי על גבי קרטון באזור האתר 10
איור 8:	כיסוי קרקע + חדירת חרסית בסדקים 11
איור 9:	מפת גבהים של אזור האתר 12



מבוא

1. מבוא

האתר מצוי ברחוב מגדים 16 ב-י, ב.נ.צ. מרכזי 217460/631570. האתר שוכן צפון מזרחית להר הרצל, מערבית למפגש שדרות הרצל עם רחוב יפה נוף. המנהרות של כביש 16 החדש עוברות בעומק משוער של 60-70 מ' מתחת למגרש המתוכנן. במגרש מתוכנן פרוייקט "פינוי- בינוי" הכולל את הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בשטח המגרש.



איור 1: תצלום אווירי של סביבת האתר

שיטה

2. שיטה

המסמך נשען על סקר ספרותי ופיענוח תצלומי אוויר. הסתייענו בביצוע הסקר בעזרים הבאים:

א. מפות המכון הגיאולוגי:

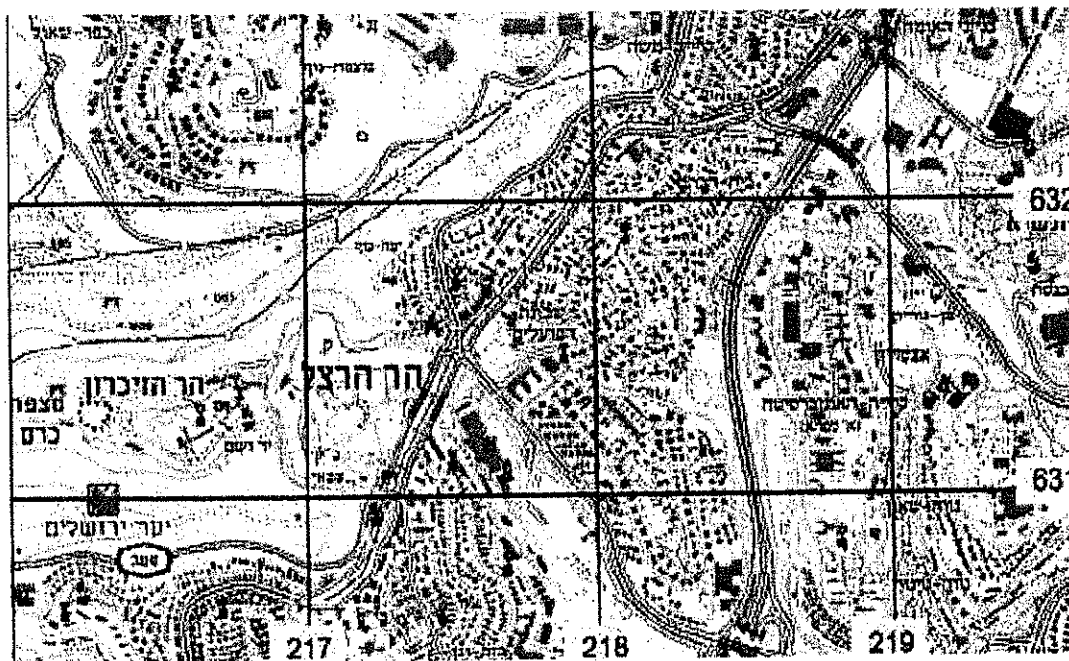
(1) "מפה גיאוטכנית של ירושלים וסביבותיה" בק.מ. 1:12,500 (1976, בעריכת ע.ישראל).

(2) "ירושלים" בק.מ. 1:50,000 (2011, בעריכת עי. סנה וי. אבני).

ב. תצלומי אוויר ישנים (בקנה מידה 1:9,000) של המרכז למיפוי ישראל.

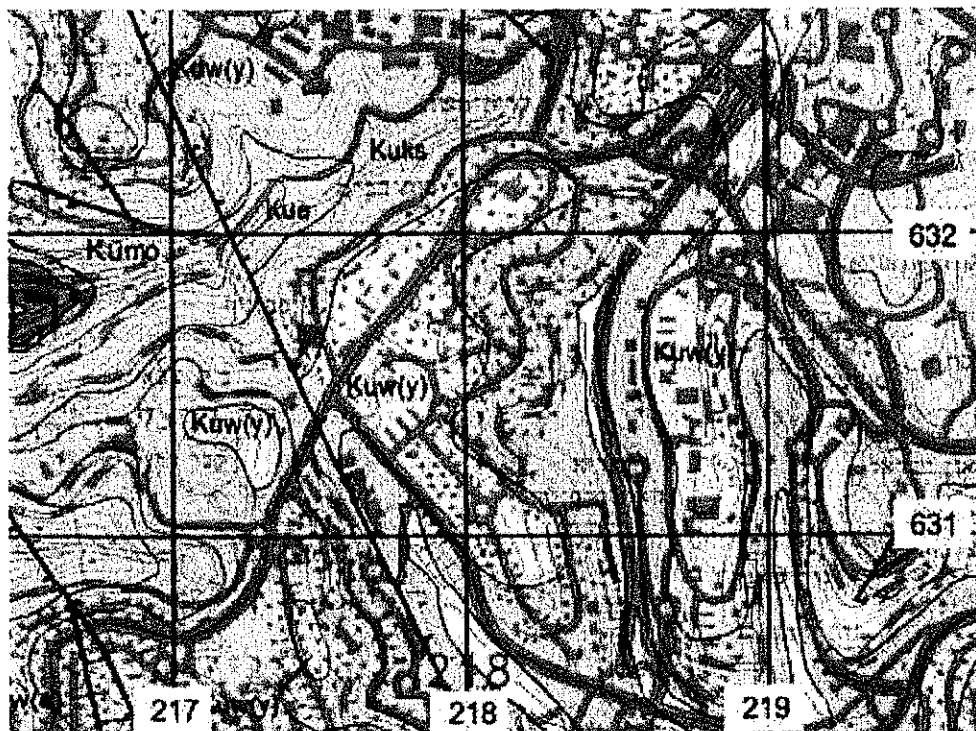
ג. הסתייענו בסקרים שערכנו בשכונות בית הכרם, קרית יובל, קרית מנחם, גבעת משואה ומלחה.

סיור באתר וסביבותיו נערך בתאריך: 14/12/2021.



איור 2: מיקום האתר באדום על גבי מפה טופוגרפית

שיטה



איור 3: מפה גיאולוגית של האזור (סנה, 2011)

SYSTEM	SERIES - STAGE	SYMBOL	THICK.	UNITHOLOGY	UNITHOLOGY NAME	STRATIGRAPHIC UNIT
תקופה	סדרה - דרגה	סמל	במטרים	מבנה	שם יחידה סטראטיגרפית	חברת
קרטיק	Cretaceous	Al	21	...	Albian Formation	קרטיק
		QW	71	...	QW Formation	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
פלאוגן	Paleogene	...	...	...	...	פלאוגן
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
נאוגן	Neogene	...	...	...	...	נאוגן
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
קוואטרני	Quaternary	...	...	...	...	קוואטרני
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	
		...	...	...	...	

איור 4: עמודה סטראטיגרפית

המיסלע

3. המיסלע

3.1 כללי

האתר ממוקם על גבי החלק הגבוה של תצורת כפר שאול בסמוך לקו המגע עם תצורת ורדים המונחת על גביה. בחפירות עמוקות תיתכן הגעה לתצורת עמינדב הממוקמת בבסיס תצורת כפר שאול. נתייחס אם כן ל-3 התצורות:

א. נמוכה: תצורת עמינדב,
ב. מרכזית-עיקרית: תצורת כפר שאול
ב. גבוהה: תצורת ורדים (פרט תחתון-מיזי יהודי).

שלוש התצורות מאותה התקופה הגיאולוגית קנומן עליון

3.2 תצורת עמינדב

תצורת עמינדב בנויה, בעיקר אבן דולומיט (ומקומית אבן דולומיט גירי ואבן גיר) משוכבת כל 200-20 סמ'. הסלע חזק (גם עדשות קוורצוליט). אולם הסלע כולל תופעות בליה קארסטית – בעיקר – ב- 10-5 המטרים הסמוכים לפני השטח. תופעות הבליה המוכרות מאזורים אחרים בירושלים, מחלישות את הסלע, כך שמקומית, עלול להיווצר מצב בו כ-30% מנפח הסלע רקוב וחלש. הפיזור הקארסטי אקראי – גם מבחינת מיקום וגם מבחינת מימדים. הבליה כוללת סדקים – בחלקם פתוחים ובחלקם מלאים חרסית. גם מישורי השיכוב פתוחים וכוללים חדירות חרסית. עומק הסדקים עלול לעלות גם על 10 מ'.

3.3 תצורת כפר שאול

התצורה העיקרית באתר. התצורה כוללת חילופים של קירטון, קירטון חווארי ואבן גיר, בדרגות חוזק שונות. עיקר התצורה בנויה מקירטון בינוני עד חלש. בחלקה התחתון תיתכן הופעה של עדשות קירטון חווארי. בחלקה התחתון הקירטון מאסיבי,



המיסלע

פריך, צפוף ובלתי משוכב. הקירטון מתקשה בין שכבות אבן הגיר. קיימות שכבות ביניים של אבן גיר קירטונית, או אבן גיר (כ- 25% מנפח הסלע ביחידה) משוכבת, עובי השכבות נע מס"מ ספורים עד 30 ס"מ. השכבות נפרדות ע"י סידוק.

קיימת הופעה עדשתית כאשר לכל אחת מהעדרות פרופורציות שונות וסידור גיאומטרי שונה של מרכיבי אבן הגיר והקירטון. הפרמטרים המשתנים: עובי השכבות, רציפות, יחס אבן הגיר והקירטון וכן כמות הסדקים.

גג היחידה בנוי מכיסוי נארי. עוביו נע בין 0.5-1.5 מ' מפני השטח, ובבסיסו קו חולשה, סדק ו/או חללים, אשר לעיתים מלאים בקרקע.

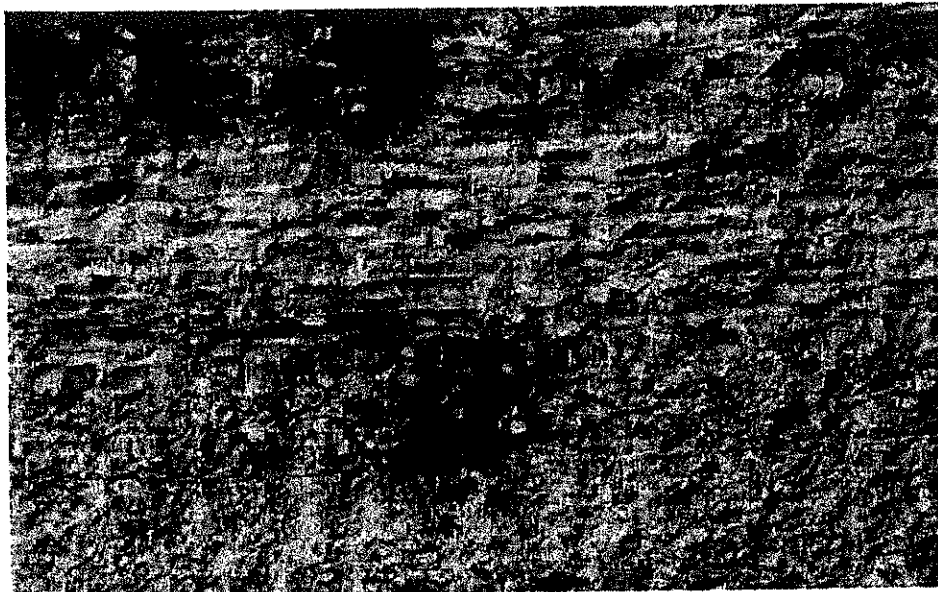
א. יש לצפות כי כמות הקרטון החלש והמתפורר באזור האתר נעה סביב כ- 1/2 מנפח הסלע. בעת ביצוע קידוחי נסיון (באזור עם סלע דומה) נשטף חלק ניכר מהקרטון בזמן הקדיחה. השטיפה מצביעה על היות הקרטון חלש. ערכי ה-RQD של החומר הקרטוני שנותר אחרי השטיפה יהיו נמוכים. גם נתון זה, מעיד על מסלע סדוק וחלש.

ב. בחציבה בעומק של 10-15 מ' במגרש סמוך (מגדים 22) התגלה סלע גיר-קרטוני משוכב כל 5-20 ס"מ עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות יותר. קיימים חילופים לא סדירים של קטעים בהם ניתן לזהות שכבות בצד אזורים בהם הסלע סדוק אקראית. החוזק הכללי שלו נמוך שלו נמוך – ולא יעמוד בגריסה. בחפירה הסלע מתפרק בקלות בגלל הסידוק והשיכוב הצפופים.

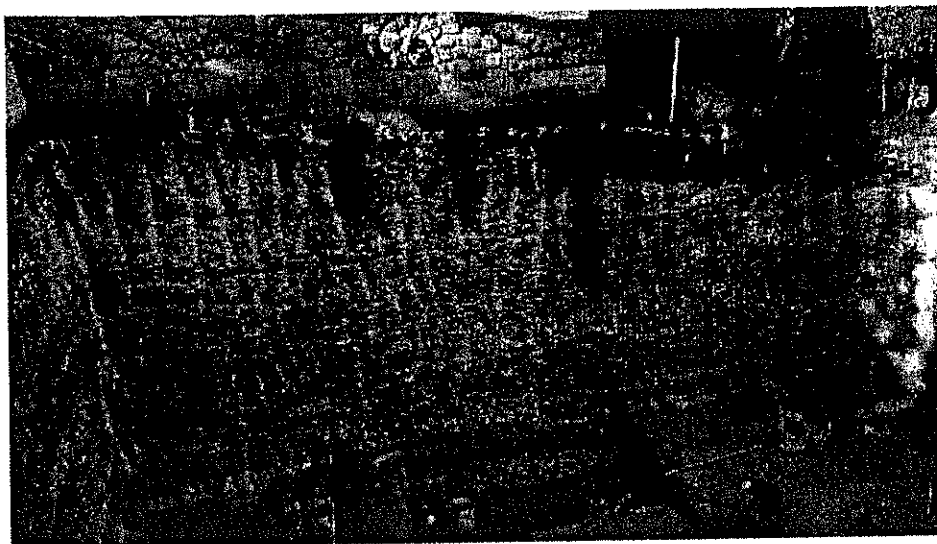
ג. הקרטון המשוכב חזק מהקרטונים החלשים/אבקתיים.

ד. המסלע הסמוך לפני השטח באתר בנוי ברובו מגיר קרטוני. פה ושם ימצא קרטון חלש ואולי גם מעט חווארי. החוזק המשוער של אבן גיר קרטונית בלא כלוא נע בהערכה ראשונית בין 20-50 MPa, קרטון חלש 10-20 MPa.

המיסלע



איור 5: אבן גיר (קרטונית) משוכבת היטב עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות



איור 6: חציבה בסלע במגרש סמוך: אין כיסוי נארי, סלע סדוק ומשוכב, חדירות חרסית בסדקים עד 3-4 מ'

3.4. תצורת ורדים-פרט מיזי יהודי

התצורה כוללת חילופי אבן דולומיט ואבן דולומיט גירי (עם הופעות מקומיות של אבן גיר), בדרגות שונות של חוזק, מחזק ועד חלש. זאת, בניגוד לרושם הכללי של



המיסלע

מהנדסים כי אבן דולומיט היא תמיד - סלע חזק. הסלע אפור (מאפור בהיר ועד כהה), ולפעמים עם כתמים אדומים, סגולים, או צהובים. חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבלייה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים/מערות וסדקים.



איור 7: כיסוי נארי על גבי קרטון באזור האתר

3.5. נארי

נארי הוא מרכי של בליה המתפתחת על מחשופי סלע קרטוני חלש ו/או חווארי. למרות הופעתו הקשה מזו של הקרטון – הנארי אינו חזק יותר מהקרטון.

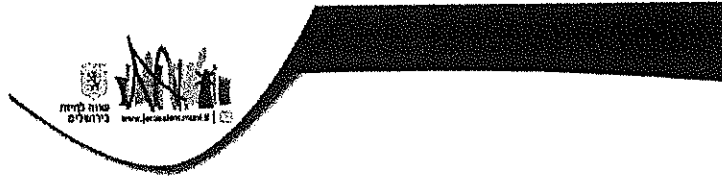
נארי בעובי 0.5-3 מ' מכסה על פני הקרטון. הנארי מופיע, בין כקליפה רצופה או כגושים נפרדים. הנארי תוקף, בעיקר, את הקרטונים הרכים בעדשות הגירות-קרטוניות, ואת הקרטונים הרכים (כולל החוארים והקרטונים החואריים).

בבסיס הנארי קיים אזור חולשה, שביטוי: סדקים אופקיים פתוחים וחללים. הסדקים והחללים, ברובם, מלאים בקרקע, אשר נסחפת אליהם דרך הסדקים שבקליפת הנארי. בנוסף לכך, הרי שהמטר העליון של הקרטון שמתחת לנארי, הינו אבקתי וחלש במיוחד.

באיזור החולשה הצמוד לנארי התפתחו גם מערות. חלקן הורחב ושימשו בעבר את האנשים למגורים, איחסון וקבורה.

דוח בדיקת רעש מפיצוץ
(מנהרת כביש 16)

נספח מס' 3



מיט אייר תש"פ
13 מאי 2020

אל: נמרוד לוי, מנהל המחלקה להנדסת סביבה

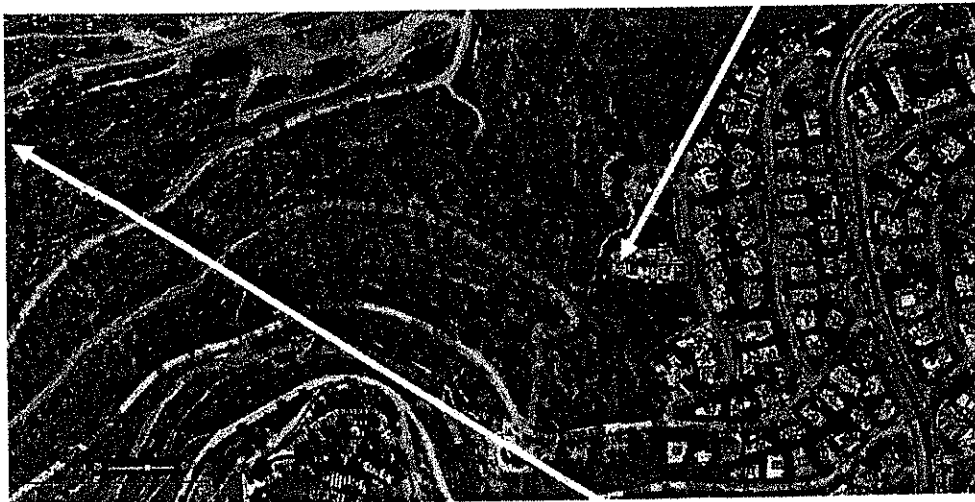
מאת: אלכס גרצמן- מנהל תחום רעש, הנדסת הסביבה.

הנדון: דיווח בדיקת רעש ברח' צמח 15- פיצוץ במנהרת כביש 16

בעקבות תלונות על מטרד רעש הנוצר מעבודות כריית מנהרות בפרויקט "כביש 16" המתבצע בימי אלה ע"י חבר "שפיר", ביצעה המחלקה להנדסת הסביבה מדידות רעש בבניין ברח' שלמה צמח 15 בתאריך 12/5/2020 בשעה 14:10. המדידה בוצעה בעת פיצוץ שהתרחש בשעה 14:14 ובמגביל בוצעו מדידות רעידות ע"י נציגי חברת "דינמיקה" וחברת "גיאוטק".

האיוורים מראים את מיקום הבניין, מיקום הצבת חיישן רעידות ומיקום מדידת רעש.

רח' צמח 15
מיקום המדידה



מיקום האתר



איור - מיקום מדידת רעידות ע"י נציג חברת דינמיקה



איור - מיקום מדידת רעש ע"י נציג מחלקה להנדסת סביבה

המבנה הגיאולוגי

גושי נארי זוחלים על גבי המדרונות, לאחר שהם מתפרקים ממאסת הנארי הרצוף אליה השתייכו.

3.6. קרקע ומילוי

הקרקע הטבעית באזור האתר הינה דלה, ואינה עולה בעובייה, בדרך כלל, על כ- 1.0-1.5 מ'. בכיסים העובי עלול להגיע גם לכ- 2-3 מ'. בסדקים וחללים המושפעים מפני השטח ייתכנו חדירות חרסית עד כ- 5 מ' ומקומית אף מעט יותר. האזור כולו מבונה ומופר וקשה לזהות קרקע טבעית באזור המגרש המתוכנן. ניתן להניח שהמילוי המלאכותי בתחומי המגרש ינוע בין 1.5-3 מ' בסמוך לקירות התמך ולכביש המקיפים אותו.



איור 8: כיסוי קרקע של כ- 0.5 מ' + חדירת חרסית בסדקים (עד כ- 4 מ')

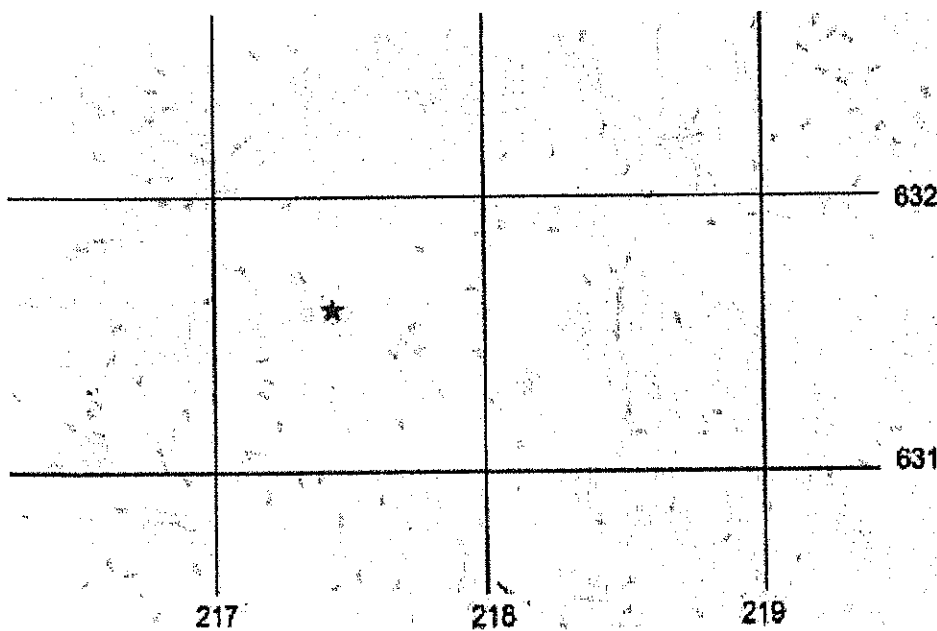
4. המבנה הגיאולוגי

- אין העתקים פעילים באזור האתר.
- במפה הגיאולוגית מסומן העתק ארוך (שכיוונו צפון מערב-דרום מזרח) שעובר כ- 100 מ' מערבית לאתר. זהו מרחק גדול והוא לא אמור להשפיע על אופי ושלמות הסלע באתר.



מורפולוגיה

- ג. צפיפות הסידוק עשויה לנוע בין כ- 10-1 סדקים למטר רץ.
- ד. באזורים הגירניים של הסלע קיים סידוק פתוח בחלקו בעל מאפיינים אקראיים.
- ה. במסלע הקרטוני, (כולל החוואר) קיימים סדקים אשר - בדרך כלל - לא ניתן לעקב אחריהם על פני השטח (בגלל כיסוי הנארי) והופעתם נחשפת רק בזמן החפירה. חלק ניכר ממישורי הסידוק, שניתן להגדירם - עקום. זאת אולי, כתוצאה מגלישות עתיקות הקודמות לקונסולידיציה של הסלע הקרטוני.



איור 9: מפת גבהים של אזור האתר

5. מורפולוגיה

האתר יושב בחלקו הדרום מערבי של שלוחה/אוכף רחב בעל שיפועים מתונים המשתרע מהר הרצל בדרום מערב למכללת דוד ילין בכיוון צפון מזרח. שכונת בית הכרם וציר הרצל העובר במרכזה בנויים לאורך אותה שלוחה. השיפועים הטבעיים באזור המגרש קשים לאבחון עקב עבודות הפיתוח שבוצעו בעת הקמת המבנים והכבישים. יחד עם זאת, ניתן להבחין בנחיתה בכיוון צפון מערב אל הגיא הנחת אל נחל רבידה.

הידרולוגיה

6. הידרולוגיה

- א. קו פרשת המים באזור, עובר במרכז השלוחה מדרום לאתר לאורך הקו הכללי של ציר הרצל. למעשה כל צירי השלוחות המקבילות משמשות כקווי פרשה מקומיים.
- ב. ניקוז מתבצע בשתי דרכים: כנגר עילי וכמים החוזרים אל תת הקרקע. בגלל מאפייני הסלע האטום באתר ובסביבתו (קרטון ו/או קרקע), אין כמעט ניקוז באמצעות חדירה (למעט דרך הסידוק).
- האתר בנוי, ברובו, ממגוון של אבני קרטון וחילחול בו מוגבל בגלל הקרטון ומרבית הנגר נשטף על פני הקרקע.
- אזור האתר מתנקז אל גיא הנוחת צפונה אל נחל רבידה הזורם מערבה ומתחבר לאגן הניקוז של נחל שורק.
- ג. המסלע משתייך לתת האקוויפר העליון של חבורת יהודה. תיתכן נוכחות של מים שעונים בעומק גדול בין 60-100 ~ מ' על גבי תצ' מוצא. ההשפעה של העבודות באתר על האקוויפר השעון זניחה.
- ד. כאמור, בסלע קרטוני רצוף אין קארסט עמוק, שאינו קשור לפני השטח ולכן, גם אינו מאופיין בתופעות המתלוות לו.

7. סיכום ומסקנות

- א. הסיכום אינו בא במקום העיון בדו"ח. בסיכום אין פירוט אלא הדגשים.
- ב. הדו"ח הינו לצרכי הערכה איכותית בלבד ולא לצורך חישובים אחרים, כולל חישובי כמויות. באם יזדקקו לחישוב כמויות יהיה צורך בביצוע קדוחים ספציפיים לקביעות הנדרשות.
- ג. התצורה העיקרית בתחומי האתר היא תצורת כפר שאול. הסקר מצביע על מצבים משתנים של הרכב סלעים הכולל סוגים שונים של גיר וקרטון. הקרטון מופיע בדרגות



סיכום ומסקנות

משתנות של חוזק וצפיפות, בתחומי הערכים המקובלים בקרטון. חלק מהקרטונים חלשים במיוחד ובעלי הופעה אבקתית או חווארית.

ד. בחציבה שבוצעה במגרש סמוך התגלה מסלע גירי-קרטוני משוכב וסדוק עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות יותר.

ה. על פי המיפוי הגיאולוגי, המגרש בסמיכות לגבול עם תצורת ורדים וקיים סיכוי להיתקל בחדירות אבן דולומיט-גירי חזק ומסיבי יותר במטרים העליונים של האתר. גם אם ימצא המסלע בגירי/דולומיטי של תצורת ורדים בתחומי האתר הוא צפוי לסבול מתופעות בלייה וקארסט הנובעות בין השאר מהמגע עם המסלע הקרטוני האטים יחסית עליו הוא מונח.

ו. יחידת הסלע הנמוכה- תצורת עמינדב צפויה להופיע רק בעומק 20-30 מ' מתחת פני השטח הנוכחים והסיכוי להתקלות בה במהלך העבודות קלוש. חוזק סלע הדולומיט של תצורת עמינדב, בעיקר בחלקיו הגבוהים, גדול בהרבה מהמסלע הקרטוני שמעליו.

ז. הפרופורציות (בין המרכיבים ובין מיקומם במרחב מאסת הסלע) עלולות להשתנות, כמו גם הימצאות אזורים עם הופעה המזכירה שיכוב. אם קיימת תופעה המזכירה שיכוב אין ה"שיכוב" רצוף. גם עובי שונה של "שכבות", תזוזות וקימוטים מקומיים של שכבות פוגעים באחידות.

ח. במגרש סמוך לא נצפה כיסוי נארי אבל ביער הסמוך (אזור לא מופר) נצפתה במספר מקומות קליפת נארי שייכת ותכסה את החלקים הקרטוניים של המסלע גם באתר נשוא הדוח. הנארי אינו מתאים לשימוש לצרכים הנדסיים. עובי קליפת הנארי משתנה בין 1-3 מ'. מתחת לנארי מתקיים אופק חולשה המצוי בקו המגע נארי-קרטון. אזור החולשה מתבטא בחומר אבקתי חלש או במערות עם או בלי מילוי חרסיתי. את גושי הנארי ניתן להזיז על ידי ציוד מכאני כבד. את הכיסוי הרצוף יהיה צורך לשבור בהקשה.

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990
 לפי הגדרת התקנה – "רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה" – רעש הנגרם כתוצאה מפיצוץ ואשר מתקיימים בו שני אלה :

1. שכיחות איננה עולה על 4 פעמים בשבוע
 2. הפיצוץ מתרחש בשעות שלאחר זריחת החמה ולפני שקיעתה.
- רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה נמדד לפי תקנה 5(ג) שמפלסו עולה על הערך המפורט לגבי אחד מהמבנים בעמודה יום בטור ב' בתוספת הראשונה.
- 5(ג) – מדידות הרעש לעניין תקנה 2(3) תיעשה כך –
1. מד רעש יוצב מחוץ לבנין במרחק כ-7 מטרים ממנו, בכיוון מקור הרעש, ויכוון למצב "איטי" ולסקלות "C".
 2. באין סקלה "C" במד הרעש, הוא יכוון למצב "שיא" ולסקלת תגובה "L".

הערכים של מפלסי רעש המותרים למבנה ב' בשעות היום (06:00 – 22:00) מפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 כדלקמן:

מבנה ב' מוגדר כ"בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה" רמות הרעש הרלוונטיות הן כפי שמוצג בטבלה שלהלן.

משך הרעש	מבנה ב'	
	יום	לילה
רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה	109 dB(C)	-
רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה גבול תדירויות התחתון HZ 0.1	135 dB(L)	-

מכשיר: המדידות בוצעו באמצעות המכשיר SVAN 979 Type 1

45218 s/n העומד בכל התקנים, בוצע כיול לפני ואחרי המדידה ונמצא תקין.

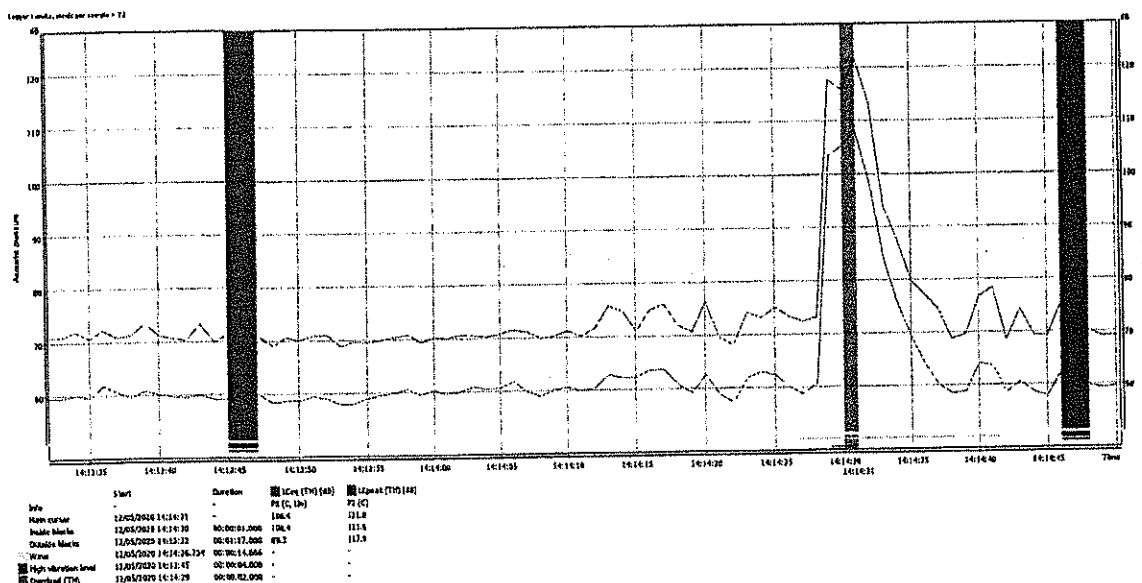
מקום המדידה: בניין בגורים בכתובת שלמה צמח 15, מפלס קומה 0, ביציאה לגינה כ-6 מ' מהמבנה, מיקרופון כוון לכיוון הפיצוץ.

להלן תוצאות המדידות :

מפלס רעש רקע הנמדד מחוץ למבנה - 50.7 dBA

מפלס רעש בעת הפיצוץ – 108.4 dBC

מפלס רעש בעת הפיצוץ – 121.8 dBPeak



מבצע הבדיקה : אלכס גרצמן, מנהל תחום מניעת מפגעי רעש וקרינה בלתי מייננת.

סיכום: מפלס הרעש שנמדד בעת הפיצוץ אינו עולה על הרמה המותרת על פי התקנות.

בברכה,

אלכס גרצמן

מנהל תחום רעש

מחלקה להנדסה סביבתית

עיריית ירושלים

טל: + 972 2 6296480

מייל : Alexander_g@jerusalem.muni.il

העתק:

מר גיל רייכמן, הממונה על איכות הסביבה בעירייה

דוח קרקע וביסוס מטעם המבקש

נספח מס' 4

14 פברואר 2022
דו"ח מס' 1037

פינוי בינוי - מגדים 16
ירושלים
דו"ח קרקע וביסוס

תוכן עניינים:

1. הקדמה
2. תיאור האתר
3. נתוני הפרויקט
4. סקר גיאולוגי
5. מסקנות והמלצות
6. ביסוס רדוד
7. קירות טמונים
8. חפירה זמנית ודיפון
9. קירות תומכים
10. ביקור באתר וביצוע יסודות
11. רצפות
12. חישוף השטח ומילוי חוזר
13. ניקוז
14. הנחיות נוספות

נספחים:

1. דו"ח גיאולוגי
2. מפרט לביצוע כלונסאות בשיטת הקשה וסיבוב - מיקרופייל

תפוצה:

המזמין: בן רוטו
הקונסטרוקטור: אינג' אלי בנואליד

5. מסקנות והמלצות

- 5.1. בשטח הפרויקט קיים מבנה המיועד להריסה. טרם תחילת עבודות העפר והביסוס, נדרש לפנות את כל פסולת הבניין כתוצאה מהריסת המבנה מהשטח.
- 5.2. קיים הפרש גובה של כ- 7.0 מ' ממפלס רחוב מגדים למפלס המרתף התחתון של המבנה המתוכנן. נדרש לתת את הדעת מראש ולתכנן את תמיכת הפרש הגובה הקיים לאחר הריסת המבנה כך שלא יגרם נזק לאלמנטים סמוכים ולרחוב הקיים.
- 5.3. ייתכן ויידרש לתכנן ולבצע קירות דיפון בחזית הדרומית של המגרש על מנת לאפשר את הריסת המבנה ותמיכת הפרש הגובה. קירות הדיפון ככל הנראה יחזקו באמצעות עוגנים או ברגי סלע ויהיו זמניים.
- 5.4. קיימים פתרונות נוספים שאפשריים לתמיכת הפרש הגובה, החלטה סופית תתקבל לאחר ישיבת יועצים ועל פי החלטת קונסטרוקטור הפרויקט ויועץ הקרקע. בכל מקרה, לא ניתן להתחיל את ביצוע הפרויקט לפני שיתרבל פיתרון לתמיכת הפרש הגובה בין רחוב מגדים לתחתית החפירה למרתף.
- 5.5. הקרקע בשטח הפרויקט מאופיינת בשכבות סלע קשה – קרטון וגיר. ייתכן כי הסלעים מכילים חללים קארסטיים בגדלים שונים.
- 5.6. על פי תנאי הקרקע בשטח האתר ניתן לבסס את המבנה על גבי יסודות רדודים – פלטות ויסודות עוברים.
- 5.7. מתוכננת חפירה של כ- 2.0 מ' עבור תחתית המרתף ומתקני החפיה. החפירה תבוצע מהמפלס התחתון הקיים בשטח.
- 5.8. תחתית החפירה למרתף תנוקה מכל חומר המכיל חרסית או מילוי ותגיע לסלע טבעי.
- 5.9. יש לוודא שקונסטרוקטור הפרויקט תכנן פרט לתמיכת הקיר המשותף עם המבנה השכן ושהחפירה למרתף בסמוך לקיר המשותף לא מתבצעת מתחת ליסודות קיימים ושלא נגרם נזק לקיר הקיים כתוצאה מהחפירה.
- 5.10. במידת הצורך יבוצע קיר דיפון פנימי להגנה על יסודות הקיר המשותף המיועד לשימור.
- 5.11. כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות עפר צפוי להתפתח רטט. מומלץ לנטר את הוויברציות הפועלים והייתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים. המגבלה על ערכי התאוצה המותרים תהיה בהתאם להגדרה בחקן הגרמני DIN 4150 חלק 3.
- 5.12. לפני תחילת הביצוע יש לבדוק המצאות של תשתיות בתחום המבנה המתוכנן כגון: מים, ביוז, ניקוז, וכו' במקרה וימצאו תשתיות, יש להעבירם מחוץ למבנה המתוכנן. ייתכן גם יסודות ישנים וכו'.

7. קירות טמונים

- 7.1. חישוב תמיכת הפרש הגובה בין רחוב מגדים לתחתית המבנה ע"י קיר המבנה ייעשה לפי מקדם עפר במנוחה $K_0=0.5$ ומשקל מרחבי של הסלע יהיה 2.4 טון/מ"ק המתאים למילוי כנ"ל.
- 7.2. ניקוז גב קיר המבנה שיתמוך את הפרש הגובה בין רחוב מגדים לחצר התחתונה ייעשה ע"י צינור שרשרתי בקוטר 6" עטוף בבד גיאוטכני לא ארוג מסוג "אורים" 250 גרם/מ"ר או שווה ערך. הצינור יוביל המים למקום טופוגרפי נמוך/ או משאבה.

8. חפירה זמנית ודיפון

- 8.1. חפירה זמנית במילוי בתקופה היבשה (למספר חודשים) בשיפוע של 1V:2H בתוספת מרווחי עבודה נאותים.
- 8.2. חציבה זמנית בסלע תיעשה בשיפוע של 1H:2.8V בתוספת מרווחי עבודה נאותים.
- 8.3. **במידה והחפירה חודרת לפיתוח או למגרש שכן ו/או בצמוד לבית קיים שאינו מכיל מרחף יש לבצע הגנה באמצעות כלונסאות דיפון לפני ביצוע החפירה. הנחיות יועברו לפי בקשה בכתב.**
- 8.4. העבודה תבוצע לפי כללי הבטיחות המקובלים.
- 8.5. ביצוע הגנת החפירות וסביבתה יעשה על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התש"ח-1988 פרק ט' חפירות ועבודות עפר.
- 8.6. יש לגדר את סביבת העבודה ולמנוע קרבה של אנשים אל האתר.
- 8.7. במידת הצורך קיר הדיפון יבוצע בחזית הדרומית של המבנה בטמון לרחוב מגדים על מנת לתמוך את הפרש הגובה.
- 8.8. במידה ומתוכננת חפירה בסמוך ליסודות קיימים ו/או תשתיות או מבנים סמוכים אשר לא ניתן לבצע בשיפועים הדרושים, יש לבצע קיר דיפון לפני החפירה.
- 8.9. קיר הדיפון יהיה מכלונסאות דיפון שיקדחו בשיטת הקשה וסיבוב – מיקרופייל או מיניפייל.
- 8.10. יש לבחון את עומק היסודות בסמוך לקיר המשותף עם המבנה השכן על מנת לבחון את הצורך בביצוע דיפון פנימי לפני ביצוע החפירה.
- 8.11. דיפון פנימי יבוצע באמצעות מכונת מיניפייל בקוטר מקסימלי 25 ס"מ על מנת לאפשר קדיחת כלונסאות דיפון באיזור צפוף.
- 8.12. פרמטרים לחישוב:

טבלה 1 - פרמטרים של הקרקע לחישוב קיר הדיפון

תאור השכבה	עומק [מ]	סימול	משקל מרחבי [טון/מ"ק]	זווית חיכוך [φ]
מילוי/חרסית	0-2.0	CH/FILL	1.8	28
סלע גיר	>2.0	LS	2.4	55

- 8.13. במידה והדיפון יבוצע בסמוך למבנה קיים יש להוסיף עומס קבוע של מבנה הקיים.
- 8.14. במידה והדיפון יהיה סמוך למבנה או יסוד קיים הקירות יתוכננו על פי לחץ עפר במנוחה $K_0=0.5$.
- 8.15. קירות דיפון הנתונים ללחץ עפר צידי יחושבו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של 0.5 ומשקל מרחבי של 1.8 טון/מ"ק.
- 8.16. חפירה זמנית בתקופה בקרקע או במילוי תיעשה בשיפוע של 1.5H:1V בתוספת מרווחי עבודה נאותים.

- 8.17. חציבה זמנית בסלע תיעשה בשיפוע של $1H : 5V$ בתוספת מרווחי עבודה נאותים. באזורי חולשה או בלייה ידרש למתן את השיפוע או לתמוך אותו זמנית באמצעות רשתות להגנה נגד דרדרת או ברגים.
- 8.18. העבודה תבוצע לפי כללי הבטיחות המקובלים.
- 8.19. ביצוע הגנת החפירות וסביבתה יעשה על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התש"ח-1988 פרק ט' חפירות ועבודות עפר.
- 8.20. יש לגדר את סביבת העבודה ולמנוע קרבה של אנשים אל האתר.
- הנחיות כלליות לדיפון נושא עומסים:**
- 8.21. לחישוב עומסים אנכיים מותרים יש להתחשב בגיוס חיכוך של שתי פאות קיר רציף לאורך עומק ההטמנה בלבד תוך הזנחת 1.5 מ' עליונים.
- 8.22. עבור תכנון ראשוני ניתן להשתמש בערכים הבאים:
- מאמץ חיכוך מותר בשכבת מילוי או חרסית – 1.5 טון/מ"ר
 - מאמץ חיכוך מותר בשכבות סלע גיר – 10 טון/מ"ר
- 8.23. יש להתחשב בתוספת מומנט על כלונס הדיפון עקב תזוזת הקיר הצפויה בנוסף לעומסים אנכיים.
- 9. קירות תומכים וחומות**
- 9.1. יש לבסס את כל הקירות התומכים המתוכננים והחומות ההיקפיות על גבי הסלע הטבעי.
- 9.2. **פרמטרים לתכנון הקיר:**
- משקל מרחבי של מילוי גברר הקיר – 2.0 טון/מ"ק
 - משקל מרחבי של סלע גיר – 2.4 טון/מ"ק
 - מאמץ מגע מקסימלי מותר בין יסוד הקיר להחלפת הקרקע או הסלע – 30 טון/מ"ר
 - מקדם לחץ עפר אופקי של שכבת המילוי גברר – $Ka=0.30$
 - מקדם לחץ עפר אופקי של סלע גיר טבעי – $Ka=0.12$
 - מקדם חיכוך בתחתית היסוד כנגד החלפת קרקע או סלע טבעי – 0.5
 - מקדם ביטחון להיפוך – 2
 - מקדם ביטחון להחלקה – 1.5
 - שיפוע מינימאלי עבור חזית הקיר יהיה 1:10
 - יש לדאוג למערכת ניקוז יעילה להרחקה מהירה של מי גשם מאזור הקיר התומך
 - נדרש לתכנן פתחי ניקוז כל 2.5 מ"ר לאורך וגובה הקיר. הנקזים יהיו בקוטר מינימאלי של 10 ס"מ עם מסננת.
 - עומק יסוד הקיר התומך או החומה יהיה לפחות 80 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
 - בכל מקרה יסוד הקיר יונח על גבי החלפת קרקע או יחדור 40 ס"מ לסלע גיר טבעי.
- 9.3. קירות תומכים הנתונים ללחץ עפר צידי יחושבו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של $Ka=0.50$ ומשקל מרחבי של 2.0 טון/מ"ק

10. ביקור באתר וביצוע יסודות

- 10.1. תכניות קירות הדיפון ויסודות המבנים יועברו טרם תחילת הביצוע ליועץ הקרקע לעיון ואישור.
- 10.2. תחילת ביצוע כלונסאות הדיפון יהיה בנוכחות יועץ הקרקע.
- 10.3. תחתית החפירה למרתף וההגעה לסלע גיר תאושר על ידי יועץ הקרקע. לא ניתן להתחיל בביצוע היסודות לפני אישור בכתב של יועץ הקרקע.
- 10.4. יש לזמן את משרדנו לפיקוח באתר טרם תחילת ביצוע קירות הדיפון ולאחר הגעה לתחתית החפירה למרתף ויסודות. ההזמנה תיעשה בתיאום מראש ולפחות 48 שעות מראש על מנת להבטיח את הגעת יועץ הקרקע לאתר ולמנוע עיכוב הביצוע.
- 10.5. בכל מקרה, על היזם לוודא כי בכל שלבי הביצוע ישנו מפקח מטעמו בשטח הפרויקט אשר יוודא ביצוע על פי המתוכנן.

11. רצפות

- 11.1. רצפות המרתף יתוכננו כתלויות ומופרדות מהקרקע באמצעות ארגזי פוליביד בעובי 4 ס"מ בין הרצפה לסלע.

12. חישוב השטח ומילוי חוזר

- 12.1. לפני ביצוע המילוי יש לבצע חישוב של פני השטח במטרה לסלק צמחיה, מילוי ישן ופסולת.
 - 12.2. עובי החישוב יהיה מינימום 20 ס"מ או חדירה לקרקע טבעית.
 - 12.3. מילוי מתחת לרצפת האפס ולאורך קירות טמונים יעשה עם חומר אנרטי (לא תופח) מסוג A-2-4 חול חרסיתי המכיל 20-30% חומר דק עובר נפה 200 או "מתומר נברר" (מצע סוג ג') לפי המפרט הכללי, אין לבצע מילוי עם חול נקי.
 - 12.4. המילוי יהודק בשכבות של 20 ס"מ כ"א ויהודק לצפיפות יחסית של 96% מהצפיפות המירבית על פי בדיקת Mod.AASHTO. הויברציה תופסק במרחק של 0.5 מ' מגב הקיר.
 - 12.5. קירות המבנה הנתונים ללחץ עפר צידי יחושו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של 0.5 ומשקל מרחבי של 1.9 טון/מ"ק.
 - 12.6. **ניטור** - כתוצאה מעבודות קידוחים ו/או עבודות עפר מתפתח רטט. לצורך מדידת או הערכת הוויברציות על הקירות והערכת הנזקים האפשריים כתוצאה מעבודות החציבה/חפירה/קידוחים תוזמן לפני תחילת העבודה מעבדה מוסמכת למדידת הזעזועים הנוצרים בקרקע.
- המגבלה על ערכי התאוצה המותרים היה על פי המוגדר בתקן גרמני DIN 4150 חלק 3.

13. ניקוז

- 13.1. התייחסות יועץ הקרקע לנושא ניקוז האתר לרבות התייחסות לגר עילי אינה מהווה תחליף לתכנון של הידרולוג או יועץ ניקוז או יועץ אינסטלציה.
- 13.2. יש לדאוג למערכת איטום שתמנע הגעת מי גר או מים כתוצאה מנזילות או דליפות ליסודות המבנים המתוכננים.
- 13.3. איטום המבנים יתוכנן על ידי יועץ איטום.
- 13.4. פיתוח השטח למטרת ניקוז מי גר עילי ייעשה כך שיבטיח הרתת מי גר עילי מקורות הדיון או היסודות של המבנים המתוכננים.
- 13.5. בכל מקרה, שיפועי הניקוז לא יהיו קטנים מ- 2% כך שתובטח הרחקת המים לאזור המיועד.
- 13.6. ניקוז המרתף יתוכנן על ידי יועץ ניקוז או אינסטלציה ותבטיח שיפוע תחתית החפירה כך שיורחקו מים מיסודות המבנה.
- 13.7. מכיוון ושטח הפרויקט נמצא באזור סלעי, אין אפשרות לתכנן בורות ניקוז לתוך הסלע והמים מתחתית המרתף ינקוזו באמצעות צינור שרשרי שיחובר למשאבה שתסלק את המים מחוץ לשטח המבנה.
- 13.8. מוצאות מים כגון שוחות ביוב, פתחי מוצא של ניקוז (מי מרזבים) ומקורות אחרים של מים העלולים לדלוף, ימוקמו במרחק של 3 מטר לפחות מגבולות המבנה.

14. הנחיות נוספות

- 14.1. תכנית מתווה היסודות, כולל עומסים, תועבר ליועץ הקרקע לעיון ותאום.
- 14.2. יש לזמן את יועץ הקרקע לאתר לאישור היסודות, בהתראה נאותה של יומיים לפחות לפני תחילת העבודה. המהנדס הגיאוטכני יבדוק ויאשר את הצויד ושיטת הביצוע באתר.
- 14.3. תחילת ביצוע היסודות תיעשה בנוכחות יועץ הקרקע באתר וזאת כדי לבחון האם נדרשים שינויים בהמלצות הביסוס, לקבוע עומק סופי של היסודות ולהדריך המפקח הצמוד באתר.
- 14.4. קיום פיקוח עליון וקיום פיקוח הנדסי צמוד במהלך ביצוע כל היסודות וקבלת דיווח בכתב של המפקח הצמוד באתר הינם תנאי לאישור תקינות יסודות (מבחינת נתוני הקרקע) ולאחריותנו במקצועית בפרויקט.
- 14.5. יש ליידע את יועץ הקרקע על כל שינוי או סטייה מהתכנון הידוע ומפורט בדוח זה.
- 14.6. התוצאות של כל הבדיקות מעבדה הנדרשות בדו"ח זה תועברנה למשרדו של הח"מ לעיון ואישור.
- 14.7. הדו"ח ישמש לביסוס המבנה המוגדר לעיל והוא לשימוש הבלעדי של המזמין דלעיל ואין להעבירו ליזם אחר ללא אישורינו.

בברכה,

אנו' חקת חתום

גור גוטסמן

דוח הנדסי מטעם מהנדס העירייה

נספח מס' 5

חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15657

רחוב מגדים 16, ירושלים

חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038

חו"ד תוספות

חוות הדעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 18.11.2022:

1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:
 - תכנית הגשה - מתאריך 06.10.2022.
 - תכנית הגשה - מתאריך 15.02.2022.
 - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' T00231 של חברת גאו סיסטם הנדסה בע"מ מתאריך 12.12.2021, שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים.
 - דו"ח ביסוס מס' 1037 של קלגו יעוץ קרקע וגאوتכניקה מתאריך 14.02.2022.
 - הצהרת המהנדס – נספח 1.
 - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.
 - אישור מתכנן השלד – נספח 4.
2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל שתי קומות מגורים, מעל קומת מרתף, אשר נבנה לפי הצהרת המהנדס בשנות ה-40 המאוחרות. שטח המבנה כ-175 מ"ר. המבנה מאוכלס. המבנה הקיים בנוי בצמוד למבנה השכן אשר נבנה להצהרת המהנדס כעשור מאוחר יותר. עפ"י דו"ח בדיקות לא הורסות של חברת סיסטם, קירות המבנה עשויים קירות דבש ללא זיון, קירות המרתף עשויים מבטון מזוין.
3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.
4. תיאור המבנה החדש: המבנה הקיים מיועד להריסה בכללותו, אין במבנה קירות לשימור, ובמקומו יבנה מבנה חדש בעל חמש וחצי קומות מגורים מעל קומת מרתף תת קרקעית שתשמש למחסנים ולמאגר מים. שטח המבנה החדש כ-1,095 מ"ר.
5. דו"ח הקרקע מתבסס על סיור באתר, סקר גאולוגי של המבנה, ובחינת מפות גיאולוגיות. השלמת הנתונים הנדרשים ואישור סופי של יועץ הביסוס יתקבל לאחר הריסת המבנה וביצוע קידוחי ניסיון לפי הנחיות יועץ הביסוס. באתר צפוי להופיע סלע מתצורת כפר שאול הבנויה מסלעי קרטון וגיר, ייתכן ויופיעו גם סלעי דולומיט מתצורת ורדים. ומעליו מילוי קרקע חרסיתית. קיימת פעולה קראסטית, המתבטאת בחללים תת קרקעיים, מערות וסדקים וגם שקעים פתוחים על פני השטח. יועץ הקרקע מנחה לבצע קידוחי דרילים לאיתור החללים.

עפ"י התכנון המוצע, תבוצע חפירה לקומה תת קרקעית חדשה בחלק מתחום המבנה, בסמוך למבנה קיים ככל הנראה מתחת למפלס היסודות של המבנה השכן, וחפירה של שלוש קומות בחזית לכיוון רחוב מגדים עבור מתקן החנייה. חפירה מתחת למפלס היסודות הקיימים עלולה לגרום לשקיעות ביסודות והופעת סדקים, כמו כן צפוי להתפתח רטט כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות החציבה, יועץ הקרקע ממליץ בדו"חול נטר את הוויברציות הפועלים והיתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים. לקראת שלב התכנון המפורט יש להוסיף תכנית חפירה המתבססת על שיפועים תקינים, ולבחון הצורך בבניית קיר דיפון ופירוט העוגנים/ברגי סלע הנדרשים, ובחינת שיטת הביסוס של המבנה כתוצאה משני סוגי ביסוס שונים, כל זאת בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ועל מנת לשמור על יציבות אלמנטים בתחום המגרש ומחוץ לו, יועץ הקרקע מנחה לקבל תכנית החפירה ביסוס ודיפון לאישור, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

עפ"י התכנון המוצע תהרס קומת המרתף התת קרקעית, קירות המרתף נתגלו כקירות מבטון מזוין, עבודת הריסת קיר המרתף מבטון מזוין בצמוד למבנה השכן אשר ללא קומה תת קרקעית עלול לערער את יציבות המבנה השכן, לפני הריסת המבנה הקיים נדרש לבחון את המצב הקיים, מפלס יסודות המבנה השכן, ולתכנן את שלביות הביצוע בהתאם, בשיתוף עם יועץ הביסוס, יש לשקול לבצע קיר כלונסאות דיפון טרם הריסת הקיר הצמוד למבנה הקיים, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

עפ"י התכנון המוצע, יבוצע תפר בין המבנה השכן למבנה החדש, רוחב התפר אינו מוצג בתכנית ההגשה, יש להשלים הנתון הנ"ל עפ"י הנחיות המהנדס לתפר תקני הנדרש, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

6. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לבקשה של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בשטח המגרש. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה החדש. הנ"ל באחריות המתכנן.

7. תנאים להיתר:

יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי. קבלת טופס 4 ותעודות גמר.

8. לסיכום, מבדיקתי עולה כי המבנה הקיים עונה לדרישות תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב ההערה המצוינת בסעיף 7 כתנאי להיתר.

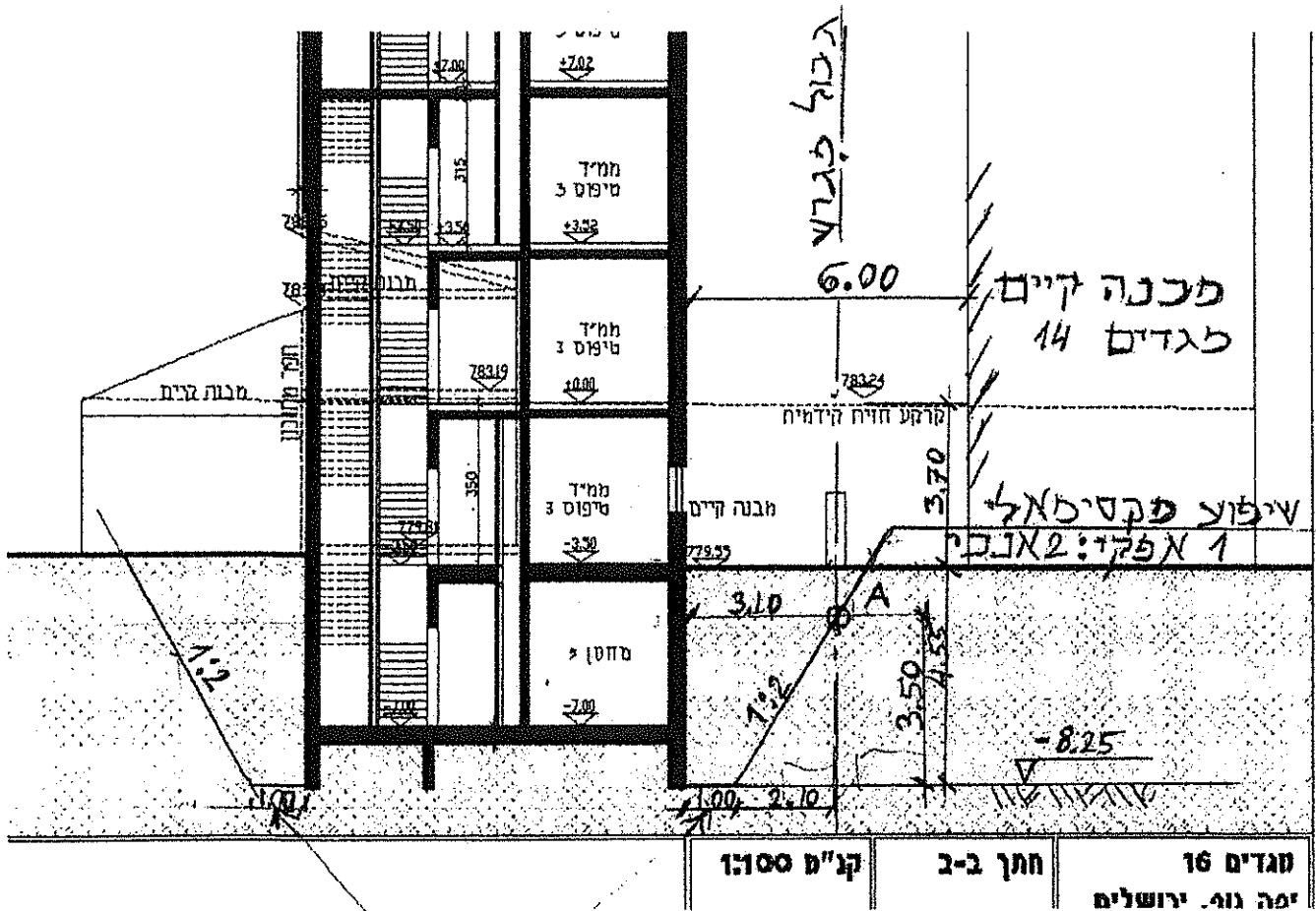
תוספת שרטוטים על גבי חתך ב-ב

נספח מס' 6

נספח 6

חלק ב-ב לתכנית ההיתר

ככנה מוצע
לגדים 16



כדחב עבודה בחפירה 1.00

$$3.50 = 2.5$$

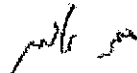
$$140 : \uparrow$$

1:140

סיכום ומסקנות

- ט. אין במסלע המקומי הנחשף באזור חומר העונה על המפרט למצעים מסוג א' או ב'.
חצץ חייב להיות בחוזק סביב 40 MPa. החומר ברובו אינו יעיל לשימוש תיקני. קיים סיכוי להמצאות סלע איכותי יותר בעומק.
- י. חולשת קטעים מהסלע אינה מאפשרת יציבות לאורך זמן של שיפועים תלולים. מומלץ לבצע דיפון לפני חפירות עמוקות (מעל ל- 5 מ') או רשת למניעת דרדרת בטווח הקצר.
- יא. מרבית הניקוז של האתר - על פני השטח.
- יב. מומלץ לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר.
- יג. יש לזכור - תמיד - את חוסר האחידות שבסלע. יש להביא בחשבון התמוטטויות בזמן הכרייה - להזהיר עובדים בפני מפולות ולהנחות כיצד לפעול.

בכבוד רב,


דוד ניר
בעז זלצמן

7-61

23
495 4030
02-6421422

23/134

אינג' ירון שלומי - מהנדס אזרחי, מרצה, ניהול תיאום ופיקוח, ייעוץ הנדסי

שד' הרצל 121, בית הכרם, ירושלים; מיקוד: 9622806

טל' / פקס: 02-5662792; סלולרי: 050-9247044

דוא"ל: yaronslomy@gmail.com

בעניין הבקשה להיתר בנייה בחלקה 121 גוש 30161

מבקש הבקשה: מאיר רוסי, בעל הזכויות בחלקה 121 גוש 30161 (מגדים 16 י-ם)
(להלן: 'המבקש')

המתנגדים לבקשה: בעלי הזכויות בחלקה 96 גוש 30161 (מגדים 14 י-ם)
(להלן: 'המתנגדים')

חוות דעת מומחה

שם המומחה: אינג' ירון שלומי (מהנדס אזרחי)

מס' תעודת רישוי, הנדסה אזרחית, מדור מבנים: 38997

מענו ומקום עבודתו: שד' הרצל 121, ירושלים

אני החתום מטה, נתבקשתי על ידי המתנגדים, בעלי הזכויות בבניין ברח' מגדים 14 ירושלים (חלקה 96, גוש 30161), הגובלת בחלקה 121 (מגדים 16) לכתוב חוות דעת מומחה, בקשר להתנגדותם לבקשה להיתר בנייה, שהוגשה על ידי מאיר רוסי; מס' בקשה: 2023/0134.00. מהות הבקשה כפי שנוסחה מטעם המבקש: "הריסת בניין קיים ובניה מחדש לפי תמ"א 10038". אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין שבועה שנתתי בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי:

הנני מהנדס אזרחי, בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית של הטכניון בחיפה משנת 1986.

ואלה פרטי ניסיוני:

במשך כל שנות עבודתי כמהנדס, עסקתי בניהול פרויקטים לבנייה, גדולים בהיקפם ומורכבים. מהמוכרים שבהם: נתב"ג 2000, אולם טדי בבנייני האומה בירושלים (מרכז הקונגרסים), כפר דוד במתחם ממילא בירושלים, התיכון לאומנויות ומדעים בירושלים, ועוד רבים אחרים.

במשך כשבע שנים כיהנתי כמנהל ארצי של כבישים תנועה ופיתוח מטעם משרד הבינוי והשיכון. תחום זה כולל עיסוק בהנדסת קרקע וביסוס של כבישים ומבנים.

מזה כ- 14 שנים, הנני עוסק כעצמאי בתחום הנדסת קרקע וביסוס, וייעוץ הנדסי. במסגרת עיסוקי זה נתתי חוות דעת לגופים פרטיים וציבוריים, לרבות: 'החברה הכלכלית', חברת 'הידרופארם', 'דורון אשל מהנדסים יועצים', 'מיכאל ויינפלד חברה להנדסה בע"מ', ועוד.

הנני מרצה ומנחה סטודנטים העושים עבודות גמר (כעין סטאז') באוניברסיטת אריאל, ובמכללות ספיר, שנקר ועוד. מרצה בין השאר לתחום קרקע וביסוס.

רזאת חוות דעתי:

תוכן עניינים:

- א. רקע כללי לכתיבת חוות דעת זו
- ב. הפעולות שנקטתי והמסמכים שהומצאו בפניי לכתיבת חוות דעת זו
- ג. התייחסותי לסקר הגיאולוגי מטעם המבקש
- ד. התייחסותי לעניין מנהרות כביש 16 העוברות מתחת לחלקות
- ה. התייחסותי לתוכנית הבקשה. בכל הקשור לביסוס המבנה המבוקש
- ו. התייחסותי לדוח יועץ הקרקע של המבקש
- ז. הסכנות הכרוכות בחדירת עוגני המבקש אל תת הקרקע של המתנגדים
- ח. משמעות קידוחי הדרייל לעניין חלקת המתנגדים
- ט. התייחסותי לדוח מהנדסי חברת ירון-שמעוני שחם. מטעם מהנדס העירייה
- י. סיכומים ומסקנות

א. רקע כללי לכתיבת חוות דעת זו

1. ביקרתי באתר ובחנתי ויזואלית ככל הניתן ממצאים החיוניים לכתיבת דוח זה.
2. לבנוי בחלקה 121 (במגרש המבוקש) יש קומה אחת מעל פני הקרקע (מפלס הרחוב), מעל לקומת המרתף. לבנוי בחלקה 122 (הצמוד לבנוי בחלקה 121) יש קומה אחת מתחת לפני הקרקע (מתחת למפלס הרחוב).
3. חצרות המבנים של המבקש והמתנגדים, נמצאים במפלס הנמוך כדי 3.7 מ' ממפלס רחוב מגדים שממנו מוזנים המבנים. לכן קיר תמך גבוה תומך את הרחוב.
4. בנוסף, תחתית החפירה לביצוע קומת המחסנים / חניות של המבנה המוצע, נמוכה כדי 4.55 מ' ממפלס החצרות הקיימות, וכדי 8.25 מ' ממפלס הרחוב.
5. המבנה הקיים (מגדים 16, חלקה 121) צמוד בקיר משותף עם מבנה קיים אחר (מגדים 18, חלקה 122), ומהווים ביחד מבנה אחד. אין תפר בין שני חלקי המבנה. היות שכך, קיימת בעיה הנדסית, שבה נדרש להרוס חלק מהמבנה, ולהשאיר ללא פגע את חלקו השני.
6. מתוך נסחי 'רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים' של מגרשי המבקש והמתנגדים גם יחד, ניתן לראות ששתי החלקות רשומות ומוגדרות ככאלה שמנהרה של כביש 16 נמצאת מתחתן. עובדה זו מייחדת ומחריגה את שתי החלקות הללו ממגרשים אחרים, שבהם בוצעו שינויי בנייה / חידוש עירוני, ותהיינה לכך השלכות למובא בדוח זה בהמשך (מצ"ב שני הנסחים - נספחים 1 א' ו- 1 ב').

ב. הפעולות שנקטתי והמסמכים שהומצאו בפניי לכתיבת חוות דעת זו

7. להלן המסמכים והפעולות שנקטתי לכתיבת חוות דעת זו:
 - א. ביקרתי באתר.
 - ב. עיינתי בתוכנית הבקשה להיתר של המבקש בכללותה, ובחנתי בחתך הרלוונטי לענייני (חתך ב-ב) להדגמת טענותיי - ר' בהרחבה סעיף 22 בהמשך ונספח 6 (מצ"ב).
 - ג. עיינתי בשני הנסחים שקיבלתי מהמתנגדים לעניין 'רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים' של היטלי המגרשים על מנהרת כביש 16 (נספחים 1 א' ו- 1 ב').
 - ד. דוח קרקע וביסוס של חברת קלגו - יועץ הקרקע של המבקש
 - ה. סקר גיאולוגי של חברת זלצמן, שהוכן עבור יועץ הקרקע של המבקש
 - ו. מפרט לביצוע כלונסאות מטעם יועץ הקרקע של המבקש
 - ז. חו"ד הנדסית משרד ירון-שמעוני-שחם, שהוכן עבור מהנדס העירייה
 - ח. דוח בדיקת רעש מפיצוץ (מנהרת כביש 16)

ג. התייחסותי לסקר הגיאולוגי מטעם המבקש (מצ"ב הסקר - נספח 2)

8. בטרם ניכנס לתכנון הספציפי של המבקש, הרי שהסקר הגיאולוגי שהוגש מטעם המבקש, מעיד על סוגי הקרקעות הצפויות מתחת למגרש המבקש, המכונות 'תצורות קרקע'. כלומר הרכב הקרקע ותכונותיו.
9. הדוח מציג את הרכב הקרקע שמתחת לחלקה, וזאת באמצעות שלוש תצורות עיקריות שמכונות על פי סדר, מהשכבה העליונה אל התחתונה כדלקמן:
א. תצורת ורדים ב. תצורת כפר שאול ג. תצורת עמינדב.
10. מתוך קריאת הדוח ניתן להתרשם, כי שלוש השכבות מאופיינות בסלעים חלשים ופריכים עם קצב בליה גבוה, חללים, סדקים ועוד תכונות שיש בהן להעיד על קרקע רעועה וקשה לביסוס. בשלב זה, נדון בקרקע מבלי להתייחס לעניין המנהרה, שכאמור נמצאת מתחת. לעניין המנהרה אתייחס בהמשך בנפרד. להלן מספר מאפיינים לכל אחת מהשכבות בתצורות המוזכרות לעיל:
- א. תצורת ורדים - השכבה העליונה:
שכבות דולומיט בחוזק משתנה, אלא ש"חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבליה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים / מערות וסדקים" (הדגש שלי, וכך גם בשאר הציטוטים בהמשך, אלא אם מצוין אחרת).
- ב. תצורת כפר שאול - השכבה האמצעית:
"עיקר התצורה בנויה מקירטון בינוני עד חלש". לעניין זה אוסיף שסלע קירטוני כשלעצמו נחשב כסלע רך ופריך במדרג המסלעות הקיימות בארץ.
"יש לצפות כי כמות הקירטון החלש והמתפורר באזור האתר, נעה סביב 1/2 50% (הערה שלי) מגפת הסלע".
בהמשך מדובר על ערכים שנמדדו בעת ביצוע קידוחי ניסיון באזור האתר עם סלע דומה, שמסקנתם הסופית: "נתון זה מעיד על מסלע סדוק וחלש". (סעיף א עמ' 8 לדוח).
בסעיף ב עמ' 8 לדוח, מדווח על סלע גירי-קירטוני, שנתגלה בחציבה במגרש סמוך (מגדים 22), בעומק של כ- 10-15 מ'; ובסופו נאמר:
"החוזק הכללי שלו נמוך - ולא יעמוד בגריסת. בחפירה הסלע מתפרק בקלות בגלל הסידוק והשיכוב העפופים". יש לזכור שתחתית החפירה למבנה המבוקש מגיעה לעומק של כ- 8.25 מ' מפני הקרקע הטבעית (רח' מגדים), כך שהמבנה מועמס באופן ניכר גם על שכבות אלה.
- ג. תצורת עמינדב - השכבה התחתונה
בעמ' 7 סע' 3.2 לדוח, מסופר על הבליה העצומה של הסלע שבלאו הכי חלש: "עלול להימצא מעב בו כ-30% מגפת הסלע דקוב וחלש"; ובהמשך הסעיף: "הבליה כוללת סדקים - בחלקם פתוחים ובחלקם מלאים חרסית".
חרסית היא אדמה שתופחת ברטיבות, ולפיכך רעה מאוד לביסוס.
"גם מישורי השיכוב פתוחים וכוללים חדירת חרסית. עומק הסדקים עלול לעלות גם על 10 מ'".
מתוך כל המובא לעיל, ללא כל פרשנות מקצועית, ומהבנת הנקרא בלבד - ברי ונהיר כי מדובר בקרקע בעיית ורעה מאוד לביסוס.

11. להלן פרמטרים נוספים שיש להביא בחשבון לדוח גיאולוגי זה:
- א. סלע נארי הקיים באתר, ידוע כסלע בלוי עם חללים גדולים, שמתפתחים במשך הזמן גם למערות (ר' עמ' 10 סע' 3.5 לדוח).
- ב. חלחול נמור, שמשמעותו נגר וסחף עילי גבוה (ר' עמ' 15 סע' יא לדוח).
12. התייחסות הדוח לעניין מנהרת כביש 16 (ר' סעיף יב עמ' 15 לדוח):
"מומלץ לוודא שאין השפעות של הבניה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר".
- ד. התייחסותי לעניין מנהרות כביש 16, העוברות מתחת לחלקות
13. הבנייה במגרש המבוקש, נמצאת מתחת למנהרת כביש 16, כמשתקף מנסחי הרישום של החלקות, כאמור בסעיף 11 ובנספחים 1 א' ו- ב'.
14. בנוסף וכמובא לעיל, מצא הדוח הגיאולוגי מטעם המבקש לציין לנכון ב'רחל בתך הקטנה', את הצורך הייחודי להתייחס לעניין זה בכל הקשור לבנייה המבוקשת כדלהלן (ר' סעיף יב עמ' 15 לדוח הגיאולוגי): "מומלץ לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר".
15. הסכנה הרובצת מהקמת המבנה המבוקש מעל למנהרה היא הדדית.
 כלומר - לא רק שהמבנה מסכנת את המבנה, אלא שהתמוטטות המבנה חלילה - עלולה לסכן את המנהרה.
16. להלן הערותי / הארותי הנוספות לעניין זה:
- א. בתחום הביסוס קיים הבדל מהותי (גם כשהקרקע טובה לביסוס)
 בין קרקע טבעית, לבין קרקע שהופרה ממצבה הגבישי הטבעי / עורערה.
קרקע טבעית - היא קרקע כפי שנבראה, מבלי שיד אדם נגעה בה.
קרקע שהופרה - היא קרקע שהוצאה כדגימה או עורערה ממצבה הטבעי הגבישי דוגמאות: קרקע שעברה תהליך מילוי (ואפילו מהודק היטב בבקרה מלאה);
 קרקע שעברה זעזועים קוליים או ויברציוניים / פיזיים;
קרקע שאפשרה איבוד נפח מתחתיה על ידי גלישה / זליגה של עפר שמתחתיה אל מקום אחר.
תופעה זו נקראת 'בריחת קרקע' / 'גלישת קרקע'.
- ב. במקרה שלפנינו, הרי שקיימת סבירות גבוהה לבריחת קרקע בגלל המנהרות. בעת חפירתן ותמיכתן, היו לא אחת בריחות קרקע, שבאחת מהן, ובדרך נס, נגרמו רק נזקים כבדים ללא פגיעות בנפש.

ג. ניקח לדוגמא את אותה התמונות מפורסמת בחניון בית החולים שערי צדק ב- 7.6.2021, שבה נפער בולען (למעשה נוצר חלל מבריחת הקרקע), שבלע שתי מכוניות, שצנחו ונקברו באדמה, כתוצאה מהקריסה מעל למנהרה.



ד. תהליכים אלו של בריחת קרקע הם תהליכים שמתרחשים לאורך שנים, והתוצאות ההרסניות לא תמיד קורות מייד. המקרה שאירע בחניון שערי צדק, הודגם במהרה לנוכח תנאים סביבתיים, לרבות בעיית זרימת מים שהייתה אז. לא מן הנמנע, שקיימים חללים נוספים באזור המנהרה (למרות שכבר הושלמה), שיגרמו לשקיעת קרקע איטית, ויבואו לידי ביטוי בחלקות דעסקינן במרוצת השנים.

ה. לעניין זה ייאמר, שבמקרה שלפנינו, די בעובדה שקבע הדוח הגיאולוגי כי: **"חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבליה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים / מערות"**. הרי ברור, שהקרקע הטבעית הרעועה עם חללים, גם ללא ההפרה, ובתוספת הסבירות הגבוהה לחללים בגלל המנהרות, מהווים ביחד צירוף, שעלול להוות סיכון ממשי, ככל שתאשר ותצא לפועל בקשת ההיתר של המבקש.

ו. הסלע הנארי, כמופיע בדוח הגיאולוגי, אף הוא מטבעו סלע מחורר ונקוב. מבעד לחללים אלו, זורמים מים, שסוחפים איתם אדמה, ויגרמו ל: בריחות קרקע, הרחבת הנקבים, החלשת הסלע עקב מחתור גבוה, ואירוזיה (בליה) גבוהה של הסלע, שבלאו הכי נחשב חלש.

ז. לנוכח השימוש בכלים הוויברציוניים הכבדים שבהן נחצבה המנהרה, הרי שאין ספק שהקרקע שמתחת למגרשים עברה זעזועים קוליים או ויברציוניים / פיזיים, שיש בהם להשפיע בעניין הפרת הקרקע.

ח. בנוסף, השתמשו לצורך כריית המנהרות בטכנולוגיה של פיצוצים מבוקרים. אין ספק שפיצוצים אלו מערערים את הקרקע שמעל, ואין שום אינדיקציות שמאפשרות לדעת מהי מידת הערעור ומהם הנזקים שנגרמו בתת הקרקע של המתנגדים והחלקה המיועדת להריסה ובנייה (מצ"ב דיווח על רעידות שנמדדו ברח' צמח 15 עקב פיצוצים - נספח 3).

ה. התייחסותי לתוכנית הבקשה, בכל הקשור לביסוס המבנה המבוקש

17. לצורך הבהרת הבעייתיות בביסוס מבנה המבקש, בחרתי בחתך ב-ב של תוכנית הבקשה להיתר (הרמוניקה / גרמושקה), ועליו שרטטתי את מדרון החפירה לקומת המחסן / מרתף - נספח 6.
18. תוכנית זו מתארת את העומק 8.25 מ' בקירוב - עומק הנדרש לצורך החפירה למפלס התחתון ביותר מפני הקרקע הטבעית (רח' מגדים).
19. לאור האמור, הרי שצריך לחפור עוד כ- 4.55 מ' לפחות מפני המגרשים של המבנים, וזאת בכדי להגיע לעמק החפירה של 8.25 מ' הנדרש.
20. המבנה המתוכנן של המבקש מרוחק אופקית כדי 6 מ' ממבנה המתנגדים. כמו כן, הגבול שחוצץ בין מגרש מגדים 16 לבין מגדים 14, מרוחק אופקית כדי 3.10 מ' מהמבנה המתוכנן של המבקש.
21. בכדי לחפור ולצקת אחר כך את קומת המרתף (התחתונה ביותר) אצל המבקש, דרוש עוד מרחב עבודה של 1 מ' לכל צד, וזאת בכדי שהפועלים יוכלו לפרק את טפסנות היציקה, ולאטום את הקירות הטמונים מתחת לפני הקרקע הקיימת של שני המגרשים.
22. לכן שרטטתי על גבי חתך זה, את שיפוע המדרון שייווצר בחפירה ביחס של 1 (אופקי) ל-2 (אנכי). שיפוע זה נחשב כתלול מאוד, מיטיב עם המבקש, וספק רב אם הקרקע תאפשר מדרון יציב עם שיפוע תלול כזה.
23. והנה לאחר העלאת כל הנתונים על גבי החתך שהוגש בתוכנית הבקשה (חלקם חושבו לפי נתוני תוכנית הבקשה, וחלקם נמדדו בקנה מידה מחושב) אנו רואים שבמצב זה תחדור החפירה של המבקש אל שטח המגרש של המתנגדים בנקודה המסומנת A. דבר זה מסכן את מבנה המתנגדים, ואסור על פי הדין הקנייני.
24. בחתך ב-ב, הוספתי ושרטטתי מידות חסרות על פי קנה מידה משתנה, שאינו תקין בעליל. לא ברור כיצד מגישים תוכנית כזו לבקשת היתר, החייבת להיות מדויקת, ויש לה השלכות הנדסיות. הסתמכתי בתוכנית הבקשה על מדידת ממ"ד טיפוס 3 לגובה מידה של 3.5 מ', ועל פי הסתמכות זו, קנה המידה הינו 1:140. לא מקובל חתך כזה ברמה ההנדסית. על פי קנה מידה זה, נקודה A שבגבול המגרש רחוקה על פי השרטוט כ- 3.10 מ' מהמבנה המתוכנן. על פי תוכנית 'קומת המחסנים והמרתף' שבבקשה להיתר, קיימת סתירה למרחק זה. המבנה המתוכנן מרוחק 2 מ' בלבד מגבול המגרש, וזאת על פי מידה שמצוינת בשרטוט. נתון זה חמור עוד יותר, וייווצר מצב, שבו החדירה אל מגרש המתנגדים תהיה דרמטית יותר, ובעומק רב יותר.
25. זאת ועוד - חפירה לעומק כזה של 4.55 מ' מפני המגרשים, מסכנת את קיר התמך שתומך את רח' מגדים ביחס למגרשים כיום, קיר שמיתמר לגובה 3.7 מ' (ר' הכול בנספח 6).

26. כדי לא לחדור אל חלקת המתנגדים, יידרשו מתכנן הקרקע / מהנדס הקונסטרוקציה של המבקש לבחור באחת משתי החלופות הבאות, וזאת בכדי לתמוך את דופן החפירה. אולם, כמפורט להלן, לא ניתן יהיה לבצע חלופות אלה, מבלי לפגוע במגרש המתנגדים:
- א. הקמת קיר תמך בגבול שבין המגרשים -
תדרוש חפירה לעומק ניכר, שתנגוס בחלקת המתנגדים
- ב. הקמת קיר דיפון (קידוח כלונסאות המשיקים זה לזה) עם עוגנים (לרבות ברגי סלע), תדרוש חדירה אל תת הקרקע של המתנגדים
27. בנוסף לבעיה הטכנית האובייקטיבית הקיימת להכנסת כלים לקדיחה / חפירה / אחר - לנוכח הפרשי המפלס הגבוהים, הרי שבגבול שבין המגרשים קיים ציבור גז של המתנגדים, המחובר לצובר. פגיעה בציבור זה, מהווה סכנה בטיחותית ממשית. דרוש יהיה לפרקו ולמצוא חיבור חלופי.
28. בנוסף למורכבויות הנ"ל, יידרש לחפור את החפירה המדוברת מבלי לפגוע בבניין הצמוד, לרבות יסודותיו (הפרדת תאומים סיאמיים). כאמור, הפרדה כזו מסוכנת ומורכבת, בייחוד כשאין תפר בין שני המבנים. ברור שההתמוטטות מבנה זה, חלילה, עלולה לגרום באופן עקיף נזקים למתנגדים, שכן אין בקרה על שיעור קריסת המבנה וכיוון הנפילות כתוצאה מההתמוטטות.
- ו. התייחסותי לדוח יועץ הקרקע של המבקש (מצ"ב הדוח - נספח 4)
29. דוח קרקע במהותו, מתאר במילים בעיות הנובעות מהקרקע הרעועה, הטופוגרפיה הקשה, ניקוז המים, וגם חדירה של עוגנים (לרבות ברגי סלע) אל תת הקרקע של המתנגדים. הדוח למעשה נותן הכוונה למתכנן הקונסטרוקציה שאמור לתרגם את המילים לתוכניות ביצוע. אלא שבקשת ההיתר מחייבת למעשה הגשת תוכנית אדריכלית בלבד - המתארת את מתווה הבניין המתוכנן וחזיתותיו. מתכנן הקונסטרוקציה מחויב אך ורק בהגשת תוכנית המרחב המוגן הדירתי (ממ"ד), שהוא אינטרס לאומי-ציבורי, וכן בהגשת חישובים סטטיים, שאינם רלוונטיים לענייננו.
30. בפתח התייחסותי לדוח יועץ הקרקע מטעם המבקש, ניתן לומר בכלליות, כי היועץ שם ליבו לרוב הבעיות הקשות שהוזכרו לעיל, אולם ברוב המקרים רק הפנה את תשומת ליבו של מתכנן הקונסטרוקציה לבעיות הקשות, שרובן לא נפתר - אפילו לא באופן מילולי.
31. להלן מספר דוגמאות לכך:
- א. "נדרש לתת את הדעת מראש ולתכנן את תמיכת הפרש הגובה" וגו' "כך שלא ייגרם נזק לאלמנטים סמוכים ולרחוב הקיים" (עמ' 4 סע' 5.2 לדוח יועץ הקרקע).
- ב. בסעיף 5.3 כבר מדבר יועץ הקרקע על הצורך בקידוח כלונסאות דיפון, שיחזקו באמצעות עוגנים (לרבות ברגי סלע) שיהיו "זמניים".
ברור שמדובר כאן בכניסה אפשרית לתת הקרקע של המתנגדים.

לעניין זה אדגיש כי חובה היה על האדריכל להראות בחתך ב-ב, אותו צירפתי כנספח 6, את אותם עוגנים (לרבות ברגי סלע), ואני רואה בכך טעם לפגם. מה עוד שמדובר בפתרון שיש בו עניין רב למתנגדים. את עניין ה"זמניות" של העוגנים אסביר בנפרד בהמשך.

ג. בסעיף 5.4 מדובר על אפשרות לפתרונות נוספים שלא מצוינים, ובלעדיהם לא ניתן יהיה להתחיל בפרויקט. לעניין זה אוסיף ואדגיש, שגם הקיר התומך את הרחוב, רלוונטי מאוד למתנגדים, שכן קיימת פינה משותפת של שני המגרשים עם הרחוב.

ד. בסעיף 5.9 נאמר: "יש לוודא שהקונסטרוקטור של הפרויקט תכנן פרט לתמיכת הקיר המשותף עם המבנה השכן ושהחפירה למרתף בסמוך לקיר המשותף לא מתבצעת מתחת ליסודות הקיימים, ושלא נגרם נזק לקיר כתוצאה מהחפירה".

ניכר שיועץ הקרקע מודע היטב לבעייתיות שתיארתי לעיל. לא ייתכן שתוכנית הבקשה להיתר מתעלמת מאותם עוגנים "זמניים". שיחזרו אל תת הקרקע של המתנגדים, בה בשעה שלא מציינים פתרון אחר.

ה. בסעיף 5.11, מזהיר יועץ הקרקע מפני הרטט הנגרם מהפעלת כלים ויברציוניים, שעלולים לגרום נזק למבנים הסמוכים.

ו. בסעיף 5.5 מתריע יועץ הקרקע על אותם חללים קארסטיים שמתחת למבנה. בסעיפים 6.11-6.16, בעמ' 5, מסביר יועץ הקרקע כיצד להתגבר על חללים אלה באמצעות קידוחי דריל. משמעות ביצוע זה לעניין המתנגדים תוסבר בהמשך.

ז. בעמ' 6 סעי' 8.3, 8.7, 8.8, ובהדגשת הכתוב במקור, מדווח יועץ הקרקע מפורשות על אפשרות של חדירת החפירה אל מגרש המתנגדים וביצוע כלונסאות דיפון. זוהי אינפורמציה שצריכה וחייבת לבוא לידי ביטוי בתוכנית הבקשה להיתר, ויש להראות את העוגנים (לרבות ברגי סלע), לרבות עומק חדירתם אל תת החלקות הגובלות עם המגרש נשוא הדוח.

ח. בעמ' 9 מתייחס יועץ הקרקע לבעיות הניקוז הקיימות, והצורך להרחיקן מהמבנה המוקם. אולם לא נכתב לאן ינוקזו וכיצד ינוקזו, מבלי שיגרמו להצפות או לעליית מפלס מי התהום שמתחת למבנה המתנגדים.

ט. לא מצאתי בדוח היועץ התייחסות לעניין המנהרות של כביש 16, וזאת למרות שהדוח הגיאולוגי מתריע מפורשות על הצורך הזה.

קיימת תמימות דעים בנושאים רבים ביני לבין יועץ הקרקע של המבקש. ההבדל הוא, שהוא מחויב ביחד עם מתכנן הקונסטרוקציה, לתת פתרונות מעשיים שלא יפגעו במתנגדים; ולא ראינו פתרונות כאלה - לא בדוחות ולא בתוכנית הבקשה להיתר.

ז. הסכנות הכרוכות בחדירת עוגני המבקש אל תת הקרקע של המתנגדים

32. בפתח דבר ייאמר, שהצורך בעוגנים (לרבות ברגי סלע) בחלקת המתנגדים, שנראה בעיניי כבלתי נמנע, או למען הספק - כאפשרי - לא מופיע בתוכנית הבקשה להיתר - וצריך להופיע.
33. להלן הסכנות הנשקפות למתנגדים בעת ביצוע עוגני הסלע אל החלקה שלהם:
- א. אין ספק שכל חדירה אל תת הקרקע של המתנגדים, מערערת את הקרקע, שבלאו הכי מערערת ממנהרות כביש 16, וזאת מעצם רטט הקידוחים.
- ב. הקדיחה לחורי העוגנים יוצרת ויברציות - רעידות באדמה מתחת לבניין המתנגדים.
- ג. לאחר קדיחת החורים לעוגנים, הקרקע עלולה לזלוג אל החורים שנקדחו (תזוזות קרקע).
- ד. הקדיחה יכולה לפגוע ביסודות בניין המתנגדים. היות שמדובר במבנה ישן, אין שום מסמך תיעוד בנמצא, שממנו ניתן יהיה לדעת מיקום היסודות הקיימים.
- ה. הקדיחה עלולה לפגוע בסלע שעליו נשענים יסודות בניין המתנגדים.
- ו. דריכת העוגנים (כעין קפיץ שנמתח) - יוצרת מאמצים בסלע שמתחת לבניין המתנגדים, יוצרת דחיסה לא טבעית של הסלע הקיים, ועלולה לגרום לסדיקתו. דריכת העוגנים מושכת למעשה את המכלול של הסלע הדרוך והצפוף שנמצא מתחת לבניין המתנגדים ויסודותיו. סדיקת הסלע עלולה ליצור חלל לכניסת מים (כולל מי גשמים), והם יגרמו להגדלת הסדק, שתאפשר כניסת אדמה, היסודות יאבדו קרקע שמתחתם, ויתחילו לשקוע.
- ז. השארת העוגנים במצב מתוח לאורך זמן רב (כדי לחזק את האחיזה בסלע) - מסייעת לנתמך - אך פוגעת בתומך מהטעמים הנ"ל.
- ח. תזוזות קרקע עלולות לפגוע בתשתיות תת קרקעיות ישנות שבחצר (גז, ביוב, ניקוז).
- ט. לא ידוע מפלס מי התהום. מים עלולים לנבוע דרך החורים ולסחוף איתם קרקע.
- י. כדי לשפר את החיכוך והאחיזה של הדריכה, מזריקים אל חורי הקידוחים דיס צמנטי בלחץ גבוה. ברור שפעולה כזו מוציאה את הקרקע של המתנגדים ממצבה הטבעי, ופוגעת בשיווי המשקל. דחיסת הדיס של העוגנים, הזרקה בלחץ גבוה, עלולה לגרום לתזוזות קרקע מתחת לבניין המתנגדים. התזוזות יבצעו מעצם העובדה, שדיס זה משנה את נפח הקרקע שמתחת לבניין המתנגדים.
- יא. במקרה של סלעים חלולים (כמו סלע נארי), הדיס עלול לנבוע מכל מקום, וגם מעל פני שטח בניין המתנגדים.

יב. במשך הזמן, הדריכה משתחררת באיטיות, וזאת לאחר שעשתה את תפקידה הראשוני באחיזה. זאת הסיבה שהעוגנים נקראים "זמניים" - למרות שבפועל הם נשארים לעד. הדריכה משתחררת - אך העוגנים ומה שנלווה להם נשאר. הם יפריעו לחפירות עתידיות במגרש המתנגדים (הרחבה, שיפור הניקוז, תשתיות גז, מ"ד וכו'). העוגנים והדיס הצמנטי שיוזרק למעבה הקרקע - יישארו קבורים לעד, ויהיו מכשול לכל תשתית עתידית.

יג. ברור שכל הסכנות המוזכרות לעיל, מקבלות משנה תוקף, לנוכח המצב העגום בלאו הכי של הקרקע, וכן מעצם היות הקרקע מעוררת כתוצאה מהקידוחים, החפירות והפיצוצים של מנהרות כביש 16, כמוסבר לעיל.

ת. משמעות קידוחי הדרייל לעניין חלקת המתנגדים

34. קידוחי הדרייל הם קידוחים שנעשים אל תוך סלע העלול להיות חלול. לאחר מכן, מזריקים בלחץ מאוד גבוה דיס צמנטי, בתקווה שהוא ימלא את כל החללים שבסלע, ויצור טווח רצוף. קידוחי הדרייל עלולים לפגוע במתנגדים משני טעמים:

- א. רטט וזעזוע לסלעים משותפים שנמצאים בתת הקרקע של שתי החלקות.
- ב. הדיס הצמנטי לא נשלט בעת הזרקתו בלחץ רב, עלול לבצבץ ולצאת גם אל חלקת המתנגדים, ואף לעלות על פני השטח.

ט. התייחסותי לדוח מהנדסי חברת ירון-שמעוני-שחם, מטעם העירייה (מצ"ב נספח 5)

35. בסעיפים 2-3 לדוח, מתאר הכותב את הסיכון הרב הקיים בהפרדת המבנה הקיים והמיועד להריסה מהמבנה הצמוד לו. ניכר כי קיים סיכון ממשי להתמוטטות, מה עוד שהמבנים נבנו על פי תקנים ישנים, ומחומרים (כמו בטון דבש) שאסורים בתכלית לאלמנטים קונסטרוקטיביים נושאים כיום.

36. בראש העמוד השני לדו"ח (חלק מסעיף 5) מתריע כותב הדוח על הריאקציות ההרסניות שעלולות להיגרם כתוצאה מהחפירה אל המפלס שמתחת ליסודות המבנה הצמוד. לדידו, די ברטט ויברציוני קל של כלי חפירה / קדיחה מכניים בכדי לגרום לריאקציות אלה - אותם מבקש יועץ הקרקע של המבקש לנטר. בקשה כזו אינה ניתנת לביצוע מעשי משני הטעמים הבאים:

- א. לנוכח ממצאי הסקר הגיאולוגי, הרי שאנו צפויים להיתקל בסלע במידה כזו או אחרת, ומשום כך בלתי נמנע השימוש בכלים ויברציוניים.
- ב. תהליך החפירה / חציבה מתבצע לאורך זמן רב, ומעבר לשעות שבהן בכלל יש פיקוח כלשהו על הקבלן. לצורך הניטור, נדרש מעקב צמוד ורציף תוך שימוש במכשור, שיתריע בזמן אמת ומיידית, כאשר הוויברציות עלולות מעל לסף המותר.

- ג. היות שכך, נראה שדרישה כזו תהייה בלתי ישימה, ובחלק מהזמן לא יהיה כלל פיקוח על הניטור, במצב שדורש תגובה מיידית להפסקת עבודת החפירה / חציבה, לרבות אכיפתה על הקבלן.
37. בנוסף קובע בדוח בסעיף 5: "לקראת שלב התכנון המפורט יש להוסיף תוכנית חפירה המתבססת על שיפועים תקינים, ולבחון הצורך בבניית קיר דיפון ופירוט העוגנים / ברגי סלע הנדרשים" וגו' "כל זאת בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ועל מנת לשמור על אלמנטים בתחום המגרש ומחוץ לו".
- הח"מ בדק כבר בשלב זה את שיפועי החפירה, והצורך בעוגנים (לרבות ברגי סלע), כאמור וכמוכח לעיל (כולל בנספח 6), והכול בהתייחס אל תוכנית הבקשה להיתר. ממצאי הבדיקה מעידים בעד עצמם, ועל כך ייאמר: 'סוף מעשה במחשבה תחילה'.
38. בסיפא סעיף 5 לדוח, מוצע לבצע קיר דיפון מכלונסאות לתמיכת המבנה הצמוד. כלומר עם עוגנים (לרבות ברגי סלע). ברי ונהיר שכלי הקידוח לשם כך חייב להיות ויברציוני, שאותו דרשו לנטר.
39. כותב הדוח שם ליבו, שבתכנון המוצע חייב להיות תפר בין המבנה להריסה והקמה לבין המבנה הצמוד לו. צודק הוא שרוחב התפר לא מופיע בתוכנית הבקשה.
40. גם בדוח זה לא מצאתי התייחסות לעניין המנהרות של כביש 16, וזאת למרות שהדוח הגיאולוגי מתריע מפורשות על הצורך הזה.
- י. סיכומים ומסקנות**
41. הסקר הגיאולוגי לגבי הקיים מתחת למבנה המבוקש, מצביע על חתך קרקע בעייתי ורב תחלואים, בכל הקשור לביסוס כלשהו.
42. במסלע שם קיים פוטנציאל גבוה לחללים, כולל בולענים (כדוגמאות זה שקרה בחניון מעל למנהרה בשערי צדק).
43. הסקר הגיאולוגי מצא לנכון: "לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ-60-70 מ' מתחת לאתר". לא מצאתי בדוח יועץ הקרקע של המבקש, וכן לא בדוח מטעם העירייה, התייחסות כלשהי, שאמורה להיות מלווה בבדיקה שנעשתה לעניין זה, לרבות תוצאותיה.
44. כריית המנהרה של כביש 16 הייתה כרוכה בביצוע פיצוצים, היא עוברת מתחת לחלקות המבקש והמתנגדים, והופכת את הקרקע שמתחת לחלקות למערערת ומופרת ממצבה המקורי. עובדה זו מחריגה את חלקת המתנגדים וחלקת המבקש מכל מקרה שכיח אחר.
45. האינטגרציה הקיימת בין עניין המנהרה שמתחת והקרקע הרעועה הופכת להיות קריטית וייחודית לבקשת היתר זו.

46. הבנוי הצמוד בחלקה 122, שאמור להישאר על כנו, וללא תפר הפרדה במצב הנוכחי, מוסיף מורכבות לביצוע המבוקש, ומהווה סיכון להתמוטטות בלתי מבוקרת של הצמוד תוך גרימת נזקים סביבתיים (קרקעיים), שעלולים להם השלכות גם לגבי חלקת המתנגדים.
47. הכלים הוויברציוניים, שעלולים בסבירות רבה לא להיות מנוטרים בחלק מהזמן - צפויים לגרום לנזק משמעותי לבניין המתנגדים.
48. מסוכן להתחיל בעבודות כל עוד קיים צינור גז העובר על גבול החלקות.
49. במבנים תת קרקעיים, ובעיקר לעניין תמ"א 38, מוכרת התופעה שבה קיר דיפון הכלונסאות, לרבות עוגניו, הופך למעשה להיות הקיר עצמו של קומת המרתף / מחסנים/ חניונים, הטמונים מתחת לפני המגרש. לחלופין, ייתכן מצב שבו יבנו קיר דיפון עם עוגנים, בדיוק בגבול המגרש, ובמרווח של 2 מ', ואחר כך יקימו את קירות המרתף.
- ברי ונהיר, שגם יועץ הקרקע של המבקש וגם יועץ הוועדה, מבינים היטב, שיידרש להקים קיר דיפון כזה עם עוגנים, שיחדרו לתת הקרקע של המתנגדים. בנסיבות אלה, לא משקפת תוכנית הבקשה להיתר שהוגשה, את מה שצפוי להתרחש בפועל. ייתכן שיש בכך משום הסתרת מידע מהדיוטות, שבמקרה הטוב יודעים לקרוא תוכנית בקשה. אסור ליצור מצב שבו יינתן היתר ללא סימון העוגנים, על פי הבקשה להיתר המוגשת, וכשיגיעו לחפירה, ייעשה בליט ברירה מקצה שיפורים לעדכון הבקשה, וזאת למצב שיהיה כבר בסיכון.
50. עוגנים (לרבות ברגי סלע). קידוחי דריל והזרקת דיס צמנטי - עלולים לגרום לנזקים כבדים ביותר למבנה המתנגדים.
51. ישנה סכנה גדולה מפגיעה ביסודות, בשלוש החלקות, בייחוד מכיוון שאין שום מסמך המראה היכן הם נמצאים.
52. ישנן שיטות וטכנולוגיות יקרות לביצוע קיר דיפון ללא עוגנים: "Top-Down" ו- 'קורות נגדיות'. בדרך כלל משתמשים בהן בפרויקטים גדולים בהרבה. דוח הקרקע של המבקש לא מציין שיטות אלה. כמו כן, שימוש בקיר זיז לא אפשרי, שכן הקמתו בגבול המגרש תדרוש חפירה לתוך מגרש המתנגדים (למילוי חוזר לאחר הקמתו).
53. עוגנים בחלקת המתנגדים עלולים לגרום לנזק הרסני לבניין המתנגדים
[אין דרך ריאלי (כלכלית) לבנות ללא עוגנים]
ואין אפשרות לבנות עם עוגנים בלי לחדור לחלקת המתנגדים].



אינג' ירון שלומי
22.5.2024

נסח חלקת המתנגדים

(חלקה 96, מגדים 14) מ- 13.2.2024

נספח מס' 1 א'

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

הנכס נוצר ע"י שטר: 59014/1991 מיום: 07/10/1991 סוג שטר: צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	540	5	מוסכם	59014/1991	9718/91
כתובת:	מגדים 14, ירושלים				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	59014/1991/1000
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	59014/1991/1001 בשלמות

גריעות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת ממדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח באלמ"ק	בהתאם לתמ"ר מס' 1603/2021
30161/96	38/2023/38 לשכת פרצלציה	16/01/2023	251	מנהרה	מתחת	531	27.03	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
132	ראשונה	13/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	גינה	גינה	310
ב	אדום	מדרגות	6

בעלויות

מכר	מלבינה סיגל	ת.ז.	2670029	1 / 2	6813/1992/2
מכר	דועה אירית	ת.ז.	5918278/2	1 / 2	6813/1992/2

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
130	שניה	14/57

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



32826 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 96

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	כחול	גינה	8
ד	כחול	מרפסת מקורה	7
ז	כחול	חניה	11
ח	כחול	חניה	11

בעלויות

מכר	חמו גבריאל	ת.ז.	063321459	1 / 2	23301/2016/1
מכר	ליפקיס חמו לאה	ת.ז.	017418948	1 / 2	23301/2016/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
112	שלישית	11/57

בעלויות

מכר	יונגרד יורם	ת.ז.	322643	1 / 2	12597/1993
מכר	יונגרד נורית	ת.ז.	734686	1 / 2	12597/1993

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
138	רביעית וחמשית	19/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ה	חום	חלל גג	33
ו	חום	חלל גג	16

בעלויות

צוואה	צוק נמרוד	ת.ז.	031375157	1 / 3	28903/2021/1
צוואה	צוק נירית	ת.ז.	043043744	1 / 3	28903/2021/1
צוואה	צוק אלונה	ת.ז.	304811995	1 / 3	28903/2021/1

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

13/02/2024
ד' אדר תשפ"ד
שעה: 17:15

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



32826

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30161 חלקה: 96

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נסח חלקת המבקש

(חלקה 121, מגדים 16) מ- 17.1.2023

נספח מס' 1 ב'

17/01/2023
כ"ד טבת תשפ"ג
שעה: 11:06

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



14935 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 121

הרכוש המשותף

רשיונות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	290.00	4	מצוי	663/1984

גרירות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת ממדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	בהתאם לתמ"ר מס' 1603/2021
30161/121	38/2023/49	16/01/2023	251	מנהרה	מתחת	289.00	14809.00	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.00	ראשונה	65/159

בעלויות

צוואה על פי הסכם	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23635/2010/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
40.00	ראשונה	40/159

בעלויות

מכר	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23816/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54.00	שניה	54/159

תאריך: 17/01/2023
כ"ד טבת תשפ"ג
שעה: 11:06
נסח מס': 14935

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30161 חלקה: 121

בעלויות

מכר	רוסו מאיר	ת.ז.	55256945	בשלמות	23818/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	26807/2015/1
דרגה: שניה					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

הסקר הגיאולוגי מטעם המבקש

נספח מס' 2

סקר גיאולוגי הנדסי

ראשוני

פרויקט פינוי-בינוי

מגדים 16

ירושלים

מוגש עבור

קלגו

יעוץ קרקע וגיאוטכניקה

דצמבר 2021

תוכן עינים

תוכן עינים	
2	תוכן עינים
3	רשימת איורים
4	1. מבוא
5	2. שיטה
7	3. המיסלע
7	3.1 כללי
7	3.2 תצורת עמינדב
7	3.3 תצורת כפר שאול
9	3.4 תצורת ורדים-פרט מיזי יהודי
10	3.5 נארי
11	3.6 קרקע ומילוי
11	4. המבנה הגיאולוגי
12	5. מורפולוגיה
13	6. הידרולוגיה
13	7. סיכום ומסקנות

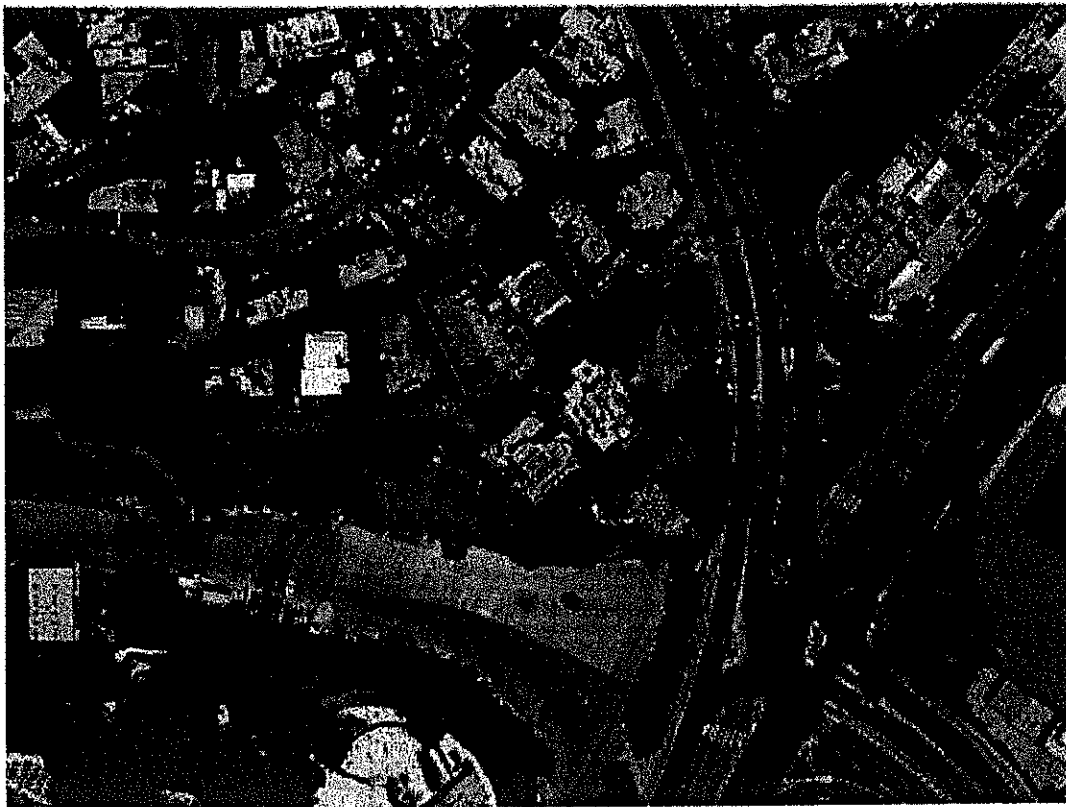
רשימת איורים

רשימת איורים	
איור 1:	תצלום אווירי של סביבת האתר 4
איור 2:	מיקום האתר באדום על גבי מפה טופוגרפית 5
איור 3:	מפה גיאולוגית של האזור (סנה, 2011) 6
איור 4:	עמודה סטרטיגרפית 6
איור 5:	אבן גיר (קרטונית) משוכבת היטב עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות 9
איור 6:	חציבה בסלע במגרש סמוך 9
איור 7:	כיסוי נארי על גבי קרטון באזור האתר 10
איור 8:	כיסוי קרקע + חדירת חרסית בסדקים 11
איור 9:	מפת גבהים של אזור האתר 12

מבוא

1. מבוא

האתר מצוי ברחוב מגדים 16 ב-ם, בנצ מרכזי 217460/631570. האתר שוכן צפון מזרחית להר הרצל, מערבית למפגש שדרות הרצל עם רחוב יפה נוף. המנהרות של כביש 16 החדש עוברות בעומק משוער של 60-70 מ' מתחת למגרש המתוכנן. במגרש מתוכנן פרוייקט "פינוי- בינוי" הכולל את הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בשטח המגרש.



איור 1: תצלום אווירי של סביבת האתר

שיטה

2. שיטה

המסמך נשען על סקר ספרותי ופיענוח תצלומי אוויר. הסתייענו בביצוע הסקר בעזרים הבאים:

א. מפות המכון הגיאולוגי:

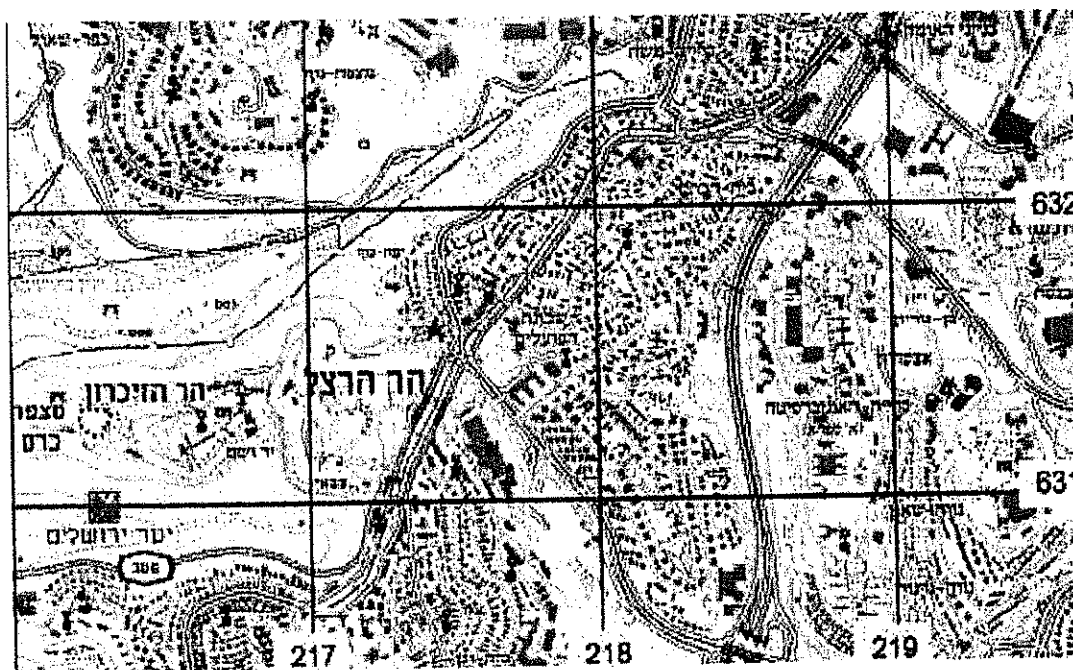
(1) "מפה גיאוטכנית של ירושלים וסביבותיה" בק.מ. 1:12,500 (1976, בעריכת ע.ישראל).

(2) "ירושלים" בק.מ. 1:50,000 (2011, בעריכת עי. סנה וי. אבני).

ב. תצלומי אוויר ישנים (בקנה מידה 1:9,000) של המרכז למיפוי ישראל.

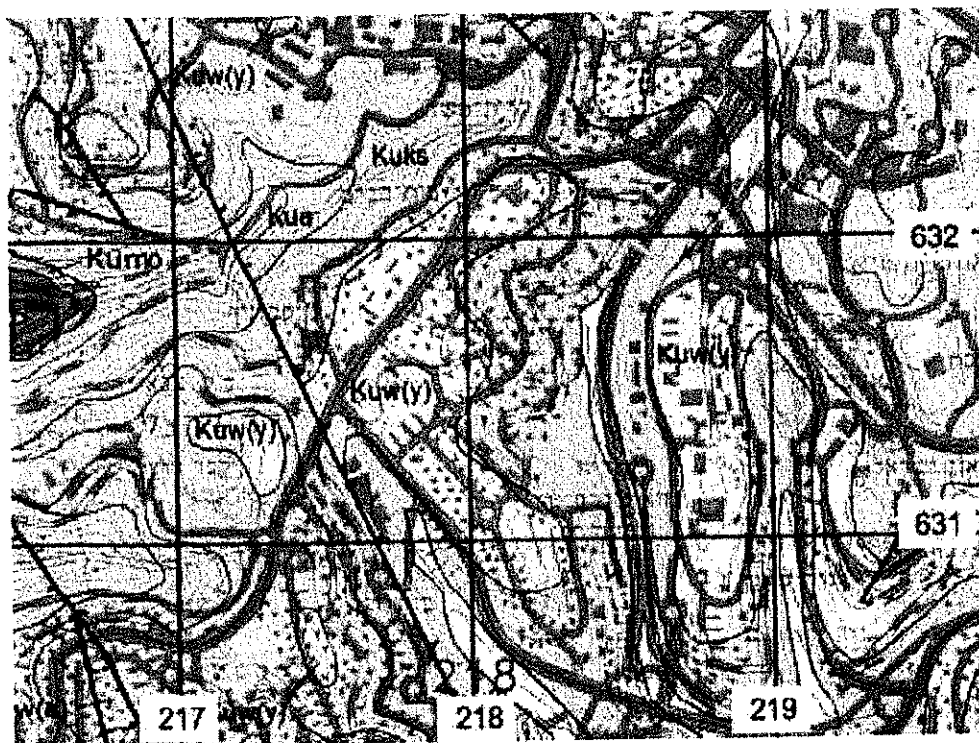
ג. הסתייענו בסקרים שערכנו בשכונות בית הכרם, קרית יובל, קרית מנחם, גבעת משואה ומלחה.

סיור באתר וסביבותיו נערך בתאריך: 14/12/2021.



איור 2: מיקום האתר באדום על גבי מפה טופוגרפית

שיטה



איור 3: מפה גיאולוגית של האזור (סנה, 2011)

[illegible]

איור 4: עמודה סטרטיגרפית

עמוד 6 מתוך 15

דוח גיאוהנדסי - רחוב מגדים 16

המיסלע

3. המיסלע

3.1 כללי

האתר ממוקם על גבי החלק הגבוה של תצורת כפר שאול בסמוך לקו המגע עם תצורת ורדים המונחת על גביה. בחפירות עמוקות תיתכן הגעה לתצורת עמינדב הממוקמת בבסיס תצורת כפר שאול. נתייחס אם כן ל-3 התצורות:

- א. נמוכה: תצורת עמינדב,
 - ב. מרכזית-עיקרית: תצורת כפר שאול
 - ג. גבוהה: תצורת ורדים (פרט תחתון-מיזי יהודי).
- שלוש התצורות מאותה התקופה הגיאולוגית קנומן עליון

3.2 תצורת עמינדב

תצורת עמינדב בנויה, בעיקר אבן דולומיט (ומקומית אבן דולומיט גירי ואבן גיר) משוכבת כל 20-200 סמ'. הסלע חזק (גם עדשות קוורצוליט). אולם הסלע כולל תופעות בליה קארסטית – בעיקר – ב- 5-10 המטרים הסמוכים לפני השטח.

תופעות הבליה המוכרות מאזורים אחרים בירושלים, מחלישות את הסלע, כך שמקומית, עלול להיווצר מצב בו כ-30% מנפח הסלע רקוב וחלש. הפיזור הקארסטי אקראי – גם מבחינת מיקום וגם מבחינת מימדים.

הבליה כוללת סדקים – בחלקם פתוחים ובחלקם מלאים חרסית. גם מישורי השיכוב פתוחים וכוללים חדירות חרסית. עומק הסדקים עלול לעלות גם על 10 מ'.

3.3 תצורת כפר שאול

התצורה העיקרית באתר. התצורה כוללת חילופים של קירטון, קירטון חווארי ואבן גיר, בדרגות חוזק שונות. עיקר התצורה בנויה מקירטון בינוני עד חלש. בחלקה התחתון תיתכן הופעה של עדשות קירטון חווארי. בחלקה התחתון הקירטון מאסיבי,

המיסלע

פריך, צפוף ובלתי משוכב. הקירטון מתקשה בין שכבות אבן הגיר. קיימות שכבות ביניים של אבן גיר קירטונית, או אבן גיר (כ- 25% מנפח הסלע ביחידה) משוכבת, עובי השכבות נע מס"מ ספורים עד 30 ס"מ. השכבות נפרדות ע"י סידוק.

קיימת הופעה עדשתית כאשר לכל אחת מהעדשות פרופורציות שונות וסידור גיאומטרי שונה של מרכיבי אבן הגיר והקירטון. הפרמטרים המשתנים: עובי השכבות, רציפות, יחס אבן הגיר והקירטון וכן כמות הסדקים.

גג היחידה בנוי מכיסוי נארי. עוביו נע בין 0.5-1.5 מ' מפני השטח, ובבסיסו קו חולשה, סדק ו/או חללים, אשר לעיתים מלאים בקרקע.

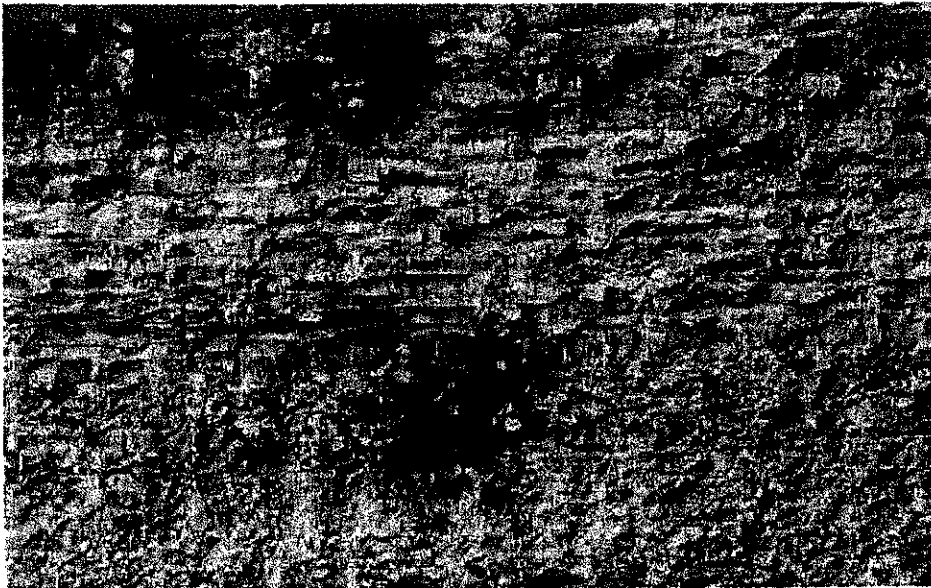
א. יש לצפות כי כמות הקירטון החלש והמתפורר באזור האתר נעה סביב כ- 1/2 מנפח הסלע. בעת ביצוע קידוחי נסיון (באזור עם סלע דומה) נשטף חלק ניכר מהקירטון בזמן הקדיחה. השטיפה מצביעה על היות הקירטון חלש. ערכי ה-RQD של החומר הקרטוני שנותר אחרי השטיפה יהיו נמוכים. גם נתון זה, מעיד על מסלע סדוק וחלש.

ב. בחציבה בעומק של 10-15 מ' במגרש סמוך (מגדים 22) התגלה סלע גיר-קרטוני משוכב כל 5-20 ס"מ עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות יותר. קיימים חילופים לא סדירים של קטעים בהם ניתן לזהות שכבות בצד אזורים בהם הסלע סדוק אקראית. החוזק הכללי שלו נמוך שלו נמוך – ולא יעמוד בגריסה. בחפירה הסלע מתפרק בקלות בגלל הסידוק והשיכוב הצפופים.

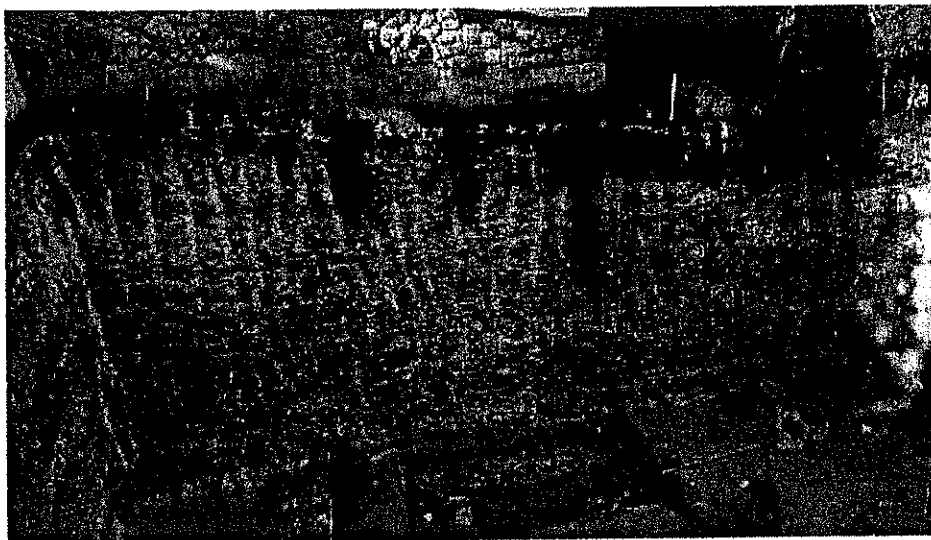
ג. הקירטון המשוכב חזק מהקרטונים החלשים/אבקתיים.

ד. המסלע הסמוך לפני השטח באתר בנוי ברובו מגיר קרטוני. פה ושם יימצא קרטון חלש ואולי גם מעט חווארי. החוזק המשוער של אבן גיר קרטונית בלא כלוא נע בהערכה ראשונית בין 20-50 MPa, קרטון חלש 10-20 MPa.

המיסלע



איור 5: אבן גיר (קרטונית) משוכבת היטב עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות



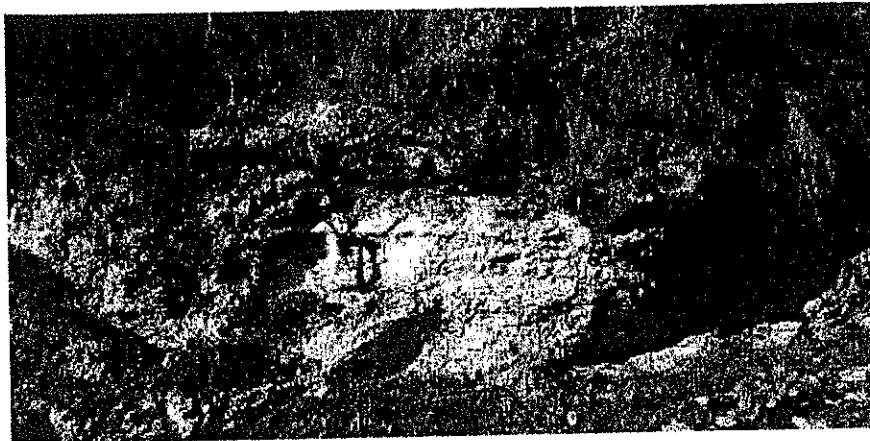
איור 6: חציבה בסלע במגרש סמוך: אין כיסוי נארי, סלע סדוק ומשוכב, חדירות חרסית בסדקים עד 3-4 מ'

3.4. תצורת ורדים-פרט מיזי יהודי

התצורה כוללת חילופי אבן דולומיט ואבן דולומיט גירי (עם הופעות מקומיות של אבן גיר), בדרגות שונות של חוזק, מחזק ועד חלש. זאת, בניגוד לרושם הכללי של

המיסלע

מהנדסים כי אבן דולומיט היא תמיד - סלע חזק. הסלע אפור (מאפור בהיר ועד כהה), ולפעמים עם כתמים אדומים, סגולים, או צהובים. חלקים ניכרים של המסלע סובלים מבליייה קארסטית הכוללת אבן דולומיט חולית, חללים/מערות וסדקים.



איור 7: כיסוי נארי על גבי קרטון באזור האתר

3.5. נארי

נארי הוא מרכי של בליה המתפתחת על מחשופי סלע קרטוני חלש ו/או חווארי. למרות הופעתו הקשה מזו של הקרטון - הנארי אינו חזק יותר מהקרטון. נארי בעובי 0.5-3 מ' מכסה על פני הקרטון. הנארי מופיע, בין כקליפה רצופה או כגושים נפרדים. הנארי תוקף, בעיקר, את הקרטונים הרכים בעדשות הגירות-קרטוניות, ואת הקרטונים הרכים (כולל החוארים והקרטונים החואריים). בבסיס הנארי קיים אזור חולשה, שביטוייו: סדקים אופקיים פתוחים וחללים. הסדקים והחללים, ברובם, מלאים בקרקע, אשר נסחפת אליהם דרך הסדקים שבקליפת הנארי. בנוסף לכך, הרי שהמטר העליון של הקרטון שמתחת לנארי, הינו אבקתי וחלש במיוחד. באיזור החולשה הצמוד לנארי התפתחו גם מערות. חלקן הורחב ושימשו בעבר את האנשים למגורים, איחסון וקבורה.

המבנה הגיאולוגי

גושי נארי זוחלים על גבי המדרונות, לאחר שהם מתפרקים ממאסת הנארי הרצוף אליה השתייכו.

3.6 קרקע ומילוי

הקרקע הטבעית באזור האתר הינה דלה, ואינה עולה בעובייה, בדרך כלל, על כ- 1.0-1.5 מ'. בכיסים העובי עלול להגיע גם לכ- 2-3 מ'. בסדקים וחללים המושפעים מפני השטח ייתכנו חדירות חרסית עד כ- 5 מ' ומקומית אף מעט יותר. האזור כולו מבונה ומופרק וקשה לזהות קרקע טבעית באזור המגרש המתוכנן. ניתן להניח שהמילוי המלאכותי בתחומי המגרש ינוע בין 1/2-3 מ' בסמוך לקירות התמך ולכביש המקיפים אותו.



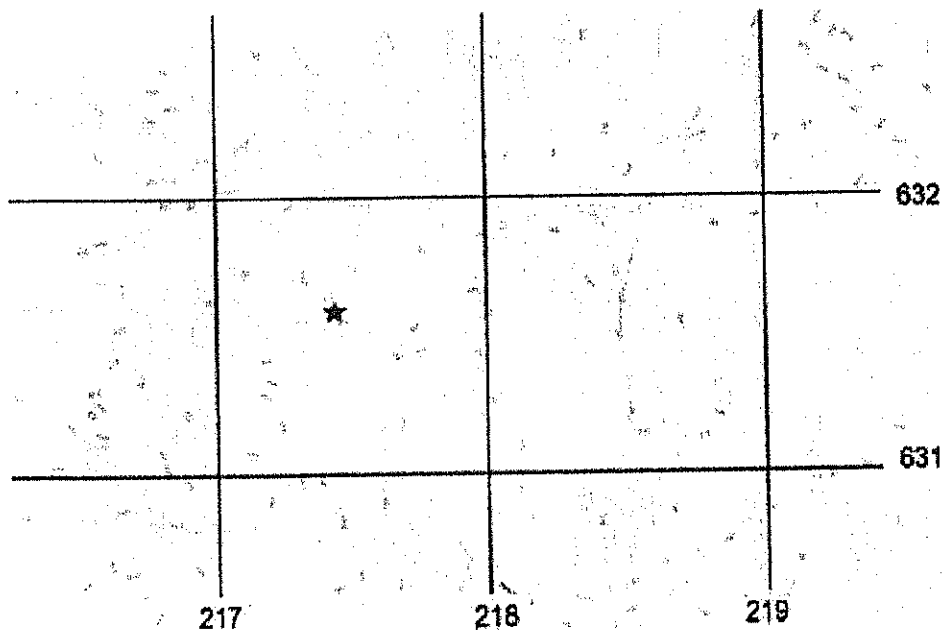
איור 8: כיסוי קרקע של כ- 0.5 מ' + חדירת חרסית בסדקים (עד כ- 4 מ')

4 המבנה הגיאולוגי

- א. אין העתקים פעילים באזור האתר.
- ב. במפה הגיאולוגית מסומן העתק ארוך (שכיוונו צפון מערב-דרום מזרח) שעובר כ- 100 מ' מערבית לאתר. זהו מרחק גדול והוא לא אמור להשפיע על אופי ושלמות הסלע באתר.

מורפולוגיה

- ג. צפיפות הסידוק עשויה לנוע בין כ- 10-1 סדקים למטר רץ.
- ד. באזורים הגירניים של הסלע קיים סידוק פתוח בחלקו בעל מאפיינים אקראיים.
- ה. במסלע הקרטוני, (כולל החוואר) קיימים סדקים אשר - בדרך כלל - לא ניתן לעקב אחריהם על פני השטח (בגלל כיסוי הנארי) והופעתם נחשפת רק בזמן החפירה. חלק ניכר ממישורי הסידוק, שניתן להגדירם - עקום. זאת אולי, כתוצאה מגלישות עתיקות הקודמות לקונסולידציה של הסלע הקרטוני.



איור 9: מפת גבהים של אזור האתר

5. מורפולוגיה

האתר יושב בחלקו הדרום מערבי של שלוחה/אוכף רחב בעל שיפועים מתונים המשתרע מהר הרצל בדרום מערב למכללת דוד ילין בכיוון צפון מזרח. שכונת בית הכרם וציר הרצל העובר במרכז בנויים לאורך אותה שלוחה. השיפועים הטבעיים באזור המגרש קשים לאבחון עקב עבודות הפיתוח שבוצעו בעת הקמת המבנים והכבישים. יחד עם זאת, ניתן להבחין בנחיתה בכיוון צפון מערב אל הגיא הנוחת אל נחל רבידה.

הידרולוגיה

6. הידרולוגיה

- א. קו פרשת המים באזור, עובר במרכז השלוחה מזרחית לאורך הקו הכללי של ציר הרצל. למעשה כל צירי השלוחות המקבילות משמשות כקווי פרשה מקומיים.
- ב. ניקוז מתבצע בשתי דרכים: כנגר עילי וכמים החודרים אל תת הקרקע. בגלל מאפייני הסלע האטום באתר ובסביבתו (קרטון ו/או קרקע), אין כמעט ניקוז באמצעות חדירה (למעט דרך הסידוק).
- האתר בנוי, ברובו, ממגוון של אבני קרטון והחילחול בו מוגבל בגלל הקרטון ומרבית הנגר נשטף על פני הקרקע.
- אזור האתר מתנקז אל גיא הנוחת צפונה אל נחל רבידה הזורם מערבה ומתחבר לאגן הניקוז של נחל שורק.
- ג. המסלע משתייך לתת האקוויפר העליון של חבורת יהודה. תיתכן נוכחות של מים שעונים בעומק גדול בין 60-100 ~ מ' על גבי תצ' מוצא. ההשפעה של העבודות באתר על האקוויפר השעון זניחה.
- ד. כאמור, בסלע קרטוני רצוף אין קארסט עמוק, שאינו קשור לפני השטח ולכן, גם אינו מאופיין בתופעות המתלוות לו.

7. סיכום ומסקנות

- א. הסיכום אינו בא במקום העיון בדו"ח. בסיכום אין פירוט אלא הדגשים.
- ב. הדו"ח הינו לצרכי הערכה איכותית בלבד ולא לצורך חישובים אחרים, כולל חישובי כמויות. באם יזדקקו לחישוב כמויות יהיה צורך בביצוע קדוחים ספציפיים לקביעות הנדרשות.
- ג. התצורה העיקרית בתחומי האתר היא תצורת כפר שאול: הסקר מצביע על מצבים משתנים של הרכב סלעים הכולל סוגים שונים של גיר וקרטון. הקרטון מופיע בדרגות

סיכום ומסקנות

משתנות של חוזק וצפיפות, בתחומי הערכים המקובלים בקרטון. חלק מהקרטונים חלשים במיוחד ובעלי הופעה אבקתית או חווארית.

ד. בחציבה שבוצעה במגרש סמוך התגלה מסלע גירי-קרטוני משוכב וסדוק עם שכבות ביניים קרטוניות חלשות יותר.

ה. על פי המיפוי הגיאולוגי, המגרש בסמיכות לגבול עם תצורת ורדים וקיים סיכוי להיתקל בחדירות אבן דולומיט-גירי חזק ומסיבי יותר במטרים העליונים של האתר. גם אם ימצא המסלע בגירי/דולומיטי של תצורת ורדים בתחומי האתר הוא צפוי לסבול מתופעות בלייה וקארסט הנובעות בין השאר מהמגע עם המסלע הקרטוני האטים יחסית עליו הוא מונח.

ו. יחידת הסלע הנמוכה- תצורת עמינדב צפויה להופיע רק בעומק 20-30 מ' מתחת פני השטח הנוכחים והסיכוי להתקלות בה במהלך העבודות קלוש. חוזק סלע הדולומיט של תצורת עמינדב, בעיקר בחלקיו הגבוהים, גדול בהרבה מהמסלע הקרטוני שמעליו.

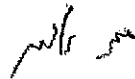
ז. הפרופורציות (בין המרכיבים ובין מיקומם במרחב מאסת הסלע) עלולות להשתנות, כמו גם הימצאות אזורים עם הופעה המזכירה שיכוב. אם קיימת תופעה המזכירה שיכוב אין ה"שיכוב" רצוף. גם עובי שונה של "שכבות", תזוזות וקימוטים מקומיים של שכבות פוגעים באחידות.

ח. במגרש סמוך לא נצפה כיסוי נארי אבל ביער הסמוך (אזור לא מופר) נצפתה במספר מקומות קליפת נארי שייכת ותכסה את החלקים הקירטוניים של המסלע גם באתר נשוא הדוח. הנארי אינו מתאים לשימוש לצרכים הנדסיים. עובי קליפת הנארי משתנה בין 1-3 מ'. מתחת לנארי מתקיים אופק חולשה המצוי בקו המגע נארי-קרטון. אזור החולשה מתבטא בחומר אבקתי חלש או במערות עם או בלי מילוי חרסיתי. את גושי הנארי ניתן להזיז על ידי ציוד מכאני כבד. את הכיסוי הרצוף יהיה צורך לשבור בהקשה.

סיכום ומסקנות

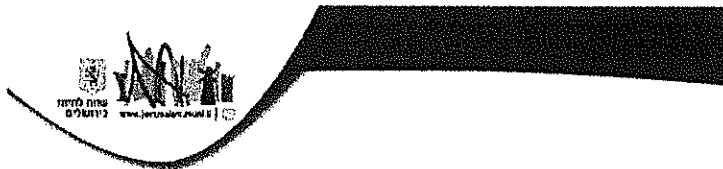
- ט. אין במסלע המקומי, הנחשף באזור חומר העונה על המפרט למצעים מסוג א' או ב'.
חצץ חייב להיות בחוזק סביב 40 MPa. החומר ברובו אינו יעיל לשימוש תיקני. קיים סיכוי להמצאות סלע איכותי יותר בעומק.
- י. חולשת קטעים מהסלע אינה מאפשרת יציבות לאורך זמן של שיפועים תלולים. מומלץ לבצע דיפון לפני חפירות עמוקות (מעל ל- 5 מ') או רשת למניעת דרדרת בטווח הקצר.
- יא. מרבית הניקוז של האתר - על פני השטח.
- יב. מומלץ לוודא שאין השפעות של הבנייה המתוכננת על מנהרות כביש 16 העוברות בעומק של כ- 60-70 מ' מתחת לאתר.
- יג. יש לזכור - תמיד - את חוסר האחידות שבסלע. יש להביא בחשבון התמוטטויות בזמן הכרייה - להזהיר עובדים בפני מפולות ולהנחות כיצד לפעול.

בכבוד רב,


דוד ניר
בעז זלצמן

דוח בדיקת רעש מפיצוץ
(מנהרת כביש 16)

נספח מס' 3



י"ט אייר תש"פ
13 מאי 2020

אל: נמרוד לוי, מנהל המחלקה להנדסת סביבה

מאת: אלכס גרצמן- מנהל תחום רעש, הנדסת הסביבה.

הנדון: דיווח בדיקת רעש ברח' צמח 15- פיצוץ במנהרת כביש 16

בעקבות תלונות על מטריד רעש הנוצר מעבודות כריית מנהרות בפרויקט "כביש 16" המתבצע בימי אלה ע"י חבר "שפיר", ביצעה המחלקה להנדסת הסביבה מדידות רעש בבניין ברח' שלמה צמח 15 בתאריך 12/5/2020 בשעה 14:10. המדידה בוצעה בעת פיצוץ שהתרחש בשעה 14:14 ובמגביל בוצעו מדידות רעידות ע"י נציגי חברת "דינמיקה" וחברת "גיאוטק".

האיורים מראים את מיקום הבניין, מיקום הצבת חיישן רעידות ומיקום מדידת רעש.

רח' צמח 15
מיקום המדידה



מיקום האתר

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990
לפי הגדרת התקנה – "רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה" – רעש הנגרם כתוצאה מפיצוץ ואשר מתקיימים בו שני אלה :

1. שכיחות איננה עולה על 4 פעמים בשבוע
 2. הפיצוץ מתרחש בשעות שלאחר זריחת החמה ולפני שקיעתה.
- רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה נמדד לפי תקנה 5(ג) שמפלסו עולה על הערך המפורט לגבי אחד מהמבנים בעמודה יום בטור ב' בתוספת הראשונה.
- 5(ג) – מדידות הרעש לעניין תקנה 2(3) תיעשה כך –
1. מד רעש יוצב מחוץ לבנין במרחק כ-7 מטרים ממנו, בכיוון מקור הרעש, ויכוון למצב "איטי" ולסקלות "C".
 2. באין סקלה "C" במד הרעש, הוא יכוון למצב "שיא" ולסקלת תגובה "L".

הערכים של מפלסי רעש המותרים למבנה ב' בשעות היום (06:00 – 22:00) מפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 כדלקמן:
מבנה ב' מוגדר כ"בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה"
רמות הרעש הרלוונטיות הן כפי שמוצג בטבלה שלהלן.

משך הרעש	מבנה ב'	
	יום	לילה
רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה	109 dB(C)	-
רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה גבול תדירויות התחתון HZ 0.1	135 dB(L)	-

מכשיר: המדידות בוצעו באמצעות המכשיר SVAN 979 Type 1

45218 s/ח העומד בכל התקנים, בוצע כיול לפני ואחרי המדידה ונמצא תקין.

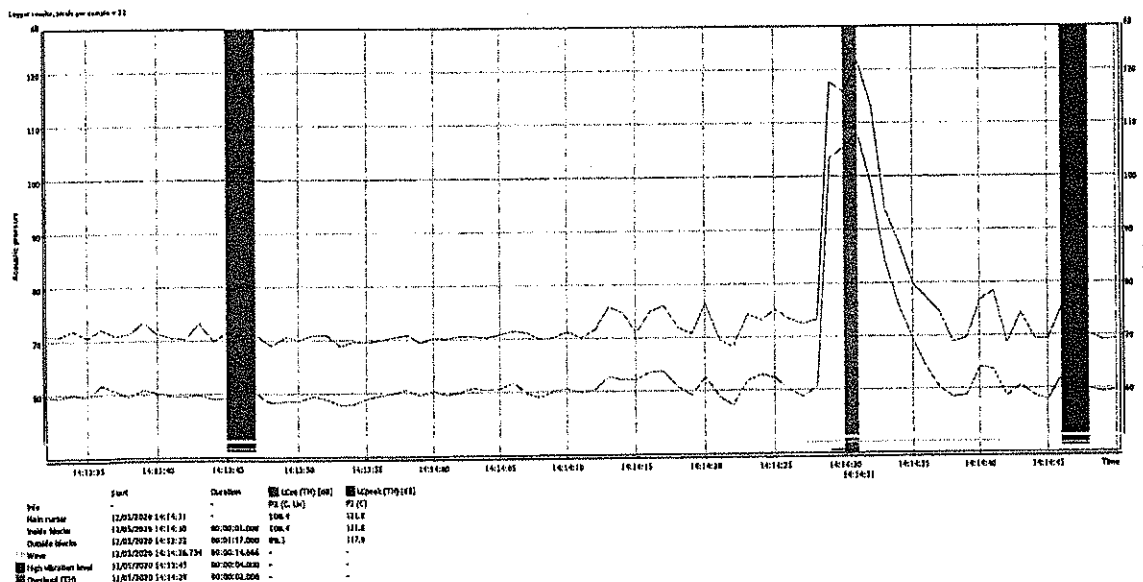
מקום המדידה: בניין בגורים בכתובת שלמה צמח 15, מפלס קומה 0, ביציאה לגינה כ-6 מ' מהמבנה, מיקרופון כוון לכיוון הפיצוץ.

להלן תוצאות המדידות :

מפלס רעש רקע הנמדד מחוץ למבנה - dBA 50.7

מפלס רעש בעת הפיצוץ – dBC 108.4

מפלס רעש בעת הפיצוץ – dBPeak 121.8



מבצע הבדיקה : אלכס גרצמן, מנהל תחום מניעת מפגעי רעש וקרינה בלתי מייננת.

סיכום: מפלס הרעש שנמדד בעת הפיצוץ אינו עולה על הרמה המותרת על פי התקנות.

בברכה,

אלכס גרצמן

מנהל תחום רעש

מחלקה להנדסה סביבתית

עיריית ירושלים

טל: + 972 2 6296480

מייל : Alexander_g@jerusalem.muni.il

העתק:

מר גיל רייכמן, הממונה על איכות הסביבה בעירייה

דוח קרקע וביסוס מטעם המבקש

נספח מס' 4

14 פברואר 2022
דו"ח מס' 1037

פינוי בינוי – מגדים 16
ירושלים
דו"ח קרקע וביסוס

תוכן עניינים:

1. הקדמה
2. תיאור האתר
3. נתוני הפרויקט
4. סקר גיאולוגי
5. מסקנות והמלצות
6. ביסוס רדוד
7. קירות טמונים
8. חפירה זמנית ודיפון
9. קירות תומכים
10. ביקור באתר וביצוע יסודות
11. רצפות
12. חישוף השטח ומילוי חוזר
13. ניקוז
14. הנחיות נוספות

נספחים:

1. דו"ח גיאולוגי
2. מפרט לביצוע כלונסאות בשיטת הקשה וסיבוב - מיקרופייל

תפוצה:

המזמין: בן רוטו
הקונסטרוקטור: אינג' אלי בנואליד

1. הקדמה

- 1.1. מובא להלן דו"ח קרקע וביסוס עבור פרויקט פינוי בינוי שבו יהרס מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובמקומו יוקם מבנה מגורים חדש בן 5.5 קומות מעל קומת מרתף. כמו כן, מתוכננים מתקני חניה.
- 1.2. הפרויקט מתוכנן ברחוב מגדים 16, ירושלים (גוש 30161, חלקה 121).
- 1.3. הדו"ח שבהמשך כולל הנחיות לעבודות העפר וביסוס המבנה המתוכנן בהתאם לתכניות אדריכליות שהועברו למשרדנו בחודש דצמבר 2021.
- 1.4. במידה ויועברו תכניות מעודכנות הדו"ח יעודכן בהתאם.
- 1.5. הדו"ח הוא לשימוש הבלעדי של המזמין ואין להעבירו לזם אחר ללא אישורנו.
- 1.6. דו"ח הביסוס הינו בתוקף עד 3 שנים מיום הפקתו.

2. תיאור האתר

- 2.1. המגרש נמצא בשטח עירוני בנוי המיועד לבניה עירונית ובסמוך למבנים וכבישים קיימים (ראה תמונה מצורפת):



איור 1 - תצלום אוויר של המגרש

- 2.2. פני הקרקע באתר גוטים לכיוון צפון וקיים הפרש גובה בין מפלס הכניסה לבניין מרחוב מגדים לבית החצר התחתונה של הבניין בצידו הצפוני.
- 2.3. מפלס פני הקרקע בכניסה למבנה הקיים ברחוב מגדים הינו +783.0 מ'. מפלס החצר התחתונה נמוך ממפלס הכניסה בכ- 5.0 מ' ונמצא ברום כ- +778.0 מ'.
- 2.4. המגרש גובל ברחוב מגדים מדרום, מגרש שכן ממזרח מגדים 14, מגרש שכן ממערב מגדים 18 (לו קיים קיר משותף עם המבנה המתוכנן) ומגרש שכן פרחי חן 7 מצפון.
- 2.5. המגרש בצורת מלבן בקירוב ושטחו 290 מ"ר.

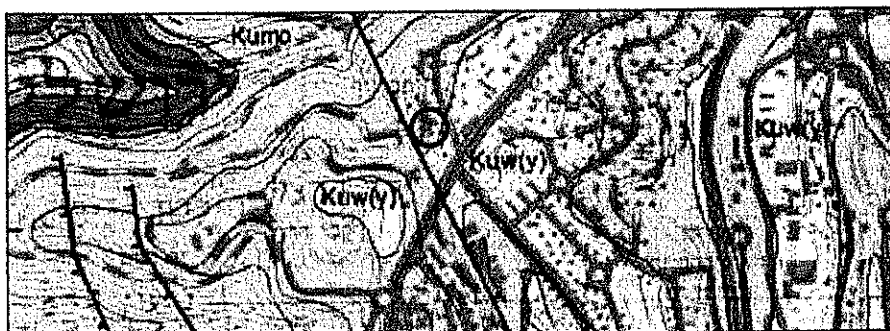
3. נתוני הפרויקט

- 3.1. במסגרת הפרויקט מתוכנן להרוס את המבנה הקיים ובמקומו להקים מבנה מגורים בן 5.5 קומות מעל קומת מרתף אחת מתחת לכל שטח המבנה. כמו כן, מתוכננים מתקני חניה.
- 3.2. מפלס ה"אפס" מתוכנן להיות ברום +783.14 מ'.
- 3.3. מפלס המרתף התחתון המשמש כקומת מחסנים יהיה נמוך ממפלס ה"אפס" ב- 7.0 מ' ויהיה ברום +776.14 מ'.
- 3.4. במסגרת הפרויקט מתוכננת הריסת המבנה הקיים וייתכן ויהיה צורך לתמוך את הפרשי הגובה בין מפלס רחוב מגדים למפלס תחתית המבנה באמצעות קירות דיפון או קירות תומכים עם ברגים.
- 3.5. נתונים על עומסי השדות טרם נתקבלו.

4. סקר גיאולוגי

4.1. במגרת הפרויקט בוצע סיור באתר וסקר גיאולוגי על ידי חברת "זלצמן גיאולוגיה" (ראה את הסקר הגיאולוגי מצורף בנספח).

4.2. להלן מפה גיאולוגית וחתך סטרטיגרפי של האתר (מפת אזור ירושלים של המכון הגיאולוגי לישראל).



Turonian טורון	Kun	60-90	Nezer Formation תצורת נזר
	Kuh	20-40	
	Kuw(a)	33	
	Kuw(y)	30	
	Kuls	10-80	
			Shivta Formation תצורת שבטה
			Weraslin Formation (Miz Alman) תצורת ורדין מיז אלמאן
			Weraslin Formation (Miz Yahud) תצורת ורדין מיז יהודה
			Kefar Shaul Formation תצורת כפר שאול

איור 2 - מיקום האתר על גבי מפה גיאולוגית

4.3. על פי הדו"ח הגיאולוגי, המסלע באתר צפוי להיות מורכב מסלעי קרטון וגיר מתצורת "כפר שאול" המכילים עורקי גיר ודולומיט מתצורת עמינדב. ייתכן ויופיעו גם סלעי דולומיט מתצורת ורדין.

4.4. ייתכן וקיימת השפעה קארסטית בקרקע בשטח הפרויקט. החללים הקארסטיים עשויים להכיל שכבות של חרסית שמנה, צורות וחול או להופיע כחללים ריקים.

4.5. בהתאם לגליון תיקום 5 לתקן הישראלי ת"י 413 מדצמבר 2013 תאוצת הקרקע באתר היא $z=0.10$.

4.6. את המסלע באתר יש לסווג כקרקע מסוג A-B.

5. מסקנות והמלצות

- 5.1 בשטח הפרויקט קיים מבנה המיועד להריסה. טרם תחילת עבודות העפר והביסוס, נדרש לפנות את כל פסולת הבניין כתוצאה מהריסת המבנה מהשטח.
- 5.2 קיים הפרש גובה של כ- 7.0 מ' ממפלס רחוב מגדים למפלס המרתף התחתון של המבנה המתוכנן. נדרש לתת את הדעת מראש ולתכנן את תמיכת הפרש הגובה הקיים לאחר הריסת המבנה כך שלא יגרם נזק לאלמנטים סמוכים ולרחוב הקיים.
- 5.3 ייתכן ויידרש לתכנן ולבצע קירות דיפון בחזית הדרומית של המגרש על מנת לאפשר את הריסת המבנה ותמיכת הפרש הגובה. קירות הדיפון ככל הנראה יחוזקו באמצעות עוגנים או ברגי סלע ויהיו זמניים.
- 5.4 קיימים פתרונות נוספים שאפשריים לתמיכת הפרש הגובה, החלטה סופית תתקבל לאחר ישיבת יועצים ועל פי החלטת קונסטרוקטור הפרויקט ויועץ הקרקע. בכל מקרה, לא ניתן להתחיל את ביצוע הפרויקט לפני שיתרבל פיתרון לתמיכת הפרש הגובה בין רחוב מגדים לתחתית החפירה למרתף.
- 5.5 הקרקע בשטח הפרויקט מאופיינת בשכבות סלע קשה – קרטון וגיר. ייתכן כי הסלעים מכילים חללים קארסטים בגדלים שונים.
- 5.6 על פי תנאי הקרקע בשטח האתר ניתן לבסס את המבנה על גבי יסודות רדודים – פלטות ויסודות עוברים.
- 5.7 מתוכננת חפירה של כ- 2.0 מ' עבור תחתית המרתף ומתקני החפיה. החפירה תבוצע מהמפלס התחתון הקיים בשטח.
- 5.8 תחתית החפירה למרתף תנוקה מכל חומר המכיל חרסית או מילוי ותגיע לסלע טבעי.
- 5.9 יש לוודא שקונסטרוקטור הפרויקט תכנן פרט לתמיכת הקיר המשותף עם המבנה השכן ושהחפירה למרתף בסמוך לקיר המשותף לא מתבצעת מתחת ליסודות קיימים ושלא נגרם נזק לקיר הקיים כתוצאה מהחפירה.
- 5.10 במידת הצורך יבוצע קיר דיפון פנימי להגנה על יסודות הקיר המשותף המיועד לשימור.
- 5.11 כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות עפר צפוי להתפתח רטט. מומלץ לנטר את הוויברציות הפועלים והייתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים. המגבלה על ערכי התאוצה המותרים תהיה בהתאם להגדרה בתקן הגרמני DIN 4150 חלק 3.
- 5.12 לפני תחילת הביצוע יש לבדוק המצאות של תשתיות בתחום המבנה המתוכנן כגון: מים, ביוב, ניקוז, וכו' במקרה וימצאו תשתיות, יש להעבירם מחוץ למבנה המתוכנן. ייתכן גם יסודות ישנים וכו'.

6. ביסוס רדוד

- 6.1. ביסוס המבנה יהיה על גבי יסודות רדודים – פלטות ויסודות עוברים.
- 6.2. הפלטות יהיו בעומק מינימאלי של 0.8 מ' מפני הקרקע הסופיים. העומק הסופי ייקבע עם תחילת הביצוע.
- 6.3. כל היסודות יחדור לפחות 40 ס"מ לסלע גיר טבעי.
- 6.4. מאמץ מגע מותר בין היסודות לסלע – 40 טון/מ"ר. גודל פלטה מינימאלית יהיה 100X100 ס"מ.
- 6.5. מאמץ מגע מותר בין יסוד עובר לסלע – 30 טון/מ"ר.
- 6.6. מודול מצע לחישוב שקיעות, כוחות גזירה ומומנטים ליסוד במידות 30/30 ס"מ יהיה 8 ק"ג/סמ"ק ($K_{30} = 8 \frac{Kg}{cm^2}$).
- 6.7. השקיעה הרצויה לא תעלה על 2.5 ס"מ.
- 6.8. יש לעמוד בדרישות ת"י 940 סעיף 3.3.4.1 לשקיעות הבדליות (דיפרנציאליות) ובמידת הצורך להקטין מאמץ מגע תוך הרחבת היסוד.
- 6.9. ניתן לקבל כוחות אופקיים על ידי קבלת חיכוך בתחתית היסוד לפי מקדם ביטחון של 0.6 בין הבטון לפני סלע בריא ונקי.
- 6.10. הפרש הגובה בין יסודות סמוכים יהיה על פי קו תיאורטי בשיפוע 1 אנכי ל-1.5 אופקי בין תחתית היסודות.
- 6.11. **לפני ביצוע היסודות ועם הגעה לתחתית החפירה נדרש לבצע קידוחי דריל לעומק פעמיים המידה הקטנה של היסוד (28) לאיתור חללים ואישור רציפות הסלע.**
- 6.12. כל יסוד הנושא מעל 100 טון נדרש לבצע קידוח דריל עד לעומק 8.0 מ' לפחות.
- 6.13. עבור יסודות עוברים נדרש לבצע קידוח דריל קצר לעומק של 4.0 מ' כל 3.0 מ'.
- 6.14. עומק קידוחי הדריל עבור שאר היסודות ייקבע עם התקדמות הפרויקט ובהתאם לתכנית היסודות.
- 6.15. **כל קידוחי הדריל יבוצעו בנוכחות גיאולוג הנדסי שימפה את הקידוחים והחללים במידה ויימצאו.**
- 6.16. במידה ויתגלו חללים ידרש לבצע קידוחי דריל נוספים ב"שתי וערב" מסביב לחלל על מנת למפות אותו ולאחר את גודלו.
- 6.17. עובי היסוד יהיה על פי חישוב הקונסטרוקטור אך לא יפחת מ-40 ס"מ. במידה ויתוכננו עיבויים מתחת לעמודים וקירות נושאים, יבוצעו בשיפוע של 1:1.
- 6.18. **הנחיות לביצוע:**
 - גמר החפירה תיעשה במידות המדויקות והיציקה כנגד הדפנות תיעשה ללא תבניות.
 - הביסוס יחדור לפחות 40 ס"מ לשכבות הסלע.
 - 20 ס"מ אחרונים ייחצבו ידנית או על ידי פטיש אוויר קטן על מנת לא לסדוק את סלע השתית ולא לסכן את יציבות המבנה.
 - הזיון יונח על בטון רזה.
 - תחתית החפירה ליסודות תאושר על ידי מהנדס הביסוס.
 - אין לחפור מתחת ליסודות קיימים. כל פלטה תיחפר בנפרד. היציקה תיעשה מיד עם סיום החציבה ליסוד.
 - אין להתחיל ביצוע הפלטה הבאה בטרם הסתיימה היציקה של הפלטה שנחצבה.
 - במידה והביסוס החדש ייעשה על גבי יסודות עוברים, החפירה/החציבה בצמוד ליסודות קיימים תבצע במקטעים של עד 2.0 מ'.
- 6.19. יש לזמן את מהנדס הביסוס על מנת לאשר את תחתית החפירה ליסוד והגעה לסלע טבעי.

7. קירות טמונים

- 7.1. חישוב תמיכת הפרש הגובה בין רחוב מגדים לתחתית המבנה ע"י קיר המבנה ייעשה לפי מקדם עפר במנוחה $K_0=0.5$ ומשקל מרחבי של הסלע יהיה 2.4 טון/מ"ק המתאים למילוי כנ"ל.
- 7.2. ניקוז גב קיר המבנה שיתמוך את הפרש הגובה בין רחוב מגדים לחצר התחתונה ייעשה ע"י צינור שרשורי בקוטר 6" עטוף בבד גיאוטכני לא ארוג מסוג "אורים" 250 גרם/מ"ר או שווה ערך. הצינור יביל המים למקום טופוגרפי נמוך/ או משאבה.

8. חפירה זמנית ודיפון

- 8.1. חפירה זמנית במילוי בתקופה היבשה (למספר חודשים) בשיפוע של 2H : 1V בתוספת מרווחי עבודה נאותים.
- 8.2. חציבה זמנית בסלע תיעשה בשיפוע של 1H : 2.8V בתוספת מרווחי עבודה נאותים.
- 8.3. **במידה והחפירה חודרת לפיתוח או למגרש שכן ו/או בצמוד לבית קיים שאינו מכיל מרתף יש לבצע הגנה באמצעות כלונסאות דיפון לפני ביצוע החפירה. הנחיות יועברו לפי בקשה בכתב.**
- 8.4. העבודה תבוצע לפי כללי הבטיחות המקובלים.
- 8.5. ביצוע הגנת החפירות וסביבתה יעשה על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התש"ח-1988 פרק ט' חפירות ועבודות עפר.
- 8.6. יש לגדר את סביבת העבודה ולמנוע קרבה של אנשים אל האתר.
- 8.7. במידת הצורך קיר הדיפון יבוצע בחזית הדרומית של המבנה בסמוך לרחוב מגדים על מנת לתמוך את הפרש הגובה.
- 8.8. במידה ומתוכננת חפירה בסמוך ליסודות קיימים ו/או תשתיות או מבנים סמוכים אשר לא ניתן לבצע בשיפועים הדרושים, יש לבצע קיר דיפון לפני החפירה.
- 8.9. קיר הדיפון יהיה מכלונסאות דיפון שיקדחו בשיטת הקשה וסיבוב – מיקרופייל או מיניפייל.
- 8.10. יש לבחון את עומק היסודות בסמוך לקיר המשותף עם המבנה השכן על מנת לבחון את הצורך בביצוע דיפון פנימי לפני ביצוע החפירה.
- 8.11. דיפון פנימי יבוצע באמצעות מכונת מיניפייל בקוטר מקסימלי 25 ס"מ על מנת לאפשר קדיחת כלונסאות דיפון באיזור צפוף.
- 8.12. פרמטרים לחישוב:

טבלה 1 - פרמטרים של הקרקע לחישוב קיר הדיפון

תאור השכבה	עומק [מ']	סימול	משקל מרחבי [טון/מ"ק]	זווית חיכוך [φ]
מילוי/חרסית	0-2.0	CH/FILL	1.8	28
סלע גיר	>2.0	LS	2.4	55

- 8.13. במידה והדיפון יבוצע בסמוך למבנה קיים יש להוסיף עומס קבוע של מבנה הקיים.
- 8.14. במידה והדיפון יהיה סמוך למבנה או יסוד קיים הקירות יתוכננו על פי לחץ עפר במנוחה $K_0=0.5$.
- 8.15. קירות דיפון הנתונים ללחץ עפר צידי יחושבו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של 0.5 ומשקל מרחבי של 1.8 טון/מ"ק.
- 8.16. חפירה זמנית בתקופה בקרקע או במילוי תיעשה בשיפוע של 1.5H : 1V בתוספת מרווחי עבודה נאותים.

8.17. חציבה זמנית בסלע תיעשה בשיפוע של $1H : 5V$ בתוספת מרווחי עבודה נאותים. באזורי חולשה או בלייה ידרש למתן את השיפוע או לתמוך אותו זמנית באמצעות רשתות להגנה נגד דרדרת או ברגים.

8.18. העבודה תבוצע לפי כללי הבטיחות המקובלים.

8.19. ביצוע הגנת החפירות וסביבתה יעשה על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התש"ח-1988 פרק ט' חפירות ועבודות עפר.

8.20. יש לגדר את סביבת העבודה ולמנוע קרבה של אנשים אל האתר.

הנחיות כלליות לדיפון נושא עומסים:

8.21. לחישוב עומסים אנכיים מותרים יש להתחשב בגיוס חיכוך של שתי פאות קיר רציף לאורך עומק ההטמנה בלבד תוך הזנחת 1.5 מ' עליונים.

8.22. עבור תכנון ראשוני ניתן להשתמש בערכים הבאים:

- מאמץ חיכוך מותר בשכבת מילוי או חרסית – 1.5 טון/מ"ר
- מאמץ חיכוך מותר בשכבות סלע גיר – 10 טון/מ"ר

8.23. יש להתחשב בתוספת מומנט על כלונס הדיפון עקב תזוזות הקיר הצפויה בנוסף לעומסים אנכיים.

9. קירות תומכים וחומות

9.1. יש לבסס את כל הקירות התומכים המתוכננים והחומות ההיקפיות על גבי הסלע הטבעי.

9.2. פרמטרים לתכנון הקיר:

- משקל מרחבי של מילוי גברר בגב הקיר – 2.0 טון/מ"ק
 - משקל מרחבי של סלע גיר – 2.4 טון/מ"ק
 - מאמץ מגע מקסימלי מותר בין יסוד הקיר להחלפת הקרקע או הסלע – 30 טון/מ"ר
 - מקדם לחץ עפר אופקי של שכבת המילוי גברר – $Ka=0.30$
 - מקדם לחץ עפר אופקי של סלע גיר טבעי – $Ka=0.12$
 - מקדם חיכוך בתחתית היסוד כנגד החלפת קרקע או סלע טבעי – 0.5
 - מקדם ביטחון להיפוך – 2
 - מקדם ביטחון להחלקה – 1.5
 - שיפוע מינימאלי עבור חזית הקיר יהיה 1:10
 - יש לדאוג למערכת ניקוז יעילה להרחקה מהירה של מי גשם מאזור הקיר התומך
 - נדרש לתכנן פתחי ניקוז כל 2.5 מ"ר לאורך וגובה הקיר. הנקזים יהיו בקוטר מינימאלי של 10 ס"מ עם מסננת.
 - עומק יסוד הקיר התומך או החומה יהיה לפחות 80 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
 - בכל מקרה יסוד הקיר יונח על גבי החלפת קרקע או יחדור 40 ס"מ לסלע גיר טבעי.
- 9.3. קירות תומכים הנתונים ללחץ עפר צידי יחושבו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של $Ka=0.50$ ומשקל מרחבי של 2.0 טון/מ"ק

10. ביקור באתר וביצוע יסודות

- 10.1. תכניות קירות הדיפון ויסודות המבנים יועברו טרם תחילת הביצוע ליועץ הקרקע לעיון ואישור.
- 10.2. תחילת ביצוע כלונסאות הדיפון יהיה בנוכחות יועץ הקרקע.
- 10.3. תחתית החפירה למרתף וההגעה לסלע גיר תאושר על ידי יועץ הקרקע. לא ניתן להתחיל בביצוע היסודות לפני אישור בכתב של יועץ הקרקע.
- 10.4. יש לזמן את משרדנו לפיקוח באתר טרם תחילת ביצוע קירות הדיפון ולאחר הגעה לתחתית החפירה למרתף ויסודות. ההזמנה תיעשה בתיאום מראש ולפחות 48 שעות מראש על מנת להבטיח את הגעת יועץ הקרקע לאתר ולמנוע עיכוב הביצוע.
- 10.5. בכל מקרה, על היום לוודא כי בכל שלבי הביצוע ישנו מפקח מטעמו בשטח הפרויקט אשר יוודא ביצוע על פי המתוכנן.

11. רצפות

- 11.1. רצפות המרתף יתוכננו כתלויות ומופרדות מהקרקע באמצעות ארגזי פוליביד בעובי 4 ס"מ בין הרצפה לסלע.

12. חישוף השטח ומילוי חוזר

- 12.1. לפני ביצוע המילוי יש לבצע חישוף של פני השטח במטרה לסלק צמחיה, מילוי ישן ופסולת.
 - 12.2. עובי החישוף יהיה מינימום 20 ס"מ או חדירה לקרקע טבעית.
 - 12.3. מילוי מתחת לרצפת האפס ולאורך קירות טמונים יעשה עם חומר אנרטי (לא תופח) מסוג A-2-4 חול חרסיתי המכיל 20-30% חומר דק עובר נפה 200 או "מחומר נברר" (מצע סוג ג') לפי המפרט הכללי, אין לבצע מילוי עם חול נקי.
 - 12.4. המילוי יהודק בשכבות של 20 ס"מ כ"א ויהודק לצפיפות יחסית של 96% מהצפיפות המירבית על פי בדיקת Mod.AASHTO. הויברציה תופסק במרחק של 0.5 מ' מגב הקיר.
 - 12.5. קירות המבנה הנתונים ללחץ עפר צידי יחושו לפי מקדם לחץ עפר אופקי במנוחה של 0.5 ומשקל מרחבי של 1.9 טון/מ"ק.
 - 12.6. **ניטור** - כתוצאה מעבודות קידוחים ו/או עבודות עפר מתפתח רטט. לצורך מדידת או הערכת הוויברציות על הקיר והערכת הנזקים האפשריים כתוצאה מעבודות החציבה/חפירה/קידוחים תוזמן לפני תחילת העבודה מעבדה מוסמכת למדידת הזעזועים הנוצרים בקרקע.
- המגבלה על ערכי התאוצה המותרים היה על פי המוגדר בתקן גרמני DIN 4150 חלק 3.

13. ניקוז

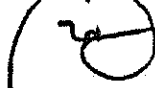
- 13.1. התייחסות יועץ הקרקע לנושא ניקוז האתר לרבות התייחסות לגג עילי אינה מהווה תחליף לתכנון של הידרולוג או יועץ ניקוז או יועץ אינסטלציה.
- 13.2. יש לדאוג למערכת איטום שתמנע הגעת מי גג או מים כתוצאה מנזילות או דליפות ליסודות המבנים המתוכננים.
- 13.3. איטום המבנים יתוכנן על ידי יועץ איטום.
- 13.4. פיתוח השטח למטרת ניקוז מי גג עילי ייעשה כך שיבטיח הרחת מי גג עילי מקירות הדיפון או היסודות של המבנים המתוכננים.
- 13.5. בכל מקרה, שיפועי הניקוז לא יהיו קטנים מ-2% כך שתובטח הרחקת המים לאזור המיועד.
- 13.6. ניקוז המרתף יתוכנן על ידי יועץ ניקוז או אינסטלציה ותבטיח שיפוע תחתית החפירה כך שיורחקו מים מיסודות המבנה.
- 13.7. מכיוון ושטח הפרויקט נמצא באיזור סלעי, אין אפשרות לתכנן בורות ניקוז לתוך הסלע והמים מתחתית המרתף ינוקזו באמצעות צינור שרשרתי שיחובר למשאבה שתסלק את המים מחוץ לשטח המבנה.
- 13.8. מוצאות מים כגון שוחות ביוב, פתחי מוצא של ניקוז (מי מרזבים) ומקורות אחרים של מים העלולים לדלוף, ימוקמו במרחק של 3 מטר לפחות מגבולות המבנה.

14. הנחיות נוספות

- 14.1. תכנית מתווה היסודות, כולל עומסים, תועבר ליועץ הקרקע לעיון ותאום.
- 14.2. יש לזמן את יועץ הקרקע לאתר לאישור היסודות, בהתראה נאותה של יומיים לפחות לפני תחילת העבודה. המהנדס הגיאוטכני יבדוק ויאשר את הצויד ושיטת הביצוע באתר.
- 14.3. תחילת ביצוע היסודות תיעשה בנוכחות יועץ הקרקע באתר וזאת כדי לבחון האם נדרשים שינויים בהמלצות הביסוס, לקבוע עומק סופי של היסודות ולהדריך המפקח הצמוד באתר.
- 14.4. קיום פיקוח עליון וקיום פיקוח הנדסי צמוד במהלך ביצוע כל היסודות וקבלת דיווח בכתב של המפקח הצמוד באתר הינם תנאי לאישור תקינות יסודות (מבחינת נתוני הקרקע) ולאחריותנו במקצועית בפרויקט.
- 14.5. יש לידע את יועץ הקרקע על כל שינוי או סטייה מהתכנון הידוע ומפורט בדוח זה.
- 14.6. התוצאות של כל הבדיקות מעבדה הנדרשות בדו"ח זה תועברנה למשרדו של הח"מ לעיון ואישור.
- 14.7. הדו"ח ישמש לביסוס המבנה המוגדר לעיל והוא לשימוש הבלעדי של המזמין דלעיל ואין להעבירו ליזם אחר ללא אישורינו.

בברכה,

איג' חסן חאסן



ג'ור גוטסמן



דוח הנדסי מטעם מהנדס העירייה

נספח מס' 5

חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15657

רחוב מגדים 16, ירושלים

חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038

חו"ד תכנית

חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'מב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 18.11.2022:

1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:
 - תכנית הגשה - מתאריך 06.10.2022.
 - תכנית הגשה - מתאריך 15.02.2022.
 - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' T00231 של חברת גאו סיסטם הנדסה בע"מ מתאריך 12.12.2021, שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים.
 - דו"ח ביסוס מס' 1037 של קלגו יעוץ קרקע וגאوتכניקה מתאריך 14.02.2022.
 - הצהרת המהנדס – נספח 1.
 - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.
 - אישור מתכנן השלד – נספח 4.
2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל שתי קומות מגורים, מעל קומת מרתף, אשר נבנה לפי הצהרת המהנדס בשנות ה 40 המאוחרות. שטח המבנה כ- 175 מ"ר. המבנה מאוכלס. המבנה הקיים בנוי בצמוד למבנה השכן אשר נבנה להצהרת המהנדס כעשור מאוחר יותר. עפ"י דו"ח בדיקות לא הורסות של חברת סיסטם, קירות המבנה עשויים קירות דבש ללא זיון, קירות המרתף עשויים מבטון מזוין.
3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.
4. תיאור המבנה החדש: המבנה הקיים מיועד להריסה בכללותו, אין במבנה קירות לשימור, ובמקומו יבנה מבנה חדש בעל חמש וחצי קומות מגורים מעל קומת מרתף תת קרקעית שתשמש למחסנים ולמאגר מים. שטח המבנה החדש כ- 1,095 מ"ר.
5. דו"ח הקרקע מתבסס על סיור באתר, סקר גאולוגי של המבנה, ובחינת מפות גיאולוגיות. השלמת הנתונים הנדרשים ואישור סופי של יועץ הביסוס יתקבל לאחר הריסת המבנה וביצוע קידוחי ניסיון לפי הנחיות יועץ הביסוס. באתר צפוי להופיע סלע מתצורת כפר שאול הבנויה מסלעי קרטון וגיר, ייתכן ויופיעו גם סלעי דולומיט מתצורת ורדים. ומעליו מילוי קרקע חרסיתית. קיימת פעולה קראסטית, המתבטאת בחללים תת קרקעיים, מערות וסדקים וגם שקעים פתוחים על פני השטח. יועץ הקרקע מנחה לבצע קידוחי דרילים לאיתור החללים.

עפ"י התכנון המוצע, תבוצע חפירה לקומה תת קרקעית חדשה בחלק מתחום המבנה, בסמוך למבנה קיים ככל הנראה מתחת למפלס היסודות של המבנה השכן, וחפירה של שלוש קומות בחזית לכיוון רחוב מגדים עבור מתקן החנייה. חפירה מתחת למפלס היסודות הקיימים עלולה לגרום לשקיעות ביסודות והופעת סדקים, כמו כן צפוי להתפתח רטט כתוצאה מעבודות קידוחים או עבודות החציבה, יועץ הקרקע ממליץ בדו"חול נטר את הויברציות הפועלים והיתכנות לגרימת נזק למבנים סמוכים. לקראת שלב התכנון המפורט יש להוסיף תכנית חפירה המתבססת על שיפועים תקינים, ולבחון הצורך בבניית קיר דיפון ופירוט העוגנים/ברגי סלע הנדרשים, ובחינת שיטת הביסוס של המבנה כתוצאה משני סוגי ביסוס שונים, כל זאת בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ועל מנת לשמור על יציבות אלמנטים בתחום המגרש ומחוץ לו, יועץ הקרקע מנחה לקבל תכנית החפירה ביסוס ודיפון לאישור, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

עפ"י התכנון המוצע תהרס קומת המרתף התת קרקעית, קירות המרתף נתגלו כקירות מבטון מזוין, עבודת הריסת קיר המרתף מבטון מזוין בצמוד למבנה השכן אשר ללא קומה תת קרקעית עלול לערער את יציבות המבנה השכן, לפני הריסת המבנה הקיים נדרש לבחון את המצב הקיים, מפלס יסודות המבנה השכן, ולתכנן את שלביות הביצוע בהתאם, בשיתוף עם יועץ הביסוס, יש לשקול לבצע קיר כלונסאות דיפון טרם הריסת הקיר הצמוד למבנה הקיים, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

עפ"י התכנון המוצע, יבוצע תפר בין המבנה השכן למבנה החדש, רוחב התפר אינו מוצג בתכנית ההגשה, יש להשלים הנתון הנ"ל עפ"י הנחיות המהנדס לתפר תקני הנדרש, הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 18/11/2022.

6. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לבקשה של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בשטח המגרש. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה החדש. הנ"ל באחריות המתכנן.

7. תנאים להיתר:

יש לפנות את די"ר הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר.

8. לסיכום, מביקתי עולה כי המבנה הקיים עונה לדרישות תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב ההערה המצוינת בסעיף 7 כתנאי להיתר.

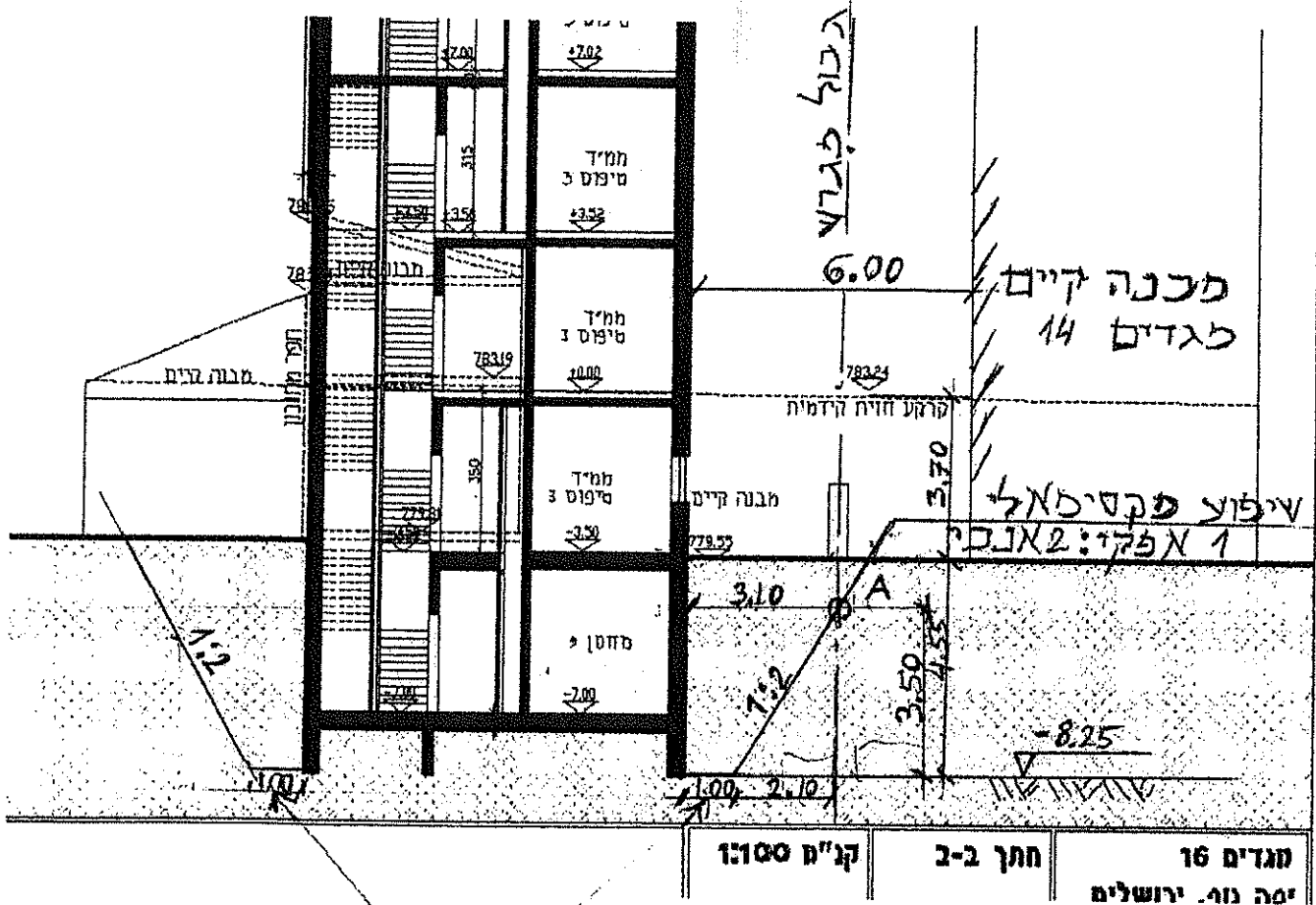
תוספת שרטוטים על גבי חתך ב-ב

נספח מס' 6

נספח 6

חלק ב-ב לתכנית ההיתר

מבנה מוצע
לגדים 16



לדחב עבודה בחפירה 1.00 מ'

3.50 = 2.5
140? †

1:1.40

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2022/0527.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 תוספות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יותם 8, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	36	אזור מגורים 1 מיוחד	647
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959	36	אזור מגורים 1..	647

תאור הבקשה

ת.ב. 22/527 רחוב יותם 8 – תמ"א 38

גוש: 30004

חלקה: 36

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. קיימות 7 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות וסגירת קומה מפולשת אשר יכללו 3 יח"ד חדשות. סה"כ 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

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

קומת מרתף (1-) מפלס 3.00 - קומת מרתף קיימת ובה מקלט ציבורי. מוצעת מעלית חדשה.

קומת קרקע ופיתוח מפלס 0.00 – מוצעת סגירה של קומת עמודים מפולשת ובה מוצעת יח"ד אחת חדשה נגישה הכוללת חדר ממ"ד. קיימת יח"ד לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים וכן הרחבה על חשבון קירות ממ"ד יורדים והפיכת שטחי שירות לעיקריים. מוצעת תכנית פיתוח הכוללת פתרונות חניה, אשפה, תשתיות.

קומות א' עד ג' מפלסים +3.00, +6.13, +9.15 – בכל קומה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן שינויים פנימיים בחלוקת החלל של היח"ד הנ"ל. מוצע המרת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז בחזיתות מערבית ומזרחית עבור היח"ד הנ"ל.

קומה ד' מפלס +12.57 - מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 יח"ד אשר הינן דופלקסים. במפלס זה אין כניסה ליח"ד, הכניסה מוצעת מקומה ה'. במפלס זה מוצעות ליח"ד הנ"ל חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

קומה ה' מפלס +16.07 – מוצעת קומה חלקית ובה כניסה ל2 יח"ד דופלקסים חדשות. במפלס זה מוצעות מרפסות גג ליח"ד ועליה פרטית לגג פרטי.

קומת גג מפלס +19.57 - מוצע פתח יציאה לגג משותף בצידו המזרחי של המבנה דרך חדר מדרגות. בצידו המערבי של המבנה מוצעות 2 בריכות שחייה ל2 יח"ד המוצעות בקומות החדשות. עלייה נעשית דרך מדרגות פנימיות פרטיות.

המבנה הוקם בשנת 1969, ע"פ היתר 1969/0028.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 2878 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 מיוחד.

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

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	מכנת המלצה
06/03/2024	תכנונית : לזמן

המלצת המחלקה מובא להכרעת הועדה בעניין החניה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022: מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה קיים קרן חניה באיזור. משכנות התיאטרון. תנאי להיתר: הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן חניה בת"י וביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחניון משכנות התיאטרון. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה	מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

נוספת בנוסף ל25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. 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. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

ג30004

תחילת תוקף:

16/07/1959

ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 1..

חוו"ד הנדסית

התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק
מיום 31.7.2022.

חוו"ד שימור

התקבלה התייחסות מחלקת השימור בתאריך 1.1.2023:

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור
שהתקיימה בתאריך 12/06/22 מצורפת. יינטעו עצים
משמעותיים חדשים. בהמלצת וועדת השימור לטעת בנוסף
על שטח המדרכה. מול שפ"ע. לבדיקה של מחלקת נכסים
גישה למקלט ציבורי תת קרקעי קיים בבניין.
מעקה מרפסת גג מפלס 16.07 ממליצים להציג מעקה ברזל
אחיד כל הקומה (לבטל מעקה בנוי קדמי).
דירה 2 חזית צפונית קומת הקרקע רצוי להציג סגירה ומילוי
מרווח בין חזית קיימת לקונטור חיזוק חיצוני או לאפשר
שימוש (שטח שירות או אחר) בחלל שנוצר.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך
14.6.2022:

מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5
מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ
דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות
בהיתר מקורי 1969/0028.00.

תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ
מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4
מקומות חניה

קיים קרן חניה באיזור. משכנות התיאטרון.

תנאי להיתר: הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן חניה בת"י וביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחניון משכנות התיאטרון. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. מדיניות תכנונית תכנית אב המושבות מסמנת את האזור לשימור מרקמי 4-5 קומות, 120145% בנייה, קווי בניין קדמי ע"פ הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מספר הקומות וחורג לעניין קווי הבניין. החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה וזאת על מנת לקדם ולחזק הבניין ולקדם תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ' ו-2.32 מ' ובחזית הצפונית במרחק 0.59 מ' ו-1.85 מ' ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ' ו-1.61 מ' מקו בניין תמ"א לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד' לקומה ה'. בניית מתקן מכפיל חניה בקו בנין 0 בתת קרקע. קווי בניין		

קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מ' בחזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א בכל החזיתות(למעט מכפיל חניה שפורסמה הקלה לעניין זה). חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. כמותר. נגישות מוצעת יח"ד נגישה בקומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית 10038. עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין.		

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. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: בקשה כי כיוון המזגנים לא יופנה ליותר 8 עקב נזקי רעש לדיירים מוגנים. חריגה מתכנית אב למושבוב בשטח ובמספר קומות. פגיעה בעצים ובקשה לשימורם. חשש לפגיעה הנדסית בבניין המתנגדת ברחוב יותר 6 ובקשה לנקיטת כל האמצעים ההנדסיים למניעת נזק/התמוטטות. ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
	19/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה לועדה בהתנגדויות להכרעת הועדה בעניין החניה.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה לועדה בהתנגדויות להכרעת הועדה בעניין החניה.	10/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 31.7.2022. חוו"ד שימור	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

התקבלה התייחסות מחלקת השימור בתאריך 1.1.2023: הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 12/06/22 מצורפת. יינטעו עצים משמעותיים חדשים. בהמלצת וועדת השימור לטעת בנוסף על שטח המדרכה. מול שפ"ע. לבדיקה של מחלקת נכסים גישה למקלט ציבורי תת קרקעי קיים בבניין. מעקה מרפסת גג מפלס 16.07 ממליצים להציג מעקה ברזל אחיד כל הקומה (לבטל מעקה בנוי קדמי). דירה 2 חזית צפונית קומת הקרקע רצוי להציג סגירה ומילוי מרווח בין חזית קיימת לקונטור חיזוק חיצוני או לאפשר שימוש (שטח שירות או אחר) בחלל שנוצר. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022: מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00. תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר. מדיניות תכנונית תכנית אב המושבות מסמנת את האזור לשימור מרקמי 4-5 קומות, 120145% בנייה, קווי בניין קדמי ע"פ הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מספר הקומות וחורג לעניין קווי הבניין. החריגה המוצעת מקובלת		

תכנונית וניתן לקדמה וזאת על מנת לקדם ולחזק הבניין ולקדם תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ' ו-2.32 מ' ובחזית הצפונית במרחק 0.59 מ' ו-1.85 מ' ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ' ו-1.61 מ' מקו בניין תמ"א לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד' לקומה ה'. בניית מתקן מכפיל חניה בקו בניין 0 בתת קרקע. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מ' בחזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א בכל החזיתות(למעט מכפיל חניה שפורסמה הקלה לעניין זה). חישוב שטחים שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר. שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל-25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר. שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש.		

שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. כמותר. נגישות מוצעת יח"ד נגישה בקומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית 10038. עצים ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין. 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. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. ליקויים גרפיים		

כמסומן על גבי תכנית a. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: בקשה כי כיוון המזגנים לא יופנה ליותרם 8 עקב נזקי רעש לדיירים מוגנים. חריגה מתכנית אב למושביות בשטח ובמספר קומות. פגיעה בעצים ובקשה לשימורם. חשש לפגיעה הנדסית בבניין המתנגדת ברחוב יותרם 6 ובקשה לנקיטת כל האמצעים ההנדסיים למניעת נזק/התמוטטות.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית 3 דירות חדשות ב-1.5 קומות חדשות, מעל 7 דירות קיימות ב-4 קומות קיימות. בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ כמותר. בניית מרפסות בחזית מזרחית במרחק 0.82 מ ו-2.82 מ ובחזית צפונית במרחק 0.59 מ ו-1.85 מ ובחזית דרומית במרחק 0.69 מ ו-1.61 מ מקו בנין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880. ניוד שטח של 17.94 מ"ר מקומה ד לקומה ה. בניית מתקן מכפל חניה בקו בנין 0 בתת קרקע.	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	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.
16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
17	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
18	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
20	אישור מחלקת נכסים ומחלקת חירום ובטחון לענין המקלט הציבורי
21	הגשת ערבות בנקאית על סך 20,328 ש"ח בעבורשימור העצים.
22	תשלום היטל כספי על סך 6,538 ש"ח

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת הועדה בעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה התייחסות מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.2022:

מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 5 מקומות חניה ע"פ תקן – תקן גבוה עבור יח"ד חדשות. סה"כ דרוש 12 מקומות חניה כולל חניות קיימות. קיימות 7 חניות בהיתר מקורי 1969/0028.00.

תכנית זו מציעה 8 מקומות חניה, חלקם ע"י מכפילים. סה"כ מוצע מקום חניה אחד חדש על היתר הקודם. חסרים 4 מקומות חניה

קיים קרן חניה באיזור. משכנות התיאטרון.

תנאי להיתר: הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן חניה בת"י וביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחניון משכנות התיאטרון.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

תכנון חניה לא מקובל. לא מוצעת תוספת מקומות חניה. החניות המוצעו מבטלות את הגדר הקיימת האופיינית לרחוב. כמו כן, היציאה מהחניון הינה אחורה ברוורס ומסכנת את הולכי

הרגל. יש להציע חניה במכפילים בתיאום עם תכנון עיר.

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 384 מ"ר, מוצע 382.5 מ"ר. מוצע כמותר.

שטח התוספות מכוח תמ"א 38 אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. כנדרש. ביח"ד קיימת בקומת הקרקע, ישנה הרחבה נוספת בנוסף ל25 מ"ר עקב ירידת קירות ממ"ד. אין מניעה לאשר.

שטחי מרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחידה ו12 מ"ר לממוצע הבניין. כנדרש.

שטחי שירות ההופכים לעיקרי נבדקו מול היתר מקורי וניתן לאשרם.

עצים

ע"פ סקר העצים שהוצג, העקירות מקובלות. מוצעת שתילת עצים חדשים בתמורה לנעקרים. יש לאפשר שתילה במרחקים של 3 מטרים מעץ לעץ. כמו כן, אין לשתול בצמידות לגדר או בניין.

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.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. התכנון אינו משאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה.

ליקויים גרפיים

כמסומן על גבי תכנית a.

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

ת"ק: 2022/0527.00
 מספר

תאריך: 27/01/2023
 הגשה 12:14:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	14469431	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	לודמילה	ברונשטיין

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	המושבה היוונית	אמציה

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-4250608	annanirshay@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9314819	אמציה 14 ירושלים

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
 בערך 8 מטרים מזרחית צפונית לבניין שלנו באמציה 14

ב. טטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בבעלות ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

מבקשים שמזגנים ומנועים אחרים לא יוצבו לכיוון המתנגדים בחזית מערבית ו/או דרומית של בניין יותם 8, שכן לאור התנאים האקוסטיים הקשים בשטח, שנוצרו מתצורת בניה שמגבירה כל צליל פי 10 (כל גל קול פוגע בקיר של הבניין ממול וחוזר), מזגנים ומנועים יוצרים מפגע רעש בלתי נסבל, שכן כאמור, התהודה באזור עצומה ופוגעת משמעותית באיכות חיינו ביום ובודאי בלילה - רעש של מזגן/מנוע מכיוון זה נשמע כמו קונגו או טרקטור בתוך החדרים גם כשהחלונות סגורים. (יותם 8 נמצא מזרחית (צפונית לבניין שלנו אמציה 14

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

תיק: 2022/0527.00
מספר

תאריך: 31/01/2023
הגשה: 17:51:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
עמותה	580010650	מנהל גינות בעיר

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אדריכל	איליאס	מסינס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושב גרמנית	עמק רפאים

מספר בית	דירה	ת.ד.
12		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4286998	elias@ginothair.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9310506	בית יהודית עמק רפאים 12 א ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סמליות דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכיר ☐ מזמין
מפתח ☐ בחמירה

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, בבקשה ראו התנגדות מצ"ב. תודה רבה בברכה,
איליאס מסינס מתכנן אורבני מנהל קהילתי גינות העיר

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

תיק: 2022/0527.00
מספר

תאריך: 14/01/2023
הגשה: 22:17:28

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	547224	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	לאה	ברבש

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	המושבה היוונית	יחם

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6783721	050-5295121	lea-b@bezeqint.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9330736	ניקנור 28, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	לאה ברבש

תואר	דואר אלקטרוני
	lea-b@bezeqint.net

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9330736	ניקנור 28 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ-7 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי משפחה ☐ באכירה

נימוקי ההתנגדות

מצורף מכתב נימוקי ההתנגדות ושני צילומים מהמקום

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

תיק: 2022/0527.00
 מספר

תאריך: 23/01/2023
 הגשה: 21:16:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	14469449	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אנה	ברונשטיין

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	המושבה היוונית	אמציה

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7386323	annabr.mail@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9314819	annabr.mail@gmail.com

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אנה ברונשטיין

תואר	דואר אלקטרוני
	annabr.mail@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9314819	אמציה 14 ירושלים

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 דירתנו נמצאת כ- 8 מ' מערבית דרומית ליוחם 8

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

נימוקי ההתנגדות

מבקשים שמזגנים ומנועים אחרים לא יוצבו לכיוון המתנגדים בחזית מערבית ו/או דרומית של בניין יותם 8, שכן לאור התנאים האקוסטיים הקשים בשטח ובשל בניין דיור מוגן של רסקו בן 8 קומות, כל קול נשמע פי 10 (פוגע בקיר וחוזר), מזגנים ומנועים יוצרים מפגע רעש בלתי נסבל, שכן כאמור, התהודה גדולה מאוד ופוגעת באופן משמעותי באיכות חיינו ביום ובודאי בלילה - רעש של מזגן/מנוע מכיוון זה נשמע כמו קונגו או טרקטור בתוך החדרים גם כשהחלונות סגורים. (יותם 8 נמצא מזרחית צפונית לאמציה 14).

15.1.2023

מכתב נספח לטופס התנגדות מקוון למספר בקשה: 2022/0527.00

מהות הבקשה: תמ"א 38 תוספות בכתובת: יותם 8 המושבה היוונית,
ירושלים

אני, לאה ברבש, תעודת זהות 000547224, הבעלים של דירה 3 בבית ברחוב יותם 6 בירושלים, גוש 30004 חלקה 35/3 (להלן – הדירה). הדירה ממוקמת בקומה השנייה בניין ברחוב יותם 6, מצפון לבניין שברחוב יותם 8, נשוא ההודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (להלן – ההודעה). המרחק בין הבית שלי ברחוב יותם 6 לבין הבית ברחוב יותם 8, הוא כ-7 מטרים.

אינני מתנגדת לעצם ביצוע נשוא הבקשה להיתר בנייה לפי בקשה 2022/0527.00 (להלן - הבקשה) שבנדון, ובלבד שהיתר הבנייה יותנה בכך, שינקטו כל האמצעים ההנדסיים שיש בהם כדי להבטיח מניעת נזק כלשהו לקונסטרוקציה של הבניין שברחוב יותם 6 הסמוך. במיוחד בעת ביצוע עבודות חפירה לעומק בתת קרקע, שעלולות לגרום להתמוטטות ו/או לסדקים במבנה הבניין ביותם 6 ו/או בגדר המפרידה בין יותם 6 ליותם 8. האחריות לכל נזק כאמור, תחול על מבקשי ההיתר הנדון.

יצוין, שהבניין ברחוב יותם 6, בו נמצא הנכס שלי, הינו מבנה שנבנה לפני קום המדינה, ומן הדין לקחת נתון זה בחשבון בכל הקשור לנקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת נזקים פיזיים לבניין שביותם 6.

מצ"ב צילומים רלוונטיים של הבניינים ברחוב יותם 6 ו-8 והגדר המפרידה ביניהם.

בברכה,

לאה ברבש

31.1.23

לכבוד
 וועדת משנה להתנגדויות
 עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 2022/0527.00 ברחוב יותם 8 במושב הירושלית

שלום רב,

הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר מברך על תכניות להתחדשות עירונית כאשר מותאמות ומשמרות את האופי המיוחד של השכונות ההיסטוריות בגינות העיר. כמו כן, הפורום האורבני גינות העיר אינו דן על תכניות פרטיות אם כן יש היבט ציבורי או צורך לעלות סוגיות מהמשק עם המרחב הציבורי ו/או המדיניות החלה בשכונה.

התכנית 2022/0527.00 ברחוב יותם 8 גוש / חלקה 30004/36 מציעה תכנית התחדשות של מבנה קיים בלב המושבה הירושלית. כפי שצוין גם בחו"ד של מהנדס העיר, התכנית חורגת באופן משמעותי ממדיניות תכנית אב למושבות שאושרה ב-2015. ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שפורסמה כדלקמן.

1. מצב קיים

מבנה משנת 1969 בן 3 קומות עם קומת עמודים חלקית למגורים וקומת מרתף למקלט ציבורי: בסה"כ 4 קומות. המבנה נותן פתרון ל-7 מקומות חניה במגרש. התכנית נמצאת בתחום העיר ההיסטורית. הבניין אינו בניין היסטורי.

2. מצב עפ"י מדיניות תוכנית אב למושבות

עפ"י תכנית אב למושבות התכנית באזור לשימור מרקמי- 4-5 קומות, 120-145% בניה, גובה מקסימלי 13.5 מ' - 16.5 מ', קווי בניין קדמי עפ"י הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. ללא איחוד וחלוקה.

מדיניות חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה: 1:1 בדירות מתחת ל-95 מ"ר ו-1:2 ביח"ד מעל ל-95 מ"ר.

3. התכנית המוצעת מכוח 10038

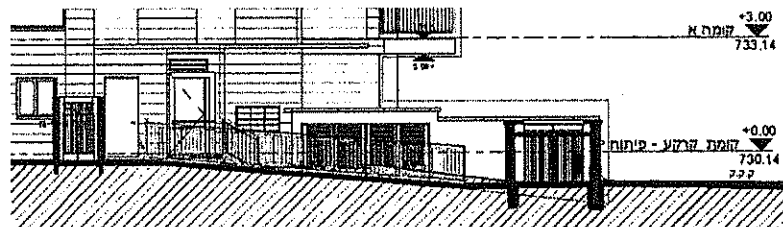


- תוספת 1.5 קומות חדשות. סה"כ 5.5 קומות.
- תוספת שטח עיקרי וממ"דים.
- הבקשה לא מציעה חניות ליח"ד החדשות (סה"כ 3 יח"ד) - שלא בהתאם לתקן החניה סה"כ 7 ללא תוספת מקומות חניה.
- 4. החריגות של התכנית ממדיניות תכנית אב למושב:
- התכנית חורגת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 בחריגה של 16.6 מ"ר בקומות החדשות מעבר למותר בתמ"א.
- התוכנית מציעה 5.5 קומות חורגת ממדיניות תוכנית האב המאפשר בינוי של 4-5 קומות.
- התכנית מציעה גובה מקסימלי +22.19 מ' מעל מפלס הכניסה 0.00, כאשר מפלס הכניסה נמצא כ-90 ס"מ יותר גבוה ממפלס הרחוב. ולכן, המבנה בפועל כ-23 מ' גובה מעל מפלס הרחוב. גובה מוצע בחריגה משמעותית מאד מהגובה המקסימלי המותר של 13.5-16.5 מ'.
- התכנית מציעה 160% בניה בחריגה מהמותר 120-145%.

חשוב לציין כי כפי שרואים בשטח - לדוגמה גובה בנייה, גובה גדרות, סוג גדרות, ועוד - כל חריגה שמאושרת ע"י הוועדה, הינה בסיס לחריגות נוספות וגדולות יותר בעתיד. ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שהוגשה לוועדה ומבקש מהוועדה לא לאשר שום חריגות מעבר למה מותר מכוח תכנית אב למושב.

5. גדרות / חומות כלפי הרחוב

יש להימנע מהעמדת מערכות טכניות הפונות אל המדרכה ו/או בקרבת המדרכה על מנת להימנע מחומות / גדרות גבוהות כלפי המדרכה והמרחב הציבורי. אין לחרוג מעל הגובה המותר עפ"י תכנית אב למושב של קיר בנוי נמוך וגדר שקופה מברזל עם גיבון מעל. המינהל מתנגד לגדר הגבוהה המוצעת בתכנית, בגלל קרבת ארון מערכות ליד המדרכה.

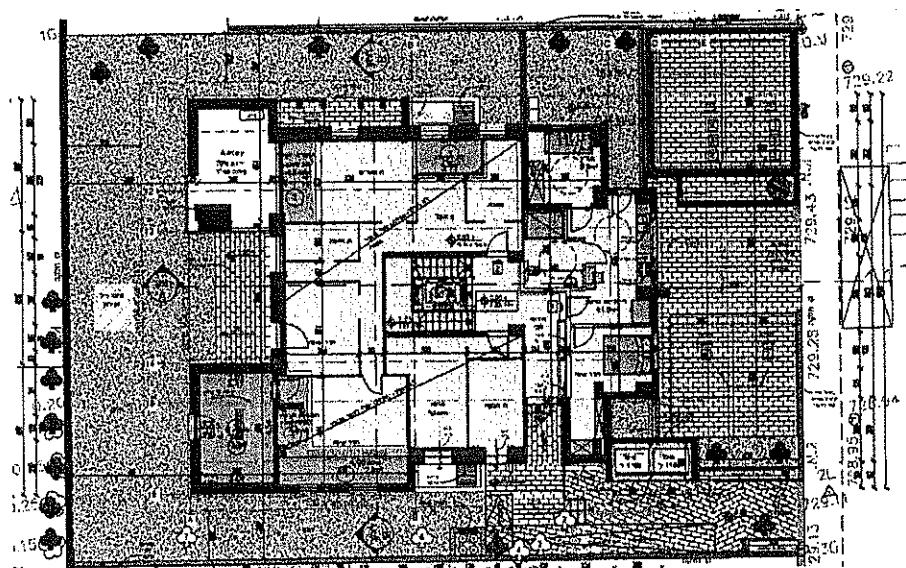


6. עצים לשימור ועקירה

חשוב לציין כי העצים הוותיקים נותנים את האופי המיוחד בשכונות ההיסטוריות. הנוף השכונתי הירוק מסתמך לרוב על עצים בוגרים בחצרות הפרטיות. כל פגיעה / עקירה של עצים בוגרים בחלקה פרטית, מהווה פגיעה בנוף, באופי ובאיכות השכונה כולה.

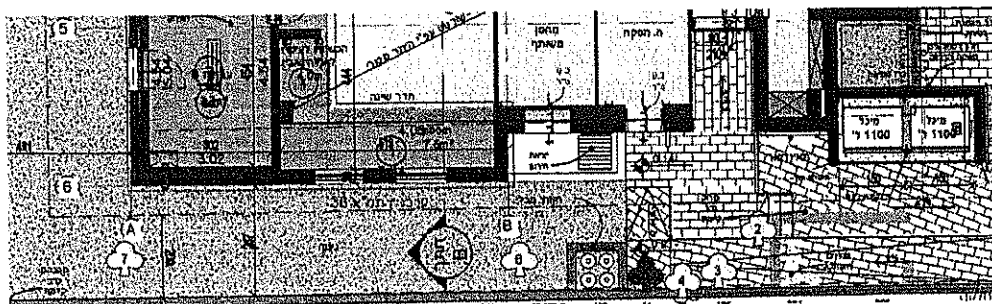
עפ"י סקר העצים של התכנית, התכנית מציעה עקירה של מספר עצים בעלי ערך גבוה. גם אם תהיה שתילת עצים חדשה בתמורה לנעקרים, עדיין הנוף של השכונה נפגע קשות מאד.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לכריתה של עצים אשר לא בתחום הבנייה ולא מפריעים לבנייה.



לדוגמה, עצים מספר 2, 3, 4, נמצאים בתחום של רמפה ומעבר פתוח. המינהל מתנגד לכריתה של העצים האלה ומבקש לסמן אותם לשימור ומבקש שינוי זעיר של תכנון הפיתוח והמעברים.

כנ"ל עבור עצים מספר 6, 7 הנמצאים מחוץ לתחום הבנייה. המינהל מתנגד לכריתה של העצים האלה ומבקש לסמן אותם לשימור.



באופן עקרוני, אם יהיו עצים לכריתה, מינהל קהילתי גינות העיר תומך בהמלצת מהנדס העיר לשתייה של עצים בוגרים במרחקים של 3 מ' מעץ לעץ גם בשטחים הפרטיים, גם המרוצפים בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות של התכנית.

לסיכום, מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שהופקדה ומבקש את השינויים כפי שפורטו לעיל. על כלל שאר הנושאים, המנהל תומך בהמלצות מהנדס העיר לגבי גישה למקלט ציבורי, תשתיות, ניקוז מי נגר, תברואה, מערכות, פיתוח וכו'.

מודים מראש על התייחסות התנגדותינו ומבקשים להיות מוזמנים לדיון בוועדה על מנת להציג את עמדת המנהל.

בברכה,
 בשם הפורום האורבני גינות העיר,
 אדר' רונית לומברוז
 יו"ר הפורום



איש קשר:

אדר' איליאס מסינס

מתכנן אורבני

מינהל קהילתי גינות העיר

0544-286998 / מייל: elias@ginothair.org.il

בית יהודית, עמק רפאים 12א, ירושלים 9310506

31.1.23

לכבוד

וועדת משנה להתנגדויות

עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 2022/0527.00 ברחוב יותם 8 במושב היוונית

שלום רב,

הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר מברך על תכנית להתחדשות עירונית כאשר מותאמות ומשמרות את האופי המיוחד של השכונות ההיסטוריות בגינות העיר. כמו כן, הפורום האורבני גינות העיר אינו דן על תכניות פרטיות אם כן יש היבט ציבורי או צורך לעלות סוגיות מהממשק עם המרחב הציבורי ו/או המדיניות החלה בשכונה.

התכנית 2022/0527.00 ברחוב יותם 8 גוש / חלקה 30004/36 מציעה תכנית התחדשות של מבנה קיים בלב המושבה היוונית. כפי שצוין גם בחו"ד של מהנדס העיר, התכנית חורגת באופן משמעותי ממדיניות תכנית אב למושבות שאושרה ב-2015. ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שפורסמה כדלקמן.

1. מצב קיים

מבנה משנת 1969 בן 3 קומות עם קומת עמודים חלקית למגורים וקומת מרתף למקלט ציבורי: בסה"כ 4 קומות. המבנה נותן פתרון ל-7 מקומות חניה במגרש. התכנית נמצאת בתחום העיר ההיסטורית. הבניין אינו בניין היסטורי.

2. מצב עפ"י מדיניות תוכנית אב למושבות

עפ"י תכנית אב למושבות התכנית באזור לשימור מרקמי- 4-5 קומות, 120-145% בניה, גובה מקסימלי 13.5 מ' - 16.5 מ', קווי בניין קדמי עפ"י הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'. ללא איחוד וחלוקה.

מדיניות חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה: 1:1 בדירות מתחת 95 מ"ר ו-1:2 ביח"ד מעל ל- 95 מ"ר.

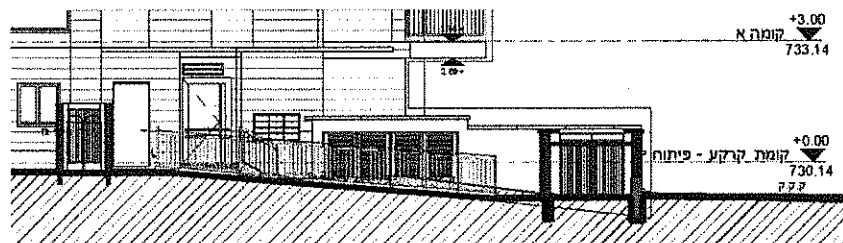
3. התכנית המוצעת מכוח 10038



- תוספת 1.5 קומות חדשות. סה"כ 5.5 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי וממ"דים.
 - הבקשה לא מציעה חניות ליח"ד החדשות (סה"כ 3 יח"ד) - שלא בהתאם לתקן החניה סה"כ 7 ללא תוספת מקומות חניה.
 - 4. החריגות של התכנית ממדיניות תכנית אב למושבות:
 - התכנית חורגת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 בחריגה של 16.6 מ"ר בקומות החדשות מעבר למותר בתמ"א.
 - התוכנית מציעה 5.5 קומות חורגת ממדיניות תוכנית האב המאפשר בינוי של 4-5 קומות.
 - התכנית מציעה גובה מקסימלי +22.19 מ' מעל מפלס הכניסה 0.00, כאשר מפלס הכניסה נמצא כ-90 ס"מ יותר גבוהה ממפלס הרחוב. ולכן, המבנה בפועל כ-23 מ' גובה מעל מפלס הרחוב. גובה מוצע בחריגה משמעותית מאד מהגובה המקסימלי המותר של 13.5-16.5 מ'.
 - התכנית מציעה 160% בניה בחריגה מהמותר 120-145%.
- חשוב לציין כי כפי שרואים בשטח - לדוגמה גובה בנייה, גובה גדרות, סוג גדרות, ועוד - כל חריגה שמאושרת ע"י הוועדה, הינה בסיס לחריגות נוספות וגדולות יותר בעתיד. ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שהוגשה לוועדה ומבקש מהוועדה לא לאשר שום חריגות מעבר למה מותר מכוח תכנית אב למושבות.

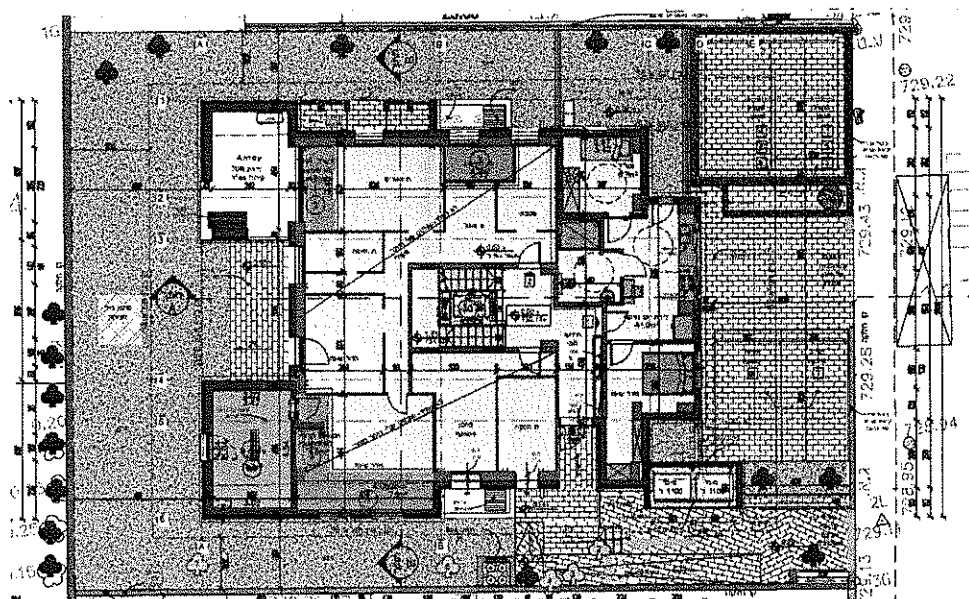
5. גדרות / חומות כלפי הרחוב

יש להימנע מהעמדת מערכות טכניות הפונות אל המדרכה ו/או בקרבת המדרכה על מנת להימנע מחומות / גדרות גבוהות כלפי המדרכה והמרחב הציבורי. אין לחרוג מעל הגובה המותר עפ"י תכנית אב למושבות של קיר בנוי נמוך וגדר שקופה מברזל עם גינון מעל. המינהל מתנגד לגדר הגבוהה המוצעת בתכנית, בגלל קרבת ארון מערכות ליד המדרכה.



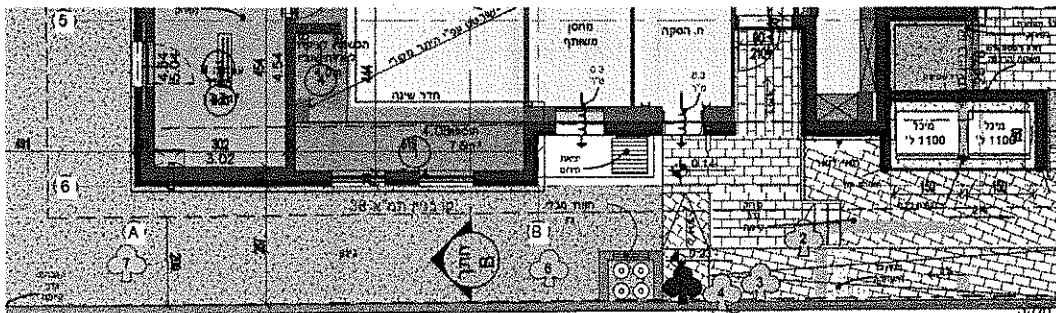
6. עצים לשימור ועקירה

חשוב לציין כי העצים הוותיקים נותנים את האופי המיוחד בשכונות ההיסטוריות. הנוף השכונתי הירוק מסתמך לרוב על עצים בוגרים בחצרות הפרטיות. כל פגיעה / עקירה של עצים בוגרים בחלקה פרטית, מהווה פגיעה בנוף, באופי ובאיכות השכונה כולה. עפ"י סקר העצים של התכנית, התכנית מציעה עקירה של מספר עצים בעלי ערך גבוה. גם אם תהיה שתילת עצים חדשה בתמורה לנעקרים, עדיין הנוף של השכונה נפגע קשות מאד. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לכריתה של עצים אשר לא בתחום הבנייה ולא מפריעים לבנייה.



לדוגמה, עצים מספר 2, 3, 4, נמצאים בתחום של רמפה ומעבר פתוח. **המינהל מתנגד לכריתה של העצים האלה ומבקש לסמן אותם לשימור ומבקש שינוי זעיר של תכנון הפיתוח והמעברים.**

כנ"ל עבור עצים מספר 6, 7 הנמצאים מחוץ לתחום הבנייה. **המינהל מתנגד לכריתה של העצים האלה ומבקש לסמן אותם לשימור.**



באופן עקרוני, אם יהיו עצים לכריתה, מינהל קהילתי גינות העיר תומך בהמלצת מהנדס העיר לשתילה של **עצים בוגרים** במרחקים של 3 מ' מעץ לעץ גם בשטחים הפרטיים, גם המרוצפים בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות של התכנית.

לסיכום, מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית כפי שהופקדה ומבקש את השינויים כפי שפורטו לעיל. על כלל שאר הנושאים, המנהל תומך בהמלצות מהנדס העיר לגבי גישה למקלט ציבורי, תשתיות, ניקוז מי נגר, תברואה, מערכות, פיתוח וכו'.

מודים מראש על התייחסות התנגדותינו ומבקשים להיות מוזמנים לדיון בוועדה על מנת להציג את עמדת המנהל.

בברכה,
 בשם הפורום האורבני גינות העיר,
 אדר' רונית לומברוז
 יו"ר הפורום



איש קשר:

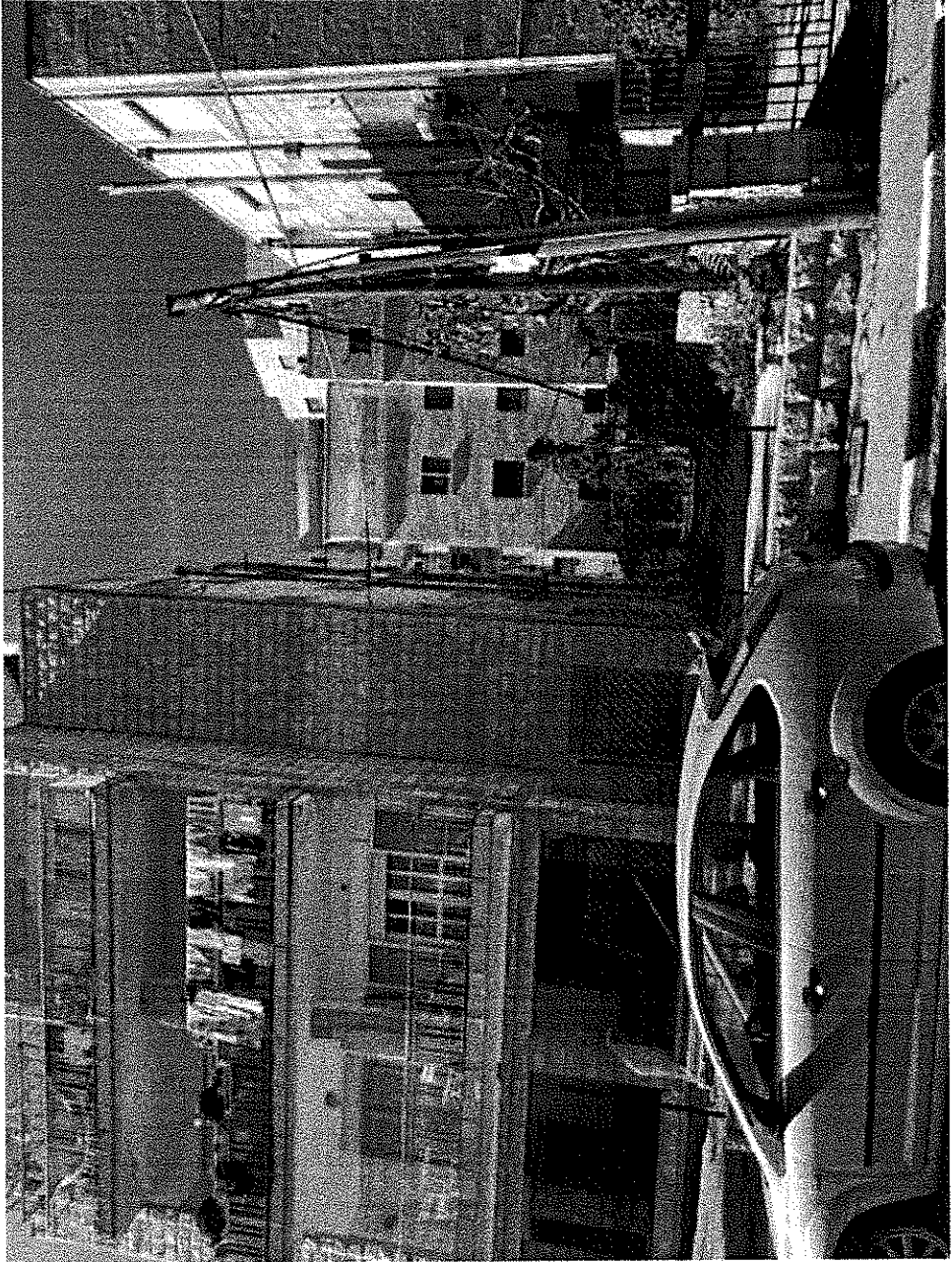
אדר' איליאס מסינס

מתכנן אורבני

מינהל קהילתי גינות העיר

0544-286998 / מייל: elias@ginothair.org.il

בית יהודית, עמק רפאים 12א, ירושלים 9310506





סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2022/0565.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות זיז, שינוי בקירות חזית וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמרם ג'יימס ררד סזאר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

פרץ ברנשטיין 7, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982			
2819	תחילת תוקף	17/06/1982			
3060	תחילת תוקף	20/01/1983			
3060	תחילת תוקף	20/01/1983			
3328	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

חלקה גדולה הכוללת מבנים מדורגים, 97 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

מפלס 2.80- דירה 2 תת חלקה 36: תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית מזרחית, מדרגות חיצוניות לכניסה לחצר קיימת, שינויים בפתחים.

מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 38: תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית מזרחית, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים.

מפלס +2.80 דירה 6 תת חלקה 40: תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית מזרחית, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים.

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

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

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

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: כן

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין 6 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן: עמודת ממ"דים לדירת 2, 4, 6 בחזית מזרחית מפלס -2.80 דירה 2 תת חלקה 36: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מדרגות חיצוניות לכניסה לחצר קיימת, שינויים בפתחים. מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 38: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים. מפלס +2.80 דירה 6 תת חלקה 40: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים. התכנית נדונה בעבר ונדחתה לצורך צמצום שטחים והסרת הקלות שאינן ניתנות לאישור. כעת התקבלה תכנית בה צומצמו שטחים כנדרש. ממ"ד – מבוקש בעמודה בתוך קווי בניין ובדומה להיתרים שאושרו בחלקה, אין מניעה לאשר

תוספת בניה- שטח הבניה מבוקש מכוח הקלה כמותית. 6% הקלה כמותית שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר. מרפסת זיז: מוצעת עבור דירה 3 ודירה 5 בחזית קדמית בתוך קווי בנין ובעומק של 1.80 מ' פורסמה הקלה לעומק המרפסת והוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבנין. אין מניעה לאשר. בינוי בשטח משותף מוצע מדרגות פיתוח בשטח משותף עבור דירה מס' 2 בבנין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבנין 7 כולו. התקבלו 6 הסכמות + 3 מבקשים. מהבנין נדרשות 4 הסכמות – יש 3 חתימות המבקשים + חתימה נוספת מהבנין סה"כ 4 כנדרש. בנוסף יש 5 חתימות. התקבלו 6 התנגדויות, שעיקרן: פגיעה באור וברוחה פגיעה בתשתיות בבנין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף		

הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבניין ותגרום לנזק בתשתיות צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי פגיעה בייחודיות המבנה ראשית יצוין כי תוספות אלה אינן התוספות הראשונות במתחם, אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה. זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט. לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואינן גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות. עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים. יידרש לשמוע את טענות הצדדים בוועדה לשמיעת ההתנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 ייעוד הקרקע: מגורים 2	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 3328, 3060 רקע לבקשה ביום 20/12/2023 התיק נדון בוועדה ונדחה מאחר ולא נמצא מקור זכויות לאשר את כל השטחים המבוקשים. לאחר וועדה התקבלה תכנית בה הוסרו חלק מהשטחים בהתאם להחלטת הוועדה. לא היה שינוי משמעותי בתכנון וע"כ לא נדרש פרסום מחדש. חוות דעת תכנונית סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 13/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: לפי נספח 3 קומות, בחלקה מותר עד 4 קומות מס' קומות מוצע: אין תוספת קומות בתכנית המתוקנת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 21.36 מ"ר, 7.12 מ"ר עבור כל אחת משלושת הדירות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10,000 במגרש מס' 2 מכוח תכנית 2819		

שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלה כמותית 6%: להלן פירוט ההקלה והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר. בינוי בשטח משותף מוצע מדרגות פיתוח בשטח משותף עבור דירה מס' 2 בבנין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבנין 7 כולו. התקבלו 6 הסכמות + 3 מבקשים. מהבנין נדרשות 4 הסכמות – יש 3 חתימות המבקשים + חתימה נוספת מהבנין סה"כ 4 כנדרש. בנוסף יש 5 חתימות נדרש לעדכן בהרמוניקה מאיזה בנין הדיירים שחתמו. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: ממ"ד : מוצע עבור דירות מס' 2, 4, 6 בעמודה מלאה. מבוקש בתוך קווי בנין ובדומה לממ"דים מאושרים נוספים בחלקה. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי		

הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בבנין 6 בעלי זכויות כאשר 3 מתוכם בעמודה הינם המבקשים- מהווה 2/3 הסכמה. מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית ובתוך קווי בניין. מרפסת זיז: מוצעת עבור דירה 3 ודירה 5 בחזית קדמית בתוך קווי בנין ובעומק של 1.80 מ' פורסמה הקלה: תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ – הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבנין. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 6 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבנין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: פגיעה באור וברוחה פגיעה בתשתיות בבנין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבנין ותגרום לנזק בתשתיות צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי פגיעה בייחודיות המבנה		

ראשית יצוין כי תוספות אלה אינן התוספות הראשונות במתחם, אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה. זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט. לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואין גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות. עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים. יידרש לשמוע את טענות הצדדים בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 09/10/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 26/10/2023 חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע: התקבל ביום 11/07/2023		
בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין 6 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן: בניית מעלית צמודה למבנה המשרתת עמודה אחת בבניין. עמודת ממ"דים לדירת 2, 4, 6 בחזית מזרחית. מפלס -2.80 דירה 2 תת חלקה 36: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מדרגות חיצוניות לכניסה לחצר קיימת ושינויים בפתחים. מפלס +0.00 דירה 4 תת חלקה 38: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית ושינויים בפתחים. מפלס +2.80 דירה 6 תת חלקה 40: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית ושינויים בפתחים.	20/12/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"ד – מבוקש בעמודה בתוך קווי בניין ובדומה להיתרים שאושרו בחלקה, אין מניעה לאשר. תוספת בניה – שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו-5% לנגישות. 6% הקלה כמותית שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. 5% בגין בניית מעלית תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור. הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ-9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות. לסיכום: מבוקשת שטח של 9.78 עבור כל יח"ד שטח זה חורג מהמותר. יש לצמצם את השטח ב-2.66 מ"ר כלומר ניתן לאשר שטח של 7.12 מ"ר בלבד. בינוי בשטח משותף – מוצע בינוי בשטח משותף בבניין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבניין 7 כולו. התקבלו חתימות כנדרש. יש לעדכן בהרמוניקה מאיזה בניין הדיירים שחתמו. התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:		

פגיעה באור וברוחה פגיעה בתשתיות בבניין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבניין ותגרום לנזק בתשתיות צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי פגיעה בייחודיות המבנה ראשית יצוין כי תוספות אלה הן אינן התוספות הראשונות במתחם אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה. זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט. לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואינן גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות. עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים. יידרש לשמוע את טענות הצדדים בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אך הדבר ייעשה לאחר קבלת תכנית מתוקנת ובחינה מחדש של מהות ההתנגדויות ביחס לתכנית מתוקנת. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	10/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין 6 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן: בניית מעלית צמודה למבנה המשרתת עמודה אחת בבניין עמודת ממ"דים לדירת 2, 4, 6 בחזית מזרחית מפלס 2.80- דירה 2 תת חלקה 36: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מדרגות חיצוניות לכניסה לחצר קיימת, שינויים בפתחים. מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 38: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים. מפלס 2.80+ דירה 6 תת חלקה 40: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים. ממ"ד – מבוקש בעמודה בתוך קווי בניין ובדומה להיתרים שאושרו בחלקה, אין מניעה לאשר תוספת בניה- שטחי הבניה מבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית ו5% לנגישות. 6% הקלה כמותית שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. 5% בגין בניית מעלית תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור. הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ-9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות.		

לסיכום: מבוקשת שטח של 9.78 עבור כל יח"ד שטח זה חורג מהמותר . יש לצמצם את השטח ב- 2.66 מ"ר כלומר ניתן לאשר שטח של 7.12 מ"ר בלבד. בינוי בשטח משותף מוצע בינוי בשטח משותף בבניין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבניין 7 כולו. התקבלו 6 הסכמות + 3 מבקשים. מהבניין נדרשות 4 הסכמות – יש 3 חתימות המבקשים + חתימה נוספת מהבניין סה"כ 4 כנדרש. בנוסף יש 5 חתימות נדרש לעדכן בהרמוניקה מאיזה בניין הדיירים שחתמו. התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה באור וברווחה פגיעה בתשתיות בבניין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבניין ותגרום לנזק בתשתיות צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי פגיעה בייחודיות המבנה ראשית יצוין כי תוספות אלה הן אינן התוספות הראשונות במתחם אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה.		

זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט. לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואין גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות. עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים. יידרש לשמוע את טענות הצדדים בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אך הדבר ייעשה לאחר קבלת תכנית מתוקנת ובחינה מחדש של מהות ההתנגדויות ביחס לתכנית מתוקנת. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3328 תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 2819, 3060 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	05/12/2023	חוות דעת תכנונית

אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 13/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: לפי נספח 3 קומות, בחלקה מותר עד 4 קומות מס' קומות מוצע: מוצעת בניית קומה חדשה לדירה קיימת האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: כן פורסמה הקלה: הקלה כמותית תוספת 2.5% משטח המגרש בשל הוספת קומה. – הקלה משינוי נספח בינוי - מאחר ובדירה הצמודה קיים בינוי דומה ניתן יהיה לאשר את הקלה אך זאת בכפוף להוכחת שטחים ובכפוף לאישור ראש צוות. תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 29.34 מ"ר, 9.78 מ"ר עבור כל אחת משלושת הדירות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10,000 במגרש מס' 2 מכוח תכנית 2819 שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כדלמן:		

6% הקלה כמותית 5% בגין בניית מעלית להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. 5% בגין בניית מעלית תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור. הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ-9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות. לסיכום: לא נמצא מקור זכויות למימוש כל שטחי הבניה המבוקשים יש לצמצם בכ- 2.66 מ"ר כלומר ניתן לאשר שטח של 7.12 מ"ר בלבד. בינוי בשטח משותף מוצע בינוי בשטח משותף בבניין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבניין 7 כולו. התקבלו 6 הסכמות + 3 מבקשים. מהבניין נדרשות 4 הסכמות – יש 3 חתימות המבקשים + חתימה נוספת מהבניין סה"כ 4 כנדרש.		

בנוסף יש 5 חתימות נדרש לעדכן בהרמוניקה מאיזה בניין הדיירים שחתמו. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: ממ"ד : מוצע עבור דירות מס' 2, 4, 6 בעמודה מלאה. מבוקש בתוך קווי בניין ובדומה לממ"דים מאושרים נוספים בחלקה. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בבניין 6 בעלי זכויות כאשר 3 מתוכם בעמודה הינם המבקשים- מהווה 2/3 הסכמה. מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית ובתוך קווי בניין. מרפסת זיז: מוצעת עבור דירה 3 ודירה 5 בחזית קדמית בתוך קווי בניין ובעומק של 1.85 מ' פורסמה הקלה: תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ - מאחר ומדובר במבנה מדורג רב דיירים, יש לתאם תכנון מול ראש צוות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן		

התקבלו 6 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: פגיעה באור וברווחה פגיעה בתשתיות בבניין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבניין ותגרום לנזק בתשתיות צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי פגיעה בייחודיות המבנה ראשית יצוין כי תוספות אלה הן אינן התוספות הראשונות במתחם אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה. זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט. לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואינן גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות. עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים. יידרש לשמוע את טענות הצדדים בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אך הדבר ייעשה לאחר קבלת תכנית מתוקנת ובחינה מחדש של מהות ההתנגדויות ביחס לתכנית מתוקנת. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 09/10/2023		

בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 26/10/2023 חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע: התקבל ביום 11/07/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218). תרשים זרימה בנושא נוהל בקרה הנדסית מעוגן במאגר ידע מקצועי.		
הקלה כמותית תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית. - הקלה כמותית תוספת 6% משטח המגרש. - תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ הקלה משינוי נספח בינוי. -	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8

9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
11	הגשת ערבות על סך 11,052 ש"ח בעבור שימור העצים למחלקת שפ"ע
12	תשלום היטל כספי על סך 3,023 ש"ח, למחלקת שפ"ע.

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין 6 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן:

עמודת ממ"דים לדירת 2, 4, 6 בחזית מזרחית

מפלס 2.80- דירה 2 תת חלקה 36: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מדרגות חיצוניות לכניסה לחצר קיימת, שינויים בפתחים.

מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 38: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים.

מפלס 2.80+ דירה 6 תת חלקה 40: תוספת שטח עיקרי וממ"ד, מרפסת זיז בחזית דרומית, שינויים בפתחים.

התכנית נדונה בעבר ונדחתה לצורך צמצום שטחים והסרת הקלות שאין ניתנות לאישור.

כעת התקבלה תכנית בה צומצמו שטחים כנדרש.

ממ"ד – מבוקש בעמודה בתוך קווי בניין ובדומה להיתרים שאושרו בחלקה, אין מניעה לאשר

תוספת בניה- שטח הבניה מבוקש מכוח הקלה כמותית.

6% הקלה כמותית

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה.

סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד.

המוצע תואם למותר.

מרפסת זיז:

מוצעת עבור דירה 3 ודירה 5 בחזית קדמית בתוך קווי בניין ובעומק של 1.80 מ'

פורסמה הקלה לעומק המרפסת והוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבניין.

אין מניעה לאשר.

בינוי בשטח משותף

מוצע מדרגות פיתוח בשטח משותף עבור דירה מס' 2 בבניין מס' 7, נדרשת הסכמת 2/3 מבניין 7 כולו.

התקבלו 6 הסכמות + 3 מבקשים.

מהבניין נדרשות 4 הסכמות – יש 3 חתימות המבקשים + חתימה נוספת מהבניין סה"כ 4 כנדרש.

בנוסף יש 5 חתימות.

התקבלו 6 התנגדויות, שיעקרו:

פגיעה באור וברוחה

פגיעה בתשתיות

בבניין קיים מקלט וע"כ אין צורך בבניית ממ"דים

המעלית תשרת רק חלק מהדיירים ומבוקשת בשטח משותף

הגדלת הדירות תגרום למשפחות גדולות להגיע לגור בבניין ותגרום לנזק בתשתיות

צמצום הפרסום שנעשה אינו חוקי

פגיעה בייחודיות המבנה

ראשית יצוין כי תוספות אלה אינן התוספות הראשונות במתחם, אלא תוספות דומות להיתרים שיצאו בחלקה.

זאת ועוד, לאור התקופה האחרונה הוכח הצורך במיגון דירתי וע"כ אין מניעה מלאשר בניית ממ"ד לכל דירה, למרות שבבניין ישנו מקלט.

לעניין המרפסות, הן מבוקשות בעמודה מלאה ואינן גובלות / מהוות פגיעה לדירות אחרות.

עם זאת, מאחר ובקשה זו כוללת הקלות. כמו כן מדובר במספר לא מועט של מתנגדים.

יִדְרֹשׁ לִשְׁמוֹעַ אֶת טַעֲנוֹת הַצַּדִּיקִים בְּוָעֵדָה לִשְׁמִיעַת הַהִתְנַגְדוּיוֹת.

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

תיק: 2022/0565.00
 מספר

תאריך: 12/03/2023
 הגשה: 17:07:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12282471	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אסטל	גוטליב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת שרת	משה נובומיסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6433072	054-2053231	estellegot@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
 בערך 100 מ

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעלית המתנגד ☒ במעלית
 בדגמי מפתח ☐ בזכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

תכנון הבנייה הוא על שטח ציבורי ואנו זאן פול ואסטל
 גוטליב מתנגדים לו בתוקף אך ליפני שבוע הגשתי התנגדות
 מפורטת לבניה בפרץ ברנשטיין 9, תיק מס' 1994/0591/00
 מסתבר שתענותי כי כל אחד מוסיף לו שטחים על חשבון.
 הציבורי מתאמתות. לא יתכן שעיריית ירושלים תאפשר
 בנייה המשנה לגמרי את אופי השכונה וההופכת את המתחם
 ל"סלאמס"אנו דורשים שיפסקו היתרים לבניות אלו
 המכערות את השכונה על חשבון שטח ציבורי. והפוגעות
 בערך הנכס שלנו בתודה אסטל וזאן פול גוטליב

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

תיק: 2022/0565.00
מספר

תאריך: 09/03/2023
הגשה: 17:18:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	37669132	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יעקב	אהרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת שרת	פרץ ברנשטיין

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8820933	koby.aharon75@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9692011	

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 באותו בניין עצמו

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בבעלות ☐ בסיכון

ג. מפתח ☐ מפתח

נימוקי ההתנגדות

מצורף בזאת התנגדות לבניה. צו רישום בית משותף נשלח בפנייה קודמת.

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

תיק: 2022/0565.00
מספר

תאריך: 14/03/2023
הגשה: 21:11:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	1498161	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יוסף ואילנה	ארלבוים

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רוממה	מנחם משיב

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7658078	ilanaer11@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	ארלבוים מנחם משיב 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 באותו בנין

ב. סמאטוס דירת המתנגד ☐ במעלות המתנגד ☒ בשכירות ☐ הדימי
מפתח ☐ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

הנימוקים כתובים בקובץ המצורף

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

תיק: 2022/0565.00
מספר

תאריך: 06/03/2023
הגשה 16:56:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	63053235	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	מרדכי	דאדון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
אופקים		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4650040	dadon1942@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
8754420	ד"ר מרדכי דאדון רח' אודם 11 אופקים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	מרדכי דאדון

תואר	דואר אלקטרוני
	dadon1942@walla.com

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
8754420	מרדכי דאדון, רחוב האודם 11 אופקים

נתונים

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

ב. טטאטס דירת המתנגד ☒ במרחק דירת המתנגד ☐ במרחק דירת המתנגד

בדמי מפתח ☐ בהכרזה ☐

נימוקי ההתנגדות

א. יחד עם עוד מתנגדים נוספים ששייכים לדור הדיירים הראשונים של האתר, הנני שוב שומע בתימהון ובכאב-לב ממש, איך כמה דיירים (ביניהם כאלה שכבר פגעו בדירתי) מבקשים מכם עכשיו היתרי-בנייה שמימוש יוסיף עוד לפגוע קשות באיכות-החיים שלנו באתר — אם חלילה תאשרו להם. אני, יחד עם המתנגדים הנוספים, נדהמים לראות שמדובר בתוספות-בנייה מופרזות במידותיהן, ובוודאי יהרסו לנו את מינימום הנוף שעוד קיים, וימנעו מאיתנו את מעט אור-השמש שעוד מגיע במשורה לחלק קטן של המרפסת, בעקבות בניית קודמות. ב. זאת ועוד : כבר עכשיו אין התשתיות באתר עומדות בצרכים של מספר הדיירים [סתימות ביוב ומים לרוב דורשות טיפול שוטף כמעט על בסיס רבעוני], קל-והומר כאשר אותם בעלי-דירות ישכירו את דירותיהם למשפחות מרובות-ילדים ... ברור לחלוטין שהתשתיות הנוכחיות יקרסו כמצב "שיגרת" על כל הסבל הכרוך בכך, סבל שבוודאי ייגרם לנו. ג. — בדיוק כמו שביום 21/2/2023 העליתי בפני הוועדה את נימוקי התנגדותי לבקשה מס' 1994/059.03, ומקווה למצוא אוזניים קשובות באמת — כך הנני מבקש עוד גם הפעם מהוועדה, שלא לאשר בשום פנים את הבקשה מס' 2022/0565.00

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

תיק: 2022/0565.00
מספר

תאריך: 08/03/2023
הגשה 14:31:18

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56807423	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	יצחק	שוויקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת שרת	פרץ ברנשטיין

מספר בית	דירה	ת.ד.
7	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6423034	052-4637140	itzhak.shweky@mail.huji.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9692011	פרץ ברנשטיין 7 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 6 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעלית המתנגד ☒ בשכירות ☐ בדייר בלתי חוקי ☐ בדייר חוקי

נימוקי ההתנגדות

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית 08.03.2023 ירושלים הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' תוספת בנייה, מרפסת זיז, שינוי בקירות 2022/0565.00 חזית, ממ"ד ומעלית חיצונית כתובת האתר: פרץ ברנשטיין רמת שרת ירושלים אני ד"ר יצחק שוויקי ת.ז. 7 מגיש בזאת התנגדות למושא הבקשה, 056807423 שבהיתר הבניה שבנדון. הנני בעלים של דירה בפרץ ברנשטיין 7. דירתי ממוקמת בבניין בו הוגשה הבקשה להיתר. נמוקי ההתנגדות: כללי: מדובר בבניין משותף ל-6 דיירים שהוא חלק ממבנה מרוכב (גוש 1 עם 49 דיירים מתוך שני גושים ובסה"כ 97 דיירים). סביב הבניין, חצר קטנה ומטופחת השייכת לששת הדיירים. הבניה בצדו המזרחי של הבניין ע"י מחצית מדיירי הבניין. תגזול חלק ניכר מהשטח המשותף של החצר תצמצם את הצד המזרחי של המבנה ותפגע בקווי הבניין הסימטריים לכון דרום. הבניה מיותרת נועדה להשביח דירות מרווחות בנות 4 חדרים במקור לדירות גדולות יותר. שלושת בעלי הדירה מגישי הבקשה אינם מתגוררים בדירות למעלה מ-20 שנה מחזיקים בנכסים למטרות הכנסה ולא למגורים של הבעלים עצמם. לכן אין להם כל עניין באיכות החיים של הדיירים הגרים בפועל במקום, אין להם עניין ברווחה, באסתטיקה ובחיי היום יום באתר. אתר זה ייחודי באופיו, שנים רבות העירייה התעקשה לא לבצע בו שינויים קנסה בסכומי עתק כל עברת בניה קלה לכאורה כולל הבאת החריגות לבתי דין. דריסת הרגל הראשונה באתר נעשתה בדרכי תחבולה ע"י דיירים בברנשטיין 9, שלצערי בנו וכעת גם הגישו בקשה נוספת להיתר נוסף להמשך בניה. לאחר הבניה שלהם, השאירו את האזור בו עשו את השיפוץ מוזנח ולא שקמו את התשתיות (גנון, ביוב וחשמל) כפי שהיו לפני הבניה למרות התחייבותם. הם יצרו תקדים, והגשת בקשות הפכה באתר להיות ככדור של"ג ומובלת ע"י בעלי אינטרסים בעבור אתנן כספי. במקביל מנסים בעלי אינטרסים אלו לדחוף למסלול של פינוי בנוי. נכון לרגע זה ללא הצלחה. 1. בניית ממ"ד: לבניין המשותף מקלט מרווח בשטח של כ-10 מטר מרובע שעונה על הצרכים, במרחק אפסי מכל אחת מששת הדירות בזמן חרום ולכן אין צורך קיומי לבניית ממ"ד. קיים פתרון מצוין למקרה חירום. 2. מרפסות זיז בניית מרפסות זיז לצד הדרומי פוגעת במבנה הסימטרי של הבניין תאלץ לכתות עצים בני למעלה מ-30 שנה תטיל צל על חלק מהגינה. המרפסות מיותרות. למבקשי הבקשה ישנן כבר מרפסות קיימות ואינם סובלים מסיטואציה בה הם כלואים בדירותיהם. בניית המרפסות תפגע באופן בוטה בזכותי ובזכות שאר השכנים להמשיך וליהנות מהרווחה שקיימת והנה ערך מוסף לאזור מגורים זה. 3. מעלית בניית מעלית ועוד בסמוך לממ"ד המתבקש, הנה תוספת חריגה נוספת לגזלת הרכוש המשותף של הבניין. המעלית תשרת אולי שני דיירים מכל הבניין. מדובר בבניין מדורג. הקומה השנייה הנה למעשה בגובה של קומה אחת מהקרקע. המעלית נועדה לשבח את נכס המבקשים בלבד ע"ח גזלת הרווחה שלי ורווחתם של הדיירים האחרים ללא יכולת שימוש של כל דיירי הבניין במעלית. 4. בניית תוספת עד לקומה השלישית הוספה של קומה שלישית מוסיפה שטח גג נוסף שייתוסף לעלויות תחזוקה שוטפות לרכוש המשותף ללא הצדקה.

למשל: איטום כשיהיה צורך, ניקיון שנתי וניקוז. אין הצדקה לכך. 5. הגדלת שטח הדירות הגדלת שטח הדירות תיצור בפועל סיטואציה לכניסת דיירים עם משפחות גדולות יותר. ישנו עומס תשתיתי על מערכות הביוב והניקוז של הקומפלקס וההוצאות השנתיות לטיפול והתחזוקה של המערכות שאינן עומדות בעומס הנו אסטרונומי כבר בימינו אנו מעל 20,000 ₪ בשנה. מערכות אלו תצטרכנה בעתיד שיקום שיושג על כלל הדיירים כולל אלו שלא הרחיבו את דירותיהם. הסיטואציה של חלוקת מיסי הועד ביחס לשטחי הדירות רק תוחמר. כבר היום כתוצאה מהיתר שניתן לברנשטיין 9 לבניית תוספת ישנה פגיעה בעומס התשתיתי. הפצת הודעות באשר להיתר הבניה מבקשי ההיתר. 6. באמצעות נציגם הגישו בקשה לא חוקית לגבי צמצום פרסום בחלקה כתוצאה מריבוי דיירים. דרישה זו נוגדת את החוק זאת ע"פ צו רישום בית משותף מיולי 2008 שהעתקו מצורף להתנגדות זו. לשימוש בהצהרה לא חוקית זו נעשה גם בבקשה הלא חוקית של המגשים בכניסה בברנשטיין 9 להמשך בניית מעלית ותוספות מרפסות זיו תיק מספר: 2022/5458.00. התכנית המוצעת בהיתר נשוא 2022/5458.00 בקשה זו עוסקת בהרחבת מבנה לצורך השבחת נכס למחצית מדיירי הבניין בברנשטיין 7 ופגיעה בזכותם של המחצית השנייה של הדיירים כולל אפשרות פוטנציאלית לירידת ערך הדירות כתוצאה משנמוך מרחב המחיה סביב הבניין בממדיו הקיימים אין כל הצדקה וצורך בהרחבה. בנוסף, התוכנית לא לוקחת בחשבון את התשתיות שאינן יכולות לתמוך בהעמסת אוכלוסייה כפועל יוצא להרחבה זו. בהתאם לכלל הנימוקים הנ"ל אני מבקש מהרשויות המוסמכות בעירייה לפעול על מנת למנוע פגיעה בכל הרבדים המורכבים: פגיעה בזכויות דיירים, נגישות, איכות חיים וסביבה ואני מבקש שלא לאשר ולתת היתר למגשי הבקשה. בכבוד רב, ד"ר איציק שוויקי פרץ ברנשטיין 7 רמת שרת ירושלים 9692011 סלול: 052-4637140

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

תיק: 2022/0565.00
מספר

תאריך: 10/03/2023
הגשה 18:16:13

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50626035	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	דניאל	פרץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת שרת	משה נובמיסקי

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7646041	daniperez22@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 5 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

שלום, הנני גר בביתי ברחוב נובומיסקי 3 דירה 1, כבר שלושה עשורים. לאחרונה אני נתקל בבקשות נוספות לבנות חלקים נוספים לדירות קיימות למול הבית הפרטי שלי. זוהי התנגדותי השנייה לעוד בקשה לבנייה. במידה והבניה המבוקשת הנ"ל תתקבל, לא תישאר פיסת אור שתיכנס לי הביתה, מה שיחשיך את הבית שלי בצורה ניכרת - דבר זה בהכרח יוריד את ערך הדירה ויוריד את איכות החיים שלי בבית. בנוסף, הבניה מול הבית שלי, תפגע בשטחים ציבוריים ותהרוס את חלקי הנוף האחרונים באזור. אני מבקש בכל לשון של בקשה לא לאפשר בניה זו!! הנני מתנגד נחרצות לאישור בניה זה! בברכה, דניאל פרץ

08.03.2023

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2022/0565.00 תוספת בנייה, מרפסת זיז, שינוי בקירות חזית, ממ"ד ומעלית חיצונית

כתובת האתר: פרץ ברנשטיין 7 רמת שרת ירושלים

אנו אופירה אהרן, ת.ז. 032289548, ויעקב אהרן, ת.ז. 037669132, מגישים בזאת התנגדות לבקשת היתר הבניה שבנדון. הננו בעלי דירה בפרץ ברנשטיין 7, אשר ממוקמת באותו בניין בו הוגשה הבקשה להיתר.

להלן נימוקי ההתנגדות:

התנגדות כללית:

1. פרץ ברנשטיין 7 הינו בניין משותף ל- 6 דיירים והוא חלק מאתר (גוש 1 עם 49 דיירים מתוך שני גושים ובסה"כ 97 דיירים). סביב הבניין, חצר קטנה ומטופחת השייכת לששת הדיירים. הבניה בצדו המזרחי של הבניין ע"י מחצית מדייריו תגזול חלק ניכר מהשטח המשותף של חצר הבניין, תצמצם את הצד המזרחי של המבנה ותפגע בקווי הבניין הסימטריים לכוון דרום. להדגיש כי הבניה המיותרת נועדה להשביח דירות מרווחות בנות 4 חדרים במקור לדירות גדולות יותר. שלושת בעלי הדירה מגישי הבקשה אינם מתגוררים בדירות למעלה מ- 20 שנה ומחזיקים בדירות למטרות הכנסה ולא למגורים של הבעלים עצמם. לאור זאת, אין לשלושת מגישי הבקשה כל עניין באיכות החיים של הדיירים הגרים בפועל בבניין וברווחתם, אין להם שום ענין בחיי היום יום באתר ובאסתטיקה של המקום.

2. אתר זה ייחודי באופיו, שנים רבות העירייה התעקשה לא לבצע בו שינויים ואף קנסה בסכומי עתק כל עברת בניה קלה לכאורה כולל הבאת החריגות לבתי דין.

3. דריסת הרגל הראשונה באתר נעשתה בדרכי תחבולה ע"י דיירים בברנשטיין 9, שלצערנו בנו וכעת גם הגישו בקשה נוספת להיתר נוסף להמשך בניה. לאחר הבניה שלהם, השאירו את האזור בו עשו את השיפוץ מוזנח ולא שקמו את התשתיות (גינון, ביוב וחשמל), כפי שהיו לפני הבניה, למרות התחייבותם. הם יצרו תקדים בעייתי ומאז התרבו הבקשות להיתר באתר, אשר מובלות ע"י בעלי אינטרסים בעבור רווח כספי.

במקביל מנסים בעלי אינטרסים אלו לדחוף למסלול של פינוי בנוי באתר. נכון לרגע זה ללא הצלחה.

פירוט הנימוקים:

1. בניית ממ"ד:

לבניין המשותף מקלט מרווח בשטח של כ- 20 מטר מרובע שעונה על הצרכים בזמן חירום והינו במרחק אפסי מכל אחת מששת הדירות, ולכן אין צורך קיומי לבניית ממ"ד.

2. מרפסות זיז

בניית מרפסות זיז לצד הדרומי פוגעת במבנה הסימטרי של הבניין, תאלץ לכרות עצים בני למעלה מ- 30 שנה ותטיל צל על חלק מהגינה. המרפסות מיותרות - למבקשי הבקשה, שכאמור, אף מהם לא מתגורר מזה שנים בדירות עצמן, ישנן כבר מרפסות קיימות שהשוכרים בשלושת הדירות נהנים מהן. בניית המרפסות הנוספות תפגע באופן בוטה בזכותנו ובזכות שאר השכנים בבניין להמשיך וליהנות מהרווחה שקיימת והנה ערך מוסף לאזור מגורים זה.

3. מעלית

בניית מעלית ועוד בסמוך לממ"ד המתבקש, הנה תוספת חריגה נוספת לגזילת הרכוש המשותף של הבניין. המעלית תשרת אולי שני דיירים מכל הבניין אשר מונה 6 דיירים. מדובר בבניין מדורג - הקומה השנייה הנה למעשה בגובה של קומה אחת מהקרקע, כאשר הקומה הראשונה הינה קומה אחת מתחת לפני הקרקע. המעלית נועדה לשבח את נכס המבקשים בלבד ע"ח גזלת הרווחה שלנו ורווחתם של הדיירים האחרים, ללא יכולת שימוש של כל דיירי הבניין במעלית.

4. בניית תוספת עד לקומה השלישית

הוספה של קומה שלישית מוסיפה שטח גג נוסף שייתוסף לעלויות תחזוקה שוטפות לרכוש המשותף ללא הצדקה. למשל: איטום כשיהיה צורך, ניקיון שנתי וניקוז. אין שום הצדקה לכך ואנו מתנגדים לכך בתוקף.

5. הגדלת שטח הדירות

הגדלת שטח שלוש הדירות תיצור בפועל סיטואציה לכניסת דיירים שוכרים עם משפחות גדולות יותר. ישנו עומס תשתיתי על מערכות הביוב והניקוז של הקומפלקס וההוצאות השנתיות לטיפול והתחזוקה של המערכות שאינן עומדות בעומס הנו אסטרונומי כבר בימינו אנו - מעל 20,000 ₪ בשנה. מערכות אלו תצטרכנה בעתיד שיקום שיושת על

כלל הדיירים כולל אלו שלא הרחיבו את דירותיהם. הסיטואציה של חלוקת מיסי הועד ביחס לשטחי הדירות רק תוחמר. כבר היום כתוצאה מההיתר שניתן לברנשטיין 9 לבניית תוספת ישנה פגיעה בעומס התשתית.

6. הפצת הודעות באשר להיתר הבניה

מבקשי ההיתר באמצעות נציגם הגישו בקשה לא חוקית לגבי צמצום פרסום בחלקה כתוצאה מריבוי דיירים. דרישה זו נוגדת את החוק זאת ע"פ צו רישום בית משותף מיולי 2008 שהעתקו מצורף להתנגדות זו. שימוש בהצהרה לא חוקית זו נעשה גם בבקשה הלא חוקית של המגשים בכניסה בברנשטיין 9 להמשך בניית מעלית ותוספות מרפסות זיז תיק מספר: 2022/5458.00.

לסיכום,

התוכנית המוצעת בבקשת היתר זו עוסקת בהרחבת מבנה לצורך השבחת נכס למחצית מדיירי הבניין ברנשטיין 7 ופגיעה ממשית בפועל בזכותם ורווחתם של המחצית השנייה של הדיירים, כולל אפשרות פוטנציאלית לירידת ערך הדירות כתוצאה מצמצום מרחב המחיה סביב הבניין בממדיו הקיימים.

אין לבניה זו שום הצדקה והדבר אינו כורח המציאות כלל.

בנוסף, התוכנית לא לוקחת בחשבון את התשתיות שאין יכולות לתמוך בהעמסת אוכלוסייה כפועל יוצא להרחבה זו.

בהתאם לכלל הנימוקים הנ"ל אנו מבקשים מהרשויות המוסמכות בעירייה לפעול, על מנת למנוע פגיעה בכלל הרבדים המורכבים: פגיעה בזכויות דיירים, נגישות, איכות חיים וסביבה ואנו מבקשים לא לאשר היתר למגשי הבקשה.

בכבוד רב,

אופירה ויעקב אהרן,

פרץ ברנשטיין 7, רמת שרת

ירושלים 9692011

טל' 0503682284, 0548820933

08.03.2023

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה

מס' 2022/0565.00 תוספת בניה, מרפסת זיז, שינוי בקירות חזית, ממ"ד ומעלית חיצונית

כתובת האתר: פרץ ברנשטיין 7 רמת שרת ירושלים

אני ד"ר יצחק שוויקי ת.ז. 056807423, מגיש בזאת התנגדות למושא הבקשה שבהיתר הבניה שבנדון. הנני בעלים של דירה בפרץ ברנשטיין 7. דירתי ממוקמת בבניין בו הוגשה הבקשה להיתר.

נמוקי ההתנגדות:

כללי:

מדובר בבנין משותף ל-6 דיירים שהוא חלק ממבנה מרוכב (גוש 1 עם 49 דיירים מתוך שני גושים ובסה"כ 97 דיירים). סביב הבנין, חצר קטנה ומטופחת השייכת לששת הדיירים. הבניה בצדו המזרחי של הבנין ע"י מחצית מדיירי הבנין. תגזול חלק ניכר מהשטח המשותף של החצר תצמצם את הצד המזרחי של המבנה ותפגע בקווי הבנין הסימטריים לכונן דרום. הבניה מיותרת נועדה להשביח דירות מרווחות בנות 4 חדרים במקור לדירות גדולות יותר. שלושת בעלי הדירה מגישי הבקשה אינם מתגוררים בדירות למעלה מ-20 שנה מחזיקים בנכסים למטרות הכנסה ולא למגורים של הבעלים עצמם. לכן אין להם כל עניין באיכות החיים של הדיירים הגרים בפועל במקום, אין להם עניין ברווחה, באסתטיקה ובחיי היום יום באתר.

אתר זה ייחודי באופיו, שנים רבות העירייה התעקשה לא לבצע בו שינויים קנסה בסכומי עתק כל עברת בניה קלה לכאורה כולל הבאת החריגות לבתי דין.

דריסת הרגל הראשונה באתר נעשתה בדרכי תחבולה ע"י דיירים בברנשטיין 9, שלצערי בנו וכעת גם הגישו בקשה נוספת להיתר נוסף להמשך בניה. לאחר הבניה שלהם, השאירו את האזור בו עשו את השיפוץ מוזנח ולא שקמו את התשתיות (גגון, ביוב וחשמל) כפי שהיו לפני הבניה למרות התחייבותם. הם יצרו תקדים, והגשת בקשות הפכה באתר להיות ככדור של"ג ומובלת ע"י בעלי אינטרסים בעבור אתנן כספי. במקביל מנסים בעלי אינטרסים אלו לדחוף למסלול של פינוי בנוי. נכון לרגע זה ללא הצלחה.

1. בניית ממ"ד:

לבנין המשותף מקלט מרווח בשטח של כ-10 מטר מרובע שעונה על הצרכים, במרחק אפסי מכל אחת מששת הדירות בזמן חרום ולכן אין צורך קיומי לבניית ממ"ד. קיים פתרון מצוין למקרה חירום.

2. מרפסות זיז

בניית מרפסות זיז לצד הדרומי פוגעת במבנה הסימטרי של הבנין תאלץ לכרות עצים בני למעלה מ-30 שנה תטיל צל על חלק מהגינה. המרפסות מיותרות. למבקשי הבקשה ישנן כבר מרפסות קיימות ואינם סובלים מסיטואציה בה הם כלואים בדירותיהם. בניית המרפסות תפגע באופן בוטה בזכותי ובזכות שאר השכנים להמשיך ולהנות מהרווחה שקיימת והנה ערך מוסף לאזור מגורים זה.

3. מעלית

בניית מעלית ועוד בסמוך לממ"ד המתבקש, הנה תוספת חריגה נוספת לגזלת הרכוש המשותף של הבנין. המעלית תשרת אולי שני דיירים מכל הבנין. מדובר בבנין מדורג. הקומה השנייה הנה למעשה בגובה של קומה אחת מהקרקע. המעלית נועדה לשבח את נכס המבקשים בלבד ע"ח גזלת הרווחה שלי ורווחתם של הדיירים האחרים ללא יכולת שימוש של כל דיירי הבנין במעלית.

4. בניית תוספת עד לקומה השלישית
הוספה של קומה שלישית מוסיפה שטח גג נוסף שייתוסף לעלויות תחזוקה שוטפות לרכוש המשותף ללא הצדקה. למשל: איטום כשיהיה צורך, ניקיון שנתי וניקוז. אין הצדקה לכך.

5. הגדלת שטח הדירות
הגדלת שטח הדירות תיצור בפועל סיטואציה לכניסת דיירים עם משפחות גדולות יותר. ישנם עומס תשתיתי על מערכות הביוב והניקוז של הקומפלקס וההוצאות השנתיות לטיפול והתחזוקה של המערכות שאינן עומדות בעומס הנו אסטרונמי כבר בימינו אנו מעל 20,000 ₪ בשנה. מערכות אלו תצטרך בעתיד שיקום שיושג על כלל הדיירים כולל אלו שלא הרחיבו את דירותיהם. הסיטואציה של חלוקת מיסי הועד ביחס לשטחי הדירות רק תוחמר. כבר היום כתוצאה מהיתר שניתן לברנשטיין 9 לבניית תוספת ישנה פגיעה בעומס התשתיתי.

6. הפצת הודעות באשר להיתר הבניה
מבקשי ההיתר באמצעות נציגם הגישו בקשה לא חוקית לגבי צמצום פרסום בחלקה כתוצאה מריבוי דיירים. דרישה זו נוגדת את החוק זאת ע"פ צו רישום בית משותף מיולי 2008 שהעתקו מצורף להתנגדות זו. שימוש בהצהרה לא חוקית זו נעשה גם בבקשה הלא חוקית של המגשים בכניסה בברנשטיין 9 להמשך בניית מעלית ותוספות מרפסות ז"ז תיק מספר: 2022/5458.00.

לסיכום,
התכנית המוצעת בהיתר נשוא בקשה זו עוסקת בהרחבת מבנה לצורך השבחת נכס למחצית מדיירי הבנין בברנשטיין 7 ופגיעה בזכותם של המחצית השנייה של הדיירים כולל אפשרות פוטנציאלית לירידת ערך הדירות כתוצאה משנמוך מרחב המחיה סביב הבנין בממדיו הקיימים אין כל הצדקה וצורך בהרחבה. בנוסף, התוכנית לא לוקחת בחשבון את התשתיות שאינן יכולות לתמוך בהעמסת אוכלוסייה כפועל יוצא להרחבה זו. בהתאם לכלל הנימוקים הנ"ל אני מבקש מהרשויות המוסמכות בעירייה לפעול על מנת למנוע פגיעה בכל הרבדים המורכבים: פגיעה בזכויות דיירים, נגישות, איכות חיים וסביבה ואני מבקש שלא לאשר ולתת היתר למגשי הבקשה.

בכבוד רב, ד"ר איציק שוויקי
פרץ ברנשטיין 7 רמת שרת
ירושלים 9692011
סלולר: 052-4637140

חוק המקרקעין, תשכ"ט
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח על רישום מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
 ב- ירושלים
 תיק ב. מ. : 14923...
 שטר מס' :

גוש : 30193
 חלקה : 3
 שטח החלקה : 11,512.00 מ"ר

כתובת : מבנה I רחוב דוד מרץ 12, 10 רחוב ברנשטין 7, 9
 רחוב נובומינסקי 5, 3, 1 רחוב ברנשטין 3
 מבנה II רחוב דוד מרץ 8, 6, 4, 2
 רחוב נובומינסקי 8, 6, 4, 2
 רחוב זילברג 4

ירושלים

"להלן המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית
 שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון
 מוסכם :

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק :

ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם
 לסעיפים 62 ו- 63 לחוק :

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 (ג) לתקנות
 המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום
 התקנון המוסכם כדלהלן :-

1. תאור הבית

מספר יחידות	מספר קומות	מספר כניסות	מספר אגמים	מבנה	
49	4	8	אין	I	
48	4	9	אין	II	
97		17			סה"כ



צ מ י ר ד י ר ת				חלקים ברכוש המשותף	ק ו מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ'ר	מספר חלקת משנה	כני' מס' מבנה אבן	מס' מבנה
שטח במ'ר	צבע בתשיט	מסומן בתשיט	ת א ר							
11.50 35.35	אדום אדום	ס"ג קפ"ו	חניה גג רעפים	14/974	קרקע	דירה	129.65	3/1	א'	I
11.50 11.40 22.15	צהוב צהוב צהוב	ס"ד קס"א קפ"ז	חניה מרפסת לא מקורה גג רעפים	12/974	קרקע	דירה	117.05	3/2	א'	I
11.50 3.05 10.15	סגול סגול סגול	ס"ח ח רפ"א	חניה מחסן גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה	120.95	3/3	א'	I
11.50 4.95 15.15	תכלת תכלת תכלת	ס"ו ה קפ"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/4	א'	I
11.50 12.25	אדום אדום	ס"ט רי"ט	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	93.45	3/5	א'	I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	ס"ז ר"כ	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	92.60	3/6	א'	I
11.50 3.05 23.20	ירוק ירוק ירוק	ס"ח ז רמ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה	65.15	3/7	א'	I
11.50 22.15	אדום אדום	פ"א ק"צ	חניה גג רעפים	12/974	ראשונה	דירה	118.00	3/8	ב'	I



צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ'ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ'ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	ת א ר								
11.50 20.60	צהוב צהוב	פ קס"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/9	ב'		I
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	ע"ח ס קפ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/10	ב'		I
11.50 3.05 15.15	תכלת תכלת תכלת	ע"ז י"א קפ"ס	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/11	ב'		I
11.50 3.05 17.50	אדום אדום אדום	ע"ס י רמ"ד	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	127.05	3/12	ב'		I
11.50 14.30	צהוב צהוב	ע"ו ב	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.50	3/13	ב'		I
11.50 3.05 23.20	ורוד ורוד ורוד	פ"ב י"ב רמ"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	65.30	3/14	ב'		I
11.50 33.15	אדום אדום	ע"א קס"ג	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/15	ג'		I
11.50 33.15	צהוב צהוב	ע"ה קס"ד	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/16	ג'		I



צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	היחידה תאור	ש"כ הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	צ"ב י"ג קצ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/17	ג'		I
11.50 3.05 15.15	תכלת תכלת תכלת	פ"ה י"ד קצ"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	103.20	3/18	ג'		I
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	ע"ד ט"ז רכ"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	11/974	שנייה	דירה	108.85	3/19	ג'		I
11.50 12.25	צהוב צהוב	ע"ג רכ"ג	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	93.45	3/20	ג'		I
11.50 3.05 23.20	סגול סגול סגול	ע"ב ט"ו דמ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה	64.45	3/21	ג'		I
11.50 20.60	אדום אדום	פ"ג קס"ה	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/22	ד'		I
11.50 22.15	צהוב צהוב	ק קצ"ה	חניה גג רעפים	12/974	ראשונה	דירה	117.05	3/23	ד'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	ק"ב ל"ב קצ"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/24	ד'		I



צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק ו ה	היחידה תאור	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתשיט	מסומן בתשיט	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	תכלת תכלת תכלת	ע ל"א קצ"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/25	ד'		I
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	צ"ט ל"ג רכ"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/26	ד'		I
11.50 12.25	סגול סגול	ק"א רכ"ה	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/27	ד'		I
11.50 3.05 23.20	תכלת תכלת תכלת	פ"ד ל"ד רמ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/28	ד'		I
11.50 22.15	אדום אדום	פ"ו קצ"ח	חניה גג דעפים	12/974	ראשונה	דירה	117.40	3/29	ה'		I
11.50 20.60	צהוב צהוב	פ"ז קס"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/30	ה'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	פ"ט כ קצ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.60	3/31	ה'		I
11.50 3.05 9.15	תכלת תכלת תכלת	פ"ח י"ח קצ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	110.45	3/32	ה'		I



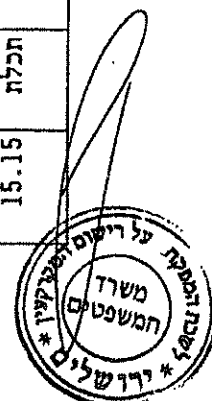
צ מ י ר ו י ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	היחידה תאור	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בחוץ	מסומן בחוץ	ת א ר								
11.50 4.95 17.50	אדום אדום אדום	צ"א י"ז ר"נ	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	125.55	3/33	ה'		I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	צ י"ט רנ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	94.35	3/34	ה'		I
11.50 22.15	אדום אדום	צ"ג ר"א	חניה גג רעפים	13/974	קרקע	דירה	129.70	3/35	ר'		I
11.50 33.15	צהוב צהוב	צ"ד קס"ז	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/36	ר'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	צ"ו כ"ב קצ"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/37	ר'		I
11.50 3.05 9.15	חבלת חבלת חבלת	צ"ה כ"ד ר	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	110.45	3/38	ר'		I
11.50 4.95 17.50	אדום אדום אדום	צ"ח כ"א רנ"ג	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שנייה	דירה	126.15	3/39	ר'		I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	צ"ז כ"ג רנ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	93.45	3/40	ר'		I



צ א ר י י ו ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ הרצפה שטח במ'ר	מספר חלקת משנה	כנ"י	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ'ר	צבע כחשיט	מסומן בתשיט	ת א ר								
15.00 20.60	אדום אדום	ק"ז קס"ח	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/41	ז'		I
3.05 20.60	סגול סגול	כ"ח קס"ט	מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/42	ז'		I
11.50 3.05 9.15	ירוק ירוק ירוק	קנ"ט כ"ט ר"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	112.50	3/43	ז'		I
11.50 3.05 10.15	חבלת חבלת חבלת	ק"י ל א	חניה מחסן גג רעפים	11/974	שנייה	דירה	120.95	3/44	ז'		I
11.50 4.95 15.20	כתום כתום כתום	ק"ח כ"ז רכ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	94.70	3/45	ז'		I
15.20	צהוב	רכ"ט	מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה	93.50	3/46	ז'		I
11.50 21.65	ורוד ורוד	ק"ס ק"ע	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	91.95	3/47	ח'		I
15.00 15.25	תכלת תכלת	ק"ב ר"ג	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.10	3/48	ח'		I
11.50 2.10 17.50	צהוב צהוב צהוב	ק"א כ"ג ר"ל	חניה מחסן גג רעפים	11/974	שלישית	דירה	110.80	3/49	ח'		I



צ מ י ר י ת											
שטח במ"ר	צבע בחשיט	מסומן בחשיט	ת א ר	חלקים ברכוש המשותף	ק ו מ ה	תאור היחידה	ס"כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
11.50 21.65	אדום אדום	ק"ה קע"א	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	92.50	3/50	א'		II
11.50 1.25 15.25	ירוק ירוק ירוק	ק"ד ל"ה ר"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.25	3/51	א'		II
11.50 14.30	אדום אדום	ק"ג ג	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.80	3/52	א'		II
11.50 2.10 23.20	סגול סגול סגול	ק"ר ל"ר ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/53	א'		II
11.50 20.60	אדום אדום	קכ"א קע"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/54	ב'		II
11.50 20.60	צהוב צהוב	ק"כ קע"ג	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/55	ב'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	ק"ח ל"ח ר"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/56	ב'		II
11.50 4.95 15.15	הכלת הכלת הכלת	ק"ז ל"ז ר"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/57	ב'		II



3/19/73

צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	היחידה חאור	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כנ"י	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 3.05 7.40 8.95	אדום אדום אדום אדום	ק"ט ל"ט רל"א כ"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	102.35	3/58	כ"י		II
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	קכ"ב מ רל"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/59	כ"י		II
11.50 10.30 10.45	אדום אדום אדום	קכ"ז קע"ד קע"ה	חניה מרפסת לא מקורה גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה	106.80	3/60	ג'י		II
22.15	סגול	ר"ט	גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה	117.05	3/61	ג'י		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	קכ"ה ס ר"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.50	3/62	ג'י		II
11.50 4.95 15.15	ורוד ורוד ורוד	קכ"ד נ"ט ר"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/63	ג'י		II
11.50 3.05 15.20	כתום כתום כתום	קכ"ו ס"ב רל"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	93.80	3/64	ג'י		II
11.50 14.30	צהוב צהוב	קכ"ח קי"ג	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.50	3/65	ג'י		II



צ מ י ר י ר ת				חלקים ברכוש המשותף	ק ר מ ה	תאור היחידה	ס'כ הרצפה שטח במ"ר	מספר חלקת משנה	כני. מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בחדר	מסומן בתשריט	ת א ר							
11.50 3.05 23.20	חכלת חכלת חכלת	קב"ג ס"א רמ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/66	ג'	II
11.50 20.75	צהוב צהוב	ק"ל קע"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	92.90	3/67	ד'	II
11.50 1.25 15.25	חכלת חכלת חכלת	קל"ג נ"ז ר"י	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.10	3/68	ד'	II
11.50 14.30	ורוד ורוד	קל"א רמ"ה	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	106.90	3/69	ד'	II
11.50 2.10 23.20	סגול סגול סגול	קל"ב נ"ח רמ"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/70	ד'	II
11.50 21.65	אדום אדום	קמ"ט קע"ז	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.40	3/71	ה'	II
11.50 15.25	ירוק ירוק	ק"נ רי"א	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	104.15	3/72	ה'	II
11.50 14.30	ורוד ורוד	קנ"א מ"א	חניה גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	124.05	3/73	ה'	II
11.50 23.20 2.10	ירוק ירוק ירוק	קנ"ז רמ"ב מ"ב	חניה מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	66.50	3/74	ה'	II



צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתשיט	מסומן בתשיט	ת א ר								
20.60	אדום	קע"ח	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	94.00	3/75	ר'		II
20.60	צהוב	קע"ט	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/76	ר'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק	קמ"ד מ"ד ר"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/77	ר'		II
11.50 3.05 15.15	תכלת	קמ"ב מ"ה ר"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/78	ר'		II
11.50 4.95 17.50	אדום	קמ"א מ"ג רנ"ב	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	125.25	3/79	ר'		II
11.50 12.25	צהוב	קמ"ג רל"ה	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/80	ר'		II
11.50 3.05 23.20	כתום	קמ"ו מ"ו רנ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/81	ר'		II
11.50 20.60	אדום	קל"ז ק"פ	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/82	ז'		II
20.60	צהוב	קפ"א	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/83	ז'		II



צ מ י ד י ר ה				חלקים ברכוש המשותף	ק ו ה	היחידה האור	ס"כ שטח הדפסה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתעריט	מסומן בתעריט	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	קל"ד נ"ג רי"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/84	ד'		II
11.50 3.05 15.15	תכלת תכלת תכלת	קל"ו נ"ד רס"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/85	ד'		II
11.50 12.25	אדום אדום	קל"ה רל"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	109.45	3/86	ד'		II
11.50 3.05 15.20	כתום כתום כתום	קל"ח נ"ה רל"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/87	ד'		II
11.50 3.05 23.20	ירוק ירוק ירוק	קל"ט נ"ו רל"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/88	ד'		II
11.50 21.65	אדום אדום	קמ"ז קפ"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.40	3/89	ח'		II
1.25 15.25 11.50	ירוק ירוק ירוק	מ"ז רס"ז קט"ז	מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.80	3/90	ח'		II
11.50 2.10 28.50	ורוד ורוד ורוד	קט"ו פ"ח רל"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	11/974	שלישית	דירה	109.15	3/91	ח'		II



צ מ י ר ת												
שטח במ'ר	צבע בחדשית	מסומן בחדשית	ת א ר		חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ'ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
11.50 33.15	אדום אדום	קנ"ג קפ"ג	חניה מרפסת לא מקורה		13/974	מרתף קרקע	דירת קוטג'	121.15	3/92	ס'		II
11.50 33.15	צהוב צהוב	קנ"ו קפ"ד	חניה מרפסת לא מקורה		11/974	קרקע	דירה	93.10	3/93	ס'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	קנ"ד נ"ב רי"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה		10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/94	ס'		II
11.50 4.95 15.15	תכלת תכלת תכלת	קנ"ה מ"ט רי"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה		10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/95	ס'		II
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	קנ"ג נ"א דל"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה		11/974	שנייה	דירה	107.10	3/96	ס'		II
11.50 3.05 15.20	סגול סגול סגול	קנ"ב נ ר"מ	חניה מחסן מרפסת לא מקורה		9/974	שנייה	דירה	92.60	3/97	ס'		II

הרכוש המשותף יקבל מספר 3/0

כתובת:.....

מבנה I רחוב דוד מרץ

12, 10

רחוב ברנשטין 7, 9

מבנה II רחוב דוד מרץ

5, 3, 1

רחוב ברנשטין 3

מבנה II רחוב דוד מרץ

8, 6, 4, 2

רחוב ברנשטין 3

מבנה II רחוב דוד מרץ

8, 6, 4, 2

רחוב ברנשטין 3

רחוב זילברג 4

4

רחוב ברנשטין 3



2. הבעלות
הבעלות על כל הדירות, לרבות העמידויות הנ"ל והחלקים ברכוש המשותף, ירשמו בשמות ובחלקים כדלקמן:

חלקים	מספר זיהוי	ה בע ל י ם
בשלמות		רשות הפיתוח

3. על חלקת הרכוש המשותף תרשמה הערות ותאוצרנה כדף הרישום של כל דירה ודירה:
א. הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון. קיימת תוכנית מפורטת מס' 2819 כפי שנרשמה ביום 14/10/1981 שטר מס' 5511.
ב. הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון. קיימת תוכנית מפורטת מס' 2819 כפי שנרשמה ביום 20/05/1982 שטר מס' 3746.

4. כדף הרישום של יחידה 3/69 יש לרשום הערה על הגבלת כשרות סעיף 129 לטובת סיקרון חיים ת.ז. מס' 845610, תיק תמש 24040/03 בימ"ש לענייני משפחה ירושלים צו מיום 26/02/2004, על ההערה של אברהם קמחי כפי שנרשמה ביום 10/02/2005 לפי שטר מס' 3105-1.

5. הערות אזהרה
בדפי הרישום של הדירות המפורטות להלן יש לרשום הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט (1969) כדלהלן:

מיום	שנרשמה לפי שטר מס'	סכום והלוואה ב ש.ח.	ה ל ו ם	ת ר ש ם א ז ה ר ה ל ט ו ב ח	כדף רירה מס' משנה
18/07/85	5450	✓		אכרזם קמחי	3/69
18/07/85	5451			בנימיני לוי	3/2
18/07/85	5452			משה דוד הרלינג	3/94
18/07/85	5454	✓		משה טקלר חנה טקלר	3/21
18/07/85	5455			בן ציון לורי סני לורי	3/24
30/07/85	5610			יגאל שקולניק נעמי שקולניק	3/15
30/07/85	5611			מרדכי דודן אריאלה דודן	3/30
30/07/85	5612			חביב בר כוכבא יהוריה בר כוכבא	3/92



מיום	שנשעה לפי שטר מס'	סכום והלוואה ב ש.ח.	ה ל ו ר ה	ת ר ש מ א ז ה ר ה ל ט ו ב ת	כדף דירה מס' משנה
30/07/85	5615			כועז נהרי רפה נהרי	3/32 ✓
30/07/85	5616			פנינה פורה אורון פורה רבקה פורה	3/5 ✓
30/07/85	5617			אשר קאופמן יוסטינה קאופמן	3/7 ✓
30/07/85	5620			קלמן סיורו דחל סיורו	3/14 ✓
04/02/86	763			קלמן שטיצר ציפורה שטיצר	3/86 ✓

6 . תקנון
בדף הרישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם"

7 . נציגות
בחוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את ה':

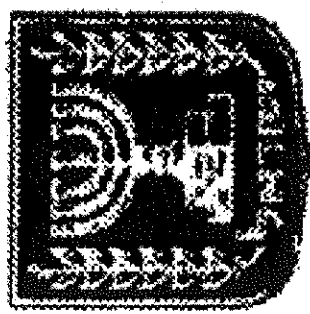
שם פרטי	שם משפחה	מספר זיהוי	כ ת ו ב ת
אברהם	דביר	065278988	מקוה ישראל 23 תל אביב

לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

ביום 2 חודש _____ החשט"ר
ביום 6 חודש _____ 2005

צו רישום זה ניתן בירושלים





על ההתחום

בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו כיום וכשעה המצוינים,

משרד המשפטים

מצרף המעטים (חת"מ) מוסדית).

08.03.2023

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית ירושלים הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בניה

מס' 2022/0565.00 תוספת בנייה, מרפסת זיז, שינוי בקירות חזית, ממ"ד ומעלית חיצונית

כתובת האתר: פרץ ברנשטיין 7 רמת שרת ירושלים

אני ד"ר יצחק שוויקי ת.ז. 056807423, מגיש בזאת התנגדות למושא הבקשה שבהיתר הבניה שבנדון. הנני בעלים של דירה בפרץ ברנשטיין 7. דירתי ממוקמת בבניין בו הוגשה הבקשה להיתר.

נמוקי ההתנגדות:

כללי:

מדובר בבניין משותף ל-6 דיירים שהוא חלק ממבנה מרוכב (גוש 1 עם 49 דיירים מתוך שני גושים ובסה"כ 97 דיירים). סביב הבניין, חצר קטנה ומטופחת השייכת לששת הדיירים. הבניה בצד המזרחי של הבניין ע"י מחצית מדיירי הבניין. תגזול חלק ניכר מהשטח המשותף של החצר תצמצם את הצד המזרחי של המבנה ותפגע בקווי הבניין הסימטריים לכונן דרום. הבניה מיותרת נועדה להשביח דירות מרווחות בנות 4 חדרים במקור לדירות גדולות יותר. שלושת בעלי הדירה מגישי הבקשה אינם מתגוררים בדירות למעלה מ-20 שנה מחזיקים בנכסים למטרות הכנסה ולא למגורים של הבעלים עצמם. לכן אין להם כל עניין באיכות החיים של הדיירים הגרים בפועל במקום, אין להם עניין ברווחה, באסתטיקה ובחיי היום יום באתר.

אתר זה ייחודי באופיו, שנים רבות העירייה התעקשה לא לבצע בו שינויים קנסה בסכומי עתק כל עברת בניה קלה לכאורה כולל הבאת החריגות לבתי דין.

דריסת הרגל הראשונה באתר נעשתה בדרכי תחבולה ע"י דיירים בברנשטיין 9, שלצערי בנו זכעת גם הגישו בקשה נוספת להיתר נוסף להמשך בניה. לאחר הבניה שלהם, השאירו את האזור בו עשו את השיפוץ מוזנח ולא שקמו את התשתיות (גטון, ביוב וחשמל) כפי שהיו לפני הבניה למרות התחייבותם. הם יצרו תקדים, והגשת בקשות הפכה באתר להיות ככדור של"ג ומובלת ע"י בעלי אינטרסים בעבור אתנן כספי. במקביל מנסים בעלי אינטרסים אלו לדחוף למסלול של פינוי בנוי. נכון לרגע זה ללא הצלחה.

1. בניית ממ"ד:

לבניין המשותף מקלט מרווח בשטח של כ-10 מטר מרובע שעונה על הצרכים, במרחק אפסי מכל אחת מששת הדירות בזמן חרום ולכן אין צורך קיומי לבניית ממ"ד. קיים פתרון מצוין למקרה חירום.

2. מרפסות זיז

בניית מרפסות זיז לצד הדרומי פוגעת במבנה הסימטרי של הבניין תאלץ לכרות עצים בני למעלה מ-30 שנה תטיל צל על חלק מהגינה. המרפסות מיותרות. למבקשי הבקשה ישנן כבר מרפסות קיימות ואינם סובלים מסיטואציה בה הם כלואים בדירותיהם. בניית המרפסות תפגע באופן בוטה בזכותי ובזכות שאר השכנים להמשיך וליהנות מהרווחה שקיימת והנה ערך מוסף לאזור מגורים זה.

3. מעלית

בניית מעלית ועוד בסמוך לממ"ד המתבקש, הנה תוספת חריגה נוספת לגזלת הרכוש המשותף של הבניין. המעלית תשרת אולי שני דיירים מכל הבניין. מדובר בבניין מדרג. הקומה השנייה הנה למעשה בגובה של קומה אחת מהקרקע. המעלית נועדה לשבח את נכס המבקשים בלבד ע"ח גזלת הרווחה שלי ורווחתם של הדיירים האחרים ללא יכולת שימוש של כל דיירי הבניין במעלית.

4. בניית תוספת עד לקומה השלישית

הוספה של קומה שלישית מוסיפה שטח גג נוסף שייתוסף לעלויות תחזוקה שוטפות לרכוש המשותף ללא הצדקה. למשל: איטום כשיהיה צורך, ניקיון שנתי וניקוז. אין הצדקה לכך.

5. הגדלת שטח הדירות

הגדלת שטח הדירות תיצור בפועל סיטואציה לכניסת דיירים עם משפחות גדולות יותר. ישנו עומס תשתיתי על מערכות הביוב והניקוז של הקומפלקס וההוצאות השנתיות לטיפול והתחזוקה של המערכות שאינן עומדות בעומס הנו אסטרומי כבר בימינו אנו מעל 20,000 ₪ בשנה. מערכות אלו תצטרכנה בעתיד שיקום שיושג על כלל הדיירים כולל אלו שלא הרחיבו את דירותיהם. הסיטואציה של חלוקת מיסי הועד ביחס לשטחי הדירות רק תוחמר. כבר היום כתוצאה מהיתר שניתן לברנשטין 9 לבניית תוספת ישנה פגיעה בעומס התשתיתי.

6. הפצת הודעות באשר להיתר הבניה

מבקשי ההיתר באמצעות נציגם הגישו בקשה לא חוקית לגבי צמצום פרסום בחלקה כתוצאה מריבוי דיירים. דרישה זו מגדת את החוק זאת ע"פ צו רישום בית משותף מיולי 2008 שהעתקו מצורף להתנגדות זו. שימוש בהצהרה לא חוקית זו נעשה גם בבקשה הלא חוקית של המגשים בכניסה לברנשטין להמשיך בניית מעלית ותוספות מרפסות זיז תיק מספר: 2022/5458.00.

לסיכום,

התכנית המוצעת בהיתר נשוא בקשה זו עוסקת בהרחבת מבנה לצורך השבחת נכס למחצית מדיירי הבנין לברנשטין 7 ופגיעה בזכותם של המחצית השנייה של הדיירים כולל אפשרות פוטנציאלית לירידת ערך הדירות כתוצאה משנמוך מרחב המחיה סביב הבנין בממדיו הקיימים אין כל הצדקה וצורך בהרחבה. בנוסף, התוכנית לא לוקחת בחשבון את התשתיות שאינן יכולות לתמוך בהעמסת אוכלוסייה כפועל יוצא להרחבה זו. בהתאם לכלל הנימוקים הנ"ל אני מבקש מהרשויות המוסמכות בעירייה לפעול על מנת למנוע פגיעה בכל הרבדים המורכבים: פגיעה בזכויות דיירים, נגישות, איכות חיים וסביבה ואני מבקש שלא לאשר ולתת היתר למגשי הבקשה.

בכבוד רב, ד"ר איציק שוויקי

פרץ ברנשטין 7 רמת שרת

ירושלים 9692011

טלול: 052-4637140

חוק המקרקעין, תשכ"ט
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח על רישום מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
 ב- ירושלים
 תיק ב. מ. : 14403...
 שטר מס' :

גוש : 30193

חלקה : 3

שטח החלקה : 11,512.00 מ"ר

כתובת : מבנה I רחוב דוד מרץ 12, 10 רחוב ברנשטין 7, 9
 רחוב נובומינסקי 5, 3, 1 רחוב ברנשטין 3

מבנה II רחוב דוד מרץ 8, 6, 4, 2
 רחוב נובומינסקי 8, 6, 4, 2
 רחוב זילברג 4

ירושלים

להלן "המקרקעין"

לאחר שחבילים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית
 שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון
 מוסכם :

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק :

ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם
 לסעיפים 62 ו- 63 לחוק :

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 (ג) לתקנות
 המקרקעין (ניחול ורישום), תש"ל - 1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום
 התקנון המוסכם כדלהלן :-

1. תאור הבית

מספר יחידות	מספר קומות	מספר כניסות	מספר אגמים	מבנה	
49	4	8	אין	I	
48	4	9	אין	II	
97		17			סה"כ



צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשתתף		ק מ ה	היחידה תאור	ס"כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בחדר	מסומן בחדר	ת א ר									
11.50 35.35	אדום אדום	ס"ג קפ"ו	חניה גג רעפים	14/974	קרקע	דירה		129.65	3/1	א'		I
11.50 11.40 22.15	צהוב צהוב צהוב	ס"ד קס"א קפ"ז	חניה מרפסת לא מקורה גג רעפים	12/974	קרקע	דירה		117.05	3/2	א'		I
11.50 3.05 10.15	סגול סגול סגול	ס"ח ח רכ"א	חניה מחסן גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה		120.95	3/3	א'		I
11.50 4.95 15.15	חלכת חלכת חלכת	ס"ו ה קפ"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה		102.30	3/4	א'		I
11.50 12.25	אדום אדום	ס"ט רי"ט	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה		93.45	3/5	א'		I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	ס"ז נ רכ"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה		92.60	3/6	א'		I
11.50 3.05 23.20	ירוק ירוק ירוק	ס"ח ז רמ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה		65.15	3/7	א'		I
11.50 22.15	אדום אדום	פ"א ק"צ	חניה גג רעפים	12/974	ראשונה	דירה		118.00	3/8	כ'		I



צ מ י ר ר ח				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	תאור היחידה	ס"כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלק משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתשיט	מסומן בחדר	ת א ר								
11.50 20.60	צהוב צהוב	פ קס"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/9	ב'		I
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	ע"ח ס קפ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/10	ב'		I
11.50 3.05 15.15	תכלת תכלת תכלת	ע"ז י"א קפ"ס	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/11	ב'		I
11.50 3.05 17.50	אדום אדום אדום	ע"ס י רמ"ד	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	127.05	3/12	ב'		I
11.50 14.30	צהוב צהוב	ע"ו ב	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.50	3/13	ב'		I
11.50 3.05 23.20	ורוד ורוד ורוד	פ"ב י"ב רמ"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	65.30	3/14	ב'		I
11.50 33.15	אדום אדום	ע"א קס"ג	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/15	ג'		I
11.50 33.15	צהוב צהוב	ע"ה קס"ד	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/16	ג'		I



צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	היחידה תאור	ש"כ הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	צ"ב י"ג קצ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/17	ג'		I
11.50 3.05 15.15	חבלת חבלת חבלת	פ"ה י"ד קצ"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	103.20	3/18	ג'		I
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	ע"ד ט"ז רכ"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	11/974	שנייה	דירה	108.85	3/19	ג'		I
11.50 12.25	צהוב צהוב	ע"ג רכ"ג	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	93.45	3/20	ג'		I
11.50 3.05 23.20	סגול סגול סגול	ע"ב ט"ו רמ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה	64.45	3/21	ג'		I
11.50 20.60	אדום אדום	פ"ג קס"ה	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/22	ד'		I
11.50 22.15	צהוב צהוב	ק קצ"ה	חניה גג רעפים	12/974	ראשונה	דירה	117.05	3/23	ד'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	ק"ב ל"ב קצ"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/24	ד'		I



צ מ י ר י ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	תאריך ההחלטה	ס'כ הוצאה שטח במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בחוץ	מסומן בחוץ	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	חבלת חבלת חבלת	ע ל"א קצ"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/25	ד'		I
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	צ"ט ל"ג רכ"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/26	ד'		I
11.50 12.25	סגול סגול	ק"א רכ"ה	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/27	ד'		I
11.50 3.05 23.20	חבלת חבלת חבלת	פ"ד ל"ד רכ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/28	ד'		I
11.50 22.15	אדום אדום	פ"ו קצ"ח	חניה גג דעפים	12/974	ראשונה	דירה	117.40	3/29	ה'		I
11.50 20.60	צהוב צהוב	פ"ז קס"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/30	ה'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	פ"ט כ קצ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.60	3/31	ה'		I
11.50 3.05 9.15	חבלת חבלת חבלת	פ"ח י"ח קצ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	110.45	3/32	ה'		I



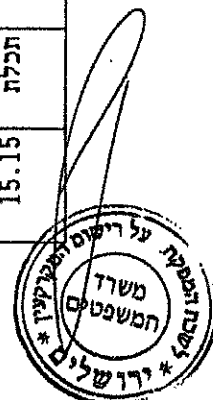
צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	היחידה תאור	ס'כ הרצפה שטח במ'ר	מספר חלקת משנה	כנ"י	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ'ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	ת א ר								
11.50 4.95 17.50	אדום אדום אדום	צ"א י"ז ר"נ	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	125.55	3/33	ה'		I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	צ י"ט דכ"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	94.35	3/34	ה'		I
11.50 22.15	אדום אדום	צ"ג ר"א	חניה גג רעפים	13/974	קרקע	דירה	129.70	3/35	ר'		I
11.50 33.15	צהוב צהוב	צ"ד קס"ז	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/36	ר'		I
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	צ"ו כ"ב קצ"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/37	ר'		I
11.50 3.05 9.15	תכלת תכלת תכלת	צ"ה כ"ד ר	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	110.45	3/38	ר'		I
11.50 4.95 17.50	אדום אדום אדום	צ"ח כ"א דנ"ג	חניה מחסן גג רעפים	12/974	שנייה	דירה	126.15	3/39	ר'		I
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	צ"ז כ"ג דכ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	93.45	3/40	ר'		I



צ א ר ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	היחידה תאור	ס"כ הוצפה שטח במ"ר	מספר חלקת משנה	כנ"י	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע	מסומן בתשיט	ת א ר								
15.00 20.60	אדום אדום	ק"י קס"ח	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/41	ד'		I
3.05 20.60	סגול סגול	כ"ח קס"ס	מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/42	ד'		I
11.50 3.05 9.15	ירוק ירוק ירוק	קנ"ס כ"ס ר"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	112.50	3/43	ד'		I
11.50 3.05 10.15	חבלת חבלת חבלת	ק"י ל א	חניה מחסן גג רעפים	11/974	שנייה	דירה	120.95	3/44	ד'		I
11.50 4.95 15.20	כתום כתום כתום	ק"ח כ"י דכ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	94.70	3/45	ד'		I
15.20	צהוב	רכ"ס	מרפסת לא מקורה	8/974	שלישית	דירה	93.50	3/46	ד'		I
11.50 21.65	ורוד ורוד	ק"ס ק"ע	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	91.95	3/47	ח'		I
15.00 15.25	חבלת חבלת	ק"י"ב ר"ג	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.10	3/48	ח'		I
11.50 2.10 17.50	צהוב צהוב צהוב	ק"י"א כ"י ר"ל	חניה מחסן גג רעפים	11/974	שלישית	דירה	110.80	3/49	ח'		I



צ מ י ר ד י ר ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	תאריך היחידה	ס'כ הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני.	מס' אגף	מס' מכנה
שטח במ"ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 21.65	אדום אדום	ק"ה קע"א	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	92.50	3/50	א'		II
11.50 1.25 15.25	ירוק ירוק ירוק	ק"ד ל"ה ר"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.25	3/51	א'		II
11.50 14.30	אדום אדום	ק"ג ג	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.80	3/52	א'		II
11.50 2.10 23.20	סגול סגול סגול	ק"ו ל"ו ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/53	א'		II
11.50 20.60	אדום אדום	קכ"א קע"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	94.00	3/54	ב'		II
11.50 20.60	צהוב צהוב	ק"כ קע"ג	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/55	ב'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	ק"ח ל"ח ר"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/56	ב'		II
11.50 4.95 15.15	הכלת הכלת הכלת	ק"ז ל"ז ר"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/57	ב'		II



3093

צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס"כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	ת א ר								
11.50 3.05 7.40 8.95	אדום אדום אדום אדום	ק"ט ל"ט דל"א כ"ה	חניה מחסן מרפסת לא מקורה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	102.35	3/58	כ'		II
11.50 3.05 15.20	צהוב צהוב צהוב	קכ"ב מ דל"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/59	כ'		II
11.50 10.30 10.45	אדום אדום אדום	קכ"ז קע"ד קע"ה	חניה מרפסת לא מקורה גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה	106.80	3/60	ג'		II
22.15	סגול	ר"ט	גג רעפים	11/974	ראשונה	דירה	117.05	3/61	ג'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	קכ"ה ס ר"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.50	3/62	ג'		II
11.50 4.95 15.15	ורוד ורוד ורוד	קכ"ד נ"ט ר"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/63	ג'		II
11.50 3.05 15.20	כתום כתום כתום	קכ"ו ס"ב דל"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	93.80	3/64	ג'		II
11.50 14.30	צהוב צהוב	קכ"ח ק"ג	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	107.50	3/65	ג'		II



צ מ י ר י ר ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני.	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 3.05 23.20	חכלת חכלת חכלת	קכ"ג ס"א דמ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/66	ג'		II
11.50 20.75	צהוב צהוב	ק"ל קע"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	92.90	3/67	ד'		II
11.50 1.25 15.25	חכלת חכלת חכלת	קל"ג נ"ז ר"י	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.10	3/68	ד'		II
11.50 14.30	ורוד ורוד	קל"א דמ"ה	חניה גג רעפים	10/974	שלישית	דירה	106.90	3/69	ד'		II
11.50 2.10 23.20	סגול סגול סגול	קל"ב נ"ח דמ"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/70	ד'		II
11.50 21.65	אדום אדום	קמ"ט קע"ז	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.40	3/71	ה'		II
11.50 15.25	ירוק ירוק	ק"נ ר"א	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	104.15	3/72	ה'		II
11.50 14.30	ורוד ורוד	קנ"א ס"א	חניה גג רעפים	12/974	שלישית	דירה	124.05	3/73	ה'		II
11.50 23.20 2.10	ירוק ירוק ירוק	קז"ד דמ"ב מ"ב	חניה מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	66.50	3/74	ה'		II



צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשותף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת משנה	כנ"י	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	ת א ר								
20.60	אדום	קע"ח	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	94.00	3/75	ר'		II
20.60	צהוב	קע"ט	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/76	ר'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	קמ"ד מ"ד רי"ב	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	103.20	3/77	ר'		II
11.50 3.05 15.15	חכלת חכלת חכלת	קמ"ב מ"ה רי"ג	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/78	ר'		II
11.50 4.95 17.50	אדום אדום אדום	קמ"א מ"ג רנ"ב	חניה מחסן גג דעפים	12/974	שלישית	דירה	125.25	3/79	ר'		II
11.50 12.25	צהוב צהוב	קמ"ג רל"ה	חניה מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/80	ר'		II
11.50 3.05 23.20	כתום כתום כתום	קמ"ו מ"ו רנ"א	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/81	ר'		II
11.50 20.60	אדום אדום	קל"ז ק"פ	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.10	3/82	ז'		II
20.60	צהוב	קפ"א	מרפסת לא מקורה	9/974	ראשונה	דירה	93.10	3/83	ז'		II



צ מ י ד י ר ת				חלקים בדכוש המשותף	ק ר ת	היחידה האור	ס'כ שח הדפסה במ"ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ"ר	צבע בהשריט	מסומן בהשריט	ת א ר								
11.50 4.95 15.15	ירוק ירוק ירוק	קל"ד נ"ג רי"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/84	ד'		II
11.50 3.05 15.15	תכלה תכלה תכלה	קל"ו נ"ד רס"ו	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	שנייה	דירה	102.30	3/85	ד'		II
11.50 12.25	אדום אדום	קל"ה רל"ו	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	שלישית	דירה	109.45	3/86	ד'		II
11.50 3.05 15.20	כתום כתום כתום	קל"ח נ"ה רל"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שלישית	דירה	93.50	3/87	ד'		II
11.50 3.05 23.20	ירוק ירוק ירוק	קל"ט נ"ו רל"ד	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	8/974	רביעית	דירה	64.45	3/88	ז'		II
11.50 21.65	אדום אדום	קמ"ז קפ"ב	חניה מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	93.40	3/89	ח'		II
1.25 15.25 11.50	ירוק ירוק ירוק	מ"ז רס"ז קט"ז	מחסן מרפסת לא מקורה חניה	10/974	שנייה	דירה	103.80	3/90	ח'		II
11.50 2.10 20.50	ירוק ירוק ירוק	קט"ו מ"ח רל"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	11/974	שלישית	דירה	109.15	3/91	ח'		II



צ מ י ד י ר ת				חלקים ברכוש המשתתף	ק מ ה	תאור היחידה	ס'כ שטח הרצפה במ'ר	מספר חלקת משנה	כני	מס' אגף	מס' מבנה
שטח במ'ר	צבע בתחריט	מסומן בתחריט	ת א ר								
11.50 33.15	אדום אדום	קנ"ג קפ"ג	חניה מרפסת לא מקורה	13/974	מרחף קרקע	דירת קנטג'	121.15	3/92	ס'		II
11.50 33.15	צהוב צהוב	קנ"ג קפ"ד	חניה מרפסת לא מקורה	11/974	קרקע	דירה	93.10	3/93	ס'		II
11.50 3.05 15.15	ירוק ירוק ירוק	קנ"ג נ"ב דנ"ז	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/94	ס'		II
11.50 4.95 15.15	חכלת חכלת חכלת	קנ"ה מ"ט דנ"ח	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	10/974	ראשונה	דירה	102.30	3/95	ס'		II
11.50 3.05 15.20	אדום אדום אדום	קנ"ג נ"א דנ"ט	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	11/974	שנייה	דירה	107.10	3/96	ס'		II
11.50 3.05 15.20	סגול סגול סגול	קנ"ב נ"מ	חניה מחסן מרפסת לא מקורה	9/974	שנייה	דירה	92.60	3/97	ס'		II

הרכוש המשותף יקבל מספר 3/0

בתוכנית.....מבנה I רחוב דוד מרץ

רחוב נובומינסקי

מבנה II

רחוב דוד מרץ

רחוב נובומינסקי

רחוב זילברג

ירושלים

12, 10

5, 3, 1

8, 6, 4, 2

8, 6, 4, 2

4

רחוב ברנשטין 7, 9

רחוב ברנשטין 3



2. הבעלות .
הבעלות על כל הדירות, לרבות הצמידויות הנ"ל והחלקים ברכוש המשותף, ירשמו בשמות ובחלקים כדלקמן:

חלקים	מספר זיהוי	ל י ס	ה ב ע
בשלמות			רשות הפיתוח

3. על חלקת הרכוש המשותף תרשמה הערות ותאזכרנה בדף הרישום של כל דירה ודירה:
א. הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון. קיימת תוכנית מפורטת מס' 2819 כפי שנרשמה ביום 14/10/1981 שטר מס' 5511.
ב. הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון. קיימת תוכנית מפורטת מס' 2819 כפי שנרשמה ביום 20/05/1982 שטר מס' 3746.

4. בדף הרישום של יחידה 3/69 יש לרשום הערה על הגבלת כשרות סעיף 129 לטובת סיקרון חיים ת.ז. מס' 845610, תיק תמש 24040/03 כימ"ש לענייני משפחה ירושלים צו מיום 26/02/2004, על ההערה של אברהם קמחי כפי שנרשמה ביום 10/02/2005 לפי שטר מס' 3105-1.

5. הערות אזהרה .
בדפי הרישום של הדירות המפורטות להלן יש לרשום הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט (1969) כדלהלן:

מיום	שנרשמה לפי שטר מס'	סכום החלואה ב ש.ח.	ה ל ו ז ה	ת ר ש ו ם א ז ה ר ה ל ט ו כ כ	בדף דירה מס' משנה
18/07/85	5450	✓		אברהם קמחי	3/69
18/07/85	5451			בנימיני לוי	3/2
18/07/85	5452			משה דוד ודלינג	3/94
18/07/85	5454	✓		משה סקלר חזה סקלר	3/21
18/07/85	5455			בן ציון לורי סני לורי	3/24
30/07/85	5610			יגאל שקולניק נעמי שקולניק	3/15
30/07/85	5611			מרדכי דרון אריאלה דרון	3/30
30/07/85	5612			זביב בר כוכבא יהודית בר כוכבא	3/92



מיום	שנרשמה לפי שער מס'	סכום והלוואה ב ש.ח.	ה ל ו ו ה	ת ר ש ם א ז ה ר ה ל ט ו ב ת	כרף דירה מס' משנה
30/07/85	5615			כועז נהרי רמה נהרי	3/32 ✓
30/07/85	5616			סנינה טורה אהרון טורה רבקה טורה	3/5 ✓
30/07/85	5617			אשר קאוממן יוספינה קאוממן	3/7 ✓
30/07/85	5620			קלמן סיורו רחל סיורו	3/14 ✓
04/02/86	763			קלמן שטיצר ציפורה שטיצר	3/86 ✓

6 . תקנון
כרף הרישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם"

7 . נציגות
בתוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את ה':

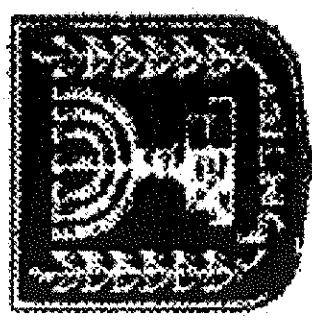
ש ם פ ר ט י	ש ם מ ש ט ח ה	מספר זיהוי	כ ת ו כ ת
אברום	זכרים	065278988	מקוה ישראל 23 חל אביב

לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

ביום 2 חודש _____ החשש"פ
ביום 6 חודש _____ 2005

צו רישום זה ניתן בירושלים





משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהמסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על ההתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית):

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2005/0145.07
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"דים, ומעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זילברמן קרן
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

גת 13, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1658	תחילת תוקף	03/03/1972	8	דרך קיימת או מאושרת	
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982	1	אזור מגורים 2	1370
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982	2	דרך קיימת או מאושרת	213
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982	3	דרך חדשה או הרחבה	
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982	4	דרך חדשה או הרחבה	
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	40	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

במבנה קיים ברח' גת מוצעות תוספות כדלהלן:

בקומת המרתף מוצעים 2 מחסנים ותכנית צל למחסנים לשאר השכנים

כמו"כ מוצעת בחזית מערבית יסודות ממ"ד, ומעלית.

בקומת הקרקע בחזית מערבית מוצעת תוספת ממ"ד ומעלית לדירה קיימת.

בקומה ראשונה מוצעים ממ"ד ומעלית בחזית מערבית, אולם מכיוון שהמעלית מוצעת במרחק מהדירה מוצע אליה מסדרון לאפשר גישה מהמעלית לדירה.

בקומה ב' מוצעת מעלית, וכן מסדרון נוסף לדירה, וכן מרפסת גג מעל הממ"ד.

כמו"כ בקומה זו מוצע שטח עיקרי בחזית צפונית להשלמת הדירה.

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם , להצגת ההוכחות, ולהכרעת הוועדה. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים והמעבר אליהם. אין מניעה לאשר את המעלית המוצעת, יש להסיר את התחנה האחרונה שלה, ויש לתכנן אותה במיקום קרוב יותר לדירה. לא ניתן לאשר את המסדרונות מהדירה למעלית מאחר וכיבוי אש לא יאשר זאת, ומכיוון שמדובר במבנה מתחת לארבע קומות לא נדרשת מעלית, ולכן לא ניתן לקבל שטח עבור 5% נגישות. לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין. תיקון תכנית a
27/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

3588		
תחילת תוקף:		
19/06/1988		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים 2		
מספר נספח רלוונטי נספח בינוי של תכנית 115 ב'		
תכניות כפופות: 115ב', 1658, 2253א, 9700, מתאר		
התכנית כפופה לתכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
לא קיים סעיף הקלות או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה		
נספח בינוי		
קיים נספח בינוי עקרוני לבינוי המוצע מוצע ממ"ד ומעלית מעבר לנספח.		
קווי בניין		
בתיק המידע לא שורטטו קווי בניין בחזית זו, ע"כ מדובר בקונטור המבנה, מוצע ממ"ד, ומעלית מעבר לקונטור הבניין, לפי תקנות התכנון והבניה אין מניעה לאשר אוותם מעבר לקווי הבניין, מדובר בחזית אחורית ובמרחק רב מגבול המגרש, ע"כ אין מניעה לאשר זאת.		
המחסנים, המרפסות, והשלמת הדירה נמצאים בתוך הקונטור.		

מספר קומות לא מוצעת קומה נוספת גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: בקומה שניה מוצע שטח עיקרי להשלמת הדירה בתוך קונטור הבניין המותר. מאחר ומדובר בבינוי בתוך הקונטור- אין מניעה לאשר את המוצע. השטח המוצע: 7.49 מ"ר		

שטחי שרות:

מוצע שטח עבור מחסן ל-2 דירות בסך: 28.32 מ"ר, אין מניעה לאשר- אינו עובר את 20 מ"ר לדייר.

הוצגה תכנית צל למחסנים בגדלים דומים.

פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר

המחסן מוצע בתוך קונטור המבנה

אין מניעה לאשר את המוצע.

מוצע מעבר מחדר המדרגות למחסנים בסך: 3.84 מ"ר- אין מניעה לאשר.

מוצעים 2 ממ"דים בשטח של : 9.00 מ"ר נטו+ קירות, סך הכל: 13.88 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד בשטח המותר

מוצעים 2 מסדרונות מהמעלית ועד לדירה עבור 2 הקומות של אחד המבקשים, ראשית, לא ניתן לאשר מעלית שמגיעה ל-2 הקומות אלא רק לקומה התחתונה.

שנית, ניתן לתכנן את המעלית צמודה לדירה ולא במרחק ממנה כך שנדרש המסדרון, כיון שכיבוי אש מאשרים רק מעבר שהינו חלק מהדירה, וע"כ נדרש לחשב מעבר זה כעיקרי, ומעבר לזאת- בבניין פחות מ-4 קומות לא נדרשת מעלית וע"כ לא ניתן לקבל עבור זה 5% נגישות.

אשר על כן- על ע"ב למצוא מיקום קרוב יותר לדירה עבור המעלית, ולהסיר את המסדרונות המוצעים.

מוצעת מעלית בסך: 3.20 מ"ר, אין מניעה לאשר- יש להסיר את התחנה האחרונה מאחר ומדובר באותה דירה גם בקומה מתחת.

ממדים

אין מניעה לאשר את הממ"דים המוצעים כפי המוצג לעיל. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין, מאחר ועפ"י התב"ע כאן לא ניתן לבנות מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת- יש להסיר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

התקבלו 7 חתימות מתוך 17 דיירים במבנה, המהווים 41% מהדיירים, אין מניע הלאשר- עומד במותר, נדרשים 1/3 חתימות כאשר מתוכם לפחות 2/3 מהעמודה.

2 מתוך שלושת הדיירים בעמודה חתמו.

תנאים טרם דיון

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה
מתאריך 01/02/2024

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך
04/03/2024

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה:

המתנגד הינו האגודה למעונות עובדים.

מר אהרון כהן צדק טוען בשמם כי השטחים הבלתי בנויים שמחוץ לבניין וכן כלל המחסנים והמקלטים הוצמדו לחלקה 19 בבעלותם, ומדגיש כי קיים נסח רישום המורה כך, המתנגד לא צירף נסח רישום על כך.

לאור זאת הוא טוען כי אין בידם את התימוכין הקנייניים הנדרשים לכך.

תגובת המחלקה:

בעת הגשת הבקשה האגף דורש הגשת חתימות כפי הנדרש עפ"י חוק, ולממ"דים נדרש 1/3 חתימות מהדיירים, שהתקבלו, וע, כ נבחנה הבקשה.

באם אכן טענותיו של מר כהן צדק צודקות, אזי אכן לא ניתן לאשר את המוצע ללא הסכמת הבעלים על השטח, אולם לא הוצגה כל הוכחה כי אכן האגודה הינה בעלים על השטחים, ולכן מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם,

להצגת ההוכחות, ולהכרעת הוועדה. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים והמעבר אליהם. אין מניעה לאשר את המעלית המוצעת, יש להסיר את התחנה האחרונה שלה, ויש לתכנן אותה במיקום קרוב יותר לדירה. לא ניתן לאשר את המסדרונות מהדירה למעלית מאחר וכיבוי אש לא יאשר זאת, ומכיוון שמדובר במבנה מתחת לארבע קומות לא נדרשת מעלית, ולכן לא ניתן לקבל שטח עבור 5% נגישות. לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין. מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם, להצגת ההוכחות, ולהכרעת הוועדה.		
ממ"ד ומעלית מחוץ לקווי בנין	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מחסן עד 20 מ"ר		
תוספת 5% עבור נגישות		
שלביות ביצוע -שלא בהינף אחד .		

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
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם, להצגת ההוכחות, ולהכרעת הוועדה.

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.

אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע.

אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים והמעבר אליהם.

אין מניעה לאשר את המעלית המוצעת, יש להסיר את התחנה האחרונה שלה, ויש לתכנן אותה במיקום קרוב יותר לדירה.

לא ניתן לאשר את המסדרונות מהדירה למעלית מאחר וכיבוי אש לא יאשר זאת, ומכיוון שמדובר במבנה מתחת לארבע קומות לא נדרשת מעלית, ולכן לא ניתן לקבל שטח עבור 5% נגישות.

לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין.

תיקון תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרון כהן צדק / תאריך: 05/12/2023 15:00 / מספר בקשה: 2233646
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	כהן צדק
שם פרטי:	אהרון
דואר אלקטרוני:	ahron@ac-adv.co.il
תעודת זהות:	032427619
מספר תיק רישוי:	2005/0145.07

סטטוס טיפול	
08:17 06/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
15:00 05/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2005/0145.07
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהרון
שם משפחה:	כהן צדק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	032427619

052
5025025
02
ahron@ac-adv.co.il

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד
הדירה נמצאת באותה חלקה של המבקשים
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900588

רחוב:

16701024

מס' בית:

3

כניסה:

א

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה, מצ"ב קובץ התנגדות לבקשת ההיתר מעבר לתוכנית 115 ב שאושרה לאגודה
בשנת 2004.

בס"ד

כ"א כסלו תשפ"ד
04 דצמבר 2023

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית ירושלים
ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות להיתר בניה ברחוב גת 13, קרית משה

תיק רישוי 2005/0145.07

1. המתנגד הינו חלק מבעלי הזכויות בשטחים המשותפים ברחוב גת 13, בקרית משה בירושלים,

הנמצא במקרקעין היודעים כגוש 30138, חלקה 35 ("הבית המשותף").

1. על פי הפרסום נשוא הבקשה להיתר, היא הוגשה בקשר למקרקעין הידועים כגוש 30138 חלקה 35. הנכסים נשוא הבקשה להיתר מצויים במתחם המוכר כמעונות עובדים בקרית משה אשר הוקם בשנות החמישים של המאה הקודמת בחלקות 35 ו-40 בגוש 30138 בשטח המשתרע על שטח של למעלה מ-39 דונם (להלן - "המתחם"). המתחם הוקם ומנוהל עד עצם היום הזה על ידי האגודה השיתופית. במתחם נבנו 17 בניינים כבניינים האחידים, בני שלוש או שתי קומות עם גגות רעפים המשרתים את כל דיירי הבניינים.

2. האגודה השיתופית רשומה כבעלת הזכויות של מלוא הזכויות בתת חלקה 19 בגוש 30138 (להלן - "תת חלקה 19"). על מנת שהאגודה השיתופית תוכל למלא את חובותיה ולשמור על זכויותיה על פי התקנון, הוצמדו לתת חלקה 19 כלל המחסנים והמקלטים בכל הבניינים (הבלוקים) במתחם. כמו כן, הוצמדו לחלקה 19 בבעלות האגודה "כל השטח הבלתי בנוי דהיינו השטח מחוץ לבלוקים".

נסח הרישום של תת חלקה 19 מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומן א.

פרטי ההתנגדות בתמצית:

3. מעיון באתר העירוני עולה כי הבקשה נוגדת את מדיניות האגודה השיתופית, שכן יש בה כדי להשליך על זכויותיה וכן על זכויות כלל בעלי הזכויות במתחם ועל פני הדברים היא פוגעת בזכויותיהם של מרבית בעלי הזכויות במתחם.

4. מדובר בבקשה שיש בה פגיעה קניינית קשה ברכוש המשותף של האגודה, ובאופן השימוש בשטח חזה, כל זאת ללא הסכמת בעלי הזכויות של האגודה, כאשר בכוונת המתנגד להתנגד לבקשה בכל תוקף.

5. יש לציין כי המתנגד פנה בעניין זה אף למעונות עובדים בקרית משה - אגודה שיתופית בירושלים בע"מ ("האגודה") שלמיטב הידיעה, היא גם בעלת זכויות חכירה בשטחים ציבוריים בשיכון, ועד לרגע זה לא התקבלה שום תשובה מועד האגודה.

6. מעולם לא התקיימה בעניין זה אסיפה כללית ולא הוסכם על שימוש חורג כלשהו בשטח האגודה. נהפוך הוא: המתנגד מתנגד בכל תוקף לשימוש חורג בשטח הציבורי למגורים או לכל שימוש אחר שלא יוסכם על כלל בעלי הזכויות.

7. המבקשים לא פנו לאגודה בעניין זה, וממילא לא התקיימה כל אסיפה של האגודה אשר דנה בבקשה מסוג זה.

8. כלומר: התכנית המוצעת נערכה ללא פנייה מוקדמת וללא יידוע של האסיפה הכללית, לרבות ביחס לחשתלטות על שטחים משותפים והפגיעה העתידית במתנגד וזכויותיו.

9. השטחים המשותפים, ובכלל זה השטח נשוא הבקשה, הינו שטח ברכוש המשותף, הוא אינו שטח המוצמד לדירות המבקשים, והוא אינו שטח פרטי של המבקשים.

10. בהתאם לעמדת האגודה, כפי שנמסרה בעל-פה, חל איסור על בעל זכויות פרטי לעשות שימוש בשטחים המשותפים ועד לרגע זה לא מובן מדוע ועד האגודה לא מתנגד לבקשת היתר הבניה ואינו שומר על נכסי החברים באגודה.

11. בהתאם לכך, בהיעדר תימוכין קנייניים, ודאי בנסיבות מקרה זה, ממילא לא עומדים למבקשים זכות כלשהי להגשת הבקשה או לאישורה.

בענין זה מופנה הוועדה הנכבדה להלכה שיצאה מלפני כבי' בית המשפט העליון בע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר (פורסם בנבו, מיום 9.1.2011) - לפיו הוועדה המקומית מחויבת לבחון את השאלה, האם למבקש ההיתר "תימוכין קנייניים".

הלכה זו מיושמת הלכה למעשה על-ידי הוועדות המקומיות, ובכלל זה בערר 203/11 פרומר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.

12. בפועל כאמור, המתנגד מתנגד לבקשה, שכל כולו ניסיון של 2 בעלי זכויות להפקיע מידי כלל החברים את הזכויות הקנייניות שלהם ברכוש המשותף, כל זאת ללא הסכמתם.

13. מבוקש לאפשר לוועד האגודה ולאסיפה הכללית של בעלי הזכויות באגודה למצות את כל ההסכמות בין החברים ולאחר מכן להגיש את הבקשה שוב.

14. הוועדה מתבקשת לראות במכתב זה מכתב התנגדות ולאפשר למתנגד להשלים את טיעוניו בדיון שייערך בפני הוועדה. מבוקש לקבל זימון לכל דיון שיתקיים ביחס לנושא זה.

15. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לא לאשר את היתר הבניה במתחם הפרטי של כלל חברי האגודה.

16. אין במסמך זה כדי למצות או לגרוע מזכויות המתנגד.


בכבוד רב
כהן צדק אהרון
העתק:

1. ועד אגודה מעונות עובדים בקריית משה אגודה שיתופית לשיכון בירושלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2005/0004.08
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרת שימוש בגג רעפים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מימון שי
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	בורשנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	60

כתובת האתר

הרב צבי יהודה , קרית משה צבי יהודה 3

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 3, קרית משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת גג, מפלס +11.80 - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות. מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', עורך הבקשה הגיש פסק בית משפט כי חלל הרעפים שייך למבקשים שטח בניה : ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 65.04

מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב', בבקשה מחושב כל הגג כעיקרי מוצע - יש לחשב כמוצע שטח בגובה העולה על 1.80 מ' בלבד. בבקשה מוצגת קומת הגג הקיימת בגובה 2.70 מ', בבדיקת ההיתר שאושר, 2005/4.6, נמצא כי אושרה קומה בגובה של 2.50 מ' בלבד - יש להתאים את השרטוט למאושר בהיתר קודם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *שימוש בחלל רעפים בגג משותף ללא הסכמת השכנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עפ"י הוראות תוכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר. קווי בניין:	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.05.2023
ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית
115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

שטח בניה:

מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'.

מוצע בבקשה:

ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 65.04
מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב', בבקשה מחושב כל
הגג כעיקרי מוצע - יש לחשב כמוצע שטח בגובה העולה על
1.80 מ' בלבד.

בבקשה מוצגת קומת הגג הקיימת בגובה 2.70 מ', בבדיקת
ההיתר שאושר, 2005/4.6, נמצא כי אושרה קומה בגובה
של 2.50 מ' בלבד - יש להתאים את השרטוט למאושר
בהיתר קודם.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 66% חתימות
שכנים מהכניסה המוצעת, עורך הבקשה הציג פסק בית
משפט כי חלל הרעפים ישמש בלעדית את הדיירים
המבקשים לכל מטרה כולל מגורים, מוצע שימוש כעת
למגורים - אין מניעה לאשר.

אישורי גורמים:

שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', עורך
הבקשה הגיש פסק בית משפט כי חלל הרעפים שייך
למבקשים - אין מניעה לאשר.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: * שימוש בחלל רעפים בגג משותף ללא הסכמת השכנים. הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות.	05/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', עורך הבקשה הגיש פסק בית משפט כי חלל הרעפים שייך למבקשים

שטח בניה :

ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 65.04 מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב', בבקשה מחושב כל הגג כעיקרי מוצע - יש לחשב כמוצע שטח בגובה העולה על 1.80 מ' בלבד.

בבקשה מוצגת קומת הגג הקיימת בגובה 2.70 מ', בבדיקת ההיתר שאושר, 2005/4.6, נמצא כי אושרה קומה בגובה של 2.50 מ' בלבד - יש להתאים את השרטוט למאושר בהיתר קודם.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

*שימוש בחלל רעפים בגג משותף ללא הסכמת השכנים.

מכתב
15.10.24
N
כ"ב

שפאר, סיטון, הניג
עורכי-דין מגשרים ונוטריון
SPAER, SITTON, HENIG
ADVOCATES, MEDIATORS & NOTARY

Arnold Spaer 1919-2011

ארנולד שפאר 1919-2011

Hagai Sitton
Advocate and Notary
Member of the Bar of
New York

8 king david st.
P.O Box 997
Jerusalem

zip 9410120 מיקוד
zip 9100901 מיקוד

המלך דוד 8
ת.ד. 997
ירושלים

חגי סיטון
עורך-דין ונוטריון
חבר חבר של מדינת
ניו-יורק

Uriel Spaer

Telephone:

02-5633334

טלפון:

אוריאל שפאר

Isaac Henig
Alon Hatanian
Hani Rozenhak
Laurie Ovadia
Rivka Turtz
Raziel Malkan
Prof Shimon Shetreet, Consultant

Fax:

02-5633707

פקס:

hui@spaersitton.co.il

יצחק הניג
אלון חתניאן
חני רוזנהק
לורי עובדיה
רבקה טורץ
רזיאל מלכאן
פרופ' שמעון שטרית, יועץ

M259
14 באוקטובר 2024

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תשובה להתנגדות להיתר בבקשה 2005/0004.08 – שי מימון
הרב צבי יהודה 3 ירושלים

להלן התייחסות לטענות המתנגדים להיתר:

1. העדר תימוכים קנייניים: בפרשת בני אליעזר (עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, נבו 09.01.11) קבע בית המשפט העליון, כי חברת בני אליעזר נעדרת תימוכים קנייניים בגג עליו רצתה לבנות. דובר בגג של בית משותף, אשר לא הוצמד למבקש ההיתר.

2. בעניינינו הדברים שונים. אמנם הגג לא הוצמד, אולם מבקש ההיתר רכש זכויות שימוש בלעדיות בחלק מהגג כאמור בחסכם הקיבל תוקף של פסק דין מצ"ב ומסומן 1.

"חלל הגג מעברו השני של הקיר ישמש בלעדית את הנתבעים (מבקשי ההיתר – י.ה.) לכל מטרה כולל מגורים למעט שכירות ו/או שימוש מסחרי כשהזכות שלהם היא זכות שימוש בלבד ולא בעלות בחלל הגג ובגג עצמו. זכות השימוש היא לתקופה בלתי מוגבלת עד שיבנו קומה נוספת אם יבנו מעל דירת הנתבעים ובלבד שלא יושכר לצד שלישי.

לנתבעים תהא גישה חופשי ובלתי מוגבלת מדירתם לחלל הגג כשהגישה אליו תיעשה על חשבונם.

הנתבעים ישלמו תוך 90 יום לתובעים – כולם באמצעות ב"כ התובעים – סך של 30,000 ₪ עבור השימוש בחלל הגג כאמור לעיל.

תירשם הערת אזהרה על דירות הצדדים בלשכת רישום המקרקעין ע"י הנתבעים על חשבונם ובאמצעות בא כוחם בגין הסכם זה בגוש 30135 חקה 35 ת"ח 97+101+91."

6. חלל הגג מעברו השני של הקיר ישמש בלעדית את הנתבעים לכל מטרה כולל מגורים למעט שכירות ואו שימוש מסחרי כשהזכות שלהם היא זכות שימוש בלבד ולא בעלות בחלל הגג ובגג עצמו. זכות השימוש היא לתקופה גלית מוגבלת עד שיבנו קומה נוספת. אם יבנו, תעל דירת הנתבעים. ובלבד שלא יושכר לצד שלישי.

7. לנתבעים תהא גישה תופשית ובלווי מוגבלת מדירתם לחלל הגג כשהגישה אליו תיעשה על חשבונם.

8. הנתבעים ישלמו תוך 90 יום לתובעים – כולם באמצעות ב"כ התובעים – סך של 30,000 ₪ עבור השימוש בחלל הגג כאמור לעיל.

9. תירשם הערת אזהרה על דירות הצדדים בלשכת רישום המקרקעין ע"י הנתבעים. על חשבונם ובאמצעות בא כוחם בגין הסכם זה בגוש 30138 חלקה 35, ת"ח 91, 97 + 101.

3. הערות אזהרה אכן נרשמו, כעולה מהנסח המצ"ב ומסומן 2.

4. בנוסף, השכנים האחרים, ולמצער בכניסה הספציפית כבולים אף הם באותו פסק דין מחמת העקרון של קרבה משפטית privity, ראו ע"א 9551/04 אספן בניה ופיתוח בע"מ נ' מדינת ישראל (נבו 12.10.2009):

"הדוקטרינה של מעשה בית דין (res judicata) מבוססת על הרעיון בדבר כוחו של פסק דין שניתן בסיומו של ההליך שיפוטי להוביל לסיומה המוחלט של ההתדיינות בין הצדדים באותו הליך או כל מי שהוא ביחסי 'קרבה משפטית' (privity) עם אחד מהם, כך שאלו לא יוכלו עוד לחזור ולהתדיין ביניהם בעתיד בכל עניין או שאלה שנדונו והוכרעו במסגרת פסק הדין שניתן. כך, משנתן בית משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות פלונית, מקים הוא מחסום דיוני בפני בעלי הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעה במסגרתו. כל עוד פסק הדין עומד על כנו, מחייב הוא את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו ואיש מהם לא יכול להעלות, במסגרת התדיינות אחרת ביניהם..." ההדגשה שלי – י.ה.

5. מכל מקום לאחר שהוכחו התימוכים הקנייניים על הוועדה לעסוק בשאלה התכנוני בלבד.

6. מבחינה תכנונית אין כל מניעה מהיעתרות לבקשה. על פי ההנחיות לתכנית בינוי 115ב החלה על המקום. הבניה אפשרית בהחלט: מצ"ב מתוך פרסומי העירייה על תכנית הבינוי (המסמך המלא ומצ"ב ומסומן 3):

כדי לזכות את הדיירים בזכויות הבנייה הנותרות:

פועלים על פי החישוב הבא,

- **קומה תחתונה** - יכולה להתחפר בקרקע מתחת למפלס הקובע (בהקלה לקומה, היות ומדובר בשטח עיקרי)
- (היות ומדובר בקומה תת קרקעית, בצורה שלא פוגעת בחזות הבניין)
- קומה עליונה - יכולה להשמיש את חלל עליית הגג (בהקלה לקומה בלי להרים את מדלפות הגג)
- קומה אמצעית – יכולה לנצל את השטחים במסגרת נספח הבינוי בלבד.

7. זאת ועוד: הוועדה התירה שימוש כאמור במקרים אחרים:

א. היתר 56322 בבקשה 1996/0514.5, היתר 50909 בבקשה 1996/0514.3;

ב. היתר 110122 בבקשה 2015/0433.00;

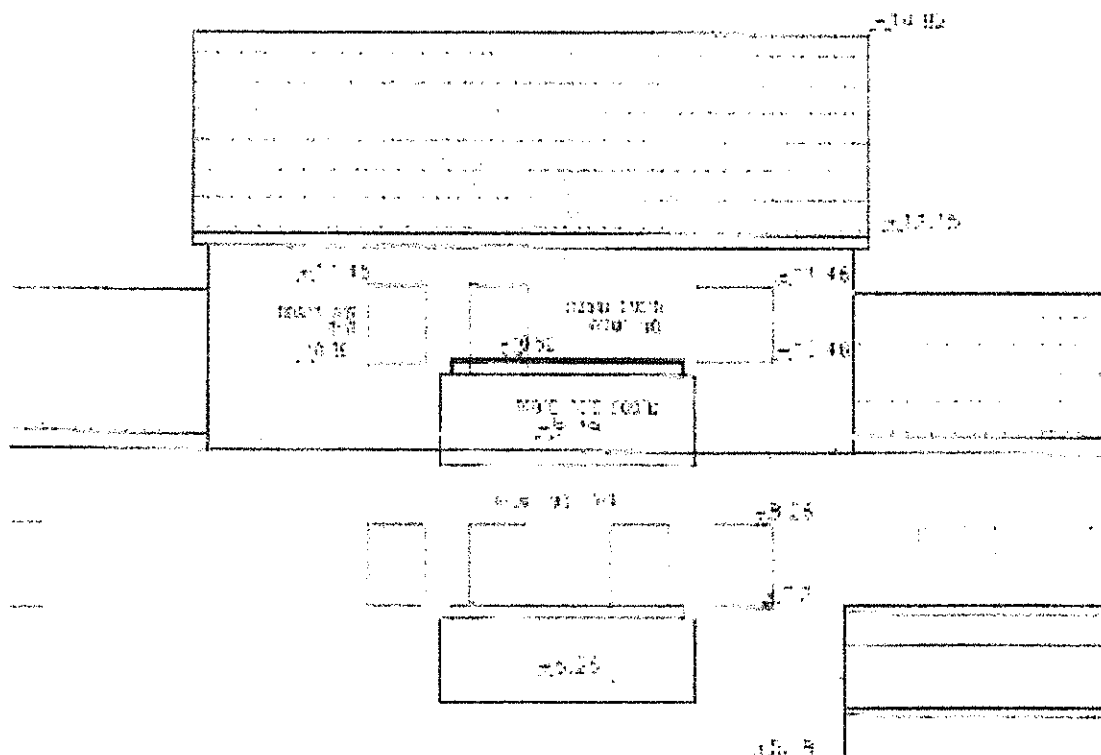
ג. היתר 114445 בבקשה 2017/0441.00;

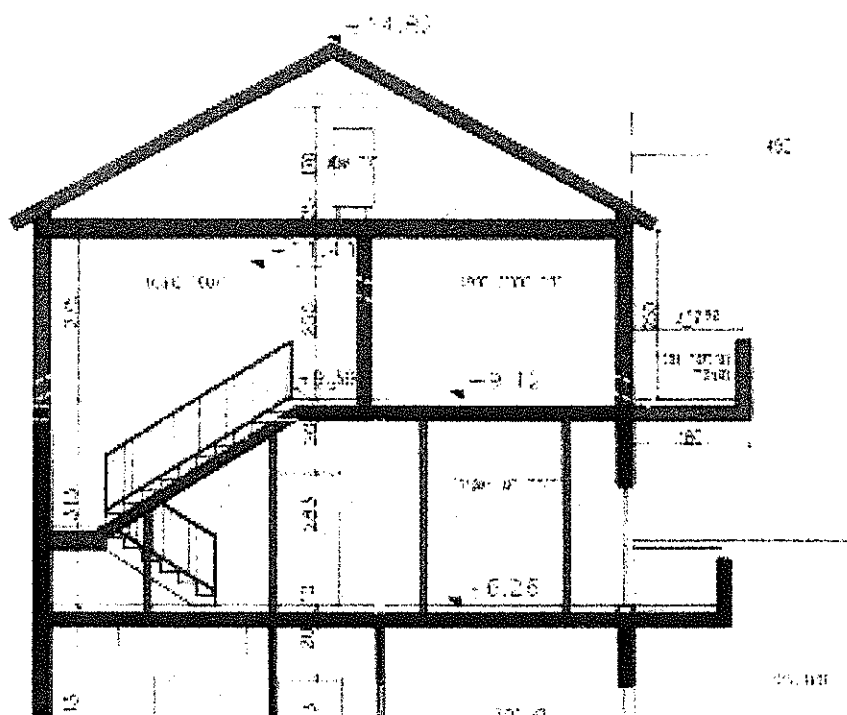
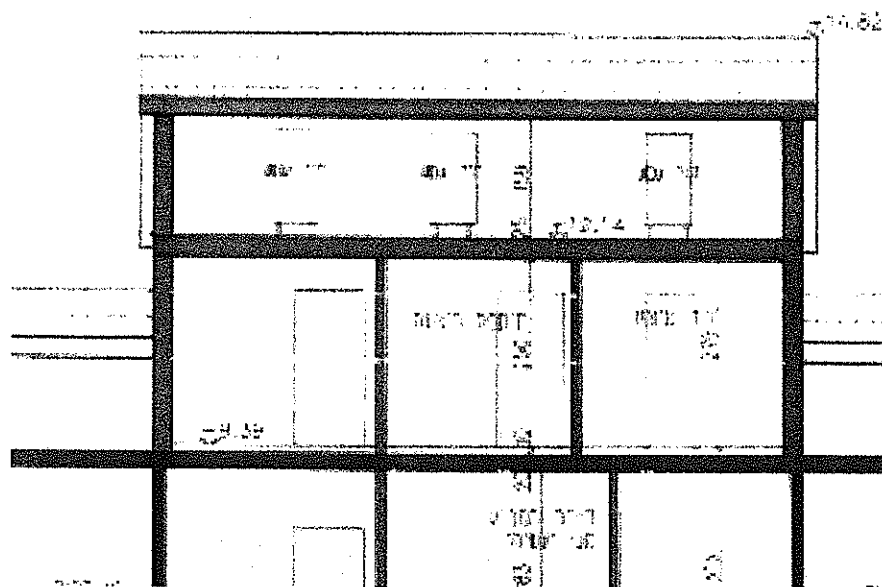
ד. היתר 105390 בבקשה 2005/0004.04;

ה. היתר 104753 תיק 2010/0891.00;

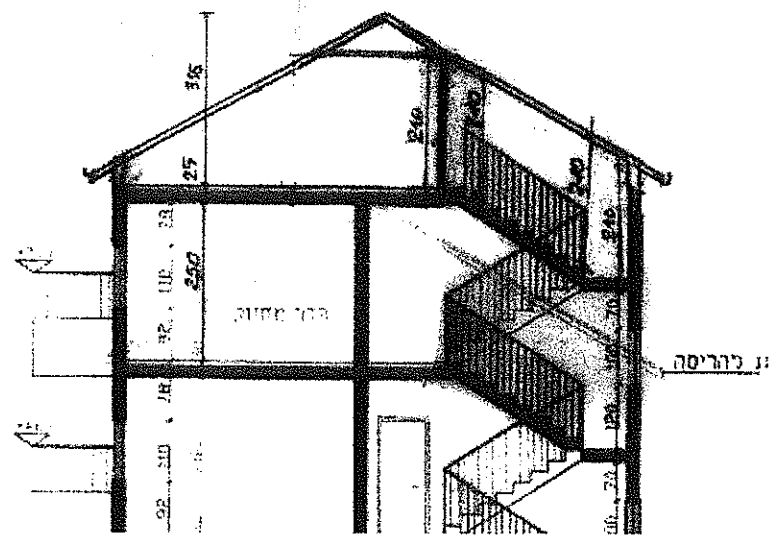
ו. בקשה בתיק 2017/0248.01 – טרם ניתן ההיתר לתוספת קומה בגג.

8. להלן צילומים לדוגמה מתוך היתר 104753 תיק 2010/0891.00:





9. לחלקן צילומים לדוגמה מתוך חיתוך 104753 תיק 2010/0891.00 :



10. לאור האמור לעיל נבקש לדחות את ההתנגדויות ולהתיר את הבניה.

בכבוד רב,

יצחק חניני, עו"ד
מ.ר. 26626
שטאר, סטיוו, חניני
דוד המלך 8, ירושלים

בפני כב' השופטת שושנה ליבוביץ

Scanned with CamScanner

5. הנתבעים יבנו על חשבונם קיר בחלל הגג מעל דירתם, במקום שיאפשר קיום מתקני העזר הנוכחיים של הצדדים ומרווח סביר מהם כדי לאפשר גישה אליהם מכל צד. מיקומו של הקיר ורוחב המעבר ייקבעו בהסכמה ובתיאום עם הצדדים.

6. חלל הגג מעברו השני של הקיר ישמש בלעדית את הנתבעים לכל מטרה כולל מגורים למעט שכירות ו/או שימוש מסחרי כשהזכות שלהם היא זכות שימוש בלבד ולא בעלות בחלל הגג ובגג עצמו. זכות השימוש היא לתקופה בלתי מוגבלת עד שיבנו קומה נוספת. אם יבנו, מעל דירת הנתבעים, ובלבד שלא ישכר לצד ועליו.

7. לנתבעים תהא גישה חופשית ובלתי מוגבלת מזירתם לחלל הגג כשהגישה אליו תיעשה על חשבונם.

8. הנתבעים ישלמו תוך 90 יום לתובעים - כולם כאמצעות ב"כ התובעים - סך של 30,000 ש"ח עבור השימוש בחלל הגג כאמור לעיל.

9. תירשם הערה אזהרה על דירת הצדדים בלשכת רישום המקרקעין ע"י הנתבעים, על חשבונם ובאמצעות בא מוחזק כגון הסכם זה בגוש 30138 חלקה 35, ת"ח 91, 97 - 101.

10. פרט לאמור לעיל, יידחו הנתבעים והתביעה הנדיות ללא צו להוצאות ולשום צד לא תהא תביעה כלשהי כנגד השני כגון פילול התביעה והתביעה.

11. בית המשפט מתבקש ליתן תקופה של מס'ד להסכם זה במקום פס"ד שניתן ביום 20.12.2016 ולהחזיר למי מהצדדים ששילם אגרה אח האגרה בשל הפרדה ושהושגה בקום המשפט הראשון.

היום, 08.01.2017

מועצת בני-ארי

ע"ד תוס' נמ"ר 80

הדפלה

ב"כ הנתבעים

יוסף צור, עורך דין

ב"כ התובעים

פסק דין

09/01/2017

תיק 29550-12-14

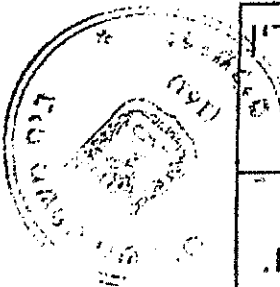
ש"י שושנה ליבוביץ

פסק דין מתוקן

1. ניתן תוקף של פסק דין להסכם בין הצדדים.

2. פסק הדין המתוקן מיום 4.1.17 מבוטל.

3. האגרה תושב בהתאם לתקנות.



30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



2

121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

הרכוש המשותף

רשיונות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	39,011.00	240	מוסכם	143/1956	89/56	411/05
הערות:	נרשם תקנון מוסכם מיום 27.3.05					
כתובת:	רח' הרב צבי יהודה 11, ושדרות המאירי 18, ירושלים					

הערות

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הערות:	תאריך מקורי 29.7.81 עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 2728 מיום 16.7.81	4500/1981
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הערות:	עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 2946 מיום 21.7.83	6375/1983
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הערות:	עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 3640 מיום 26.3.89	5269/1989
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 4690 מיום 22.10.98 (חלק)	12879/1998
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים הערות:	תכנית מפורטת מס' 8000 (חלק)	6008/2002/2
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ירושלים הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 5212 מיום 31.7.2003	12714/2003/1
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 5359 מיום 17.1.2005 (חלק)	2688/2005/1
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 5613 מיום 7.1.2007 (חלק)	3810/2007/1
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 8022 מיום 3.12.2018 עמוד 3894 - 3893	34269/2018/1

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE / وزارة العدل



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

הערות

29102/2017/38	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:		

תת חלקה 84

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
244.00	מרתף	5	244/17184

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	143/1956

חכירות

עדכון פרטי זיהוי - חוכר	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ	אגודה שיתופית	570000174	בשלמות	24810/2014/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2048	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 85

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
130.00	מרתף	6	130/17184

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	143/1956

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מעונות עובדים בקרית משה אגודה שיתופית לשכון בירושלים בע"מ	נרשמה חכירה מהוונת	2953/2000/1	בשלמות	חלק בנכס: בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תיקון טעות סופר בשכירות	יורצבורגר אריה	ת.ז.	59633842	1 / 2	16039/2005/63
תיקון טעות סופר בשכירות	יורצבורגר דבורה	ת.ז.	69661049	1 / 2	16039/2005/63
רמה:	משנה	תאריך סיום:	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ראה בקשה מיום 27.4.2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין	הערות:	14466/2021/1

תת חלקה 86

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30167/40

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.00	קרקע	6	90/17184

בעלויות

מכר	יחידות טובה	ת.ז.	78322	1 / 2	20385/2017/23
צוואה	יחידות טובה	ת.ז.	00783225	1 / 2	21458/2022/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	20385/2017/24
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 87

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.00	קרקע	6	90/17184

בעלויות

מכר	ספקויני שריתה	ת.ז.	5116817	1 / 2	19389/2017/37
מכר	ששון (בר) אורית ציפורה	ת.ז.	5361069	1 / 2	19389/2017/37

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	19389/2017/38
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 88

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
73.00	קרקע	6	73/17184

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	143/1956

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מעומות עובדים בקרית משה אגודה שתופית לשכון בירושלים בע"מ	נרשמה חכירה מהוננת	חלק בכנס:	בשלמות	2953/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2049		

העברת שכירות	הכנה יעל	ת.ז.	013543699	1 / 2	20352/2008/1
העברת שכירות ללא תמורה	הכנה יעל	ת.ז.	013543699	1 / 2	4748/2013/1

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

רמה:	משנה	תאריך סיום:	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בונס:	בשלמות

הערות						
צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים	הערות:	בת.פ. 6898/2006 מיום 06.12.10			29134/2010/1

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים					25645/2013/1

הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	המפקח על רישום המקרקעין ירושלים	הערות:	קיים פס"ד בתיק 285/13 מיום 27.1.14 ביחס למרפסת, ניתן לבצע פעולה/עסקה בכפוף להערה זו.			1920/2014/1

תת חלקה 89						
שטח במ"ר	73.00	תיאור קומה	קרקע	מבנה	6	החלק ברכוש המשותף 73/17184

בעלויות						
מכר	בקי דני	ת.ז.	348290	בשלמות		29102/2017/39

הערות						
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים					17222/2012/1

הערת אזהרה סעיף 126	מציאת דניאל	הערות:	בגין חוזה	ND6836789		8864/2015/1

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			29102/2017/40

תת חלקה 90						
שטח במ"ר	73.00	תיאור קומה	קרקע	מבנה	6	החלק ברכוש המשותף 73/17184

בעלויות						
רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל			בשלמות		143/1956

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מעונות עובדים בקרית משה אגודה שתופית לשכון בירושלים בע"מ	מס' חכירה	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	2953/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	2953/2000/1

תיקון טעות סופר בשכירות	אברהם בן יעקב	מס' חכירה	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	16039/2005/67
רמה:	משנה	תאריך סיום:	31/12/2049	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	16039/2005/67

תת חלקה 91

שטח במ"ר	73.00	תיאור קומה	קרקע	מבנה	6	החלק ברכוש המשותף	73/17184

בעלויות

מכר	לבל (התלמי) אילנה	ת.ז.	89165	בשלמות	29105/2017/1

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	בשלמות	5908/2006/1

הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	בית משפט השלום ירושלים	בשלמות	4741/2017/1
הערות:	פסיקתא מיום 07/02/2017 בתיק ת"א 29550-12-14.		
הערה בדבר קיומו של הסכם ופסק דין מיום 09/01/2017 בתיק בימ"ש הנ"ל.			

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	בשלמות	29105/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 92

שטח במ"ר	90.00	תיאור קומה	ראשונה	מבנה	6	החלק ברכוש המשותף	90/17184

בעלויות

מכר	גרזון מיכאלה מדינה	ת.ז.	000362194	בשלמות	29105/2017/3

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	בשלמות	29105/2017/4
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

32586/2018/1	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27

תת חלקה 93

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.00	ראשונה	6	90/17184

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	143/1956

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מעונות עובדים בקרית משה אגודה שתופית לשכון בירושלים בע"מ	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	2953/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2049	בשלמות	

העברת שכירות	זרז אברהם	ת.ז.	033626193	1 / 2	30780/2016/1
העברת שכירות	זרז אלישבע	ת.ז.	015571201	1 / 2	30780/2016/1
רמה:	משנה	תאריך סיום:	31/12/2049	חלק בנכס:	בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	30780/2016/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	32586/2018/1

תת חלקה 94

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
73.00	ראשונה	6	73/17184

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	143/1956

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מעונות עובדים בקרית משה אגודה שתופית לשכון בירושלים בע"מ	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	2953/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/12/2049	בשלמות	

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

16039/2005/71	1 / 2	013543699	ת.ז.	הכנה יעל	תיקון טעות סופר בשכירות
4748/2013/2	1 / 2	013543699	ת.ז.	הכנה יעל	העברת שכירות ללא תמורה
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהונת	31/12/2049	תאריך סיום:	רמה: משנה

הערות

12963/2005/1	בשלמות	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק

1920/2014/1	המפקח על רישום המקרקעין ירושלים	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130
קיים פס"ד בתיק 285/13 מיום 27.1.14 ביחס למרפסת, ניתן לבצע פעולה/עסקה בכפוף להערה זו.	הערות:	

תת חלקה 95

החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר
73/17184	6	ראשונה	73.00

בעלויות

29105/2017/5	1 / 2	039316708	ת.ז.	סמולר ציון	מכר
29105/2017/5	1 / 2	039395744	ת.ז.	סמולר מעיין	מכר

משכנתאות

20009/2007/5	בשלמות	520022690	חברה	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ	משכנתה
		520004896	חברה	מגדל חברה לביטוח בע"מ	
					דרגה: ראשונה

13875/2015/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה בדרגה שווה
					דרגה: ראשונה

הערות

17222/2012/1	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק

29105/2017/6	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	

תת חלקה 96

החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר
73/17184	6	ראשונה	73.00

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

בעלויות				
20385/2017/25	1 / 2	032427619	ת.ז.	כהן צדק אהרון
20385/2017/25	1 / 2	043165794	ת.ז.	כהן צדק מיטל

משכנתאות				
1287/2016/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ
				משכנתה
				דרגה: ראשונה

הערות				
20385/2017/26			מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 97				
החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר	
73/17184	6	ראשונה	73.00	

בעלויות				
29105/2017/7	1 / 2	00391821	ת.ז.	טובי שמואל
29105/2017/7	1 / 2	042405233	ת.ז.	טובי יוכבד

הערות				
5908/2006/1	בשלמות	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	

3514/2011/1	בשלמות	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים	צו הריסה	
				הערות: בת.פ. 10236/2007 מיום 6.2.2011

4741/2017/2		בית משפט השלום ירושלים	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	
				הערות: פסיקתא מיום 07/02/2017 בתיק ת"א 29550-12-14.
				הערה בדבר קיומו של הסכם ופסק דין מיום 09/01/2017 בתיק בימ"ש הנ"ל.

29105/2017/8		מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים	
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 98				
החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר	

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

73/17184	6	שניה	73.00

בעלויות

29105/2017/9	בשלמות	146061	ת.ז.	הרשקוביץ מיכאל	מכר

הערות

1920/2014/1	המפקח על רישום המקרקעין ירושלים	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130
קיים פס"ד בתיק 285/13 מיום 27.1.14 ביחס למרפסת, ניתן לבצע פעולה/עסקה בכפוף להערה זו.		
הערות:		

29105/2017/10	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
הערות:		

תת חלקה 99

החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר
73/17184	6	שניה	73.00

בעלויות

29105/2017/11	בשלמות	56390818	ת.ז.	נבו ברוך	מכר

משכנתאות

6536/2015/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	תיקון משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

17222/2012/1	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק

19187/2017/1	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27

29105/2017/12	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
הערות:		

תת חלקה 100

החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר
73/17184	6	שניה	73.00

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



121659

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

בעלויות

29105/2017/13	1 / 2	038785861	ת.ז.	ישעיהו נדב	מכר
29105/2017/13	1 / 2	011124401	ת.ז.	ישעיהו שושנה רזולין	מכר

משכנתאות

23720/2010/2	בשלמות	520000225	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה דרגה: ראשונה
21461/2015/1	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה דרגה: ראשונה

הערות

1869/2013/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
29105/2017/14				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 101

החלק ברכוש המשותף	מבנה	תיאור קומה	שטח במ"ר
73/17184	6	שניה	73.00

בעלויות

29105/2017/15	1 / 2	031502990	ת.ז.	מימון שי	מכר
29105/2017/15	1 / 2	036336790	ת.ז.	מימון אודליה	מכר

משכנתאות

3538/2010/2	בשלמות	520018649	חברה	בנק אגוד לישראל בע"מ	משכנתה דרגה: ראשונה
8140/2014/1	בשלמות	520018649	חברה	בנק אגוד לישראל בע"מ	משכנתה דרגה: ראשונה

הערות

24017/2013/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
4741/2017/3				בית משפט השלום ירושלים	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130

30/05/2022
כ"ט אייר תשפ"ב
שעה: 11:56

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE / وزارة العدل



121659 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 35

משותף עם חלקות / גושים: 30157/40

הערות:	פסיקתא מיום 07/02/2017 בתיק ת"א 29550-12-14.
הערה בדבר קיומו של הסכם ופסק דין מיום 09/01/2017 בתיק בימ"ש הנ"ל.	

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29105/2017/16
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
63.00	מרתף	7	63/17184

בעלויות

מכר	בן שושן יוסף	ת.ז.	15343759	1 / 2	19389/2017/39
מכר	בן שושן שושנה	ת.ז.	058733619	1 / 2	19389/2017/39

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	19389/2017/40
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 103

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
63.00	מרתף	7	63/17184

בעלויות

מכר	ספז אסתר דבורה	ת.ז.	330024621	1 / 2	38297/2021/1
מכר	ספז יוהן נסים	ת.ז.	324670025	1 / 2	38297/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	38297/2021/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29105/2017/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

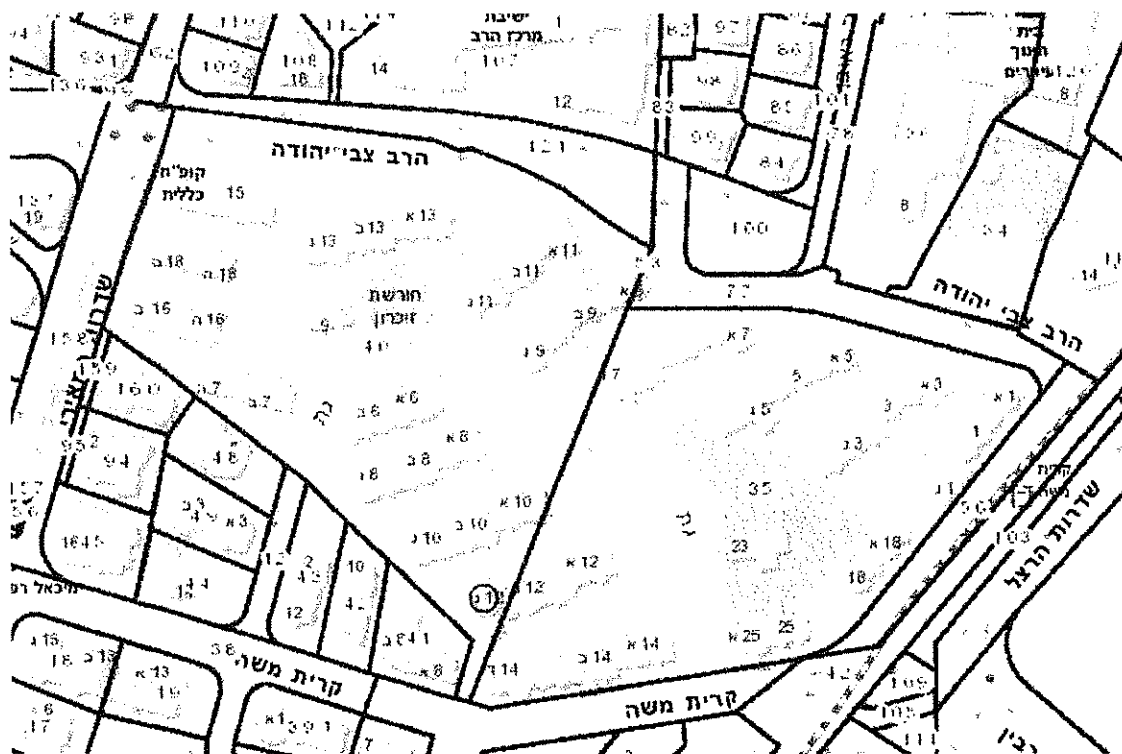
תת חלקה 104

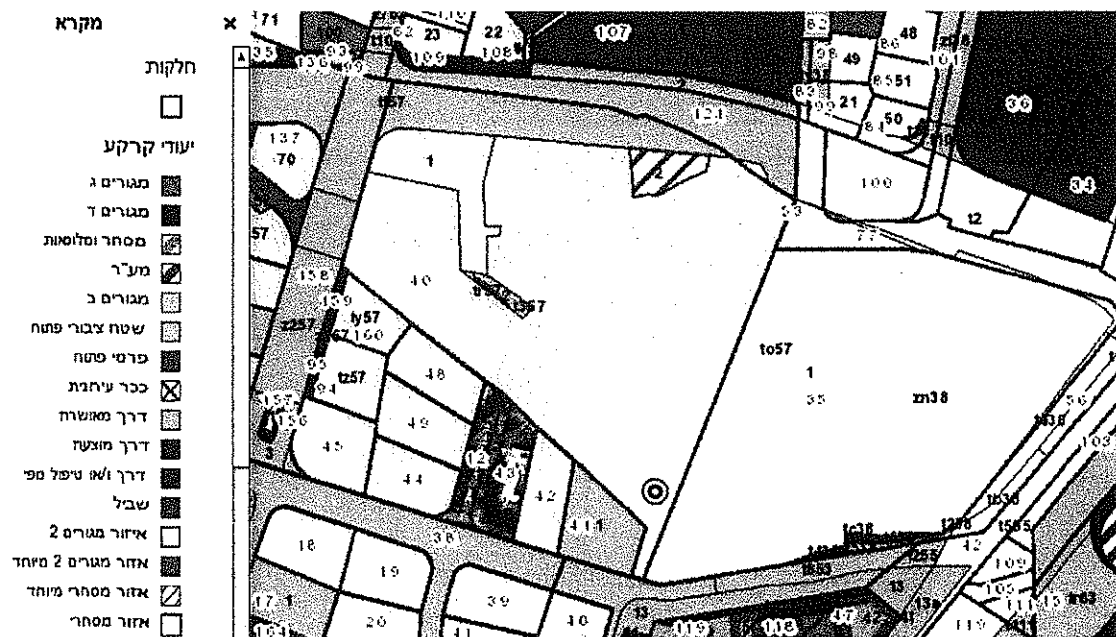
שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף

מדיניות הוועדה

לתכנית בינוי 115ב, מתחם גת קרית משה

תרשים המתחם





התכניות החלות במתחם:

- תב"ע 3588 קובעת במקום אזור מגורים 2.
- למתחם הוכנה תוכנית בינוי 115 ב' שכוללת חתכים טיפוסיים והוראות לביצוע בנייה.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ו/או תכנית המתאר לירושלים 62 :

- לא יעלה שטח מחסן צמוד לדירה על 8% משטחה.
- לא יעלה שטח חדר הסקה על 2% משטח חלקה.
- לא יעלה גובה שטחי שירות בקומת מרתף על 2.2 מ.

שטח המגרש של המתחם:

גוש 30138 חלקות 35 וגוש 30157 חלקה 40 : **39,011 דונם** על פי תוכנית מדידה. עם זאת, בתקנון תכנית 3588 לסעיף 4 מצוין כי שטח התוכנית 35.730 דונם
מספר תתי החלקות במתחם: **240**

ניתן לחשב את זכויות תת חלקה על פי החישוב:

$35,730 * 120\% / 240 = 178.65$ מר שטח לתת חלקה באופן שווה ולא על פי חלקו היחסי ברכוש משותף.

במתחם זה ישנה תבע זכויות וישנה תוכנית הכוללת:

1. תשריט לעניין קווי הבניין
2. חזיתות וחתיכים

המחלקה גיבשה מדיניות בצורה בה ניתן לאפשר שימוש בזכויות לקומות אשר יכולות לעשות שימוש בכך באופן כללי, היכן שחלול הוראות תוכנית המתאר, ולכן גם במקרה זה, ובכפוף לתוכנית הבינוי במקרה של מתחם זה, ישנה יתרת זכויות בנייה רבות לא מנוצלות.

כדי לשמר את הפן התכנוני:

פועלים על פי הנספח 115ב אשר מציג את החתיכים והחזיתות (להוציא מרפסות היות וישנה דרישה למרפסות סוכה (אך כן דורשים תוכנית צל למרפסות)) בצורה זו נשמר רכס עליון של גגות הבתים מבלי לשנות גובה או שיפוע גג הרעפים.

כדי לזכות את הדיירים בזכויות הבנייה הנותרות:

פועלים על פי החישוב הבא,

- **קומה תחתונה** - יכולה להתחפר בקרקע מתחת למפלס הקובע (בהקלה לקומה, היות ומדובר בשטח עיקרי)
- (היות ומדובר בקומה תת קרקעית, בצורה שלא פוגעת בחזות הבניין)
- קומה עליונה - יכולה להשמיש את חלל עליית הגג (בהקלה לקומה בלי להרים את מדלפות הגג)
- קומה אמצעית – יכולה לנצל את השטחים במסגרת נספח הבינוי בלבד.

כל זאת בהליך פרסומי והסכמת דיירי הכניסה הרלוונטית.

לעניין הממ"דים:

- בקומת תחתונות מאפשרים בקומת המרתף
- בקומות עליונות בתוך התוספת הקומה החדשה שהינה על כל קונטור הבניין
- בקומות אמצעיות בתוך התוספת החזיתית אחד על גבי השני

לעניין המחסנים:

- תוכנית המתאר מאפשרת 8%.
- לימים היה מקובל לאפשר הקלה כמותית לתוכניות עד 1989, של תוספת למחסן עד 20 מ' על בסיס תוכנית צל לחלוקה שוויונית של השטח העודף ניתן יהיה לקבוע את שטח המחסן, בהתאם לכמות יח' הדיור בעמודה.
- כאשר הכניסה למחסנים הינה מחדר המדרגות המשותף (במקרים חריגים מופעל שיקול דעת וכל מקרה נבחן לגופו)

יש לציין כי על פי מדיניות זו המחלקה נוהגת כ 5 שנים. בעבר יצאו היתרים ללא מדיניות ברורה.

יפוי כח

אני(ו) הח"מ ע. נ. מ. י. ת"ז 031502990 מוסר(ים) בזה יפוי כח לה"ה חגי סיסטון ו/או אורזאל שפאר ו/או יצחק הניג ו/או אלון חתניאן ו/או דזיאל מלכ ו/או חגי רוזנהק ו/או לורי עובדיה ו/או רבקה טורץ ו/או פרופ' שמעון שטרית ולכל אחד מהם לחוד להיות באי-כחי(נו) ולהופיע ולפעול בשמי(נו) ובמקומי (נו) לפני בית המשפט וכל רשות אחרת.

וכן לייצגני(נו), כלפי כל רשות ממשלתית ועירונית לרבות מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור בקשר לעניין הנ"ל וכל הקשור בו ולנקוט בכל צעד שימצאו לנכון או למועיל בקשר לעניין הנ"ל לרבות הגשת תלונות, דרישת חקירות והחלטות וכל צעד משפטי או מנהלי אחר לפי שקול דעתם המוחלט.

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת לחתום ולשלוח התראות להגיש, לחתום, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, עתירות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות רשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך לרבות משפט פלילי בין שנשמע בפני(נו) ובין אם לאו, בין מקורי בין ביניים, לחתום בשמי(נו) ובמקומי(נו) לטעון, לזקוף כנגד, לקזז ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או בורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, לוותר, להתפשר, להסכים לדחיית ולהפסקה לחלוטין או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות או כל דבר אחר, לבקש ביקורות, שמיעה מחדש, עיקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל כל סכום כסף, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צו שיוצא לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת. להתנגד לפעולות ההוצאה לפועל, ולדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר; ובדרך כלל לזיום ולעשות את כל הפעולות האפשריות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרות פשיטת רגל או פירוק תאגיד, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או אחרת ובדרך כלל לזיום, לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות כפי שיראה לבאי(י) כח(נו) כנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל.

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה ו/או המשפט ו/או ההליכים ו/או ענייני(נו) הנ"ל והנני(ו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי מקומם בתוקף כח הרשאה זה מראש.

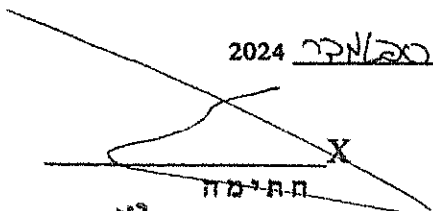
אני(ו) פוסר(ים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבטוחים נגדו בבטוח צד שלישי, באם יהיו מבטוחים כך.

כן מסכים(ים) אני(ו) שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבלות, כתבים והניירות אשר נוגעים לענייני(נו) הנ"ל לאחר תום תקופת חמש שנים מתאריך הפעולה האחרונה או העיקוב האחרון שנעשה על-ידם לגביו.

הנני(ו) נותן(ים) לב"כ זכות עיכוב על כל התיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל הכספים, המטלטלין, דברי ערך אחרים אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכ"ט עו"ד והוצאות או יציאות או אחרת.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך למטרות מסמך זה.

ולראיה באתי(נו) על החתום, היום יום 25 לחודש אדר 2024


חתימה

יצחק הניג, עו"ד
מ.ר. 16626
שפאר, סניף, חנו
המלך ב. הניג

הנני מאשר את חתימת(ות) מרשי(נו) הנ"ל.

בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ירושלים

בקשה מס' 2005/0004.08

05/48

בענין שבין:

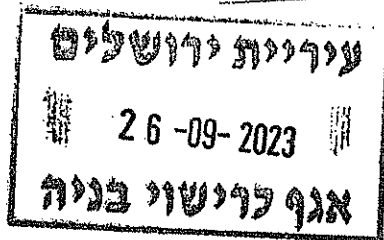
המתנגדים:

1. שמואל טובי, ת.ז. 000391821 דירה 4 כניסה א
 2. אהרון כהן-צדק, ת.ז. 032427619, דירה 3 כניסה א
 3. יהודה לבל, ת.ז. 000841171 דירה 2 כניסה א
 4. נאוה בן-יעקב, ת.ז. 42015586, דירה 1 כניסה א
- שכתובתם לצורכי התנגדות/בקשה זו הינה:

הרב צבי יהודה 3 כניסה א', אצל משפחת טובי

כתובת דוא" tubisy@013.net.il eitan@wdzf.co.il

טל': 0528086642



- נ ג ד -

מבקש ההיתר:

שי מיימון

בקשת אורכה להגשת התנגדות לבקשה

מסעם דיירי בנין הרב צבי יהודה 3, ירושלים

1. המתנגדים הינם בעלי הזכויות/הדירות בבנין משותף ברחוב הרב צבי יהודה 3 כניסה א, בקרית משה בירושלים, הנמצא במקרקעין היודעים כגוש 30138, חלקה 35 ("הבית המשותף").
2. מדובר בבניין הכולל 3 כניסות נפרדות/עצמאיות. בכל כניסה 6 דירות.
3. המתנגדים נמנים על בעלי הזכויות בכניסה א, בה מצויה דירת המבקש ואשר ביחס אליה מתייחסת ההקלה.
4. בנוסף המתנגדים 1-2 משמשים גם כנציגות הדיירים הנבחרת של כניסה א' בבית המשותף.
5. המתנגדים ראו לאחרונה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ולפיה המבקש שי מיימון הגיש בקשה להקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל- 3 קומות המותרות. בהתאם לפרסום, מהות הבקשה היא: "הכשרת שימוש בגג הרעפים של הבנין".

6. ניסיון לצפות במסמכי הבקשה באתר העירייה, לפי הקישור שהופיע בהודעה לא צלח, ולא עלה בידיהם לראות את פרטי הבקשה הסרוקה במלואה.

7. מדובר בבקשה שיש בה פגיעה קניינית קשה ברכוש המשותף של הבניין, ובאופן השימוש בשטח הזה, כל זאת ללא הסכמת בעלי הזכויות של הבניין, כאשר בכוונת המתנגדים להתנגד לבקשה בכל תוקף.

8. ואולם, בנסיבות בהן ההודעה פורסמה במהלך תקופת החגים, למתנגדים נדרש זמן ארוך יותר ומספק כדי לבחון את ההיבטים התכנוניים, המשפטיים והאחרים הנוגעים לבקשה זו, בין השאר, עם מביני עניין או בעלי מקצוע רלוונטיים מטעמם.

9. יש לציין כי המתנגדים פנו בעניין זה אף למעונות עובדים בקרית משה - אגודה שיתופית בירושלים בע"מ ("האגודה") שלמיטב הידיעה, היא גם בעלת זכויות חכירה בשטחים ציבוריים בשיכון, ומתברר כי נכון למועד זה האגודה אפילו לא קיבלה הודעה בנושא הבקשה, ולא נתנה את הסכמתה לכך.

10. בהתאם לכך, ובשים לב לתקופת החגים הבאה עלינו לטובה מבוקשת אורכה בת 45 ימים להגשת התנגדות מטעם בעלי הזכויות.

פרטי ההתנגדות בתמצית

11. למען הזהירות בלבד, מוצאים המתנגדים כבר עתה לתת התייחסות ראשונית לבקשה.

12. הבקשה מוגשת על-ידי בעל זכויות בבית המשותף, אשר בבעלותו הדירה העליונה בבית המשותף.

13. לפני מספר שנים, אותו מבקש אף בנה קומה נוספת מעל הקומה שלו כדי להרחיב את זכויותיו.

14. בפתח הדברים, משיקוליו האישיים - המבקש לא הקדים פניה לבעלי הזכויות בנוגע לכוונותיו, לא קיבל מעולם את הסכמתם לשימוש החורג שהוא מבקש לעשות בגג המשותף או להפקעת הרכוש המשותף מידם:

א. הוא לא פנה לבעלי הזכויות של כניסה א' בבית המשותף, מהם בכוונתו להפקיע את זכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף, ואשר עליהם השפעה ישירה אם תתקבל הבקשה חו"ח.

ב. מעולם לא התקיימה בעניין זה אסיפת דיירים ולא הוסכם על שימוש חורג כלשהו בשטח הגג.

נהפוך הוא: המתנגדים והנציגות מתנגדים בכל תוקף לשימוש חורג בגג למגורים או לכל שימוש אחר שלא יוסכם על כלל בעלי הזכויות.

ג. כפי שנמסר, הוא לא פנה לאגודה בעניין זה, וממילא לא התקיימה כל אסיפה של האגודה אשר דנה בבקשה מסוג זה.

15. כלומר: התכנית המוצעת נערכה ללא פנייה מוקדמת וללא יידוע של המתנגדים, לרבות ביחס להשתלטות על שטחים משותפים והפגיעה העתידית במתנגדים וזכויותיהם.

16. הגג בבית המשותף, ובכלל זה השטח נשוא הבקשה, הינו שטח גג של כניסה אי' ברכוש המשותף, הוא אינו שטח המוצמד לדירה העליונה, והוא אינו שטח פרטי של המבקש.

17. בהתאם לכך, בהיעדר תימוכין קנייניים, ודאי בנסיבות מקרה זה, ממילא לא עומדת למבקש זכות כלשהי להגשת הבקשה או לאישורה.

בענין זה מופנה הוועדה הנכבדה להלכה שיצאה מלפני כב' בית המשפט העליון בעע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר (פורסם בנבו, מיום 9.1.2011) - לפיו הוועדה המקומית מחוייבת לבחון את השאלה, האם למבקש ההיתר "תימוכין קנייניים".
הלכה זו מיושמת הלכה למעשה על-ידי הוועדות המקומיות, ובכלל זה בערר 203/11 פרומר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.

18. בפועל כאמור, המתנגדים מתנגדים לבקשה, שכל כולה ניסיון של בעל זכויות אחד להפקיע מידיהם את הזכויות הקנייניות שלהם בבית המשותף, כל זאת ללא הסכמתם.

19. לפי הבקשה, נראה כי בכוונת המבקש לעשות שימוש בשטח לטובת הכשרה יחידות דיור נוספות לשימוש. מעבר לעובדה שאין לא לו כל זכות בדין לעשות זאת ברכוש משותף שכלל אינו שלו, אלא שהמתנגדים מתנגדים נחרצות להקמת יחידות דיור נוספות בגג הבניין, אשר מערכותיו וסביבתו אינם מתאימים לכך, וממילא לא מדובר בשימוש ראוי וסביר ברכוש המשותף.

20. מעבר לכך נראה שלמבקש כוונה נוספת באקט זה: כפי הידוע לעירייה, בעת האחרונה פועלת חברה יזמית בשטח השיכון בניסיון לקדם עסקת פינוי בינוי, כאשר המבקש נמנה על אחד מתומכיה הנלהבים. קיים חשש שהבקשה נועדה להכשיר זכויות בניה שיקנו לו (לגישתו כנראה ותוך התנגדות מוחלטת של המתנגדים לכך) יתרון בעת ביצוע עסקת פינוי בינוי, תוך הגדלת מחיר התמורה של דירתו על-חשבון מחירי התמורה של היתר.

21. לפיכך, מן הדין והצדק לדחות את בקשה המבקש.

22. מבוקש לאפשר לבעלי הזכויות אורכה להגשת התנגדות מטעמם.

23. לחלופין, הוועדה מתבקשת לראות במכתב זה מכתב התנגדות ולאפשר לנציגות ולמתנגדים להשלים את טיעוניהם בדיון שייערך בפני הוועדה. מבוקש לקבל זימון לכל דיון שיתקיים ביחס לנושא זה.

24. אין במסמך זה כדי למצות או לגרוע מזכויות המתנגדים.

המתנגדים

שמואל טובי | אהרון כהן-צדק | יהודה לבל | נאווה בן-יעקב

ט/וה ק/א
הרב צבי
לשכתו

הרב צבי יחי צה
3
052508 6642
הרב צבי יחי צה
ק/א 2
הרב צבי יחי צה
הרב צבי יחי צה